

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

Sofia Thuresson Rudenschöld

Detaljplan för del av fastigheten Hästen 4 m. fl., Område 5 inom stadsdelen Täby park

Innehåll

1	Sammanfattning.....	2
2	Planförslaget.....	2
3	Hur samrådet bedrivits.....	3
4	Inkomna yttranden	3
4.1	Myndigheter och andra remissinstanser	3
4.2	Föreningar.....	4
4.3	Övriga	4
4.4	Privatperson.....	4
4.5	Ledningsägare.....	4
5	Sammanfattning av yttranden med kommentarer	5
5.1	Myndigheter och andra remissinstanser	5
5.2	Föreningar.....	11
5.3	Privatpersoner	13
5.4	Ledningsägare.....	14
6	Ändringar inför granskning.....	15
6.1	Planbeskrivningen	15
6.2	Plankartan.....	16
7	Synpunkter som inte tillgodosetts	16

1 Sammanfattning

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 9 juni 2020, § 100. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 24 augusti till 14 september 2020 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Planhandlingarna har funnit tillgängliga på kommunens hemsida samt i kommunen reception. Inget fysiskt samrådsmöte har hållit på grund av den rådande pandemin. Däremot har kommunens tjänsteman funnit tillgängliga per telefon och mail för att svara på frågor under samrådstiden gällande den föreslagna exploateringen.

Under samrådet har de kommit in 21 yttranden från myndigheter, remissinstanser, föreningar och privatpersoner.

Synpunkterna från allmänhet och föreningar har berört upplåtelseform, naturvärden och parkering. Synpunkter från instanserna har främst berört buller, dagvatten, skyfall, risk, ledningssamordning samt brand och utrymning.

Efter samrådet har kvarteret närmast Bergtorpsvägen arbetats om avseende byggnadsvolymer mot "stadsfronten" och förskolans placering inom kvarteret. Buller och grundvatten har utretts vidare. Planhandlingarna har reviderats utifrån omarbetningarna, de uppdaterade utredningarna och förtydligats utifrån de inkomna synpunkterna.

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

2 Planförslaget

Planens syfte är att fortsätta utbyggnaden av Täby parks tydliga stadsstruktur med hög arkitektonisk kvalitet, varierad bebyggelse med attraktiva miljöer, hållbara lösningar och ett funktionsblandat innehåll. Planen kommer möjliggöra för blandad stadsbebyggelse med ca 600 bostäder i form av flerbostadshus, lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna, offentlig service i form av en förskola samt kontor/verksamheter i anslutning till Boulevarden och Bergtorpsvägen.

Bebyggelsen är ordnad i en tydlig kvartersstruktur omfattande 4 stadskvarter som ansluter i skala och gestaltungsprinciper till de två intilliggande detaljplanerna, vilka sätter en skala om ca 6-7 våningar mot Boulevarden och Bergtorpsvägen, 5 våningar mot kvartersgatorna och 4 våningar mot gröna slingan. Planbestämmelserna syftar till att styra bebyggelsens utformning så att de olika stadsrummen, utifrån gatornas hierarki och karaktär särskiljs och förstärks. Särskild stor vikt ska läggas på utformning och karaktär mot det offentliga rummet.

Det föreslagna planområdet omfattar en grannskapspark i norr, som kopplar mot en befintlig gång- och cykeltunnel under Bergtorpsvägen, samt ett naturområde i anslutning till det redan planlagda skolkvarteret i Täby park. Parkstråket i norr och naturmarken i söder syftar till att

skapa trygga och gena kopplingar till, från, och igenom Täby park, hantera dagvatten samt säkerställa tillräckliga ytor för lek och rekreation.

Kommunens bedömning är att detaljplanen genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

3 Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 9 juni 2020, § 100. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 24 augusti till 14 september 2020 under vilken sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Planhandlingarna har funnit tillgängliga på kommunens hemsida samt i kommunen reception. Inget fysiskt samrådsmöte har hållit på grund av den rådande pandemin. Däremot har kommunens tjänsteman funnit tillgängliga per telefon och mail för att svara på frågor under samrådstiden gällande den föreslagna exploateringen.

