

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR

Plan- och exploateringsavdelningen

Karolina Ehrén

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

HANDLÄGGNING

Planen handläggs med utökat förfarande och enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015).

SAMMANFATTNING

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

Ett öppet hus hölls 2019-12-18 i Såstaholm hotell & konferens. Till samrådsmötet kom två personer.

Länsstyrelsen har inkommit med yttrande och önskar se förtydliganden gällande miljökvalitetsnormer och belastningen av zink på dagvatten. Trafikförvaltningen konstaterar att det inte finns förutsättningar för ny kollektivtrafik i anslutning till planområdet. Storstockholms Brandförsvaret har yttrat sig gällande framkomligheten och tillgången till brandvatten. Ellevio har framfört att befintliga serviser och mätpunkter behöver ses över i samband med ombyggnation.

INKOMNA YTTRANDEN

Sakägare

Inga sakägare har lämnat synpunkter.

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen	Synpunkter
Trafikförvaltningen	Synpunkter
Storstockholms Brandförsvaret	Synpunkter
Ellevio	Synpunkter
E.ON	Synpunkter
SRMH	Ingen erinran
Kultur och fritid	Ingen erinran
SÖRAB	Ingen erinran
Polisen	Ingen erinran
Norrvatten	Ingen erinran
Skanova	Ingen erinran
Stockholm Exergi	Ingen erinran

Käppalaförbundet Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet

SAMMANFATTNING AV YTTRANDEN, MED KOMMENTARER

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

Myndighet 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 förbjudet 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 plats specifika 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 RUF 2050 ligger detaljplaneområdet inom område utmärkt för den 15 januari 2020 gröna kilen Rösjökilens och den gröna värdekärnan vilket planbeskrivningen lyfter. Rösjökilens 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 rekreativ område 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 brandförsvaret

Möjlighet till räddningsinsatser

Framkomlighet

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 förses 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.

ÄNDRINGAR INFÖR GRANSKNING

Inför granskningsskedet görs följande ändringar i planen:

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

För övrigt har mindre kompletteringar och förtydliganden införts i planhandlingarna.

Karolina Ehrén

Planarkitekt