

Antagandehandling

Detaljplan för

Fastigheten Markan 1, Hägernäs



Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att bekräfta den pågående användningen inom fastigheten Markan 1 som nyttjas för bostäder och blandade verksamheter, exempelvis kontor, gym och hunddagis. I gällande detaljplan medges enbart kontors- och småindustri användning inom fastigheten. Planen syftar även till att bibehålla kulturhistoriska värden inom fastigheten.

Fastighetsägaren 4-Team Fastighets AB fick 2014 positivt planbesked för prövning av bostadsändamål när panncentralen inom fastigheten lagts ner. I begäran om planbesked önskades även en utökning av byggrätten för att möjliggöra en tillbyggnad för studentbostäder inom fastigheten. Fastighetsägaren är dock inte längre intresserad av tillbyggnad och planförslaget föreslås inte möjliggöra någon ytterligare byggrätt inom fastigheten.

Planen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan.



Orienteringskarta

Innehåll

SAMMANFATTNING	2
INNEHÅLL	3
1 INLEDNING	5
1.1 PLANHANDLINGAR	5
1.1.1 <i>Utredningar, bilagor</i>	5
1.2 PLANENS SYFTE	5
1.3 PLANPROCESSEN	5
1.4 BAKGRUND	5
1.5 PLANDATA	6
1.5.1 <i>Lägesbestämning</i>	6
1.5.2 <i>Areal</i>	6
1.5.3 <i>Markägoförhållanden</i>	7
1.6 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
1.7 ÖVERSIKTLIGA PLANER	7
1.7.2 <i>Detaljplaner</i>	7
1.7.3 <i>Program för planområdet</i>	8
1.7.4 <i>Miljökonsekvensbeskrivning</i>	8
1.7.5 <i>Pågående eller kommande planering i omgivningen</i>	8
1.7.6 <i>Övriga kommunala riktlinjedokument</i>	8
2 BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	9
2.1 BEBYGGELSE	9
2.1.1 <i>Bebyggelsens huvudsakliga innehåll</i>	9
2.1.2 <i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	10
2.1.3 <i>Tillgänglighet</i>	12
2.2 GATOR OCH TRAFIK	12
2.2.1 <i>Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik</i>	12
2.2.2 <i>Kollektivtrafik</i>	12
2.2.3 <i>Parkering, varumottagning, utfarter</i>	12
2.3 NATUR, PARK OCH REKREATION	12
2.3.1 <i>Naturmiljö, mark och vegetation</i>	12
2.3.2 <i>Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden</i>	12
2.3.3 <i>Friytor, lek och rekreation</i>	12
2.3.4 <i>Vattenområden och miljö kvalitetsnormer</i>	12
2.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
2.4.1 <i>Värme, el, vatten och avlopp</i>	13
2.4.2 <i>Avfall</i>	13
2.5 STÖRNINGAR OCH RISKER	13
2.5.1 <i>Förorenad mark</i>	13
2.5.2 <i>Radon</i>	14
2.5.3 <i>Risk för skred</i>	14
2.5.4 <i>Farligt gods</i>	14
2.5.5 <i>Buller</i>	15
2.5.6 <i>Dagvattenhantering</i>	15

2.6	FORNLÄMNINGAR	16
2.7	RIKSINTRESSEN	16
3	PLANFÖRSLAGET	17
3.1	BEBYGGELSE	17
3.1.1	<i>Bebyggelsens huvudsakliga innehåll</i>	17
3.1.2	<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	17
3.1.3	<i>Tillgänglighet</i>	17
3.2	GATOR OCH TRAFIK	17
3.2.1	<i>Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik</i>	17
3.2.2	<i>Parkering, varumottagning, utfarter</i>	18
3.3	ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER	18
3.3.1	<i>Förorenad mark</i>	18
3.3.2	<i>Buller</i>	19
3.3.3	<i>Dagvattenhantering</i>	19
3.4	PRECISERING AV PLANBESTÄMMELSER	22
4	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	23
4.1	TIDPLAN OCH GENOMFÖRANDETID	23
4.2	ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP	24
4.3	GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT	24
4.4	AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI	24
4.4.1	<i>Plankostnadsavtal</i>	24
4.4.2	<i>Exploateringsavtal</i>	24
4.5	AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING	24
4.5.1	<i>Avgifter</i>	24
4.5.2	<i>Inlösen och avgifter</i>	24
5	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	24
5.1	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER	24
5.1.1	<i>Fastighetsbildning</i>	24
5.1.2	<i>Allmänt</i>	25
5.2	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN	25
5.3	SOCIALA KONSEKVENSER	25
5.4	MILJÖKONSEKVENSER	25
5.4.1	<i>Konsekvenser av planens genomförande</i>	25
5.4.2	<i>Bedömning av miljöpåverkan</i>	26
5.4.3	<i>Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan</i>	26
6	MEDVERKANDE	26

1 Inledning

1.1 Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

1.1.1 Utredningar, bilagor

- Kulturmiljöutredning, WSP, 2019-12-23
- Dagvattenutredning, WSP, 2020-05-07 (rev. 2020-11-27)
- Trafikbullerutredning, WSP, 2020-06-24 (rev. 2021-02-05)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP, 2020-09-11

1.2 Planens syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta den pågående användningen inom fastigheten Markan 1 som nyttjas för bostäder och blandade verksamheter, exempelvis kontor, gym och hunddagis. I gällande detaljplan medges enbart kontors- och småindustri användning inom fastigheten. Planen syftar även till att bibehålla kulturhistoriska värden inom fastigheten.

1.3 Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (efter 2 jan 2015). Planärendet fick startbeslut i december 2018. I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (från den 2 jan 2015).



1.4 Bakgrund

Fastighetsägaren 4-Team Fastighets AB inkom 2014-04-28 med begäran om planbesked för prövning av bostadsändamål inom fastigheten Markan 1. Fastighetsägaren hade sedan tidigare fört en dialog med kommunen gällande ändring av detaljplanen men då fanns en panncentral inom fastigheten varför ändringen inte angås lämplig. Panncentralen har sedan dess lagts ner och Lov- och tillsynsutskottet gav 2014-10-07 positivt planbesked för att pröva möjligheten till bostadsändamål inom fastigheten. I begäran om planbesked önskades även en utökning av byggrätten för att möjliggöra en tillbyggnad för studentbostäder inom fastigheten. Fastighetsägaren är dock inte längre intresserad av tillbyggnad och planförslaget föreslås inte möjliggöra någon ytterligare byggrätt inom fastigheten.

