

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Plan- och exploateringsavdelningen
Karolina Ehrén

Detaljplan för fastigheterna Såsta 3:5 och Såsta 3:7, Såsta

SAMMANFATTNING AV PLANPROCESSEN

Granskningshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2020-04-21 enligt stadsbyggnadsnämndens beslut 2020-04-21, § 70. Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 2020-05-05 till 2020-06-02. Granskningsutlåtandet är en sammanställning av de frågor och svar som inkommit i samband med granskningen och under samrådet. Planen handläggs med utökat förfarande och enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015).

Plansamråd

Handlingar

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2019-11-19, § 187.

Remiss

Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2019-12-03 till 2020-01-08 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Samrådsmöte

Ett öppet hus möte med två deltagare hölls 18 december 2018 i Sästaholm hotell & konferens.

Ändringar efter samråd

Efter samrådsskedet gjordes följande ändringar i planen:

- Byggrätter för den nya bebyggelsen har reviderats.
- Tillåtna nockhöjder för nybebyggelse har reviderats.
- Utformningsbestämmelser för den nya bebyggelsen har reviderats och preciserats.
- Varsamhetsbestämmelser har preciserats.
- En allmän utförandebestämmelse om att bebyggelsen ska anpassas till naturliga terränghöjder har lagts till.
- Planhandlingarna har kompletterats med mer detaljerade och mer utförliga beskrivningar av dagvattenåtgärder och med mer information om miljö kvalitetsnormer. Dagvattenutredningen har reviderats.
- Sästaholm – antikvarisk konsekvensbeskrivning har reviderats. Del av planbeskrivningen som handlar om skydd av kulturvärden och varsamhet har reviderats. Varsamhetsbestämmelserna har preciserats.
- Gestaltningsskildringen "Sästaholm hotell – Förstudie tillbyggnad" har reviderats.

För övrigt har mindre kompletteringar och förtydliganden införts i planhandlingarna.

Granskning

Handlingar

Granskningshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2020-04-21 enligt stadsbyggnadsnämndens beslut 2020-04-21, § 70.

Remiss

Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 2020-05-05 till 2020-06-02 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig. Under granskningstiden fanns handlingarna tillgängliga i kommunhuset och på kommunens hemsida.

Ändringar efter granskning

Efter granskningsskedet har inte några ändringar tillkommit.

INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅD

Sakägare

Inga sakägare har lämnat synpunkter.

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen	Synpunkter
Trafikförvaltningen	Synpunkter
Storstockholms Brandförsvär	Synpunkter
Ellevio	Synpunkter
E.ON	Synpunkter
SRMH	Inga synpunkter
Kultur och fritid	Inga synpunkter
SÖRAB	Inga synpunkter
Polisen	Inga synpunkter
Norrvatten	Inga synpunkter
Skanova	Inga synpunkter
Stockholm Exergi	Ingen erinran
Svenska kraftnät	Ingen erinran

Föreningar

Täby hembygdsförening	Ingen erinran
-----------------------	---------------

INFORMATION VIA LEDNINGSKOLLEN

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

Norrvatten	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.</i>
Trafikverket	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.</i>
Upplands Väsby kommun - KSB-VA avdelning	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.</i>
IP-Only Networks AB	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.</i>
Skanova	<i>Ledningsägaren har skickat kartunderlag.</i>
Stokab AB	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.</i>
Tele2 Sverige AB	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.</i>
Telenor Sverige AB	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.</i>
Stockholm Exergi	<i>Har ingen erinran.</i>
E.ON	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.</i>
Ellevio	<i>Ledningsägaren har skickat underlag.</i>
Käppalaförbundet	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet</i>

SAMMANFATTNING AV SAMRÅDSYTTRANDET, MED KOMMENTARER

Nedan redovisas synpunkter som inkommit under samrådsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna finns tillgängliga i stadsbyggnadsnämnden diarium.

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att miljökvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipienten Vallentunasjön har enligt senaste bedömning i VISS dålig ekologisk status vilket innebär att ingen ytterligare försämring får ske.

Av 5 kap. 4 § miljöbalken följer bl.a. att en kommun inte får tillåta att en verksamhet eller en åtgärd påbörjas eller ändras om detta ger upphov till en sådan ökad förorening eller störning som har en sådan betydelse att det äventyrar möjligheten att uppnå den status som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm. Med ordet äventyra avses att det handlar om att se till att verksamheten eller åtgärden inte innebär ett allvarligt hot mot möjligheterna att uppnå rätt kvalitet på vattenmiljön. Det är således den förväntade påverkan från den aktuella planen som ska vägas mot det åtgärdsbehov som finns för recipienten. Saknas en sådan analys vid antagandet av en detaljplan innebär detta enligt Länsstyrelsen ett sådant förbudet äventyrande som avses i 5 kap. 4 § miljöbalken (jfr t.ex. prop. 2017/18:243 s 194). I planhandlingarna kan Länsstyrelsen inte utläsa hur kommunen bedömt den aktuella detaljplanens påverkan utifrån de åtgärdsbehov som finns för recipienten. Kommunen behöver därför redovisa på vilka grunder som genomförandet av planen kommer att leda till att miljökvalitetsnormer för vatten kommer att följas. Kommunen kan utifrån detta komma att behöva reglera möjliga åtgärder med ytterligare planbestämmelser och även reglera de nu föreslagna åtgärderna ytterligare.

