

Granskningshandling

Detaljplan för

Hingsten 1, Täby centrum



Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett nytt vård- och omsorgsboende kombinerat 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 genom att komplettera området med nya 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 förnyelse och planerade omvandling från verksamhetsområde till ett område med blandad stadsbebyggelse. Fasadmaterial i trä harmoniserar med omgivningens natur och bebyggelse ljusa och naturliga färgsättning.

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 och bidrar även till hållbar dagvattenhantering.

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 översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet som fick laga kraft den 20 maj 2022 och med fördjupning av 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 bedömningen behöva omprövas längre fram i planprocessen.

Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning.....	6
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	8
1.6.1. Lägesbestämning.....	8
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
2. Befintliga förhållanden	13
2.1. Bebyggelse.....	13
2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll	13
2.1.2. Tillgänglighet.....	13
2.2. Gator och trafik.....	14
2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	14
2.2.2. Kollektivtrafik.....	14
2.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter	15
2.3. Natur, park och rekreation.....	16
2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation	16
2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden	17
2.3.3. Friytor, lek och rekreation	18
2.3.4. Vattenområden och miljö kvalitetsnormer.....	18
2.4. Teknisk försörjning	18
2.4.1. Vatten och avlopp	18
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
3. Planförslaget.....	22
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	36
3.4.1. Vatten och avlopp	36
3.4.2. Ledningar	36
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. Radon.....	37
3.5.3. Grundvatten	37
3.5.4. Farligt gods och risker.....	39
3.5.5. Buller	40
3.5.6. Dagvattenhantering.....	41
3.5.7. Brottsförebyggande åtgärder	43
3.6. Precisering av planbestämmelser	44
4. Genomförandefrågor	46
4.1. Tidplan och genomförandetid.....	46

4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	46
4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt , servitut.....	46
4.4. Avtal och plan- och genomförandekonomi	47
4.4.1. Exploateringsavtal.....	47
4.4.2. Ramavtal	47
4.5. Avgifter, inlösen, ersättning	47
5. Konsekvenser av planens genomförande	48
5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser	48
5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter	48
5.1.2. Allmänt	48
5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	48
5.3. Sociala konsekvenser	48
5.3.1. Barnperspektivet.....	49
5.4. Miljökonsekvenser.....	49
5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande	49
5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan.....	50
5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan	50
6. Medverkande.....	51

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- 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 2022-05-02
- Brandutredning, Verifire, 2021-07-02
- Geoteknisk utredning, Sweco, 2021-02-15
- Miljöteknisk utredning, Sweco, 2022-03-02, rev 2022-03-31
- 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 vård- och omsorgboende kombinerat 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. Delar av parkeringshusets bottenvåning inreds och gestaltas för att bidra till en ökad stadsmässighet och trygghet.

Planeringen av fastigheten stärker den önskade utvecklingen i kommunens långsiktiga strategi för centrala Täby i enlighet med såväl översiktsplan som Arkitekturprogram, Riktlinjer för bostadsförsörjningsprogram samt Näringslivsstrategi. Det befintliga

verksamhetsområdet ska över tid omsorgsfullt utvecklas till att bli ett område med karaktär av blandstad genom komplettering av flerfunktionellt innehåll.

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 parkeringshus. 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.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 19 oktober 2021 att sända ut förslaget på samråd. Samtliga inkomna yttranden har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse.

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. Markägoförhållanden

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 Region Stockholm om en förlängning av Roslagsbanan till Stockholm City via Odenplan. Staten beslutade om finansiering av utbyggnaden

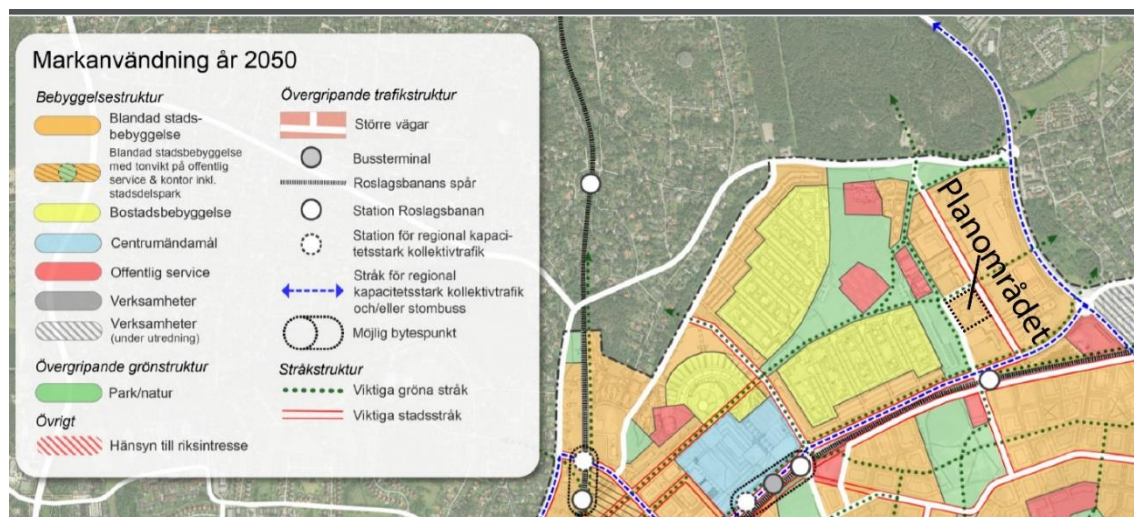
våren 2018. Täby kommun har åtagit sig att medfinansiera transportinfrastrukturen och planera för bostäder i närheten till Roslagsbanans stationer. Majoriteten av bostäderna kommer att planeras inom Täby stadskärna. Bostäder inom 1 000 meter från en station på Roslagsbanan kan tillgodoräknas i Sverigeförhandlingen.

