PLANBESKRIVNING
2020-03-23
SBN 57/2012-20

Antagandehandling

Detaljplan för

Fastigheterna Såsta 3:5 och Såsta 3:7, Såsta

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
www.taby.se

TÄBY

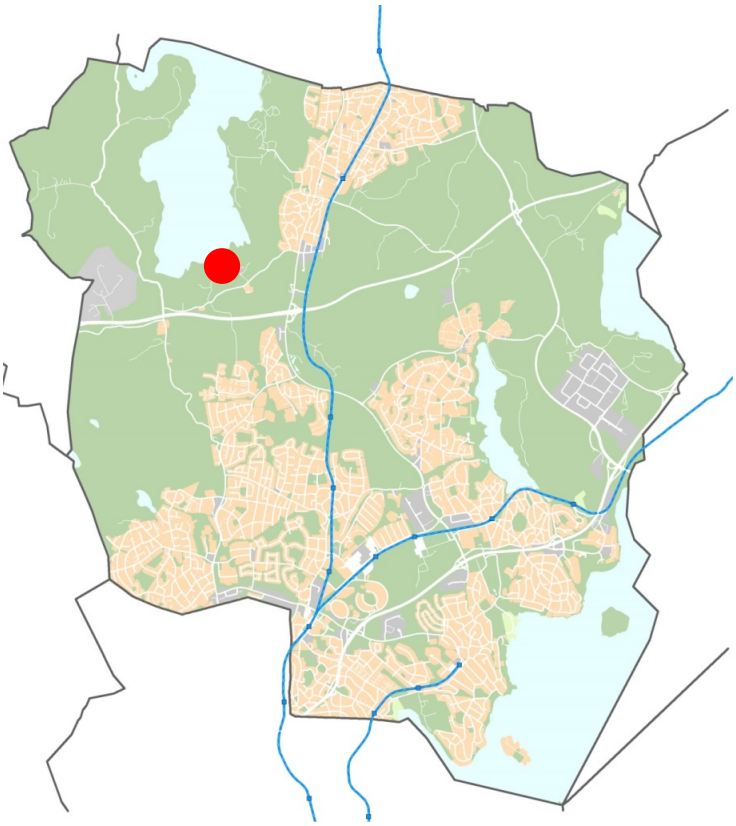
SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bebyggelse i nordvästra delen av fastigheten Såsta 3:5. Bebyggelsen kommer att fungera som en del av hotell- och konferensverksamheten som finns inom fastigheten. Utbyggnaden kommer att säkerställa större kapacitet för hotell- och konferensanläggning. Detaljplanen bekräftar även markanvändningen för bostäder inom fastigheten Såsta 3:7.

Detaljplanen syftar även till att skydda värdefull bebyggelse inom fastigheten, kulturmiljö och landskapsbild. Den nya bebyggelsen ska bidra till att främja en fortsatt möjlighet till läsbarhet av den kulturhistoriskt intressanta miljön.

Planområdet består endast av kvartersmark som utgörs av två fastigheter Såsta 3:5 där en konferens- och hotellanläggning finns och av fastigheten Såsta 3:7 med en privatbostad. Den nya bebyggelsen kommer att ha sammanlagda bruttoarea på drygt 1700 kvm fördelade mellan två plan. Den nya byggnaden kommer att utgöra en del av konferens- och hotellanläggningen och i byggnaden kommer bland annat inrymma cirka 25 hotellrum, spa, gym och en större konferenslokal. Tillbyggnaden kommer även, i dess nordöstra del, innehålla en utökning av restaurangen som idag finns i norra delen av huvudbyggnaden. Byggnadens fasader föreslås utformas främst av glas och aluminiumkompositpaneler. Gestaltningen av den nya bebyggelsen syftar till att skapa en transparant bebyggelsestruktur och för att diskret ansluta till befintliga byggnader.

Planen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan.



Orienteringskarta över Täby kommun med planområdet markerat med röd prick.

Innehåll

SAMMANFATTNING **2**

INLEDNING **5**

PLANHANDLINGAR 5
UTREDNINGAR, BILAGOR *5*
PLANENS SYFTE 5
PLANPROCESSEN 5
BAKGRUND 6
PLANDATA 6
Lägesbestämning *6*
Areal *7*
Markägoförhållanden *7*
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 7
Översiktliga planer *7*
Detaljplaner *8*
Bevarandeplan för Täby kommun *8*
Miljökonsekvensbeskrivning *9*
Övriga kommunala riktlinjedokument *9*

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN **10**

BEBYGGELSE 10
KULTURMILJÖ 10
Kulturhistoriska värdefulla egenskaper och karaktärsdrag för Såstaholms anläggning *11*
Landskapet *13*
Såstaholms historia *14*
Känslighet *15*
TILLGÄNGLIGHET 16
GATOR OCH TRAFIK 16
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik *16*
Kollektivtrafik *16*
Parkering, varumottagning, utfarter *17*
NATUR, PARK OCH REKREATION 17
Naturmiljö, mark och vegetation *17*
Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden *17*
Markföroreningar *18*
Vattenområden och miljökvalitetsnormer (MKN) *18*
TEKNISK FÖRSÖRJNING 19
Vatten och avlopp *19*
Ledningar *19*
Värme *20*
El *20*
Avfall *20*
STÖRNINGAR OCH RISKER 20
Radon *20*
Dagvattenhantering *20*
FORNLÄMNINGAR 21
STRANDSKYDD 22

RIKSINTRESSEN 22
ROSLAGSLEDEN 23
STRANDPROMENAD LÄNGS VALLENTUNASJÖN 23

PLANFÖRSLAGET 23

BEBYGGELSE 23
Bebyggelsens huvudsakliga innehåll 23
Byggnadskultur och gestaltning 25
Skydd av kulturvärden och varsamhet 28
GATOR OCH TRAFIK 29
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik 29
Parkering, varumottagning, utfarter 29
NATUR, PARK, REKREATION 29
Natur- och parkmiljö 29
Geotekniska lösningar 30
TEKNISK FÖRSÖRJNING 30
ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER 30
Förorenad mark 30
Radon 31
Risk för skred 31
Dagvattenhantering 31
HANTERING AV FORNLÄMNINGAR 33
HANTERING AV RIKSINTRESSEN OCH KULTURHISTORISKA VÄRDEN 34

GENOMFÖRANDEFRÅGOR 34

TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID 34
Tidsplan 34
Genomförandetid 34
ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP 34
GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT 34
AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI 35
Ramavtal 35

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE 35

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER 35
Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter 35
Allmänt 35
EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN 35
SOCIALA KONSEKVENSER 35
MILJÖKONSEKVENSER 36
Konsekvenser av planens genomförande 36
Effekter på miljökvalitetsnormer 36
Bedömning av miljöpåverkan 37
Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan 38

MEDVERKANDE 38

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

UTREDNINGAR, BILAGOR

- Dagvattenutredning, Såstaholm, Täby, 2019-09-18 (rev. 2020-03-18) WSP
- Såstaholm - kulturmiljölanalys, 2019-06-12, WSP
- Såstaholm – antikvarisk konsekvensbeskrivning, 2020-03-19 WSP
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) geo- och miljöteknik, Såsta 3:5, Täby kommun, 2019-09-23, WSP
- PM geo- och miljöteknik nr 1, Såsta 3:5, Täby kommun, 2019-09-23, WSP
- Såstaholm hotell – Förstudie tillbyggnad, 2020-03-12, Reflex Arkitekter

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bebyggelse i nordvästra delen av fastigheten Såsta 3:5. Bebyggelsen kommer att fungera som en del av hotell- och konferensverksamheten som finns inom fastigheten. Utbyggnaden kommer att säkerställa större kapacitet för hotell- och konferensanläggning. Detaljplanen bekräftar även markanvändningen för bostäder inom fastigheten Såsta 3:7.

Detaljplanen syftar även till att skydda värdefull bebyggelse inom fastigheten, kulturmiljö och landskapsbild. Den nya bebyggelsen ska bidra till att främja en fortsatt möjlighet till läsbarhet av den kulturhistoriskt intressanta miljön.

PLANPROCESSEN

Planen upprättas med utökat förfarande och enligt PBL 2010:900 (efter januari 2015). I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (från den 2 januari 2015).

BAKGRUND

Ägaren till fastigheten Såsta 3:5, Såstaholms konferensanläggning, inkom den 2015-05-08 med en begäran om planbesked avseende tillbyggnad och utbyggnad av nuvarande konferensanläggning. Begäran om planbesked omfattade en utökning av anläggningen om cirka 4 000–4 500 kvm byggnadsarea (BTA) samt möjligheten att utöka fastigheten mot norr, öster och sydväst, inom del av Såsta 3:1.

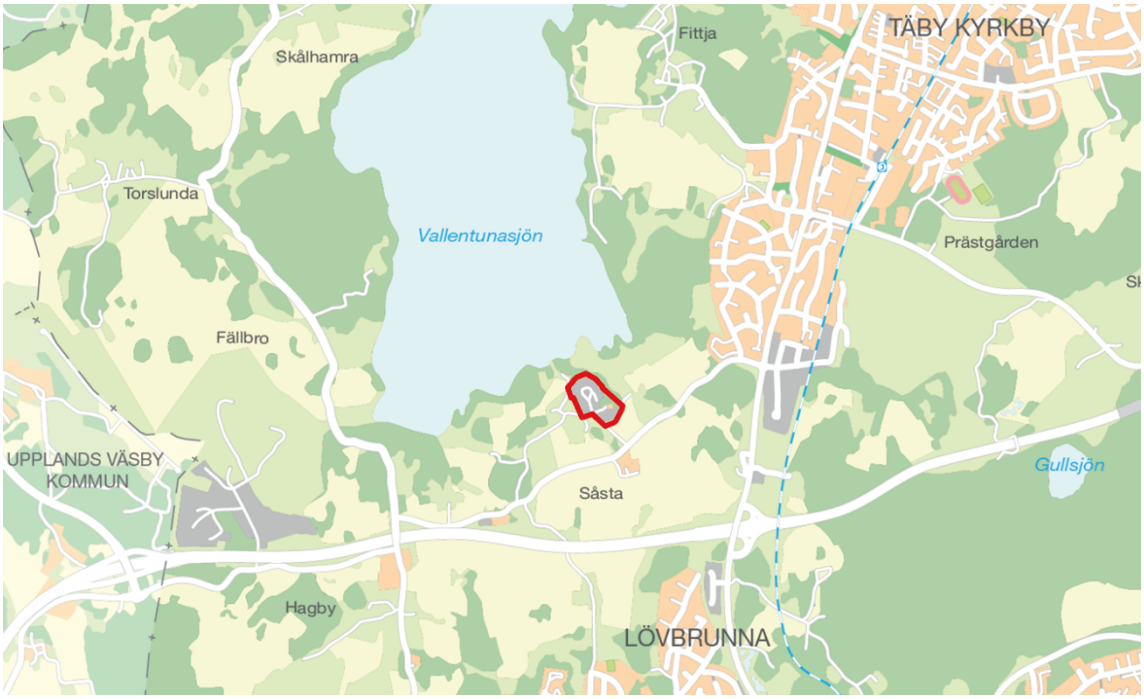
Ägaren till fastigheten Såsta 3:5 meddelade i februari 2019 att det inte längre var aktuellt med köp av del av fastigheten Såsta 3:1. Dessutom föreslog fastighetsägaren utökningen av anläggningen om cirka 2 000 kvm BTA, det vill säga, en mindre utökning jämfört med de tidigare planerna. I och med det planeras endast utveckling inom fastigheten Såsta 3:5. Fastigheten Såsta 3:5 omringar fastigheten Såsta 3:7 vilket innebär att båda fastigheterna tas med i detaljplaneområdet. Fastigheterna omfattas av samma gällande detaljplan som kommer, i sin helhet att sluta gälla efter antagandet av ny detaljplan. Beslut om samråd togs 2019-11-19 och samråd genomfördes mellan 2019-12-03 – 2020-01-08.

