

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Planenheten

Robert Nilsson

Detaljplan för fastigheten Hingsten 1, Täby centrum

1. Sammanfattning

Under samrådet har det inkommit yttranden som främst berört frågor kopplat till risker, markföroreningar och dagvatten. Inför granskningsförslaget har riskutredningen setts över. En utökning av markprovtagning har genomförts och analyserats. Det har även framförts synpunkter på förslagets anpassning till omgivningen och gestaltning.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planen har inte ändrats i någon större omfattning eller i sak. Handlingar har genomgått mindre redaktionella ändringar och tillförts några kompletterande planbestämmelser kring vård- och omsorgsbyggnadens höjd och utformning.

Samrådet bedrevs under den 1 november till den 29 november 2021. Sammanlagt inkom det 12 yttranden under utsatt tid.

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

2. Planförslaget

Planförslaget syftar till att komplettera fastigheten Hingsten 1 med ett nytt vård- och omsorgsboende, trygghetsbostäder och parkeringshus. Planområdet ligger inom Åkerby verksamhetsområde och är i översiktsplanen utpekad som ett förändringsområde med blandad stadsbebyggelse.

Planförslaget överensstämmer med Täbys översiktsplan 2050 – Staden på landet, som den 20 maj fick laga kraft. Planförslaget överensstämmer också med fördjupning av översiktsplanen för centrala Täby stadskärna 2050.

Planförslagets bedöms kunna bidra till en ökad upplevelse av trygghet och säkerhet i området, då fler människor kommer vistas där över dygnets alla timmar. Förslaget innebär även att tillförseln av grönska och vegetation kan gynna de ekologiska värdena. Genom förbättrad dagvattenhantering kommer även miljö kvalitetsnormerna förbättras inom berörda delar. Skala, exploatering och gestaltning av byggnader har studerats och anpassats till platsens förutsättningar.

Kommunens bedömning är fortsatt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

3. Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 19 oktober 2021, § 123. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 1 november till 29 november 2021 under vilken sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Planförslagets handlingar fanns tillgängliga i kommunhusets entréplan samt på www.taby.se/hingsten1 under utsatt period. Förslaget kungjordes i den lokala tidskriften Mitt i Täby under vecka 44.

4. Inkomna yttranden

Under samrådet inkom det 12 yttranden på planförslaget. Samtliga yttranden i sin helhet finns att tillgå hos Täby kommun.

Myndigheter och andra remissinstanser

Anmärkning

Länsstyrelsen

Synpunkter

Stockholms brandförsvär

Synpunkter

Region Stockholm Trafikförvaltningen

Synpunkter

Södra Roslagens miljö och hälsa, SRMH	<i>Synpunkter</i>
Ellevio	<i>Kommentarer</i>
Svenska kraftnät	<i>Ingen erinran</i>
Vattenfall	<i>Ingen erinran</i>
Stockholm exergi	<i>Kommentarer</i>
Täby miljövärme AB	<i>Kommentarer</i>
Polisen	<i>Kommentarer</i>
SÖRAB	<i>Ingen erinran</i>

Föreningar

Hembygdsföreningen i Täby	<i>Synpunkter</i>
---------------------------	-------------------

Ledningsägare

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

E.ON energidistribution

Ellevio

Skanova

Stockholm Exergi

5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under samrådsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns att tillgå i stadsbyggnadsnämnden diarium. Privatpersoners uppgifter hanteras enligt GDPR och detta dokument kan publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter - <https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/>

Myndighet och andra remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån föreslagen bebyggelse att det innebär en risk för människors hälsa med anledning av kända markföroreningar inom planområdet. Den genomförda markundersökningen behöver utökas till att även avgränsa föroreningens utbredning i sidled. Eventuella åtgärder kan behöva regleras som planbestämmelser.

Länsstyrelsen bedömer att riskerna gällande den enklare centrumanvändningen som finns möjlig inom parkeringshusets bottenvåning behöver utredas bättre. Eventuella riskreducerande åtgärder kan behöva regleras på plankartan. Görs ingen riskanalys av föreslagen användning, måste plankartan justeras.

Den befintliga kontorsbyggnaden behöver riskanalyseras bättre, för att kunna bekräfta att människors hälsa och säkerhet inte äventyras. Om det krävs, kan även denna byggnad behöva förses med skyddsåtgärder på plankartan.

Kommunen behöver säkerställa framkomlighet för utryckningsfordon till planområdet. Delar av Stora Marknadsvägen riskerar att översvämmas vid ett 100-års regn med klimatfaktor.

