

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Katarina Dalerå

Detaljplan för fastigheten Tumstocken 6 m.fl., Arninge

HANDLÄGGNING

Planen handläggs med normalt planförfarande.

SAMMANFATTNING

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-11-15, § 167. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2016-11-28 till 2016-12-30 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Länsstyrelsen anser att det behövs en mer detaljerad beskrivning av miljökvalitetsnormer för Stora Värtan, påverkan på grundvattenförekomsten, hanteringen av dagvatten och översvämningshantering samt en komplettering av riskutredningen.

INKOMNA YTTRANDE

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen
Trafikverket
Försvarmakten
Täbymiljövärme AB
E.O.N Värme
Fortum Värme
Ellevio
KLM
Käppalaförbundet
Norrvatten
Polismyndigheten
Skanova

Anmärkning

Inga synpunkter

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2017-11-20

Dnr SBN 2014/130-20

Storstockholms brandförsvär
Svenska kraftnät

Vattenfall Eldistribution AB

Sakägare

Unibail- Rodamco

Anmärkning

Inga synpunkter

INFORMATION VIA LEDNINGSKOLLEN

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

E.O.N.
Transit
Skanova
Norrvatten
Trafikverket

SAMMANFATTNING AV YTTRANDEN, MED KOMMENTARER

Inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämndens diarium.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att det behövs en mer detaljerad beskrivning av miljökvalitetsnormer för Stora Värtan. Planhandlingarna behöver kompletteras med information om senaste statusklassning, kemisk och kvantitativ status, samt hur möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för grundvatten påverkas av plangenomförandet.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa hur eventuella utsläpp av dagvatten från planområdet kommer att påverka berörda vattenförekomster. Det är viktigt att kommunen redogör för eventuella effekter av planen på de enskilda kvalitetsfaktorerna som har betydelse för vattnets ekologiska och kemiska status.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en noggrannare beskrivning av planerad dagvattenhantering, både på kvartersmark och allmän platsmark. Utöver ett omfattande lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark, kommer även två kommunala dagvattendammar att anläggas. Dammanläggningarna innebär en väsentlig minskning av föroreningar till recipienten efter exploatering, jämfört med dagens situation. Utöver det tillkommer en föregående rening av dagvattnet inom respektive fastighet.

När i tiden kan dagvattendammarna förväntas vara i drift.

Kommentar: Planbeskrivningen är kompletterad med en beskrivande text. Ett genomförandeavtal är upprättat mellan Täby kommun, Trafikverket och SL som säkerställer att anläggningen utförs. Preliminär tid för färdigställande av reningsanläggningarna i sin helhet är år 2020.

Både dagvattenflöde och beräknad föroreningsbelastning behöver redovisas.

Kommentar: Redovisas i Tekniskt PM för Arninge resecentrum, med tillhörande bilaga 1, daterad 160120. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivande text och utredningen har lagt till i listan över underlag.

Planbeskrivningen behöver tydligare beskriva vilken/vilka recipienter som berörs och redovisa kommunens ställningstagande kring hur MKN för vatten kan följas.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivande text. Ett helhetsgrepp om dagvattenhanteringen för handelsområdet ger möjlighet till en betydligt bättre rening i och med planens genomförande. Det bedöms således inte föreligga någon risk att den planerade exploateringen försvårar arbetet att uppnå kommunens miljömål eller de fastställda miljökvalitetsnormerna för recipienten Stora Värtan.

Grundvattenförekomst behöver redovisas, samt hur planens genomförande kan påverka grundvattenförekomstens miljökvalitetsnormer.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av grundvattenförekomsten Täby-Danderyd samt information om senaste statusklassning. Grundvattenförekomsten ligger under större delen av Täby kommun men utgör inte en prioriterad grundvattenförekomst för vattenförsörjning. Eftersom att grundvattenförekomsten ligger på ett sådant avstånd att den inte är

recipient för dagvattnet inom planområdet, görs ingen bedömning av påverkan på denna i dagvattenutredningen.

Länsstyrelsen håller med kommunens bedömning att en tillräckligt bra miljö kan skapas. Dock bedömer Länsstyrelsen att den upplysning som finns på plankartan om att "Bostadsbebyggelse ska uppföras så att bullerkraven uppfylls" inte är tillräckligt tydlig för att säkerställa att tillkommande bostäder blir lämpliga med avseende på buller.

Kommentar: Då Vattenpasset 1 inte längre ingår i planområdet och inga bostäder planeras inom det nya planområdet tas upplysningen på plankartan bort. Synpunkten lyfts in i det kommande arbetet med detaljplanen för Vattenpasset 1.

Riskutredningen utgår från att avståndet från planerad bebyggelse till Kundvägen är 20 meter. Länsstyrelsen bedömer att planen möjliggör ny bebyggelse på kortare avstånd, cirka 10 meter, och att detta bör påverka bedömningen av vilka åtgärder som är rimliga att vidta i planen.