Hela planområdet omfattas av detaljplan ”D064, Detaljplan med enkelt förfarande för fastigheterna Såsta 3:5, 3:7 och del av 3:1”. Denna detaljplan kommer i sin helhet att sluta gälla och ersättas av den nya detaljplanen den dagen den nya detaljplanen vinner laga kraft.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på adressen Såstaholms allé 12 i nordvästra delen av Täby kommun, strax söder om Vallentunasjön. Detaljplaneområdet innefattar fastigheterna Såsta 3:5 och Såsta 3:7. I närheten finns Såsta gård med jordbruks- och hästverksamhet.



Översiktskarta över områdets läge i kommunen. Planområdet inom röd markering.

Areal

Planområdets yta är 38 046 km. Fastigheten Såsta 3:5 är 37 210 kvm och fastigheten Såsta 3:7 är 836 kvm stort.

Markägoförhållanden

Fastigheten Såsta 3:5 ägs av Höstsol fastigheter AB. Fastigheten Såsta 3:7 är privatägd.

Fastigheterna Såsta 3:5 och 3:7 visas med röd markering.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Det nya Täby – översiktsplan 2010–2030

Förslaget stämmer överens med ”Det nya Täby – Översiktsplan 2010–30”. Området är utpekat som huvudsakligen arbetsplatser.

För närvarande pågår arbete med ny översiktsplan. Översiktsplanen tar sikte på år 2050 och har fokus på en långsiktigt hållbar utveckling av mark- och vattenområden och de bebyggda miljöerna i Täby. Planen är beräknad att antas under år vintern 2021/2022.

RUFS 2050 (Regional Utvecklingsplan för Stockholm)

Enligt RUFS 2050 ligger planområdet inom ”grön värdekärna i grön kil” och genom området går igenom ”grönt svagt samband, klass 2”. Strax norr om fastigheten Såsta 3:5 finns en regional vandringsled.

Detaljplaner

Fastigheterna Såsta 3:5 och Såsta 3:7 omfattas av detaljplan ”D064, Detaljplan med enkelt förfarande för fastigheterna Såsta 3:5, 3:7 och del av 3:1”, fastställd 1992-03-17. Detaljplanen medger att området får användas för konferenslokaler, bostäder för anställda och andra byggnader tillhörande konferensanläggningen får uppföras där det anses lämpligt efter prövning. Delar av området får även användas för parkering och bostadsändamål som inte är kopplad till konferensanläggningen. Del av området utgör även område för fornlämning. Hela fastigheten, bortsett från befintliga byggnader, är punktprickad och får därmed inte bebyggas. Delar av befintlig bebyggelse, tillbyggnad av äldre huvudbyggnad, ligger dock idag på ytor som i gällande detaljplan utgör punktprickad mark.

Utsnitt från gällande detaljplan.

Bevarandeplan för Täby kommun

Bevarandeplan för Täby kommun antogs av kommunfullmäktige år 1987 och planens syfte är i huvudsak att bevara de områden av kulturhistoriskt värde och intresse som finns i kommunen så att helheten av kulturlandskapet består för framtiden. Huvudbyggnaden för Såstaholm och områdena på båda sidor av Frestavägen söder om Vallentunasjön är utpekad i

bevarandeplanen som kulturhistorisk värdefull byggnad och kulturhistoriskt värdefullt område.

Miljökonsekvensbeskrivning

En preliminär bedömning av risken för betydande miljöpåverkan har gjorts september 2015. Planen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan men berör riksintresse för kulturmiljö och friluftsliv. Kommunens bedömning att kulturmiljön, landskapsbilden och dagvattenfrågan behöver uppmärksammas inom ordinarie planarbete. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva upprättas.

Övriga kommunala riktlinjedokument

Miljöprogram för Täby kommun

Täbys miljöprogram antogs av kommunfullmäktige 2016. Programmet lyfter fram fem målområden som särskilt viktiga för kommunen: begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, god vattenmiljö, biologisk mångfald och god bebyggd miljö. De mål som främst berör denna detaljplan är god vattenmiljö och god bebyggd miljö.

Näringsliv

Syftet med detaljplanen ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om att Täby ska vara en näringslivsvänlig kommun med expansiva företag där förutsättningar finns för att skapa fler arbetstillfällen. Genomförande av planen kan möjliggöra att det skapas fler arbetsplatser inom planområdet.

Dagvattenpolicy

Inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla, har det utarbetats en policy för hantering av dagvatten. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun. Kommunstyrelsen fastställde den nu gällande dagvattenpolicyn i mars 2016. Policyn fastslår bland annat att dagvatten ska fördröjas och renas, gärna i ytliga och växtbevuxna anläggningar som berikar miljön, samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

Dagvattenstrategi

I oktober 2016 fastställdes Dagvattenvattenstrategin som konkretiserar Dagvattenpolicyn ytterligare. Bland annat ställs det krav på att halva kvartersmarken ska vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand ska ske i vegetationsbaserade system. Detta ska förutom att fördröja dagvatten även förbättra reningseffekten genom naturlig infiltration så att inte miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten riskeras att inte uppnås inom utsatt tid.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

BEBYGGELSE

Såstaholm fungerar idag som hotell- och konferensanläggning. Huvudbyggnaden inom fastigheten är en herrgårdsbyggnad uppförd 1903. Intill huvudbyggnaden finns ett antal nyare byggnader som uppförts under olika perioder mellan 1980- och 1990-talet. Inom fastigheten finns även parkeringsytor, mindre vägar och naturområden. Inom fastigheten Såsta 3:7 finns ett bostadshus som fungerar som privatbostad.

Planområdet sett norrifrån.

KULTURMILJÖ

En kulturmiljöanalys (WSP 2019) har upprättats till detaljplanen. Analysens syfte är att specificera miljöns kulturhistoriska värden som kan identifieras inom planområdet samt vilken berättelse som miljön representerar.

I analysens övergripande områdesbeskrivning konstateras att området ligger i en småkuperad mosaiklandskapsmiljö med jordbruksmark och åkerholmar med större inslag av skogsområden. Området ligger även i anslutning av en förhistorisk väg, Frestavägen, som kantas av ett stort antal runstenar. Såsta ligger cirka 2 km från Täby kyrka som varit socknens centrum sedan medeltid. I närmiljön finns en stor omfattning fornlämningar och det är en levande bebyggelsemiljö med två tydligt skilda verksamheter, Såsta gård med jordbruks- och hästverksamhet och Såstaholms hotell- och konferensanläggning. Hela området och dess miljö ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Skålhamravägen [AB 71].

Kartan och bilderna visar övergripande bebyggelsen och landskapet kring Såstaholm. Rödmarkerade områden visar områdets fornlämningsmiljöer karaktär (Såstaholm kulturmiljöanalys, WSP 2019)

Hela miljön uppvisar tydligt avläsbara årsringar parallellt med varandra och miljön som helhet har ett högt kulturhistoriskt värde. Bebyggelsemiljö bedöms utgöra ett särskilt värdefullt bebyggelseområde, där vissa enskilda byggnader utgör särskilt värdefulla byggnader enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Kulturhistoriska värdefulla egenskaper och karaktärsdrag för Såstaholms anläggning

Det kulturhistoriska värdet uttrycks i den fysiska miljön genom värdefulla egenskaper och karaktärsdrag vilka är viktiga att ta hänsyn till. Huvudbyggnaden för Såstaholm karaktäriseras av sin herrgårdsliknande anläggning med byggnad i en historiserande stil med tillhörande parkanläggning och rak infartsväg kantad av dubbelsidig allé. Huvudbyggnaden står på en gråstensockel med putsade ljust avfärgade fasader. Småspröjsade fönster i trä på andra våningen och i takfall. Bottenvåningens fönster karaktäriseras av tvåluftsfönster där den övre luften har småspröjs delad i sex rutor. Entrén är monumentalt utformad i sandsten. Taket har

glaserade tvåkupiga pannor. Hörnpartierna mot entrésidan markeras genom hörnpaviljonger utformade takspiror.

Huvudbyggnad med markerad entré i röd sandsten och sockel i granit.

Parken har tydliga gångar, större gräsytor och äppelträd. Vid gårdsplanen står fyra äldre uppvuxna träd som troligt är en del av en äldre parkanläggning för Såsta gårds huvudbyggnad innan den flyttades från platsen. Även huvudbyggnadens placering på ett höjdläge är en viktig egenskap för områdets karaktär.

Delvis bevarad anlagd park, med stora uppvuxna träd, fruktträd, planteringar och gräsmattor.

Rak väg kantad av allé upp mot anläggningen. Trädallén omfattas av biotopskydd.

Landskapet

Det omkringliggande landskapet har jordbrukskaraktär och stora delar av området har utvecklats till en centralbygd sedan järnåldern. Inom Såsta finns en stor omfattning fornlämningar i form av bland annat gravfält, fossil åkermark, historiska vägsträckningar och stensträngar. Såsta ligger i anslutning till den förhistoriska vägsträckningen som idag kallas Frestavägen, med ett stort antal runstenar som kantar vägen. Såsta ingår i ett större jordbrukslandskap, som är en del av ett herrgårdslandskap med större säteribildningar samt by- och gårdsmiljöer.