Enligt genomförd dagvattenutredning behöver planområdet höjdsättas så att dagvatten kan mot säkra avrinningsvägar. Plankartan behöver därför kompletteras med en höjdsättning.

Förslaget innebär att grundläggning och anläggandet av källare kan kräva en temporär sänkning av grundvattennivån. Även en temporär sänkning kan vara tillståndspliktig enligt miljöbalken. Länsstyrelsen informerar om att prövningen kan vara tidskrävande.

Inom planområdet finns en trädallé som omfattas av det generella biotopskyddet. Det är förbjudet att skada naturmiljön i biotopskyddsområden. Såsom kommunen anger i planbeskrivningen behöver en dispens ansökas hos Länsstyrelsen om något behöver göras som kan antas skada den skyddade allén. Om dispens från biotopskyddet inte meddelas, gäller skyddet för biotopen oberoende av vad en detaljplan medger för markanvändning. Fastighetsägaren behöver ange de särskilda skäl som bedöms finnas för att dispensen ska kunna medges. Ansökan ska också visa på varför alternativa lösningar inte varit möjliga.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

En komplettering av den tidigare genomförda miljötekniska markundersökningen har genomförts 2022-03-02, rev 2022-03-31. Kompletteringens syfte har varit att få en bättre bild av redan identifierade föroreningar, varav antalet provpunkter utökats. Nu har sammanlagt 60 provpunkter genomförts och analyserats på områden som medger bostadsanvändning. Provtagningen har primärt inriktats på fyllnadsmassor, då det vid tidigare provtagning bedömts att förhöjda halter härstammat från förorenade fyllnadsmassor och underliggande naturligt material.

Resultaten har visat att fem provpunkter avviker från Naturvårdsverkets utpekade riktvärden gällande KM. En provpunkt (C05) som ligger vid planerad bostadsbebyggelse har förhöjda värden gällande kobolt, krom och nickel. Marken där föreslås saneras ned till godkända nivåer för KM i samband med planens genomförande. Ytterligare en provpunkt (D07) innehåller arsenik som överstiger riktvärden och ska saneras i samband med iordningställandet av regnbädd på platsen. Två provpunkter i områdets sydvästra del (I02) och (I03) innehåller halter av kobolt, där riktvärdena tangerar och ligger precis över gränsen för KM nivå. Då området har för avsikt att åtgärdas i och med iordningställande av dagvattenhantering samt anläggandet av park, kommer föroreningsmassor avlägsnas från platsen.

Den sista identifierade markföroreningen (D11) har visat sig innehålla förhöjda värden av alifater. Markföroreningen har påträffats under asfalten i höjd med norra infarten till fastigheten. Med anledning av att marken fortsatt kommer utgöra hårdgjord yta och användas som körbana, bedöms markföroreningen kunna ligga kvar. Kommunen har förankrat föreslagna åtgärder med tillsynsmyndigheten Södra rosagens miljö och hälsa.

En uppdatering av tidigare genomförd riskutredning har genomförts, Verifire 2022-05-02. De tidigare identifierade riskerna var primärt kopplade till de fordon som trafikerade Kemistvägen. Befintlig kontorsbyggnad och nytt planerat parkeringshus med enklare servicefunktioner hamnar nära vägen och därmed har risker identifierats samband med en eventuell olycka.

I samband med uppdateringen av riskutredningen, har det uppmärksamats att beräkningsformeln varit felaktig. Vid ny beräkning med korrekt formel, kan det konstateras att varken den befintliga kontorsbyggnaden eller det föreslagna parkeringshuset med möjlighet till centrumanvändning utgörs stå inför några allvarliga risker. Beräknade nivåer hamnar för såväl individ- som samhällsrisk nu på acceptabla nivåer utan att några specifika åtgärder behöver vidtas.

Vattennivåerna vid korsningen Stora marknadsvägen/Kemistvägen, som vid ett extremfall kan inträffa vid ett klimatkompenserad 100 års regn, hamnar enligt skyfallskartering på nivåer mellan 10-30 cm. Bedömningen är att utryckningsfordon, kan ta sig igenom de vattenmängderna och därmed nå planområdet. Räddningsfordon kan också använda sig av en alternativ väg för att nå planområdet. Via Gästgivargränd norr om planområdet finns en gång- och cykelbana med en bredd av 3,2 meter som når Kemistvägen norr ifrån.

