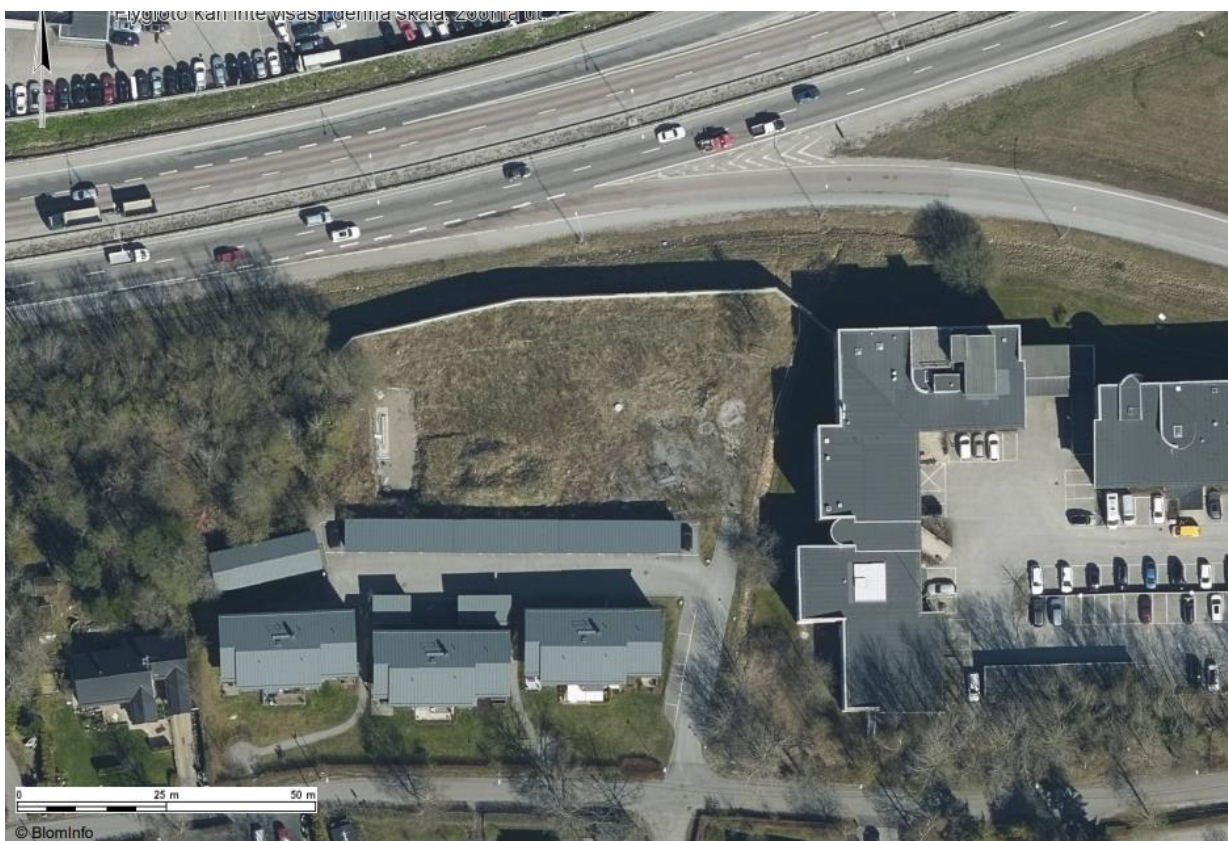


SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Sofi Tillander

Ny detaljplan för fastigheten Sotaren 2, Viggbyholm

START-PM



Innehåll

Ny detaljplan för fastigheten Sotaren 2, Viggbyholm	1
START-PM	1
1. Bakgrund och förutsättningar	3
2. Planförslaget.....	4
3. Planförfarande.....	6
4. Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
5. Utredningar	6
6. Tidplan	6
7. Ekonomiska aspekter	6
8. Avtal.....	7
9. Arbetssätt och resurser.....	7
10. Plankategori.....	7
11. Samhällsutvecklingskontorets bedömning	7
12. Frågor som ska utredas i det fortsatta arbetet:	8