1.7.1.2. Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

I kommunens översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 19 april 2022, redovisas hela Åkerby verksamhetsområde som ett område för stadsbebyggelse med blandad karaktär och stämmer därmed väl överens med planförslaget. Planarbetet inom fastigheten Hingsten 1 uppfyller på flera olika sätt översiktsplanens mål, främst att Täby ska vara attraktivt och tryggt samt innovativt och näringslivsvänligt. Detta genom genomtänkt gestaltning, ökade sociala värden och en blandning av funktioner på platsen samt genom fler arbetstillfällen och mer service.

1.7.1.3. Fördjupad översiktsplan Täby stadskärna 2050

Under 2019 antog kommunfullmäktige en fördjupning översiktsplan för Täby stadskärna. Hela Åkerby verksamhetsområde är utpekat 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.

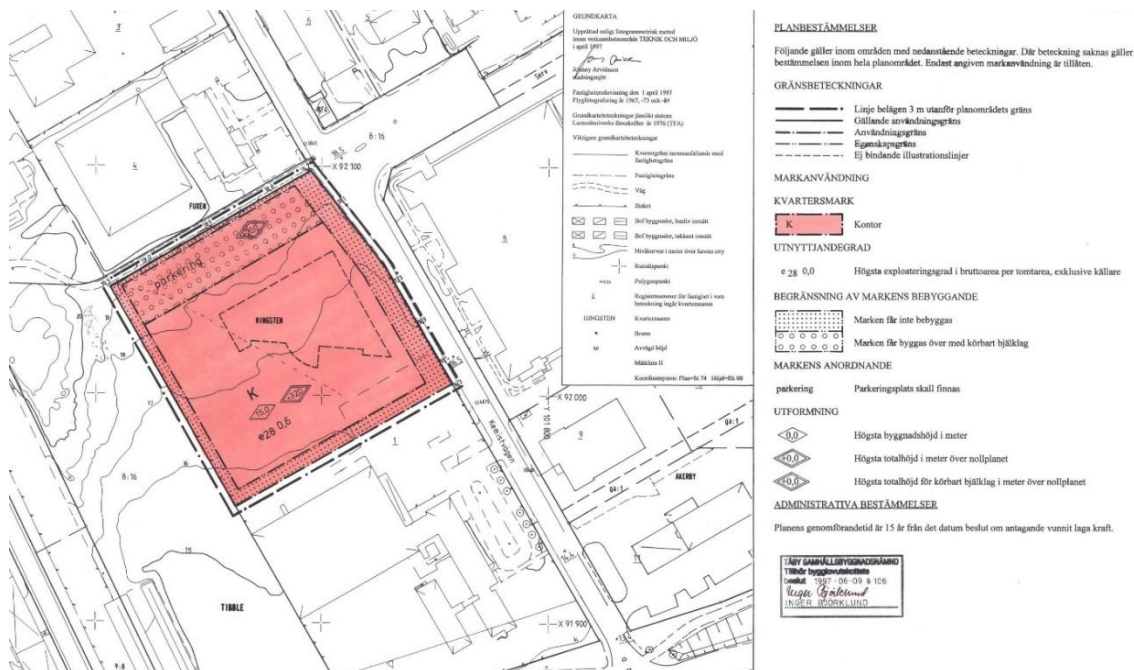


Figur 3: Utsnitt ur fördjupad översiktsplan Täby centrum 2050

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 enbart kontor som markanvändning, med möjligheten att bygga ett parkeringsdäck.

Genomförandetiden sträckte sig fram till 2012 och därmed finns nu möjligheten att ersätta gällande detaljplan.



Figur 4: Utdrag från gällande detaljplan.

1.7.3. Miljökonsekvensbeskrivning

Inför planbeskedsutredningen gjordes en preliminär bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Under framtagandet av samrådshandlingarna och granskningshandlingarna kunde samma bedömning göras.

Då planarbetet startade innan april 2020, ställs inget krav på att upprätta en särskild handling om betydande miljöpåverkan innan samrådsbeslut. Länsstyrelsen i Stockholms län har i sitt samrådsyttrande framfört att de delar kommunens uppfattning om betydande miljöpåverkan.

1.7.4. Pågående eller kommande planering i omgivningen

I närheten till planområdet sker en större omvandling, där det före detta galoppfältet utvecklas till att bli en under en längre period ska ersättas med en ny stadsdel. Där har byggts, och planeras för en stor mängd bostäder, nya arbetsplatser, skola, stadspark m.m. Det har även precis påbörjats byggnation av en ny simhall i utkanten av denna nya stadsdel som förväntas tas i bruk under 2022.

1.7.4.1. Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc

Planförslaget bidrar till att uppfylla kommunens riktlinje för bostadsförsörjning. Detaljplanens syfte 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.

1.7.4.2. 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.

1.7.4.3. 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 planens genomförande riskerar att negativt påverka möjligheten att nå miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten inom utsatt tid.

1.7.4.4. Cykelplan för Täby kommun

I juni 2014 antog stadsbyggnadsnämnden kommunens första cykelplan. Täby cykelplan har 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. I mars 2020 reviderades cykelplanen med ett bredare fokus även på barn och ungdomar samt vardagscyklister.

