

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Johanna Lind

Detaljplan för del av Tibble 8:16, ny simhall i Täby

SAMMANFATTNING AV PLANPROCESSEN

Planen handläggs med utökat förfarande. Granskningen har föregåtts av ett samrådsskede. Yttranden från samrådet finns sammanställda i en samrådsredogörelse 2017-01-30, reviderad enligt GDPR 2018-10-31.

Granskningshandlingarna godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-02-21 § 36. Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 24 februari – 19 mars 2017 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig. Granskningsutlåtandet är en sammanställning av de frågor och svar som inkommit i samband med granskningen.

Plansamråd

Handlingar

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-09-13 § 128

Remiss

Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 16 september – 14 oktober 2016 under vilket sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Samrådsmöte

Ett samrådsmöte i form av öppet hus med cirka 15 deltagare hölls 2016-10-04 i kommunhusets restaurang.

Ändringar efter samråd

- Förtydligande i kommunens ställningstagande till riskfrågorna.
- Utrett gång- och cykelpassage/bro över/under Stora Marknadsvägen
- Förtydligat dagvattenfrågan och kompletterat dagvattenutredningen
- Säkerställande av utrymme för en busshållplats utmed Stora Marknadsvägen.

- Arbetat vidare med utformningen och placeringen av simhallsbyggnaden. I samrådsskedet var det tänkt att byggnaden skulle grävas ned en våning, men på grund av geotekniska förhållanden bedömdes det som mera lämpligt att i stället höja upp byggnaden enligt nu liggande förslag.
- Begränsat den byggbara ytan och mera anpassat det till förslaget.
- Utökad planområde (inkluderat Stora Marknadsvägen) för busshållplats och gång- och cykeltunnel.
- Korrigerat byggnadstekniska krav gällande risk.
- Planbestämmelse gällande vegetationsbeklädda tak

Granskning

Handlingar

Granskningshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden feb 2017-02-21 36 §.

Remiss

Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 24 februari – 19 mars 2017 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig. Under granskningstiden fanns handlingarna tillgängliga i kommunhuset i Roslags-Näsby, biblioteket i Täby centrum och på kommunens hemsida.

INKOMNA YTTRANDEN

Sakägare

Circle K Sverige AB

Anmärkning

Synpunkter

Myndigheter och andra remissinstanser

Norrvatten	Ingen erinran
Svenska Kraftnät	Ingen erinran
Fortum	Ingen erinran
Trafikverket	Inget att erinra

Övriga

Person 1	Synpunkter
Person 2	Synpunkter

SAMMANFATTNING AV YTTRANDE, MED KOMMENTARER

Nedan redovisas i sammanfattad och förkortad form de synpunkter som inkommit under granskningskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämnden diarium.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, men anser att planhandlingarna behöver justeras, enligt synpunkterna nedan.

Säkerhet och olyckor

Länsstyrelsen bedömer att planen har förbättrats i riskhänseende sedan samrådsskedet, bland annat har plankartan omarbetats så att bebyggelse inte tillåts lika nära drivmedelsstationen som i samrådsförslaget. Förutsättningarna och intentionerna för området har också tydliggjorts. Alternativa lägen som övervägts nämns också. Inför antagande behöver dock några aspekter justeras för att planförslaget ska vara lämpligt utifrån människors säkerhet och risk för olyckor.

I riskanalysen och planbeskrivningen anges att obebyggda ytor är olämpliga för vattenrutschkanor/lekplats med hänsyn till risken för påverkan från olycka med farligt gods. Länsstyrelsen anser att det behöver tydliggöras i plankartan då prickmark inte omöjliggör att det uppförs.