Hagmark i sydöst. I bild syns Frestavägen som bryter av den öppna åker- och hagmarken.

Vy invid sjön nordost om Såstaholm med hagmark med inslag av fornlämingsmiljöer och Broby ån.

Såstaholms historia

Platsen för dagens Såstaholm har varit bebodd sedan järnåldern och på historiska kartor från 1600-talet bestod Såsta av två gårdar. Först vid slutet av 1700-talet i samband med att en ny huvudbyggnad uppfördes år 1787 blev Såsta en ensamgård.

Vid början av 1900-talet köptes Såsta gård av fabrikören Maximilian Friedrich Sieverts. Den nya ägaren flyttade huvudbyggnaden från år 1787 till ett nytt läge invid Såstavägen i anslutning till ekonomibyggnaderna. På dess plats uppförde år 1903 ett sommarnöje, ståndsmässig i herrgårdsstil med vid utblick över Vallentunasjön och en anlagd park mot söder. Då anlades även en ny infartsväg invid den äldre vägsträckningen som leder söderut mot Broby. Vägen fick en ståndsmässig utformning med en planterad allé. År 1918 köpte stiftelsen Höstsol upp Såstas jordbruksfastighet och inrättade ett pensionat för skådespelare samt andra verksamma inom den Svenska teatern i den nya huvudbyggnaden som uppfördes av Sieverts. Byggnaden fick då en ny funktion som pensionärshem och bytte namn till Höstsol, invigningen skedde den 8 september 1918 och sedan pågick verksamheten fram till 1979 då Såsta såldes till en privatperson.

Under den tid som Höstsol fungerade som hemvist för äldre skådespelare och skådespelerskor hann totalt 250 personer bo i byggnaden, som vid tiden för försäljningen hade byggts ut mot norr år 1929. Vid försäljningen styckades jordbruksmarken av till en egen fastighet och Höstsol gjordes om för konferensverksamhet. Jordbruket och konferensverksamheter fortsätter att fungera separat, där båda verksamheterna medförde att nya byggnader uppfördes. Sedan 1997 ägs Såstaholm av Winn Hotel Group AB.

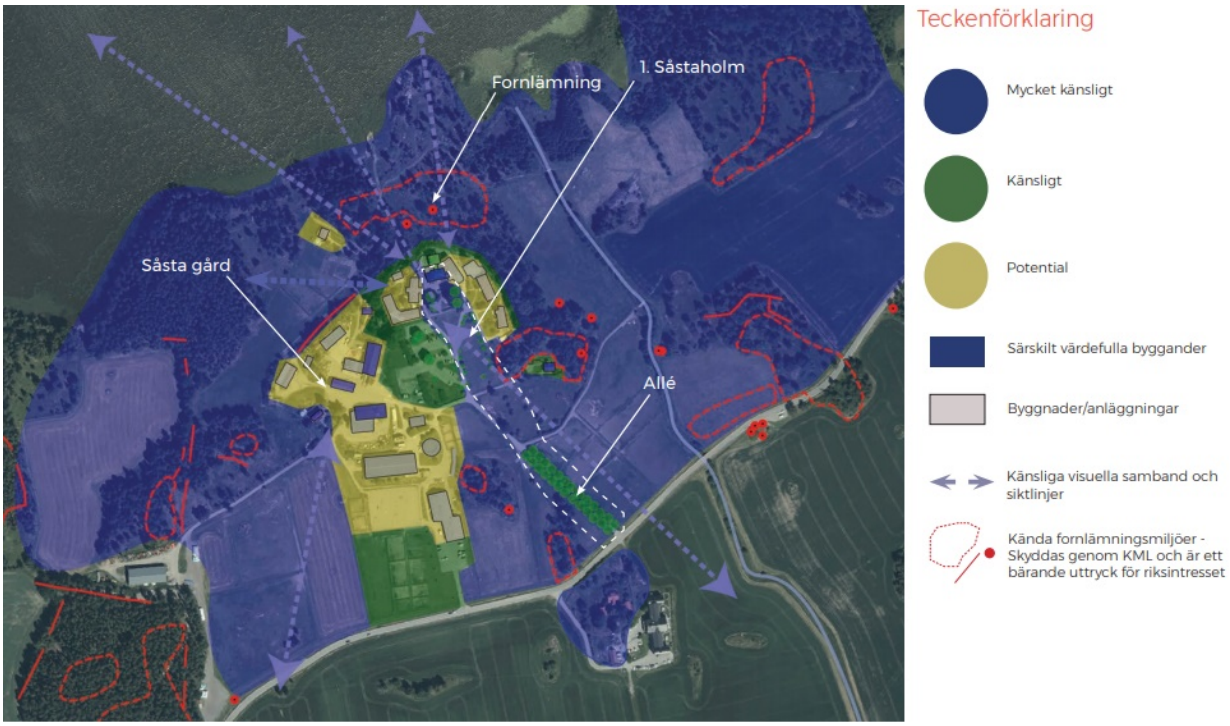
Historiska kartor över planområdet. (Såstaholm kulturmiljöanalys, WSP)

Känslighet

Såsta bedöms som helhet utgöra ett särskilt värdefullt kulturmiljöområde. Därmed bedöms den vara känslig för förändring och tillägg i den befintliga landskapsbilden som bryter mot miljöns värdebärande uttryck och egenskaper. I direkt anslutning till befintlig bebyggelse i koppling till den jordbruks- och konferensverksamheten bedöms känsligheten vara lägre för tillägg som kopplar mot användningen och befintliga strukturer. Det förutsätts att nya tillägg tar hänsyn till värdefulla vyer och siktlinjer. De visuella siktlinjerna från Såstaholms huvudbyggnad mot Frestavägen är mycket känsliga för förändring där värdefulla siktlinjer och vyer bryts. Även den visuella kopplingen från entrésidan ut mot Vallentunasjön är känslig för förändring som bryter kopplingen mot vattnet.

Huvudbyggnaden är idag tillbyggd mot norr och mot öster med senare tillägg. Detta bidrar till att kvarvarande bevarad volym och materialverkan är mycket känsliga för förändring vilket kan leda till att värdebärande uttryck och egenskaper minskar. I anslutning till huvudbyggnaden finns senare tillkommen bebyggelse från 1980–90-talet. I direkt anslutning till dessa byggnader finns potential för utveckling. Idag är sjösidan en tydlig baksida, där säkerhetsanordningar i form av brandtrappor bidrar till att fasaden på byggnaden från 1929 har en minskad läsbarhet, här finns potential att stärka det kulturhistoriska värdet genom att frigöra fasaden från senare tillägg.

Norr om Såstaholms konferensanläggning sträcker sig ett grönområde ner mot Vallentunasjön med en fornlämningsmiljö. Hela området är mycket känsligt för förändring som inte bidrar till att stärka befintliga lämningar och grönstrukturer. Marken i anslutning till befintlig bebyggelse mot norr är kuperad och känslig för markingrepp. Tillägg som inte utförs utifrån befintlig topografi, där branta slänter och stödmurar kan medföra att det kulturhistoriska värdet minskar samt kända fornlämningar kan skadas.



Känslighet och potential (Såstaholm kulturmiljöanalys, WSP)

TILLGÄNGLIGHET

Hela planområdet utgörs av privatägd kvartersmark. Planområdet nås enklast söderifrån från Frestavägen och sedan vidare från Såstaholms allé. Planområdet är svårtillgängligt norrifrån på grund av stora höjdskillnader.

GATOR OCH TRAFIK

Området ligger cirka 150 meter söder om Vallentunasjön i ett glesbebyggt område med främst skog och åkermark. Från området är det cirka 1–2 km till Täby kyrkby. Närmast avstigning för buss sker cirka 1,5 km från planområdet, vid Ymervägen. Frestavägen är inte promenad- eller cykelsäkert vilket gör att framkomligheten är begränsad till bil och taxi.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet omfattas endast av kvartersmark och i samband med detaljplanens genomförande planeras inte några investeringar i omgivande gatunät, gång- eller cykelinfrastruktur. Planområdet kommer även i fortsättningen enklast nås söderifrån från Såstavägen och Såstaholm allé.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 20-minuters gångavstånd från busshållplatsen Ymervägen som ligger på Vikingavägen. Från denna busshållplats trafikerar bussar nummer 610, 611, 616, 687 och 690.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering sker på kvartersmark i olika delar av fastigheterna. Den största samlade parkeringsytan finns i sydvästra delen av fastigheten Såsta 3:5. Planområdet har en väganslutning till Såstavägen och Såstaholms allé som båda två finns strax söder om planområdet.

NATUR, PARK OCH REKREATION

Naturmiljö, mark och vegetation

Närområdet kring planområdet är utpekat som ett större park- och naturområde och Frestavägen är utpekad som en framtida kommunal lokalgata. Frestavägen är idag en kommunal väg. Området norr om Såsta 3:5 som sträcker sig ner till Vallentunasjön har höga naturvärden. Rakt igenom verksamheten går ett befintligt grönstråk.

Enligt Länsstyrelsens kartering finns fem skyddsvärda träd inom fastigheten Såsta 3:5, fyra lindar och en lönn.

Fem skyddvärda träd finns inom fastigheten Såsta 3:5. Träd markerade i rosa är lind och det i gult är lönn.

