

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploatering

Sofia Thuresson Rudenschöld

Detaljplan för Hästen 4 m. fl. (Område 5), Täby park

Innehåll

Detaljplan för Hästen 4 m. fl. (Område 5), Täby park	1
1. Sammanfattning av planprocessen.....	2
2. Inkomna yttranden.....	2
3. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer	3
Länsstyrelsen	3
Transporter med farligt gods.....	4
Översvämningsrisk	4
Storstockholms brandförsvär	4
Hantering av olycksrisker	4
Möjlighet till räddningsinsatser.....	6
SRMH	8
Vattenfall.....	8
Polisen	9
Ellevio	11
4. Ändringar inför antagande	11

1. Sammanfattning av planprocessen

Planen handläggs med standardförfarande. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna Start-PM och påbörja arbetet med detaljplanen för fastigheterna Hästen 4 m. fl. (Område 5) den 14 maj 2019, § 95.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna planförslaget för samråd den 9 juni 2020, § 100 och under perioden 2020-08-24 till 2020-09-14 gavs sakägare, remissinstanser och andra intressenter tillfälle att yttra sig över planförslaget. Inget samrådsmöte hölls med anledning av pandemin. Synpunkterna som kom in under samrådet sammanfattades och besvarades i en samrådsredogörelse.

Under granskningsfasen reviderades planförslaget med utgångspunkt från de inkomna synpunkterna. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna det reviderade planförslaget för granskning den 20 april 2021, § 53, under perioden 2021-04-30 till 2021-05-17 gavs sakägare, remissinstanser och andra intressenter åter igen tillfälle att yttra sig över planförslaget. Under granskningen inkom ett fåtal yttranden från myndigheter och andra remissinstanser. Inga yttranden från föreningar eller privatpersoner inkom.

2. Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen	Synpunkter
Storstockholms brandförsvär	Synpunkter
SRMH	Synpunkter
Vattenfall	Synpunkter
Polisen	Synpunkter
Ellevio	Synpunkter
Trafikförvaltningen	Inga synpunkter utöver de som lyftes i samrådet
Trafikverket	Ingen erinran

Svenska kraftnät	Inga synpunkter utöver de som lyftes i samrådet
Swedavia	Ingen erinran
Stockholm exergi	Ingen erinran
Lantmäterimyndigheten i Täby	Ingen erinran
Kultur- och fritidsnämnden	Ingen erinran
Geodataenheten	Ingen erinran
E.ON Värme	Ingen erinran

Information via ledningskollen

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

Skanova

E.ON Energidistribution (Elnät), E.ON Energilösningar (Värme)

Ellevio AB

3. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

Nedan redovisas i sammanfattad och förkortad form de synpunkter som inkommit under granskningsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer.

Skrivelserna i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämndens diarium. Privatpersoners uppgifter hanteras enligt GDPR och detta dokument kan publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter på tel 08 - 555 590 00 eller <https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/>.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunder i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör människors säkerhet gällande skyddsåtgärder för transporter med farligt gods. Kommunen behöver

även visa att planförslaget blir lämpligt utifrån risken för översvämning och säkerställa transformatorstationens funktion vid ett 100-årsregn.

Transporter med farligt gods

Sedan samrådet har planbestämmelserna om friskluftsintag och utrymningsvägar tagits bort från plankartan. Länsstyrelsen bedömer att planbestämmelserna är nödvändiga för att planens utformning ska bli lämplig med hänsyn till transporter med farligt gods. Kommunen behöver därför återinföra de planbestämmelser som syftar till att skydda bebyggelsen närmast Bergtorpsvägen vid en olycka med farligt gods.

Kommentar: *Plankartan har kompletterats den bestämmelse om friskluftsintag och utrymningsvägar.*

Översvämningsrisk

Kommunen har i granskningen föreslagit ett dike intill Bergtorpsvägen för att hantera dagvattnet från vägen. Intill diket föreslås även en transformatorstation. Kommunen behöver säkerställa att transformatorstationen inte kommer att ta skada vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Kommentar: *Mängden vatten som vid ett skyfall kommer från Bergtorpsvägen är relativt liten. Bergtorpsvägen är uppdelad av en ca 0.5 m hög "mittrefug" så att endast ena körfältet skevar mot planområdet. Bergtorpsvägen lutar dessutom ganska kraftigt mot tunneln under Roslagsbanan som skyfallet avrinner mot.*

Avrinningen inifrån planområdet är inte heller betydande för att utsätta transformatorstationen för en risk. Diket leds mot den befintliga gång- och cykeltunneln som ligger 5 meter lägre än transformatorstationen.

