

## **Samrådshandling**

Detaljplan för

# Hingsten 1, Täby centrum



## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett nytt kombinerat vård- och omsorgsboende med trygghetsbostäder. Befintlig kontorsverksamhet bekräftas i sin nuvarande form. För att hantera det förväntade parkeringsbehovet inom planområdet uppförs ett nytt parkeringshus. Bottenvåningen ut mot Kemistvägen aktiveras i form av cykelgarage, kontor eller enklare servicefunktioner, som kan bidra till en ökad stadsmässighet.

Planförslaget är ett led i kommunens långsiktiga vision med att omvandla Åkerby verksamhetsområde till en blandad stadsmiljö med olika funktioner.

Den nya vård- och omsorgsbyggnaden placeras och anpassas till platsens förutsättningar. Byggnaden placeras i nära anslutning till Byängsparken och blir en markering för områdets planerade omvandling från verksamhetsområde till ett område med blandad stadsbebyggelse. Fasadmaterial i trä harmoniserar med omgivningens natur och övrig bebyggelse.

Ett nytt och modernt parkeringshus med flera olika funktioner bidrar till en ökad stadsmässighet. Genom att aktivera delar av bottenvåningen kan den upplevda trygghet- och säkerheten öka på platsen. Takterrass med mycket grönska skapar goda förutsättningar för en ökad biologisk mångfald.

Inom planområdet finns en trädallé med generellt biotopskydd, som påverkas av planförslaget. Flera träd behöver tas ned för att bereda plats för den tänkta exploateringen. Exploatören ansvarar för att ansöka om en dispens hos Länsstyrelsen för att fälla biotopskyddade träd. Genom flera olika kompensationsåtgärder inom planområdet, bedöms planens genomförande ändå kunna behålla en likvärdig helhet av ekologiska värden och samtidigt bidra med en förstärkning av platsens sociala värden.

Planen bedöms överensstämma med såväl kommunens gällande översiktsplan som fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna 2050. Nuvarande förslag bedöms inte utgöra en betydande miljöpåverkan. Efter mer noggranna grundvattenmätningar och utlåtande från Länsstyrelsen avseende skyddsvärda träd, kan bedömning behöva omprövas längre fram i planprocessen.

# Innehåll

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sammanfattning .....</b>                                                               | <b>2</b>  |
| <b>1. Inledning.....</b>                                                                  | <b>6</b>  |
| 1.1. Planhandlingar .....                                                                 | 6         |
| 1.2. Utredningar, bilagor.....                                                            | 6         |
| 1.3. Planens syfte.....                                                                   | 6         |
| 1.4. Planprocessen.....                                                                   | 7         |
| 1.5. Bakgrund .....                                                                       | 7         |
| 1.6. Plandata .....                                                                       | 7         |
| 1.6.1. Lägesbestämning.....                                                               | 7         |
| 1.6.2. Areal.....                                                                         | 8         |
| 1.6.3. Markägoförhållanden .....                                                          | 8         |
| 1.7. Tidigare ställningstagande .....                                                     | 8         |
| 1.7.1. Översiktliga planer .....                                                          | 8         |
| 1.7.2. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden .... | 9         |
| 1.7.3. Miljökonsekvensbeskrivning .....                                                   | 10        |
| 1.7.4. Pågående eller kommande planering i omgivningen.....                               | 10        |
| 1.7.5. Övriga kommunala riktlinjedokument.....                                            | 11        |
| <b>2. Befintliga förhållanden .....</b>                                                   | <b>13</b> |
| 2.1. Bebyggelse.....                                                                      | 13        |
| 2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll.....                                            | 13        |
| 2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning .....                                               | 13        |
| 2.1.3. Tillgänglighet.....                                                                | 14        |
| 2.2. Gator och trafik.....                                                                | 14        |
| 2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....                                        | 14        |
| 2.2.2. Kollektivtrafik .....                                                              | 15        |
| 2.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter .....                                          | 16        |
| 2.3. Natur, park och rekreation.....                                                      | 16        |
| 2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation .....                                              | 16        |
| 2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden .....                                   | 18        |
| 2.3.3. Friytor, lek och rekreation .....                                                  | 18        |
| 2.3.4. Vattenområden och miljökvalitetsnormer.....                                        | 18        |
| 2.4. Teknisk försörjning .....                                                            | 19        |
| 2.4.1. Vatten och avlopp .....                                                            | 19        |
| 2.4.2. Ledningar .....                                                                    | 19        |
| 2.4.3. Värme.....                                                                         | 19        |

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.4.4. El .....                                             | 19        |
| 2.4.5. Avfall .....                                         | 19        |
| 2.5. Störningar och risker .....                            | 19        |
| 2.5.1. Förorenad mark .....                                 | 19        |
| 2.5.2. Radon.....                                           | 20        |
| 2.5.3. Risk för skred .....                                 | 20        |
| 2.5.4. Farligt gods .....                                   | 20        |
| 2.5.5. Buller .....                                         | 20        |
| 2.5.6. Dagvattenhantering.....                              | 20        |
| 2.5.7. Grundvatten .....                                    | 21        |
| 2.6. Fornlämningar .....                                    | 21        |
| 2.7. Riksintressen .....                                    | 21        |
| <b>3. Planförslaget.....</b>                                | <b>22</b> |
| 3.1. Bebyggelse.....                                        | 22        |
| 3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll .....             | 22        |
| 3.1.2. Byggnadskultur och gestaltning .....                 | 23        |
| 3.1.3. Tillgänglighet.....                                  | 28        |
| 3.2. Gator och trafik.....                                  | 28        |
| 3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....          | 28        |
| 3.2.2. Parkering, varumottagning, utfarter .....            | 29        |
| 3.3. Natur, park, rekreation .....                          | 31        |
| 3.3.1. Natur- och parkmiljö.....                            | 31        |
| 3.3.2. Geotekniska lösningar .....                          | 35        |
| 3.4. Teknisk försörjning .....                              | 35        |
| 3.4.1. Vatten och avlopp .....                              | 35        |
| 3.4.2. Ledningar .....                                      | 35        |
| 3.4.3. Värme.....                                           | 36        |
| 3.4.4. El .....                                             | 36        |
| 3.4.5. Avfall .....                                         | 36        |
| 3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker ..... | 36        |
| 3.5.1. Förorenad mark .....                                 | 36        |
| 3.5.2. Grundvatten .....                                    | 37        |
| 3.5.3. Farligt gods och risker.....                         | 38        |
| 3.5.4. Buller .....                                         | 38        |
| 3.5.5. Dagvattenhantering.....                              | 40        |
| 3.5.6. Brottsförebyggande åtgärder .....                    | 42        |
| 3.6. Precisering av planbestämmelser .....                  | 42        |
| <b>4. Genomförandefrågor .....</b>                          | <b>44</b> |

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1. Tidplan och genomförandetid.....                                 | 44        |
| 4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....                        | 44        |
| 4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt , servitut.....             | 45        |
| 4.4. Avtal och plan- och genomförandekonomi .....                     | 45        |
| 4.4.1. Exploateringsavtal.....                                        | 45        |
| 4.4.2. Ramavtal .....                                                 | 45        |
| 4.5. Avgifter, inlösen, ersättning.....                               | 45        |
| <b>5. Konsekvenser av planens genomförande .....</b>                  | <b>46</b> |
| 5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser .....                   | 46        |
| 5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter .....    | 46        |
| 5.1.2. Allmänt .....                                                  | 46        |
| 5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun .....                    | 46        |
| 5.3. Sociala konsekvenser .....                                       | 46        |
| 5.3.1. Barnperspektivet .....                                         | 47        |
| 5.4. Miljökonsekvenser.....                                           | 47        |
| 5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande .....                     | 47        |
| 5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan.....                                | 48        |
| 5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan ..... | 48        |
| <b>6. Medverkande.....</b>                                            | <b>49</b> |

# 1. Inledning

## 1.1. Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:500
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## 1.2. Utredningar, bilagor

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-08-24
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Structor, 2021-09-09
- Bullerutredning, Magenta akustik, 2021-06-28
- Riskutredning, Verifire 2021-07-02
- Brandutredning, Verifire, 2021-07-02
- Geoteknisk utredning, Sweco, 2021-02-15
- Miljöteknisk utredning, Sweco, 2021-02-15
- Trafikutredning, Tyrens 2021-09-03
- Park- och landskapsutredning, Collective Sublime, 2021-09-03

## 1.3. Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett nytt kombinerat vård- och omsorgsboende med trygghetsbostäder samt ett nytt parkeringshus inom fastigheten. Befintlig kontorsbyggnad bekräftas. Nytt parkeringshus möjliggörs för att omhänderta planens parkeringsbehov.

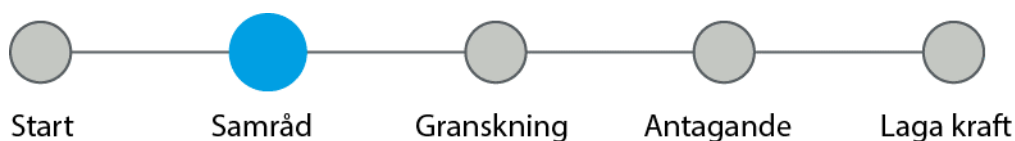
Nya byggnader ska gestaltas med omtanke om platsens förutsättningar. Betydelsefull grönska och vegetation ska i möjligaste mån sparas för att värna och säkerställa utpekade miljö kvalitetsmål. Bebyggelsen ska utformas så att människors hälsa och säkerhet inte äventyras. Parkeringshusets bottenvåning inreds och gestaltas för att bidra till en ökad stadsmässighet.

Planeringen av fastigheten stärker den önskade utvecklingen i kommunens vägledande dokument för Täbys centrala delar. Det befintliga verksamhetsområdet ska över tid omsorgsfullt utvecklas till att bli ett område med karaktär av blandstad och flerfunktionellt innehåll, *FÖP för Täby stadskärna 2050*.

## 1.4. Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015).

I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (från den 2 jan 2015).



Figur 1: Bilden visar var i planprocessen detaljplanen befinner sig.

## 1.5. Bakgrund

Den privata fastighetsägaren till fastigheten Hingsten 1 inkom i december 2019 med en ansökan om planbesked avseende framtagande av en ny plan för fastigheten. Avsikten med en ny plan är att möjliggöra komplettering med ny bebyggelse för vård- och omsorgsboende samt ett parkeringshus.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastighet beslutade 2020-02-17 § 9 att meddela ett positivt planbesked och gav samtidigt stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Hingsten 1 i syfte att möjliggöra vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, kontor/verksamheter samt p-hus. I beslutet betonades att byggnadens placering, höjd och förhållandet till grönområdet samt utemiljön särskilt ska studeras.

Likaså bedömdes förslaget till exploatering ligga i linje med den politiska inriktningen för Täby centrala delar. Detta område ska särskilt prioritera och välkomna entreprenörer som vill utveckla innovativa boendeformer för äldre.

## 1.6. Plandata

### 1.6.1. Lägesbestämning

Planområdet utgörs av fastigheten Hingsten 1, som finns beläget inom Åkerby verksamhetsområde. Planområdet angränsar till Byängsparken och Kemistvägen.