Dagvattnet ska enligt kommunens dagvattenstrategi omhändertas inom fastigheten. I föreslagen dagvattenutredning kan det konstateras att tillräckliga volymer kan infiltreras och fördröjas inom fastigheten. Det överflödiga dagvattnet som kan uppstå vid extremfall, avleds från planområdet till den angränsande grönytan. Markens lutning leder dagvatten till detta angränsande parkområde. Området kan omhänderta större mängder dagvatten utan att bebyggelse eller anläggningar påverkas.

Kommunen anser inte att marken inom planområdet behöver höjdsättas med anledning av den naturliga lutning som finns idag. Eftersom det inte skett någon detaljprojektering av mark och byggnader ännu, kan angivna höjder eventuellt försvåra planens genomförande.

Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär framför att bostäder, vårdboende, centrumverksamhet och parkeringshus inte uppfyller länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd gällande transport av farligt gods. Skyddsavståndet kan minskas om det vidtas åtgärder. Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om minst 25 meter från väggkant med transport av farligt gods oavsett risknivå.

Trots att länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd om 100 meter från drivmedelsstation, bör frågan beaktas mera med anledning av den stora mängd gas som hanteras för aktuell station.

Med anledning av att planområdet är exponerat av flera olika riskkällor bör den sammanvägda riskexponeringen beaktas. En samlad bild finns presenterad i riskutredningen, men en samlad diskussion kring lämpligt skyddsavstånd saknas.

I resultatet i riskanalysen för samhällrisk är kriterierna inte överensstämmande med föreslagna kriterier för samhällsrisk enligt DNV, vilket gör att samhällsrisk här har underskattats.

SSBF anser inte försvarbart att inte vidta några riskreducerande åtgärder för parkeringshuset med centrumändamål samt den befintliga kontorsbyggnaden, med anledningen av de större mängder brandfarlig vara som transporteras på den förbipasserande Kemistvägen. Åtgärder på den befintliga kontorsbyggnaden bör övervägas.

SSBF framhäver skillnader på nödvändiga skyddsåtgärder som kan krävas när parkeringsplatser är slutna inom en byggnad eller när de öppna ytparkeringar.

De skyddsåtgärder som bedöms vara nödvändiga utifrån upprättad riskbedömning, bör alltid om möjligt skrivas in som planbestämmelse på plankarta.

SSBF kan inte se att möjligheten för räddningsinsats beaktats tillräckligt i planförslaget. Kommunen behöver ta ställning och redogöra för hur planförslaget kan uppfylla Boverkets byggregler. Likaså önskar SSBF att gården planeras på ett sådant sätt att räddningsfordon kan komma nära bygganden.

Då räddningstjänstens stegutrustning inte kan komma åt verksamheter inom byggnaden, ska brandskyddade trapphus upprättas.

Kommentar:

Länsstyrelsens rekommendation på bebyggelsefritt område gäller med utgångspunkt ifrån klassificerade primära och sekundära leder för farligt gods. Planområdet ligger mer än 200 meter från Bergtorpsvägen, som är klassad som sekundär led för farligt gods.

I den uppdaterade riskutredningen (Verifire, 2022-05-02) har diskussionen utvecklats kring den sammanvägda risksituationen och avståndet till den närliggande drivmedelsstationen.

I arbetet med uppdateringen av riskutredningen har det uppmärksammats ett räknefel i den beräkningsformel som tillämpats. Resultatet av detta räknefel har inneburit en stor inverkan på resultatet. Med uppdaterade korrekta siffror har nu individ- och samhällsriskerna hamnat inom acceptabla nivåer utan några åtgärder. Det innebär att såväl den befintliga kontorsbyggnaden som det föreslagna parkeringshuset med centrumanvändning kan planläggas likt presenterat förslag, utan att vidta några åtgärder eller införa några specifika planbestämmelser på plankartan. Uppdateringen har också justerat kriterierna för samhällsrisk till de allmänt vedertagna.

Kommunen gör bedömningen att branduppställningsplats och andra räddningsinsatser har tillgodosetts i planarbetet. I samband med bygglovsprövning kommer frågorna behandlas och kontrolleras mer noggrant.

Region Stockholm trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen är i grunden positiv till planförslaget och konstaterar att utvecklingen av fastigheten är i linje med kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna 2050.

En strategisk bussdepå finns belägen längre in på Kemistvägen och passerar planområdet. Under eventuell byggtid och färdigställande av området, får inte förbindelse till bussdepån påverkas negativt.

