

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

David Essinger

Detaljplan för fastigheten Vinkelhaken 2, Arninge

SAMMANFATTNING AV PLANPROCESSEN

Planen handläggs med standardförfarande. Utskottet för stadsbyggnad och miljö beslutade 2016-04-04, §12 att frågan om utökad bygg rätt för arkiv- och kontorsverksamhet skulle prövas genom upprättande av en detaljplan.

Samråd

Handlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2018-12-04
- Planbeskrivning 2018-12-04
- Fastighetsförteckning 2018-11-05
- Dagvattenutredning, 2018-11-26, reviderad 2018-12-19
- Geoteknisk undersökning, 2017-06-30

Remiss

Beslut om samråd fattades 2018-12-19 enligt stadsbyggnadsnämndens beslut om delegation 4.2 och planen ställdes ut för samråd mellan 2018-12-21 och 2019-01-11.

Granskning

Handlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2019-10-22
- Planbeskrivning 2019-10-22
- Fastighetsförteckning 2019-09-09
- Dagvattenutredning, 2018-11-26, reviderad 2018-12-19
- Geoteknisk undersökning, 2017-06-30
- PM- Översvämning, 2019-08-27

Remiss

Beslut om granskning fattades 2019-10-28 enligt stadsbyggnadsnämndens beslut om delegation 4.2 och planen ställdes ut mellan 2019-10-30 och 2019-11-20.

INKOMNA YTTRANDE SAMRÅD**Sakägare**

Inga privatpersoner eller sakägare har yttrat sig i samrådet

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen	Synpunkt
Stockholm exergi	Ingen erinran
Skanova	Synpunkt
E.ON energilösningar	Synpunkt
Ellevio	Synpunkt
Lantmäterimyndigheten	Ingen erinran
Norrvatten	Ingen erinran
SRMH	Synpunkt
Storstockholms brandförsvär	Ingen erinran
Svenska kraftnät	Ingen erinran
Vattenfall	Ingen erinran

Information via ledningskollen

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

Stockholm Exergi – ingen erinran.

SAMMANFATTNING AV YTTRANDE FRÅN SAMRÅD, 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. Privatpersoners uppgifter hanteras enligt GDPR och detta dokument kan publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter på tel 08 - 555 590 00 eller <https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/>.

Länsstyrelsen (redovisas i sin helhet i den del som utgör synpunkter)

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL, men anser att följande synpunkter avseende miljökvalitetsnormer och översvämningsrisk behöver beaktas till nästa skede.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Kommunen har i samband med detaljplanen tagit fram en dagvattenutredning som redogör för bland annat föroreningsberäkningar samt skyfallsberäkningar. Med föreslagen rening uppnås en marginell minskning av föroreningsbelastningen på recipienten. Det finns planbestämmelser för att säkerställa att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs, vilket Länsstyrelsen anser är positivt. Det finns däremot inga uppgifter om hur mycket föroreningsbelastningen skulle öka utan föreslagna åtgärder, det går alltså inte att utläsa hur stor effekt dagvattenåtgärderna har. Uträkningarna visar en marginell minskning men med de osäkerheter som finns i uträkningarna kan det innebära både en ökning av utsläppen eller en större minskning. Med utgångsläget att marken i stort sett är helt hårdgjord, anser Länsstyrelsen att kommunen har stora möjligheter att arbeta vidare med dagvattenåtgärder för att uppnå en större minskning av utsläppen. Kommunen bör även fundera på om ytterligare åtgärder inom planområdet kan vara ett kostnadseffektivt sätt att bidra till en bättre vattenmiljö och att uppnå miljökvalitetsnormerna i berörda recipienter.

Hälsa och säkerhet

Enligt dagvattenutredningen kommer konsekvensen av planen ur ett skyfallsperspektiv innebära att översvämnningar kan uppstå i de södra delarna av detaljplanen samt delvis utanför planområdet på angränsande fastighet/gata. Kommunen behöver redogöra för vilka konsekvenserna blir på angränsande fastigheter och gata utifrån översvämningsrisken och om nödvändigt även ge förslag om riskreducerande åtgärder. Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet.