1.5 Plandata

1.5.1 Lägesbestämning

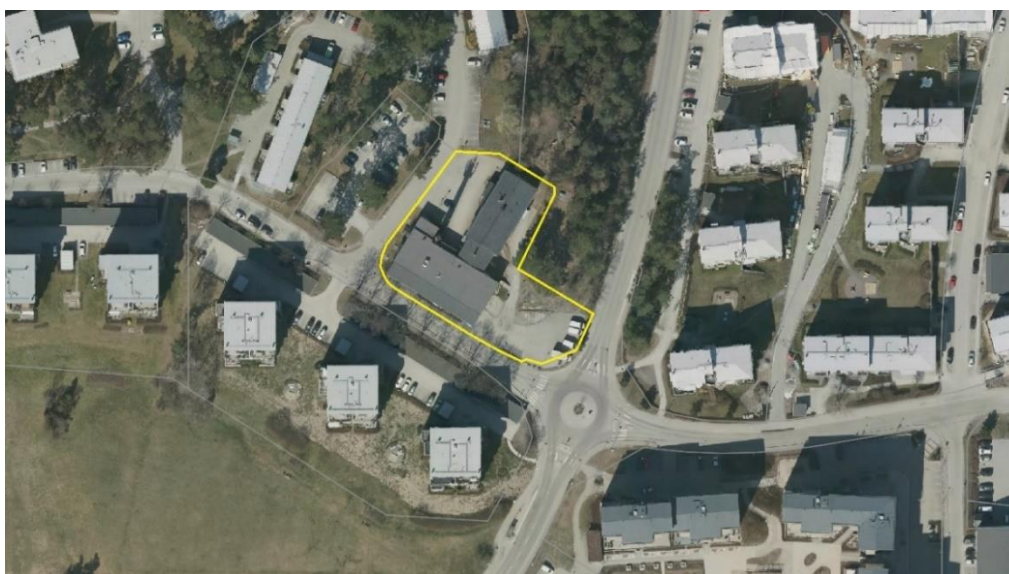
Fastigheten är belägen på adresserna Flygvillevägen 4–8 och Flygvilleslingan 4–8 i Hägernäs.



Översiktskarta över planområdets läge. Den röda cirkeln visar läget för Markan 1.

1.5.2 Areal

Planområdet omfattar fastigheten Markan 1 med en area om cirka 3 100 kvadratmeter.



Planområdet markerat med gul färg.

1.5.3 Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av 4-Team Fastighets AB.

1.6 Tidigare ställningstagande

Lov- och tillsynsutskottet meddelade 2014-10-07 positivt planbesked till sökanden och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för Markan 1 i syfte att möjliggöra bostäder som användning fastigheten.

1.7 Översiktliga planer

1.7.1.1 Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFSS 2010

I RUFSS 2010 är Täby centrum – Arninge utpekat som en av nio regionala stadskärnor. Täby centrum – Arninge är ett betydande centrum för hela nordostsektorn och kan komma att utgöra en av de största handelsplatserna i regionen 2030. Hägernäs strand där planområdet är beläget är i RUFSS 2010 markerat som en del av den regionala stadskärnan Täby centrum – Arninge.

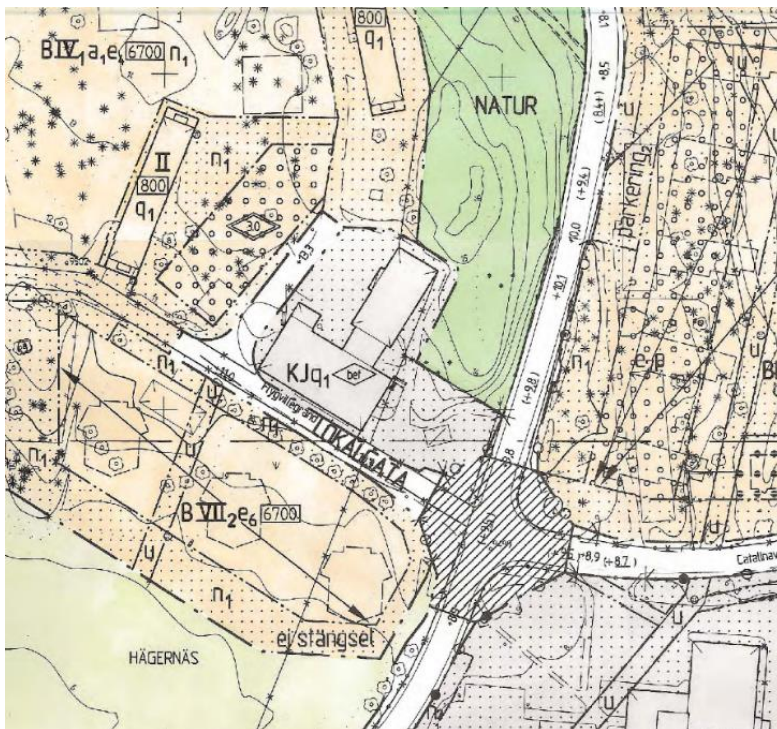
1.7.1.2 Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

Förslaget stämmer överens med Täby kommuns översiktsplan, antagen 2009. Området är redovisat som huvudsakligen arbetsplatser.

1.7.1.3 Fördjupad översiktsplan

1.7.2 Detaljplaner

Gällande detaljplan D178 antogs 2002-06-17 och genomförandetiden gick ut 2007-07-16. Detaljplanen anger användningen ”kontor och småindustri av icke störande karaktär” för den aktuella fastigheten. I detaljplanen anges också att aktuell fastighet är kulturhistoriskt intressant och att exteriören ej får förvanskas. Byggnadshöjden är satt till den höjd som befintlig byggnad har. Byggrätten är reglerad efter befintlig byggnad och övrig mark inom fastigheten får enligt detaljplanen ej bebyggas. Detaljplan D178 beskriver byggnaden inom fastigheten som bevarandevärd med anledning av dess putsade fasad i funkiskaraktär.



Utdrag från gällande detaljplan D178 med Markan 1 i bildens mitt.

1.7.3 Program för planområdet

1.7.4 Miljökonsekvensbeskrivning

Inför samrådet gjordes den preliminära bedömningen att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas för detaljplanen.

1.7.5 Pågående eller kommande planering i omgivningen

Omkring 100 m norr om Markan 1 pågår detaljplanearbete för fastigheterna Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl. med syftet att möjliggöra bostäder, förskola och verksamheter inom fastigheterna. Planärendet fick startbesked i maj 2019.

1.7.6 Övriga kommunala riktlinjedokument

1.7.6.1 Miljöprogram för Täby kommun

Täbys miljöprogram antogs av kommunfullmäktige 2016. Programmet lyfter fram fem målområden som särskilt viktiga för kommunen: Begränsad klimatpåverkan, Giftfri miljö, God vattenmiljö, Biologisk mångfald och God bebyggd miljö.

1.7.6.2 Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc

Syftet med detaljplanen ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om att Täby ska vara en näringslivsvänlig kommun med expansiva företag där förutsättningar finns för att skapa fler arbetstillfällen. Nya företag är välkomna samtidigt som befintliga ges förutsättningar att växa.

1.7.6.3 Dagvattenpolicy

Inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla, har utarbetats en policy för hantering av dagvatten. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun. Kommunstyrelsen fastställde den nu gällande dagvattenpolicyn i mars 2016. Policyn fastslår bland annat att dagvatten skall fördröjas och renas, gärna i ytliga och växtbevuxna anläggningar som berikar miljön, samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

1.7.6.4 Dagvattenstrategi

I oktober 2016 fastställdes Dagvattenvattenstrategin som konkretiserar Dagvattenpolicyn ytterligare. Bland annat ställs krav på att halva kvartersmarken skall vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand ska ske i vegetationsbaserade system. Detta ska förutom att fördröja dagvatten även förbättra reningseffekten genom naturlig infiltration så att inte miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten riskeras att inte uppnås inom utsatt tid.

