

Antagandehandling

Detaljplan för

Hingsten 1, Täby centrum



Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett nytt vård- och omsorgsboende. Befintlig kontorsverksamhet bekräftas i sin nuvarande form. För att samspela med omgivningen ges den nya byggnaden stor omsorg gällande gestaltning och anpassning av exploateringsgrad.

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 bebyggelsens ljusa och naturliga färgsättning.

Planen bedöms överensstämma med översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet och med fördjupning av översiktsplan för Täby stadskärna 2050. Planförslaget bedöms inte utgöra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen konstaterade i samband med planens samrådsförslag att detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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	9
1.7.1. Översiktliga planer	9
1.7.2. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden	9
1.7.3. Miljökonsekvensbeskrivning	10
1.7.4. Pågående eller kommande planering i omgivningen.....	11
2. Befintliga förhållanden	12
2.1. Bebyggelse.....	12
2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll.....	12
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	18
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.....	19
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.....	26
3.2. Gator och trafik	26
3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	26
3.2.2. Parkering, varumottagning, utfarter	27
3.3. Natur, park, rekreation	29
3.3.1. Natur- och parkmiljö.....	29
3.3.2. Geotekniska lösningar	32
3.4. Teknisk försörjning	32
3.4.1. Vatten och avlopp	32
3.4.2. Ledningar	32
3.4.3. Värme.....	32
3.4.4. El.....	32
3.4.5. Avfall	33
3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker	33
3.5.1. Förorenad mark	33
3.5.2. Radon.....	34
3.5.3. Grundvatten	34
3.5.4. Farligt gods och risker.....	34
3.5.5. Buller	36
3.5.6. Dagvattenhantering.....	37
3.5.7. Brottsförebyggande åtgärder	40
3.6. Precisering av planbestämmelser.....	40
4. Genomförandefrågor	42
4.1. Tidplan och genomförandetid.....	42

4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	42
4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt och servitut.....	43
4.4. Avtal och plan- och genomförandekonomi	43
4.4.1. Exploateringsavtal.....	43
4.4.2. Ramavtal	43
4.5. Avgifter, inlösen, ersättning.....	43
5. Konsekvenser av planens genomförande	44
5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser	44
5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter	44
5.1.2. Allmänt	44
5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	44
5.3. Sociala konsekvenser	44
5.3.1. Barnperspektivet.....	45
5.4. Miljökonsekvenser.....	45
5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande	45
5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan.....	46
5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan	46
6. Medverkande.....	47

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, *rev 2023-04-19*
- PM- kv. Hingsten – utredning höjder, Tyréns, 2023-03-29
- Bullerutredning, Magenta akustik, 2021-06-28, *rev 2023-03-28*
- Riskutredning, Verifire 2023-02-01
- Brandutredning, Verifire, 2023-03-30
- Geoteknisk utredning, Sweco, 2021-02-15, *rev 2023-04-17*
- Miljöteknisk utredning, Sweco, 2022-03-02, *rev 2022-03-31*
- Trafikutredning, Tyrens 2023-04-18
- Park- och landskapsutredning, Collective Sublime, 2021-09-03, *rev 2023-03-31*

1.3. Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett nytt vård- och omsorgboende inom fastigheten Hingsten 1. Befintlig kontorsbyggnad bekräftas i sin nuvarande utformning.

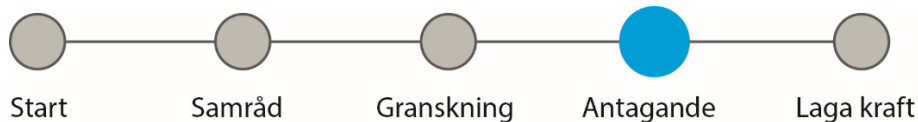
Nya byggnader ska gestaltas med omtanke om platsens förutsättningar. Betydelsefull grönska och vegetation ska i möjligaste mån sparas för att värna och säkerställa utpekade miljökvalitetsmål. Bebyggelsen ska utformas så att människors hälsa och säkerhet inte äventyras.

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 detaljplan för fastigheten. Avsikten med en ny detaljplan är att möjliggöra komplettering med ny bebyggelse för vård- och omsorgsboende samt ett parkeringshus.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter beslutade 2020-02-17 § 9 att meddela 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 betonas 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 § 123 att sända ut förslaget på samråd. Samtliga inkomna yttranden har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 14 juni 2022 § 61 att sända ut planförslaget på granskning. Samtliga inkomna yttranden har sammanställts och bemötts i ett granskningsutlåtande.

Inför antagandeskedet har planens innehåll justerats i form av en sänkt exploatering. De tidigare planerade trygghetsbostäderna, har utgått ur förslaget och därmed sänks bostadsbyggnaden med två våningar. En direkt konsekvens av detta är att

parkeringsbehovet minskat. Därför kan parkeringsbehovet tillgodoses med en effektivisering av befintliga markparkeringar. Tidigare planerat parkeringshus med mindre centrumfunktioner utgår ur planförslaget. Då parkeringshuset utgår kan fler träd sparas och de kvarvarande bostäderna får mer grönyta att tillgå.

1.6. Plandata

1.6.1. Lägesbestämning

Planområdet utgörs av fastigheten Hingsten 1, som finns belägen 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 cirka 12.000 kvadrattameter stort.

1.6.3. Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av HB Grönland fastighetsförvaltning.

1.7. Tidigare ställningstagande

1.7.1. Översiktliga planer

1.7.1.1. Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

I kommunens översiktsplan, som antogs av under 2022, redovisas hela Åkerby verksamhetsområde som ett område för stadsbebyggelse med blandad karaktär. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen. 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.

1.7.1.2. 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.

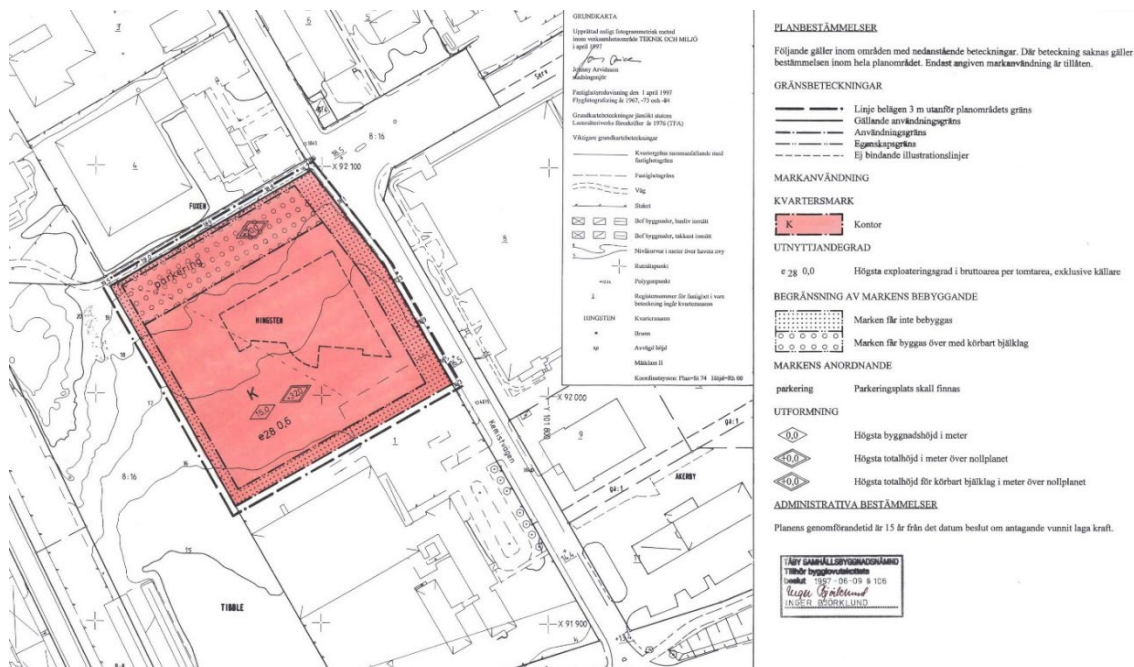


Figur 3: Utsnitt ur fördjupad översiktsplan Täby stadskärna 2050

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 antas medföra betydande miljöpåverkan. Framtagandet av samrådshandlingarna och granskningshandlingarna kunde samma bedömning göras.