Biotopskydd

Kommunen skriver att allén längs med Mätslingan är biotopskyddad enligt Miljöbalken. Det ligger på verksamhetsutövaren, i aktuellt fall kommunen, att bedöma om planen berör någon form av naturmiljö som omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna. Om så är fallet får naturmiljön inte riskera att skadas av detaljplanen. Vid risk för skada krävs dispens och enligt praxis ska en detaljplan fungera självständigt, utan att den kräver en dispens från biotopskyddsbestämmelserna för genomförandet. En dispens från biotopskyddsbestämmelserna ska enbart ges i undantagsfall varför kommunen så långt som möjligt ska utforma en plan så att risk för skada på naturmiljön inte uppkommer. Kommunen behöver utifrån detta även se över n1-bestämmelsen om att träd ska bevaras med undantag för sjukdom, utgör fara eller hindrar byggnation. Det ska i planarbetet vara utrett om ett träd kommer att påverkas eller står som hinder vid byggnation.

Behovsbedömning/undersökning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Miljökvalitetsnormer

Enligt föroreningsberäkningarna kommer föroreningshalterna för framtida förhållanden med föreslagen rening att minska för samtliga studerade ämnen. Ytterligare dagvattenåtgärder bedöms inte möjligt på en redan etablerad fastighet med relativt ont om utrymme och problematiska geotekniska förhållande som försvårar infiltrationsmöjligheterna. Den yta som är möjlig att utnyttja, parkeringsytan i söder, är anpassad för genomsläpplighet och rening. Genom att höja upp markytan vid infarten behålls vatten vid översvämning inom den genomsläppliga parkeringsytan. Detta möjliggör att ytterligare ca 100 kubikmeter dagvatten kan fördröjas och renas vid skyfall.

Hälsa och säkerhet

Efter länsstyrelsens önskemål har ett PM om översvämning upprättats där ytterligare riskreducerande åtgärder föreslagits. Utöver planbestämmelse om dagvattenhantering kommer plankartan

kompletteras med en bestämmelse om markens höjd vid infarten i södra fastighetsgränsen. Genom att höja upp markytan vid infarten behålls dagvatten i större utsträckning inom fastigheten och avleds inte ut på närliggande fastigheter och gata.

Biotopskydd

På grund av pågående byggnation har förutsättningarna ändrats och träd är nedtagna. Kvarvarande träd längs med Mätslingan bevaras i möjligaste mån och ges bestämmelse n1 – träd ska bevaras med undantag för sjukdom, utgör fara eller hindrar byggnation.

Telia Sonera

Skanova har teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Om ledningar måste flyttas eller skyddas för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med ett u-område.

E.ON energilösningar.

Befintlig fjärrvärme finns i området och E.ON undersöker gärna möjligheten att ansluta fastigheten till den. Vidare hjälper vi gärna till med övriga energilösningar till den kommande byggnaden.

Kommentar: Noterat. Informationen är framförd till byggaktören.

Ellevio

Tillgänglig effekt i bakomliggande elnät är begränsad. Kontakt i tidigt skede med byggherre om effektuppgifter är därför viktigt.

Kommentar: Noterat. Informationen är framförd till byggaktören.

SRMH

Fasadbelysning kan påverka intilliggande bostäder och stadspark. Eventuella ljusstörningar från byggnaden ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: Yttrandet är noterat och framfört till byggaktören. Fasadbelysningen bedöms vara en brottsförebyggande åtgärd som skapar en trygg och ljus miljö under dygnets mörka timmar.

ÄNDRINGAR INFÖR GRANSKNING

Inför granskningen gjordes följande ändringar i planen:

1. Plankartan har justerats. Bestämmelse n1- bevarande om träd, är reglerat till att endast gälla för de sju stycken kvarvarande träden längs med Mätslingan.
2. Plankartan har kompletterats med ett u-område i nordöstra delen av planområdet.
3. Plankartan har kompletterats med en markhöjdsbestämmelse vid infarten i söder för att förhindra översvämning på angränsade gata/fastighet.
4. Planbeskrivningen har förtydligats med en redovisning av konsekvenserna av översvämning för intilliggande fastigheter och gata.