Figur 2: Kartbild över planområdet som är markerat i rött

### 1.6.2. Areal

Fastigheten Hingsten 1 tillika planområdet är ca 12.000 kvm stort.

### 1.6.3. Markägförhållanden

Fastigheten ägs av HB Grönland fastighetsförvaltning.

## 1.7. Tidigare ställningstagande

### 1.7.1. Översiktliga planer

#### **1.7.1.1. Sverigeförhandlingen – förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande**

Under första halvåret 2017 träffade nordostkommunerna Täby, Vallentuna och Österåker avtal med staten och Stockholms läns landsting om en förlängning av Roslagsbanan till Stockholm City via Odenplan. Staten beslutade om finansiering av utbyggnaden våren 2018. Täby kommun har åtagit sig att medfinansiera transportinfrastruktursatsningen med ca 900 mnkr och planera för 16 200 nya bostäder i närheten till Roslagsbanans stationer. Dessa ska vara inflyttningsklara fram till år 2035. Majoriteten av bostäderna kommer att planeras inom Täby stadskärna. Bostäder inom 1000 meter från en station på Roslagsbanan kan tillgodoräknas i Sverigeförhandlingen.

### 1.7.1.2. Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

I aktualitetsprövningen av Översiktsplan för Täby - Det nya Täby, redovisas hela Åkerby verksamhetsområde som ett område för arbetsplatser och stämmer därmed väl överens med planförslaget. Arbetet med att upprätta en ny översiktsplan har inletts och förväntas vara klar under pågående mandatperiod med slut hösten 2022. I samrådsförslaget till den nya översiktsplanen föreslås Åkerby verksamhetsområde omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Förslaget till den nya översiktsplanen innehåller fem målområden; "Attraktivt och tryggt", "Framkomligt och sammanlänkat", "Artrikt och hälsosamt", "Innovativt och näringslivsvänligt", samt "Robust och klimatsmart". Planarbetet inom fastigheten Hingsten 1 berör flera av dem, framförallt "Attraktivt och tryggt" genom planering och gestaltning som tillför många sociala värden till platsen, och "Innovativt och näringslivsvänligt" genom att integrera verksamheter och bostäder.

### 1.7.1.3. Fördjupad översiktsplan

Under 2019 antog kommunfullmäktige en ny fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna där planområdet ingår. Hela Åkerby verksamhetsområde är utpekad som ett område med blandad stadsbebyggelse. Det innebär att kommunen har långsiktiga planer på att gradvis blanda upp området och tillåta mer funktioner än enbart arbetsplatser.



Figur 3: Utsnitt ur fördjupad översiktsplan Täby centrum 2050

### 1.7.2. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelingsbestämmelse, förordnanden

För planområdet gäller detaljplan D134 som vann laga kraft 1997. Planen togs fram för att möjliggöra en då önskvärd kontorsverksamhet inom fastigheten. Planen medger



## 1.7.5. Övriga kommunala riktlinjedokument

### 1.7.5.1. 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. De mål som främst berör denna detaljplan är Biologisk mångfald och God bebyggd miljö. För Hingsten 11 innebär detta bland annat att i planarbetet aktivt verka för att bevara så mycket av de befintliga gröna värdena som möjligt och planera för att tillskapa nya värden. Det innebär även att planera för att främja en trygg, trivsamt och hälsosamt bebyggd miljö som är rik på positiva upplevelser. Miljöprogrammet gäller från 2016 till 2020, men dess målområden är fortfarande aktuella i Täby kommuns strävan att främja en miljömässigt hållbar utveckling.

### 1.7.5.2. 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.

### 1.7.5.3. 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.

### 1.7.5.4. Dagvattenstrategi

I oktober 2016 antog stadsbyggnadsnämnden en dagvattenvattenstrategi 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.

#### **1.7.5.5. Cykelplan för Täby kommun**

Täby kommuns stadsbyggnadsnämnd 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.

#### **1.7.5.6. Parkeringsstrategi för Täby kommun**

Täby kommuns stadsbyggnadsnämnd antog en parkeringsstrategi 2013-12-10. I Täbys parkerings-strategi 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.

#### **1.7.5.7. Avfallsplan 2021-2032**

SÖRAB-kommunerna (Danderyd, Järfälla, Lidingö, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Täby, Upplands Väsby och Vallentuna) har beslutat om en gemensam avfallsplan som beskriver arbetet med avfallshanteringen från 2021 till och med 2032. I planen redovisas fem målområden med huvudmål som sträcker sig över hela planperioden.

För varje målområde tas periodmål fram för vad som ska ha uppnåtts till 2023, 2026, 2029 samt 2032. De tre första målområdena är grunden för planen och handlar om att arbeta med system efter behov, att avfall ska förebyggas och att material ska cirkulera. De två sista målområdena lyfter fram matavfall och nedskräpning.

#### **1.7.5.8. Bullerskyddsprogram för Täby kommun**

Täby kommuns bullerskyddsprogram antogs av stadsbyggnadsnämnden 2009-10-20. Kommunen har i den fysiska planeringen ansvar för att tillkommande bebyggelse placeras och utformas så att bullerstörningar undviks. Ansvaret för den fysiska planeringen ligger hos Stadsbyggnadsnämnden, och bullerskyddsprogrammet är nämndens verktyg för att säkerställa en god ljudmiljö. I Täby kommuns nya föreslagna översiktsplan, "Översiktsplan 2050 – Staden på landet" finns fem mål för ett hållbart Täby. Inom målområdet attraktivt och tryggt finns utvecklingsinriktningen "En trygg

och säker kommun” som anger att planering skall ske så att buller och luftföroreningar begränsas, och det möjliggörs att skapa goda och hälsosamma ljudmiljöer. Planområdet innehar generellt en god ljudmiljö, som inte utgör någon risk för människors hälsa eller miljön. I planarbetet har placeringen av byggnaderna ytterligare bidragit till att värna om goda utemiljöer.

#### **1.7.5.9. Arkitekturprogram för Täby regionala stadskärna**

Arkitekturprogram för Täbys regionala stadskärna beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 13 februari 2019. Programmet beskriver kommunens ambition av en vacker, väl fungerande och hållbar stadskärna att leva, bo och verka i. Arkitekturprogrammet anger struktur- och utformnings principer för ny stadsbebyggelse i den regionala stadskärnan och vägleder avseende stadens, det offentliga rummets och byggnadernas arkitektoniska kvalitet, och anger även stadskärnans grundskala till 4-6 våningars höjd.

## **2. Befintliga förhållanden**

### **2.1. Bebyggelse**

#### **2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll**

Inom fastigheten finns det idag en uppförd kontorsbyggnad som tidigare utgjort kontor och laboratorium för ett läkemedelsföretag. För ett par år sedan lämnade företaget byggnaden och nya hyresgäster nyttjar lokalerna. Idag bedriver utveckling av säkerhetsutrustning för olika typer av hjälmar. Nyligen har byggnaden även genomgått en renovering och tekniska utrymmen och delar av byggnaden för nuvarande hyresgäst.

#### **2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning**

Inom fastigheten finns det idag en uppförd kontorsbyggnad som tidigare utgjort kontor och laboratorium för ett läkemedelsföretag. För ett par år sedan lämnade företaget byggnaden och nya hyresgäster nyttjar lokalerna. Idag bedriver utveckling av säkerhetsutrustning för olika typer av hjälmar. Nyligen har byggnaden även genomgått en renovering och tekniska utrymmen och delar av byggnaden för nuvarande hyresgäst.



Figur 5: Bild på dagens kontorsbyggnad

### 2.1.3. Tillgänglighet

Inom fastigheten finns parkering för både personal och besökare samt ytor för varuleveranser. Planområdet är relativt flackt och det förekommer få naturliga nivåskillnader.

## 2.2. Gator och trafik

### 2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik



Figur 6: Markerat planområde och anslutande gator

Planområdet är beläget intill Kemistvägen som är ca 8 meter bred gata med en industrikaraktär. Gatan trafikeras av bussar, lastbilar och övriga fordon som rör sig inom verksamhetsområdet. Kemistvägen avslutas i en vändplan längre in i området. På båda sidor om gatan, finns breda gångbanor.

### 2.2.2. Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns belägen på Stora Marknadsvägen cirka 200 m från planområdet. Hållplatsen trafikeras av flera olika busslinjer och passerar Täby centrum.

Roslagsbanans station, Galoppfältet finns på den andra sidan Stora Marknadsvägen. Från planområdet till stationen är det ca 300 meter. Från denna hållplats tar det cirka 20 minuter in till Östra station i Stockholm.



Figur 7: Kemistvägen och kontorsbyggnadens östra fasad. I bilden syns den södra infarten till fastigheten

### 2.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet och fastigheten nås från två olika in- och utfarter från Kemistvägen. Den norra infarten nyttjas främst för en större parkeringsplats som främst vänder sig till de anställda samt leveranser till och från verksamheten.

Den södra infarten riktar sig främst till kunder och andra besökare till verksamheten. Parallellt utmed Kemistvägen finns en nyligen renoverad parkeringsyta för de anställda. Denna yta nås från båda infarterna.

Totalt sett finns det ca 124 bilplatser och ett 20-tal parkeringsplatser för cykel. Två markerade parkeringsytor finns avsatt för rörelsehindrade.



Figur 8: Bild på den norra parkeringen. I bild syns även den norra infarten från Kemistvägen

## 2.3. Natur, park och rekreation

### 2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation

Planområdet utgörs till stor del av hårdgjorda asfaltsytor samt en anlagd tennisbana. Kring byggnaden i sydväst finns en sammanhängande gräsyta med olika planteringar och fruktträd. I planområdets nordvästra del, utmed den förbipasserande gång- och cykelbanan, finns en planterad allé med oxlar. Allén följer fastighetsgränsen längs

Kemistvägen, och utgörs av totalt 20 oxlar. En separat naturinventering är under framtagande. Utredningen visar att allén omfattas av ett generellt biotopskydd som enkelsidig allé och den har bedömts ha naturvärdesklass 4, visst naturvärde, vid en samlad bedömning av de enskilda träden. Generellt biotopskydd infaller då det finns det fler än fem likartade träd i följd samt om stamdiametern är grövre än 20 cm i brösthöjd på minst hälften av träden. För att ta ned träd i en biotopskyddad allé, behövs en dispensansökan upprättas. Dispensansökan hanteras utanför ramen för detaljplanprocessen och det är Länsstyrelsen som bedömer huruvida dispens medges eller inte. Länsstyrelsens bedömning kan påverka detaljplanens innehåll och utformning. Utredningen färdigställs till nästa skede i planprocessen.

I direkt anslutning till planområdet i sydväst ligger Byängsparken, som är en del av ett större sammanhängande grönstråk. Parkområdet sträcker sig fram till Tåbys centrala stadskärna i väster och till stadsskogen Stolpaskogen i norr. Åkerbyparken, som ligger i nära anslutning till Byängsskolan och Täby centrum, har nyligen genomgått en restaurering, där kvalitativa parkinslag och funktioner uppförts. Parken utanför planområdet har en mera ängsliknande karaktär med högvuxet gräs och inslag av lövvegetation. Området har identifierats inneha goda livsmiljöer för pollinatörer, dock saknas kvalitativa vistelsefunktioner för människor. På sikt har kommunen för avsikt att se över denna park för att länka ihop den med bland annat den angränsande stadsdelen Täby park som växer fram öster om området. Det sammanhängande grönområdet är viktigt för människors tillgång till grönska och rekreationsstråk. Det är också viktigt ur ett grönt perspektiv. Det skapar förutsättningar för spridningsvägar och är betydelsefullt för den biologiska mångfalden.