Kommentar:

Kommunen har ingen avsikt att påbörja ombyggnation av hela verksamhetsområdet inom en snar framtid. När frågan blir aktuell, kommer verksamheternas framkomlighet och tillgänglighet beaktas.

Södra Roslagens miljö och hälsa, SRMH

Tillsynsmyndigheten tillstyrker förslaget, men vill framföra ett par synpunkter.

Byggnaderna bör värmesäkras för att kunna motstå framtida värmeböljor och klimatförändringar.

Miljökvalitetsnormerna för Stora Värtan kommer enligt utredningar inte försämra utgångsläget, vilket lagstiftningen kräver. Kontoret vill även försäkra sig om att miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Täby Danderyd inte heller försämras genom planens genomförande.

Skötselplaner för dagvattendammar behöver upprättas för att säkerställa att funktionen fungerar över tid.

Om länshållningsvatten uppstår inför eller under exploateringsarbetet, ska det anmälas till Södra Roslagens miljö och hälsa.

De påträffade metallföroreningarna som påträffats i samband med markundersökningen, bör avgränsas i sidled. En kompletterande markundersökning bör utföras och skickas som underlag till kommande efterbehandlingsplan.

Kommentar:

Byggnaden kommer uppföras så att inomhusklimatet under varma perioder kommer fungera på ett tillfredsställande och säkert sätt. Den stora andelen trä i byggnaden kommer skapa goda levnadsförhållanden för de boende. Genom att tillföra fler träd, buskar och annan vegetation till planområdet gynnas lokalklimatet.

I upprättat exploateringsavtal kommer det säkerställas att dagvattendammarna ska underhållas för att upprätthålla sin funktion över tid. Dagvattendammarna kommer resultera i att miljö kvalitetsnormerna inte försämras och även förbättra förutsättningarna för grundvattenförekomsten Täby Danderyd.

Den utökade markundersökningen har kartlagt markföroreningarna för de delar som medger bostadsbebyggelse. Fyra av fem markföroreningar ska saneras. Förslaget har presenterats och accepterats av tillsynsmyndigheten. Resonemang kring hur påträffade markföroreningar ska hanteras besvaras under länsstyrelsens yttrande.

Ellevio

Nya byggnader behöver anslutas genom egna servisledningar. Ellevio förutsätter att byggnaderna ansluts till fjärrvärmenätet med anledning av kapacitetsbedömning. För att kunna dimensionera elnätet, behöver detaljerade uppgifter anges gällande lokalytor och planer för eventuell fordonsladdning.

Förslagets genomförande innebär sannolikt att befintliga servisledningar påverkas och behöver flyttas. Ellevios områdesansvarig önskar därför ett samordningsmöte mellan berörda parter föra att klargöra och säkerställa ledningarnas framtid.

Kommentar:

Fastighetsägaren, Ellevio och kommunen har för avsikt att träffas för att klargöra ledningarnas placering och dragning. Fastighetsägaren tillhandahåller uppgifter till Ellevio som därmed kan dimensionera tillräcklig elkapacitet i området.

Stockholm exergi

Stockholm Exergi har befintliga fjärrvärmeledningar inom fastigheten som måste beaktas. Stockholm Exergi kan erbjuda fjärrvärme.

Kommentar:

Frågan gällande fjärrvärmeledningar är beaktad och hanterad inom granskningsförslaget. Flytten av befintliga fjärrvärmeledningar har reglerats och säkerställts i upprättade avtal mellan berörda parter.

Polisen

Polisen framför en rad olika aspekter som kan hjälpa till att förebygga brottslighet. Genom att skapa en blandad bebyggelse innebär att den informella sociala kontrollen ökar och därmed ökar upptäcktsrisken för eventuella gärningspersoner. Hur byggnader utformas och placeras i förhållande till varandra och allmänna platser kan ha inverka och betydelse.

God belysning och överblickbarhet är också egenskaper som kan förbygga brottslighet.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och beaktar dem när området ska planeras och genomföras.

Täby miljövärme AB

Täby Miljövärme AB har idag fjärrvärmeledningar precis intill denna fastighet. Dessa måste det tas hänsyn till, vid kommande arbeten/byggnation.

Kommentar:

Frågan gällande fjärrvärmeledningar är beaktad och hanterad inom granskningsförslaget.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inga anläggningar eller pågående planer i närheten av detaljplanen. Svenska kraftnät har inga synpunkter.

Kommentar: Synpunkten noterad.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätсанläggningar inom området för aktuell detaljplan och har därför inget att erinra i detta ärende.

