

STADSBYGGNADSKONTORET

Tor Hagman

Kommunstyrelsens utskott för
stadsbyggnad och miljö
2015-03-30

Ansökan om planbesked för fastigheten Tibble 9:1 (Storstugan), Tibble

Sammanfattning

Bostadsrättsföreningen Storstugan inkom 2013-05-23 med en ansökan om planbesked för byggnation av bostäder och lokalyta på den egna fastigheten Tibble 9:1, den yta som idag används till markparkering åt föreningens medlemmar. Parkeringens utnyttjandegrad är relativt låg och p-talet är betydligt högre än vad som kan anses lämpligt i detta centrala läge. En planbeskedsutredning har tagits fram för ansökan.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att ändra detaljplanen för fastigheten Tibble 9:1 vad gäller föreslagen utbyggnad av bostäder och vissa verksamhetslokaler. Upprättande av detaljplanen bedöms kunna ske med normalt planförfarande eftersom en ändring av markanvändningen till bostadsändamål kan antas vara av allmänt intresse. Planarbetet bedöms kunna påbörjas under 2017 och bedöms färdigställas under 2019.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen meddelar sökande positivt planbesked och ger stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Tibble 9:1 i syfte att ändra markanvändningen till bostadsändamål. Arbetet bedöms kunna påbörjas under 2017, efter det att plankostnadsavtal och ramavtal har undertecknats.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen norr om bostadshuset Storstugan i Täby centrum och inrymmer idag markparkering kopplad till denna byggnad. Norr om fastigheten finns villabebyggelse samt lägenhetsboende i trevåningshus. Storstugan har en höjd av 17 våningar. Busshållplats finns på Åkerbyvägen i direkt anslutning till fastigheten. Avståndet till Roslagsbanans hållplats i Täby centrum är ca 450 meter.

Pågående och kommande planering i omgivningen

Parallellt med detta ärende hanteras en förfrågan ifrån Bokbacken Fastigheter om att utveckla fastigheten Marknaden 1 (Hemsö närsjukhus) och Biblioteksgången. Ur perspektivet Regional stadskärna finns beröringspunkter mellan projekten, framförallt i Biblioteksgångens utveckling. Kommunen har också påbörjat ett utredningsarbete för en kommande upprustning av Biblioteksgången. Det är samtidigt av största vikt att helheten av Täby centrum utveckling belyses i en helhet. Detta bör ske parallellt med detaljplaneringen, i den kommande *fördjupade översiktsplanen för sydvästra delen av regionala stadskärnan*. Utan ett sådant helhetstänk kommer framtida planering att drivas av behoven i respektive byggprojekt och inte som stadsförnyelse, vilket gör det svårt att uppnå målen för regionala stadskärnan.



En förstudie har gjorts som visar behovet av översiktlig planering av norra centrumdelarna

Markägoförhållanden och markanvändning

Fastigheten gränsar i nordväst till kommunägd mark (grönområde) längs Åkerbyvägen. Planarbetet bör utreda hur ett införlivande av denna i Tibble 9:1 kan påverka stadsstrukturen.



Parkering och in- och utfart

Befintlig parkering har lågt utnyttjande och p-talet är betydligt högre än vad som kan anses lämpligt i detta centrala läge. Brf Storstugan har idag ett p-tal som enligt "Parkeringsstrategi 2013" motsvarar ca 15p-pl/1000m² BTA. Fastigheten har idag utfart direkt mot Åkerbyvägen enligt detaljplanen i södra delen samt via en mindre väg i norra delen. In- och utfartsfrågan ska studeras i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Den markanvändning som föreslås inom Tibble 9:1 strider mot gällande plan, S59, men är förenlig med översiktsplanen och bör kunna inpassas i visionerna om regionala stadskärnan. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att stora delar av nuvarande parkering kan ersättas med bostadsbebyggelse. Utifrån "Parkeringsstrategi 2013" och faktisk användning, bedöms i grova drag antalet p-platser för befintlig byggnad kunna halveras. Både befintligt bostadshus och ny bebyggelse ska efter planens genomförande uppfylla p-talet 7p-pl/1000 m² för bostäder och 15p-pl/1000 m² för handel. Tillkommande parkeringsbehov ska huvudsakligen lösas under mark. *Grön respplan* kan appliceras på planarbetet enligt kommunens parkeringsstrategi. Befintlig återvinningsstation ska finnas kvar eller ersättas inom området. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att ny detaljplan kan upprättas men att särskild omsorg behöver läggas på *utveckling av stråk, bebyggelsens karaktär och skala samt hållbarhetsaspekter*.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att ändra detaljplanen för fastigheten Tibble 9:1 vad gäller byggnation av bostäder och vissa verksamhetslokaler. De ekonomiska och avtalsmässiga förutsättningarna när det gäller ansvar/bekostande av offentliga delar i projektet är dock inte klarlagda. Ramavtal för detta måste tas fram innan planarbetet påbörjas. Upprättandet av planen bedöms kunna ske med normalt planförfarande eftersom en ändring av markanvändningen till bostadsändamål kan antas vara av allmänt intresse. Planarbetet bedöms påbörjas under 2017 och färdigställas under 2019.

Avgift planbesked

Efter beslut om planbesked tas avgift ut för detta i enlighet med gällande taxa.

STADSBYGGNADSKONTORET

Carina Lundberg Uudelepp
Kommundirektör

Lisbeth Sämå
tf Stadsbyggnadschef

Bilagor:

1. Planbeskedsutredning till ansökan om planbesked för fastigheten Tibble 9:1,
2015-03-16