1.7.6.5 Cykelplan för Täby kommun

Täby kommun antog en cykelplan 2014-06-10. Täby cykelplan är kommunens första cykelplan med målsättning att skapa en väl fungerande och anpassad cykelinfrastruktur, bestående av ett sammanhängande, gent, framkomligt och trafiksäkert cykelvägnät med enhetlig utformning. Planen pekar på vikten av drift och underhåll och cykelvägvisning. Planen innehåller normer för cykelparkering samt förslag på hur kombinationsresor mellan cykel och kollektivtrafik kan utvecklas.

1.7.6.6 Parkeringsstrategi för Täby kommun

Täby kommun antog en parkeringsstrategi 2013-12-10. I Täbys parkeringsstrategi fastställs inriktningen för fortsatt arbete med parkeringsfrågor i kommunen. Målsättningen är att parkeringsstrategin ska stödja utvecklingen mot en attraktiv stadsmiljö, effektivt utnyttjande av marken i kommunens centrala delar, främja hållbara transportmedel och planering och samverkan för god tillgänglighet. Parkeringsstrategin anger parkeringsnorm för cykel och bil på allmän platsmark samt på kvartersmark och visar vilka möjligheter kommunen har att medverka till en god utveckling med stöd av cykel- och bilparkering.

2 Befintliga förhållanden

2.1 Bebyggelse

2.1.1 Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Byggnaden inom fastigheten inrymmer idag ett fåtal bostadslägenheter samt mindre verksamheter i form av mattvätt, gym och hunddagis. Kontorslokaler finns också i huset. Tidigare har del av fastigheten använts som panncentral för eldning av olja och innan dess

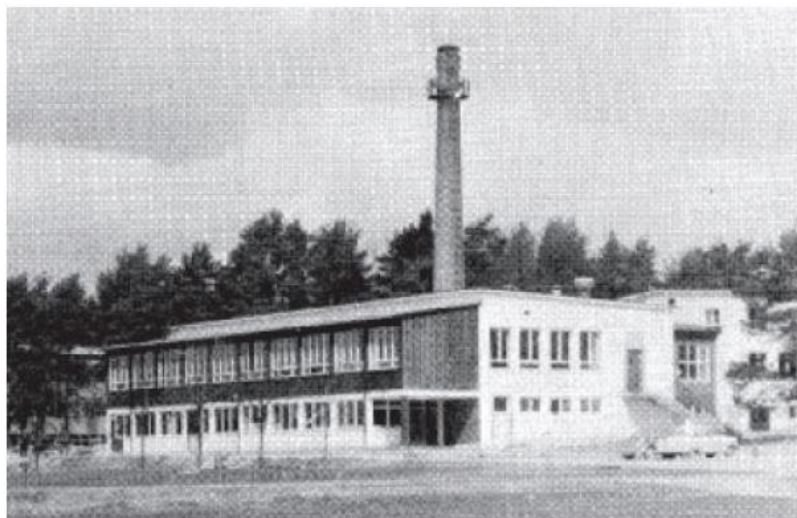
även som matsal och kök för flygflottiljen F 2 Hägernäs. Byggnaden är uppförd med bygglov för de verksamheter byggnaden hade från början men saknar bygglov för bostäder.



Byggnaden inom fastigheten sedd från sydost.

2.1.2 Byggnadskultur och gestaltning

En kulturmiljöutredning av fastigheten Markan 1 har utförts av WSP (2019-12-23). Byggnaden inom fastigheten uppfördes omkring år 1937 som matsal (marka) och kök för flygflottiljen F 2 Hägernäs. Liksom övriga byggnader från denna tid följer den 1930-talets funktionalistiska ideal och i byggnaden anordnades bl.a. en luftig matsal med stora fönster mot söder. Byggnaden uppfördes med pulpettak, ljus putsfasad och fönster placerade i band utefter gatufasaden. Köket placerades i byggnadsdelen mot gården och utformades med vita helkglade väggar och modern köksutrustning. Byggnaden har någon gång efter 1945 byggts till med en byggnadsdel utefter gatufasaden och i samband med detta tillkom ett trapphus i den nybyggda delen. Tillbyggnaden ansluter till byggnadens arkitektur där fönstren placerades i samma läge som den ursprungliga fasaden. Fasadens övre våning mot gatan försågs med träpanel som på foton från flygflottiljens nedläggning 1974 hade en mörk kulör. En mindre tillbyggnad mot gården tillkom också.

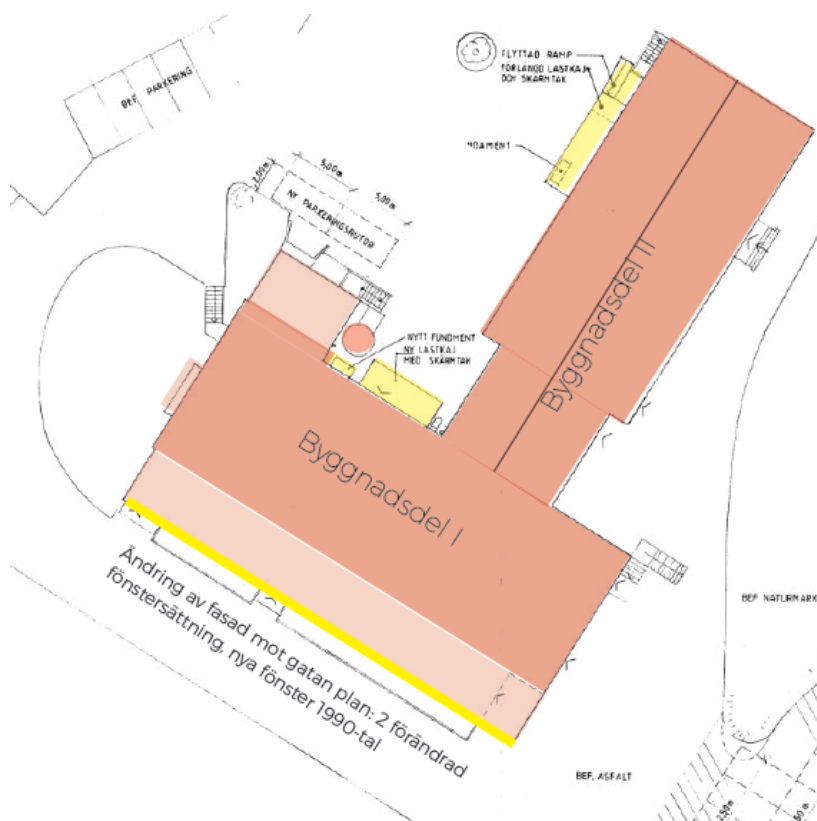


Byggnaden med ursprunglig fönstersättning på övervåningens gatufasad (Täby hembygdsförening).

Efter flygflottiljens nedläggning användes byggnaden som restaurangkola och har därefter hyst olika verksamheter. Vid en ombyggnad 1996 ändrades övervåningens fasad mot gatan genom en ändring av fönstersättningen.