1.7.4.5. Parkeringsstrategi för Täby kommun

Täby kommuns stadsbyggnadsnämnd 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 kvartermark och visar vilka möjligheter kommunen har att medverka till en god utveckling med stöd av cykel- och bilparkering.

1.7.4.6. 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.

1.7.4.7. 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. Ansvar för den fysiska planeringen ligger hos Stadsbyggnadsnämnden, och bullerskyddsprogrammet är nämndens verktyg för att säkerställa en god ljudmiljö. 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 utformningsprinciper för ny stadsbebyggelse i den regionala stadskärnan och vägleder avseende stadens, det offentliga rummets och byggnadernas arkitektoniska kvalitet. Programmet anger en grundskala för bebyggelsen inom stadskärnan till 4-6 våningar.

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. Nyligen har byggnaden även genomgått en renovering och uppdatering tekniska utrymmen och delar av byggnaden för nuvarande hyresgäst.



Figur 5: Bild på dagens kontorsbyggnad

2.1.2. 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 cirka 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 som nyttjas för en större parkeringsplats som främst vänder sig till de anställda samt används för 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 avsatta 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 nordöstra del finns en planterad allé med oxlar. Den sträcker sig utmed den förbipasserande gång- och cykelbanan och viker av för att följa fastighetsgränsen längs Kemistvägen. Allén utgörs av totalt 20 oxlar. En separat naturinventering visar att allén omfattas av ett generellt biotopskydd som enkelsidig allé och den har bedömts ha naturvärdesklass 4. Den samlade bedömningen är det förekommer vissa värden för 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 dispens från biotopskyddet beslutas av länsstyrelsen. Dispensansökan hanteras utanför för detaljplanprocessen. Länsstyrelsens bedömning kan påverka detaljplanens innehåll och utformning.

I direkt anslutning till planområdet i sydväst ligger Byängsparken, som är en del av ett större sammanhängande gröonstråk. Parkområdet sträcker sig fram till Täbys 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 utveckla denna park för att länka ihop den med bland annat den angränsande stadsdelen Täby park öster om området. Det sammanhängande grönområdet är viktigt för människors tillgång till grönska och rekreationsstråk. Ett sammanhängande gröonstråk är också viktigt ur ett grönt perspektiv då 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 meter till +17.5 meter 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 gjorts under ett års tid. Mätningarna bör pågå under en längre period för att fånga upp variationer över årsvisa nedbördsmängder. Mätningarna som gjorts hittills indikerar att grundvattennivåerna står i den övre delen av den siltiga sandiga moränen, under torrskorpeleran. Mätningar av grundvattnet kommer fortgå under hela planprocessen.

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 inom 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 på grund av belastningen av näringsämnena kväve och fosfor och statusen klassificeras som måttlig. God status ska uppnås till år 2027. Stora Värtan uppnår ej god kemisk status på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena perfluoroktansulfon (PFOS) tributyltenn (TBT) överskrider, samt de överallt överskridande ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE). 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. Arbetet förväntas vara klart tidigast 2024.

2.4.2. Ledningar

Det finns markförlagda el- optofiber och 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

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

Efter detaljplanens samrådsskede har en kompletterad geoteknisk och markmiljöutredning genomförts (Sweco 2022-03-02, rev 2022-03-31). Med anledning av att det identifierades markföroreningar vid första provtagningen, utökades provtagningen för att kartlägga föroreningarnas utbredning. Sammanlagt har 60 provgropar genomförts och analyserats. Resultaten visar att 5 prover innehåller förorenade ämnen i halter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Den förorenade marken innehåller ämnen som kobolt,

krom och nickel och alifater. Marken inom Täbys centrala delar har naturligt höga halter av kobolt och nickel.

2.5.2. Radon

I Täby finns förhöjd 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 att risken för skred är låg (Sweco, 2021-02-15). Inom planområdet finns områden med tjocka lager av postglacial lera som kan vara sättningsbenägen.

2.5.4. Farligt gods

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

Intill korsningen Kemistvägen/Stora Marknadsvägen finns en drivmedelsstation som även hanterar gas för fordon. Anläggningen är belägen cirka 150 meter från planområdet.

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

En riskutredning har genomförts och sammanställer alla potentiella risker som finns i anslutning till planområdet (Verifire, 2022-05-02).

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

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 takytor

avvattnas via stuprör till uppsamlingsledningar och vidare till det kommunala dagvattennätet, 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 stora delar av tätortsområdena, inklusive centrala Täby och en del av Danderyds kommun.

En översiktlig hydrogeologisk utredning har gjorts och det sker kontinuerliga mätningar av grundvattnet inom fastigheten. Nivåer och eventuell påverkan 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 påverkas 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 till stor del klarar sig på egen hand.

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 med lokaler och samspelar med sin omgivning på ett tydligt sätt, vilket bedöms bidra till en bättre stadsmässighet.

Planförslaget kan genom den kompletterande bebyggelsen med dess placering, gestaltning och innehåll vara ett led i verksamhetsområdes framtida stadsutveckling.

Den nya vård- och omsorgsbyggnaden uppförs med en tydlig sockelvåning i naturlig sten eller annat avvikande material från övriga byggnaden. Höga vertikala fönster spänner över två våningar, men binder ihop våningarna till en avläsbar våning.