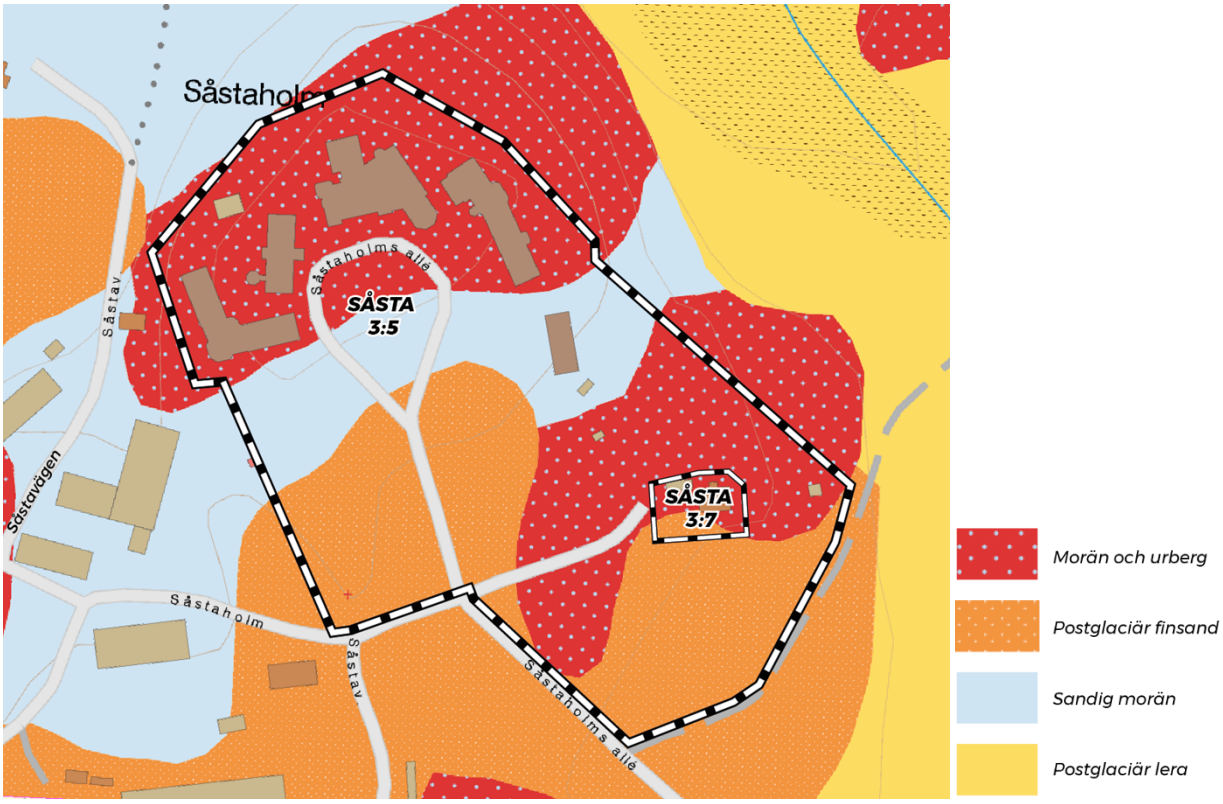
Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Området ligger främst på en höjd men sträcker sig även ut i slänten, som lutar mot nordväst (mot Vallentunasjön). Marknivåerna inom aktuellt område varierar mellan cirka +32 och +27 meter.

Geologin inom planområdet varierar. I den norra delen av området, vid huvudbyggnaden, består marken av urberg täckt med ett tunt lager morän. Söder om detta består marken av sandig morän och den mest södra delen av planområdet består av postglacial finsand. I den södra delen finns även områden med urberg täckt av ett tunt lager morän. Enligt kartunderlag från SGU (Sveriges geologiska undersökning) ligger jorddjupet inom planområdet på cirka 1–3

meter, men ett område i den centrala delen av planområdet har ett jorddjup på 3–5 meter. Utifrån dessa geologiska förutsättningar bedöms möjligheter för infiltration i marken vara tämligen goda.

Planområdet ligger på en höjd som sluttar åt samtliga håll. I nordlig, västlig och östlig riktning sluttar marken brant ner mot sjön medan marken sluttar mer flackt i sydlig riktning. Enligt kartunderlag från SGU är uttagsmöjligheterna av grundvatten inom planområdet tämligen goda. Det finns inga potentiellt förorenade områden inom eller i nära anslutning av planområdet enligt kartunderlag från Länsstyrelsen Stockholm (2019).



Jordartskarta med planområdesgräns markerad i svart-vitt.

Markföroreningar

I samband med framtagandet av detaljplanen har en miljöteknisk markundersökning av fastigheten utförts. Totalt skickades åtta jordprover in för analys på laboratoriet. Ett prov av fyllning mellan 1–2 m djup i punkt strax norr om huset ”Palladium” påvisade höga halt, överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och underskridande nivå för farligt avfall (FA) av barium och zink. Förhöjd halt överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och underskridande mindre känslig markanvändning (MKM) av PAH påvisades i punkt strax norr om huvudbyggnaden mellan 1 – 3 m djup.

Vattenområden och miljökvalitetsnormer (MKN)

Dagvatten från planområdet rinner naturligt till Vallentunasjön (SE659771-162546) (VISS, 2019a) som ligger cirka 200 meter norr om planområdet. År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra

en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Direktivet innebär att en verksamhet eller åtgärd inte får tillåtas av en myndighet eller kommun om de ger upphov till en försämring av vattenmiljön som äventyrar möjligheten att uppnå den status eller potential som vattnet ska ha enligt MKN.

MKN för ytvatten omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god och uppnår ej god. Den ekologiska statusen för Vallentunasjön är klassad som dålig som en följd av att den är övergödd på grund av hög belastning av näringsämnen. Utslagsgivande för den sammanvägda bedömningen är dålig status för växtplankton-näringspåverkan.

MKN är att god ekologisk status ska uppnås till år 2027. Den förväntade utvecklingen bedöms vara oförändrad eftersom det inte med säkerhet går att fastslå att kvalitetskraven nås till målåret 2027.

Den kemiska statusen för Vallentunasjön är klassad till uppnår ej god. I stort sätt alla svenska vattenförekomster har högre halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) än gränsvärdena inom EU, vilket innebär att få vattenförekomster klarar normen för god kemisk status. Det finns i dagsläget inte några åtgärder som gör det möjligt att komma tillrätta med överskridande av kvicksilver och PBDE. Sverige har därför beslutat att göra ett nationellt undantag för dessa ämnen, och redovisa den kemiska statusen exklusive dessa ämnen.

Statusen kemisk status utan överallt överskridande ämnen ger dock fortfarande Vallentunasjön den kemiska statusen uppnår ej god. Detta då Vallentunasjön har förhöjda halter av PFOS som överskrider gränsvärdet på 0,00065 µg/l med uppmätta värden på 0,0053 µg/l.

MKN är att god kemisk status ska uppnås. Det finns en risk att den inte uppnås till 2027 då det är osäkert om belastningens ursprung hinner identifieras tillräckligt snabbt så att effektiva åtgärder kan vidtas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheterna Såsta 3:5 och 3:7 ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA. Verksamheten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät i Täby kyrkby via enskild ledning om cirka 800 m.

Ledningar

Inom planområdet finns el-, tele-, avlopps- och vattenledningar.

Värme

Planområdet har egen bergvärme och till viss del uppvärms med el.

El

Planområdet är försörjt med el.

Avfall

Avfall ska tas tillvara i enlighet med kommunens renhållningsordning och följa aktuella arbetsmiljöregler och tillgänglighetskrav.

STÖRNINGAR OCH RISKER

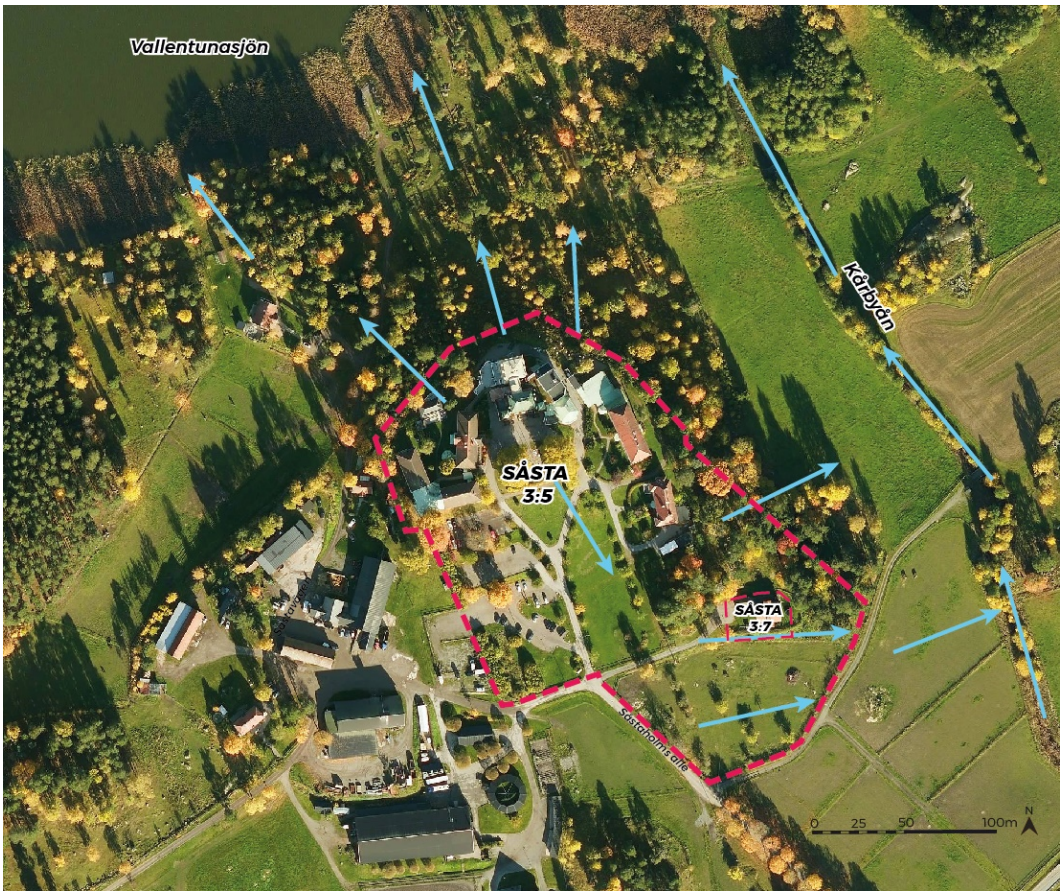
Radon

Ingen mätning har utförts av markradon inom aktuellt område. Vid granskning av SGUs flyggeofysiska karta – uran, noteras att radiumhalten inom området ligger inom intervallet 50-100 Bq/kg, vilket enligt bedömningsgrunder i Radonboken, 2004, för markradon, klassificeras som normalradonmark.

Dagvattenhantering

Dagvatten från planområdet rinner naturligt till Vallentunasjön (SE659771-16-2446) (VISS 2020) som ligger norr om planområde samt mot Karbyån som i sin tur har sitt utlopp i Vallentunasjön. Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Täby-Danderyd vilken är en urbergsförekomst. Enligt VISS har grundvattenförekomsten god kemisk och kvantitativ status. Påverkanskällor på förekomsten med betydande påverkan är förorenade områden, deponier samt transport och infrastruktur. Det förbättringsbehov som finns framtaget är minskning av mängden PFAS med 2 ng/l.