Inbjudan till samråd annonserades i lokaltidningen Mitt i den 1 september 2020. Byggaktören publicerade också information om samrådet, med länk till kommunens hemsida, på deras webbplats för nya boende och verksamma i Täby park.

4 Inkomna yttranden

4.1 Myndigheter och andra remissinstanser

Tabell 1 Inkomna yttranden från myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen Stockholm	Synpunkter
Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor, SRMH	Synpunkter
Storstockholms brandförsvär	Synpunkter
Swedavia	ingen erinran
Trafikverket	Synpunkter

Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting	Synpunkter
SÖRAB	Synpunkter
Kultur- och fritidsnämnden	Synpunkter

4.2 Föreningar

Tabell 2 Inkomna yttranden från föreningar

Hyresgästföreningen Nordost	Synpunkter
Stockholm ornitologiska föreningen	Synpunkter
Täby hembygdsförening	Synpunkter
Täby Naturskyddsförening	Synpunkter

4.3 Övriga

Tabell 3 Inkomna yttranden från övriga

Geodata	Ingen erinran
---------	---------------

4.4 Privatperson

Tabell 4 Inkomna yttranden från privatpersoner

Privatperson 1 (yttrande inkom efter samrådstiden)	Synpunkter
--	------------

4.5 Ledningsägare

Tabell 5 Inkomna yttranden från ledningsägare

E.ON värme AB	Har ingen erinran och har skickat information
Ellevio AB	Ledningsägare har skickat in synpunkter och information
Norrvatten	Har ingen erinran

Skanova Telia company	Ledningsägare har skickat in synpunkter och information
Stockholm energi	Har ingen erinran
Svenska kraftnät	Har ingen erinran
Vattenfall (efter samrådstiden)	Ledningsägare har skickat in synpunkter, underlag och information

5 Sammanfattning av yttranden med kommentarer

Nedan redovisas i sammanfattad och förkortad form de synpunkter som inkommit under samrådsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns att tillgå i stadsbyggnadsnämnden diarium. Privatpersoners uppgifter hanteras enligt allmänna dataskyddsförordningen (General Data Protection Regulation) GDPR och detta dokument kan publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter:

<https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/>

5.1 Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen (yttrandet i sin helhet redovisas nedan)

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar medföra att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs samt att bebyggelsen riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för översvämning. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljö kvalitetsnormer

Kommunen behöver i planbeskrivningen beskriva de vattenförekomster som berörs av planen, inklusive grundvattenförekomster. En bedömning av påverkan på grundvatten finns i planbeskrivningen men det saknas en redogörelse för grundvattenförekomsten Täby-Danderyd, dess status och MKN. Kommunen behöver redogöra för om, och i så fall hur, planen påverkar grundvattenförekomsten samt vilka åtgärder som eventuellt kommer vidtas.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning av påverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för Stora Värtan om den dagvattenhantering som föreslås i dagvattenutredningen anläggs och har fullgod effekt. Dagvattenhanteringen som föreslås behöver säkerställas i plankartan med planbestämmelser eller avsatt yta, i så stor utsträckning som det är möjligt.

Hälsa och säkerhet

Risk för skred

Enligt PBL åligger det kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för ras och skred. I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter samt att eventuella restriktioner ska skrivas in som planbestämmelse. I planbeskrivningen skriver kommunen att det föreligger det en viss risk för skred inom planområdet, vilket behöver beaktas vid schaktarbeten. Länsstyrelsen kan dock inte utläsa på vilket underlag den bedömningen gjorts utifrån. Länsstyrelsen anser därför att kommunen tydligare behöver redogöra för stabiliteten inom planområdet samt komplettera planbeskrivningen med en bedömning gällande eventuella risker utifrån föreslagen markanvändning. De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat, vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till.