Våningshöjden för den nedersta våningen är något högre än traditionella våningsplan. Anledningen är att bland annat 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 gör att byggnaden smälter in i sin omgivning. Den ljusa sockelkulören samspelar med den befintliga kontorsbyggnaden och den naturliga träkulören smälter ihop med de närliggande 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. Den röda takfärgen markerar tydligt byggnadens översta del.



Figur 12: Bild på vård- och omsorgsbyggnad



Figur 13: Byggnadsdetaljer för vård- och omsorgsbyggnaden.

I mansardtaket upprättas takkupor som spänner över de två översta våningarna. Placeringen av fönstren följer vertikala axlar som hjälper till att synliggöra byggandens våningar.

Ett släpp mellan taken upprättas kring byggnadsvolymens mittparti, där en mindre takterrass skapas. Platsen vänder sig främst till trygghetsbostäderna. Brytningen i taket gör att byggnaden delvis läses som 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 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 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.



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 hållbara resesätt. Även intill kontorsverksamhetens entré anordnas två stycken parkeringsplatser för rörelsehindrade.

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.

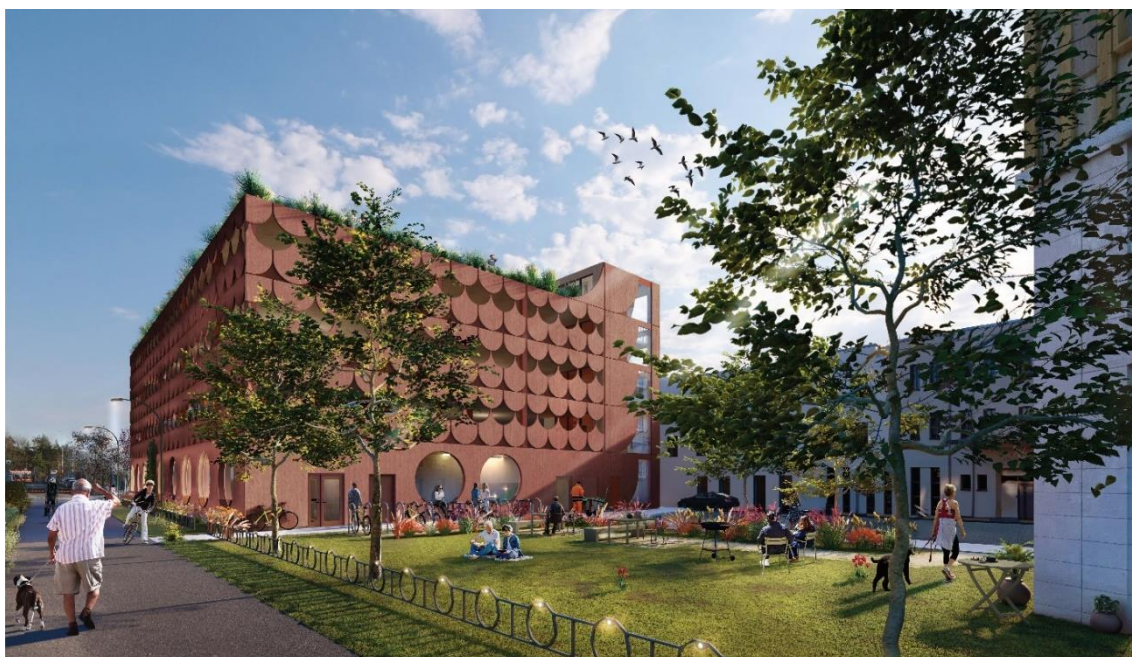
Även söder om det nya parkeringshuset upprättas en ny gångbana som förbinder Kemistvägen med vård- och omsorgsboendets entréområde.

Den befintliga kontorsbyggnaden har ett utstickande parti, som trottoaren rättar sig efter. Den utbuktande trottoaren blir en naturlig avsmalning av vägen och kommer sänka hastigheten för fordonen, *se bild 16.*

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

I parkeringshusets garagedel tillskapas ett utrymme för cirka 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 gällande parkeringsbehov. Det nya parkeringshuset omhändertar vård- och omsorgsboendets, trygghetsboendets och stora delar av kontsverksamhetens behov. Befintliga parkeringsplatser för kontorsverksamheten behålls i sin nuvarande utformning.

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

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 det 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 cirka 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 skapats 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 boende 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 och behov av skugga. 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 mark och allmän plats. Staketen utformas och gestaltas för att uppnå en transparens och öppenhet i området.

De nya byggnaderna har studerats och anpassats för att minimera ingreppen i de befintliga gröna värdena. Bostadshuset och parkeringshuset kommer att 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. Hälften av träden förses med skyddsbestämmelser och får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.



