

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Katarina Dalerå

Detaljplan för Tumstocken 6 mfl, Arninge

SAMMANFATTNING AV PLANPROCESSEN

Planen handläggs med standardförfarande. Utskottet för stadsbyggnad, miljö och näringsliv beslutade 2011-01-14, § 5, att frågan om att möjliggöra utveckling och expansion av det befintliga handelsområdet skulle prövas genom upprättande av detaljplan. Planarbetet startade 2016 i samband med markanvisningstävlingen för Tumstocken 6.

Plansamråd

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.

Efter samrådet ändrades handlingarna så att planen enbart omfattar fastigheterna Tumstocken 6 och 9 samt en liten remsa av fastigheten Arninge 4:19.

Granskning

Granskningshandlingar godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2017-11-20 § 206. Granskning pågick under perioden 22 december 2017- 22 januari 2018.

Remiss

Länsstyrelsen har yttrat sig gällande översvämningsrisk och risker kopplade till farligt gods.

INKOMNA YTTRANDE

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen	
Trafikförvaltningen	
Geodataenheten	Ingen erinran
Kommunala lantmäteriafdelningen	Ingen erinran
Circle K Sverige AB	Ingen erinran
Storstockholms brandförsvär	Ingen erinran
E.ON	Ingen erinran
Fortum Värme	Ingen erinran

Övriga

Trophi

SAMMANFATTNING AV YTTRANDE, MED KOMMENTARER

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

Länsstyrelsen

Hantering av ett 100-års regn är otillräckligt hanterat i detaljplanen.

Tydliggöra vilken sockelhöjd som krävs för att bebyggelsen inte ska ta skada av översvämning.

Planbeskrivning och plankarta måste tydligare reglera hur översvämningshanteringen i området ska ske.

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att överväga att ställa krav på fasaden mot Kundvägen. Avstånd mellan väg och bebyggelse är endast 10 meter och en olycka med brandfarlig vätska skulle kunna få allvarliga konsekvenser. Förutsatt att det inte innebär orimliga kostnader bör det kunna vara rimligt att reglera detta.

Viss risk för negativa effekter på grundvattenförekomsten Täby-Danderyds kemiska status kan inte uteslutas på grund av den ökade trafiken efter exploatering i planområdet. Denna risk är däremot svår att kvantifiera. Det är

viktigt att kommunen vid den fortsatta utvecklingen bevakar risken för försämring av grundvattnets kemiska status.

Kommentar:

Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats med krav på att även fasaden mot Kundvägen ska utformas i obrännbart material samt med fönster i lägst härdat och/eller laminerat glas som klarar uppvärmning till 300 grader i minst 30 minuter

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har efter granskningen kompletterats med en tydligare redovisning av hantering av 100- års regn där bla marknivåer och storlek på magasin redovisas. Plankartan kompletteras med sockelhöjd.

Kommunen är medveten om risken för att grundvattentäkten Täby-Danderyds kemiska status försämrats till följd av trafikökningar i området. I det pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan för Täby stads kärna har kommunen tagit fram en utredning för grundvattenförekomsten som detaljerat beskriver status och påverkansbedömning. I utredningen identifieras även åtgärder för att säkerställa god långsiktig vattenkvalitet- och kvantitet. Åtgärderna samt kontrollprogram ska arbetas in i den kommande handlingsplanen för god vattenstatus samt styrdokument för kommunal VA-hantering.

Geodataenheten

Ingen erinran

Kommunala lantmäterimyndigheten

Ingen erinran

Trafikförvaltningen

Kommunen konstaterar i planbeskrivningen att det nya Arninge resecentrum troligen kommer att leda till att busstrafikeringen av hela Arninge kommer att förändras och att befintliga busshållplatser kan komma att flyttas eller få annan trafikering än idag. Trafikförvaltningen instämmer i denna bild och att en dialog förs om hur området ska trafikeras.

Till granskningsskedet bör planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av den framtida tillgängligheten till och från planområdet.

Planhandlingarna inkluderar ett kvalitetsprogram. Kollektivtrafiken är mycket

översiktligt beskriven i programmet och trafikförvaltningen anser att det vore positivt för fortsatt detaljplanearbete om det förtydligades avseende kollektivtrafiken.

Kommentar:

I planbeskrivningen är det beskrivet hur den framtida kollektivtrafiken och tillgängligheten till området kan påverkas samt att dialog med SLL pågår. Kommunen delar därför inte uppfattningen att planbeskrivningen behöver kompletteras.

Kvalitetsprogrammet är ett övergripande dokument för hela Arninge centrum och är antaget i Kommunfullmäktige. Kommunen anser inte att det är relevant i detta planarbete att reviderar kvalitetsprogrammet. Kvalitetsprogrammets innehåll hindrar inte fortsatt dialog och utredning av gatornas utformning då Kvalitetsprogrammet inte reglerar utformningen av gatorna.

Circle K Sverige AB

Vill understryka vikten av att erforderliga skyddsavstånd mellan Circle Ks anläggning och andra anläggningar följs. Baserat på planen som riskanalysen är gjord på framgår att hänsyn tagits till detta även gällande transporter av farligt gods till stationen.