Kulturmiljöutredningen listar byggnadens värdebärande delar enligt nedan:

- Byggnadens volym och takform. (Byggnadsdel I: Pulpettak. Byggnadsdel II: flackt sadeltak). Den framträdande skorstenen i rött tegel.
- Byggnadens horisontella volymverkan. Funktionalistiskt uttryck.
- Fasader i ljus puts (Gäller ej den övre delen av fasaden mot gatan med träpanel.)
- Fönster tillkomna före 1970, med karm och ram i trä, fönstrens utformning.
- Dörr- och fönsteromfattningar i konststen. Dörrar tillkomna före 1970, vissa med karosseripanel och sparkbräda.
- Stram fasadgestaltning utan dekorationer, enkelt utformade detaljer, såsom smal pelare i hörnet vid entrén. Enkla trappor av betong.
- Trapphuset i byggnadsdel I - inredning tillkommen före 1970 i form av golvmaterial, trappor, trappräcken, pelare.
- Byggnadens förhållande till omgivningen. Karaktären av hus i park. Byggnaden såsom friliggande byggnad med naturmark med tallar i omgivningen.



- Ursprungliga byggnadsdelar - värdebärande
- Tillbyggnad gjord efter 1945, men före nedläggning av F2 - värdebärande
- Förändringar 1980-tal eller senare - ej värdebärande

Byggnadens delar med kulturhistorisk bedömning (WSP).

2.1.3 Tillgänglighet

Parkering för bil och cykel sker inom fastigheten.

2.2 Gator och trafik

2.2.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet är beläget mellan gatorna Flygvillevägen, Flygvilleslingan och Sjöflygvägen. De två förstnämnda är lokalgator med bostadsbebyggelse medan Sjöflygvägen fungerar som genomfartsgata för trafiken i Hägernäs strand. Trottoarer finns på båda sidor av Flygvillevägen och Sjöflygvägen.

2.2.2 Kollektivtrafik

Markan 1 ligger i nära anslutning till busshållplats Catalinavägen som trafikeras av linje 604 mellan Hägernäs station och Danderyds sjukhus via Täby centrum. Gångavståndet från fastigheten till Roslagsbanans station Hägernäs är ca 1 kilometer.

2.2.3 Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering för bilar finns i planområdets sydöstra del närmast Sjöflygvägen samt i den nordvästra delen med angöring från Flygvilleslingan.

2.3 Natur, park och rekreation

2.3.1 Naturmiljö, mark och vegetation

Nästan hela fastigheten är bebyggd eller hårdgjord med asfalterade ytor. I norr och öster gränsar dock Markan 1 mot ett grönområde som utgörs av blandskog. Grönområdet ingår i den kommunägda fastigheten Hägernäs 7:1 och är planlagd som naturmark i gällande detaljplan.

2.3.2 Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av morän med inslag av berg i dagen enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) jordartskarta.

2.3.3 Friytor, lek och rekreation

Närmaste kommunala lekplatser finns i Sjöflygparken ca 400 meter söderut och i Hägernäsparken ca 600 m norrut. En privatägd lekplats finns intill Flygvilleslingan ca 100 m norr om planområdet.

2.3.4 Vattenområden och miljö kvalitetsnormer

Recipient för dagvatten från planområdet är Stora Värtan som är en vattenförekomst i kategorin kustvatten, uppgifter om recipienten är hämtade från VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Den ekologiska statusen för Stora Värtan är måttlig och den kemiska statusen uppnår inte god status. Påverkanskällor enligt VISS är urban

markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition. Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten är ”God ekologisk status 2027” och ”God kemisk ytvattenstatus” med undantag (mindre stränga krav) för bromerade difenyleter och kvicksilver samt kvicksilverföreningar som är förhöjda i samtliga svenska ytvatten. Normen för kemisk status har undantag (tidsfrister) för tributyltenn föreningar till 2027.

2.4 Teknisk försörjning

2.4.1 Värme, el, vatten och avlopp

Ledningar för värme, el, vatten och avlopp är framdraget till fastigheten.

2.4.2 Avfall

Hämtning av avfall vid fastigheten sköts av entreprenör.

2.5 Störningar och risker

2.5.1 Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning av planområdet har utförts av WSP (2020-09-11).

2.5.1.1 Jordprovtagning

Jordprovtagning har utförts på sju platser inom planområdet. Resultaten visade att markprofilen utgörs av fyllnadsmaterial som djupast ner till ca 0,5 m under markytan. Stopp mot förmodat berg påträffades vid ett djup av mellan 0,7 – 1,9 m i sex av sju undersökningspunkter, i den sjunde punkten närmast huset provtogs jord ner till ett djup av 4 m utan att berget påträffades. Fyllnadsmaterialet innehöll lite tegelrester vid denna undersökningspunkt. Analysen gav låga utslag för samtliga jordprover. Det förekom alltså inga tecken på förekomst av petroleumkväven eller andra flyktiga ämnen i jorden vid undersökta platser.

I två av de sju provtagningspunkterna gjordes fynd som överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM). Båda punkterna är belägna i den norra delen av planområdet. I den ena punkten påvisades en halt av alifater >C16-C35 som överskrider riktvärdet för KM. I den andra punkten förekom blyhalter över riktvärde för KM, och även halter av kadmium och zink som överskrider riktvärdet för mindre än ringa risk (MRR), vilket är ett riktvärde som används för att avgöra möjlig återanvändning av jord för anläggningsändamål.

Halten av zink överskrider riktvärde för MRR i en av provtagningspunkterna i den södra delen av planområdet, men överskrider inte riktvärdet för KM.

2.5.1.2 Porgas

Porgasmätning har utförts på tre punkter i byggnaden inom Markan 1 – en punkt placerades under mattvätten, en vid ett elskåp och en vid den tidigare panncentralen. Resultaten visar

indikation på förekomst av petroleumkolväten i porgas vid provpunkten vid panncentralen. Halterna är dock klart lägre än de använda riktvärdena för porgas. Vid de två andra provtagningspunkterna var halterna betydligt lägre och underskrider laboratoriets rapporteringsgränser samt använda riktvärden för porgas. En låg halt av triklormetan som är mycket lägre än riktvärdet för porgas har påvisats i porgasen vid panncentralen. Samtliga halter av övriga klorerade alifater underskrider laboratoriets rapporteringsgränser såväl som använda riktvärden.

2.5.1.3 Inomhusluft

Provtagning av inomhusluft med avseende på petroleumkolväten genomfördes inom utrymmet för mattväten med hjälp av passiva provtagare. Låga halter av petroleumkolväten uppmättes i inomhusluften inom lokalerna. Samtliga halter underskrider använda riktvärden för inomhusluft, och uppgår till som mest 2–12 % av respektive riktvärden. Det ämne som påvisats i högst halt i jämförelse med sitt riktvärde är bensen.

2.5.1.4 Grundvatten

Inom planområdet finns ett grundvattenrör som ingått i ett kontrollprogram sedan tidigare. Provtagning genomfördes med hjälp av en peristaltisk pump. På grund av att mängden vatten i röret var begränsad var det dock inte möjligt att omsätta (tömma) röret innan provtagning. Det vatten som förekom i röret vid tidpunkten för provtagning insamlades istället för analys. Detta kan innebära att flyktigaste ämnena avgått från det vatten som analyserades.

