

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Maria Kling

Ny detaljplan för fastigheten Markan 1 – Start-PM

Bakgrund och förutsättningar

Området

Fastigheten Markan 1 är belägen i Hägernäs strand vid korsningen Flygvillevägen-Flygvilleslingan och inrymmer idag ett fåtal bostadslägenheter samt mindre verksamheter, bland annat mattvätt, gym och hunddagis. Tidigare har del av fastigheten använts som panncentral för eldning av olja och innan dess även som marka/matsal inom militärområdet. Byggnaden är uppförd med bygglov för de verksamheter byggnaden hade från början men saknar bygglov för bostäder.



Fastighetens läge

Tidigare beslut

- Planbeskedsutredning för fastigheten Markan 1, Lov- och tillsynsutskottet 2014-10-07

Gällande planer

Översiktsplanen ÖP *Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030* anger att den nuvarande användningen för aktuellt område huvudsakligen är arbetsplatser. Området ingår inte i något utpekad större omvandlingsområde men gränsar till ett område utpekad för framtida blandad bebyggelse.

Gällande detaljplan D178 antogs 2002-06-17 och genomförandetiden gick ut 2007-07-16. Detaljplanen anger användningen "kontor och småindustri av icke störande karaktär" för den aktuella fastigheten. Detaljplanen anger också att byggnaden inom fastigheten är kulturhistoriskt intressant och att exteriören ej får förvanskas. Byggnadshöjden är satt till den höjd som befintlig byggnad har. Byggrätten är reglerad efter befintlig byggnad och marken kring byggnadens fasad får enligt detaljplanen ej bebyggas. Närmast angränsande fastigheter regleras med användningen bostäder. Detaljplan D178 beskriver byggnaden på fastigheten Markan 1 som bevarandevärd baserat på dess putsade fasad i funkiskaraktär.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att bekräfta den pågående användningen inom fastigheten, det vill säga bostäder, kontor och småindustri. I gällande detaljplan medges inte bostadsanvändning och fastighetsägaren fick 2014 positivt planbesked för prövning av bostadsändamål när panncentralen lagts ner. I begäran om planbesked önskades även en utökning av byggrätten för att möjliggöra en tillbyggnad för studentbostäder inom fastigheten. Fastighetsägaren är dock inte längre intresserad av tillbyggnad och planförslaget föreslås inte möjliggöra någon ytterligare byggrätt inom fastigheten.

Planförfarande

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter januari 2015.

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

Behovsbedömning miljö

En undersökning (tidigare kallad behovsbedömning) ska upprättats för Markan 1. Planen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Planen berör inte något riksintresse. De miljöfrågor som identifierats - buller, dagvatten, markföroreningar och kulturmiljö - bedöms kunna hanteras inom det ordinarie planarbetet. Särskild miljöbedömning bedöms därför inte behöva upprättas.

Tidplan

Planarbetet startar och inleds under fjärde kvartalet 2018 i dialog med fastighetsägaren. När olika behov och önskemål har kartlagts kan ett förslag till detaljplan utarbetas och plansamråd beräknas kunna hållas under andra kvartalet 2019. Planen beräknas kunna tas upp för antagande i SBN under första kvartalet 2020.

Ekonomiska aspekter

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader i samband med upprättandet och genomförandet av en ändrad detaljplan.

Detaljplanen föranleder inga kommunala investeringar

Preliminära kostnader under planprocessen

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

Avtal

Planavtal

Inför upprättandet av ny detaljplan har fastighetsägaren tecknat plankostnadsavtal med kommunen i vilket kostnader för upprättandet av detaljplanen regleras enligt fastställd taxa.

Servitutsavtal

Fastigheten belastas av ett gammalt officialservitut för ändamålet vattenledning.

Arbetssätt och resurser

Beslut om samråd/granskning fattas av planchef i enlighet med stadsbyggnadsnämndens delegation nr. 4.2. Planarbetet utförs som linjeuppdrag i samarbete med konsult från WSP.

Plankategori

Detaljplanen bedöms som mindre komplicerad (kategori 3).

Samhällsutvecklingskontorets bedömning

Samhällsutvecklingskontoret ställer sig positivt till att pröva föreslagen förändring genom upprättande av en ny detaljplan för fastigheten Markan 1. Planläggning för bostadsändamål utöver kontor och småindustri befäster pågående användning inom fastigheten. Upprättande av detaljplanen bedöms kunna ske med standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Frågor som ska utredas i det fortsatta arbetet:

- Buller
- Markföroreningar
- Dagvatten
- Kulturmiljö
- Ev. konflikt mellan hunddagis och bostäder inom samma fastighet