Figur 9 och 10: Anslutande Byängsparken i väster och den angränsande gång- och cykelbanan med alléträd.

### **2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden**

Planområdet är flackt med undantag för en angränsande mindre höjd i nordväst där berg i dagen återfinns. Marken lutar från + 18.9 till +17.5 i sydöstlig riktning.

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts på fastigheten Hingsten 1 (Sweco 2021-03-10). Utredningen visar på att planområdets översta yta, 0,5-1,0 meter utgörs av utfyllt material. Där under finns naturligt förekommande torrskorpelera med en mäktighet på cirka 0,5-1,7 meter vilken överlagras cirka 1,0- 2,3 meter friktionsjord, siltig sandig morän på berg. SGUs jordartskarta visar att markens grundlager utgörs av postglacial lera ned till berg. Postglacial lera är en finkornig jordart som kan vara sättningsbenägen.

Inom planområdet har mätningar av grundvattennivåer påbörjats. Mätningarna bör pågå under en längre period för att fånga upp variationer över årstider och årsvisa nedbördsmängder. Mätningarna som gjorts hittills indikerar att grundvattennivåerna står i den övre delen av den siltiga sandiga moränen, under torrskorpeleran.

### **2.3.3. Friytor, lek och rekreation**

Planområdet ligger i direkt anslutning till Byängsparken där det finns utrymme för lek och rekreation. Cirka 200 meter längre bort ligger stadsdelsparken Åkerbyparken med olika aktivitetsytor, lekpark och andra rekreationsytor. Byängsskolan ligger ca 300 meter från planområdet och har ett par olika idrottsfunktioner kopplat till sin verksamhet. Kring dessa funktioner bedrivs såväl organiserade som spontana aktiviteter.

Lite längre bort mot Stolpaskogens friluftsområde finns mängder av spår och leder samt utegym, lekplats och grillplatser.

### **2.3.4. Vattenområden och miljökvalitetsnormer**

Den berörda vattenförekomsten för planområdet är Stora Värtan med beteckning SE592400-180800 i VISS (vatteninformationssystem Sverige). Stora Värtan uppnår inte god ekologisk status p.g.a. belastningen av näringsämnen kväve och fosfor och statusen klassificeras som måttlig. God status ska uppnås till år 2027. Stora Värtan uppnår ej god kemisk status p.g.a. att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS) tributyltenn (TBT) samt de överallt överskridande ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids. För tributyltennföreningar (TBT) omfattas vattenförekomsten av ett undantag i form av tidsfrist till år 2027. Ett genomförande av planen får inte medföra en ökad föroreningsbelastning.

## 2.4. Teknisk försörjning

### 2.4.1. Vatten och avlopp

I Kemistvägen som passerar planområdet finns kommunala VA-ledningar. Förbindelsepunkter för vatten och spillvatten finns i anslutning till den södra in- och utfarten. I dagsläget är situationen för spillvatten något ansträngd. Genom kommunens övergripande arbete med kapacitetsförstärkningar (KaVA projektet) avses situationen kunna förbättras.

### 2.4.2. Ledningar

Det finns markförlagda el- opto, fiber-, teleledningar inom fastigheten.

### 2.4.3. Värme

En fjärrvärmeledning är förlagd i den angränsande gång- och cykelbanan samt i det angränsande parkområdet i väst. Den befintliga kontorsbyggnaden inom planområdet är ansluten till denna ledning och har sin förbindelsepunkt inom fastighetens norra delar. Även grannfastigheten Hingsten 2 är ansluten till fjärrvärmeledningen och har en anslutande ledning som går genom planområdet och passerar kontorsbyggnadens östra sida.

### 2.4.4. El

Ellevio är nätägare inom planområdet.

### 2.4.5. Avfall

Avfallshantering sker från befintlig byggnads nordöstra hörn. Avfallsfordon kör in till byggnaden från en utfart och lämnar fastigheten från en annan utfart. Därav undviks krav på vändplan.

Närmaste återvinningsstationer finns vid Åkerbyvägen respektive Södervägen cirka 700-800 meter från planområdet.

## 2.5. Störningar och risker

### 2.5.1. Förorenad mark

Det finns några kända markföroreningar inom planområdet. Åkerby verksamhetsområde etablerades på 1960-talet och utgörs till viss del av tillförda massor, vilket innebär att det finns skäligen misstankar om att marken kan innehålla markföroreningar.

En genomförd geoteknisk och markmiljöutredning (Sweco 2021-02-15) visar på att det förekommer förhöjda halter av kobolt, krom och nickel inom planområdet. Generellt innehåller marken inom Täby centrala delar naturligt höga halter av kobolt.

### **2.5.2. Radon**

I Täby gäller medelstor risk för radon i marken, varför försiktighetsprincipen ska tillämpas. Alla nya byggnader ska därför uppföras radonsäkert.

### **2.5.3. Risk för skred**

Utifrån markens topografi, jordens mäktighet och egenskaper bedöms i den översiktliga geotekniska utredningen (Sweco, 2021-02-15) att marken är relativt stabil. Underlerande markplattor och hårdgjorda ytor kan indikera mindre sättningar.

### **2.5.4. Farligt gods**

Bergtorpsvägen är utpekad som sekundär transportled för farligt gods. Det kortaste avståndet mellan planområdet och vägen är cirka 200 m. Närmsta primära farligt gods led är E18 och ligger cirka 1000 meter söderut.

Intill korsningen Kemistvägen/Stora Marknadsvägen finns en drivmedelsstation som även hanterar fordonsgas. Anläggningen är belägen cirka 150 m från planområdet.

Längre in på Kemistvägen ligger en större bussdepå samt ett mindre hotell med restaurang. Båda verksamheterna hanterar brandfarliga vätskor.

En riskutredning (Verifire, 2021-01-21) har genomförts och sammanställer alla potentiella risker som finns i anslutning till planområdet.

### **2.5.5. Buller**

Enligt Täby kommuns översiktliga kartering av trafikbuller är bullernivåerna inom större delen av planområdet inom intervallet 45–55 dBA. Bullerkällan utgörs främst av trafiken på Bergtorpsvägen och Stora Marknadsvägen.

En bullerutredning (Magenta akustik 2020-12-17) har tagits fram och redovisas längre fram i planhandlingen.

### **2.5.6. Dagvattenhantering**

I dagsläget avvattnas hårdgjorda ytor inom planområdet via dagvattenbrunnar och privata ledningar till det kommunala dagvattennätet i Kemistvägen. Inga fördröjning-

eller reningsåtgärder har identifierats. Dagvatten från kontorsbyggnadens taktor avvattnas via stuprör till uppsamlingsledningar och vidare till det kommunala dagvattennät, vilket inte är i linje med kommunens vägledande policy. Dagvattnet ska genomgå någon typ av fördröjning eller rening innan det når kommunens ledningsnät.

Grönytan i syd avvattnas via en kupolsil. Därifrån leds vattnet via ledning vidare söderut och når till slut recipienten Stora Värtan. Vid kraftiga skyfall rinner dagvatten in till den angränsande Byängsparken.

#### **2.5.7. Grundvatten**

Planområdet ligger inom vattenförekomsten Täby - Danderyd. Grundvattenförekomsten är enligt Vattenmyndigheten klassad som god kvantitativ och kemisk god. Vattenförekomsten täcker större delen av tätortsområdena i Täby samt en del av Danderyds kommun.

En översiktlig hydrogeologisk utredning är påbörjat och det sker kontinuerliga mätningar av grundvattnet inom fastigheten. Nivåer kommer kunna presenteras längre fram i processen.

### **2.6. Fornlämningar**

I det angränsande parkområdet finns en känd fornlämning som är en del av Ensta gamla bytomt.

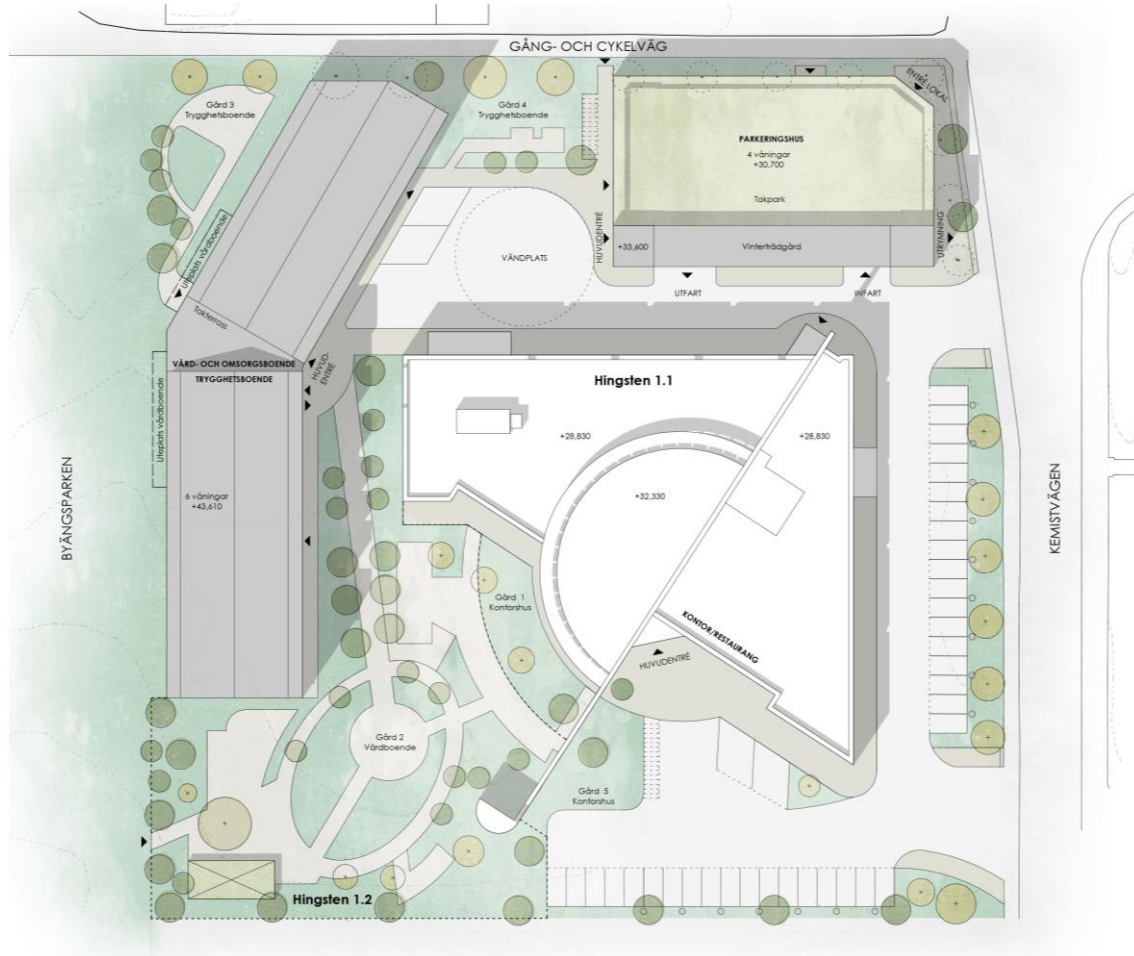
### **2.7. Riksintressen**

Inga riksintressen berörs av planförslaget.