Risk för översvämning

Enligt planhandlingarna hanteras dagvattnet vid skyfall genom att vatten från allmän plats leds till närliggande parker och gröonstråk. Kommunen anger även att kvarterens innergårdar ska höjdsättas så att tömning av överskottsvattnet kan ske mot allmän platsmark, föredragsvis mot kringliggande grönområden och den s.k. Gröna slingan. I planbeskrivningen finns dock ingen närmre beskrivning kring hur denna dagvattenhantering ska gå till och inte heller någon reglering i plankartan. Länsstyrelsen anser därför att kommunen tydligare behöver redogöra för hur vattnet vid ett skyfall kommer att hanteras. Åtgärder som bedöms nödvändiga för att skydda bebyggelsen inom planen, samt för att inte orsaka översvämningar utanför området, ska regleras i plankartan.

Risker kopplade till farligt gods

Kommunen har tagit fram en riskanalys (Brandskyddslaget, 2019-11-08) som redogör för flera riskreducerande åtgärder kopplade till risker vid olyckor med farligt gods. Kommunen har reglerat samtliga förslagna åtgärder utom en i plankartan. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver säkerställa den 10- 15 cm höga kantsten som föreslås i riskutredningen som skydd mot avrinnande brandfarlig vätska från Bergtorpsvägen. Även om det finns en sådan kantsten idag behöver det säkerställas att den finns kvar vid ev. framtida ombyggnationer av Bergtorpsvägen.

Buller

En del fasader mot Bergtorpsvägen överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Utifrån föreslagna planlösningar kommer inte några små lägenheter att placeras kring dessa områden. För att säkerställa detta bör en planbestämmelse läggas till i plankartan. Just nu regleras enbart större lägenheter så att hälften av bostadsrummen i varje bostad orienteras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte

överskrids. Vid korsningen Bergtorpsvägen och Boulevarden planeras ett bredare hus där ett lägenhetshotell planeras samt andra verksamheter. I plankartan tillåts bostäder även i denna byggnad. Hälften av fasaden på kortsidan utsätts för bullernivåer över 65 dBA vilket innebär att bostäder behöver bli genomgående för att klara gällande krav. Husets bredd gör det svårt att skapa genomgående lägenheter som det ser ut just nu. Inför granskningen behöver kommunen se över regleringen i planen så att gällande riktlinjer kan uppfyllas för bostäder inom berörd del av planen. Prognoser för Väg- och järnväg Prognosen för vägtrafik är uppräknad till 2040 och prognosen för spårtrafik är uppräknad till 2030. Inför granskningen bör detta justeras så att båda trafikslagen har samma år, alternativt motivera varför åren skiljer sig åt. Busshållplats Intill kvarter 5:2, 5:3 och 5:4 planeras en busshållplats. Vid denna busshållplats kan det alstras lågfrekvent buller från bussar som kör på tomgång. En utredning visar att särskild hänsyn bör tas till lågfrekvent buller då berörda fasader projekteras. I kvarter 5:3 och 5:4 finns det två hörn som vetter mot denna busshållplats. I dessa hörn kan det bli svårt att skapa genomgående lägenheter. Inför granskningen bör lägenhetsplanlösningar redovisas för dessa hörn och i planbestämmelserna, eller på annat sätt, bör man säkerställa att lågfrekvent buller inte kommer att bli en olägenhet för människors hälsa i kommande bostäder, varken i små eller stora lägenheter.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Grundvatten