1. Bakgrund och förutsättningar

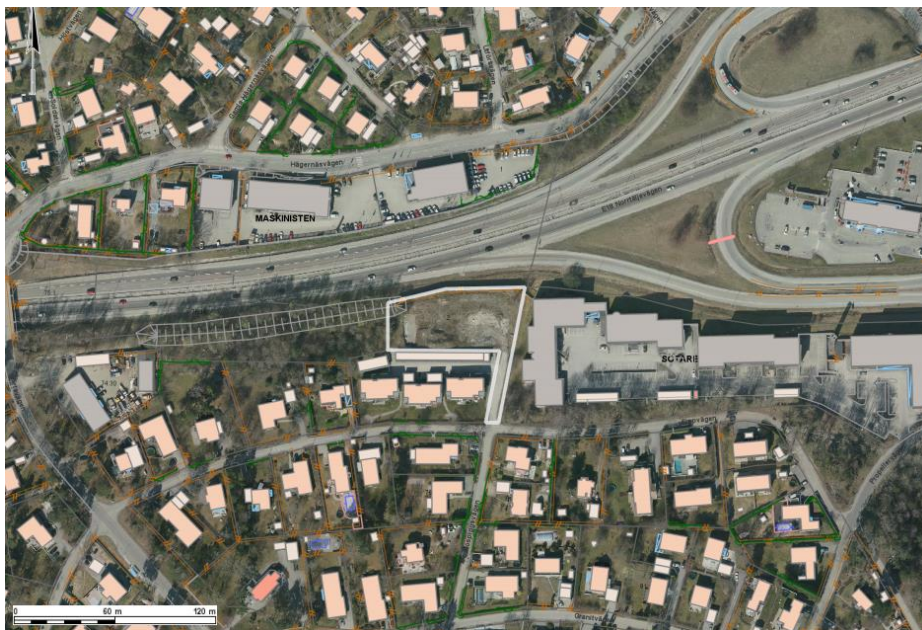
Fastighetsägaren till fastigheten Sotaren 2 inkom i februari 2020 med en ansökan om planbesked avseende framtagande av en ny detaljplan för fastigheten. Avsikten med en ny plan är att möjliggöra för en markanvändning som tillåter uppförandet av en lagerbyggnad vilket inryms under användningen icke störande verksamhet. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastighet beslutade 2020-06-15 § 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.

I beslutet framgår det att byggnadens höjd och gestaltning särskilt ska studeras. I planbeskedsutredningen bedömdes den föreslagna exploateringen stämma väl överens med den markanvändning, huvudsakligen arbetsplatser, som översiktsplanen anger för området. Likaså bedömdes förslag till exploatering ligga i linje med den politiska inriktningen för Täby som säger att det ska finnas goda förutsättningar för företag i Täby.

1.1 Området

Området ligger i norra Viggbyholm. Fastigheten ligger längs med E18:s avfart vid Hägernäs trafikplats (figur 1). Fastigheten är privatägd, 3058 m² stor och obebyggd. Öster om fastigheter återfinns flertal större byggnader med verksamheter i. Direkt söder om fastigheten återfinns bostadskvarter med mestadels enbostadshus. I norr angränsar fastigheten till E18 och i öster till ett skogsområde.

Planområdet omfattas av detaljplan S232 som tillåter kontorsverksamhet.



Figur 1: Lägesbild.

1.2 Tidigare beslut

Den 27 februari 2020 inkom exploatören med en ansökan om planbesked avseende framtagande av en ny detaljplan för fastigheten. Avsikten med en ny plan är att möjliggöra för en ny markanvändning som tillåter lagerbyggnad. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastighet beslutade 2020-06-15 § 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.

1.3 Gällande planer

1.3.1 Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan anges att området ska användas för ”huvudsakligen arbetsplatser”. För att möta kommande översiktsplan är det viktigt med flexibla användningsbestämmelser och byggrätter. Utveckling av företags- och industriområden ska utgå från näringslivets behov, genom att tillåta en effektivare markanvändning med kompletterande bebyggelse och ett bredare utbud av service och handel.

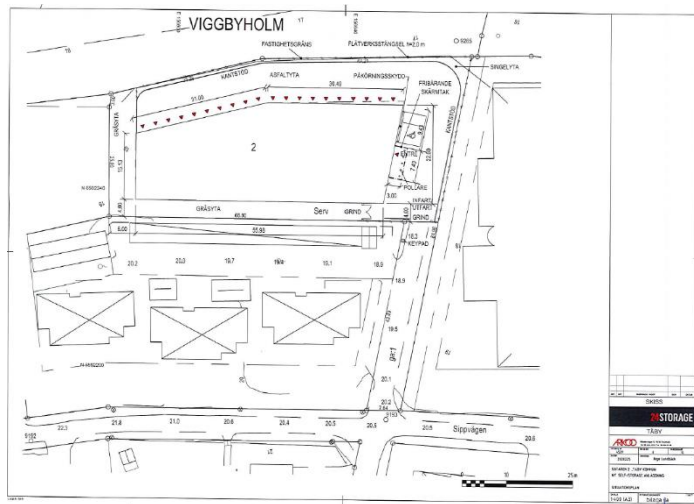
Hänsyn ska tas till områdets historia och befintliga värden. Ekosystemtjänster ska tillföras i samband med utveckling.

