

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

Sofi Tillander

Detaljplan för Husmodern 6, Viggbyholm

Innehåll

Detaljplan för Husmodern 6, Viggbyholm	1
1. Sammanfattning av planprocessen	2
2. Plansamråd	2
2.1. Handlingar	2
2.2. Remiss.....	2
2.3. Samrådsmöte	2
2.4. Ändringar efter samråd	2
3. Granskning.....	3
3.1. Handlingar	3
3.2. Remiss.....	3
4. Inkomna yttranden.....	3
5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer	4
6. Ändringar inför antagande	8
7. Synpunkter som inte tillgodosetts	9

1. Sammanfattning av planprocessen

Planen handläggs med standardförfarande. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter beslutade 27 april 2020 § 20 att frågan om förskola skulle prövas genom upprättande av detaljplan. Samrådshandlingarna godkändes av planchefen den 9 februari 2021 på delegation. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2021-02-12 till 2021-02-28 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig. Totalt har 19 yttranden inkommit under samrådstiden, varav 11 har synpunkter på planförslaget. Granskningshandlingarna godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 24 augusti 2021 § 102. Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 2021-08-31-2021-09-14 där ytterligare ett tillfälle gav att yttra sig. Totalt har 14 yttranden inkommit under granskningstiden varav 6 har lämnat synpunkter.

2. Plansamråd

2.1. Handlingar

Samrådshandlingarna godkändes genom delegationsbeslut av planchef den 9 februari 2021 enligt Stadsbyggnadsnämndens delegation nr 4.2 a och 4.2 b.

2.2. Remiss

Planförslaget har varit på samråd under perioden 2021-02-12-2021-02-28.

2.3. Samrådsmöte

Inget samrådsmöte genomfördes. Ansvarig planarkitekt var tillgänglig via telefon alla vardagar under samrådet mellan 9-15 samt mellan 16-19 den 18 februari.

2.4. Ändringar efter samråd

Planbeskrivningen har efter samrådet förtydligats avseende trafiksituationen, förskolegårdens storlek och bedömningen om träden.

På plankartan har följande ändringar gjorts:

- I plankartan lyfts bestämmelsen att bevara träd bort från trädet som är placerat precis in till fastighetsgräns mot Husmodern 8.
- Prickmark utökas mot Per Sundbergs väg och Gläntvägen.

3. Granskning

3.1. Handlingar

Granskningshandlingarna godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 24 augusti 2021 § 102.

3.2. Remiss

Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 2021-08-31-2021-09-14.

4. Inkomna yttranden

Sakägare

1

2

3

Anmärkning

Synpunkter

Synpunkter

Synpunkter

Myndigheter och andra remissinstanser

E.ON

Ellevio

Kartomaten

Länsstyrelsen

Post nord

Skanova

Stockholm Exergi

Ingen erinran

Ingen erinran

Ingen erinran

Ingen erinran

Synpunkt/Information

Synpunkt

Ingen erinran

Storstockholms brandförsvär	Ingen erinran
Svenska kraftnät	Ingen erinran
Södra Roslagens miljö- och hälsokontor	Synpunkt
Vattenfall	Ingen erinran

Information via ledningskollen

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

Ellevio	Ledningsägaren har skickat underlag.
Skanova	Ledningsägaren har skickat underlag.

5. 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/>.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Yttrandet noteras och förs vidare till fastighetsägaren.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Yttrandet noteras och förs vidare till fastighetsägaren

Södra Roslagens miljö- och hälsokontor

En översiktlig miljöteknisk markundersökning utfördes av Iterio AB på uppdrag av Marktema och Täby kommun på fastigheten Husmodern 6 (20210128). Baserat på resultaten från den översiktliga undersökningen har, i nära dialog med Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor, en kompletterande miljöteknisk markundersökning genomförts på berörd fastighet (20210514). Syftet med den kompletterande markundersökningen var att bland annat kunna avgränsa föroreningens utbredning och samtidigt bedöma åtgärdsbehovet.

Inom undersökningsområdet finns idag en förskola med ett tidsbegränsat bygglov. Lekplatsen ligger på den östra sidan av fastigheten. Halter av bly överstigande känslig markanvändning (fem gånger högre) har påträffats i de ytliga jordlagren (0-0.4 meter under markytan) vid den sydöstra sidan av fastigheten (provpunkten 2IIT16). Vid ytterligare två angränsande provpunkter (2IIT06_C och 2IIT06_F) båda i nordlig riktning från 20IT06 har halter av PAH-H överskridande känslig markanvändning påträffats.

Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd välkomnar kommunens strategi att arbeta förebyggande och i tidigt skede undersöka föroreningssituationen vid planläggning enligt plan- och bygglagen. Att kunna avgränsa föroreningens utbredning samt bedöma miljö- och hälsorisker, med avseende på föroreningar, som förekommer i undersökningsområdet är nödvändigt för att kunna säkerställa markens

lämplighet. Föroreningarna som har påträffats i området måste i enlighet med 10 kap miljöbalken hanteras och en mindre sanering göras för att säkerställa markens lämplighet.

Kommentar: Fastighetsägaren kommer under hösten att sanera de områden som är förorenade, i enlighet med 10 kap miljöbalken, för att säkerställa markens lämplighet. Saneringen kommer ske efter att Södra Roslagens miljö- och hälsokontor godkänt inlämnad saneringsplan.

Sakägare 1 och 2

Av kommunens dokumentation konstateras att kommunen avser hantera den farliga trafiksituationen längs Gläntvägen och Per Sundbergs väg genom punktinsatser med parkeringsvakter. Vidare att kommunen under en längre tid har varit medveten om denna situation. Kommunen torde därför redan ha genomfört punktinsatser med parkeringsvakter samt samverkat med Polismyndigheten avseende frågan under en längre tid. Som boende i området kan konstateras att antalet insatser varit få eller obefintliga under en fem-årsperiod. Detta trots att flertalet boende framfört klagomål i olika forum till kommunen och dess företrädare. En veckovis plan för parkeringskontroller i rusningstrafik efterfrågas därför. En plan som, förutom att förbättra säkerhet och trafikmiljön, även bör öka kommunens inkomster avseende parkeringsavgifter avsevärt.

I kapitel 3.1.2 framgår kommunens och fastighetsägarens föreslagna byggrätt. Fastigheten byggrätt bör inte regleras till det av kommunen föreslagna. En delning av fastigheten skulle innebära stora olägenheter för närliggande fastighetsägare då det med stor sannolikhet skulle leda till en exploatering av fastigheten med bostäder som utbyte till befintlig verksamhet. En sådan exploatering skulle innebära avsevärd olägenhet genom de ökade fordonstransporterna och byggtrafik. Per Sundbergs väg och Gläntvägen är inte dimensionerade för sådana transporter, inte heller är sådan ökad trafik lämplig utifrån att barn rör sig i hög utsträckning till och från Drakskeppsskolan på egen hand.

Detta förslag bestrids. Fastigheten ska inte tillåtas delas till två separata fastigheter.

Av kapitel 3.1.2 framgår vidare att byggrätten i framtiden kan förändras för att vara mer flexibel, snarare än den byggrätt som föreslås till en bostadslägenhet per huskropp. Att byggrätten tillåts förändras synes ett sätt för kommun och fastighetsägare att i detta skede undkomma ett ökat ifrågasättande från närliggande fastighetsägare, vilket säkerligen hade varit fallet om en ökad byggrätt presenterats i denna plan.

En nockhöjd om 20 m i fastighetens norra del skulle vidare begränsa närliggande fastighetsägares användning av sina fastigheter. En utredning och förklaring till avsevärt lägre nockhöjd föreslås om planen trots invändningar tillåts. Utredningen bör i så fall besvara begränsningen av övriga fastighetsägares användning av sina fastigheter.

Fastighetens norra del bör heller inte medge bebyggelse för andra ändamål än parkeringsytor eller grönområde.

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret kommer titta på platsen mer intensivt med fokus på att informera i första hand och därefter hanteras felparkerade fordon enligt gällande regelverk. Första tillfället kommer vara under hösten 2021 och följas upp under med jämna mellanrum under hösten och våren.

Att förändra bebyggelsen, exempelvis riva befintlig byggnad och bygga nytt på Husmodern 6, är fullt möjligt i gällande detaljplan. Samhällsutvecklingskontoret kan inte förhindra fastighetsägaren till Husmodern 6 att bygga om och/eller ändra användning som är i enlighet med gällande detaljplan. Inte heller kan Samhällsutvecklingskontoret hindra byggtrafik kopplat till ombyggnation/nybyggnation på fastigheten Husmodern 6. Det är inget som förändras i och med att fastigheten kan delas till två separata fastigheter.

Samhällsutvecklingskontoret har genom planbestämmelserna om fastighetsstorlek, byggnadsarea, nockhöjd och antal bostadslägenheter försökt anpassa eventuellt ny bebyggelse till områdets karaktär. Syftet med detaljplanens bostadsändamål är inte att tillskapa en stor exploatering av exempelvis flerbostadshus. Syftet är att ny bebyggelse ska anpassas till områdets karaktär vilket är enbostadshus. Detaljplanen avser att tillåta en stor byggnad i enlighet med befintlig byggnad så länge fastighetens storlek på 2000 kvm behålls. Trots byggnadens storlek får byggnaden bara innehålla en bostadslägenhet. Vid styckning av fastigheten får en byggnadsarea på 160 kvm uppföras. Även där får endast en bostadslägenhet finnas på varje fastighet.