## 3. Planförslaget

### 3.1. Bebyggelse

#### 3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll



Figur 11: Illustrationsplan över planförslaget.

Den befintliga kontorsbyggnaden behålls i sin nuvarande utformning och detaljplanen bekräftar verksamheten som kontorsändamål (K).

Planförslaget föreslår att kompletteras med en nytt vård- och omsorgsboende (D) samt tillhörande trygghetsbostäder (B). Vård- och omsorgsboendet (cirka 80 lägenheter) riktar sig till personer som inte längre klarar av att bo själva, utan behöver stöd och hjälp med anledning av sina fysiska eller psykiska begränsningar. Dessa förutsättningar ställer specifika och höga krav på byggnadens innehåll och funktion.

Trygghetsbostäderna (ca 50 lägenheter) vänder sig till personer som klarar sig till stor del på egen hand.

Det finns en tanke kring den kombinerade boendeformen. Genom att skapa boendetyper för personer med olika behov, skapas också möjligheten för dem att fortsatt kunna bo nära varandra.

Då parkeringsytan för den befintliga kontorsverksamheten försvinner till förmån för den nya bostadsexploateringen, föreslås ett gemensamt parkeringshus (**P**) uppföras för att tillgodose planens sammanlagda parkeringsbehov. I parkeringshusets bottenvåning möjliggörs det för enklare restaurang, kontor eller annan lämplig centrumverksamhet (**C**).

### **3.1.2. Byggnadskultur och gestaltning**

Den nya bostadsbyggnaden förhåller sig till platsen och omgivningens förutsättningar. Byggnadskroppen placeras in mellan den angränsande Byängsparken och den befintliga kontorsbyggnaden. Noga utvalda material och färgsättning harmoniserar med omgivningen. Genom att förlägga bygganden intill den förbipasserande gång- och cykelbanan, kan även det viktiga stråket förstärkas och förtydligas ännu mera. Släpp och utrymmen mellan byggnaderna är noggrant studerat för att behålla viktiga utblickar för såväl den befintliga kontorsbyggnaden, som för nytillkommande byggnader.

Bottenvåningen i det nya parkeringshuset aktiveras på olika sätt och samspelar med sin omgivning på ett tydligt sätt, vilket bedöms bidra till en bättre stadsmässighet. Planförslaget kan genom sin förtätning vara ett led i verksamhetsområdes framtida stadsutveckling.

Den nya vård- och omsorgsbyggnaden uppförs med en tydlig sockelvåning i naturlig sten och höga vertikala fönster som spänner över två våningar. Våningshöjden för den nedersta våningen är något högre än övriga våningsplan. Anledningen är att bl.a. för att vård- och omsorgsboendet har samlat fler gemensamma samlingsutrymmen och funktioner som kräver en högre takhöjd. Ovanpå entréplanet uppförs ytterligare tre våningar med vård- och omsorgsbostäder. Våningsplanen programmeras med mindre anpassade lägenheter och ytor för sociala och gemensamma aktiviteter. Resterande tre våningar uppförs med trygghetsbostäder i blandade lägenhetsstorlekar. Genom att tillskapa karaktäristiska takkupor skapas ett spännande taklandskap och goda ljusförhållanden för lägenheterna.

Byggnaden uppförs i en klassisk byggnadsstil och får tydliga gavlar och takparti. Fasadmaterialet i trä med en naturligt behaglig färgskala som gör att byggnaden smälter in i sin omgivning. Den vita sockelkulören samspelar med den befintliga kontorsbyggnaden och den naturliga träkulören smälter ihop med bostäderna på Marknadsvägen.

För att skapa liv och variation i byggnaden, bekläs fasaden med återvunnet trämaterial i olika nyanser. Detta skapar skuggor och skiftningar i kulören som kan läsas på såväl långt håll, som på nära.

För att anpassa och ta ned skalan på bostadsdelen väljs ett mansardtak, vilket gör att byggnaden läses något lägre. Genom att medvetet jobba ned intrycket av skalan kan de iordningställda bostadsgårdarna kring byggnaden upplevas bättre och behagligare. Även anpassning till Byängsparken och omkringliggande bebyggelse bedöms gynnas av en mera mänsklig skala.



Figur 12: Bild på vård- och omsorgsbyggnad



Figur 13: Byggnadsdetaljer för vård- och omsorgsbyggnaden.

Genom att göra ett släpp mellan taken kring byggnadsvolymens mittparti, kan en mindre takterrass skapas och vända sig mot sydväst. Platsen vänder sig främst till trygghetsbostäderna. Brytningen i taket gör att byggnaden delvis läses om två byggnader och därmed tonas byggnadens intryck ned mot parken och för de omkringliggande bostäderna.



Figur 14: Illustrationsbild på vård- och omsorgsbyggnaden från Byängsskolan

Det nya parkeringshuset uppförs inom planområdets norra del med en nära och tydlig koppling till Kemistvägen samt den förbipasserande gång- och cykelbanan. Byggnaden uppförs i 4 våningar med en aktiv bottenvåning som tydligt annonseras ut mot de allmänna ytorna.

Byggnaden gestaltas med en rödaktig träpanel som samspelar med vård- och omsorgsbyggnadens takfärg. I bottenvåningen skapas stora rundade fönster som gör att man får god insyn kring vad som händer på detta våningsplan. Planen möjliggör för ett blandat innehåll som kan knytas till en centrumanvändning. Det kan röra sig om kioskverksamhet till mindre restaurang eller kontorslokaler. Syftet med denna användning är för att uppnå en aktiv bottenvåning som kan bidra till en ökad stadsmässighet och förbättrad trygghet och säkerhet kring platsen. Det förbipasserande gång- och cykelstråket bedöms även gynnas av att byggnaden öppnas upp och skapar nya målpunkter.



*Figur 15: Bild på föreslaget nytt parkeringshus. Bottenvåning aktiveras med olika lokaler.*



Figur 16: Bild på ny anslutande väg och parkeringshusets aktiva bottenvåning

Under del av parkeringshuset tillskapas garageutrymmen för såväl cykelparkering som övrig förvaring. Taket tillgängliggörs och skapar kvalitativa vistelsevärden för de boende och verksamhetsutövare inom fastigheten. Växtlighet och grönska bidrar till många positiva effekter för området. En av takets primära funktion är att hantera dagvattenfördröjning, därav den stora mängden grönska som kan fördröja dagvatten.



Figur 17. Takterrass ovanpå parkeringshuset som också utgör viktig dagvattenfördröjning.

Den nya exploateringen påverkar sol- och skuggförhållandena till viss del. Den största påverkan berör den befintliga kontorsverksamheten inom planområdet. Angränsande fastigheter och verksamheter påverkas till viss del, men då faller främst skuggan på lagerlokaler och andra förvaringsutrymmen.

### 3.1.3. Tillgänglighet

Det nya boendet riktar till sig en målgrupp med specifikt höga krav på tillgängligt. Nivåskillnader och ramper upprättas så dessa behov kan tillgodoses. Trottoarer och tillfartsvägar görs tillräckligt breda så att rullstolar och andra liknande fordon enkelt kan ta sig fram.

Två nya parkeringsplatser avsedda för rörelsehindrade uppförs i anslutning till boendets entré. Lättillgängliga cykelparkeringar uppförs på flera olika ställen inom planområdet, för att uppmuntra och underlätta detta hålla resesätt. Även kontorsverksamheten anordnar två stycken parkeringsplatser för rörelsehindrade utanför dess entré.

## 3.2. Gator och trafik

### 3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget utgår ifrån den befintliga gatustrukturen och kompletteras med ny gata som dras fram till vård- och omsorgsbyggnaden i planområdets norra delar. De båda infarterna behålls för att underlätta för trafikflödet och större fordon som angör fastigheten. Utöver det föreslås endast mindre åtgärder för att kunna förbättra tillgängligheten ytterligare. *Se figur 11, 16 och 18.*

Då en ny målgrupp människor med nedsatt rörelseförmåga i större omfattning numera kommer vistas inom fastigheten, bedöms tillgängligheteten bli extra viktig. Till och från den nya vård- och omsorgsbyggnaden tillskapas en 3,5 meter bred gångbana, som sträcker sig ut till Kemistvägens gångbana. Detta görs genom att bredda den redan befintliga gångbanan som finns utmed kontorsbyggnadens norra sida.

Även söder om det nya parkeringshuset upprättas en ny gångbana som förbinder Kemistvägen med vård- och omsorgsboendets entréområde.

Utmed den befintliga gång- och cykelbanan norr om planområdet skapas en ny entré till fastigheten. Kopplingen riktar sig till gående och cyklister och blir en gen och säker koppling mot Tåbys centrala delar. Det skapas även en entré direkt in till parkeringshuset från den anslutande gång- och cykelbanan.

I parkeringshusets garagedel tillskapas ett utrymme för ca 130 cyklar. Trappor anpassas med skenor för att enkelt kunna dra cykeln smidigt till detta utrymme. Även hiss tillgängliggör detta våningsplan.

Befintliga gångbanor till kontorsverksamheten behålls i sin nuvarande utformning.



Figur 18. Parkeringshuset med anslutningar till den befintliga gång- och cykelbanan.

### 3.2.2. Parkering, varumottagning, utfarter

Då exploateringen sker på redan befintlig parkeringsplats, ställs krav på att hitta en mer yteffektiv parkeringslösning för att kunna tillmötesgå planens förväntade parkeringsbehov. Det nya parkeringshuset omhändertar vård- och omsorgsboendets, trygghetsboendets behov och stora delar av kontsverksamhetens. Parkeringsplatserna för kontorsverksamheten behålls i sin nuvarande utformning.

I den genomförda trafikutredningen (Tyrens, 2021-09-03) redovisas planområdets behov av antalet parkeringsplatser för både bil och cykel samt hur det förhåller sig till kommunens parkeringsstrategi.

För kontorsverksamhet finns parkeringsnorm per 1000 kvm BTA i kommunens antagna parkeringsstrategi (2013). Det saknas dock parkeringsnorm för vård- och omsorgsboenden samt trygghetsboendet. Det har därför studerats liknande projekt inom kommunen och omgivningen med likvärdiga förutsättningar och gjorts rimliga beräkningar över detta förväntade parkeringsbehov.

Det totala parkeringsbehovet för bilar har beräknats uppgå till 125 platser. Såsom förslaget är redovisat kan 127 platser tillgodoses.

Cykelbehovet har räknats till 115 platser och förslaget beräknas kunna tillgodose upp mot ca 150 platser, där merparten är förlagda i det väderskyddade parkeringshusets garage. Övriga cykelparkeringar iordningställs utanför de olika entréområdena.