1.3.2 Gällande detaljplan och fastighetsplan

Gällande detaljplan S232 från 1987 reglerar markanvändningen till kontorsändamål med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 6,5 meter.

2. Planförslaget

Den nya detaljplanen ska möjliggöra uppförandet av en lagerbyggnad med en byggnadshöjd på nio meter. Områdets in- och utfart föreslås föras med grind för att möta behovet för föreslagen användning. Utöver lagerbyggnad och grind kommer områden för lastning och lossning samt körytor och mindre grösytor tillskapas (figur 2).



Figur 2: Situationsskiss på föreslagen byggnad.

I det tidiga skedet har ett gestaltungsförslag lämnats in. Byggnaden föreslås ha en tegelfasad, tegelfasaden 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 hög.



Figur 3: Skiss på byggnadens fasader i olika väderstreck.

I exponerade lägen intill huvudvägnätet och vid entréer till bostadsområden bör särskild uppmärksamhet ägnas åt arkitektonisk gestaltning av bebyggelsefronter.

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 behövas 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.

3. Planförfarande

Detaljplanen bedöms kunna genomföras med standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

4. Undersökning om betydande miljöpåverkan

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.

5. Utredningar

Utredningar som behöver tas fram inom planprocessen:

- Geoteknik och geohydrologi inklusive undersökningar av eventuella föroreningar i mark
- Riskutredning (E18)
- Dagvatten- och översvämningshantering
- Trafikutredning – Utredningen ska bland annat behandla konsekvenserna för anslutande vägar
- Volymstudie

6. Tidplan

Planarbetet startar och inleds under andra kvartalet 2021 med en dialog med fastighetsägaren. När olika behov och önskemål har kartlagts kan ett förslag till detaljplan utarbetas och plansamråd beräknas kunna hållas under första kvartalet 2022. Planen beräknas kunna tas upp för antagande av stadsbyggnadsnämnden under första kvartalet 2023.

7. Ekonomiska aspekter

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader i samband med upprättandet och genomförandet av den nya detaljplanen.

Detaljplanen föranleder inga kommunala investeringar.

7.1 Preliminära kostnader under planprocessen

En preliminär bedömning av tidsåtgång för projektet är ca 550 timmar.

8. Avtal

Kostnader och ansvarsfördelning regleras i ett plankostnadsavtal som tecknats mellan Täby kommun och fastighetsägaren.

För att reglera ersättningar för medfinansiering av framtida investeringar i förbättrad kollektivtrafik, ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Täby kommun och fastighetsägaren innan planen skickas ut för granskning.

För att ange riktlinjerna för detaljplaneläggningen och reglera övergripande ansvarsfördelning vid genomförandet av detaljplanen har ett ramavtal tecknats mellan Täby kommun och fastighetsägare.

Allmänna VA-ledningar och diken förekommer på fastigheten. Servitut tycks fattas för ledningarna på en del av fastigheten, vilket kommer ses över under planprocessen och servitutsavtal tecknas om så behövs.

9. Arbetssätt och resurser

Arbetet genomförs med resurser från samhällsutvecklingskontoret. Utredningar upphandlas av exploitören i dialog med kommunen.

10. Plankategori

Omfattningen av planarbetet bedöms vara av plankategori 3, dvs normalkomplex detaljplan och beräknas kunna upprättas i linjeorganisationen.

11. Samhällsutvecklingskontorets bedömning

Samhällsutvecklingskontoret bedömer att detaljplanen kommer medföra att flera av de mål som finns i kommunens verksamhetsplan kommer att uppfyllas. Bland annat: "Det är attraktivt och tryggt att leva och verka i Täby" från verksamhetsplanen. Under målet ligger stadsbyggnadsnämndens mål "Det finns goda förutsättningar för företag i Täby". Detaljplanen kommer möjliggöra för lagerbyggnad, icke störande verksamhet. Även om en ny detaljplan inte nödvändigtvis leder till fler arbetsplatser kan lagerverksamhet vara positiv för kommunens företagare. Det finns privata aktörer som brukar i Täby som är i behov av yta att förvara materiel och produkter, den här detaljplanen kan möta det behovet. Det i sin tur kan leda till att företagare och arbetsplatser kan fortsätta att etablera sig och utvecklas i kommunen.

Den föreslagna exploateringen stämmer överens med den markanvändning, huvudsakligen arbetsplatser, som översiktsplanen anger för området.

12. Frågor som ska utredas i det fortsatta arbetet:

- Geoteknik och geohydrologi inklusive undersökningar av eventuella föroreningar i mark
- Riskutredning (E18)
- Dagvatten- och översvämningshantering
- Trafikutredning – Utredningen ska bland annat behandla konsekvenserna för anslutande vägar
- Volymstudie