Efter samordningsmöten med Ellevio och Vattenfall har e-området även förskjutits ca 5 meter åt väster (bort från Bergtorpsvägen), vilket ytterligare minskar en eventuell risk för att transformatorstationen ska påverkas vid skyfall.

Storstockholms brandförsvär

Hantering av olycksrisker

SSBF konstaterar att de tidigare yttrat sig i detta ärende under samrådet, men anser inte att deras synpunkter avseende olycksrisk har bemötts.

Till följd av att samhällsriskerna ligger inom ALARP-området (dvs. figuren ska inte utläsas som att risknivån både är acceptabel och inom ALARP-området) ser SSBF positivt på om kommunen vidtar de åtgärder riskanalysen föreslår. Det gäller t ex friskluftsintag och utrymning bort från Bergstorpsvägen.

SSBF har noterat att föreslagna skyddsåtgärder i riskanalysen och planbeskrivningen inte reglerats i plankartan. Skyddsåtgärder som bedöms nödvändiga utifrån upprättad riskbedömning bör alltid om möjligt skrivas in som planbestämmelse i plankartan. Detta för att skyddsåtgärden ska bli juridiskt bindande och vara giltig över tid.

SSBF vidhåller sin synpunkt från samrådet att en motivering saknas till att flera riskkällors sammanvägda riskexponering, så kallad kumulativ effekt, inte beaktats i riskanalysen. Detta bör behandlas i den fysiska planeringen. Med kumulativ risk menas att om två (eller fler) större riskkällor ligger i närheten av planområdet kan eventuellt större skyddsavstånd, alternativt ytterligare riskreducerande åtgärder, bli aktuellt. SSBF vill därför informera kommunen om att den totala samhällsriskerna kan vara högre än den beräknade för Bergstorpsvägen eftersom E18 är belägen 110 meter från planområdet.

SSBF önskar fortsatt, liksom under samrådet, även en motivering till varför antal transporter med farligt gods i nuläget används för bedömning av risknivån och inte en ökad mängd transporter av farligt gods (t ex fler transporter till befintlig drivmedelsstation och bussdepå) eller en förändrad fördelning med transporter av farligt gods (tex mer brandfarliga gaser och mindre brandfarliga vätskor till drivmedelsstation och bussdepå).

Kommentar: Plankartan har kompletterats med bestämmelse om friskluftsintag och utrymningsvägar.

Kommunen har fört dialog med riskkonsulten och resonerar enligt följande avseende synpunkten som berör de kumulativa effekterna. På avstånd över 110 meter är det endast olyckor som leder till explosion eller läckage av gas som påverkar risknivån. Dessa olyckor inträffar med mycket låg sannolikhet. Det innebär att de medför en mycket begränsad påverkan på risknivån och därför inte kommer bli dimensionerande när det gäller behovet av åtgärder. Vid tidigare beräknade risknivåer utmed E18 rekommenderades inga åtgärder över 75 meter. Risknivån även med hänsyn till kumulativa effekter är lägre för det aktuella planområdet.

Transporter med gas till bussdepån är knappast troligt då de behöver så stora volymer att en markförlagd ledning normalt är det som används. När det gäller bensinstationen så är bedömningen snarare att transporterna kommer minska i och med omställningen från fossila drivmedel till t ex el. En känslighetsanalys har

genomförts där en dubblering av antalet transporter har simulerats. Den föranleder inte behov av ett ökat skydd för planerad bebyggelse. Även om transporterna med gas skulle öka så krävs en ganska omfattande ökning av det totala antalet transporter för att höja risknivån betydligt. Detta då gastransporter är mer hållfasta än bensintransporter och det därför krävs mer för att ett stort läckage ska ske.

Möjlighet till räddningsinsatser

Framkomlighet/Tillgänglighet

SSBF önskar att längden på räddningstjänstens inträngningsvägar och orienterbarhet inom garage ses över så att en räddningsinsats underlättas. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men det bör möjliggöras i detaljplanen.

SSBF anser att i de fall det planeras laddningsplatser för elfordon kan det vara bra att i ett tidigt skede se till att förslaget är genomförbart utifrån Boverkets byggregler samt att hänsyn tas till räddningstjänstens insatsmöjligheter. Även detta är en projekteringsfråga, men det bör möjliggöras i detaljplanen. För laddningsplatser för elbilar rekommenderas att SSBF:s vägledning beaktas.