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

Planförslaget har justerats efter att det varit utställt för granskning. Förändringen innebär en lägre exploatering och en bättre anpassning till platsens förutsättningar samt att fler träd kan bevaras. Revideringen förändrar inte kommunens ställningstagande till att detaljplanens genomförande inte bedöms innebära en 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 en ny stadsdel. Där planeras för och byggs för stor mängd bostäder, nya arbetsplatser, skola, stadspark med mera. En ny simhall togs under hösten 2022 i bruk och återfinns inom cirka 300 meter från planområdet.

1.7.4.1. Täby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning

Täby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning antogs av kommunfullmäktige den 16 maj 2022 § 94. Riktlinjerna ska ge förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i goda bostäder och för att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Bostadsutvecklingen ska ske i en jämn utbyggnadstakt som inte äventyrar kommunens ekonomi, som tillkommer genom privata investeringar och som planeras och byggs ut i en effektiv process.

1.7.4.2. Täby kommuns näringslivsstrategi

Täby kommuns näringslivsstrategi antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2019 § 84. Näringslivsstrategin uppdateras och revideras vid behov varje ny mandatperiod. Inriktningen är 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.

1.7.4.3. Oxunda dagvattenpolicy och Dagvattenstrategi för Täby kommun

Oxunda dagvattenpolicy antogs av kommunstyrelsen den 7 mars 2016 § 35. Den är framtagen inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun och fastslår bland annat att dagvatten ska fördröjas och renas samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

Dagvattenstrategi för Täby kommun antogs av stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2016 § 137. Strategin ställer krav på att halva kvartersmarken skall vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand sker i vegetationsbaserade system. Fördröjning av dagvatten och förbättrad reningseffekt genom naturlig infiltration ska öka förutsättningarna för att undvika att miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten nås inom utsatt tid.

1.7.4.4. Cykelplan för Täby kommun

Täby kommuns första cykelplan antogs av stadsbyggnadsnämnden den 10 juni 2014 § 156. En reviderad cykelplan antogs av stadsbyggnadsnämnden den 18 mars 2020 § 39.

Cykelplanen ska ligga till grund för planering och utformning av det framtida cykelnätet. Planen innehåller normer för cykelparkering samt förslag på hur kombinationsresor mellan cykel och kollektivtrafik kan utvecklas, med fokus på arbetspendling, barn och ungdomar samt vardagscyklister.

1.7.4.5. Parkeringsstrategi för Täby kommun

Täby kommuns parkeringsstrategi antogs av kommunfullmäktige den 10 februari 2014 § 11. Strategin fastställer inriktningen för fortsatt arbete med parkeringsfrågor i kommunen. Den anger parkeringsnormer för cykel och bil på allmän platsmark och på kvartersmark samt visar vilka möjligheter kommunen har att medverka till en god utveckling med stöd av cykel- och bilparkering.

1.7.4.6. SÖRAB Avfallsplan 2021-2032

SÖRAB-kommunernas (Danderyd, Järfälla, Lidingö, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Täby, Upplands Väsby och Vallentuna) gemensamma avfallsplan antogs av kommunfullmäktige den 2 november 2020 § 209. Planen redovisar fem målområden för hela perioden 2021-2032 samt periodmål 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. Arkitekturprogram för Täby regionala stadskärna

Arkitekturprogram för Täbys regionala stadskärna antogs av stadsbyggnadsnämnden den 12 februari 2019 § 32. Arkitekturprogrammet uttrycker kommunens ambition för stadens, de offentliga rummens och byggnadernas omfattning. Det syftar till att ge tydlighet och förutsättningar för en gemensam målbild för stadsbyggandets olika aktörer. Programmet och 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 läkemedelsindustrin. Företaget har lämnat byggnaden och

fastigheten är såld till nuvarande ägare. Numera finns nya hyresgäster som nyttjar merparten av lokalerna. Nyligen har byggnaden även genomgått en renovering och uppdatering tekniska utrymmen och system har genomförts.



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 en cirka 8 meter bred gata med 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 motsatt sida av Kemistvägen. Hållplats med fler trafikerade busslinjer finns utmed Stora Marknadsvägen cirka 200 meter från planområdet.

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 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 124 parkeringsplatser för bil 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. Trädallén utgörs av totalt 20 oxlar. En separat naturvärdesinventering 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 fler än fem likartade träd i följd samt om stamdiametern är grövre än 20 cm i brösthöjd på minst hälften av träden. För att avverka träd i en biotopskyddad allé behövs dispens från biotopskyddet, vilken beslutas av länsstyrelsen.

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 grönstråk 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 och marken lutar från +18.9 meter till +17.5 meter i sydöstlig riktning.

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts. Utredningen visar på att planområdets översta yta utgörs av utfyllt material. Där under finns naturligt förekommande torrskorpelera med en mäktighet på cirka 0,5 - 1,7 meter vilken överlagrar cirka 1,0 - 2,3 meter friktionsjord, siltig sandig morän på berg.

Inom planområdet har mätningar av grundvattennivåer gjorts under ett års tid. Mätningarna som gjorts hittills indikerar att grundvattennivåerna står i den övre delen av den siltiga sandiga moränen, under torrskorpeleran.

2.3.3. Friytor, lek och rekreation

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

I Stolpaskogens friluftsområde cirka 500 meter norr om planområdet finns mängder av spår och leder samt utegym, lekplats och grillplatser.

2.3.4. Vattenområden och miljö kvalitetsnormer

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 2039. Stora Värtan uppnår ej god kemisk status på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena perfluoroktansulfon (PFOS) och tributyltenn (TBT) överskrids, 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 detaljplaner 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. Kommunen genomför ett övergripande arbete med kapacitetsförstärkningar, vilket avser kunna förbättra förutsättningarna i och kring planområdet. 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 Södevägen 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 skäligen misstankar om att marken kan innehålla markföroreningar. Marken inom Täbys centrala delar har naturligt höga halter av kobolt och nickel.

Efter detaljplanens samrådsskede har en kompletterad geoteknisk och markmiljöutredning genomförts. Med anledning av att det identifierades markföroreningar vid första provtagningen, utökades provtagningen för att kartlägga föroreningarnas utbredning. Resultaten visar att fem provpunkter 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.

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.

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 transportled för farligt gods är E18 och ligger cirka 1000 meter söderut.

Intill korsningen Kemistvägen/Stora Marknadsvägen finns en drivmedelsstation som även hanterar fordonsgas. Anläggningen är belägen cirka 150 meter från planområdet. Det kortaste avståndet till byggnader och drivmedelstationen som möjliggörs i gällande detaljplaner är 110 meter.

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.

2.5.5. Buller

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

En bullerutredning har tagits fram och redovisas längre fram i planhandlingen.