Enligt planbeskrivningen föreslås byggnadens fasader utformas bl.a. med zink. Zink är ett förorenande ämne och just zinkplåt som föreslås i planförslaget är ett material som har visats avge zink till dagvatten. Kommunen behöver se till att belastningen av zink inte ökar vid exploatering och beskriva hur detta ska säkerställas i planbeskrivningen.

Rådgivande synpunkter

En stor del av taket på den nya bebyggelsen kommer enligt planbeskrivningen att bestå av sedumtak. Det är viktigt att de gröna taken inte blir en källa till näringsämnen, vilket kan ske i anläggningsfasen och vid underhåll.

Då dagvattenanläggningarnas effektivitet beror av hur de sköts över tid är det önskvärt att kommunen i planbeskrivningen visar att de uppmärksammar behovet av underhåll.

Övriga synpunkter

Formalia

Enligt senaste bedömning i VISS har Vallentunasjön dålig ekologisk status och planbeskrivningen behöver uppdateras med den informationen.

Kommentar: Dagvattenutredningen visar att den planerade exploateringen leder till en ökad föroreningsbelastning till recipienten Vallentunasjön om inga åtgärder vidas. Recipienten har idag dålig ekologisk status vilket medför stränga krav. Dagvattenutredningen har reviderats efter plansamrådet. 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.

Lösningar som beskrivs i dagvattenutredningen och sammanfattas i planbeskrivningen har tagits fram i linje med Täbys dagvattenstrategi vilka fördröjer och renar vattnet från ytor som exploateras. Täby kommun har för recipienten tagit fram ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP) vars syfte är att utreda behovet och möjligheten för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormen. Den planerade exploateringen bedöms inte påverka någon av de lösningar som rekommenderas i LÅP.

Planbeskrivningen har kompletterats med mer utförliga beskrivningar av de föreslagna dagvattenåtgärderna, med uppgifter om grundvattenförekomster och om effekter på miljö kvalitetsnormer. Planbeskrivningen och dagvattenutredningen har uppdaterats med uppgifter om att Vallentunasjön har dålig ekologisk status. I planbeskrivningen och i dagvattenutredningen lyftes vikten av underhåll av sedumtaken. Dessutom föreslås inte längre zink som ett av byggmaterialen för den nya bebyggelsen.

Trafikförvaltningen

Enligt RUFS 2050 ligger detaljplaneområdet inom område utmärkt för den 15 januari 2020 gröna kilen Rösjökilen och den gröna värdekärnan vilket planbeskrivningen lyfter. Rösjökilen är en del av den regionala grönstrukturen och är därmed viktig för hela Stockholmsregionen och i synnerhet för den nordöstra delen av länet, både som rekreationsområde och för ekologiska samband. Ur ett regionalt perspektiv är viktigt att den gröna kilens funktioner bibehålls eller ännu hellre förstärks, särskilt som det redan finns ett svagt samband i detta läge.

Såstaholm konferensanläggning är lokaliserad utanför rekommenderat gångavstånd till befintlig kollektivtrafik. Trafikförvaltningen vill lyfta att det inte finns förutsättningar för ny kollektivtrafik i anslutningen till anläggningen i samband med utbyggnaden. Detta gör att kollektivtrafikens konkurrenskraft mot bilen är låg.

Storstockholm brandförsvärMöjlighet till räddningsinsatserFramkomlighet

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-093 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.

Brandvatten

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att området helt saknar brandvattenförsörjning och det behöver därför försees med ett konventionellt brandpostsystem. I detta fall är det inte godtagbart med alternativ brandvattenförsörjning, enligt det avtal som finns upprättat med Täby kommun, då markanvändningen gäller en hotell- och konferensanläggning.

Utformningen av brandpostsystemet bör ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd på max 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. som mest 150 meter mellan två brandposter. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-124.

Kommentar: Framkomligheten för räddningsfordon inom planområdet kommer att uppfylla krav som ställs av SSBF.

För närvarande pågår diskussioner mellan SSBF, Täby kommun och fastighetsägaren gällande tillgången till brandvatten. Målet är att komma överens om en lösning som är godtagbar för alla inblandade parter innan detaljplanens antagande.