Kommentar: *Garage är generellt åtkomliga via garagenedfart alternativt trapphus. Ytterligare separata angreppsvägar kan vara nödvändiga för de fall Tr2-trapphus nyttjas för utrymning av byggnaderna. Detta hanteras inom ramen för kommande projektering för att uppfylla kraven enligt Boverkets byggregler. Med aktuell utformning av byggnaderna och tänkta möjligheter att nå garage bedöms det finnas goda möjligheter till insats. Frågan anses inte behöva hanteras ytterligare inom planen.*

Avseende synpunkter rörande laddningsplatser för elfordon är det en projekteringsfråga som inte bedöms påverka planens utformning. Aktuell utformning av garage bedöms inte innebära några specifika hinder med avseende på laddningsplatser.

Stegutrymning/Åtkomlighet

SSBF ser positivt på att bebyggelsen nås via kvartersgatan, vändplanen samt Gröna slingan. SSBF önskar dock tydliggjort på karta vilka dessa vägar är och hur de ligger i förhållande till brandposterna och uppställning av höjdfordon för brandutrymning.

SSBF önskar att en enhetlig utrymningsstrategi används för respektive byggnad då det underlättar vid räddningsinsats. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-093.

Enligt underlaget som SSBF har tagit del av är det en del träd och vegetation i området. SSBF önskar att det tydliggörs att dessa inte hindrar räddningstjänstens framkomlighet på något vis och att det beaktas att träd växer med tiden. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-093 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg, t ex bredder och svängradier.

SSBF noterar också att det ser ut som att de övre våningarna är indragna/inskjutna från fasad. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa våningsplan bör det säkerställas att våra höjdfordon kan nå dessa. Inskjutna våningsplan kan ibland omöjliggöra åtkomlighet, beroende på vinkel.

Kommentar: *Generellt är vägnätet runt kvarteren framkomligt för räddningsfordon. Undantag är gågatan norr om kvarter 5:3. Utrymningsförutsättningarna varierar mellan kvarteren, och aktuell utformning innebär att räddningstjänstens stegutrustning kommer att användas där så är möjligt med avseende på framkomlighet etc. Aktuella vägledningsdokument ska tillämpas i projekteringen. Där stegutrymning inte är möjlig (höjder, framkomlighet etc.) ska Tr2-trapphus användas för utrymning. Det hanteras inom ramen för ordinarie projektering. Aktuell utformning innebär att Tr2-trapphus kommer att bli aktuella på ett flertal platser i området. Insatsmöjligheter ska redovisas på ritningsunderlag i samband med ordinarie byggprocess. Någon ytterligare hantering inom ramen för aktuell plan bedöms inte nödvändig.*

Planbeskrivningens Figur 36 redovisar planerade lägen för brandutrymning via höjdfordon respektive via TR2-trapphus. Den kompletteras med markering av framkomliga vägar till bebyggelsen.

Brandvatten

SSBF ser positivt på föreslagen utformning av brandpostsystemet gällande de kvarter som omfattas av planen. SSBF önskar att det tydliggörs åtkomlighet för räddningsfordon i förhållande till brandposter. Utöver 75 meters avstånd från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon ska byggnadernas angreppsvägar kunna nås inom 50 meter från uppställningsplats.

Kommentar: *Angreppsvägar utgörs normalt av entré till trapphus. Brandposter markeras på Figur 36 i planbeskrivningen och i samband med detaljprojektering ska det säkerställas att krav på avstånd till angreppsvägar uppfylls. Generellt är vägnätet runt kvarteren åtkomliga för räddningstjänsten och framkomligheten bedöms som god. Uppställningsplatser för räddningsfordon utgörs av gatunät.*

Planbeskrivningens Figur 36 redovisar planerade lägen för brandutrymning via höjdfordon, respektive via TR2-trapphus. Figuren kompletteras med markering av framkomliga vägar till bebyggelsen samt lägen för brandposter.

SRMH

SRMH har lämnat kompletterande synpunkter utöver de som framfördes i samrådsskedet. För att kunna tillämpa platsspecifika riktvärden (PSRV) under utbyggnaden behöver en kompletterande mark- och grundvattenundersökning, inklusive en fördjupad miljö- och hälsoriskbedömning och en översiktlig masshanteringsplan, tas fram. SRMH informerar även om den PCB-förorening som påträffats inom fastigheten Hästen 4 hänvisar till den dialog kring föroreningen som förts mellan SRMH och Täby kommun.