2.5.6. Dagvattenhantering

I dagsläget avvattnas hårdgjorda ytor inom planområdet via dagvattenbrunnar och privata ledningar till det kommunala dagvattennätet i Kemistvägen. Inga fördröjning- eller reningsåtgärder har identifierats. Dagvatten från kontorsbyggnadens takytor avvattnas via stuprör till uppsamlingsledningar och vidare till det kommunala dagvattennätet, vilket inte är i linje med kommunens vägledande dagvattenstrategi.

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 grundvattenförekomsten Täby – Danderyd. Den är enligt Vattenmyndigheten klassad som god kvantitativ och kemisk god status och vattenförekomsten täcker stora delar av tätortsområdena, inklusive centrala Täby och en del av Danderyds kommun.

En hydrogeologisk utredning har genomförts under planprocessen och visar på att grundvattennivåerna ligger på cirka 1,2 – 4,0 meter under markytan inom stora delar av planområdet.

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.

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.

Till byggnaden iordningställs en anpassad parkanläggning, där de boende kan vistas i en lugn och kontrollerad miljö.

Den befintliga parkeringsplatsen ses över och effektiviseras för att kunna tillgodose parkeringsbehovet för de båda verksamheterna.

3.1.2. Byggnadskultur och gestaltning

Den nya bostadsbyggnaden förhåller sig till platsens och omgivningens förutsättningar. Byggnadskroppen placeras mellan den angränsande Byängsparken och den befintliga kontorsbyggnaden. Noga utvalda material och färgsättning harmoniserar med omgivningen. Genom att förlägga byggnaden intill den förbipasserande gångbanan kan även det viktiga stråket förstärkas och förtydligas ännu mera.

Den nya vård- och omsorgsbyggnaden uppförs med en tydlig sockelvåning i naturlig sten eller annat avvikande material från övriga byggnaden. Bottenvåningen görs något högre för att kunna inrymma nödvändiga funktioner för vård- och omsorgsboendets behov. Ovanpå entréplanet uppförs tre våningar med vård- och omsorgsbostäder. Våningsplanen programmeras med mindre anpassade lägenheter och ytor för sociala och gemensamma aktiviteter. Under det flacka mansardtaket skapas utrymmen för förråd och andra tekniska utrymmen. Genom att tillskapa karaktäristiska takkupor skapas ett spännande taklandskap samt en framtida möjlighet att nyttja utrymmet. Kring byggnadens centrala delar som vetter ut mot Byängsparken uppförs rymliga balkonger där boende med rörelsehinder kan vistas.

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 kulören för sockelvåningen samspelar med den befintliga kontorsbyggnaden och den naturliga träkulören smälter ihop med de närliggande bostäderna på Marknadsvägen.

Fasaden kläs med träpanel och vertikala locklister. Detta skapar skuggor och variation som kan avläsas på såväl långt håll som på nära håll. Över större väggpartier förslås træklossar appliceras i mönster för att skapa ytterligare liv och rörelse i fasaden, *se figur 13*.



Figur 12: Bild på vård- och omsorgsbyggnad.



Figur 13: Byggnadsdetaljer för vård- och omsorgsbyggnaden.

För att anpassa och ta ned skalan på byggnaden har ett mansardtak valts. Genom att medvetet jobba ned byggnadens skala blir upplevelsen av bostadsgårdarna behagligare. Även anpassning till Byängsparken och omkringliggande bebyggelse bedöms gynnas av en mera mänsklig skala. Den röda takfärgen markerar tydligt byggnadens översta del och har hämtat sin inspiration i området. Placeringen av fönstren följer vertikala axlar som hjälper till att synliggöra byggandens våningar.



Figur 14: Illustrationsbild på vård- och omsorgsbyggnaden sett från Byängsparken.



Figur 15: Illustrationsbild på vård- och omsorgsbyggnaden sett från Täby park

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

På håll från omkringliggande områden uppfattas byggnaden som anpassad gällande skala och färgsättning.

3.1.3. Tillgänglighet

Det nya boendet riktar till sig en målgrupp med specifikt höga krav på tillgängligt. Nivåskillnader på samtliga trottoarer och markbeläggningen uppförs så rullstolar och liknande färdmedel enkelt ta sig fram inom planområdet. Nya anslutningar från Byängsparken och förbipasserande gångbana leder till en förbättrad tillgänglighet.

Två parkeringsplatser avsedda för rörelsehindrade uppförs i anslutning till boendets entré. Intill kontorsverksamhetens huvudentré 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. Inom befintlig parkeringsyta iordningställs en gata som ansluter till det nya vård- och omsorgsboendet. De båda infarterna behålls för att underlätta trafikflödet och för större fordon som angör fastigheten. Utöver det föreslås en ny koppling för gående och cyklister ut mot gångbanan norr om planområdet. Från Byängsparken skapas en ny gångpassage. *Se figur 11 och 16.*

Då en ny målgrupp människor med nedsatt rörelseförmåga kommer att vistas inom fastigheten i större omfattning än idag, bedöms tillgängligheteten bli extra viktig. Till och från den nya vård- och omsorgsbyggnaden och Kemistvägen tillskapas en bred gångbana, som sträcker sig ut till Kemistvägens gångbana. Den befintliga kontorsbyggnaden har ett utstickande parti i nordöst, som trottoaren anpassar sig till. Den utbuktande trottoaren blir en naturlig avsmalning av vägen och kommer sänka hastigheten för fordonen, *se bild 11.*

Utmed den befintliga gångbanan norr om planområdet skapas en ny koppling till vård- och omsorgsbyggnadens huvudentré. Kopplingen riktar sig främst sig till gående och cyklister och blir en gen och säker koppling mot Tåbys centrala delar.

Befintliga gångbanor till kontorsverksamheten behålls i sin nuvarande utformning.



Figur 16. Vy från den befintliga gångbanan norr om planområdet.