Under genomförandetiden och om eventuella sprängningar kommer krävas, poängteras att Circle K har flera installationer under mark som behöver beaktas.

Storstockholms brandförsvär

SSBF har tidigare yttrat sig i samrådsskedet och har inget ytterligare att anföra.

E.ON

E.ON Energilösningar i Stockholm har fjärrvärmeledningar på fastigheten mot Kundvägen och i Hantverkarvägen.

Flytt av ledning är under arbete. Kontakt med kunden är etablerad.

Om fler ledningar behöver flyttas bekostas det av exploatören om inte annat blir överenskommet.

Fortum Värme

Ingen erinran.

Trophi

Trophi anser att det är en allvarlig brist i detaljplaneförslaget är att det inte finns någon gjord utredning som visar hur den genom detaljplaneförslaget tillkommande handelsarean påverkar trafikflödet och trafiksäkerheten i området och hur sådan påverkan ska hanteras.

Gång- och cykelbanor på bl.a. Kundvägen måste finnas på plats när byggnationen av nya butiken är klar.

Det måste också hanteras så att tillgänglighet finns under byggtiden. En utredning som visar hur detta ska ske saknas.

En annan fråga som Trophi anser behöver utredas ytterligare och hanteras på ett tillfredsställande sätt är dagvattenhanteringen. Den utredning som skett har inte beaktat kommunens krav på att en sådan hantering måste klara av ett s.k. 100-års regn. Eftersom bland annat våra fastigheter ligger betydligt lägre än detaljplaneområdet känner vi en stor oro över vad som händer med ytavrinningen vid ett 100-års regn. Det är idag oklart om vattnet i så fall rinner vidare till närliggande och lägre liggande fastigheter. Frågan måste utredas och eventuella åtgärder beaktas i detaljplanen.

Kommentar:

Gång- och cykelbanor utmed Kundvägen till närmsta övergångsställe/cykelpassage kommer att stå klart när Ica invigs. Inom samma tidshorisont har kommunen planer på ytterligare utbyggnader av gång- och cykelnätet i närområdet, bland annat längs Måttbandsvägen. Ytterligare utbyggnad av gång- och cykelnätet sker succesivt i området.

Redovisning av tillgängligheten under byggskedet hanteras i utbyggnadsfasen efter planens antagande.

En komplettering av dagvattenutredningen har gjorts efter granskningen som tydligare redovisar hanteringen av 100- årsflöde.

När planarbetet inleddes fanns en övergripande trafikanalys för handelsområdet baserat på vardagstrafik. En bedömning gjordes då att den tillkommande trafiken på Tumstocken 6 och 9 inte skulle påverka framkomligheten på Arningevägen, Kundvägen eller Saluvägen därför ansågs det inte nödvändigt att ta fram en särskild trafikutredning för denna detaljplan.

Under det senaste året har den övergripande trafikanalysen för Arninge Centrum kompletterats men bland annat en trafikanalys för den utbyggnad som är

planerad till 2020 (Ica och resecentrum). Denna trafikanalys omfattar helgtrafiken eftersom det är på fredag eftermiddag och lördag som vägnätet är som mest belastat. Trafikanalysen visar att både det blir en acceptabel men ansträngd trafiksituation i det övergripande vägnätet (Arninge trafikplats och Arningevägen) samt i kommunens gatunät efter utbyggnaden till 2020.

Inom arbetet med trafikanalysen har kommunen identifierat trimningsåtgärder på Arningevägen som skulle förbättra trafiksituationen. Kommunen har inlett dialog med Trafikverket som är väghållare för Arningevägen avseende dessa. Trimningsåtgärderna bedöms förbättra trafiksituationen framförallt efter 2020 och bedöms inte nödvändiga för att klara den utbyggnad som är planerad till 2020.

ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Inför antagandet görs följande ändringar i planen:

Ändringar på plankartan:

1. Plankartan har kompletterats men en bestämmelse om att fasaden mot Kundvägen ska utformas i obrännbart material samt med fönster i lägst härdat och /eller laminerat glas som klarar uppvärmning till 300 grader i minst 30 minuter.
2. Torgytan har markerats med korsmark (marken får endast förses med komplementbyggnad) för att bekräfta torgytan på plankartan.
3. Plankartan har justerats med en lägre byggnadshöjd på Tumstocken 9 för att reglera våningsantalet på Tumstocken 9.
4. En bestämmelse om sockelhöjd har lagts till på plankartan för att reglera så att inte byggnader skadas vid översvämning.
5. Plankartan har kompletterats med ett minsta och största avstånd som fasaden får ligga på gentemot fastighetsgränsen mot Kundvägen.
6. Prickmark har lagts till på x-området.

Ändringar i planbeskrivningen:

1. Planbeskrivningen har kompletterats med den uppdaterade dagvattenutredningen.
2. Planbeskrivningen har kompletterats med den uppdaterade riskutredningen.

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

Katarina Dalerå
Planarkitekt