Enligt planbeskrivningens illustrationer och riskanalysens beskrivning av området är det större avstånd mellan Stora Marknadsvägen och bebyggelsen än vad plankartan medger. Där möjliggörs bebyggelse cirka 10–14 meter från Stora Marknadsvägen, medan planbeskrivningens situationsplan och riskanalysen anger att det handlar om cirka 19 meters avstånd mellan simhall och Stora Marknadsvägen. Då detta är utgångspunkten för bedömningen av riskerna och även är kommunens intention med området, bör det avspeglas i plankartan och inte bara i illustrationer i planbeskrivningen. Annars bör kommunen motivera varför plankartan ändå måste utformas med byggrätt på avstånd från 10 meter till Stora Marknadsvägen. T.ex. skulle kommunen kunna tydliggöra i plankartan var parkering ska vara.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen anges att mindre delar av fasaden kan komma att täckas med mässingsplåtar. Då detta kan leda till omfattande läckage av koppar och ev.

zink till dagvattnet bör ett resonemang om detta föras såväl i dagvattenutredning som planbeskrivning.

Kommentar: Plankartan har kompletterats utifrån länsstyrelsens synpunkter gällande riskavstånd och placering av lekplats och vattenrutschkana. Gestaltningen har omarbetats och mässingsplåtar i fasaden förekommer inte längre.

Trafikförvaltningen

Sedan samrådet har kommunen utökat planområdet till att även omfatta delar av Stora Marknadsvägen med planerad gång- cykeltunnel samt och planerat hållplatsläge. Den nya hållplatsens utformning har justerats till fickhållplats, med hänsyn till det stora fordonsflödet.

Då detaljutformningen av hållplatsen upplevs som svår att utläsa ur plankartan vill Trafikförvaltningen betona vikten av att utformningen sker i enlighet med Trafikförvaltningens riktlinjer i RiBuss.

Kommentar: Busshållplatsen kommer utformas enligt Ribuss.

Luffartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

I remissvaret har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

Kommentar: Noterat

Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär(SSBF) har fått möjlighet att yttra sig om denna detaljplan i granskningskedet.

SSBF har tidigare yttrat sig i samrådsskedet och dessa synpunkter är medtagna i samrådsredogörelsen. SSBF har i detta har inget ytterligare att anföra

Kommentar: Noterat

Käppalaförbundet

Efter tidigare yttrande inkluderar nu detaljplanen en utredning av hantering och utsläpp av processvatten från badvattenrening. Käppalaförbundet har dessutom medverkat vid möte med konsulter och Täby kommun. Under detta möte har olika aspekter rörande hantering av bl.a. backspolvatten diskuterats och slutsatsen är att det i dagsläget är svårt att göra en bedömning av processvattnet då det bland annat innehåller en relativt hög kvävehalt, en väldigt låg fosforhalt samt THM (kloroform). Käppalaförbundet vill lyfta att det är viktigt med bra möjligheter för framtida provtagning.

Provtagningspunkter för utgående vatten, både innan och efter sandfiltret samt på olika platser i flödet bör förberedas innan verksamheten tas i drift.

Käppalaförbundet anser att kommunikationen mellan förbundet, kommunen och konsulter har fungerat bra under ärendets gång och ser gärna att kontakt fortsätter hållas under kommande arbete med den nya simhallen i Täby. För kännedom kommer Käppalaförbundet utreda och ta fram riktlinjer för hantering av processvatten från badanläggningar.

Förbundet har i övrigt inga synpunkter.

Kommentar: Noterat

Skanova

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta. De anläggningar som ansluter befintliga byggnader bör kunna användas för fiberanslutning av planerad nybyggnation.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Vid behov av flytt av teleanläggningar ska en sådan flytt bekostas av byggherren.

Socialnämnden

Betonar vikten av att tidigt planera för tillgänglighet. Kommunen har ett viktigt ansvar i att verka för ett samhälle som är tillgängligt för alla. Det som är tillgängligt för personer med funktionsvariationer är tillgängligt för alla.