3.2.2. Parkering, varumottagning, utfarter

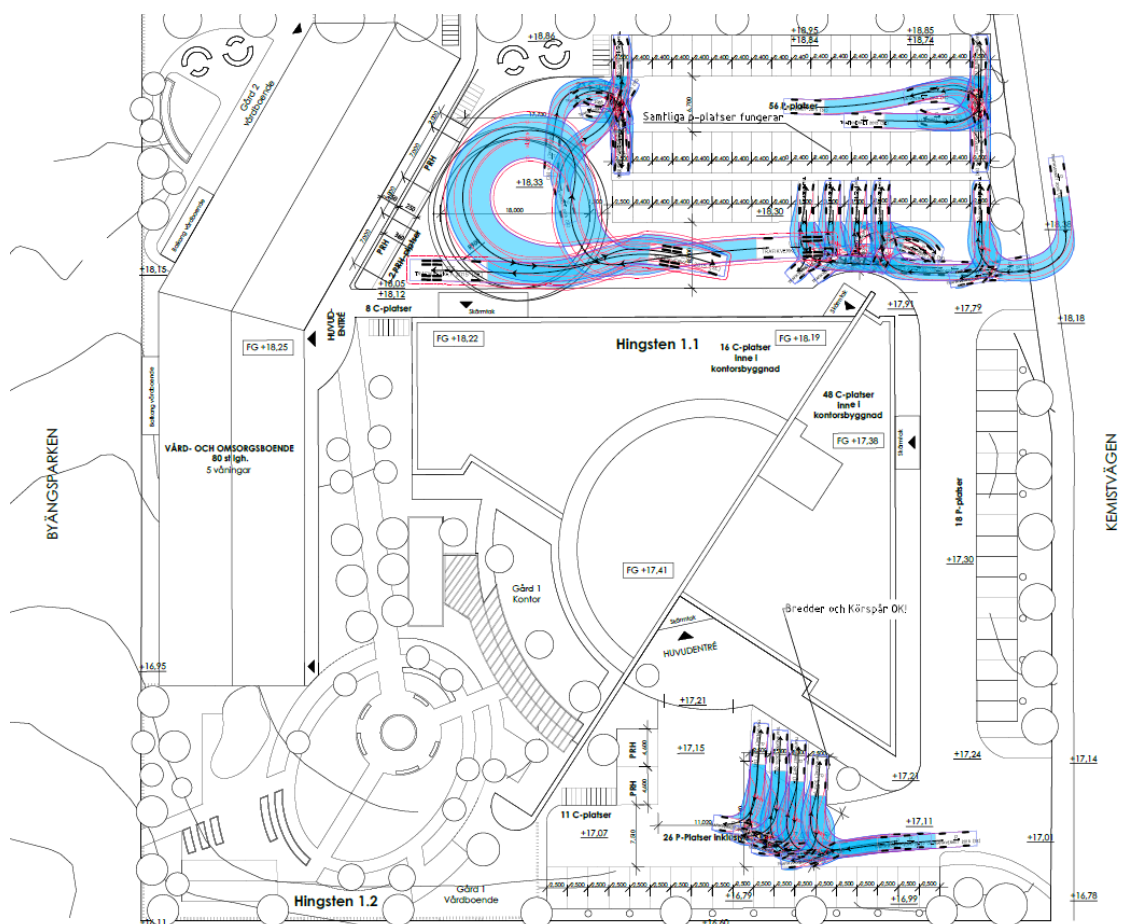
Då exploateringen till viss del sker på redan befintlig parkeringsplats, ställs krav på att hitta en mer yteffektiv parkeringslösning och tillmötesgå parkeringsbehovet för de båda verksamheterna. Genom att utveckla och effektivisera befintliga parkeringsplatser söder om kontorsbyggnaden, beräknas det totala behovet kunna tillgodoses med markparkeringar.

I den genomförda trafikutredningen redovisas planområdets sammanlagda behov av parkeringsplatser för både bil och cykel. Utredningen förhåller sig till kommunens parkeringsstrategi (2013). Det saknar dock en given parkeringsnorm för vård- och omsorgsboenden. Det har därför studerats liknande projekt inom kommunen och omgivningen med likvärdiga förutsättningar och gjorts rimliga beräkningar över det förväntade parkeringsbehovet.

Det totala parkeringsbehovet för planerad exploatering uppgår till 99 platser för bil och 101 platser för cykel. Parkeringsytan längs med Kemistvägen behålls i sin nuvarande utformning. Ytan söder om kontorsbyggnaden effektiviseras och utökas med åtta bilplatser utifrån dagens lösning. Förslaget innebär att 45 parkeringsplatser norr om kontorsbyggnaden försvinner med anledning av vård- och omsorgsbyggnadens uppförande. Genom en yteffektiv markparkering kan förslaget säkerställa 101

parkeringsplatser och därmed uppfylla det sammanlagda behovet. Fyra av platserna utformas för rörelsehindrade och placeras i nära anslutning till huvudentréerna.

Cykelparkeringar placeras i närheten av byggnadernas olika entréer samt inom den befintliga kontorsbyggnadens nordöstra hörn.



Figur 17. 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.

I anslutning till vård- och omsorgsboendets entré uppförs en större vändplan som gör det möjligt för avfallsfordon och andra större fordonsleveranser att svänga runt.

Varutransporter till och från kontorsverksamheten behåller sin nuvarande lösning. För större fordon finns möjligheten att köra in genom en infart och lämna fastigheten genom en annan. Övriga besökare och leveranser med mindre fordon hänvisas till entréområdet i söder. Uppställningsplats för räddningsfordon har beaktats och uppfyller rekommenderade avstånd.

3.3. Natur, park, rekreation

3.3.1. Natur- och parkmiljö

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

Förslaget har som utgångspunkt att försöka ta vara på de gröna kvaliteter som finns inom området idag. En park- och landskapsutredning gällande utemiljön har tagits fram, som identifierar befintliga värden och gröna samband i en större kontext.

Utemiljön är utformad för att tillmötesgå kontorsverksamheten och bostädernas behov och krav. Förslaget har även anpassats och utformats så att dagvattenfördröjning och skyfallshantering kan ske på ett hållbart och fungerande sätt.

Den solbelysta gräsytan i söder utvecklas till en grön samlingsplats för boende på vård- och omsorgsboendet. Platsen fylls med nya träd, buskar, sittplatser och andra funktioner. Här skapas utrymme och möjlighet för social samvaro, rekreation och stillsam utevistelse. Genom olika anlagda gångbanor finns även möjlighet för vardaglig motion för de boende. Utemiljön utformas med stor omsorg och medvetenhet till de äldres rörelseförmågor och behov av skugga. Markbeläggning och nivåskillnader preciseras vidare i bygglovsprocessen.

I det södra hörnet som vetter mot Byängsparken möjliggörs utrymme för ett växthus, där boende kan samlas och aktiveras. Området kring växthuset iordningställs med odlingslådor och andra planteringar.

Området kring kontorsverksamheten behåller delar av sin utemiljö, men skärmas av med vegetation och spaljeer. Avskärmningen ger en tydlig uppdelning mellan de olika verksamheterna.

Inom planområdets nordvästra delar tillskapas en ny mindre gårdsmiljö som vänder sig till vård- och omsorgsboendet. Gården avskärmas mot den angränsande Byängsparken och gång- och cykelbanan. Platsen fylls med planteringar, 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 boende som en markering mellan privat kvartersmark och allmän plats. Staketen utformas och gestaltas för att bibehålla en transparens och öppenhet i området.

Den nya byggnaden har studerats och anpassats för att minimera ingreppen i de befintliga gröna värdena. Bostadshuset kommer att placeras nära den befintliga oxelallén, varpå några träd kommer behöva fällas. Inmätningar av trädkronor och stammar har genomförts för att ge samtliga kvarvarande träd goda chanser att överleva. Kvarvarande träd förses med skyddsbestämmelser och får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Det införs även en förhöjd marklovsplikt för de träd som försetts med skyddsbestämmelsen.