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

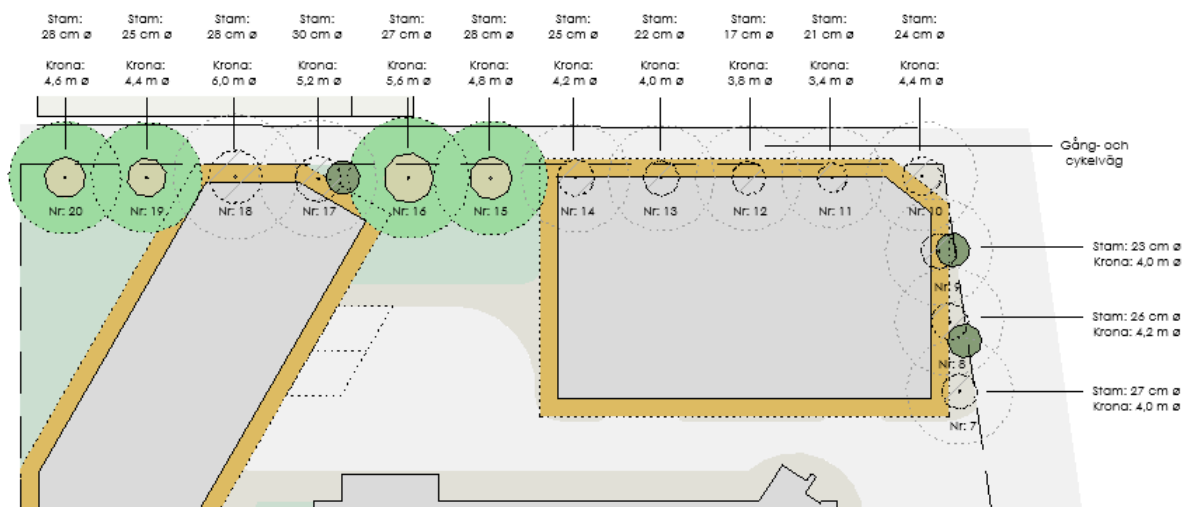
Av en första och översiktlig trädinventering har det konstateras att oxlarna i trädallén är drygt 30 år gamla. Träden anses vara triviala och sakna specifikt höga naturvärden. Träden utgör dock en viktig grön länk mellan Åkerby verksamhetsområde och angränsande bostadsområden och bedöms vara positiva 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. En dispensansökan har skickats in och behandlas parallellt med planprocessen. Detaljplanprocessen kommer invänta beslut, innan planen kan beredas vidare för antagande. I ansökan har motiv, tillvägagångssätt och kompensationsåtgärder mer noggrant beskrivits. 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 kvarvarande träd i allén skall 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 bland annat varit att försöka minska andelen hårdgjorda ytor

inom planområdet och därmed uppfylla kraven på en hållbar dagvattenlösning. 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 riskera att äventyra trafiksituationen med försämrade siktforhållanden 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 (nr 15, 16, 19 och 20).



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

För att minimera skador på trädens rötter vid schaktarbeten föreslås vitaliseringsdiken och försiktighetshandtering i form av vakuumsug kring rötterna. I de fall trädrötter 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 att 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 rekommenderas olika grundläggningsmetoder för de olika byggnaderna (Sweco 2021-02-15).

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 utredningen 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-anlutningar 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 fjärrvärmeförbindelse dragen genom planområdet. Ny sträckning för del av fjärrvärmeledningen föreslås till Kemistvägen. Berörda parter ska innan detaljplanen antas underteckna avtal som säkerställer fjärrvärmeledningens nya dragning.

3.4.3. Värme

Byggnaderna ansluts till det befintliga fjärrvärmenätet.

3.4.4. El

Elförsörjningen avses ske från närliggande nätstation på andra sidan Kemistvägen.

3.4.5. Avfall

Kontorsverksamheten bibehåller sin befintliga avfallshantering inom byggandens norra delar.

För nytillkommande vård- och omsorgsboende har avfallshanteringens huvudsakliga funktion placerats i parkeringshusets bottenvåning. Här säkerställs tillräckligt med yta för 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 uppdaterad översiktlig miljöteknisk markundersökning har totalt 60 provpunkter i jord och asfalt analyserats (Sweco, 2022-03-02, rev 2022-03-31). Provtagningen har inriktats på fyllnadsmassor, då tidigare markföroreningar kunde

härledas till tillförda fyllnadsmassor. Undersökningsområdet har skett inom hela området där detaljplanen medger bostadsändamål.

Undersökt område har tidigare bedöms lågt till måttligt förorenat baserat på analyserade jord- och grundvattenprover. Metallföroreningar har sedan tidigare påträffats lokalt i områdets nordvästra samt sydvästra delar, där halterna 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.

Uppmätta halter av krom bedöms troligen härstamma från tillförda förorenade fyllnadsmassor. Resultat från underliggande naturliga jordlager i samma provpunkt påvisar inte förhöjda metallhalter, vilket avgränsar föroreningen i djupled. För att kartlägga föroreningens utbredning har avgränsande prover i sidled genomförts.

I samband med den kompletterande markundersökningen har ytterligare tre nya prover indikerat på jordmassor som innehåller halter av arsenik, kobolt och nickel som alla hamnar strax över eller på gränsvärdet för KM.

Kommunen har tillsammans med tillsynsmyndigheten Södra rosagens miljö och hälsa gjort bedömningen att fyra av fem provpunkter ska saneras för att kunna säkerställa människors hälsa och säkerhet. Den provpunkt som inte bedöms behöva saneras för planens genomförande är förorenad av alifatier i halter strax över det generella riktvärdet för KM. Alifaterna ligger under hårdgjord asfaltsyta och kommer även göra så efter planens genomförande och bedöms därför inte utgöra någon risk för människors hälsa.

Efterbehandling av förorenade områden ska enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28§, anmälas till Södra Rosagens miljö och hälsoskyddsnämnd senast sex veckor innan efterbehandlingen beräknas påbörjas. Efterbehandlingsplan skall upprättas och godkännas innan åtgärden kan påbörjas.