Förutom parkeringshuset behålls den befintliga parkeringsytan ut mot Kemistvägen. Parkeringsplatser för rörelsehindrade placeras i närheten av verksamheternas huvudentréer.



Figur 19. Illustration som visar in- och utfarter samt färdriktningar inom planområdet.

Planförslaget har beaktat trafiksäkerheten genom att skapa goda siktförhållanden för samtliga trafikanter som rör sig inom och i anslutning till planområdet.

Parkeringshusets ena hörn har fasats av för att kunna tillgodose sikten för korsande cyklister på gång- och cykelbanan som sträcker sig över Kemistvägen. Även in- och utfarter till parkeringshuset har noga studerats för att kunna upprätthålla en god trafiksäkerhet.

I anslutning till vård- och omsorgsboendets entré uppförs en större vändplan som gör det möjligt för avfallsfordon och andra större fordonsleveranser att svänga runt. Avfallsutrymmen för vård- och omsorgsboendet har skapas i västra delen av parkeringshuset och i nära anslutning till vändplanen.

Varutransporter till och från kontorsverksamheten kvarhåller sin nuvarande lösning. För större fordon finns möjligheten att köra in genom en utfart och lämna fastigheten genom en annan. Övriga besökare och leveranser hänvisas till entréområdet i söder.

För eventuella lokaler som uppförs i parkeringshusets bottenvåning, kan använda sig av den nya vändplanen för varuleveranser och eller andra transporter.

### **3.3. Natur, park, rekreation**

#### **3.3.1. Natur- och parkmiljö**

Då detaljplanen möjliggör att fastigheten kompletteras med bostäder, ställs också krav på att tillföra kvalitativa grönområden som kan nyttjas av de boende.

Förslaget har som utgångspunkt att försöka ta vara på de gröna kvalitéer som finns inom området idag. Ett förslag gällande utemiljön med tillhörande programhandling för landskap har tagits fram, som identifierar befintliga värden och gröna samband i en större kontext (Collective Sublime, 2021-09-03). Utemiljön är utformad för att tillmötesgå verksamheten och bostädernas behov och krav på grönska. Förslaget har även utformats så att dagvattenfördröjning och skyfallshantering kan hanteras på ett hållbart och fungerande sätt. Förslaget har tagit hänsyn till viktiga gröna stråk och samband som passerar fastigheten.

Den solbelysta gräsytan i söder utvecklas till en grön samlingsplats för vård- och omsorgsboendets patienter och personal. Platsen fylls med nya träd, buskar, sittplatser och andra funktioner för de boende. Här skapas utrymme och möjlighet för social samvaro, rekreation och stillsam utevistelse. Genom olika anlagda stigar finns även möjlighet för vardaglig motion för de boende. Utemiljön utformas med stor medvetenhet och hänsyn till de äldres rörelseförmågor. Markbeläggning och nivåskillnader studeras vidare i planprocessen.

I det södra hörnet som vetter mot Byängsparken förslås ett växthus uppföras som kan aktivera de boende med stillsam och rofylld aktivitet. Området kring växthuset iordningställs med odlingslådor och övriga planteringar.

Området kring kontorsverksamheten behåller delar av sin utemiljö, men skärmas av med vegetation och spaljéer. Avskärmningen ger en tydlig uppdelning mellan de olika verksamheterna. En mindre ny gårdsyta skapas framför kontorsbyggnads huvudentré.

Taket på parkeringshuset fylls med en rad olika växter och grönska som ger möjlighet till en ny unik mötesplats för de som verkar inom planområdet. Taket möbleras med sittplatser, boulebana och rekreativa sociala ytor. Platsen vänder sig främst till de verksamma inom kontorsverksamheten. Tillförandet av grönska på denna plats bedöms även gynna den biologiska mångfalden och skapa ett bättre lokalt klimat. Se figur 17.

Inom planområdets norra delar tillskapas två nya mindre grönytor som främst vänder sig mot trygghetsbostäderna. De ansluter till den angränsande Byängsparken och gång- och cykelbanan. Platserna fylls med träd, buskar och funktioner för social samvaro.

Samtliga grönytor omgärdas av någon form av staket eller avskärmning.

Avskärmningen är av betydelse för såväl vård- och omsorgsboendets patienter som en markering mellan privat och offentlig mark. Staketen utformas och gestaltas för att uppnå en transparens och öppenhet i området.



Figur 20: Illustrationsplan som visar flera olika gårdsbildningar inom planområdet.

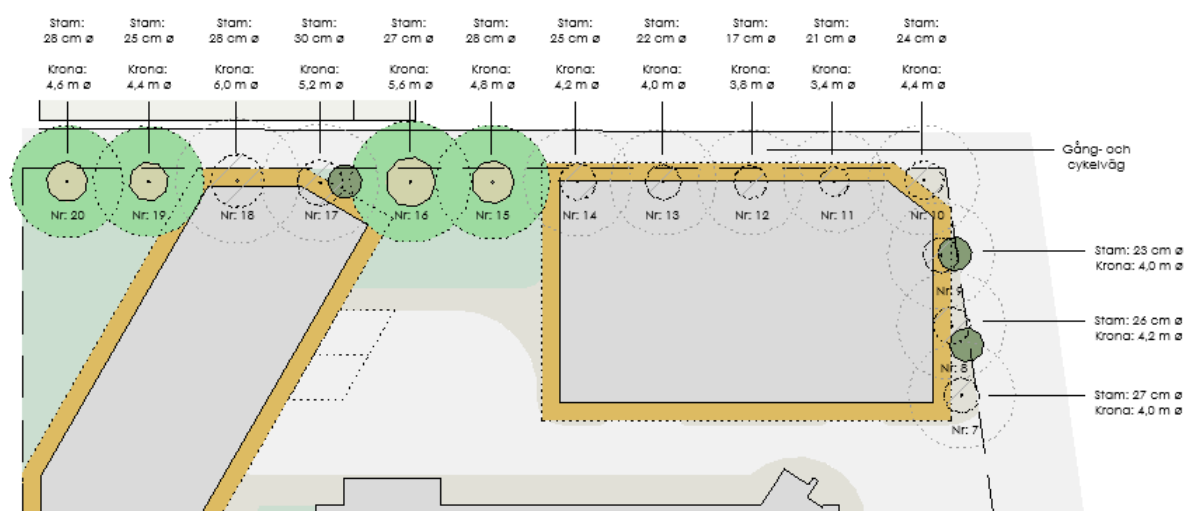
De nya byggnaderna har studerats och anpassats för att minimera ingreppen i de befintliga gröna värdena. Bostadshuset och parkeringshuset kommer placeras nära den befintliga oxelallén, varpå flera träd kommer att påverkas. För att ge de träd som finns kvar goda möjligheter att tåla en närliggande exploatering, kommer det genomföras en noggrann inmätning av både trädkrona och stam. Genom förslaget kommer flertalet träd behöva avverkas. Underlaget kommer studeras vidare till kommande planeringsskede.

Av en första och översiktlig trädinventering har det konstateras att oxlarna i trädallén är drygt 30 år gamla. Träden anses vara triviala och sakna specifikt höga naturvärden. Träden utgör dock en viktig grön länk mellan Åkerby industriområde och angränsande bostadsområden och bedöms vara positiva för såväl den biologiska mångfalden som de sociala värdena. Med dess stamdiameter, ålder och antal, klassas trädraden som en allé och får därmed ett generellt biotopskydd. För att fälla något av träden behöver en dispensansökan upprättas och bedömas av Länsstyrelsen. Ansökan om dispens kommer att göras parallellt med planprocessen. I ansökan kommer motiv, tillvägagångssätt och kompensationsåtgärder mer noggrant beskrivas. Det åligger fastighetsägaren att hantera en sådan dispensansökan. Beroende på Länsstyrelsens bedömning gällande dispensgivning kan förslaget behöva justeras inför kommande skede. Trädraden utmed Kemistvägen och den befintliga kontorsbyggnaden är karaktärsskapande och kommer att kunna sparas i sin helhet. En planbestämmelse om att träden ska sparas införs på plankartan.

Genom att väga samman och beakta flera andra aspekter, har det bedömts fördelaktigt att placera den nya bebyggelsen i närheten av Kemistvägen och gång- och cykelbanan. De främsta motiven har bl.a. varit att försöka minska andelen hårdgjorda ytor inom planområdet och därmed uppfylla kraven på en hållbar dagvattenlösning. Likaså har det eftersträvat att inte dra in mer trafik inom planområdet än nödvändigt, som kan skapa onödiga utsläpp och generera buller. Parkeringshuset har utformats så smalt som möjligt och samtidigt uppfylla kraven på rampernas lutning och acceptabla svängradier.

Parkeringshusets placering i planområdets norra hörn leder till att 5 oxlar behöver fällas (nr 10-14). Övriga träd i anslutning till Kemistvägen kommer sannolikt påverkas mark- och schaktarbeten vid byggnadens uppförande. Med stor sannolikhet kommer träden inte överleva. Planförslaget föreslår att återplantera träd, där det är möjligt. Alla träd bedöms inte lämpliga att återplantera, då de bedöms äventyra trafiksituationen med försämrade siktförhållanden eller hamna för nära föreslagen byggnation.

Uppförande av vård- och omsorgsboendet kommer påverka två träd. Ett av träden (nr 18) bedöms inte överleva när schakt och markarbeten ska genomföras. Det andra trädet (nr 17) kan få svårt att klara sig när markarbeten och grundläggning av huset genomförs. Skulle trädet inte överleva på sikt, finns utrymme för att återplantera på likvärdig plats igen. Kvarstående träd som bedöms klara av planerad exploatering förses med en skyddsbestämmelse.



Figur 21: Illustration över vilka träd som bedöms påverkas av exploateringen

För att minimera skador på trädens rötter vid schaktarbeten föreslås s.k. vitaliseringsdiken och försiktighetshandtering i form av vakuumsug kring rötterna. I de fall trädrotter behöver klippas, kommer det göras för hand av behörig fackman. När denna typ av metod tillämpas ges träden en god möjlighet att kunna överleva och fortsätta utvecklas över tid.

Planförslaget innebär att vissa träd behöver fällas. Detta kommer kompenseras genom andra åtgärder. De sju träd som behöver fällas kommer till antalet ersättas med nya och kompletteras med fler träd inom planområdet, *se figur 20*. Utmed parkeringshusets norra och östra sidor iordningställs lämpliga buskar och planteringar. Även grönskan ovanpå parkeringshuset bedöms bidra till positiva effekter för den biologiska mångfalden och social värden.

Planförslaget medför att en större hårdgjord parkeringsyta ersätts av nya kvalitativa bostadsgårdar. Nya träd, buskar, planteringar och rekreativa funktioner tillförs till platsen vilket kan stärka och förbättra gröna och social värden.

### 3.3.2. Geotekniska lösningar

I den genomförda geotekniska undersökningen (Sweco 2021-02-15) rekommenderas olika grundläggningsmetoder för de olika byggnaderna.

Bostadshuset med 7 våningar innebär en stor belastningsökning på marken. För att undvika eventuella sättningar och annan instabilitet föreslås att byggnaden förankras med pålar till underliggande fast berg. Pålning är fördelaktig ur miljöhänseende, då metoden minskar schaktdjupet och därmed kan minska utgrävning under den troliga grundvattennivån, samt att det enligt konsultens uppskattning innebär mindre ekonomiska kostnader och mindre klimatpåverkan än till exempel schaktning och packad sprängsten. Vidare undersökningar krävs dock för att säkerställa grundläggningsmetod och konstruktion.