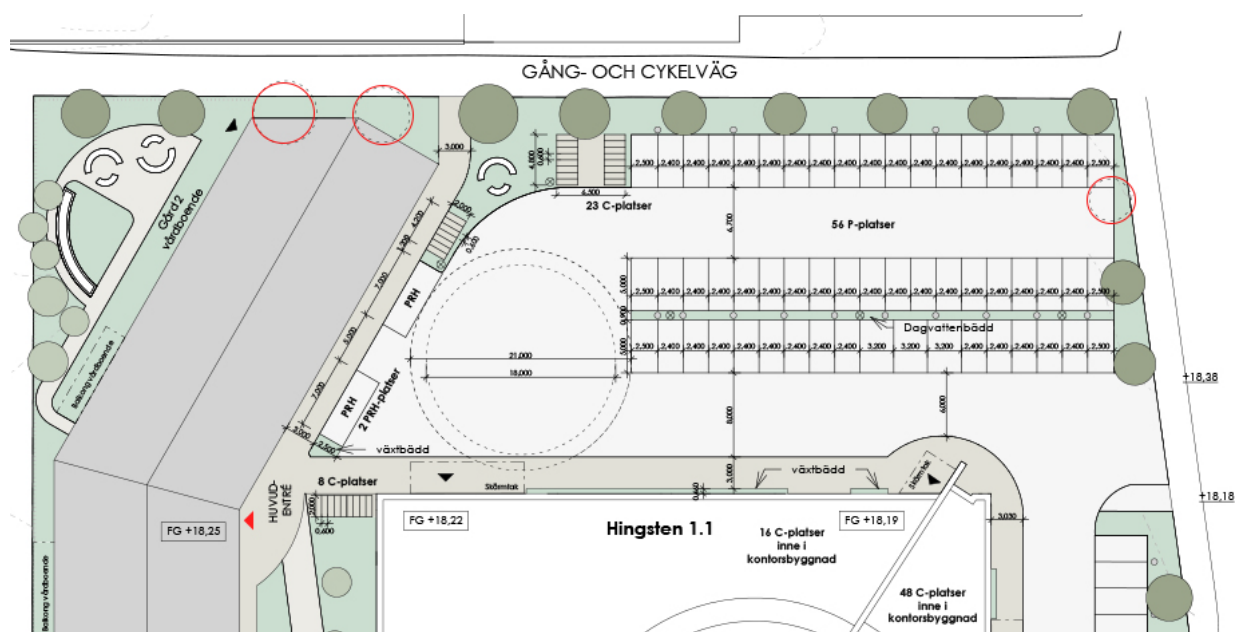


Figur 18: Illustrationsplan som visar flera olika gårdsbildningar inom planområdet.

Oxlarna är cirka 30 år gamla och saknar specifikt höga naturvärden, men utgör en viktig grön länk mellan Åkerby verksamhetsområde och angränsande bostadsområden. Träden 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 ta ned något av träden behöver en dispensansökan upprättas och bedömas av länsstyrelsen. Den 8 juni 2022 beslutade länsstyrelsen att bevilja ansökan om att fälla tio stycken oxlar som tidigare planförslag krävde. Som villkor för dispensen ska bland annat varje avverkat träd kompenseras med ett nytt likartat lövträd inom planområdet. Dessutom ska en varsam hantering tillämpas för att öka trädens möjlighet att överleva.

Med nuvarande förslag, då parkeringshuset utgått, kan majoriteten av träden bevaras. Planbestämmelse om fällningsförbud införs för åtta av de tio träd som finns utmed gångbanan. Utmed Kemistvägen kan tre träd påverkas av parkeringsplatsens effektivisering. Därav förläggs inte de tre nordligaste träden ut mot Kemistvägen med någon skyddsbestämmelse, dock är ambitionerna att bevara dem om så är möjligt. Resterande trädrad utmed den befintliga kontorsbyggnaden behåller sina skyddsbestämmelser likt tidigare förslag. Sammanlagt skyddas 15 av 20 oxelträd på plankartan. Genom planens genomförande kommer fler träd planteras än vad som tas ned. *Se figur 18.*

Genom att väga samman och beakta flera olika aspekter, har det bedömts fördelaktigt att placera den nya bebyggelsen i närheten av gångbanan. De främsta motiven har bland annat varit att försöka minska andelen hårdgjorda ytor inom planområdet och därmed uppfylla en hållbar dagvattenlösning. Då förslaget nu endast behöver avverka ett fåtal träd, kan upplevelsen av allén stärkas ytterligare jämfört med tidigare förslag.



Figur 19: Illustration över vilka träd som bedöms påverkas av exploateringen. Röd markering innebär att träd behöver fällas med anledning av planens genomförande

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.

3.3.2. Geotekniska lösningar

I den genomförda geotekniska undersökningen rekommenderas grundläggningsmetoder för vård- och omsorgsbyggnaden.

Bostadshuset med fem 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 med anledning av kända grundvattennivåer, 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.

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

3.4. Teknisk försörjning

3.4.1. Vatten och avlopp

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

3.4.2. Ledningar

Den befintliga fjärrvärmeledning som idag förser såväl befintlig kontorsbyggnad som den angränsande byggnaden direkt söder om planområdet kommer att kunna ligga kvar i nuvarande läge.

En ny serviskoppling för brandvatten kommer att upprättas i höjd med in- och utfarten till det större parkeringsområdet i norr. Kopplingen kommer förläggas strax utanför planområdet i Kemistvägen. Avståndet fram till räddningsfordonens uppställningsplats understiger 60 meter.

3.4.3. Värme

Den nya vård- och omsorgsbyggnaden ansluts till 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.

Tillräckliga utrymmen säkerställs för att hantera vård- och omsorgsboendets behov.

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. Provtagningen har inriktats på fyllnadsmassor, då tidigare markföroreningar kunde härledas till tillförda fyllnadsmassor. Undersökningar 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 riktvärdet för KM.

Kommunen har tillsammans med tillsynsmyndigheten Södra Roslagens miljö- och hälsoskydds nämnd 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 alifater 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 Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd senast sex veckor innan efterbehandlingen beräknas påbörjas. Efterbehandlingsplan ska 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. Detta regleras på plankarta med bestämmelse.

3.5.3. Grundvatten

I samband med markprovtagningar har tre grundvattenrör placerats ut för att mäta grundvattennivåer inom fastigheten. Grundvatten behöver mätas under en längre tidsperiod för att kunna upptäcka och följa variationer i årstider och årsvariationer i nederbördsmängder. Hittills uppmätta nivåer påvisar att grundvatten återfinns cirka 1,2 – 1,9 meter under markytan.

Utifrån planförslaget och de underlag som finns tillgängliga inför antagandet av detaljplanen bedöms det inte genomföras några åtgärder som medför temporär eller permanent grundvattensänkning, då inga arbeten planeras under uppmätt grundvattennivå. I kommande projektering och inför genomförandet av detaljplanen behöver exploitören vidare undersöka om det kan uppstå temporär eller permanent grundvattensänkning samt om tillstånd för vattenverksamhet krävs.

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.

Då förorenad mark saneras samt då det tillskapas dagvattenanläggningar som fördröjer och renar dagvatten inom planområdet, görs bedömningen att planens genomförande inte försvårar möjligheten till att nå miljökvalitetsnormer i yt- och grundvattenförekomsterna.

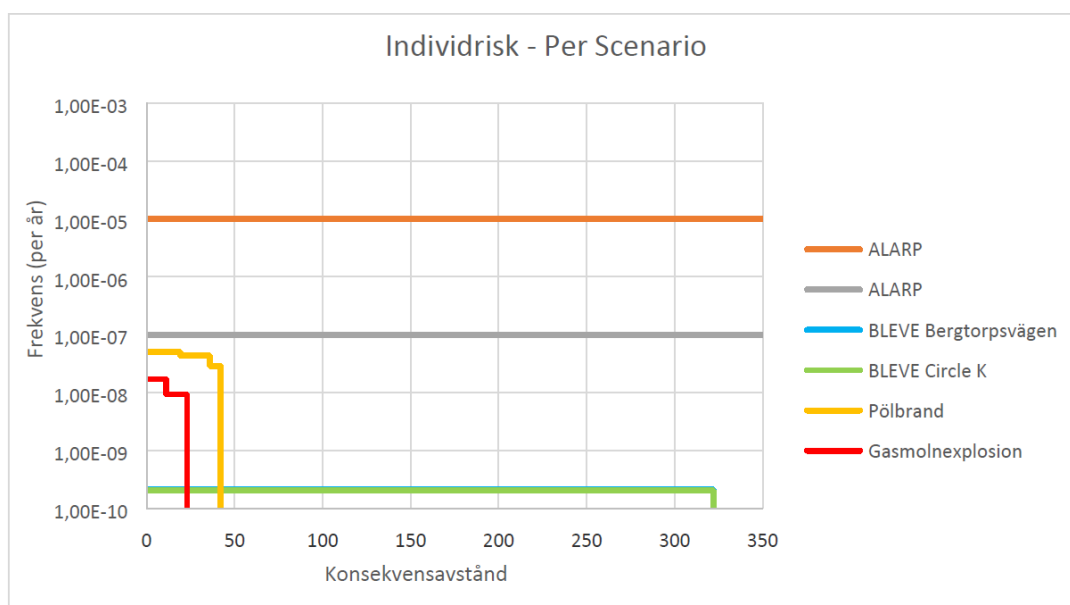
3.5.4. Farligt gods och risker

Den riskutredning som tagits fram för detaljplanen har undersökt de risker som finns kopplat till de fordon som trafikerar på angränsande Kemistvägen. Fordon och