Enligt VISS (2020) har grundvattenförekomsten god kemisk och kvantitativ status. Öst om planområdet, längs med Karbyån, finns markavvattningsföretaget Lövbrunna. Eventuella åtgärder som skulle kunna påverka markavvattningsföretaget, som förändring av flöden, måste samordnas tillsammans med dem.



Blåa pilar visar på flödesriktning av naturlig avrinning av dagvatten inom och från planområdet.

FORNLÄMNINGAR

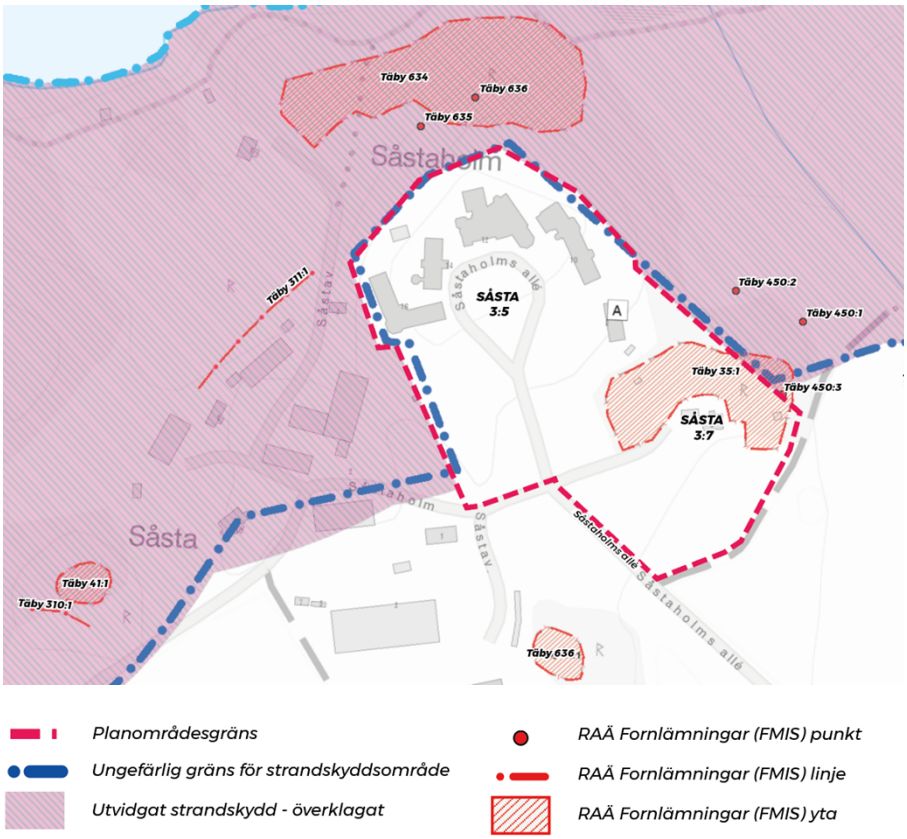
Inom fastigheten Såsta 3:5 finns ett fornlämningsområde ”Täby 35:1” som består av gravfält, bestående av cirka 30 fornlämningar. Dessa utgörs av 7 högar, 22 runda stensättningar och 1 rektangulär stensättning. Öster om fastigheten Såsta 3:7 och strax intill fastighetsgränsen av Såsta 3:5 finns fornlämningen 450:3 i form av ett stridsvärn. Väster om planområdet finns ett omfattande stensträngssystem, om tolv fornlämningar som är rester av äldre stenhägnader. Längs Frestavägen strax öster om infarten till Såstaholm finns ett antal runristningar.

En arkeologisk utredning genomfördes under 2015 för ett område norr om Såstaholm, i sluttningen ner mot Vallentunasjön i samband med att en avloppsledning dragits (Täby 634, 635 och 636). Vid utredningen påträffades ett område med fossil åkermark och två källargrunder. Den fossila åkermarken antas vara förhistorisk alternativt medeltida och utgör fornlämning. Den fossila åkern är även ett bra boplatsläge. En av källargrunderna har en ålderdomlig karaktär. Den andra källargrunden hör troligen samman med Såsta gårds bebyggelse, tidsställningen är osäker och båda har bedömts utgöra övriga kulturhistoriska lämningar. I området finns även en sentida vägbank.

Ingen byggnation föreslås inom utpekade fornlämningsområden inom fastigheterna Såsta 3:5 och 3:7. Länsstyrelsen bedömer att det inte finns behov för arkeologisk utredning inom planområdet utifrån planförslaget.

STRANDSKYDD

Området söder om Vallentunasjön och runt Såsta 3:5 omfattas av strandskydd, 100 meter i vatten och 300 meter på land. I Täby har strandskyddet utökats till 300 meter på land längs Vallentunasjön. Strandskyddet om 300 meter har bekräftats i den nyligen genomförda översynen och omprövningen av det utvidgade strandskyddet. Inom planområdet finns inget strandskydd då det upphävdes vid planläggningen 1992 och har inte förändrats vid översynen. Vid planläggningen införs inte strandskyddet på fastigheterna Såsta 3:5 och 3:7.



Fornlämningsområden inom och i anslutning till planområdet samt strandsskyddsområden utanför planområdet.

RIKSINTRESSEN

Hela planområdet och dess närmaste omgivning ingår i:

- K 71 - Skålhamravägen - Områden av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Naturresurslagen 2 kap. 6 §)
- FAB 12 - Rösjön-Vallentunasjön-Rönninge by - riksintresseområde för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken

Riksintresset Skålhamravägen sträcker sig från Täby, över Vallentuna upp till Upplands Väsby och Sigtuna. Riksintresseområdets landskap speglar en rik och komplex järnåldersbygd och dess fortsatta utveckling, med den tidiga medeltidens sockenbildning och 1600-talets säterier, med kontinuitet fram i dagens agrarlandskap. Riksintresset uttrycks av följande: Skålhamravägen, Frestavägen och andra äldre vägsträckningar, många runstenar, bl.a. vid "Broby gata", stensträngssystem och gravfält i anslutning till byar och gårdar, det öppna

odlingslandskapet och bebyggelsen i byar och på gårdar, fler stora gårdar, bl.a. Hagby, med av storjordbruket präglat landskap.

Vallentunasjön utgör en del av riksintresseområdet riksintresseområde för friluftsliv Rösjön-Vallentunasjön-Rönninge by. Riksintresseområdet är gemensamt för kommunerna Täby, Sollentuna och Vallentuna. Sjön omges av ett rikt kulturhistoriskt skogs- och odlingslandskap. Området är välbesökt och erbjuder flera friluftsaktiviteter och upplevelsevärden i ett tätortsnära läge. Området är intressant för bland annat bad- och båtliv, kanotpaddling, fiske, fågelskådning, skridsko- och skidåkning, natur- och kulturupplevelser samt vandring.

ROSLAGSLEDEN

Roslagsleden passerar norr om planområdet, mellan Såsta 3:5 och Vallentunasjön. Roslagsleden är en vandringsled som sträcker sig från Danderyd till Grisslehamn och passerar genom Sollentuna, Täby, Vallentuna, Österåker och Norrtälje. Utefter leden finns många kulturella sevärdheter och den går genom vacker och delvis orörd roslagsnatur. Roslagsledens hela längd är 190 km. Den ingår i Europavandringsleden E6 som sträcker sig från Turkiet till Kilpisjärvi i norra Finland via Sverige.

STRANDPROMENAD LÄNGS VALLENTUNASJÖN

Täby kommun och Vallentuna kommun samarbetar med att skapa en strandpromenad runt Vallentunasjön. Strandpromenaden kommer att passera mellan norra delen av planområdet och Vallentunasjön. Avsikten med strandpromenaden är att skapa en attraktiv rekreationsmiljö och knyta ihop viktiga besökspunkter i Runriket som Jarlabankes bro, Risbyle och Broby Bro.

I närheten till strandpromenaden planeras bad- och grillplatser intill sjön samt gång- och cykelväg längs Frestavägen. Från befintlig friluftsparkering vid Broby bro föreslås även promenadslinga mellan parkeringen, Roslagsleden samt föreslagen strandpromenad.

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSE

Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

I nordvästra delen av området föreslås en ny byggnad som kopplas ihop med den befintliga bebyggelsen. Bruttoarea (BTA) av den tillkommande bebyggelsen uppgår till 980 kvm i plan 0 och 780 kvm i plan -1, sammanlagt uppgår BTA till 1,760 kvm. Golvnivåer i den nya byggnaden på både plan 0 och plan -1 kommer att ansluta till golvnivåer av den befintliga bebyggelsen.

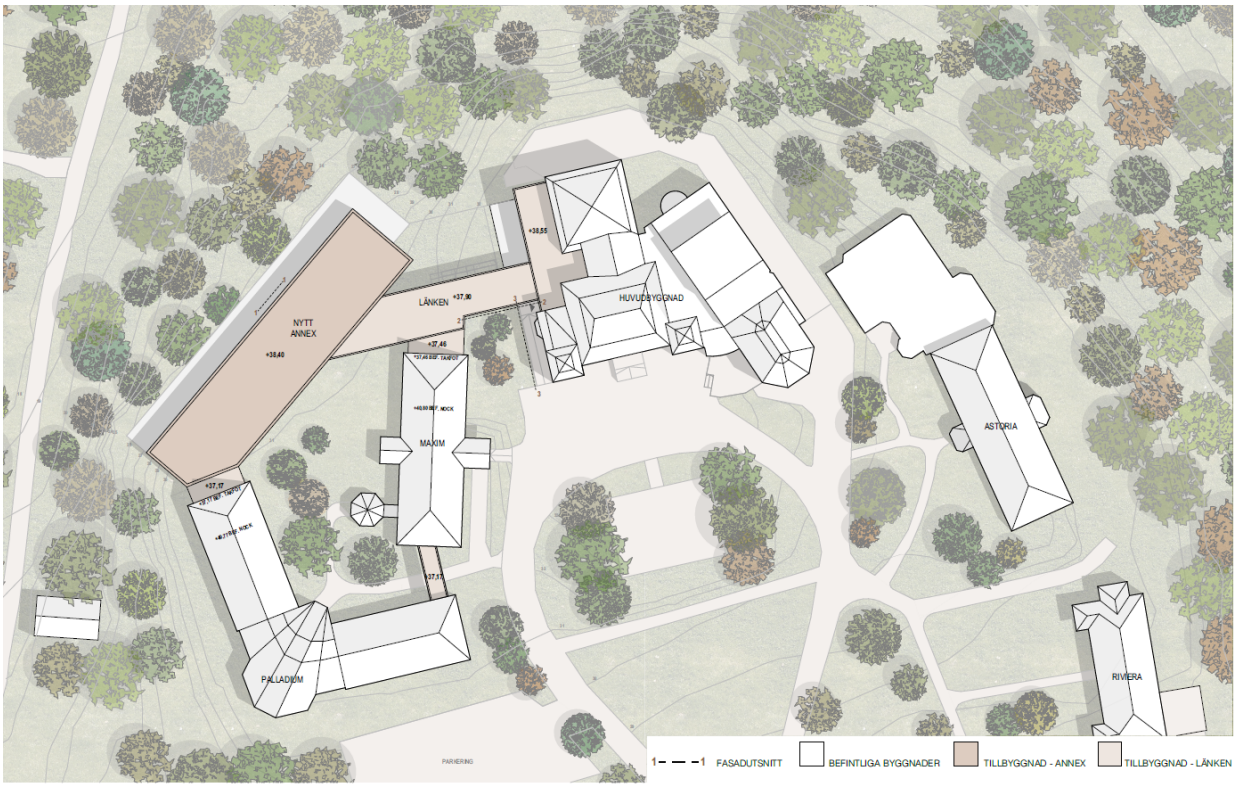
Den nya byggnaden kommer att utgöra en del av konferens- och hotellanläggningen och byggnaden kommer bland annat inrymma drygt 25 hotellrum, spa, gym och en större