Det framgår av PM för Hydrologi att underjordiska garage mm planeras under befintlig markyta och under grundvattennivå. En mer detaljerad geoteknisk undersökning behöver utföras innan genomförandet av planen för att få fram aktuell information om behovet av bortledning av grundvatten. Om genomförandet av föreslagen bebyggelse kommer att innebära bortledande av grundvatten, exempelvis om grundvatten behöver ledas bort under byggskedet, är detta att anses som vattenverksamhet, vilket är tillståndspliktig vattenverksamhet. Beroende på omfattningen och varaktigheten av grundvattenbortledningen och den påverkan som ev. bortledning av grundvatten förorsakar kan det bli aktuellt att söka tillstånd hos mark- och miljödomstolen. Länsstyrelsens nuvarande bedömning är att tillstånd för vattenverksamhet troligtvis kommer att behöva sökas. Möjlighet till infiltration som skyddsåtgärd nämns inte i handlingarna och det bör påpekas att även infiltration av vatten i mark kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet. Prövning hos mark- och miljödomstolen kan dels ta lång tid och dels går det inte att i förväg ange om tillstånd kommer att erhållas eller vilka förändringar av utformning som kan behöva göras för att tillstånd ska erhållas. Länsstyrelsen rekommenderar därför att tillståndsprocessen påbörjas i god tid.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med en redogörelse för grundvattenförekomstens status och MKN samt förtydligat bedömningen om påverkan på MKN och grundvattenförekomsten. Detta framgick på sidan 52 i samrådsversionen men har förtydligats i granskningsförslaget under avsnitt 3.6.4.1 (dubbelkolla att detta stämmer efter era eventuella redigeringar av dokumentet).

Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som säkerställer kapacitetsbehovet avseende fördröjningsvolym och översvämningsvolym inom parkmarken. Avrinning från kvarterens gårdar säkerställs genom tvingande planbestämmelse om öppning i alla kvarter mellan gata och gård. Exploatörerna ska säkerställa att fördröjning av dagvatten sker på kvartersmark i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. Att dagvattenstrategin följs regleras i exploateringsavtalet.

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare redovisning av hur skyfall kommer hanteras, där den planerade utformningen av parkmarken med integrerad dagvattenhantering också framgår bättre.

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med en tydligare bedömning av områdets geotekniska förutsättningar och eventuella risker kopplade till dessa.

Kommunen har efter samrådet fått klarhet i att dagvatten från Bergtorpsvägen, via öppning i kantstenen, leds till dike/grönyta innanför. Kantstenen kan således inte utgöra skydd. Skyddsbestämmelsen har således reviderats att gälla dike och riskavstånd till diket säkerställs genom planbestämmelse med tvingande förgårdsmark om 2 meter mot Bergtorpsvägen.

Kvarteret mot Bergtorpsvägen har sedan samrådet omarbetats i volym och delvis innehåll. Bullerutredningen har reviderats utifrån de nya förutsättningarna. Bullerutredningen visar typplanlösningar där bullerriktvärdena klaras för samtliga kvarter som är bullerutsatta (alla utom kv. 5:5) och planbestämmelserna i plankartan säkerställer detta. Plankartan har bl. a kompletterats med en planbestämmelse om att inga små lägenheter ska uppföras mot Bergtorpsvägen där bullernivåen överskrider 65 dBA. Plankartan har även kompletterats med en planbestämmelse som säkerställer att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om lågfrekvent buller inte överskrids.

Prognosen för väg och järnväg kommer från två olika källor, där kommunen inte har möjlighet att påverka prognosen för järnväg, då den är beroende av vilket prognosår trafikförvaltningen använder. Därför kan inte kommunen ändra på de föreslagna prognosåren.

Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning om att det kan bli aktuellt med en tillståndsansökan för vattenverksamhet, vilket exploatörerna ansvarar för att söka och ha erhållit innan byggstart. Till granskningen har ett kompletterande hydrogeologiskt PM tagits fram och den senaste bedömningen redovisas i planbeskrivningen.

SRMH

SRMH har beslutat att tillstyrka förslaget ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt. SRMH har informerat kommunen om att när man planerar bostäder och verksamheter nära intill varandra kan detta också medföra störningar i form av buller och/eller lukt för de boende. Dessa störningar kan komma från varutransporter, fläktar etc. Detta är viktigt att beakta i det fortsatta arbetet. SRMH styrker även kommunens förslag om vilka föreskrifter som ska

tillämpas och att ett kontrollprogram för hantering av länshållningsvatten ska tas fram samt att de dagvattenanläggningar som föreslås ska anmälas till SRMH.