Parkeringshuset med cirka 20-30 parkeringsplatser per våningsplan med totalt 4 våningar innebär också en större belastningsökning. Laster från byggnaden bör föras ned till fasta jordlager (friktionsjord) eller berg. Grundläggning med platta på packad sprängsten och morän rekommenderas, då undergrunden här utifrån utförda sonderingar bedöms innehålla mindre mäktighet av torrskorpelera och lägre grundvattennivåer, cirka 3 meter under markytan för närliggande provpunkt.

I detaljprojektering när läge och laster är framtagna, ska grundläggningen ses över av geoteknisk sakkunnig, där bärighet, stabilitet och sättningar noggrant studeras.

## 3.4. Teknisk försörjning

### 3.4.1. Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till kommunens VA anslutningar som finns i Kemistvägen. Ledningarnas läge säkerställs genom att marken i plankartan förses med punktprickad mark.

### 3.4.2. Ledningar

En omdragning av befintlig fjärrvärmeledning kommer att genomföras inom fastighetens norra delar. Den angränsande fastigheten i söder har en förbindelse dragen genom planområdet. Ny sträckning för del av fjärrvärmeledningen föreslås till Kemistvägen alternativt förläggas i anslutning till Byängsparken. Frågan utreds vidare i det fortsatta planarbetet.

### 3.4.3. Värme

Byggnaderna ansluts till de befintliga fjärrvärmenätet.

### 3.4.4. EI

Elförsörjningen avses ske från närliggande nätstation på andra sidan Kemistvägen.

### 3.4.5. Avfall

Kontorsverksamheten bibehåller sin befintliga avfallshantering inom byggandens norra delar.

För nyttillkommande vård- och omsorgsboende har avfallshandlingens huvudsakliga funktion placerats i parkeringshusets bottenvåning. Här säkerställs tillräckligt med yta föra att kunna hantera verksamhetens alla fraktioner.

Uppställningsplats för avfallsfordon iordningställs i anslutning till byggnaden och den nya vändplanen gör det möjligt för rundkörning.

## 3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker

### 3.5.1. Förorenad mark

Inom planområdet förekommer det fyllnadsmassor i de övre marklagren och runt om området finns det, eller har det funnits verksamheter som hanterar miljöskadliga ämnen. I en översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2021-02-15) har prover tagits i tio olika provpunkter i jord och asfalt. Undersökt område bedöms lågt till måttligt förorenat baserat på analyserade jod- och grundvattenprover.

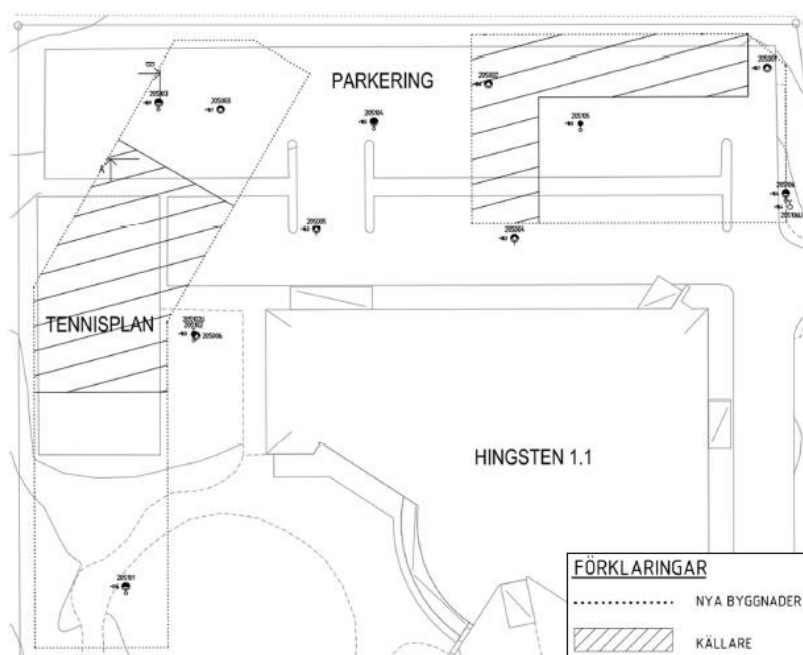
Metallföroreningar har påträffats lokalt i områdets nordvästra samt sydvästra delar i halter som överskrider Naturvårdverkets riktvärden för områdets markanvändning, känslig markanvändning (KM). Beräknad medelhalt av krom, nickel och kobolt inom undersökt område bedöms dock inte överskrida områdets markanvändning.

Uppmätt halt krom bedöms troligen härstamma från förorenade fyllnadsmassor. Resultat från underliggande naturliga jordlager i samma provpunkt påvisar inte förhöjda metallhalter, vilket avgränsar föroreningen i djupled. Ytterligare provtagning behövs för att avgränsa föroreningarnas utbredning i sidled. Efterbehandling av förorenade områden ska enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28§, anmälas till Södra Roslagens miljö och hälsoskydds nämnd senast sex veckor innan efterbehandlingen beräknas påbörjas, och efterbehandlingsplan skall upprättas och godkännas innan åtgärden kan påbörjas.

### 3.5.2. Grundvatten

I samband med markprovtagningar placerades tre grundvattenrör för att mäta grundvattentrycket inom fastigheten. Grundvatten behöver mätas under en längre tidsperiod för att kunna upptäcka och följa variationer i årstider och i nederbördsmängder. Mätningar kommer att studeras under den fortsatta planprocessen.

Under de båda nytillkommande byggnaderna föreslås en viss källardel. Det rör sig om cirka 30-35 % av byggnadens underliggande yta. Källardelen placeras på områden som inte anses medföra onödiga sprängningar eller påverka grundvattennivåerna i någon större utsträckning. Skulle det visa sig att grundvattennivåerna behöver sänkas för att kunna uppföra planerad bebyggelse, kan bedömningen om betydande miljöpåverkan behöva revideras och därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning upprättas inför granskningsförslaget.



Figur 22: Förslag på andel källare under ny bebyggelse

Grundvatten inom fastigheten har även analyserats med avseende på föroreningar. Av analyserade metaller i grundvatten har arsenik och nickel uppmätts i halter som motsvarar *måttlig halt*. Övriga metaller underskrider tillämpade riktvärden för *mycket låg halt* eller underskrider laboratoriets rapporteringsgräns. För kvicksilver är laboratoriets rapporteringsgräns 0,1 µg/l. Enligt SGUs bedömningsgrunder bedöms kvicksilverhalter mellan 0,05-1,0 µg/l som *hög halt*.

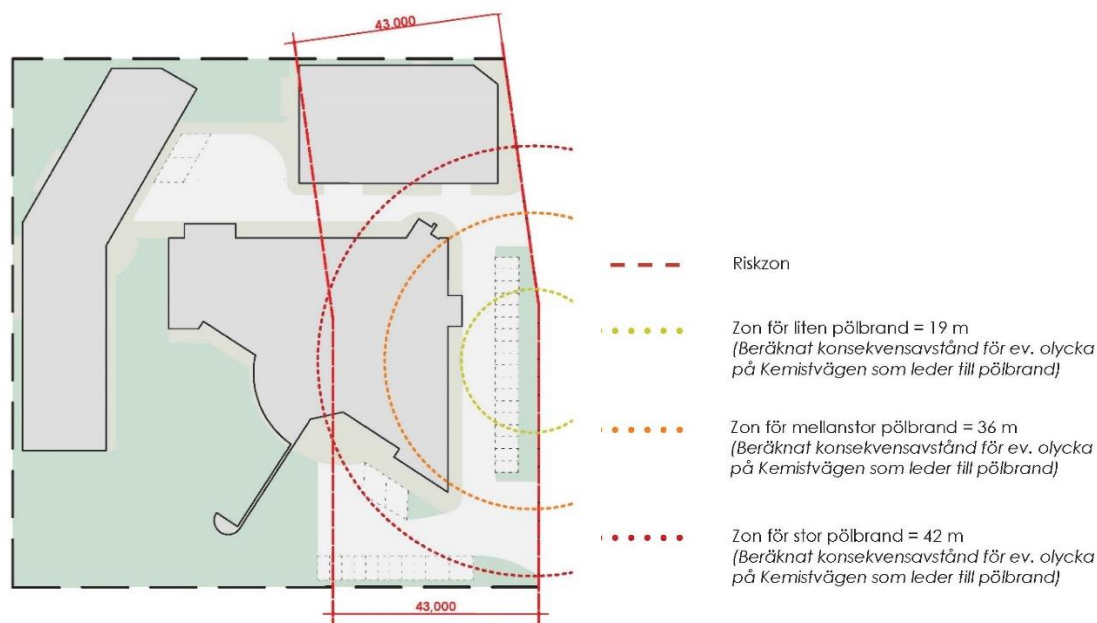
Då det skapas dagvattenanläggningar som fördröjer och renar dagvatten inom planområdet, görs bedömningen att planens genomförande inte försämrar varken miljö kvalitetsnormer eller grundvattenförekomsten Täby- Danderyd.

### 3.5.3. Farligt gods och risker

Riskutredningen som genomförts (Verifire, 21-07-02) identifierar samtliga risker som skulle kunna utgöra en potentiell fara för de verksamma inom planområdet.

Utredningen beräknar risker utefter områdets givna försättningar på såväl individ som samhällsrisknivå. Utredningen ger även förslag på riskreducerande åtgärder eller begränsningar i detaljplanen.

Med anledning av de specifika fordon som trafikeras på Kemistvägen finns en risk för såväl brand som explosion. Den yttersta riskzonen sträcker sig 42 meter in i planområdet varpå stadigvarande vistelse bör undvikas, såvida inga riskåtgärder vidtas. Bostadsdelen förläggs utanför det potentiella riskområdet och därmed bedöms planens genomförande inte leda till någon specifik risk. Inga åtgärder på fasad bedöms nödvändiga utifrån kända risker.