Kommentar: Riskutredningen från 2007 har uppdaterats inför granskning med avseende på risker med ett kortare avstånd till Kundvägen och uppdaterade trafikflöden. Planbeskrivningen och plankartan har reviderats utifrån resultatet i riskanalysen.

Till nästa planskede behöver kommunen se över planens utformning med hänsyn till risken för översvämning vid kraftig nederbörd.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av översvämningshanteringen. Inom handelsområdet åläggs fastighetsägarna att ta hand om och fördröja ett klimatkompenserat 100-årsregn yttligt på mark med hjälp av mångfunktionella ytor. Även kommunal allmän platsmark, dvs. vägnätet inom handelsområdet, ska utformas att i möjligaste mån kunna hantera 100-årsregnet yttligt på mark. Det kommunala VA-ledningsnätet inom handelsområdet dimensioneras att kunna bortleda ett klimatkompenserat 30-årsregn.

Länsstyrelsen har tagit fram en lågpunktskartering för länet som visar var i landskapet vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd. Karteringen visar att vatten kan ansamlas i planområdets södra delar.

Kommentar: Dagvattenutredningen för Tumstocken 6 och 9 kompletteras med en beskrivning av hur lågpunkten hanteras. Byggnaden som ska byggas på platsen

kommer att ha en sockelhöjd som överstiger vattennivån i lågpunkten. Således föreligger ingen risk med avseende på detta.

Med tanke på den föroreningsproblematik som finns i området bedömer Länsstyrelsen att en markundersökning behöver genomföras till nästa planskede. Undersökningen behöver bland annat omfatta halogenerade lösningsmedel och andra flyktiga ämnen samt innehålla en riskbedömning. Om det föreligger någon risk ska det i planhandlingarna framgå hur man avser att säkerställa att risken för människors hälsa och miljön minimeras.

Kommentar: Inför plansamråd har en miljöteknisk markundersökning genomförts för bl.a. Tumstocken 6. Anledningen till utredningen är att det norr om fastigheten Tumstocken 6, tidigare fanns en verksamhet som hanterade lösningsmedlet trikloretylen. Resultatet av markundersökningen visar på ringa förekomst av lösningsmedel i grundvatten eller i jord inom planområdet. De låga halterna av tetrakloreten som uppmättes i det djupare grundvattenmagasinet (7 meter under mark) bedöms ej utgöra någon miljö- eller hälsorisk vid planerad exploatering. Sannolikheten för att tetrakloreten ska förflyktigas och därmed nå markytan i gasfas bedöms som mycket liten som följd av det tjocka lerlager om cirka 7 meter som finns på fastigheten. Inga ytterligare undersökningar eller åtgärder bedöms härmed behövas.

Trafikverket

Prognosår 2040 bör användas i bullerutredningen.

Enligt planhandlingarna uppnås miljökvalitetsnormerna för luft i området. Trafikverket saknar dock närmare resonemang hur de strängare miljökvalitetsmålen ska uppnås och vill se ett sådant i det kommande arbetet med planen. Vid planering av utomhusytor där barn vistas är det betydelsefullt att säkerställa tillgång till god luftkvalitet, motsvarande halter preciserade i miljökvalitetsmålet för Frisk luft (PM10: dygnsmedelhalter 30 µg/m³ får överskridas max 35 dygn/år och årsmedelhalter max 20 µg/m³, NO₂: årsmedelhalter max 20 µg/m³).

Kommentar: Fastigheten Vattenpasset 1 ingår inte längre i planområdet, vilket innebär att planförslaget inte längre möjliggör ny bostadsbebyggelse. När planläggning för bostäder inom Vattenpasset 1 blir aktuell kommer en uppdaterad bullerutredning att tas fram. Synpunkterna lyfts in i det kommande arbetet med detaljplanen för Vattenpasset 1.

Planförslaget anses inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att överskridas. Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om hur planens genomförande bedöms påverka möjligheten att nå miljö kvalitetsmålet Frisk luft, innefattande gällande miljö kvalitetsnormer.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Täbymiljövärme AB

Anser att det är uteslutet att förlägga en byggnad nära fjärrvärmeledningen.

Kommentar:

Efter samrådet har en dialog förts med Täbymiljövärme AB, E.O. N och Ica. Resultatet av dialogen blev att fjärrvärmeledningen flyttas ut i Kundvägen. Det innebär att avståndet mellan fjärrvärmeledningen och handelsbyggnaden är acceptabelt.

E.O.N Värme

Hänvisar till Täbymiljövärme AB:s yttrande

Kommentar:

Se kommentar ovan.

Fortum Värme

Ingen erinran.

Ellevio

Nätstationen vid Hantverkargatan behöver bytas ut till en större modell med högre kapacitet.