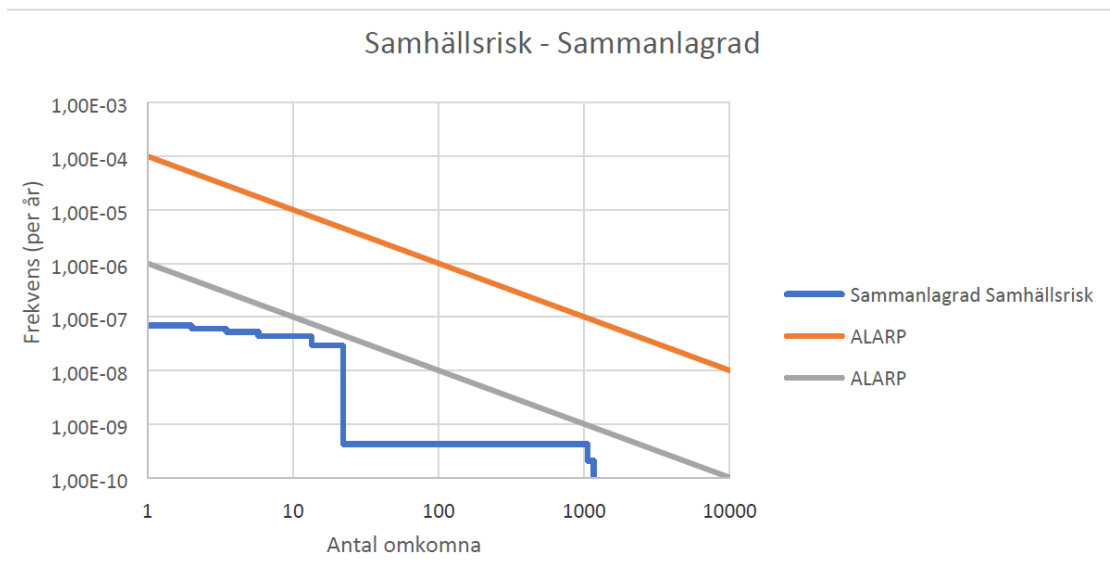
transporter innehållande diesel, etanol och acetylen passerar planområdet. Den befintliga kontorsbyggnaden ligger cirka 22 meter från Kemistvägen. Det finns en avskiljande kantsten utmed Kemistvägen som hindrar vätskor för att rinna in mot bebyggelse vid en eventuell olycka. Utmed fastighetsgräns finns även ett staket och trädrad, se figur 7 och 8.

Den närliggande drivmedelsstationen ligger längre bort än 100 meter från planerade bostäder och anses därmed med sina gällande tillstånd inte utgöra en risk för bostäder eller verksamheter inom detaljplanen.

Riskutredningen har beräknat att såväl individrisker som samhällrisker hamnar inom acceptabla och toleranta nivåer utifrån vedertagen ALARP beräkning.



Figur 20: Graf som visar på vilka risker som identifierats för individer.



Figur 21: Graf som visar på den sammanlagda samhällsrisk.

Riskutredningen har tittat på behovet av införandet av riskreducerande åtgärder på befintlig kontorsbyggnad. Bedömningen är att inga åtgärder anses nödvändiga. Beräkningar från utredningen har inte utgått ifrån att kontorsverksamheten i huvudsak bedrivs inomhus. Med detta som utgångspunkt, så antas riskerna och konsekvenserna sjunka ytterligare utifrån vad beräkningarna i utredningen visar.

Den sammanvägda bedömningen landar i att föreslagen markanvändning och utformning kan anses vara lämplig utifrån de givna risker som finns på platsen.

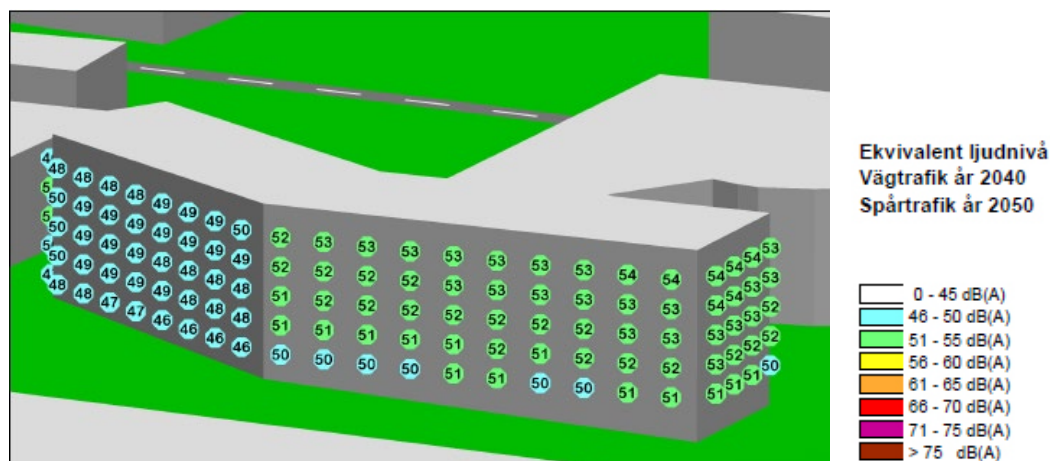
Planområdet bedöms enligt skyfallskartering inte utgöra någon risk för varken bebyggelse eller tillgänglighet. Vid ett klimatkompenserat 100-års regn kan vid mycket korta tillfällen vattennivåer uppgå till 10-30 cm vid korsningen Stora Marknadsvägen/Kemistvägen. Räddningsfordon bedöms kunna ta sig igenom de vattenmängderna för att nå planområdet. Risken för att de höga vattenmängderna skulle sammanfalla med en akutsituation bedöms som påfallande liten. Planområdet kan dessutom nås via Gästgivargränd och anslutande gång- och cykelbana.