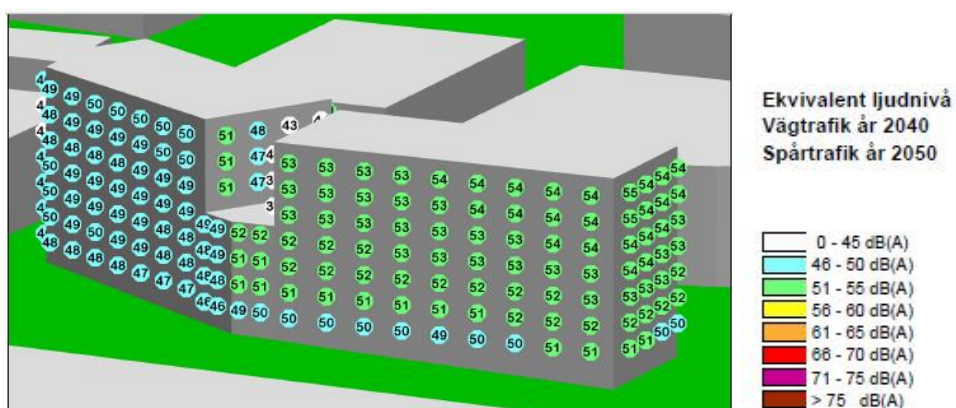
Figur 23: Illustration som visar på vilka kända risker och avstånd som identifierats

### 3.5.4. Buller

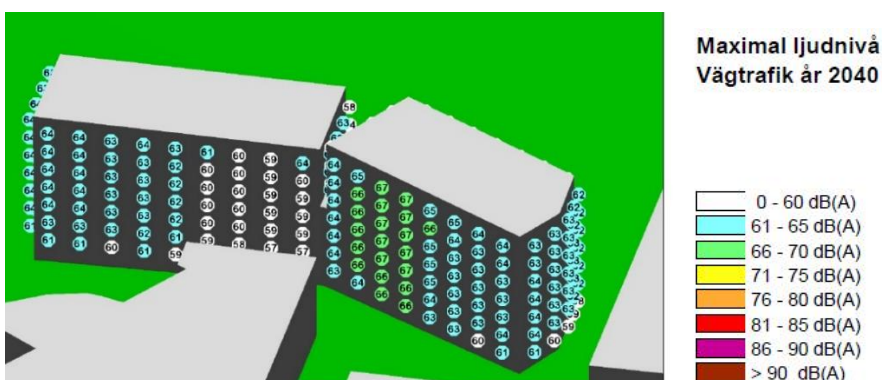
En genomförd bullerutredning (Magenta akustik 21-06-28) är framtagen för planförslaget. Den huvudsakliga bullerkällan som påverkar fastigheten kommer från omgivande vägar.

Den föreslagna bostadsdelen förläggs in mot Byängsparken och dessutom bakom befintlig kontorsbyggnad och det nya parkeringshuset. Därmed skyddas de planerade bostäderna från omgivande trafikbuller. Enligt genomförd bullerutredning är den högsta ekvivalenta bullernivån vid fasad beräknad till 55 dBA. Den maximala bullernivån från vägtrafik är beräknat till 67 dBA och 64 dBA för spårtrafik. Förslaget uppfyller därmed gällande riktvärdena om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad. I planförslaget kommer de flesta lägenheterna uppföras i storlekar mindre än 35 kvm och för dem tillåts bullernivåer upp mot 65 dBA vid fasad.

Plankartan säkerställer att för de lägenheter som är större än 35 kvm, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om det inte går att uppfylla, så ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden mellan kl 22.00 och 06.00. För lägenheter som är mindre än 35 kvm ska den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 65 dBA vid fasad.



Figur 24: Ekvivalent bullernivåer för det planerade bostadshuset.



Figur 25: Maximala bullervärden för det planerade bostadshuset.

### 3.5.5. Dagvattenhantering

Täby kommuns dagvattenstrategi strävar efter att hälften av fastigheten ska ha gröna och/eller genomsläppliga ytor för att kunna filtrera och infiltrera en del av det avrinnande dagvattnet. Öppna eller underjordiska anordningar ska anläggas för att fördröja ett klimatkompenserat 20-års regn. Det ska även finnas ytor eller andra lösningar som ska kunna omhänderta ett klimatkompenserat 100-års regn. Genom att fördröja och rena dagvattnet bidrar detaljplanen till att miljökvalitetsnormerna för Stora Värtan på sikt kan uppnås. Omhändertagandet av dagvatten innebär även att bebyggelsen skyddas mot eventuella översvämningar vid kraftiga skyfall.

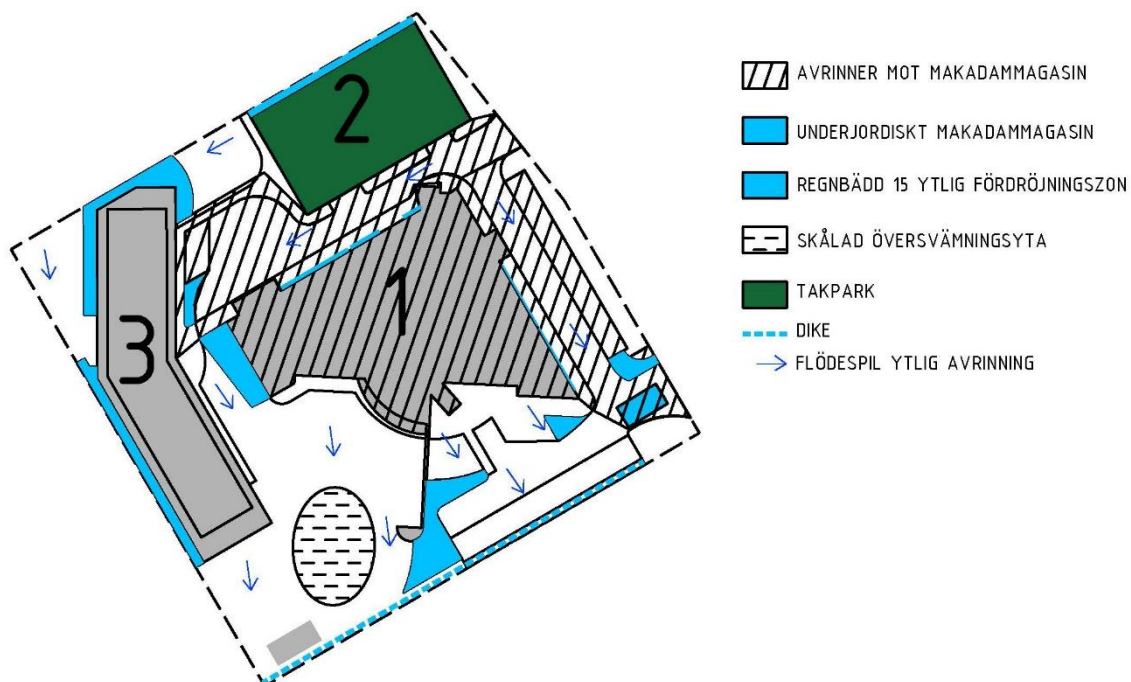
Detta kan exempelvis ske genom olika genomsläppliga ytor, naturliga gräsytor eller underjordisk magasinering.

En dagvattenutredning (Struktur, 2021-09-09) har tagits fram för planförslaget. Då planförslaget utgår ifrån att förtäta en redan exploaterad fastighet med hög andel hårdgjord yta, ställs krav på att finna en yteffektiv och gemensam helhetslösning för dagvattenhanteringen. Beräkningar visar att planområdet måste kunna fördröja minst 276 kubikmeter dagvatten.

Den huvudsakliga fördröjningsmetoden utgörs av olika regnbäddar längs med byggnader och olika diken inom planområdet. Parkeringshusets tak förses med växtlighet och tillräckligt substratdjup som kan omhänderta och fördröja dagvatten.

Ett makadammagasin iordningsställs inom planområdets södra delar som omhändertar stora delar av det dagvatten som uppstår inom fastighetens. I den södra parkdelen som hör till vård- och omsorgsbyggnaden görs en svagt lutande nedsänkning som kan omhänderta och infiltrera kraftiga skyfall. I *figur 26* nedan redovisas en översiktlig bild på dagvattenhanteringen samt olika flödesriktningar.

Tillsammans beräknas de olika dagvattenlösningarna inom fastigheten kunna fördröja och rena ca 225 kubikmeter dagvatten. De kvarstående volymerna som saknas för det klimatkompenserade 100-års regn, kan ledas ut till det angränsande grönområdet i Byängsparken. Marknivåer och lutningar inom planområdet gör att dagvattnet snabbt och enkelt leds åt det hållet. Därav kan denna lösning godtas.



Figur 26: Illustration på olika dagvattenlösningar och flödesriktningar.

Detaljplanen kommer utöka sin lovplikt för markåtgärder som i sin tur kan leda till att markens genomsläpplighet förbättras. Detta för att säkerställa att en godtagbar och acceptabel dagvattenlösning kan bibehållas över tid.

I samband med iordningställandet av detaljplanen kommer även takvatten från den befintliga kontorsbyggnaden ses över. Dagens koppling direkt till det kommunala ledningsnätet kommer brytas upp och istället integreras i den nya dagvattenanläggningen.

Genom föreslagen dagvattenlösning beräknas även mängden av föroreningar kunna reduceras. Samtliga halter beräknas underskrida riktvärdena och därmed kan miljö kvalitetsnormerna, MKN för recipienten Stora Värtan förbättras.

| Ämne            | Enhet | Befintlig situation | Efter exploatering |              |
|-----------------|-------|---------------------|--------------------|--------------|
|                 |       |                     | Innan rening       | Efter rening |
| Fosfor          | kg/år | 0,87                | 0,84               | 0,53         |
| Kväve           | kg/år | 11                  | 8,4                | 5,0          |
| Bly             | g/år  | 91                  | 38                 | 8,3          |
| Koppar          | kg/år | 0,14                | 0,08               | 0,035        |
| Zink            | kg/år | 0,47                | 0,24               | 0,073        |
| Kadmium         | g/år  | 2,5                 | 2,3                | 0,74         |
| Krom            | kg/år | 0,051               | 0,028              | 0,012        |
| Nickel          | kg/år | 0,05                | 0,027              | 0,011        |
| Kvicksilver     | g/år  | 0,24                | 0,097              | 0,056        |
| Susp. partiklar | kg/år | 470                 | 240                | 70           |
| Olja            | kg/år | 2,7                 | 1,3                | 0,29         |
| PAH 16          | kg/år | 0,011               | 0,0053             | 0,0023       |
| BaP             | g/år  | 0,19                | 0,087              | 0,038        |

Figur 27: Diagram som visar på en minskning av föroreningar

### 3.5.6. Brottsförebyggande åtgärder

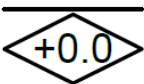
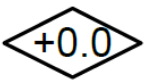
Det finns idag inga kända problem med brottslighet i området. Genom att tillföra bostäder till området innebär det att fler människor kommer vistas och röra sig i området, vilket bedöms medverka till en ökad trygghet och säkerhet. Byggnader som uppförs med en närhet och kontakt till allmänna ytor, utformas med transparenta och uppglasade bottenvåningar. Flera entréer och dörrar vänder sig mot allmänna ytor, vilket bedöms kunna bidra till en ökad trygghet och säkerhet. I bottenplan på parkeringshuset möjliggörs för verksamhetslokaler som kan bidra till ökad närvaro och social trygghet.

