

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR

Plan- och exploateringsavdelningen

Annelie Mellin

Detaljplan för fastigheten Markan 1, Hägernäs strand

Innehåll

1	Sammanfattning	2
2	Planförslaget	2
3	Hur samrådet bedrivits	2
4	Inkomna yttranden	3
5	Sammanfattning av yttranden, med kommentarer	3
5.1	Myndighet och andra remissinstanser	4
6	Ändringar inför granskning	6
7	Synpunkter som inte tillgodosetts	6

1 Sammanfattning

Samrådshandlingar godkändes av planchef 2020-10-27 enligt stadsbyggnadsnämndens delegation 4.2 a och 4.2 b. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2020-11-02 till 2020-11-23 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig. Totalt har tio yttranden inkommit, varav fyra har synpunkter på planförslaget.

Länsstyrelsen efterfrågade förtydligande om huruvida balkonger är menade att tillåtas då sådana nämndes i bullerutredningen men inte bedömdes vara förenliga med byggnadens varsamhetsbestämmelser. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddskontor önskade förtydliganden gällande markföroreningar, porluftsmätningar och dagvattenberäkningarna. Storstockholms brandförsvår poängterar att fram- och åtkomlighet bör säkerställas i planprocessen. Kultur- och fritidsnämnden tycker att det är positivt att kulturmiljöfrågorna belyses i planförslaget.

Samrådsredogörelsen redovisar inkomna yttranden tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Yttrandena återges och citeras endast i väsentliga delar. Yttrandena är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet på kommunen.

2 Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att bekräfta den pågående användningen inom fastigheten Markan 1 som planläggs för bostäder, kontor, centrum och hunddagis. I gällande detaljplan medges enbart kontors- och småindustri användning inom fastigheten. Planen syftar även till att bibehålla kulturhistoriska värden inom fastigheten.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

3 Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Samrådshandlingar godkändes av planchef 2020-10-27 enligt stadsbyggnadsnämndens delegation 4.2 a och 4.2 b. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2020-11-02 till 2020-11-23 under vilken sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Under samrådstiden fanns handlingarna tillgängliga i kommunhusets entré, Esplanaden 3 samt på kommunens hemsida. Med anledning av pandemin hölls inget samrådsmöte.

4 Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen i Stockholms län	<i>Synpunkter</i>
Storstockholms brandförsvär	<i>Synpunkter</i>
Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor	<i>Synpunkter</i>
Kultur- och fritidsnämnden	<i>Synpunkter</i>
Vattenfall	<i>Ingen erinran</i>
E.ON	<i>Ingen erinran</i>
Stockholm Exergi	<i>Ingen erinran</i>
Ellevio	<i>Ingen erinran</i>
Norrvatten	<i>Ingen erinran</i>
SÖRAB	<i>Avstår från att yttra sig</i>

Ledningsägare

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

E.ON	Ledningsägaren har skickat underlag.
Skanova Geomatikk	Ledningsägaren har skickat underlag.
Stokab AB	Ledningsägaren har skickat underlag.
Ellevio	Ledningsägaren har skickat underlag.
Trafikverket ITV	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.

5 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 att tillgå i stadsbyggnadsnämndens diarium. Privatpersoners uppgifter hanteras enligt GDPR och detta dokument kan publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka

privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter - <https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/>

5.1 Myndighet och andra remissinstanser

Länsstyrelsen

I trafikbullerutredningen (WSP, 2020-06-24) framkommer det att balkonger eventuellt skulle fungera som uteplatser med täta räcken och absorbenter i taket. Om detta är aktuellt så bör kommunen beskriva det i planbeskrivningen. Det bör i sådant fall även förtydligas hur dessa balkonger kan komma att påverka byggnadens kulturhistoriska värde och hur balkonger är förenligt med varsamhetsbestämmelserna på plankartan.

Kommentar: Balkonger planeras inte att möjliggöras med anledning av byggnadens skydds- och varsamhetsbestämmelser. Bullerutredningen och planbeskrivningen förtydligas på denna punkt.

Storstockholms brandförsvär (SSBF)

Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens utrustning bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-09.

Kommentar: Byggnaden inom Markan 1 ligger i direkt anslutning till två lokalgator och bedöms ha god framkomlighet för räddningstjänsten. Övriga synpunkter noteras.

Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor (SRMH)

Markföroreningar

SRMH:s bedömning är att klorerade alifater (triklormetan/kloroform) som kunde uppmätas i porluften tillsammans med olje- och metallföreningarna som påträffades i jord vid panncentralen kan utgöra en risk för människor som bor eller vistas i området. SRMH anser att föroreningarna (bly och tyngre alifater) som påträffades i jordmatrisen bör avgränsas (yt- och djupled) för att säkerställa att marken är lämplig för bostadsändamål. En kompletterande mark- och porluftundersökning bör genomföras och skickas som underlag till kommande efterbehandlingsanmälan. Beroende på resultaten från porgasundersökningen kan ett kontrollprogram för inomhusluft komma att återinföras.

Dag- och länshållningsvatten

Enligt detaljplaneförslaget föreslås en kombination av åtgärder för att hantera dagvattnet. SRMH:s bedömning är att åtgärderna kommer att innebära att föroreningshalterna i dagvattnet minskar. SRMH förutsätter att de åtgärder som föreslås kommer att genomföras inom planområdet. SRMH anser att det med anledning av klimatförändringarna bör finnas en planering för 20-årsregn inom planområdet.

Vid eventuell uppkomst av länshållningsvatten ska ett förslag på kontrollprogram för hantering av länshållningsvatten skickas in till Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor minst sex veckor innan utsläpp sker.

Kommentar:

Markföroreningar:

Halterna av flyktiga ämnen i inomhusluft har varit mycket låga i jämförelse med aktuella riktvärden. En upprepad provtagning sker i februari 2021 då vintern är en årstid då förutsättningarna är sådana att högre halter kan förekomma i inomhusluft jämfört med sommartid. Resultatet av den upprepade provtagningen föreslås styra eventuellt behov av ytterligare utredningar/undersökningar och kontrollprogram.

Föroreningshalterna i jord har överlag varit låga i jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktvärden, två halter har överstigit riktvärdet för KM (känslig markanvändning). Påverkan från en föroreningssituation och bedömning av eventuella risker som förekommer ur ett långtidsperspektiv för människors hälsa bör bedömas utifrån medelhalten av föroreningsämnen inom ett område, inte enstaka maxhalter. Detta kan göras med hjälp aritmatisk beräkning av medelvärdet eller en beräkning av en konservativ uppskattning av medelvärdet (UCLM95).

Detaljplanens syfte är att bekräfta pågående markanvändning inom fastigheten. Vilket saneringsbehov som krävs för att åtgärda risker med avseende på hälsa och/eller miljö bedöms först kunna avgöras i detaljplanens genomförandeskede när ev. planer för ombyggnader av utemiljö eller ändringar av byggnadens disponering klarnat. När detta skett görs en bedömning avseende vilka eventuella ytterligare utredningar och/eller undersökningar som behövs för att genomföra en nödvändig sanering och åtgärda de risker som bedöms förekomma mot bakgrund av den planerade markanvändningen.

Dag- och länshållningsvatten:

Beräkningarna av dagvattenflöden tar höjd för 20-årsregn. Dagvattenutredningen och planbeskrivningen förtydligas på denna punkt.

Kontrollprogram för länshållningsvatten kommer att upprättas vid planens genomförande om behov för detta uppstår.

Kultur- och fritidsnämnden

- 1. Bra att förslag ges på hur det kulturhistoriska värdet kan höjas/förbättras i detaljplanen.*
- 2. Det är viktigt att bevara det funktionalistiska uttrycket i byggnaden då denna estetik är en viktig del av platsens historia (vilket också framgår tydligt i detaljplanen).*
- 3. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.*

Kommentar: Synpunkterna noteras.

6 Ändringar inför granskning

Inför granskningsskedet görs följande ändringar i planbeskrivningen och på plankartan:

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen förtydligas med avseende på mark- och luftföroreningar, dagvatten samt buller.

Plankartan

- Inga förändringar har skett i plankartan.

7 Synpunkter som inte tillgodosetts

Av de synpunkter som inkommit bedömer samhällsutvecklingskontoret att samtliga har tillgodosetts.

Annelie Mellin
Planarkitekt