

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

David Essinger, Planarkitekt

Detaljplan för Del av fastigheterna 43:14 och 74:1, Viggbyholm

SAMMANFATTNING AV PLANPROCESSEN

Planen handläggs med standardförfarande. Utskottet för stadsbyggnad, miljö och näringsliv beslutade 2017-01-23 §3 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1 i syfte att pröva möjligheten att anlägga en transformatorstation.

Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2020-06-12 till 2020-07-09 och granskning under perioden 2020-12-21 - 2021-01-18. Under samråd och granskning har sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Under samrådet yttrade sig en sakägare angående möjliga risker för närliggande bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen hade synpunkter bland annat gällande dagvatten, buller, magnetfält/elektromagnetisk strålning och risk för olycka med farligt gods. Till granskning togs en riskutredning fram vilken beskriver tgärder för att minska risken för att skada kan komma att ske på anläggningen vid olycka. Mindre revideringar av planbeskrivning och plankarta har gjorts.

Under granskning har endast två yttranden inkommit med nya synpunkter. Länsstyrelsen anser att detaljplanen behöver förtydliga frågan om hur identifierade föroreningar kan påverka grundvattentäkten Täby-Danderyd samt önskar reglering så att byggnaderna säkras mot översvämning. Södra Roslagens miljö- och hälskyddsnämnd har synpunkter rörande hantering av föroreningar och dagvattenhantering vid fortsatt arbete/genomförande.

Mindre justeringar har gjorts i planhandlingarna efter granskning. Täby kommun anser att inkomna synpunkter har hanterats inför antagande av detaljplanen.

INKOMNA YTTRANDEN

Sakägare

1. Ellevio

Anmärkning

Synpunkter

Myndigheter och andra remissinstanser

2. Länsstyrelsen	Synpunkter
3. Södra Roslagens miljö- och hälskyddsnämnd	Synpunkter
E.ON	Ingen erinran
Kultur- och fritidsnämnden	Ingen erinran
Stockholm Exergi	Ingen erinran
Storstockholms brandförsvär	Ingen erinran
Svenska kraftnät	Ingen erinran
SÖRAB	Ingen erinran
Trafikförvaltningen	Ingen erinran
Trafikverket	Ingen erinran
Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran

INFORMATION VIA LEDNINGSKOLLEN

Nedanstående ledningsägare har inkommit med lägesinformation om deras ledningar via www.ledningskollen.se

AB Storstockholms lokaltrafik	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Skanova	Ledningsägaren har skickat underlag.
Stadsnätbolaget AB	Har inte svarat
Stockab AB	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Stockholm Exergi	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Trafikverket	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Vattenfall Eldistribution AB	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.

SAMMANFATTNING AV YTTRANDE, MED KOMMENTARER

Nedan redovisas i sammanfattad och förkortad form de synpunkter som inkommit under granskningsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämndens diarium. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta samhällsutvecklingskontoret.

Sakägare

1. Ellevio

Ellevio vill framhålla vikten av att sammanslagning av infartsvägar behöver utrymmesmässigt anpassas och utformas så, att trafik till Vattenfalls nya station separeras innan angöring till Ellevios inhägnade område.

Kommentar:

Täby kommun har haft dialog med Vattenfall och tagit fram ett förslag på hur angöring och infart kan ske för att trafiken ska kunna separeras innan Ellevios inhängande område.

Myndighet och andra remissinstanser

2. Länsstyrelsen

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten och markföroreningar: Planområdet berör grundvattenförekomsten Täby-Danderyd som bland annat är viktig ur nödvattensynpunkt. Inom planområdet har markföroreningar påträffats. För skydd av grundvatten är det vanligt att sanera markföroreningar till nivåer för känslig markanvändning (KM). Kommunen anger dock i planhandlingarna att sanering ska ske till minde känslig markanvändning (MKM) samtidigt som kommunen föreslår att dagvattnet ska infiltreras genom de kvarvarande massorna på platsen. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga och motivera vilken åtgärdsnivå som är lämplig på platsen för att bibehålla grundvattentäktens status.