3.5.2. Radon

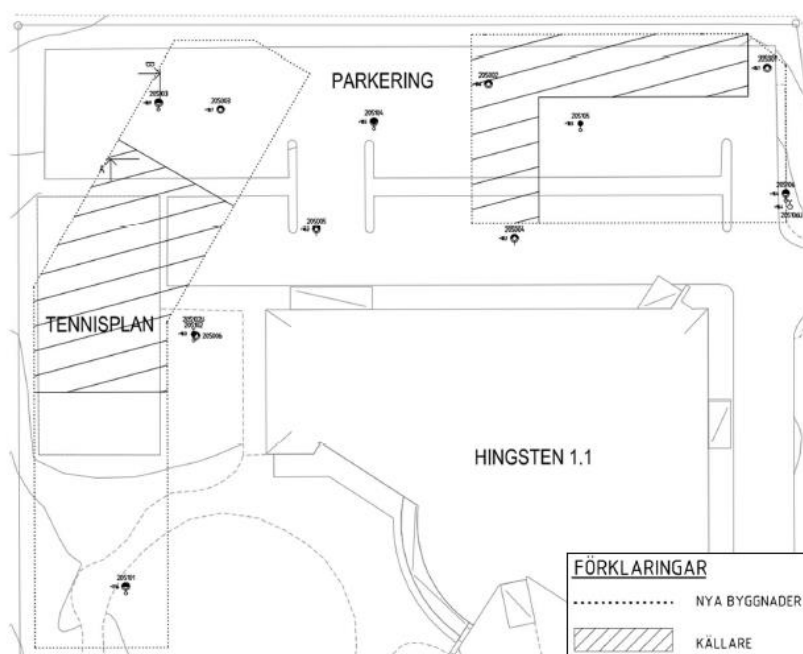
Med anledning av den förhöjda radonrisken som finns inom kommunen, kommer ny bebyggelse byggas radonsäkert.

3.5.3. 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 årsvariationer i

nederbörds mängder. Mätningar kommer att studeras under den fortsatta planprocessen.

Under delar av de båda ny tillkommande byggnaderna föreslås 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. Den preliminära bedömningen är att ingen grundvattensänkning är nödvändig för att kunna genomföra planerad bebyggelse. Skulle det visa sig att grundvattennivåerna behöver sänkas för att kunna uppföra planerad bebyggelse, kan bedömningen om betydande miljöpåverkan behöva omprövas och en miljökonsekvensbeskrivning behöva upprättas innan detaljplanen kan antas.



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

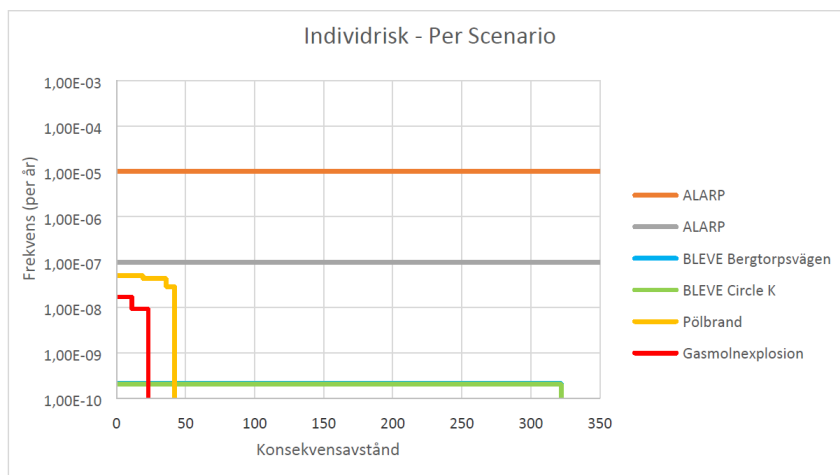
möjligheten att nå miljö kvalitetsnormer i recipienter eller grundvattenförekomsten Täby- Danderyd, snarare det motsatta.

3.5.4. Farligt gods och risker

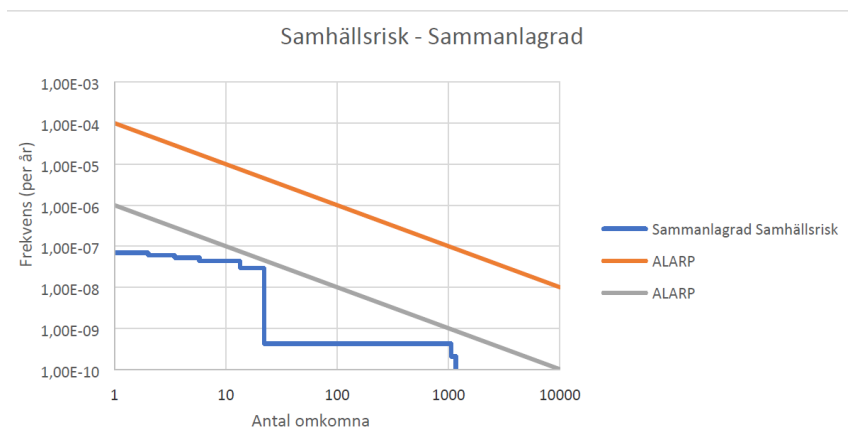
Riskutredningen som genomförts i samband med samrådsförslaget har uppdateras med anledning av framförda synpunkter (Verifire, 2022-05-02). Den tidigare utredningen tittade och bedömde risker utefter områdets givna försättningar på såväl individ- som samhällsrisknivå. Utredningen identifierade främst risker kopplat till de fordon som trafikeras på angränsande Kemistvägen. Riskutredningen gav förslag på riskreducerande åtgärder eller begränsningar i detaljplanen.