Halterna av petroleumkolväten i grundvatten underskrider använda riktvärden för samtliga exponeringsvägar. Påvisad halt av arsenik visar på en hög halt och stark påverkan enligt SGU:s bedömningsgrunder medan halten av nickel visar en låg halt och måttlig påverkan. Halten av resterande metaller som påvisats är mycket låga samt har ingen eller obetydlig påverkan i jämförelse med SGU:s bedömningsgrunder.

2.5.2 Radon

I Täby gäller medelstor risk för radon i marken. Krav på eventuella mätningar av radonhalter kommer ske i samband med bygglovprövning.

2.5.3 Risk för skred

Risk för skred bedöms inte föreligga inom planområdet.

2.5.4 Farligt gods

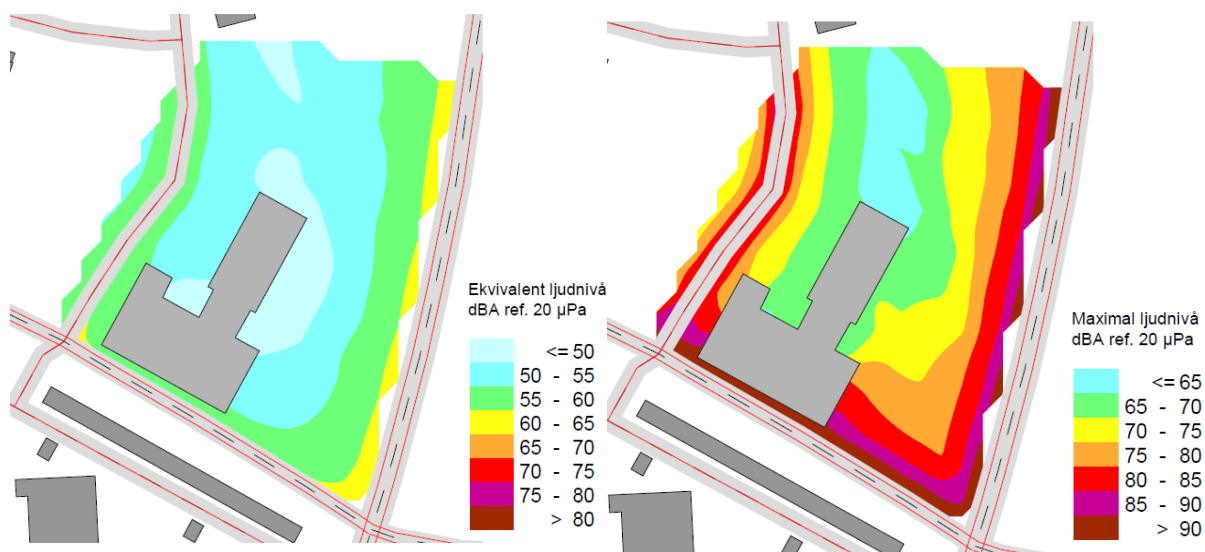
Närmaste farligt gods-led är E18 som går cirka 250 meter från planområdet. Kommunen bedömer att risken att en olycka med farligt gods på E18 skulle påverka planområdet är mycket låg på grund av avståndet mellan vägen och fastigheten.

2.5.5 Buller

En trafikbullerutredning har utförts av WSP (2020-06-24, rev. 2021-02-05). Bullerberäkningarna har utförts med påslag för trafikmängder på intilliggande vägar för prognosår 2040.

Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån inom planområdets ytterkanter som högst uppgår till intervallet 55-60 dBA, medan den största delen av planområdet har en ljudnivå som understiger 55 dBA.

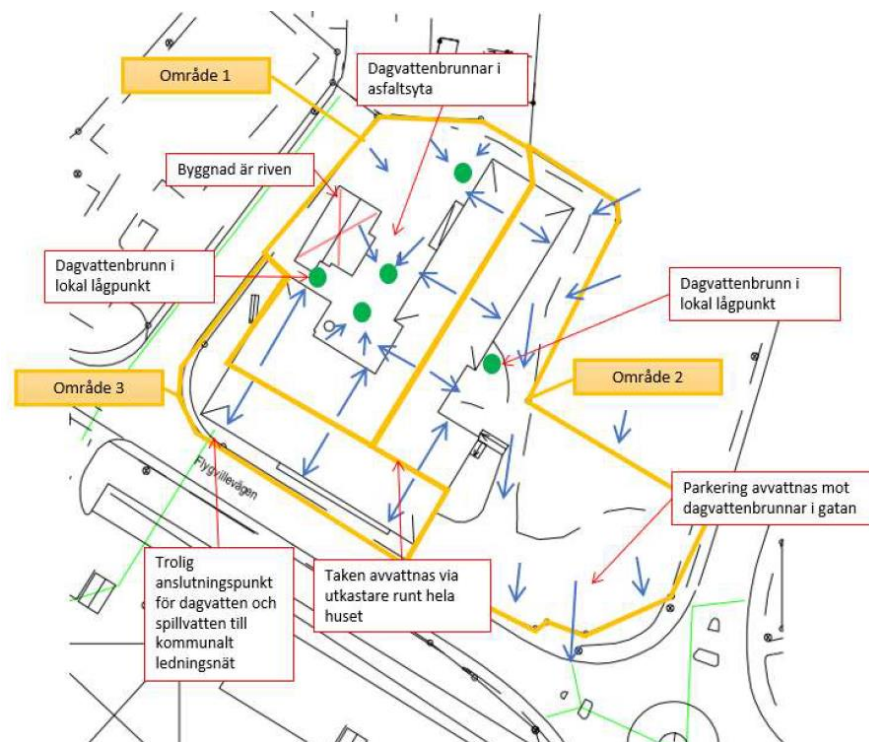
Den maximala ljudnivån överskrider 90 dBA vid byggnadens fasad direkt intill Flygvillevägen. Vid fasaderna till bostadsdelen av byggnaden underskrider den maximala ljudnivån 70 dBA.



Bullerkartor över planområdet med ekvivalent ljudnivå (vänster) och maximal ljudnivå (höger), prognosår 2040 (WSP).

2.5.6 Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP (2020-05-07, rev. 2020-11-27). Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och ledningsnätet i kommunen är ett helt duplikatsystem där dagvatten och spillvatten separeras.



Befintlig dagvattenhantering inom planområdet. Befintliga ledningar (gröna) i gatorna är kommunala ledningsnätet för dag- och spillvatten. Tolkade avrinningsområden inom fastigheten är markerade i gult, blå pilar visar ytliga avrinningsvägar (WSP).

Det finns tre avrinningsområden inom planområdet där område 1 (nordvästra delen) omfattar tak och asfaltsyta som avvattnas mot dagvattenbrunnar. Område 2 (östra delen) omfattas av tak som avvattnas mot dagvattenbrunn eller ut på mark, samt av gångväg och parkering med inslag av naturmark vilka avvattnas främst via ytlig avrinning mot dagvattenbrunnar i gatan. Område 3 (sydvästra delen) är tak och trottoar som avvattnas mot gatan. Taken på huvudbyggnaden har utkastare ut på omgivande ytor. Dagvattenbrunnarna är kopplade till ledningsnätet för dag- och spillvatten. Trolig anslutningspunkt till det kommunala ledningsnätet finns i planområdets sydvästra hörn. Externt dagvatten från naturmarken nordost om planområdet bedöms rinna via gångväg och över parkeringen och vidare ut på gatan.