SRMH har också bedömt att de framtagna platsspecifika riktvärdena för förorenad mark i Täby park kan tillämpas som mätbara åtgärds mål för marken inom DP5. För att tillämpa riktvärdet för parkmark behöver ärendet kompletteras med en fördjupad miljö- och hälsoriskbedömning.

Kommentar: Kommunen tar med sig SRMH:s synpunkt om störningar från verksamhet i anslutning till bostäder. Vad gäller de platsspecifika riktvärdena ser kommunen positivt på att SRMH delar kommunens bedömning. Kommunen återkommer till SRMH för fortsatt dialog kring en fördjupad miljö- och hälsoriskbedömning.

Stockholms brandförsvär, SSBF

Stockholms brandförsvär, SSBF, har yttrat sig gällande hantering av olycksrisker samt möjligheten till räddningsinsatser. SSBF, gör bedömningen att den finns två riskkällor i anslutning till planområdet, Bergstorpsvägen (sekundär transportled) och E18 (primär transportled). Då Bergstorpsvägen och E18 är belägna 100 meter från planområdet bör en sammanvägd riskexponering, så kallad kumulativ effekt utredas. En total samhällsrisk kan vara högre än den beräknade riskhanteringen som länsstyrelsen riktlinjer beaktar.

SSBF önskar också en motivering till varför antal transporter med farligt gods i nuläget används för bedömningen av risknivån och inte en ökade mängder transporter av farligt gods.

En annan synpunkt som SSBF vill lyfta är framkomligheten och åtkomlighet med räddningstjänstens fordon på alla gator och att svängradier på vissa gator kan vara snäva. SSBF skickar med information och riktlinjer till kommunen hur de önskar att området ska utformas. SSBF hänvisar också till deras vägledningsdokument för byggnader av solceller, batterilagersystem som en bra input när man planerar för detta ur ett säkerhetsåtgärds perspektiv.

SSBF lyfter även att planeringen av brandvatten är viktigt att beakta i tidigt skede.

Kommentar: Planförslaget har sedan samrådet ändrats så att förskolan inte längre är placerad friliggande på gård utan som en integrerad del av kvartersbebyggelsen som är tillgänglig från och kan utrymmas mot gata.

Planbeskrivningen har kompletterats med redovisning av förslagna lägen för brandposter samt vid vilka delar av kvarteren uppställning av stegbil är möjlig, respektive vilka delar som kommer att behöva planeras med brandsäkra trapphus.

Trafikverket

Trafikverket önskar att bullerutredningen kompletteras till granskningsskedet med en redovisning av bullernivåerna utifrån trafikslag och väghållarskap.

Kommentar: I bullerutredningen redovisas de sammanlagde bullernivåerna från olika trafikslag och väghållare för att kunna anpassa bebyggelsen och stadsmiljön efter sammantagen situation. För detaljplanens finns det inget syfte att särredovisa de olika bullerkällorna, utan det kan snarare bli missvisande. Således har kommunen inte låtit utreda detta vidare.

Eftersom kvarter 5:1/2 har bearbetats i fronten mot Bergtorpsvägen sedan samrådet har bullerutredningen uppdaterats utifrån de nya förutsättningarna.

Trafikförvaltningen, region Stockholm

Trafikförvaltningen upplever att de har en bra dialog med kommunen om vilka vägar i Täby park som är aktuella att trafikeras med buss. Detaljplanen omfattar inte dessa gator, men Trafikförvaltningen anser det viktigt att klargöra det fortsatta arbetet med busstrafikförsörjning av vägnätet i Täby park och goda kopplingar mot Täby centrum. Det är viktigt att de gator som är aktuella för busstrafik utformas enligt Trafikförvaltningens riktlinjer för busstrafik.