Kommentar: Noterat

Kultur- och fritidsnämnden

Önskemål om ändring av en mening i detaljplanen på sidan 22. Nuvarande formulering:

"Mot Bergtorpsvägen och rondellen, där det inte finns något program som kan aktivera bottenvåningen, kan med fördel konst eller en konstnärlig belysning få ta plats"

Förslag till ny formulering:

Mot Bergtorpsvägen och rondellen, där det inte finns något program som kan aktivera bottenvåningen, kan med fördel konst få ta plats, till exempel i form av belysning "

Kommentar till omformuleringen: En ljusinstallation kan vara ett konstverk så det är inte antingen konst *eller* konstnärlig belysning.

Kommentar: Ändringen har gjorts i planbeskrivningen.

Eon värme

Fjärrvärmenätet i Täby ägs av TMAB.

E.ON Värme hjälper TMAB att titta på möjlighet att ansluta fastigheter till fjärrvärmenätet.

Värmebolaget har inget att erinra mot planen.

Vi tittar gärna på möjligheten att ansluta fastigheten till fjärrvärmenätet.

Kommentar: Simhallen kommer att anslutas till fjärrvärme.

Circle K Sverige AB

Circle K har fått möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan och vill i detta sammanhang påpeka vikten av att erforderliga skyddsavstånd mellan Circle K:s anläggning och andra anläggningar följs. Då Circle K bedriver verksamhet på plats idag vill vi att hänsyn tas gällande eventuella störningar som verksamheten kan generera (såsom buller, ljus mm). Tillgängligheten med in- och utfarternas funktionalitet för kunder och leveranser är av stor vikt för verksamheten. Circle K avser att utveckla och anpassa fastighet och verksamhet för framtidens behov, exempelvis tillhandahålla andra drivmedelsslag som kan komma att kräva andra skyddsavstånd.

Det är också viktigt för oss att ovan nämnda påpekanden tas hänsyn till under byggtiden.

Vi ser positivt på planerna att bygga simhallen på den aktuella platsen.

Circle K önskar att kommunen tar kontakt vid aktuella förändringar som kan komma att röra vår verksamhet.

Kommentar: Detaljplanen har arbetats fram utifrån de förutsättningar som idag råder på platsen, så som hantering av biogas. Berörd fastighet ingår i området för den fördjupade översiktsplanen för centrala Täby, vilken har varit ute på samråd.

Person 1, ej sakägare

Här kommer i mitt tycke två bättre placeringsförslag till den nya simhallen i Täby. Mitt första förslag på bifogad kartbild är den plats utefter motorvägen E18. Den erbjuder infart till hallen från två håll och avlastar därmed

Stora Marknadsvägen från ökad trafik till och från hallen. De två rektanglarna är simhallsbyggnaden och tillhörande parkering.

Med byggnaden på denna plats fungerar den dessutom som bullerdämpare av trafiken på E18 mot framtida byggnation på galoppfältet.

Sträcket vid E18 markerar en framtida gång och cykeltunnel under E18 mot Centralparken.

Mitt andra förslag är att simhallen byggs på andra sidan järnvägen vid den tilltänkta plats som finns i ursprungsförslaget.

Med den placeringen erhålls heller ingen ökning av trafiken på Stora Marknadsvägen, vilket i det liggande förslaget är det sämsta.

När det väl är byggt finns där inga eller små möjligheter att förbättra tillgängligheten om det skulle behövas.

Med det andra förslaget skall den befintliga tunneln under järnvägsstation Galoppfältet öppnas och gångvägarna planeras därefter.

Kommentar: Kommunfastigheter fick 2011-04-11 i uppdrag att utreda utformning och förutsättningar för ett nytt badhus i eller i anslutning till det befintliga Tibblebadet. Kommunstyrelsen beslutade 2013-06-23 att utöka uppdraget med att utreda förutsättningarna för en alternativ placering av badhuset inom Täby park (tidigare galoppfältet). 2014-12-01 beslutade kommunstyrelsen att godkänna inriktningen för att påbörja planutredning avseende ändrad användning för att möjliggöra simhall på nu aktuell lokalisering. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö beslutade 2015-02-02 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet för del av fastigheten Tibble 8:16 med syfte att ändra tillåten markanvändning från kontorsändamål till markanvändning som tillåter ett uppförande av en ny simhall. Frågan om annan lokalisering är därav inte längre aktuell.