2.6 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

2.7 Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen och planen bedöms inte strida mot några grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten.

3 Planförslaget

3.1 Bebyggelse

3.1.1 Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Planförslaget medger bostäder, kontor, centrumändamål och hunddagis inom fastigheten vilket också är den befintliga användningen. De obebyggda delarna av fastigheten planläggs som prickmark vilket innebär att ingen ny byggrätt tillkommer.

3.1.2 Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaden inom fastigheten bedöms vara av kulturhistoriskt värde. I planförslaget införs skyddsbestämmelser för de delar av byggnaden som bedöms ha högst värden, vilket innebär att dörromfattningar i konststen, fönster och dörrar tillkomna före 1970 samt tegelskorstenen ska bevaras. Varsamhetsbestämmelse införs där byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning och fönstersättning ska bibehållas. Rivningsförbud gäller för byggnaden samt skorstenen. Nockhöjden för de olika byggnadsdelarna regleras utifrån befintliga nockhöjder.

För fasaden föreslås tidstypisk, ljus slät puts och bevarande av befintliga dörromfattningar i konststen. För träfasader och dörrar bör en mörkare kulör anges; då originalfärgsättningen inte är känd, kan flera färger vara möjliga men en brun eller grön kulör kan anses lämplig. Fönsterramar och bågar bör vara i en ljus kulör. Fönster lagas och underhålls på ett sätt så att värdet består. Om något ursprungligt fönster inte kan lagas på grund av för långtgående skador ska dessa ersättas av motsvarande gällande material och exteriör form. Fönster i gavelfasad kan ersättas med port om det funktionalistiska uttrycket följs. Nya fönsteröppningar kan tas upp i fasad på plats för ursprungligt fönster och med likvärdig utformning.

Flera dörrar och fönster är bytta under 1990-tal eller senare. Krav på återställande kan inte ställas, men bättre anpassade dörrar och fönster kan med fördel ersätta dessa om man vill stärka byggnadens kulturhistoriska värden. Den panelinklädda fasaden mot gatan har en ändrad fönstersättning, som med fördel kan återställas.

3.1.3 Tillgänglighet

Planen föranleder ingen skillnad i tillgängligheten till eller inom fastigheten jämfört med dagsläget.

3.2 Gator och trafik

3.2.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget omfattar enbart kvartersmark och bedöms inte ha någon påverkan på gatunätet eller trafiken då det inte innebär någon förändring i användning eller utökning av byggrätt inom fastigheten.

3.2.2 Parkering, varumottagning, utfarter

Ingen förändring av parkeringssituationen är planerad.

3.3 Åtgärder för att förebygga störningar och risker

3.3.1 Förorenad mark

3.3.1.1 Jord

De föroreningar som påträffats i jorden inom fastigheten kan vara förorenat som en följd av tillfört fyllnadsmaterial. Några indikationer på att någon annan tydlig föroreningskälla förekommer har inte påvisats. I det fall grävarbeten planeras inom fastigheten måste en saneringsanmälan skickas in till tillsynsmyndigheten och godkännas innan sådana utförs.

3.3.1.2 Porgas

Resultaten av porgasprovtagningarna visar en påverkan avseende petroleumkolväten där panncentralen funnits. Halterna är dock låga i förhållande till bedömningsgrunderna. I de andra två provtagningarna förekommer ingen indikation på förekomst av petroleumkolväten. Halterna av klorerade alifater är låga i porgasen och det förekommer ingen tydlig indikation på att dessa ämnen ska ha använts, eller används inom fastigheten.

3.3.1.3 Inomhusluft

Provtagning av inomhusluft har påvisat en påverkan avseende petroleumkolväten, även om halterna underskrider aktuella riktvärden. Föroreningshalter i inomhusluft kan skilja under året som en följd av årstidsvariationer. Sannolikheten för att uppmätta högst halter förekommer vanligtvis under årets kallare månader. En uppföljande mätning av inomhusluft har genomförts i februari 2021 i syfte att säkerställa att högre halter inte förekommer. Den upprepade provtagningen genomfördes på samma platser som tidigare mätning och inom/i närheten av lokaler som används till bostadsändamål. Resultatet av mätningarna kommer ligga till grund för beslut kring behov av eventuella ytterligare utredningar, provtagningar eller åtgärder.

3.3.1.4 Grundvatten

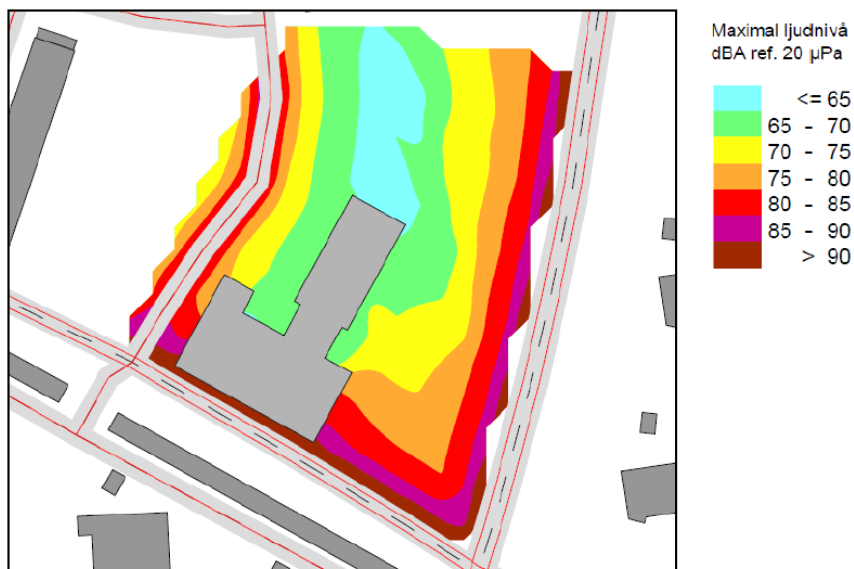
Halterna av petroleumkolväten i grundvatten har inte överskridit några riktvärden vid föreliggande undersökning. Halterna av metaller som påvisats i grundvatten kan anses vara låga och är inte ovanliga att påträffa i grundvatten inom urbana miljöer. Fastigheten är belägen i tätort och anslutet till kommunalt vatten. Mängden grundvatten som förekommer har påvisats vara mycket begränsad och representera lokalt vatten som ansamlats i marken kring grundläggningen. Sammantaget bedöms skyddsvärdet av grundvatten vara lågt och som sådant inte föranleda någon vidare utredning eller åtgärd.

3.3.2 Buller

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad blir mindre än 60 dBA vid byggnadens samtliga fasader, vilket är riktvärdet för bostäder enligt Trafikbullerförordningen. I den delen av fastigheten där bostäder planeras blir ljudnivån ner mot 50 dBA. Byggnadens lägenhetsplanlösningar begränsas inte av bullret.