Kommentar: Synpunkten noterad.

SÖRAB

Avstår att lämna yttrande denna gång.

Kommentar: Synpunkten noterad.

Föreningar

Hembygdsföreningen i Täby

Förslaget bedöms inte vara i linje med kommunens utpekade visioner enligt översiktsplan samt fördjupad översiktsplan Täby centrum 2050. Exploateringsgraden och våningsantalet är inte anpassat till området eller kommunens arkitekturprogram.

Byggnadsstil, takutformning och materialval lyckas inte anpassa sig till platsens befintliga förutsättningar.

Hembygdsföreningen föreslår att förslaget omarbetas och tar bättre hänsyn till befintliga byggnader och växtlighet. Den nära utemiljön måste bli mera attraktiv även på sikt, såväl för de boende som för gående och cyklister som passerar planområdet.

Kommentar:

Planförslaget överensstämmer med inriktningen i Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet, där Åkerby verksamhetsområde pekas ut som förändringsområde med utveckling till stadsbebyggelse av blandad karaktär. Även i fördjupning av översiktsplanen för Täby stadskärna 2050 pekas området ut för blandad stadsbebyggelse.

Det innebär att delar av dagens verksamheter kommer finnas kvar, men att helt nya verksamheter som bostäder, skolor och nya arbetsplatser också kan tillföras till området. Planområdet ligger strategiskt i förhållanden till såväl befintliga bostäder som Roslagsbanan samt kollektivtrafik och övrig samhällsservice.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget har stöd mot vägledande och politiskt förankrade dokument och handlingar. Exempelvis Arkitekturprogram, Riktlinjer för bostadsförsörjning och Näringslivsstrategi.

Planförslaget innebär att en ny verksamhet adderas till det befintliga verksamhetsområdet. Över tid förväntas flera nya byggnader och funktioner tillföras till området och därmed kommer områdets karaktär succesivt förändras och följa kommunens utpekade vision med området.

Vård- och omsorgsbyggnaden har medvetet utformats med en byggnadsstil och materialval som har kopplingar till klassisk bostadsbebyggelse. Anledningen till byggnadsstil är just för att berätta och tydliggöra byggnadens funktion för sin omgivning. Konstruktion och fasadmaterial i trä möter ambitionen om hållbara miljövänliga lösningar och materialval. Takutformning har bedömts lämplig genom att den hjälper till att tona ned bebyggelsens skala och intryck.

Gång- och cykelbanan strax norr om planområdet behålls i sin nuvarande utformning. Kommunen gör bedömningen att den passerande gång- och cykelbanan är av stor mycket betydelse. Därav har bebyggelsen som placeras längs med gång- och cykelvägen medvetet utformats och gestaltats för att öka den upplevda tryggheten och säkerheten för de förbipasserade. Stora öppna glaspartier i bottenvåningarna bidrar till stadsmässiga kvaliteter och upplevd trygghet. Låga staket tydliggör gränsen mellan privat och allmän plats.

Planförslaget tillför mer grönska och grönytor än vad som finns på platsen idag. Nya ändamålsenliga grönytor och parkmiljöer tillskapas för de boende. Flertalet nya träd, buskar och planeringar förskönar plasten och ger även nödvändig skugga vid varma perioder. Sittplatser och odlingsmöjligheter kommer iordningställas. Taket på parkeringshuset uppförs med varierad grönska som kan beskådas och besökas av de boende. Förslaget bedöms även kunna gynna den biologiska mångfalden.

6. Ändringar inför granskning

Inför granskningsförslaget görs den preliminära bedömningen att planen inte skulle innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Inför granskningsskedet görs följande ändringar i planbeskrivningen och på plankartan:

Planbeskrivningen

- Redaktionella ändringar.
- Förtydliganden gällande tidigare kända risker och markföroreningar.
- Förtydliganden gällande upprättat avtal gällande flytt av ledningar och andra ekonomiska åtaganden.
- Förtydliganden gällande dagvattenhantering.

Plankartan*Egenskapsbestämmelser*

- Mer detaljerade bestämmelser om takutformning och tillåtna byggnadshöjder.
- Bestämmelse om att bottenvåningen för bostadshuset ska vara av avvikande karaktär från övriga huset.
- Bestämmelser om att balkonger får kraga ut över prickmark.

7. Synpunkter som inte tillgodosetts

Kommunen gör bedömningen att samtliga yttranden kan vara anses vara tillgodosedda.

Robert Nilsson

Planarkitekt