konferenslokal. Tillbyggnaden kommer även, i dess nordöstra del, innehålla en utökning av restaurangen som idag finns i norra delen av huvudbyggnaden.

Placeringen av tillbyggnaden i nordvästra delen av planområdet innebär att den kommer att finnas nära strandpromenaden som kommer att anläggas mellan fastigheten och Vallentunasjön. Från norra sidan, vid området närmast Vallentunasjön kommer den nya bebyggelsen knappt synas då den kommer att vara gömd bakom träden och övrig vegetation. Bebyggelsen blir mer synlig under kalla månader när löven fallit.

Den nya bebyggelsen planeras att anslutas till marken på så sätt att sprängningar ska minimeras och att förändringar av marknivåer minimeras och görs främst för att säkerställa tillgängligheten till bebyggelsen.

Visualisering av den nya bebyggelsen norrifrån. (Reflex Arkitekter)



Situationsplan över norra delen av fastigheten Såsta 3:5 med både den befintliga och med den föreslagna bebyggelsen. (Reflex Arkitekter)

Byggnadskultur och gestaltning

Fasaddetaljeringen tillsammans med ett enkelt volymformspråk, harmonierar lösningen med både naturen och befintliga bebyggelser. Annexet blir generöst ytmässigt och innebär i första hand en länkbyggnad mellan befintliga huskroppar.

Förslaget avser att stärka den rådande volymstrukturen. Placeringen under takfotshöjden gör att tillbyggnaden upplevs mindre än de befintliga byggnaderna. Detta innebär att balansen i den centriska herrgårdsstukturen kan bibehållas och stärkas. Resultatet är ett enkelt och välartikulerat formspråk som bygger på rumsmodulsmåtten för hotellrummen. De långsmala vertikalerna framhäver de välbalanserade proportionerna i fasaden samtidigt som en tilltalande rytm och ordning skapas.

Fasaden består till stora delar av glas som medger reflektioner och utblick mot naturen och vattnet. De täta delarna, som i huvudsak utgörs av vertikala lameller, är klädda med aluminiumkompositpaneler med varmt och uttrycksfullt metalliskt utseende. Kompositpaneler beklädda med hjälp av miljövänliga lackeringssystem är väderbeständiga och med sitt skimmer och kulör harmonierar väl med den befintliga arkitekturen samtidigt som står för förnyelse.

För att möjliggöra utblickar och för att inte störa samspelet med naturen används ett diskret glasräcke vid de franska balkongerna på övervåningen och vid den stora träaltanen som svävar ut och möter naturen. En generös användning av glasmaterial föreslås då glas har flera egenskaper som passar bra i rådande komplexa kontext: För det första används transparensen för att skapa diskreta anslutningar till befintliga byggnader och förbindelser mellan

huskroppar. För det andra ändvänds reflektioner för att möjliggöra kontakt med den fina naturen. Glaselementen möjliggör även att bryta ner skala på huskroppen, samspela med omgivningen och få ner tyngden på huset.

Detaljrikedomen och värmen uppnås med bockade fasadprofiler med levande metalliskt utseende, franska balkonger med glasräcken och skjutglaspartier i hotellrum. Upplevelsen blir därför betydligt lättare och den nybyggda delen skiljer sig tydligare från de tyngre historiska byggnaderna.

Samtliga kopplingar mellan de befintliga byggnaderna och den nya tillbyggnaden kommer att göras i glas. Från entrésidan syns en kort och helt glasad del av länkbyggnaden som i och med sin transparens avser att stärka kontakten till parken och sjön på andra sidan. Från norra sidan är huset välintegrerat i naturen och knappt synlig bakom vegetationen. I sin helhet präglas huset av enkelhet och omsorg för detaljer. Anslutning till marken är i högsta grad anpassad för att minimera sprängningar.

En stor del av taket på den nya bebyggelsen kommer att vara sedumtak.

Föreslagen utformning av glaslänken mellan den nya byggnaden och den befintliag huvudbyggnaden. (Reflex Arkitekter)

Föreslagen på östra sidan av huvudbyggnaden ramplösning till nya glaslänken. (Reflex Arkitekter)

Huvudbyggnad med den föreslagna glaslänken som leder till nya byggnaden. (Reflex Arkitekter)

Huvudbyggnad med den föreslagna glaslänken som leder till nya byggnaden. (Reflex Arkitekter)

Skydd av kulturvärden och varsamhet

I samband med framtagande av planförslaget har en antikvarisk konsekvensbedömning tagits fram. Planförslaget bedöms innebära försumbara negativa konsekvenser för riksintresset värdefulla uttryck och värden, där miljöns läsbarhet fortsatt blir hög. Föreslagen detaljplan bedöms innebära försumbara negativa konsekvenser för riksintresset värdefulla uttryck och värden, där miljöns läsbarhet fortsatt blir hög. Föreslagen tillbyggnad bedöms vara placerad på en lämplig plats med hänseende till omgivande landskapsbild.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna läsas ihop med den historiska användningen som pensionat- och hotellanläggning som präglat platsen sedan 1900-talets början. Läsbarheten av den riksintressanta berättelsen om kulturlandskapet och bymiljön bedöms inte påverkas nämnvärt.

Planen innehåller både varsamhetsbestämmelser (k, f) samt skyddsbestämmelser (q,r) för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Stora delar av marken inom fastigheten Såsta 3:5 är försedd med prickad mark, mark som inte får förses med byggnad. Detta innebär att ingen ny byggnad kan uppföras ut mot det öppna landskapsrummet. Detta bidrar till att uppfylla lagstiftningens krav om varsamhet och förbud mot förvanskning.

I detaljplanen regleras ny bebyggelse anpassning till markens naturliga topografi, genom planbestämmelsen *”bebyggelsen ska anpassas till naturliga terrängförhållanden*”. Denna bestämmelse bedöms tillräcklig, då den innebär att bebyggelsen ska anpassas.

De fyra stora träden som står på entrésidan är en del av den särskilt värdefulla miljön och i planen skyddas träden, genom att de inte får fällas. Vidare finns bestämmelser om markens anordning där parken inte får anordnas för parkering och minst 80 % av marken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras. Detta bidrar till att parkmiljön framför huvudbyggnaden värnas och varsamhetskravet uppfylls.

Planbestämmelsen r1 på huvudbyggnaden(A) omfattar rivningsförbud och fastställer att bygganden är särskilt värdefull. Genom q1 skyddas ursprungliga material och uttryck som är väsentliga för byggandes kulturhistoriska värde. Vidare styr detaljplanen genom varsamhetsbestämmelserna k1 att huvudbyggnadens fasad fortsatt ska utföras i puts i ljus och varm pastellfärg, och att takets karaktärs ska bevaras.

Dessa bestämmelser bedöms tillräckliga för att miljöns utpekade värden ska värnas och kraven om varsamhet enligt plan- och bygglagen förtydligas. Tillbyggnad från 1920-talet har varsamhetsbestämmelser som reglerar utformningen. För att förtydliga bör även fönstersättningens utformning regleras f4 bör utformas som en k-bestämmelse då regleringen gäller en befintlig byggnad.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet omfattas endast av kvartersmark och i samband med detaljplanens genomförande planeras inte några investeringar i omgivande gatunät, gång- eller cykelinfrastruktur. Planområdet kommer även i fortsättningen enklast nås söderifrån från Frestavägen och Såstaholm allé.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering kommer även i fortsättningen ske inom de egna fastigheterna. Detaljplanen tillåter en samlad parkeringsyta i sydvästra delen av fastigheten Såsta 3:5. Beläggningen inom parkeringsytan ska vara genomsläpplig för att möjliggöra infiltration av dagvatten. Den enda in- och utfarten till fastigheten Såsta 3:5 sker söderifrån från Såstaholms allé. In-och utfart till fastigheten Såsta 3:7 sker genom fastigheten Såsta 3:5 och säkerställs med ett vägservitut. Planförslaget medför inte några ändringar gällande infarter till planområdet.

NATUR, PARK, REKREATION

Natur- och parkmiljö

Hela planområdet består av kvartersmark och utgörs av två fastigheter. Det finns inte några allmänna platser inom planområdet. Fastigheterna har dock en grön karaktär där majoriteten av marken utgör av gröna ytor med buskar och träd. Enligt Länsstyrelsens kartering finns fem skyddsvärda träd inom fastigheten Såsta 3:5, fyra lindar och en lönn. Alla dessa träd ges skydd i detaljplanen. Dessutom införs egenskapsbestämmelser som säkerställer att minst 80 % av fastigheten Såsta 3:5 ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras. På så sätt säkerställs att planområdet behåller grön karaktär och att stora delar av marken kan infiltrera dagvatten.