Då riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls ställs inte några krav på den maximala ljudnivån vid fasad. Denna behöver dock beaktas vid dimensionering av fasad i projekteringsskedet, så ljudnivåerna inomhus uppfyller gällande krav enligt Boverkets byggregler (BBR) för både bostäder och arbetsplatser. Då rekommenderas att akustiker är inkopplad för dimensionering. Detta är av särskild vikt när ljudnivåerna utomhus överskrider ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA vid fasad.

En gemensam uteplats kan skapas på gården i ett läge där riktvärden klaras. Riktvärdet för den maximala ljudnivån klaras för större delen av gården närmast huset. Att anlägga balkonger är inte lämpligt med anledning av byggnadens kulturhistoriska värden som regleras genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i planförslaget.



Blå och gröna ytor visar platser där gemensam uteplats kan anordnas utan bullerskyddande åtgärder (WSP).

För att säkerställa att buller inte kommer utgöra en olägenhet införs störningsbestämmelser för trafik- och verksamhetsbuller i detaljplanen.

3.3.3 Dagvattenhantering

Även om ingen förändring eller ombyggnation sker inom planområdet finns förbättringsmöjligheter för dagvattenhanteringen både avseende fördröjning och rening. Exempelvis kan växtbäddar anläggas vid stuprören för att skapa fördröjning av takvattnet och även rening innan det rinner vidare till ledningsnätet. Vid eventuellt byte av beläggningar av ytor kan genomsläppliga beläggningar väljas, exempelvis grus eller genomsläpplig asfalt. Genomsläppliga beläggningar ger flödesutjämning och bidrar till minskad avrinning från

ytorna. Ytterligare förbättringsåtgärder kan vara att anlägga reningssteg vid befintlig parkering t.ex. växtbäddar eller andra dagvattenlösningar baserade på infiltration som kan fånga upp bl.a. olja, fasta och i viss mån lösta ämnen i dagvattnet. Parkeringsytan bedöms vara den mest förorenade ytan i planområdet ur dagvattensynpunkt.

Förslag till dagvattenhantering om den asfalterade ytan i fastighetens västra del byggs om är att 50 % av asfaltsytan görs grön i form av t.ex. gräsytor med nedsänkta växtbäddar eller nedsänkta grönytor (infiltrationsstråk). Avrinning från hårdgjorda ytor leds ytligt till grönytorna där dagvattnet kan fördröjas och renas. Utloppen föreslås kopplas till dagvattenledningsnätet likt befintlig avvattning. Skillnaden från befintlig dagvattenhantering är att flödet från området kommer att fördröjas och renas innan det når ledningsnätet.

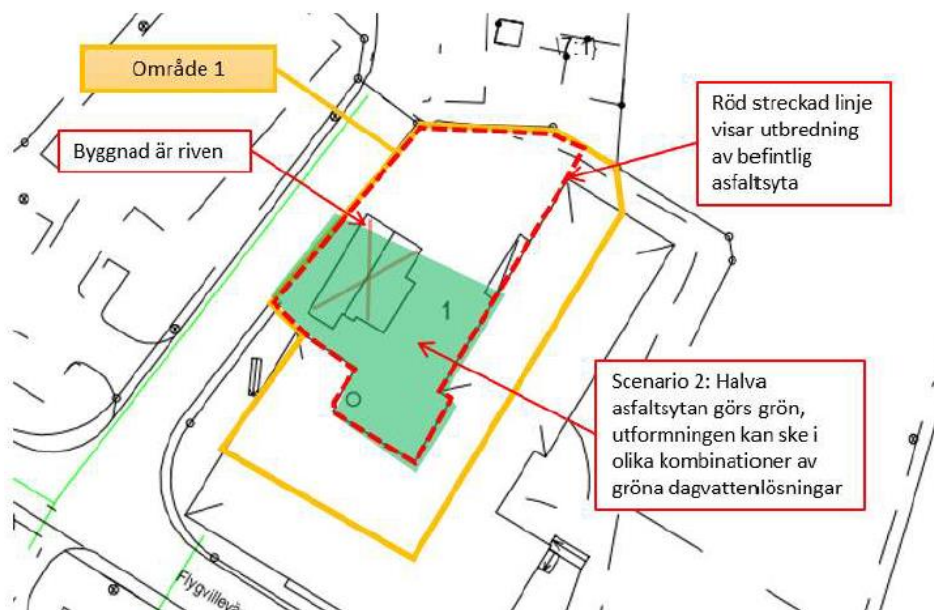
Den ombyggda asfaltsytan kan utformas för att innehålla en kombination av flera gröna åtgärder i olika slags utformningar, men huvudsaken är att dagvattenhanteringen för området uppfyller kraven om minst 50 % av den ombyggda ytan görs grön och att 10 mm regn från de hårdgjorda ytorna kan fördröjas innan det kopplas på ledningsnätet. Ledningssystemet inom fastigheten ska dimensioneras för 20 års återkomsttid innan det kopplas till det kommunala ledningsnätet.

Tabell 1 - fördröjningsåtgärder av dagvatten

<i>Fördröjningsåtgärd</i>	<i>Fördröjningsvolym vid 10 mm nederbörd</i>	<i>Ungefärligt ytbehov</i>
Nedsänkt växtbädd	8 m ³	40–80 m ²
Infiltrationsstråk	8 m ³	80 m ²

Vid ombyggnation är det av vikt att se till att dagvatten inte tillförs de lokala lågpunkterna (trappnedgångarna under marknivå) för att undvika översvämning, detta kan säkerställas vid markprojektering.

För att fånga upp och fördröja takvattnet kan förslagsvis nedsänkta fördröjningsåtgärder placeras i anslutning till stuprören och sedan ledas vidare mot dagvattenbrunnar. De underliggande jordlagren inom fastigheten lämpar sig inte så bra för enbart infiltration därför föreslås att dräneringsledningar läggs i botten av dagvattenåtgärderna.



Förslag till dagvattenhantering vid ombyggnation inom planområdets nordvästra del (Område 1). Grönmarkerad yta motsvarar ungefär 50 % av den befintliga asfaltsytan som i scenario 2 kan byggas om, läge och placering är schematiskt för att påvisa ytanspråket. Befintliga ledningar (gröna) i gatorna är kommunala ledningsnätet för dag- och spillvatten. Tolkade avrinningsområden inom fastigheten är markerade i gult (WSP).

Om asfaltsytan i planområdets nordvästra del byggs om är det viktigt att planera marklutningen så att instängda områden och lågpunkter nära byggnaden undviks samt att eventuell pölbildning i lågpunkter inte stiger upp till nivåer att det rinner in i trappnedgångar eller skadar byggnaden på annat sätt. Eftersom den befintliga asfaltsytan föreslås göras mer grön och förses med fördröjningsåtgärder kommer situationen vid stora regn att förbättras eftersom dagvattnet kommer fördröjas i större utsträckning än i befintlig dagvattenhantering.