Person 2, ej sakägare

Härmed lämnas följande synpunkt på förslaget att anlägga en gång- och cykeltunnel under Stora Marknadsvägen.

I planförslaget återfinns följande text på sid 29.

"En gång- och cykeltunnel föreslås anläggas under Stora Marknadsvägen och ansluta till torgytan framför entrén till simhallen. För att få till rätt lutningar mellan gång- och cykeltunneln och simhallens entré föreslås att Stora Marknadsvägen höjs mellan Kemistvägen och Bergtorpsvägen."

Detta får inte bara vara, att en sådan tunnel "föreslås", utan måste vara en del av hela projektet. Många av de besökare som kommer till det nya badet kommer säkerligen att vara barn och ungdomar som kommer från bostadsområdena norr och nordost om badet. Och de kommer cyklandes.

Det redovisade materialet innehåller dåligt med plushöjder, men av de som finns att tillgå, finner man att en höjning av Stora Marknadsvägen mellan Kemistvägen och Bergtorpsvägen är nödvändig för att få till acceptabla lutningar och slippa miljömässigt oestetiska stödmurar. Frågan är om det inte är nödvändigt att flytta GC-vägen till ett läge mitt emellan Stora Marknadsvägen och fastighetsgränsen i norr, för att få till vackra och lättskötta slänter ner mot GC-vägen.

Sedan en kraftfull invändning mot den redovisade bredden på GC-tunneln. Jag har mätt den till ca 5 m bred och ca 17 m lång. Den bredden är verkligen undermåligt snålt tilltagen. För att få till en acceptabel underjordisk miljö måste bredden upp och utformningen av väggarna studeras ytterst noggrant.

Kommentar: I projektet för simhallen ingår bara själva simhallen. Kommunen driver ett parallellt projekt för en gång- och cykeltunnel under Stora Marknadsvägen. En projektering av tunneln beräknas påbörjas under 2019.

Tunneln kommer att utformas på ett säkert och tryggt sätt. Bredden 5 meter kan komma att öka om det bedöms viktigt för att uppnå trygghet. Tunneln planeras att utformas på liknande sätt som befintlig tunnel under Bergtorpsvägen vid Viggbygården. Den har lutande väggar vilket skapar en ljusare och mer öppen tunnel.

ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Inför antagandet har följande förändringar gjorts:

- Plankartan korrigerats med att ytterligare begränsa den byggbara marken enligt önskemål från länsstyrelsen.
- Planbestämmelserna har även förtydligats med att utvändiga rutschkana och lekplats inte får anordnas inom punktprickad park.
- Korrigerat byggnadstekniska krav gällande risk.
- Bestämmelsen b_2 har kompletterats med texten "Vattenrutschkanor som placeras exteriört ska utföras i material motsvarande brandteknisk klass EW 30".
- Plankartan har även kompletterats med u- område.
- På plankartan har E-området har flyttats 55 cm. mot Bergtorpsvägen.
- Bestämmelsen n_1 har utgått på grund av att den lönn som föreslogs skyddats inte gick att spara i samband med ny ledningsdragning i området.
- Två utvändiga rutschkanor har tillkommit. Simhallens exteriöra gestaltning har omarbetats. Simhallen har också ändrats något i sin form. Därför har planbeskrivning, illustrationsplan samt gestaltningsbilder reviderats och förtydligat dessa förändringar.
- Vissa redaktionella ändringar har gjorts.

Dessa är mindre ändringar och samhällsutvecklingskontoret bedömer att detaljplanen inte behöver granskas på nytt.

Johanna Lind
Planarkitekt