

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Hans Guldevall

Start-PM för

Ny detaljplan för fastigheten Relingen 8

1. Bakgrund och förutsättningar

1.1. Området

Fastigheten ligger i kommundelen Näsbypark och gränsar mot Roslagsbanans spårområde i norr och Djurholmsvägen i söder. Fastigheten ägs av Täby Fastighets AB (TFAB) och nyttjades fram till år 2018 för skolverksamhet men sedan dess har byggnaden stått tom. Fastigheten är 1845 m² stor, huvudbyggnad är ca 260 m² (bruttoarea)

Området karakteriseras av villabebyggelse och flerbostadshus i en lägre skala (2-3 våningar). Djurholmsvägen är en huvudgata som löper från Viggbyholm genom Näsbyarks centrum och vidare mot Danderyds kommun.



Figur 1: Fastigheten Relingen 8

1.2. Tidigare beslut

Ansökan om planbesked inkom 21 januari 2020. Sökande önskar att upphäva planbestämmelsen om att endast en bostadslägenhet per huvudbyggnad får förekomma. Syftet är att möjliggöra för fler bostäder i befintlig byggnad.

En planbeskedsutredningen har upprättats och under utredningen har det framkommit att befintlig byggnad är större än vad gällande detaljplan tillåter. Byggnaden är därmed planstridig vilket innebär att en utökning av byggrätten måste ske.

Positivt planbesked gavs i Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter 2020-09-15, §39.

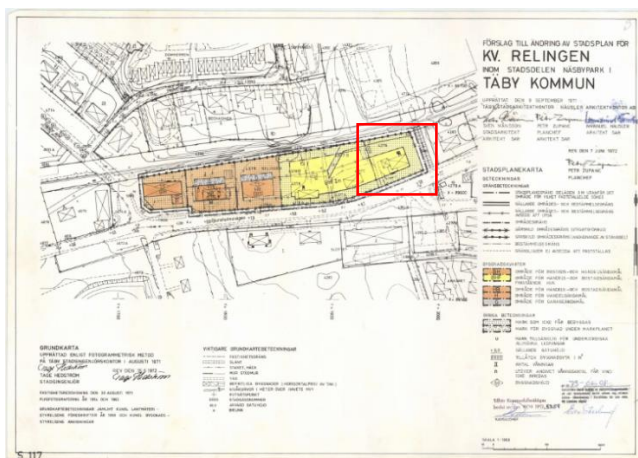
1.3. Gällande planer

1.3.1. ÖP

Förslaget är förenligt med kommunens gällande översiktsplan "Det nya Täby – översiktsplan 2030" vilken anger området som mestadels bostäder som avser kommunens sammanhängande villa- och radhusområden. En ny översiktsplan är under upprättande, "Täby 2050 – Staden på Landet", vilken är planerad att antas under kvartal 1 2022. I förslaget är planområdet definierat som "småhusbebyggelse".

1.3.2. Detaljplan

Gällande detaljplan S117 antogs 1972. Detaljplanen anger för fastigheten användningen bostads- och handelsändamål. Endast ett fristående hus får uppföras och huvudbyggnaden får endast inredas med en bostadslägenhet. Byggnaden får uppta en sjättedel av tomtarea såvida byggnaden uppförs i en våning och en åttondel såvida byggnaden uppförs i två våningar. Maxhöjden för byggnaden får vara 7,2 meter i högst två våningar. Vind får ej inredas utöver angivet våningsantal. Fastigheten får ej vara mindre än 900 m².



Figur 2: Gällande detaljplan S117 med fastigheten Relingen 8 markerad

2. Planförslaget

Den önskade planändringen innebär att nuvarande byggnad på fastigheten kan byggas om för att inrymma fler bostäder än en, vilken nuvarande plan endast tillåter. Hur många lägenheter som kan bli aktuella behöver utredas under planprocessen, med hänsyn till parkeringsmöjligheter, tillgänglighet, mm. Planändringen innebär även att byggrätten utökas så att nuvarande byggnad blir planenlig. Utemiljöer kommer att behöva ses över och anpassas till bostadsändamålet och erforderliga ytor för parkering och eventuell dagvattenhantering kan tillkomma. Ytterligare anpassningar för att hantera buller samt risk och vibrationer från Roslagsbanan kan bli nödvändiga. Nödvändiga åtgärder och bestämmelser kommer att specificeras under planprocessen, se rubriken *Utredningar* för mer information. Den nuvarande bestämmelsen "Handelsändamål" föreslås behållas för att medge en flexibel markanvändning.

3. Planförfarande

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

Beslut om samråd och granskning föreslås fattas av planchef i enlighet med stadsbyggnadsnämndens delegation nr. 4.2.

4. Behovsbedömning miljö

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med slutsatsen att planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, innefattande en miljökonsekvensbeskrivning, kommer därför inte att utföras. Denna bedömning är preliminär och kan behöva revideras inför plansamråd.

5. Utredningar

Preliminärt bedöms följande utredningsbehov under planprocessen:

- Buller för bostäder från Roslagsbanan och Djurholmsvägen
- Vibrationer från Roslagsbanan
- Riskutredning för Roslagsbanan
- Stomljud från Roslagsbanan

- Förorenad mark
- Grundvattennivå och översvämningsrisk

6. Tidplan

Planarbetet startar i och med politiskt beslut om detta Start-PM och därefter inleds en dialog med fastighetsägaren. När olika behov och önskemål har kartlagts kan ett förslag till detaljplan utarbetas och plansamråd beräknas kunna hållas under kvartal 3-4 2022. Planen beräknas kunna tas upp för antagande av stadsbyggnadsnämnden under kvartal 2-3 2023.

7. Ekonomiska aspekter

Kostnader för kommunens nedlagda tid och erforderliga utredningar står fastighetsägaren för i samband med upprättandet och genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen föranleder inga kommunala investeringar.

7.1. Preliminära kostnader under planprocessen

En preliminär bedömning av tidsåtgång för kommunens medarbetare är ca 600 timmar.

8. Avtal

8.1. Planavtal

Inför upprättandet av en ändrad detaljplan ska fastighetsägaren teckna plankostnadsavtal med kommunen i vilket kostnader för upprättandet av en detaljplan regleras enligt fastställd taxa. Fastighetsägaren bekostar samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar.

9. Arbetssätt och resurser

Planen föreslås upprättas i linjeorganisationen.

Preliminärt bedöms ett behov av följande resurser i planarbetet: planarkitekt, miljöplanerare, bygglovshandläggare, VA-ingenjör, avfallsplanerare.

10. Plankategori

Planen räknas som kategori 3, dvs normalkomplex detaljplan.

11. Samhällsutvecklingskontorets bedömning

Upprättande av detaljplanen bedöms kunna genomföras med standardförfarande och som linjeuppdrag. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och är förenlig med kommunens översiktsplan. Planarbetet bör kunna påbörjas kvartal 1 2022.