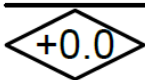
Planförslaget möjliggör att fastigheten utöver verksamheter kan användas för bostadsändamål. Generellt är föroreningshalterna från bostadsområden låga jämfört med schabloner för industriområde och kontorsfastigheter. Ändringen till bostadsändamål inom planområdet bedöms det inte innebära en betydande påverkan på föroreningssituationen, och bör inte hindra att status för vattenförekomsten kan uppnås. Om ombyggnation av gårdsytan genomförs med ökad grönska kommer fastigheten att fördröja och rena mer vatten än det görs i nuläget, vilket bedöms bli en förbättring av föroreningssituationen.

3.4 Precisering av planbestämmelser

Tabell 2

Användningsbestämmelser	Förklaring/syfte
B	Bestämmelsen säkerställer att delar av fastigheten kan användas för bostadsändamål.
C	Bestämmelsen säkerställer att delar av fastigheten kan användas för centrumändamål. Centrum möjliggör en kombination av olika verksamheter, exempelvis handel, gym, restauranger och annan service.
K	Bestämmelsen säkerställer att delar av fastigheten kan användas för kontorsändamål.
L ₁	Bestämmelsen säkerställer att delar av fastigheten kan användas som hunddagis.

Tabell 3

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/syfte
	Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad och syftar till att begränsa markens utnyttjande. Prickmarken innebär att ingen ny byggrätt skapas inom fastigheten.
f ₁	Bestämmelsen reglerar att bostäder ska utformas så att riktlinjer avseende trafikbuller samt industri- och verksamhetsbuller klaras.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan reglerar höjd på byggnader. Nockhöjderna inom respektive byggnadsdel är satta utifrån byggnadens befintliga nockhöjder.
Q ₁	Dörromfattningar i konststen samt fönster och dörrar tillkomna före 1970 ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att bevara de byggnadsdetaljer som bedöms ha de högsta kulturhistoriska värdena.

q ₂	Skorstenen ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att bevara den skorsten av tegel som bedöms ha högt kulturhistoriskt värde.
r ₁	Byggnad får inte rivas. Syftet med bestämmelsen är att byggnaden inte ska rivas med anledning av dess kulturhistoriska värde.
k ₁	Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning och fönstersättning ska bibehållas. Syftet med bestämmelsen är att byggnadens karaktärsdrag inte ska förvanskas vilket skulle påverka dess kulturhistoriska värde negativt.

Tabell 4

<i>Administrativa bestämmelser</i>	<i>Förklaring/syfte</i>
Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.	Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.

4 Genomförandefrågor

4.1 Tidplan och genomförandetid

Tidsplanen nedan är en preliminär bedömning och redovisar övergripande hur detaljplanen ska arbetas fram och genomföras.

Beslut om att genomföra samråd kvartal 4 år 2020

Beslut om att genomföra granskning kvartal 1 år 2021

Beslut om att anta detaljplanen kvartal 2 år 2021

Utbyggnad enligt detaljplanen kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft och nödvändiga avtal har tecknats samt lov och tillstånd har godkänts.

Planens genomförandetid är 5 år från det datum beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft.

4.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget innehåller endast kvartersmark. Fastighetsägaren är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

4.3 Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Fastigheten Markan 1 omfattas av ett outrett avtalsservitut för ledning 01-IM4-39/2338.8 från 1939. Då planförslaget inte medger någon förändring i den fysiska miljön jämfört med innan planläggningen bedöms planförslaget inte medföra någon påverkan på det befintliga servitutet.

4.4 Avtal och plan- och genomförandeekonomi

4.4.1 Plankostnadsavtal

Exploatören och Täby kommun har år 2018 undertecknat ett plankostnadsavtal. Avtalet reglerar ansvar och fördelning av kostnader för arbetet med att ta fram detaljplanen. Genom avtalet åtar sig exploatören att bekosta allt arbete med att ta fram detaljplanen.

4.4.2 Exploateringsavtal

Täby kommun avser inte teckna exploateringsavtal med exploatören då ingen allmän plats ingår i planförslaget.

4.5 Avgifter, inlösen, ersättning

4.5.1 Avgifter

Exploatören svarar för alla kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen vilket utöver plankostnader omfattar bland annat vatten- och avloppsanläggningsavgift enligt gällande vatten- och avloppstaxa, bygglovsavgifter och kostnader för anslutning till el och tele/fiber.

4.5.2 Inlösen och avgifter

Ingen inlösen eller avgifter är aktuella för planförslagets genomförande.

5 Konsekvenser av planens genomförande

5.1 Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

5.1.1 Fastighetsbildning

Planområdet omfattar fastigheten Markan 1 som ägs av 4-Team Fastighets AB. Ett genomförande av planförslaget kräver inga fastighetsrättsliga åtgärder.

5.1.2 Allmänt

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras efter fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra några kostnader för kommunen.

5.3 Sociala konsekvenser

Då planförslaget bekräftar befintlig markanvändning inom fastigheten så kan bostäder och verksamheter med tillfälligt bygglov med stöd av den nya detaljplanen etableras mer långsiktigt. En ombyggnad av den asfalterade ytan i planområdets västra del till en grönare bostadsgård bidrar till ökad attraktivitet och trygghet för boende och besökare till fastigheten.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser om kulturmiljövärden garanterar att byggnadens karaktär bevaras och blir en fortsatt avläsbar del av Högernäs strands historia som flygflottilj.

5.4 Miljökonsekvenser

5.4.1 Konsekvenser av planens genomförande

Planen berör inga riksintressen.

Två av de sju mätpunkterna för markföroreningar visade på värden som överskrider riktvärdet för KM. Sanering av marken vid de förorenade platserna medför en förbättrad föroreningssituation inom planområdet.

Ljudnivåer från trafikbuller klarar riktvärden för bostäder vid fasad inom planområdet. En gemensam uteplats kan skapas på gården i ett läge där riktvärden klaras, vilket inkluderar större delen av gården närmast huset. Inga ljudnivåer från verksamheter bedöms påverka kommande bostäder.

Om ingen ombyggnation av gårdsytan sker inom fastigheten kommer inte dagvattenflödena att öka (med undantag för inräkning av klimatfaktor) och föroreningssituationen blir oförändrad.

Om asfaltsytan tillsammans med att dagvattenåtgärder anläggs minskar avrinningen från fastigheten vilket bidrar till minskade dagvattenflöden och en förbättring ur föroreningssynpunkt. Ökad fördröjning bidrar till minskad belastning till det kommunala ledningsnätet. Att inkludera mer gröna ytor i planområdet kan även ge ökad trivsel och ökad biologisk mångfald då gröna ytor i annars hårdgjorda områden bidrar med habitat för växter och djur.

Oavsett scenario bedöms föroreningssituationen för dagvattnet inte försämrans, planens genomförande bedöms inte riskera att vattenförekomstens status försämrans eller att miljö kvalitetsnormen inte kan uppnås.

5.4.2 Bedömning av miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

För detaljplaner som medför betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

5.4.3 Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att den nya detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för detaljplanen.

6 Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av samhällsutvecklingskontoret i Täby kommun i samarbete med Alexander Larsson och Sandra Henze, WSP.

Samhällsutvecklingskontoret

Annelie Mellin
planarkitekt

Christine Forsberg
planchef