Ellevio

Tillgängligt effektutrymme i befintlig nätstation är begränsat. Befintliga serviser samt mätpunkter behöver ses över i samband med ombyggnation. Ellevio lokalnät vill bli kontaktade i tidigt skede avseende nätåtgärder samt för information om effektuppgifter för den planerade utbyggnaden. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kommentar: För närvarande pågår diskussioner mellan fastighetsägaren och Ellevio gällande behovet av eventuella åtgärder för att öka effektutrymmet för planområdet. Täby kommun bedömer att planförslaget inte omöjliggör att effektutrymmet utökas.

E.ON

E.ON Värme i Stockholm har inga fjärrvärmeledningar i området. E.ON ser gärna över möjligheten att erbjuda en områdesanpassad energilösning.

Kommentar: Noteras.

INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNING

Sakägare

Inga sakägare har lämnat synpunkter

Myndigheter och andra remissinstanser

Ellevio	Synpunkter. Ledningsägaren har skickat kartunderlag.
E.ON	Synpunkter
Käppalaförbundet	Synpunkter
Storstockholms brandförsvär (SSBF)	Synpunkter
SÖRAB	Synpunkter
Trafikverket ITV	Synpunkter
Skanova	Ledningsägaren har skickat kartunderlag
Geodataenheten	Inga synpunkter
Kultur- och fritidsnämnd	Inga synpunkter
Länsstyrelsen	Inga synpunkter
Stockholm Exergi	Inga synpunkter
Svenska kraftnät	Inga synpunkter
Trafikförvaltningen	Inga synpunkter

Föreningar

Täby Föreningsråd	Synpunkter
-------------------	------------

Privatpersoner (ej sakägare)

Ett yttrande	Synpunkter (namn och adress är ersatta av nummer)
--------------	---

INFORMATION VIA LEDNINGSKOLLEN

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

E.ON	<i>E.ON Värme i Stockholm har inga fjärrvärmeledningar i närheten, men ser gärna över möjligheten till annan områdesanpassad energilösning.</i>
Ellevio AB	<i>Den utökade byggnadsvolymen kommer genom effektbehov medföra byte av nätstation och därmed lång ledtid innan leverans av ytterligare effekt kan ske.</i> <i>Åtgärden i nätstation gäller såväl byggström som blivande ordinarie ansluten effekt. Begränsningar i överliggande nät</i>

innebär att uttag av byggström, i kombination med ordinarie verksamhet, inte kan ske under höglasttid.

Det är viktigt att byggherre omgående kontaktar Ellevio och presenterar de effekter som planeras för både byggnationsfasen och färdig anläggning. Ellevio vill redan nu utbyta information om tidplaner, eftersom åtgärden i elnätet påverkar tidpunkten vid vilken uttag för byggström kan inledas.

Befintliga serviser samt mätpunkter behöver ses över i samband med planens genomförande. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kommentar: Noteras. Fastighetsägaren kommer inför byggskedet att föra dialog med Ellevio AB beträffande åtgärder vid nätstationen.

IP-Only Networks AB	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.</i>
Käppalaförbundet	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.</i>
Skanova	<i>Ledningsägaren har skickat underlag.</i>
Stokab AB	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.</i>
Tele2 Sverige AB	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet</i>
Telenor Sverige AB	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet</i>
Trafikverket ITV/ Processnät, Trafik, väg, installation	<i>Skilj på statliga vägar och kommunala. Arbeten på statliga vägar kräver tillstånd av Trafikverket samt TA-plan. Behöver du tillstånd att arbeta på statliga vägar tar det några månader, så sök i god tid. Angående er egen tomtmark har undantagsvis Trafikverkets ledningar på er mark. I de fall vi har belysningsstolpar går ledningarna mellan stolparna och på 60 cm djup.</i>
Upplands Väsby kommun – KSB-VA	<i>Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.</i>

SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGSYTTRANDET, MED KOMMENTARER

Nedan redovisas synpunkter som inkommit under granskningsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna finns tillgängliga i stadsbyggnadsnämnden diarium.

Myndigheter och andra remissinstanser

Storstockholms brandförsvär

Framkomlighet/Tillgänglighet

Enligt Boverkets byggregler (BBR 24, BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2016:13) bör avståndet mellan uppställningsplatsen för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Det är oklart om detta uppnås för byggnadsdelen Palladium. Det kan vara så att den tilltänkta länken mellan byggnadsdelarna Palladium och Maxim blockerar vägen in till Palladium. Det bör säkerställas att avståndet mellan uppställningsplatsen för räddningstjänstens fordon och angreppspunkten för Palladium inte överstiger 50 meter. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.