Geotekniska lösningar

Planerad byggnad rekommenderas att grundläggas med korta plintar på avsprängt berg samt med sulor/plattor på packad fyllning. Vid grundläggning med sulor/plattor ska grundläggning ske på berg eller på avsprängt berg, på minst 0,2 m packad fyllning på berg och/eller på packad sprängbotten. All befintlig fyllning och jord schaktas bort.

Vid grundläggning på packad fyllning kan tillåtet grundtrycksvärde i underkant platta antas till 0,5 MPa som hävdvunnet värde. Vid grundläggning på fast berg kan tillåtet grundtrycksvärde antas till 3 MPa.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vid genomförandet av planen kan vissa omläggningar av befintliga ledningar ske, och dessa skulle endast begränsas till fastigheten Såsta 3:5. Eventuellt krävs vissa nätåtgärder för att utöka kapaciteten och säkerställa elförsörjning för planområdet. Detta kan göras i samband med genomförandet av detaljplanen.

Dialog mellan Täby kommun, fastighetsägaren och Storstockholms brandförsvar gällande planering brandvattenförsörjning har förts. Under planarbetet har bland annat följande lösningar diskuterats: anläggande av en ny vattenledning, installation av automatiskt släcksystem, brandvattendamm/cistern, fast ledning till Vallentunasjön med tillhörande pumpanläggning. Detaljplanen omöjliggör inte tillämpning av någon av dessa lösningar. Beslut om brandvattenlösning kommer att tas i bygglovskedet och inför byggskedet samt i nära dialog med Storstockholms brandförsvar.

ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER

Förorenad mark

Ett av åtta tagna prover påvisade höga halter av barium och zink överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och underskridande nivå för farligt avfall (FA). Ett annat prov påvisade förhöjd halt av PAH överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) men underskridande mindre känslig markanvändning. De sex övriga proverna har inte påvisat föroreningsnivåer över Naturvårdsverket generella riktvärden. Med tanke på föreslagen inom planområdet markanvändning (hotell och kontor) ska marken saneras till nivå mindre känslig markanvändning.

Uppmätta halter i jord kan medföra påverkan på människors hälsa eller miljön. Vid planerade markarbeten ska överskottsmassor omhändertas vid en godkänd mottagningsanläggning.

En kompletterande miljöteknisk provtagning kommer att utföras inför planerade markarbeten där området som ska schaktas ur detaljkartläggs för att avgränsa påträffad markförorening i plan och profil, och för att klassificera överskottsmassor i enhetsvolymer för korrekt hantering och omhändertagande vid kommande markarbeten.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om område tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Radon

Bebyggelsen ska uppföras radonsäkert och uppföljning ska hanteras i bygglovsprocessen.

Risk för skred

Vid friläggning av bergöverytan ska bergsakkunnig tillkallas för att bekräfta gjorda antaganden kring dimensionering av grundtryck (vid grundläggning på rensat berg) samt eventuellt behov av förstärkning.

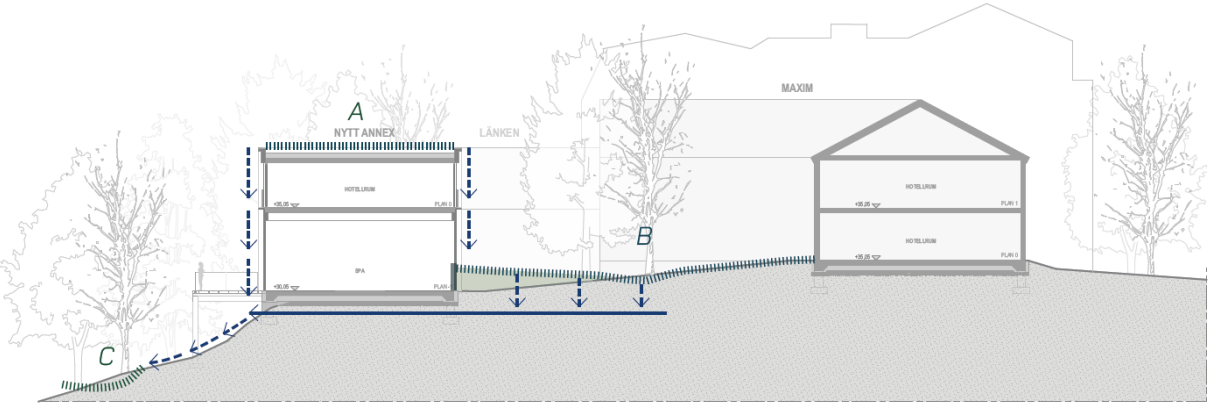
Arbeten med sprängning samt schakt, fyllning och packning medför risk för vibrationsskador på närbelägna byggnader liksom risk för störning av känsliga utrustningar och verksamheter. En riskanalys med tillhörande förskrifter angående tillåtna vibrationer vid markarbeten rekommenderas utföras. Den ska bl.a. innehålla inventering av vibrationskänsliga byggnader, anläggningar och vibrationskänslig utrustning eller verksamhet samt ange gränsvärden för tillåtna vibrationer.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning för planområdet har tagits fram. I den beskrivs områdets förutsättningar gällande dagvatten samt förslag till dagvattenhantering. Hotell- och konferensbyggnaderna ligger på en höjd och som resultat avrinner vatten överlag bort i samtliga riktningar. Med befintlig höjdsättnings avrinner vatten som faller inom gården i den västra delen i nordvästlig riktning mot den planerade bebyggelsen. Utifrån befintlig topografi och planerad bebyggelse inom planområdet skapas framförallt ett område där det finns risk att vatten ansamlas och blir stående vid flöden från större skyfall. Då det inte finns någon öppning in till detta område kommer vatten som ansamlas där från regn som faller inom ytan eller från avrinning från omgivande tak.

Dagvattenanläggningar har tagits fram enligt kraven i Täby kommuns dagvattenstrategi och som resultat har dagvattenanläggningar endast tagits fram för tillbyggnaden. Ungefärlig placering och yta som de olika dagvattenanläggningarna föreslås ta i anspråk redovisas nedan.

Principplan som illustrerar ytor för hantering v dagvatten. A = Gröna tak, B = Innergårdens lågpunkt, C = Skålade grönytor i naturmarken. (Reflex arkitekter)



Principsektion som illustrerar hur innergårdens lågpunkt förskjuts mot mitten, vilket ger utrymme för djupare växtbäddar mot det nya annexets fasad. Utlopp från innergården till den vegetativa slänten planeras. A = Gröna tak, B = Innergårdens lågpunkt, C = Skålade grönytor i naturmarken.

För att omhänderta dagvatten från träaltanen föreslås att vattnet leds till en skålad grönyta i befintlig naturmark. För att omhänderta cirka 1 m³ dagvatten, som behövs för att fördröja 10 mm regn, krävs cirka 13 m² skålad grönyta. Placering av denna föreslås kombineras med naturmarken norr om träaltanen i en flackare del. Föredras istället växtbädd för att omhänderta detta dagvatten behövs en växtbädd med en yta på cirka 5 m². Den anläggs då så att vatten från altanen tillåts rinna till växtbädden och infiltrera.

Växtbäddar föreslås för att omhänderta takdagvatten. Dessa anläggs intill huskropparna och för att gå i linje med att ge en fördröjningsvolym som motsvarar hälften av flödet från ett klimatkompenserat 20-årsregn behövs cirka 40 m² växtbädd. Dessa kan anläggas antingen nedsänkta eller upphöjda, och dit vatten leds via stuprör. Illustrationerna ovan presenterar föreslagen dagvattenhantering för tillbyggnaden. Slutlig placering av fördröjningsanläggningarna bör anpassas efter taklutning och stuprörens placering men om förutsättningar finns omhändertas takdagvatten med fördel på utsidan av byggnaderna. Är det inte möjligt måste en god dränering av anläggningar på innergården säkerställas.

Taken anläggs som gröna, vilket leder till minskar avrinningen något då gröna tak generellt bidrar med en fördröjning. Utöver fördröjning av regnvatten bidrar även gröna tak med rening

till en viss grad. Både graden av fördröjning och rening påverkas bland annat av mäktigheten på jordlagret samt typ av växtlighet där ett tjockare jordlager ger en bättre fördröjning och rening. För att undvika att gröna tak blir en källa till näringsämnen bör gödsling av taken undvikas och att exempelvis näringsfattiga jordar istället används där bland annat ängsväxter trivs och där näringsämnen istället fångas upp. Detta är kritiskt då recipienten har dålig ekologisk status. För denna utredning har ett substratdjup på 40-60 mm antagits, vilket är relativt grunt. Om djupare tak anläggs blir reningseffekten bättre.

Övrig volym dagvatten som måste fördröjas inom området för tillbyggnaden för att möta kravet på att fördröja ett klimatanpassat 100-årsregn är cirka 33 m^3. Förslagsvis kan denna fördröjning ske i skålade grönytor. Enligt tidigare angivna dimensioner behövs då en yta på cirka 288 m^2 för en skålad grönyta. Dessa föreslås anläggas som multifunktionella ytor vid befintliga grönområden i anslutning till den planerade bebyggelsen. Om en grönyta ämnad för att omhänderta och fördröja dagvatten anläggs intill bebyggelse är det viktigt att ha en genomtänkt höjdsättning av grönytan där en generell lutning bort från byggnader skapas för att förhindra att vatten blir stående intill huskropparna.

Dagvatten från området kommer till stor del, efter infiltration i dagvattenanläggningar, fortsatt infiltrera till grundvattnet. Detta är att föredra då planområdet ligger på en grundvattentäkt, förutsatt att föroreningssituationen i marken är på en bra nivå för att säkerställa att den goda kemiska statusen inte riskerar att försämras. Baserat på kartunderlag från Länsstyrelsen Stockholm samt dagslägets markanvändning antas marken inte vara förorenad.

Om infiltration av dagvatten hämmas är det viktigt att ha ett utlopp från innergården ut till omgivande mark. Växtbäddarna som föreslås anläggas för att omhänderta dagvatten från taken bör förses med dräneringsledning som leder vatten vidare till grönytor. Detta för att undvika att växtbäddarna blir vattenmättade och vid större regn översvämmade.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja	PAH16
	kg/år	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*	*kg/år*
Före	0,95	12,7	0,06	0,12	0,35	0,003	0,04	0,035	0,0002	404	2,2	0,0065
Efter inkl. rening	0,94	12,7	0,06	0,12	0,35	0,003	0,04	0,035	0,0002	402	2,2	0,0065
Förändring (%)	**-1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-0,5**	**0**	**0**

Föroreningsmängder före exploatering i jämförelse med föroreningsmängden efter exploatering, inklusive föreslagna åtgärder för att omhänderta dagvatten. Förändring redovisas även i procent.