Kommentar: Det är av stort intresse för kommunen att den goda pågående dialogen med Trafikförvaltningen om vägnätet och bussdragningar inom området fortsätter under planering och utbyggnad av Täby Park.

SÖRAB

SÖRAB ser mycket positivt på planerna på en returpunkt inom planområdet.

Kommentar: Möjlig returpunkt inom planområdet, eller i anslutande planområden som är under utbyggnad, utreds fortfarande och dialog förs med byggaktörerna. Detaljplanen medger Centrum i bottenvåningen inom flera av kvarteren, vilket möjliggör en returpunkt.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden i Täby kommun har lämnat en synpunkt om att kommunen har en konstpolicy som innebär att kultur- och fritidsförvaltningen tidigt ska bli involverad i processen för att kunna vara delaktig i när platser och typer av konstnärlig gestaltning ska utses.

Kommentar: I Täby park har en övergripande vision för konsten tagits fram med hjälp av kommunens kultursekreterare i tät dialog med tjänstepersoner från Täby parkprojektet och byggaktörerna i Täby park. I visionen har ett antal platser valts ut för konstnärlig utsmyckning och för varje plats kommer ett konstprogram tas fram och en konstnär handlas upp enligt framtagna tidplan. Område 5 tangerar ett av de utvalda områdena, Gröna slingan, vilket kommer hanteras i och med genomförandet av detaljplanen.

5.2 Föreningar

Hyresgästföreningen Nordost

Hyresgästföreningen Nordost anser att det borde ligga i Täby kommuns intresse att verka för fler hyresrätter. Genom att uppföra hyresrätter anser de att kommunen kan erbjuda större valfrihet, underlätta för unga vuxna att få sin första bostad och även locka till sig nya invånare från hela landet.

Hyresgästföreningen framhåller att trots den kraftiga ökningen av antalet nybyggda bostäder på senare år har framförallt grupper som är nya på bostadsmarknaden svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Det gäller till exempel unga, studenter och nyanlända, personer med funktionsnedsättning, men även personer som vill eller behöver byta bostad.

Kommentar: *Inom Täby park planeras en blandning av upplåtelseformer. Detaljplanen styr inte upplåtelseform.*

Stockholms ornitologiska förening

Enligt Stockholms ornitologiska förening kan den minskade naturmarken närmast E18 påverka den biologiska mångfalden då man inte kan likställa en konstgjord park med ett naturligt grönområde samt möjligheten till häckning.

Kommentar: *I norra delen av planområdet planeras en grannskapspark som ansluter till Gröna slingans genomgående gröna stråk som förbinder Täby parks befintliga och nya grönsstruktur. Parken bör innehålla trädplanteringar för skugga och en öppen gräsyta för aktivitet. Biologisk mångfald ska finnas i form av nedsänkta frodiga planteringsytor som kan ta hand om och rena dagvatten kombinerat med buskar och träd som stärker de lokala spridningssambanden.*

I den södra delen av planområdet finns ett befintligt naturområde. Det består av ett sammanhängande kuperat skogsområde som rymmer både lövskog och barrskog. Den uppvuxna naturmarken med dess nuvarande naturtyper är en betydelsefull resurs för Täby park med omland. Naturmarken utgör en länk i stadsdelens övergripande grönsstruktur och ansluter till Gröna slingan i väster och i nordost. Som en del av Gröna slingan kommer fågelholkar sättas upp samt flera kvarter har ritat in fågelholkar på sina innergårdar.

Täby hembygdsförening

Hembygdsföreningen har tidigare lämnat synpunkter på den höga exploateringen av området som helhet. Byggnadernas höjd och oftast rätt små öppna gårdar innebär dock en risk för mer skugga än önskvärt därför anser hembygdsföreningen att kommunen bör upprätta en ljusstudie. Det är också viktigt att tänka på vilken typ av trädart man planterar nära byggnaderna. Efter 40-50 år är vissa träd så höga att de oftast ger besvärande skuggning för bostäderna.