Brandvatten

SSBF har påpekat i tidigare yttrande att området helt saknar brandvattenförsörjning. Brandvattenförsörjningen för planområdet har diskuterats vidare efter samrådet, där bland annat SSBF, Täbys VA-avdelning och byggherren har deltagit i diskussionerna, men frågan är ännu inte löst. Om planområdet inte kan förses med en tillfredsställande lösning för brandvattenförsörjningen så bedömer SSBF att den föreslagna markanvändningen inte är lämplig, med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor. Det behöver därför säkerställas, innan detaljplanen antas, att det går att förse planområdet med en tillfredsställande lösning för brandvattenförsörjningen. SSBF vill trycka på att området bör förses med ett konventionellt brandpostsystem. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd på max 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. som mest 150 meter mellan två brandposter. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-123. I detta fall är det inte godtagbart med alternativ brandvattenförsörjning, enligt det avtal som finns upprättat med Täby kommun, då markanvändningen gäller en hotell- och konferensanläggning och det dessutom är för långt till närmaste brandpost.

Övrigt

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Kommentar: Boverkets byggregler gällande avståndet mellan uppställningsplatsen för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt för

räddningsinsats kommer att följas och detta kommer att säkerställas i bygglovskedet. Detaljplanen omöjliggör inte att dessa byggregler följs.

Detaljplanen möjliggör att en tillfredsställande lösning för brandvattenförsörjningen tillämpas. Kommunen och fastighetsägaren till Såsta 3:5 fortsätter samverkan med SSBF kring brandfrågorna. I byggskedet och inför byggskedet kommer fastighetsägarna föra dialog med SSBF gällande brandvattenförsörjningen.

SÖRAB, Söderhalls Renhållningsverk AB

SÖRAB äger och driver bland annat Hagby återvinningsanläggning i Täby, knappt 2 km från den aktuella detaljplanens belägenhet. På Hagby bedrivs verksamhet dagligen, året om. Verksamheten består bland annat av en återvinningscentral, omlastning av mat- och restavfall, mottagning, sortering och krossning av grovavfall från hushåll och verksamheter, och mottagning och krossning av trädgårdsavfall. Anläggningen medför en omfattande trafik bestående av såväl personbilar som tung trafik. Det är en industriell verksamhet som emellanåt kan ge upphov till störningar i omgivningen, framför allt form av buller och lukt.

SÖRAB ser i princip positivt på innehållet i föreslagen detaljplan men vill förvissa oss om att detaljplanens antagande inte påverkar möjligheten att fortsätta bedriva verksamheten på Hagby utan ytterligare inskränkningar.

Kommentar: Noteras.

Käppalaförbundet

De aktuella fastigheterna ligger utanför avloppstunnelns riskområde och påverkas inte av den föreslagna planen. Förbundet har i övrigt inga synpunkter.

Kommentar: Noteras.

Kultur- och fritidsnämnd

Kultur- och fritidsnämnd har inget att erinra gällande detaljplan för fastigheterna Såsta 3:5 och 3:7, Såsta utan instämmer i Länsstyrelsens bedömning gällande fornlämningarna.

Kommentar: Noteras.

Föreningar

Täby Föreningsråd

Täby Föreningsråd företräder kultur, fritid och friskvård. Vi anser därför att det är viktigt att behålla Täby så grönt som möjligt för att skapa bästa möjliga förutsättningar för en rik fritid och därmed friskare kommuninvånare.

Vi har inga synpunkter på själva utbyggnaden på fastigheten 3:5, men finner det angeläget att den planerade gång- och cykelvägen mellan Såstaholm och Täby Kyrkby verkligen blir av nu i samband med utbyggnaden. Som det är idag går personal på den smala och krokiga Frestavägen, vilket innebär stor fara och orsakar incidenter. Genom att anlägga en gång-

och cykelväg, ges även större möjlighet till att besökare tar sig dit gående (även från kollektivtrafiken), vilket gynnar såväl konferens- som restaurangverksamheten.

Kommentar: Täby kommun arbetar med planering och av strandpromenaden längs Vallentunasjön. Det är för närvarande oklart när strandpromenaden norr om planområdet kommer att anläggas.

Privatpersoner

Yttrande nr 1

Jag ser inget problem i utveckling då jag gärna går längre och tycker att Täby en av få kommuner som fortfarande har kvar strandskyddet borde ta bort det och låta konferensanläggningar och hotell alt. boende. utnyttja det. I andra kommuner funkar det. Borde funka i Täby. Bygga ut är en bra strategisk åtanke.

Kommentar: Noteras.

ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Efter granskningsskedet och inför antagandet har endast redaktionella ändringar tillkommit. Planbeskrivningen har kompletterats med en kort beskrivning av dialogen mellan Storstockholms brandförsvär, Täby kommun och fastighetsägaren till Såsta 3:5 gällande brandvattenlösning.

Karolina Ehrén

Planarkitekt