Vid översyn och uppdatering av riskutredningen har det visat sig att beräkningsformler som används vid beräkningen inte varit korrekta. Den nya beräkningen med rätt formel i beräkningsmodellen visar att de tidigare föreslagna riskreducerande åtgärderna inte längre är nödvändiga. Risknivån för såväl individ- som samhällsnivåer hamnar inom acceptabla nivåer. Inga åtgärder för varken befintlig kontorsbyggnad eller tillkommande parkeringshus bedöms nödvändiga utifrån nu beräknade risker.

Bostadsdelen förläggs utanför det potentiella riskområdet och därmed bedöms planens genomförande inte leda till någon specifik risk.



Figur 23: Graf som visar på vilka risker som identifierats för individer.



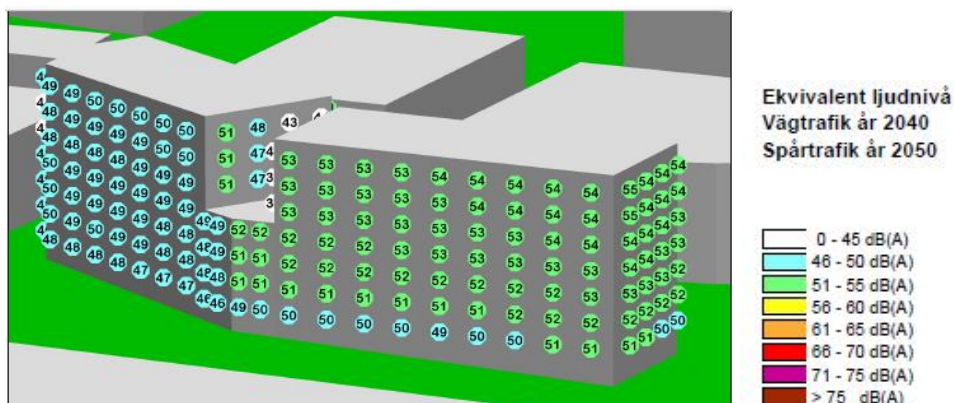
Figur 24: Graf som visar på den sammanlagda samhällsrisk.

Planområdet bedöms enligt skyfallskartering inte utgöra någon risk för varken bebyggelse eller tillgänglighet. Vid ett klimatkompenserat 100-års regn kan vid extrema korta tillfällen vattennivåer uppgå till 10-30 cm vid korsningen Stora marknadsvägen/Kemistvägen. Räddningsfordon bedöms kunna ta sig igenom de vattenmängderna. Risken för att de höga vattenmängderna skulle sammanfalla med en akutsituation bedöms som påfallande liten.

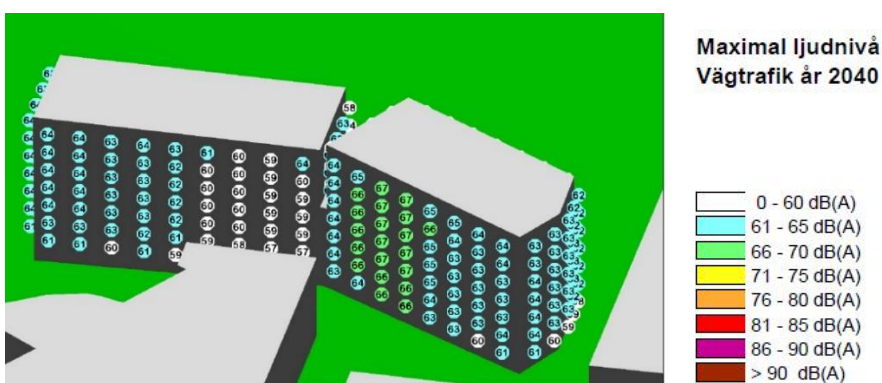
3.5.5. Buller

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

Den föreslagna bostadsdelen förläggs in mot Byängsparken och 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 riktvärden 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.



Figur 25: Ekvivalent bullernivåer för det planerade bostadshuset.



Figur 26: Maximala bullervärden för det planerade bostadshuset.

3.5.6. Dagvattenhantering

Täby kommuns dagvattenstrategi har som inriktning 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 grundvattenförekomsten Täby-Danderyd inte påverkas negativt. Likaså skyddas bebyggelsen mot eventuella översvämningar vid kraftiga skyfall.