3.5.5. Buller

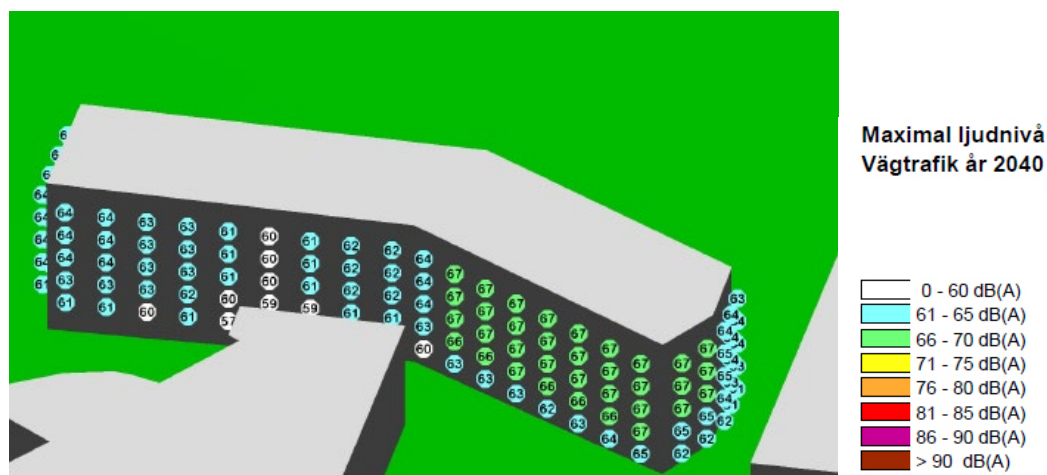
En bullerutredning är framtagen för planförslaget. Den huvudsakliga bullerkällan som påverkar fastigheten kommer från omgivande vägar.

Den föreslagna bostadsbyggnaden förläggs in mot Byängsparken och bakom befintlig kontorsbyggnad. 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 enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



Figur 22: Ekvivalent bullernivåer för det planerade bostadshuset.



Figur 23: Maximala bullervärden för det planerade bostadshuset.

3.5.6. Dagvattenhantering

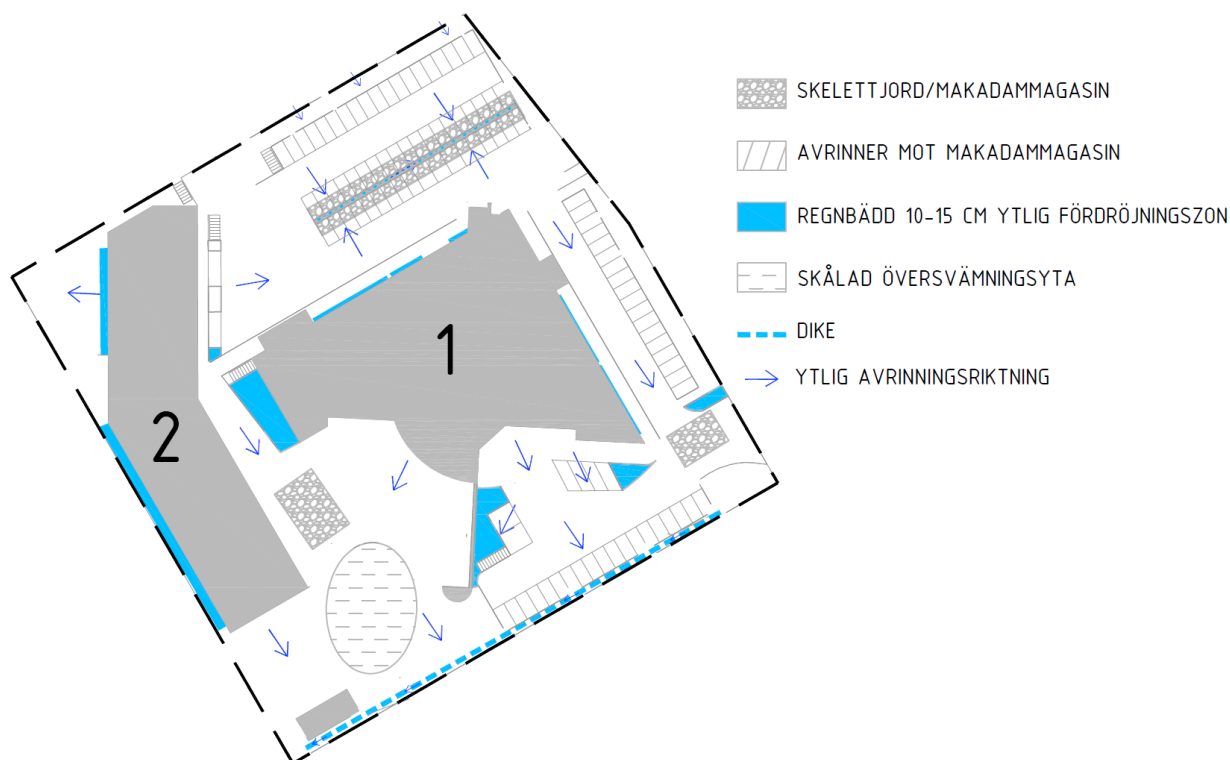
En dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget. Då planförslaget utgår ifrån att förtäta en redan exploaterad fastighet med hög andel hårdgjord yta, ställs krav på att finna en effektiv helhetslösning för dagvattenhanteringen. Dagvattenlösningen ska kunna fördröja och rena tillräckliga volymer för att uppfylla miljökvalitetsnormer samt att kunna omhänderta ett klimatkompenserat 20-års regn.

Den huvudsakliga fördröjningsmetoden utgörs av skelettjordar och underjordiska magasin under den största parkeringsplatsen. Det uppförs även flertalet regnbäddar längs med byggnader och diken inom planområdet.

Inom den större parkeringsytan i norr anläggs ett underjordiskt makadammagasin och skelettjordar. Markens höjdsättning anordnas så att dagvatten leds från de hårdgjorda ytorna och taken till den gröna remsan mellan parkeringsraderna. Ett framtaget höjdsättnings PM redogör markhöjder inom hela planområdet.

I planområdets södra delar iordningställs ett underjordiskt magasin som omhändertar dagvatten från vägar och parkeringsplatser utmed Kemistvägen. Längst i söder mot den angränsande fastigheten uppförs ett dike som omhändertar dagvatten från områdets centrala och södra delar. Inom den södra parkdelen iordningställs marken med en svagt skålad nedsänkning som kan omhänderta skyfall. I *figur 24* nedan redovisas en översiktlig bild på dagvattenhanteringen samt olika flödesriktningar. Vattenmängderna rör sig naturligt söderut mot angränsande parkområde med anledning av markens topografi.

Tillsammans beräknas de olika dagvattenlösningarna inom fastigheten kunna fördröja och infiltrera cirka 321 kubikmeter dagvatten, vilket uppfyller kravet av att inte försämra miljö kvalitetsnormer samt kunna omhänderta ett klimatkompenserat 20-årsregn. Samtliga undersökta föroreningar minskar både i halt samt mängder, *se figur 25*.



Figur 24: Illustration på olika dagvattenlösningar och flödesriktningar.

Vid ett dimensionerande 100-årsregn med klimattfaktor 1,25 ska en magasinvolym på 288 kubikmeter finnas tillgängligt inom fastigheteten, vilket uppfylls med föreslagen dagvattenlösning ovan. Vid extrema regn (som är större än vad dagvattenhanteringen är dimensionerad för) kommer vatten att avrinna ytledes österut på körbana och ut på Kemisvägen samt västerut till Byängsparken.

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

I samband med iordningställandet av detaljplanen kommer ledningsnätet brytas upp och istället kommer takdagvatten ledas ut på gröna och/eller genomsläppliga ytor och därmed integreras i den nya dagvattenanläggningen för hela planområdet.

