

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Sofi Tillander

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

2021-06-08

Detaljplan för Sotaren 2, Sippvägen 20, Viggbyholm- Beslut om godkännande av start-PM

Sammanfattning

Syftet med ny detaljplan är att möjliggöra för markanvändning som tillåter uppförandet av lagerbyggnad vilket inryms under användningen icke störande verksamhet. Planområdet ligger i norra Viggbyholm. Fastigheten ligger längs med E18:s avfart vid Hägernäs trafikplats. Det kommer i tidigt skede behöva utredas lämpligt avstånd mellan kommande bebyggelse och vägområdet för E18, med hänsyn till trafiksäkerhet och primärled för farligt gods. Fastigheten är privatägd, 3 058 kvm stor och obebyggd. Byggnaden föreslås bli cirka nio meter hög och nyttjas som självlager.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastighet beslutade den 15 juni 2020 § 32, att meddela ett positivt planbesked och gav samtidigt stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Sotaren 2 i syfte att möjliggöra verksamheter i form av lagerlokal.

Detaljplanen föreslås tas fram med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner start-PM daterat den 10 maj 2021 gällande fastigheten Sotaren 2 inom kommundel Viggbyholm.

Ärendet

Fastighetsägaren till Sotaren 2 inkom i februari 2020 med en ansökan om planbesked avseende framtagande av en ny detaljplan för fastigheten. Syftet med ny plan är att möjliggöra för ny markanvändning som möjliggör för uppförandet av lagerbyggnad vilket inryms under användningen icke störande verksamhet. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter beslutade den 16 juni 2020-, § 32, att meddela ett positivt planbesked och gav samtidigt stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva en ny detaljplan för fastigheten Sotaren 2 i syfte att möjliggöra verksamheter i form av lagerlokal.

Området ligger i norra Viggbyholm. Fastigheten ligger längs med E18:s avfart vid Hägernäs trafikplats. Fastigheten är privatägd, 3 058 kvm stor och obebyggd. Öster om fastigheten återfinns större byggnader med verksamheter. Direkt söder om återfinns bostadskvarter med

mesta dels småbostadshus, varav närmast ligger flerbostadshus i två våningar. I norr angränsar fastigheten till E18.

Fastigheten omfattas av detaljplan s232 som reglerar markanvändningen till kontor. Enligt detaljplanen får byggnaden uppföras med en byggnadshöjd på 6,5 meter.

Planförslagets innehåll

Den nya detaljplanen ska möjliggöra uppförandet av en lagerbyggnad med en byggnadshöjd på nio meter. Områdets in- och utfart föreslås förses med grind för att möta behovet för föreslagen användning. Utöver lagerbyggnad och grind kommer områden för lastning och lossning samt körytor och mindre gräsytor tillskapas.

I det tidiga skedet har ett gestaltungsförslag lämnats in. Byggnaden föreslås ha en tegelfasad som ligger i linje med industribyggnaderna öster om fastigheten. Föreslagen byggnadshöjd är något högre än närliggande industribyggnader, men skuggningen på intilliggande bostäder kommer bli begränsad då byggnaden placeras norr om bostäderna. En volymstudie bör dock göras för att säkerställa att omgivningspåverkan inte blir för stor jämfört med gällande plan.

Under detaljplanearbetet bör planens flexibilitet utredas. Ytterligare markanvändning, utöver lagerverksamhet, som exempelvis kontor, kan fortfarande vara aktuell på platsen och lämplig att medges. Det är viktigt att tidigt stämma av med Trafikverket vad de anser vara lämplig markanvändning och avstånd till kommande bebyggelse utifrån att fastigheten ligger intill E18. En teknisk utredning kan behöva tas fram för att påvisa att väganläggningen för E18 inte påverkas negativt av kommande exploatering. Utöver tidig kontakt med Trafikverket kring trafiksäkerhet behöver även en riskutredning tas fram i tidigt skede för att påvisa eventuella risker och möjligheter kopplade till E18 som primärled för farligt gods. Bebyggelsens slutliga omfattning, placering och utformning kommer att utredas i kommande planarbete.

Konsekvenser av planens genomförande

En tidig bedömning om betydande miljöpåverkan har genomförts och planen bedöms i detta tidiga skede inte innebära betydande miljöpåverkan. Miljöfrågor inom planen bör kunna hanteras inom den ordinarie planprocessen.

Planförfarande

Planen bedöms kunna bedrivas med standardförfarande då den ligger i linje med översiktsplanen och inte förväntas innebära någon betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska aspekter

Projektet ska bära sina egna kostnader. Fastighetsägaren/exploatören står således för alla kostnader utan någon skattefinansiering.

2021-05-24

Dnr SBN 2020/217-20

Fastighetsägare till Sotaren 2 bekostar samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar. Kostnader och ansvarsfördelning har reglerats i ett plankostnadsavtal som tecknats mellan Täby kommun och fastighetsägaren.

För att reglera ersättningar för investeringar i allmänna anläggningar som eventuellt krävs för planens genomförande, ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Täby kommun och fastighetsägare innan planen skickas ut för granskning.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Sara Golkar
Plan- och exploateringschef

Bilagor

- Start-PM, 2021-05-10