Kommentar: Plankartan justeras så att E-området vid Hantverkargatan blir större och därmed rymmer en större modell av nätstation.

KLM

Det står under Användning av kvartersmark C1 Centrum, centrumverksamhet i bottenvåning och på våning 1 får finnas. Detta medför möjligheten till att bilda 3D-fastighet under bostadsområde. Det borde i så fall stå under Administrativa bestämmelser (3D fastighet indelning ska var möjligt inom område med flera ändamål) om det bedöms lämpligt.

Kommentar: Synpunkten noteras och lyft in i kommande planarbete med Vattenpasset 1 då fastigheten inte längre ingår i planområdet.

Käppalaförbundet

Planbeskrivningen innehåller ingen beskrivning av hur länshållningsvatten som kan uppkomma i samband med bland annat schaktning och sprängning ska omhändertas.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om länshållningsvatten.

Norrvatten

*Norrvatten har huvudvattenledningar i närområdet.
Exploatören ansvarar för att ta fram en riskanalys.*

Kommentar: Exploatören ansvarar för att erforderliga utredningar tas fram. En riskanalys för ledningar brukar tas fram i samband med detaljprojekteringen som ligger efter detaljplanen. Exploatören har informerats om detta.

Polismyndigheten

*Önskar ett brottsförebyggande tänk tidigt i planeringen.
Polisen önskar ha brottsförebyggande dialog med byggherren.*

Kommentar: I planbeskrivningen finns ett avsnitt om brottsförebyggande åtgärder. Önskemålet om en dialog kring åtgärder har framförts till exploatören.

Skanova

Skanova har markförlagda teleledningar inom planområdet. Man vill behålla ledningar i befintligt läge för att undvika olägenheter och kostnader i samband med en flytt.

Kommentar: Om ledningar behöver flyttas åligger det exploatören att bekosta en flytt.

Storstockholms brandförsvaret

Möjlighet till räddningsinsats ska uppmärksammas i det fortsatta planarbetet. Även om utrymning från centrumanläggningen är tänkt att ske utan hjälp av räddningstjänstens utrustning så rekommenderar SSBF att det blir möjligt att använda höjdfordon för brandsläckning intill dessa lokaler.

Tillgång till brandvatten ska säkerställas med konventionellt brandpostsystem enligt Vav P76 och P83. Befintligt brandvatten ska ses över och eventuellt kompletteras med nya brandposter. Maximalt avstånd mellan brandposter får vara 150 meter. Avstånd mellan uppställningsplats för brandfordon och närmaste brandpost får inte vara längre än 75 meter

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om räddningsinsatser.

Brandposter finns runt om fastigheten, räddningstjänstens krav på kommunen uppfylls därmed. Exploatören behöver dock en brandpost inom sin fastighet för att fullfölja räddningstjänstens rekommendationer. Detta hanteras i bygglovskedet. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Unibail-Rodamco, fastigheterna Besmanet 7 och 8

Ingen erinran.

ÄNDRINGAR INFÖR GRANSKNING

Inför granskningskedet görs följande ändringar i planen:

Ändringar på plankartan:

- Plangränsen har ändrats så att planen enbart omfattar fastigheterna Tumstocken 6 och 9 samt en liten remsa av fastigheten Arninge 4:19.
- Plankartan justeras så att E-området vid Hantverkargatan blir större och därmed rymmer en större modell av nätstation.
- Ett x-område läggs till för att möjliggöra för en passage för gående och cyklister. Passagen ska utformas som ett övergångsställe.
- Höjden justeras så att samma byggnadshöjd gäller inom Tumstocken 6 och 9.
- Plankartans bestämmelser gällande risk har justerats utifrån uppdaterad riskanalys.
- Prickmarken utmed Kundvägen har tagits bort då den inte anses nödvändig.

Ändringar i planbeskrivningen

- I planbeskrivningen har allt text som berör Vattenpasset 1 utgått då detaljplanen inte längre omfattar Vattenpasset 1.
- Kartor och bilder i planbeskrivningen har uppdaterats då plangränsen ändrats.

- Planbeskrivningen har kompletterats med fasadelevationer.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke om länshållningsvatten.
- Information om trafikflöden på intilliggande gator har lagts till.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om brandposter.
- Planbeskrivningen har reviderats utifrån resultatet i den uppdaterade riskanalysen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en noggrannare beskrivning av planerad dagvattenhantering och när i tiden planerade dagvattendammar förväntas vara i drift.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av grundvattenförekomsten Täby-Danderyd samt information om senaste statusklassning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om räddningsinsatser.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om hur planens genomförande påverkar gällande miljökvalitetsnormer för luft och miljökvalitetsmålet *Frisk luft*
- I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i dokumentet.

Katarina Dalerå
Planarkitekt