HANTERING AV FORNLÄMNINGAR

Täby kommun har haft dialog med Länsstyrelsens avseende eventuellt behov för arkeologisk utredning i samband med utveckling av fastigheten. Den 28 februari 2019 lämnade Enheten för kulturmiljö inom Länsstyrelsen besked om att det inte behövs någon arkeologisk utredning inom planområdet om nybyggnation begränsas till den nordvästra delen av fastigheten Såsta 3:5.

HANTERING AV RIKSINTRESSEN OCH KULTURHISTORISKA VÄRDEN

I samband med framtagande av planförslaget har en antikvarisk konsekvensbedömning tagits fram. Planförslaget bedöms innebära försumbara negativa konsekvenser för riksintressets värdefulla uttryck och värden, där miljöns läsbarhet fortsatt blir hög. Föreslagen tillbyggnad bedöms vara placerad på en lämplig plats med hänseende till omgivande landskapsbild och bedöms därmed inte innebära risk för påtaglig skada eller skada för utpekat riksintresse Skålhamravägen [AB 71].

Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna läsas ihop med den historiska användningen som pensionat- och hotellanläggning som präglat platsen sedan 1900-talets början. Detta i samband med att de dåvarande huvudbyggnad flyttas från platsen till gårdsbebyggelsen väster därom. Läsbarheten av berättelsen om bymiljön bedöms vara relativt låg idag på den aktuella platsen.

Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för skada eller ha någon negativ påverkan på riksintresse för friluftsliv Rösjön-Vallentunasjön-Rönninge. Den tillkommande bebyggelsen föreslås att uppföras endast i nordvästra delen av fastigheten Såsta 3:5 och den kommer inte försämra tillgängligheten eller begränsa möjligheten att utöva några friluftsaktiviteter inom riksintresseområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID

Tidsplan

Beslut om plansamråd togs i november 2019. Plansamrådet genomfördes mellan 2019-12-03 och 2020-01-08. Detaljplanegranskning genomfördes mellan 2020-05-05 – 2020-06-02. Antagande är planerat till kvartal 3 år 2020 och detaljplanen kan då tidigast vinna laga kraft kvartal i kvartal 4 år 2020. Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT

Inom planområdet är tre rättigheter belägna vilka berörs av planförslaget. Rättigheterna är tre officialservitut vilka ej påverkas av planförslaget och föranleder således inga fastighetsbildningsåtgärder. Servituten är följande:

- Officialservitut, 0160-1989/064/3.1 med ändamålet avloppsledningar mellan förmånsfastigheten Såsta 3:7 och den tjänande fastigheten Såsta 3:5. Servitutet säkerställer tillgång till avloppsledningar för fastigheten Såsta 3:5.
- Officialservitut, 0160-1989/064/3.2 med ändamålet väg mellan förmånsfastigheten Såsta 3:7 och den tjänande fastigheten Såsta 3:5. Servitutet säkerställer in-och utfart till fastigheten Såsta 3:7.
- Officialservitut, 0160-1989/064/3.3 med ändamålet vattenledning mellan förmånsfastigheten Såsta 3:7 och den tjänande fastigheten Såsta 3:5. Servitutet säkerställer tillgång till vattenledning för fastigheten Såsta 3:5.

Strax söder om planområdet finns gemensamhetsanläggningen Såsta ga:1 inom fastigheten Såsta 3:1 som kopplar ihop fastigheten Såsta 3:5 med Frestavägen och säkerställer väganslutning till fastigheten Såsta 3:5."

AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI

Ramavtal

Ett ramavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören som reglerar ansvarsfördelningen mellan parterna vid planläggningen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER

Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs för detaljplanens genomförande.

Allmänt

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras efter en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN

Planförslagets genomförande kommer inte att medföra några kostnader för kommunen. Ägarna till fastigheterna Såsta 3:5 och Såsta 3:7 står för kostnaderna för planläggning, bygglov samt eventuell fastighetsbildning, i enlighet med gällande taxor och bestämmelser.

SOCIALA KONSEKVENSER

Hela planområdet utgörs av två privata fastigheter. Det är enklast och snabbast att ta sig till området med hjälp av bil. Planområdet ligger cirka 20-minuters gångavstånd från närmaste busshållplats och i och med det är området svårtillgänglig för icke-bilburna. Tillgängligheten

till området för de gående kommer att förbättras efter att strandpromenaden mellan planområdet och mellan Vallentunasjön har anlagts.

MILJÖKONSEKVENSER

Konsekvenser av planens genomförande

Planen möjliggör ny bebyggelse i form av hotell och kontor inom fastigheten Såsta 3:5. Inom fastigheten Såsta 3:7 bekräftas markanvändningen bostäder. Planen innebär att den totala byggnadsarea inom fastigheten Såsta 3:5 kommer att utökas jämfört med nuläget.

Planförslaget innebär att dagvattnet kommer att tas hand inom de egna fastigheterna. Vid tillbyggnaden kommer mängden takytor inom planområdet öka och mängden naturmark minska. Tillbyggnaden görs i ett förhållandevis litet område sett till hela detaljplaneområdet men utan åtgärder för fördröjning av dagvatten kommer exploateringen som en följd av detta leda till ökade flöden. Föroreningsbelastningen ökar för ungefär hälften av undersökta ämnen innan rening. Efter rening i föreslagna åtgärder kommer föroreningsbelastningen minska till dagslägets nivåer för samtliga ämnen. Föroreningsberäkningar inte är platsspecifika och med förutsättningarna i och omkring planområdet bedöms inte tillbyggnaden ha en negativ påverkan på eller försvåra möjligheten att uppfylla MKN i recipienten Vallentunasjön.

När dagvattenhantering anläggs enligt förslaget i detta dokument, kommer hanteringen av dagvatten för tillbyggnaden gå i linje med Täby kommuns krav. Detta kommer bland annat säkerställas tack vare det att skapas öppna flödesvägar och att höjdsättningen inom planområdet utformas så att inga instängda områden skapas där vatten blir stående intill byggnader och orsakar skada.

Fler värdefulla träd ges skydd i detaljplanen, vilket är ett utökat skydd av grönskan jämfört med dagsläget.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer markföroreningar överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) att saneras.

Effekter på miljökvalitetsnormer

Recipienten Vallentunasjön är klassad med dålig ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status som ett resultat av att den är utsatt för övergödning och miljögifter. De beslutade MKN för recipienten är att god ekologisk status ska uppnås till 2027 och god kemisk status ska uppnås.

I dagvattenutredningen har effekterna på föroreningsbelastningen av tillbyggnaden i den nordvästra delen av planområdet beräknats. Beräkningarna baseras på schablonhalter för den planerade markanvändningen och för föroreningar som är relevanta ur dagvattensynpunkt.

För den ekologiska statusen är det främst kvalitetsfaktorn näringsämnen som påverkas av dagvatten, samt grumligheten i form av suspenderat material. Kvalitetsfaktorn näringsämnen klassas utifrån parametrarna totalmängd kväve och fosfor som båda har måttlig status. Beräkningar utförda i denna utredning visar att belastningen från kväve, fosfor och

suspenderat material kommer ligga på samma nivå efter tillbyggnaden samt genomförda reningsåtgärder. Att den ekologiska statusen inför revision av detta dokument har nedgraderats till dålig betyder att det är extra viktigt att rekommenderade åtgärder utförs och att det finns tydliga planer på hur de skönts i framtiden för att undvika exempelvis gödsling av gröna tak som bidrar till ytterligare försämring.

Utöver reningsåtgärder inom planområdet har även Täby kommun ett åtgärdsprogram som täcker hela kommunen och fosfor- och kvävebelastningen ska minska till Vallentunasjön, främst genom att rena vatten som kommer genom Karbyån som ligger öst om planområdet.

För den kemiska statusen och av de parametrar och kvalitetsfaktorer som inte har god status är inte bromerade difenyleter och PFOS relevanta för dagvattnet inom planområdet. Dessa ämnen har främst använts i flamskyddsmedel. Det finns inget som tyder på att dessa ämnen kommer användas inom planområdet och därmed påverka recipienten. För övriga prioriterade ämnen, kvicksilver och antracen, visar beräkningarna utförda i denna utredning att belastningen från planområdet förblir densamma. Beräkningar har utförts för kvicksilver separat, ämnet antracen ingår i ämnesgruppen PAH16.

Den föreslagna tillbyggnaden inom planområdet bedöms därav inte leda till en försämring på kvalitetsfaktornivå för de parametrar/kvalitetsfaktorer som är relevanta ur dagvattensynpunkt om föreslagna dagvattenåtgärder enligt ovan genomförs. Detaljplanen försvårar inte heller möjligheten att uppfylla MKN för vattenförekomsten. Om alla förslag på åtgärder listade i det lokala åtgärdsprogrammet för Vallentunasjön, samt även Karbyån då åtgärder där främst syftar till att minska näringsbelastningen i Vallentunasjön, genomförs till år 2025 kommer belastningen uppskattningsvis minska med 135 kg/år för totalfosfor och 1410 kg/år för totalkväve.

Grundvattenförekomsten Täby-Danderyd uppnår både god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Detaljplanen motsvarar cirka 0,14 % av grundvattenförekomstens totala area, vilket gör att bidraget från detaljplanen till förekomsten är väldigt liten. De föreslagna åtgärderna i form av växtbäddar och skålade grönytor är placerade till stor del ovanpå sandig morän, vilket är gynnsamt för infiltration. Den kvantitativa statusen bör därmed inte påverkas av exploateringen. För detaljplaneområdet ingår inte de föroreningskällor (t.ex. brandstation, handelsträdgård, deponi och saltad väg) som har betydande påverkan på grundvattenförekomsten. Varav att exploateringen inte kommer att påverka den kemiska statusen negativt.

Den föreslagna exploateringen bedöms därav inte leda till en försämring av varken MKN för Vallentunasjön eller den kemiska grundvattenstatusen och den kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms förenlig med 3, 4 och 5 kap. i Miljöbalken.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen har ingen negativ påverkan på några riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att den nya detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för detaljplanen.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av samhällsutvecklingskontoret i Täby kommun i samarbete med Jaroslaw Bartosiak och Frida Wilhelmsson, WSP.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Karolina Ehrén	Christine Forsberg
planarkitekt	planchef