Kommentar: *I samband med kommande projektering avser projektet ta fram de utredningar som behövs för att kunna tillämpa PSRV under utbyggnaden av detaljplaneområdet. Kommunen kommer då kontakta SRMH för vidare dialog om detaljer kring omfattningen av utredningarna.*

Gällande den förorening som påträffats på fastigheten Hästen 4 är denna inte lokaliserad inom den del av fastigheten som ingår i planområdet. Föroreningen har påträffats inom den västra delen av Täby park, ca 500 meter sydväst om planområdet. Föroreningen påträffades i samband med projektering för en ny VA-anslutning i den södra delen av den framtida stadsparken. Provtagningen som genomförts under projekteringen visade ingen spridning av föroreningen österut mot planområdet och föroreningen är översiktligt avgränsad. Den bedöms inte innebära en risk för föreslagen exploatering inom Område 5 och kommer därmed inte hanteras inom utbyggnaden av detaljplaneområdet. Markägaren TPAB ansvarar för vidare dialog med SRMH om hur föroreningen ska hanteras.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution noterar att det flertalet gånger i samrådsredogörelsen står att kommunen efter dialog har tagit fram ett förslag som tillmötesgår krav på avstånd. Det syns i fallet där elnätsstationen har justerats, men det har fortfarande inte lagts in ett område där det begärdes under samrådet. Därför vill Vattenfall Eldistribution återigen upprepa det som framfördes under samrådet:

Vattenfall anger att det längs hela sträckan med markkablarna måste det finnas ett u-område med minst 2 meter på vardera sidan om markkabelns yttersta faser. Inom detta område får inte byggnad uppföras eller markanläggning såsom planering av träd och buskar genomföras. Om växtlighet i form av buskar och prydnadsväxter planteras eller annan markanläggning hindrar åtkomst inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall Eldistribution vara tvungen att flytta dessa vid eventuell åtgärd på markkabeln, t ex vid driftstörning. Aktuell markanläggning kan därvid skadas. Vattenfall Eldistribution ska i sådant fall hållas skadeslöst.

Vattenfall anger vidare att byggnader som kräver grundläggning ska placeras på minst ett avstånd av 5 meter till markkabelns närmaste fas.

I planbeskrivningen framgår det att ledningsstråket kommer gå parallellt med Bergtorpsvägen i planområdets östra del. Utifrån de handlingar som har granskats anser Vattenfall att det kommer bli trångt mellan ledningen och den planerade transformatorstationen. Det görs en uppskattning att transformatorstationen kommer hamna inom dessa 5 meter från markkabeln. En annan placering för transformatorstationen önskas från Vattenfall Eldistributions sida.

Kommentar: *Vid kommunalt huvudmannaskap krävs inte u-område för ledningsförläggning på allmän platsmark.*

Samordningsmöten mellan Täby kommun och Vattenfall har ägt rum mellan november 2020 och september 2022. Utrymme på 5,0 meter har säkerställts mellan ledningar och fastighetsmark med elnätstation som kan kräva grundläggning.

Markkablarnas läge i plan- och höjdded har samordnats med hänsyn till befintliga och planerade anläggningar. Samordningen har skett i den utsträckning och detaljeringsgrad som varit möjlig i planskedet, i syfte att minimera behov av framtida lägesjusteringar.

Som ett resultat av samordningsmötena har e-området i plankartan flyttats ca 5 meter åt väster.

Polisen

Polismyndigheten efterfrågar ett brottsförebyggande tänkande tidigt i planeringen. De anser att det i planbeskrivningen bör finnas med ett stycke som upptar det brottsförebyggande/trygghetsrelaterade tänkandet. Kanske i form av en rubrik av typen "Bebyggelseinriktade hinder mot brott".

Att begå brott underlättas enligt Polismyndigheten av enkel och direkt tillgänglighet till objektet, säkra och varierade flyktvägar, ostörd "arbetsmiljö" där man varken syns eller hörs, obefolkade - eller överbefolkade platser, anonymitet och diffust ansvar för miljön samt dåligt underhållen miljö.

Inom kriminologin finns enligt Polismyndigheten något som kallas beslutsteorin, fyra olika inriktningar, på hur vi kan bekämpa brottslighet. Polismyndigheten presenterar i sitt yttrande förslag på hur man kan jobba med de två första punkterna - öka upptäcktsrisken och försvåra genomförandet av brott.

En blandad bebyggelse innebär t ex 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 också inverka och ha betydelse. God belysning och överblickbarhet är egenskaper som kan förbygga brottslighet. Det är också bra att samla olika trafikslag såsom bilar, cyklar och gående synliga intill varandra i parallella stråk för att stärka den informella bevakningen.

Polismyndigheten önskar i ett senare skede även ha en brottsförebyggande dialog med respektive byggaktör.