Översvämningsrisk: Kommunen har utgått från en skyfallskartering som enbart tar hänsyn till befintliga förhållanden på platsen och inte tillkommande bebyggelse. Byggnaden för etapp 3 placeras i den lägre delen av planområdet dit vattnet rinner idag och kommer därmed blockera den befintliga avrinningsvägen. Detta kan orsaka att vattnet blir stående mot byggnaden vid ett skyfall. Länsstyrelsen anser därför att kommunen även behöver reglera färdig golvnivå för byggnaden för att säkerställa att den inte översvämmas vid ett skyfall.

Kommentar:

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten och markföroreningar: Detaljplanens förslag till hantering av dagvatten är att det ska infiltrera i marken inom planområdet, på samma sätt infiltreras dagvatten i området i dagsläget. Två provpunkter har identifierats ha föroreningar vilka ligger över mindre känslig markanvändning. Bestämmelse på plankartan anger att marken ska saneras vilket innebär att mängden föroreningar kommer att minska där dagvattnet kommer infiltrera. Kommunens bedömning utifrån detta är att detaljplanen inte riskerar att försämra grundvattenförekomstens status.

Översvämningsrisk: Täby kommun har haft dialog med Länsstyrelsen gällande lämplig bestämmelse för att förhindra skador på byggnader från översvämnning. I och med att den sista etappen troligtvis kommer att ligga långt fram i tiden har inte projektet kunnat ta fram en plushöjd för färdigt golv då det i dagsläget inte är klart hur stor byggnaden i etapp 3

kommer att bli. Planbestämmelse, b1, har lagts till på plankartan vilken reglerar hur byggnaden får utformas i förhållande till omkringliggande mark.

3. Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd (SRMH)

Miljöteknisk markundersökning: Föroreningarna (PAH, aromatiska kolväten och arsenik) som påträffades i jordmatrisen bör avgränsas (yt- och djupled) för att säkerställa att marken är lämplig för ändamålet (MKM). Resultaten av undersökningen kan med fördel användas för att upprätta en masshanteringsplan samt ligga till grund för en bedömning av vilka saneringsåtgärder som kommer att bli lämpliga för planerad markanvändning. Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor rekommenderar att en kompletterande undersökning vidtas i god tid innan exploateringen planeras för att undvika förseningar och fördyringar vid genomförandet av detaljplanen.

Alla påvisade föroreningar skulle omgående ha anmälts till Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor när de upptäcktes (rapporten är daterad 2020-09-28), i enlighet med upplysningsskyldigheten i Miljöbalken kap 10 § 11. Detta har inte gjorts.

Grundvattenutredning: Kemikalier som förvaras på fastigheterna ska förvaras på ett säkert sätt, under tak och ha tillräcklig invallning. Detta gäller även under byggperioden. Så stor del som möjligt inom planområdet bör vara genomsläppligt markmaterial.

Kommentar:

Synpunkten gällande kompletterande markmiljöundersökning har noterats.

Gällande upplysningsskyldigheten gäller att tillsynsmyndigheten ska underrättas om förorening upptäcks som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Samhällsutvecklingskontoret har gjort bedömningen att föroreningen inte kan medföra skada på människors hälsa eller miljön. Enligt planbestämmelse ska området saneras inför bebyggelse.

Synpunkten gällande kemikalier är vidarebefordrade till byggaktören.

SRMH anser att så stor del som möjligt inom planområdet ska vara genomsläppligt markmaterial. Planbestämmelse styr gällande hur stor del av marken som minst behöver vara genomsläpplig.

Sammanfattande bedömning

Samhällsutvecklingskontoret har gjort bedömningen att inkomna synpunkter har hanterats i planprocessen och att detaljplanen kan gå till antagande med nedan föreslagna revideringar.

ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Till antagande har följande ändringar genomförts.

- Planbestämmelse, b1, har lagts till på plankartan vilken reglerar hur byggnader får uppföras för att inte riskera att de översvämmas.
- Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare motiv till vilken nivå marken ska saneras till.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande hur angöring till fastigheten kan ske.
- Ansökan om permutation av gåvobrev har ändrats till att endast gälla del av Viggbyholm 74:1. En utredning har visat att gåvobreven inte gäller den tidigare utpekade delen av Viggbyholm 43:14. Planbeskrivningen har förtydligats gällande permutationen.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivning och plankarta.

David Essinger

Planarkitekt