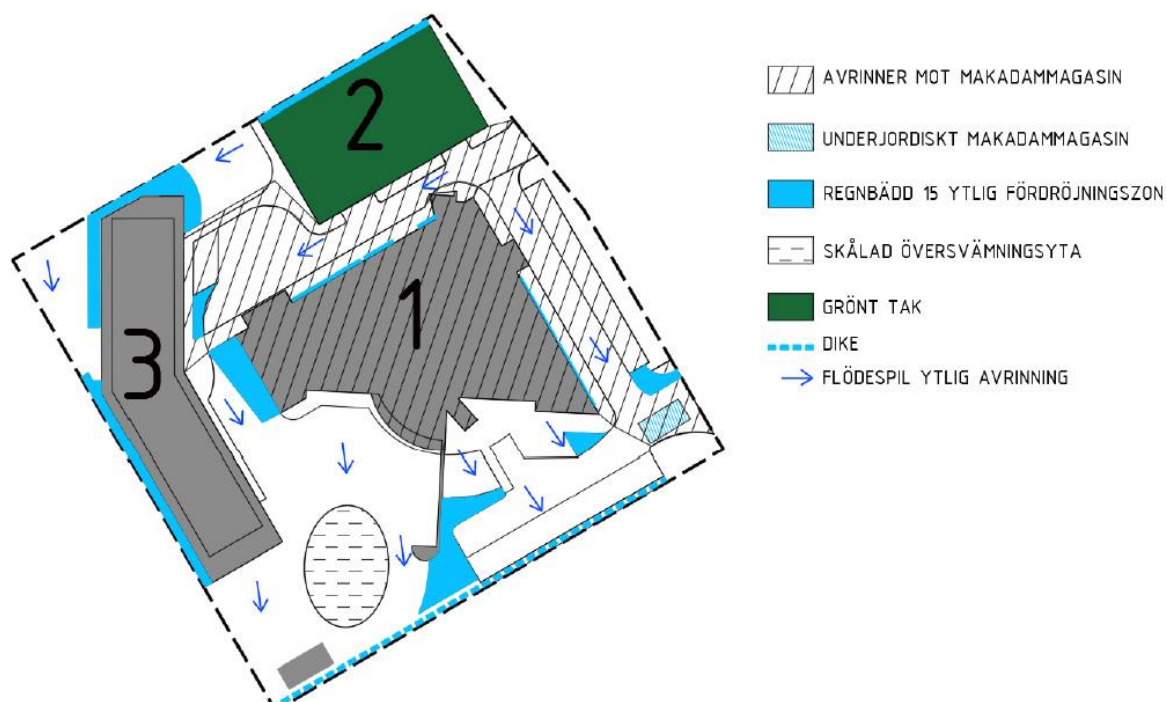
Omhändertagandet av dagvatten kan exempelvis ske genom olika genomsläppliga ytor, naturliga gräsytor eller underjordisk magasinering.

En dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget (Struktur, 2021-09-09). 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 iordningställs inom planområdets södra delar som omhändertar stora delar av det dagvatten som uppstår inom fastigheten. Inom den södra parkdelen iordningställs marken med en svagt lutande nedsänkning, som kan omhänderta och infiltrera kraftiga skyfall. I *figur 27* nedan redovisas en översiktlig bild på dagvattenhanteringen samt olika flödesriktningar. Vattenmängderna röser sig naturligt söder ut med anledning av markens topografi.



Figur 27: Illustration på olika dagvattenlösningar och flödesriktningar.

Tillsammans beräknas de olika dagvattenlösningarna inom fastigheten kunna fördröja och infiltrera cirka 285 kubikmeter dagvatten, vilket uppfyller kommunens dagvattenstrategi. Vid extremfall kan överflödiga regnvolymer ledas ut till det angränsande grönområdet i Byängsparken. Marknivåer och lutningar inom

planområdet gör att dagvattnet snabbt och naturligt leds åt det hållet. Ingen bebyggelse eller andra samhällsviktiga anläggningar bedöms påverkas negativt av att leda överflödigt dagvatten till det angränsande grönområdet.

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 miljökvalitetsnormerna, 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 28: Diagram som visar på en minskning av föroreningar

3.5.7. Brottsförebyggande åtgärder

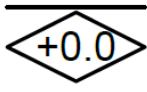
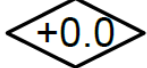
Det finns idag inga kända problem med brottslighet i området. Genom att tillföra bostäder till området innebär det att fler människor kommer vistas och röra sig i området, vilket bedöms medverka till en ökad upplevelse av trygghet och säkerhet. Byggnader som uppförs med en närhet och kontakt till allmänna ytor utformas med transparanta och uppglasade bottenvåningar. Flera entréer och dörrar vänder sig mot allmänna ytor, vilket bedöms kunna bidra till en ökad upplevelse 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 ₁	Kvartersmark för parkeringsändamål PBL 4 kap. 5 § 3 p
C ₁	Bestämmelsen möjliggör för enklare serviceanvändning likt kiosk, restaurang eller liknande får inrymmas i markkplan. 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.
f1	Bestämmelse som reglerar specifik utformning för bottenvåning av bostadshuset.
f2	Bestämmelsen som reglerar specifik takutformning.
f3	Bestämmelse som medger utkragande balkonger
b1	Byggnad ska uppföras radonsäkert

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 marktytor. Bestämmelsen syftar till att säkerställa parkeringsgaraget inom planområdet.

4. Genomförandefrågor

4.1. Tidplan och genomförandetid

Samråd genomfördes under 1 november till 29 november 2021. Granskning av detaljplanen har beslutats och genomföras under andra kvartalet 2022. Ett antagande av planen beräknas kunna ske tidigast under 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 till city och Odenplan.

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 planen 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 fått 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

füllas 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.

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 nya vård- och omsorgsbostäder. Trygghetsbostäderna är främst avsedda för äldre personer, varpå fåtalet barn antas röra sig inom planområdet. Planens genomförande kan antas medföra en större trygghet för barn som vistas i planområdets närhet genom att de boende har utblick över parkområdet.

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 tillgängligheten 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 miljö kvalitetsnormerna.

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 miljö kvalitetsnormer 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 Täby 2050 – Staden på landet. 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 miljö kvalitetsnormer (5 kap. MB).

5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen påverkar 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 Täby kommuns samhällsutvecklingskontor i samarbete med arkitekter från Detail group.

Samhällsutvecklingskontoret

Robert Nilsson

planarkitekt

Annelie Mellin

T.f. planchef