## 3.6. Precisering av planbestämmelser

Tabell 1 Precisering av användningsbestämmelser

| Användningsbestämmelser | Förklaring/Syfte                                                                                                                       |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D                       | Kvartersmark för bostäder med vårdändamål PBL 4 kap. 5 § 3 p                                                                           |
| B                       | Kvartersmark för trygghetsbostäder Andelen lägenheter regleras med en procentsats. PBL 4 kap. 5 § 3 p.                                 |
| K                       | Kvartersmark för kontorsverksamhet PBL 4 kap. 5 § 3 p                                                                                  |
| P                       | Kvartersmark för parkeringsändamål PBL 4 kap. 5 § 3 p                                                                                  |
| C <sub>1</sub>          | Bestämmelsen möjliggör för enklare serviceanvändning likt kiosk, restaurang eller liknande får inrymmas i markplan. PBL 4 kap. 5 § 3 p |

Tabell 2 Precisering av egenskapsbestämmelser

| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark                                             | Förklaring/Syfte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad och syftar till att i viss del att styra byggnadens placering och därmed begränsa markens nyttjande. Bestämmelsen säkerställer även att dagvatten kan infiltreras inom fastigheten. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|   | Korsprickad mark som tillåter endast komplementbyggnad eller växthus. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|   | Högsta tillåtna nockhöjd i meter över angivet nollplan reglerar höjd på byggnader. Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsens höjd. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Bestämmelsen reglerar specifik höjd på takfot och därmed kontrollera att bebyggelsen förhåller sig till kommunens utpekade grundskala för central bebyggelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| m1                                                                                 | I varje lägenhet större än 35 kvm bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om det inte går att uppfylla, så ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden mellan kl 22.00 och 06.00. För smålägenheter mindre än 35 kvm ska den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 65 dBA vid fasad. Bestämmelsen reglerar bullernivåer och utformning av bostäder, uteplatser och gårdar, med syftet att uppnå en god boendemiljö. |
| n1                                                                                 | Marklov krävs för att avverka eller beskära utpekade träd inom planområdet. Om trädet måste beskäras eller avverkas ska det ske i samråd med sakkunnig från kommunen. Bestämmelsens syfte är att skydda de träd som är utpekade som skyddsvärda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| n2                                                                                 | Bestämmelsen reglerar att nödvändiga åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering kan uppfyllas. Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av 276 kubikmeter dagvatten. Syftet är att uppfylla miljö kvalitetsnormer och mål i Täbys dagvattenstrategi. Flödesutjämningsvolym avser här anläggning av t.ex. nedgrävda magasin eller ytor på mark som utformas för att rymma stora vattenmängder som kan uppstå vid skyfall.                                                                                                                                                                                 |

Tabell 3 Precisering av administrativa bestämmelser

| Administrativa bestämmelser                                                                                                                        | Förklaring/Syfte                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen får laga kraft.                                                                                    | Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.                                                        |
| Ändrad lovplikt. Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, samt för de åtgärder som kräver marklov enligt n1. | Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvattenhanteringen består över tid, samt hänvisar till bestämmelser om marklov för avverkning eller beskärning av träd under n1. |
| g1                                                                                                                                                 | Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage och anslutande markytor. Bestämmelsen syftar till att säkerställa parkeringsgaraget inom planområdet.              |

## 4. Genomförandefrågor

### 4.1. Tidplan och genomförandetid

Samråd genomförs under fjärde kvartalet 2021, granskning av detaljplanen planeras därefter kunna ske andra kvartalet 2022. Ett antagande av planen beräknas till fjärde kvartalet 2022.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen får laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Utbyggnad av området kan påbörjas då detaljplanen och erforderlig fastighetsbildning fått laga kraft.

### 4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för genomförandet av kvartersmark inom detaljplanen. Ingen allmänplatsmark ingår i detaljplanen.

### **4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt , servitut**

Parkeringshuset ska samutnyttjas mellan kontor, boende och vårdpersonal. Med anledning av en eventuell fastighetsdelning, bildas en gemensamhetsanläggning som säkerställer behoven från olika fastigheter. Även in- och utfartsvägen till parkeringsgaraget samt vändplanen framför vård- och omsorgsbyggnaden ingår i denna gemensamhetsanläggning.

Inom planområdet finns idag en känd rättighet i form av fjärrvärmeanslutning till den angränsande fastigheten Hingsten 2. Nya rättigheter kommer krävas för detaljplanens genomförande. Ett markupplåtelseavtal upprättas mellan ledningsägaren till fjärrvärmeledningen och fastighetsägaren som säkerställer ledningens nya placering.

### **4.4. Avtal och plan- och genomförandeekonomi**

#### **4.4.1. Exploateringsavtal**

Exploatören och Täby kommun ska upprätta ett exploateringsavtal som reglerar tekniska och ekonomiska frågor samt fördelning av ansvar för andra nödvändiga åtgärder vid genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska vara upprättat och godkänt av kommunfullmäktige i Täby kommun senast i samband med att beslut om att anta detaljplanen fattas.

#### **4.4.2. Ramavtal**

Exploatören och Täby kommun har undertecknat ett ramavtal år 2020. Ramavtalets syfte är att reglera övergripande kostnads- och ansvarsfördelning för ett framtida genomförande av detaljplanen. Parternas åtaganden regleras närmare i exploateringsavtalet.

### **4.5. Avgifter, inlösen, ersättning**

Exploatören ansvarar för alla kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen, vilket utöver plankostnaderna omfattar bland annat vatten- och avloppsanläggningsavgift enligt gällande vatten- och avloppstaxa, bygglovsavgifter och kostnader för anslutning till el och tele/fiber. Exploatören erlägger även medfinansieringsersättning för Roslagsbanans förlängning.

## 5. Konsekvenser av planens genomförande

### 5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

#### 5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Detaljplanen ska möjliggöra för att fastigheten Hingsten 1 kan delas till fler fastigheter, när den fått laga kraft. Detaljplanen ska därför kunna säkerställa att nödvändiga funktioner fungerar oavsett om planen bildar nya fastigheter eller inte.

#### 5.1.2. Allmänt

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

### 5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

Utifrån nu kända förutsättningar kommer detaljplanens genomförande inte innebära några kostnader för Täby kommun. All mark planläggs som kvartersmark inom privat fastighet. Exploatören står för samtliga kostnader kopplat till detaljplanens framtagande samt uppförande av bebyggelse.

### 5.3. Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms förbättra den sociala hållbarheten på platsen, då fler och nya grupper av människor kommer vistas i området och skapa möjligheter för möten. Blandningen av bostäder och verksamheter sprider ut aktiviteter och rörelser över dygnet. Då fler människor kommer vistas på platsen bedöms upplevelsen av platsen bli tryggare.

Den nya vård- och omsorgsbyggnaden anpassar sig till den angränsande Byängsparken med fönster, uteplatser och andra sociala ytor vilket bedöms tillföra en trivsamt stadsmiljö.

Det befintliga gång- och cykelstråket som passerar planområdets norra gräns bedöms gynnas av att ny bebyggelse tillkommer. Det kommer att tillföra liv till platsen som då upplevs mer trygg och attraktiv även för passerande. Kan dessutom bottenvåningen

yllas med publika lokaler och funktioner bidrar även det till mer liv och rörelse kring platsen. Att se och bli sedd påverkar människors välbefinnande och trygghet. Även möjligheten till restaurang inom kontorsbyggnaden bedöms gynna den sociala hållbarheten.

### **5.3.1. Barnperspektivet**

Lagen om barnkonventionen gäller vid beslut som rör barn och unga.

Barnkonventionens fyra huvudprinciper är att alla barn ska behandlas lika, barns bästa ska beaktas där de berörs, barns rätt till att leva och utvecklas efter sin yttersta förmåga, och att barn ska få komma till tals i frågor som rör dem. Barn har rätt till en trygg och god uppväxt och påverkas av den fysiska miljön som skapas inom samhällsplanering och stadsutveckling.

Planförslaget anses inte beröra barn i någon större utsträckning eftersom planen bekräftar en redan pågående kontorsverksamhet samt uppförandet av en nya vård- och omsorgsbostäder. Trygghetsbostäderna är främst avsedda för äldre personer, varpå fåtalet barn antas röra sig inom planområdet.

## **5.4. Miljökonsekvenser**

### **5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande**

Planförslaget innebär förändringar av nuvarande natur och ekologiska värden. Flertalet nya bostadsparker med gräs, buskar, träd och planteringar, kan leda till en ökning av den biologiska mångfalden genom diversifierad flora som erbjuder livsmiljöer för fåglar och insekter. De gröna värden som tas bort med planförslaget ersätts av nya för att öka grönskans tillgänglighet och stärka gröna samband.

Ökad andel gröna och genomsläppliga ytor förväntas leda till en förbättrad och hållbar dagvattenhantering. Genom att fördröja och infiltrera dagvatten inom planområdet, minskar belastningen på Stora Värtan och därmed bidrar planens genomförande inte till en försämring av möjligheterna till att uppfylla miljökvalitetsnormerna.

Planförslaget kräver att den befintliga takavvattningslösningen leds om, så att dagvattnet passerar en naturlig infiltration, innan det kopplas på kommunens ledningssystem.

Planens genomförande innebär att flertalet träd från allén med generellt biotopskydd kommer att behöva tas ned och dispens ansöks hos Länsstyrelsen. Utgångspunkten har varit att försöka spara så många träd som möjligt. Med samtliga genomförda åtgärder och avvägningar kring byggnadens placeringar och trafiksäkerhet, har den

sammanlagda ekologiska nyttan och biologiska mångfalden bedömts överväga mot att spara alla träd. Som kompensation för bortfallet av ekologiska värden, nyplanteras flertalet träd inom planområdet. Totalt sett kommer det efter planens genomförande finnas mer träd inom planområdet än vad det gör idag.

Förslaget bedöms inte påverka grundvattennivåerna i någon större omfattning. Mätningar av grundvattnet ska dock utredas noggrannare för att avgöra om den planerade bebyggelsen föranleder en sänkning av grundvattennivån. Om grundvattennivån behöver sänkas i en större omfattning, kan det bli aktuellt att ansöka om vattenverksamhet. En sådan process innebär även upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning.

En buller- och luftkvalitetsutredning har utförts för planområdet. Inga miljökvalitetsnormer för luftföroreningar beräknas överskridas. Den föreslagna bebyggelsen kan utformas så att gällande riktlinjer för trafikbuller vid fasad kan uppfyllas utan åtgärder. Detaljerade lägenhetsutformningar kommer att tas fram senare i planprocessen, för att kunna säkerställa goda boendemiljöer.

Tillgången och utformningen av cykelparkeringar ska uppmuntra till cykling och platserna bör anläggas så att de blir lättillgängliga och upplevs som trygga och säkra att använda.

#### **5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan**

Planförslaget överensstämmer med Täby kommuns översiktsplan "Det nya Täby 2010-2030" och området ingår även i den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna 2050. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser om hushållning av mark- och vattenresurser (3 kap. MB). Planen påverkar inte heller några riksintressen för friluftsliv, natur-, eller kulturmiljö (4 kap. MB). Genomförda utredningar visar även att planens genomförande inte försvårar uppfyllandet av några miljökvalitetsnormer (5 kap. MB).

#### **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 detaljplanen i dess förslag inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för detaljplanen.

Faktorer som kan påverka kommunens bedömning är om Länsstyrelsens bedömer nedtagning av biotopskyddade träd som acceptabelt, samt planens påverkan på

grundvattnet. Genom att utföra fler grundvattenmätningar över tid, ges en bättre förståelse för om grundvattnet påverkas i en större omfattning. Till nästa steg i planprocessen kommer kommunen göra en ny samlad bedömning.

## 6. Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av tjänstemän från samhällsutvecklingskontoret på Täby kommun i samarbete med arkitekter från Detail group.

Samhällsutvecklingskontoret

Robert Nilsson

planarkitekt

Christine Forsberg

planchef