Med nockhöjden på 20 meter över nollplan innebär det att byggnaden får ha en nockhöjd på 20 meter över havsnivån. Angiven nockhöjd är anpassad till befintlig byggnad som har en nockhöjd på 20 meter. Nya byggnaden kommer inte bli högre än befintlig byggnad oavsett vart byggnaden placeras.

Fastigheten har förlagts med prickmark på 5-6 meter från fastighetsgränsen mot angränsade vägar vilket hindrar byggnader att uppföras inom benämnt område. Ett stråk på ca 13 meter i fastighetens norra del mot Per Sundbergs väg tillåter komplementbyggnader ämnat till förskolan för att säkerställa att befintlig lekstuga och

förråd kan stå kvar och möjliggöra för väderskydd till exempelvis cykelparkering. Komplementbyggnaderna ämnat för förskola får ha en byggnadshöjd på 2,5 meter. Samhällsutvecklingskontoret bedömer att komplementbyggnaderna så nära Per Sundbergsväg inte föranleder några begräsningar för närliggande fastigheter.

Sakägare 3

Enligt tidigare inskickade uppgifter i detta ärende. Ett helhetsgrepp måste tas gällande trafiksituationen på Per Sundbergs väg till följd av att förskoleverksamhet som bedrivs på Husmodern 6.

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret bedömer att angivna åtgärder är tillräckligt för att genomföra detaljplanen. Samhällsutvecklingskontoret kommer titta på platsen mer intensivt med fokus på att informera i första hand och därefter hanteras felparkerade fordon enligt gällande regelverk. Första tillfället kommer vara under hösten 2021 och följas upp under med jämna mellanrum under hösten och våren.

6. Ändringar inför antagande

Inför antagandet har revideringar gjorts för att komplettera och säkerställa att genomförandet av detaljplanen följer detaljplanens syfte. Följande revideringar har gjorts:

Planbeskrivning:

- Redaktionella ändring
- Kompletterande text kring markföroreningar
- Kompletterande text gällande byggnadsarea och komplementbyggnader

Plankartan:

- Byggnadsarea för huvudbyggnad för fastighetstorlek 1000 kvm har minskat med 40 kvm samt fått en maximal bruttoarea för att säkerställa att bebyggelsen anpassar sig till området.
- Byggnadsarea för huvudbyggnad för fastighet över 2000 kvm har ökat med 15 kvm på grund av felberäkning av altantak i tidigare skede. Den nya byggnadsarea 575 kvm motsvarar den befintliga byggnaden. Ändringen har skett så att byggnaden inte ska bli planstridig i kommande skeden.
- Nockhöjd för komplementbyggnader ämnat för bostad och kontor har ändrats från 17 meter nockhöjd över nollplan till 4 meter nockhöjd över markplan.

Ändringen innebär i praktiken att komplementbyggnaderna aldrig kan bli högre än fyra meter oavsett placering och på sådant sätt anpassas kommande komplementbyggnader till områdets karaktär på ett bättre sätt.

- Korsmarksförlagd yta för komplementbyggnader ämnat åt förskoleverksamhet vid Per Sundbergs väg. Korsmarken säkerställer att förskolans lekstuga och förråd inte blir planstridiga i kommande skede.
- Komplementbyggnader ämnat för förskola får uppgå till 55 kvm (15 kvm förråd, 10 kvm lekstuga, 30 kvm väderskydd för cykel- och vagnsparkering). Bestämmelsen syftar till att säkerställa förskolans lekstuga och förråd inte blir planstridiga och att de ska kunna stå kvar. Samt ge möjlighet att uppföra väderskydd åt exempelvis cykelparkering.
- Bestämmelsen om ny- och tillbyggnad ska placeras fyra meter från fastighetsgräns har ändrats till att ny- och tillbyggnad för huvudbyggnad ska placeras fyra meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen har ändrats på grund av att möjliggöra förskolans lekstuga och förråds placering.
- Endast en huvudbyggnad per fastighet. Planbestämmelsen har tillkommit för att säkerställa att eventuell ny bebyggelse anpassas efter områdets karaktär vilket är enbostadshus.

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

7. Synpunkter som inte tillgodosetts

Synpunkter kopplade till trafik har inte tillgodosetts. Samhällsutvecklingskontoret bedömer att tänkta åtgärder är tillräckligt för att genomföra detaljplanen.

Sofi Tillander
Planarkitekt