Kommentar: För att uppnå en attraktiv, levande och inkluderande stadsmiljö behöver boende och besökare känna sig trygga både i den privata miljön som i det offentliga rummet. Täby park har tydliga överblickbara stråk och platser. Bebyggelsestrukturen avgränsar också tydligt den offentliga miljön med gator, parker och platser för alla och den privata och halvprivata miljön med gården och bostaden, så att människor känner en personlig tillhörighet och ansvar för det egna området.

Täby parks blandning av både arbetsplatser, service och bostäder gör miljön befolkad större del av dygnet och fler ögon på gatan från angränsande bostäder och arbetsplatser. Aktiva bottenvåningar med lokaler eller bostäder i bottenvåningarna med låga socklar ökar den sociala kontrollen och därmed risken för upptäckt.

Täby kommun arbetar för att skapa trygga och gena gångvägar och passager inom Täby park. En belysningskonsult har tagit fram principer för belysningen i området, både för allmän plats och för kvartersmarken, bl a med utgångspunkt i att skapa trygghet och överblickbarhet.

Planbeskrivning innehåller ett kapitel kring brottsförebyggande åtgärder. Detta har även kompletterats inför antagande.

Ellevio

Ellevio hänvisar till tidigare yttrande vid samråd samt behovet av fortsatt process för säkrande av läge för de 20 kV ledningsförband i planens norra del som är betydelsefulla för elförsörjningen i hela området Täby Park.

Det är viktigt att tillräckligt stora ytor av allmän mark reserveras för utrymmen som krävs för Ellevios anläggningar. Utrymmesbehoven för Ellevios kablar påverkas av i vilka lägen kundernas respektive anslutningar lokaliseras och vilka effekter som beställs. Detta behöver samordnas med Ellevio i tidigt skede.

Även befintliga, tillfälligt förlagda kablar i planområdet påverkas. I de fall tillfälliga anläggningar för byggkraft hamnar i konflikt med blivande byggnader behöver flytt beställas i god tid, och nytt läge anpassas till respektive byggherres åtgärder och tidplaner. Inbördes samordning mellan byggaktörerna är nödvändig.

Ellevio önskar inbjudan till ledningssamordning i det aktuella planområdet och även tidig avstämning av såväl erforderliga effekter för byggkraft som effektuppgifter för de permanenta anslutningar som kommer etableras i planområdet. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio, samt bekostas av beställare.

Kommentar: Samordningsmöten mellan Täby kommun, Ellevio och Vattenfall har ägt rum mellan november 2020 och september 2022. Tillräckligt utrymme mellan elnätstation och ledningar samt korsningspunkter mellan ledningar har därvid säkerställts. Som ett resultat av samordningsmötena har e-området i plankartan flyttats ca 5 meter åt väster.

Ledningssamordningsmöten och byggsamordning kommer hållas inom ramen för genomförandeprojekt DP5.

4. Ändringar inför antagande

Inför antagandet har följande revideringar gjorts i planförslaget:

- En ny översiktsplan för Täby har antagits sedan granskningen, vilket redogörs för i planbeskrivningen. Planförslaget stämmer överens med den nya översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om friskluftsintag och utrymningsvägar.

- Planbeskrivningens redovisar planerade lägen för brandutrymning via höjdfordon, respektive via Tr2-trapphus. Den har även kompletteras med markering av framkomliga vägar till bebyggelsen.
- Planbeskrivningens kapitel om brottsförebyggande åtgärder har kompletterats inför antagande.
- Utformningsbestämmelsen fl2 har lagts till i plankartan med syfte att säkerställa de gestaltungsprinciper som redovisas i kvalitetsprogrammet.
- I samråd med berörda ledningsägare har transformatorstationens läge justerats ca 5 meter åt väster för att underlätta genomförandet.
- Planbestämmelsen p4 i plankartan har kompletterats med begränsning av utskjutande balkonger för att säkerställa skyddsavstånd mot Bergtorpsvägen.
- Kvalitetsprogrammets kapitel avseende utformningen av allmän plats har justerats till att bli mer generell, med fokus på funktion istället för specifika material.
- I kvalitetsprogrammet har avsnittet om balkonger kompletterats med var och hur inglasningar kan utföras.
- I Hållbarhetsprogrammet har vissa omformuleringar gjorts för att ytterligare tydliggöra att det är ett vägledande dokument, inte ett styrande samt för att tydliggöra att framkomlighet för alla trafikslag är en viktig grundläggande förutsättning i kommunen.
- Revideringar av redaktionell karaktär

Ändringarna är inte av sådan omfattning att de nödvändiggör en ny granskning.

Sofia Thuresson Rudenschöld

Planarkitekt