Omhändertagandet av dagvatten innebär även att grundvattenförekomsten Täby-Danderyd inte påverkas negativt. Likaså skyddas bebyggelsen mot eventuella översvämningar vid kraftiga skyfall.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Efter exploatering	
			Innan rening	Efter rening
Fosfor	kg/år	0,60	0,70	0,50
Kväve	kg/år	8,5	8,2	4,7
Bly	g/år	75	37	7,6
Koppar	kg/år	0,11	0,087	0,036
Zink	kg/år	0,39	0,24	0,08
Kadmium	g/år	2,1	2,4	0,93
Krom	kg/år	0,041	0,03	0,013
Nickel	kg/år	0,041	0,029	0,013
Kvicksilver	g/år	0,20	0,18	0,10
Susp. partiklar	kg/år	370	260	67
Olja	kg/år	2,0	1,7	0,49
PAH 16	kg/år	0,0093	0,0047	0,002
BaP	g/år	0,16	0,091	0,038

Figur 25: Diagram som visar på en minskning av föroreningar efter planens genomförande

3.5.7. Brottsförebyggande åtgärder

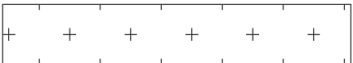
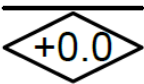
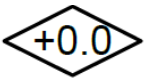
Det finns idag inga kända problem med brottslighet i området. Genom att tillföra bostäder till området kan fler människor komma att vistas och röra sig i området, vilket bedöms medverka till en ökad upplevelse av trygghet och säkerhet. Byggnader som uppförs med en närhet och kontakt till allmänna ytor utformas med transparenta och uppglasade bottenvåningar. Flera entréer och dörrar vänder sig mot allmänna ytor, vilket bedöms kunna bidra till en ökad upplevelse trygghet och säkerhet.

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
K	Kvartersmark för kontorsverksamhet PBL 4 kap. 5 § 3 p
P ₁	Kvartersmark för parkeringsändamål, endast markparkering 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. 11 § 1 st 1 p
	Korsprickad mark som tillåter endast komplementbyggnad. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p
e1	Tak över cykelparkeringar får uppföras, trots att marken inte får förses med byggnad. PBL 4 kap. 11 § 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. 16 § 1 st 1 p
	Bestämmelsen reglerar specifik höjd på takfot och därmed säkerställa att bebyggelsen förhåller sig till kommunens utpekade grundskala för central bebyggelse. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
b1	Byggnad ska uppföras radonsäkert. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
f1	Bestämmelse som reglerar specifik utformning av bostadshusets bottenvåning. Syftet är att uppnå en tydlig markering för bottenvåningen PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
f2	Bestämmelsen som reglerar specifik takutformning. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
f3	Bestämmelse som medger utkragande balkonger ovan mark som inte får förses med byggnad PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
n1	Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs för att avverka eller kraftigt beskära utpekade träd inom planområdet. Om trädet måste avverkas eller beskåras ska det ske i samråd med sakkunnig från kommunen. Bestämmelsens syfte är att skydda de träd som är utpekade som skyddsvärda. PBL 4 kap. 10 §
Dagvatten	Bestämmelsen reglerar att nödvändiga åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering kan uppfyllas. Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av 321 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. PBL 4 kap. 10 §

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. PBL 4 kap 21§.
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. PBL 4 kap 15§.1 st 3 p
g1	Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage och anslutande markytor. Bestämmelsen syftar till att säkerställa parkeringsgaraget inom planområdet. PBL 4 kap 16 § 1 st.

4. Genomförandefrågor

4.1. Tidplan och genomförandetid

Samråd genomfördes under perioden 1 november till 29 november 2021. Granskning av detaljplanen genomfördes under perioden 20 juni till 10 juli 2022. Ett antagande av detaljplanen beräknas kunna ske tidigast under andra kvartalet 2023.

Detaljplanens genomförandetid är fem 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 allmän platsmark ingår i detaljplanen.

4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt och servitut

Parkeringsplatser ska samutnyttjas mellan kontor och vård- och omsorgsboendet. Med anledning av en eventuell framtida fastighetsdelning bildas en gemensamhetsanläggning som säkerställer behoven från olika fastigheters framtida behov. Även vändplanen framför vård- och omsorgsbyggnaden ingår i denna gemensamhetsanläggning.

Dagvattenanläggningen kommer att anordnas som en gemensamhetsanläggning för att säkerställa anläggningens funktion över tid samt om fastigheten delas i nya fastigheter.

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.

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 att 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 gångstråket som passerar planområdets norra gräns bedöms gynnas av att ny bebyggelse tillkommer i nära anslutning. Det kommer att tillföra liv och rörelse till platsen som då upplevs mer trygg och attraktiv även för passerande. Att se och bli sedd påverkar människors välbefinnande och upplevda 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. 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. Nya bostadsparker med gräs, buskar, träd och planteringar kan leda till ökad biologisk mångfald genom en diversifierad flora som erbjuder livsmiljöer för fåglar och insekter. De fåtal träd som tas bort med anledning av planförslagets genomförande kompenseras med nya träd samt annan vegetation. Planförslaget bedöms kunna öka tillgängligheten och stärka gröna samband.

Ökad andel gröna och genomsläppliga ytor kommer leda till en förbättrad och mer hållbar dagvattenhantering. Genom att fördröja och infiltrera dagvatten inom planområdet minskar både halterna och mängderna av föroreningarna till Stora Värtan jämfört med innan. Detta innebär i sin tur att planens genomförande inte bidrar till en försämring av möjligheterna till att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för ytvattenförekomsten. Planen bedöms heller inte försämma möjligheterna till att bibehålla god status för grundvattenförekomsten Täby-Danderyd.

Planens genomförande innebär att ett fåtal träd från allén med biotopskydd kommer att behöva tas ned. Två träd påverkas av bostadsbyggnadens etablering och sannolikt påverkas ett träd för att kunna iordningställa parkeringsplatsen. Tidigare under planprocessen har en dispensansökan för fällning av tio stycken träd beviljats av länsstyrelsen. Utgångspunkten och förutsättningen i ansökan var att ett parkeringshus skulle uppföras inom planområdets nordvästra hörn och därmed påverka en större mängd träd i allén. Förslaget har efter genomförd granskning omarbetats och

parkeringshuset har utgått ur projektet. Därigenom har fler träd i allén kunnat förseras med skyddsbestämmelse.

Utgångspunkten har varit att försöka spara och skydda så många träd som möjligt. Med samtliga genomförda åtgärder och avvägningar kring byggnadens placering och trafiksäkerhet har den sammanlagda ekologiska nyttan och biologiska mångfalden bedömts överväga mot att spara alla träd. Som kompensation för bortfallet av ekologiska värden återplanteras träd och buskar. Ytterligare träd kommer att planteras i samband med planens genomförande.

Förslaget i sin nuvarande utformning bedöms inte påverka grundvattennivåerna. För att tillämpa rätt grundläggningsmetod och utförande av bebyggelse kommer grundvattenmätningar fortsätta att genomföras under hela planprocessen.

Den föreslagna bebyggelsen kan utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller vid fasad kan uppfyllas utan åtgärder. Detaljerade lägenhetsutformningar kommer att tas fram senare i planprocessen för att kunna säkerställa goda boendemiljöer.

Utredningar visar att förslagen markanvändning anses vara lämplig utifrån de risker som finns kopplat till farligt gods samt skyfall.

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 eller natur- och kulturmiljövården (4 kap. MB). Genomförda utredningar visar även att planens genomförande inte försvårar uppfyllandet av några miljökvalitetsnormer (5 kap. MB).

5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen 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 har därmed inte upprättats för detaljplanen.

6. Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av tjänstepersoner från Täby kommuns samhällsutvecklingskontor i samarbete med arkitekter från Detail group.

Samhällsutvecklingskontoret

Robert Nilsson

planarkitekt

Annelie Mellin

t.f. planchef