I övrigt gjordes endast redaktionella ändringar.

INKOMNA YTTRANDE GRANSKNING

Sakägare

Inga privatpersoner eller sakägare har yttrat sig under granskning.

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen	Synpunkter
Ellevio	Synpunkter
E.ON	Synpunkter
Stockholm Exergi	Ingen erinran
Storstockholms brandförsvär	Ingen erinran

SAMMANFATTNING AV YTTRANDE FRÅN GRANSKNING, MED KOMMENTARER

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

uppgifter hanteras enligt GDPR och detta dokument kan publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter på tel 08 - 555 590 00 eller <https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/>.

Länsstyrelsen (i sin helhet i den del som redovisar synpunkter)

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL, men vill göra följande medskick:

Risk för översvämning

Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel ytterligare kan förtydliga hur bebyggelsen undviks att ta skada vid skyfall. Kommunen anger i planhandlingarna att lägsta golvnivå för den nya byggnaden ligger över beräknade nivåer vid skyfall. Vid normala konstruktionslösningar, som exempelvis inte är vattentäta, är det inte tillräckligt att nivån för färdigt innergolv är belägen ovanför den angivna nivån vid ansamlat vatten vid skyfall. Även grundkonstruktionen behöver placeras på sådant sätt att den inte tar skada vid översvämning.

Biotopskyddad allé

I samrådet skrev kommunen om en biotopskyddad allé längs med Mätslingan. Kommunen beskrev även att det krävs dispens från Länsstyrelsen för att få ta ned träd i en allé. Vid granskningen återfinns Länsstyrelsen inte längre någon information om denna allé i planbeskrivningen. I plankartan saknas även nio av de träd som fanns med på samrådiskartan. Länsstyrelsen undrar därmed vad som har hänt med dessa träd då vi inte kan se att någon dispensansökan, för att få ta ner dessa träd, har inkommit till Länsstyrelsen sedan samrådsskedet?

I granskningen har fem eller sex träd skyddats i plankartan med avsikt att bevara dessa. Länsstyrelsen kan genom gatuvy-funktionen i Google maps se att åtminstone tre av de markerade träden endast består av högstubbar som troligtvis inte kommer kunna fortleva. Kommunen bör se över planhandlingarna och uppdatera med aktuell information.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med behovet av en säker grundkonstruktion för att motverka skada vid översvämning.

På grund av pågående byggnation enligt givet bygglov har träd tagits ned och förutsättningar har ändrats. Av de sju träd som skyddas i

plankartan har tre av dessa, som Länsstyrelsen i Google maps sett som högstubbar, blivit beskurna. Dessa kommer åter igen att växa upp varför bestämmelsen om bevarande av träden är lämplig även i framtiden.

Ellevio

Informerar om att befintlig servisledning inte har räckt till. Ny nätstation etableras för planens genomförande.

Kommentar: Nätstation inom planområdet kommer att regleras med användningsbestämmelse E, teknikanläggning för nätstation.

E.ON

Befintlig fjärrvärme finns i området och E.ON undersöker gärna möjligheten att ansluta fastigheten till den.

Kommentar: Noterat. Informationen är framfört till byggaktören.

ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Inför antagandet görs följande ändringar i planen:

1. Planbeskrivningen uppdateras med beskrivning av befintliga träd längs Mätslingan.
2. Planbeskrivningen kompletteras med behovet av en säker grundkonstruktion för att motverka skada vid översvämning.
3. Plankartan och planbeskrivningen revideras med införande av användningsområde E, teknisk anläggning för nätstation.
4. Plankartan revideras med att specificera den tidigare generella egenskapsbestämmelsen om dagvattenåtgärder till en n-bestämmelse inom ett egenskapsområde.

I övrigt görs endast redaktionella ändringar.

Ändringarna är inte av sådan omfattning att de nödvändiggör en ny granskning.

David Essinger



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2020-01-20

Dnr SBN 2016/110-20

Planarkitekt