Hembygdsföreningen lyfter även sina funderingar över den planerade förskolan i det största kvarter. De ifrågasätter hur det är förenligt med utevistelse för både förskolebarnen och boende i kvarteret?

Kommentar: Till granskningsskedet har en solstudie över innergårdarna tagits fram, som visar att vid dagjämningarna dvs i mars respektive september så har samtliga bostadsgårdar någon del som, i olika hög grad, är solbelyst. Sommartid, i juni/juli, så har bostadsgårdarna mycket goda ljusförhållanden. Kvarter 5:1-2, det större kvarteret i nordost, har det bästa ljusförhållandet. Det är en stor fördel eftersom förskolan är förlagd i detta kvarter. Ljusförhållandet på denna gård följer även verksamhetens och de boendes tider dvs den västra delen av gården som är en förskolegård är solbelyst under fm och mitt på dagen då verksamheten är öppen medan em och kvällstid är det den östra delen som är bostadsgård solbelyst.

Gatuträden är en viktig del i både gatornas och hela stadsdelens karaktär, trivsel, hållbarhetsstrategi och gröna prägel. Vilken trädsort som kommer väljas längs allégatorerna är beroende av många olika faktorer som påverkar skuggningseffekten, men styrs inte av detaljplanen utan i fortsatt gestaltungsarbete enligt kvalitetsprogrammet. Trädarter väljs utifrån flera aspekter, t ex inhemska arter, samband och biotop de ska stödja, samt, i gatumiljön, kunna hantera påfrestningar. Kommunen kommer ta med Hembygdsföreningens synpunkt till genomförandeskedet.

Förskolans läge i kv. 5:1/2 har sedan samrådet ändrats från att ligga i friliggande byggnad som upptar gårdsyta till att flyttas in i kvarterets nedersta våning mot gård. Del av gården är fortfarande avsedd för förskolans utevistelse men gården är mindre bebyggd, har större föresättning att vara grön och är öppnare som rum än i samrådsförslaget. Förskolans nya läge gör också att den har närmare att nå parken för utevistelse.

Täby Naturskyddsförening

Täby naturskyddsföreningen, TNF, konstaterar att stora delar av den befintliga naturmarken bebyggs och att skogsdungen intill Bergtorpsvägen försvinner. TNF anser att de delar av skogsbacken som ligger utanför detaljplaneområdet likaså måste förbli obebyggda för att tillvarata det naturvärden som finns kvar i Täby Park.

Då den hydrogeologiska undersökningen pågår kan inte beslut tas om eventuella skyddsåtgärder och om det blir aktuellt med att ansöka om tillstånd för vattenverksamhet.

TNF konstaterar att ingen miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har upprättas i detta planarbete. Detta trots att landskapsförändringar och oklarheter med grundvattensituationen. TNF har tidigare lämnat synpunkter om att kommunen behöver göra en MKB på intilliggande detaljplan.

TNF vill också understryka att det finns många bra förslag i detaljplanen, t ex. användningen av grönytefaktor, avfallshantering och fördelar för cykling.

Kommentar: Enligt naturvärdesinventeringarna bör den lövrika barrskogen, som är belägen i planområdets södra del (mot E18), undantas från bebyggelse. Majoriteten av detta område kommer att bevaras och planläggas som natur. Den sammanlagda påverkan på naturvärdena till följd av utbyggnaden av Täby park har utretts och redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen för galoppfältets planprogram.

Planlagda parkmarken längs Bergtorpsvägen anläggs som en grönyta med naturlig utformning med flerskiktad vegetation och högt biologiskt värde. Vegetationen ska även stödja tallsambandet som kopplas till naturområdet längs E18. Grönytan ansluts i norr till annan park/grönstruktur som tillsammans skapar spridningsmöjligheter längs Gröna slingans genomgående gröna stråk fram till Stadsparken.

Kommunen och Länsstyrelsen delar bedömningen att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan och således kommer ingen MKB att upprättas för detaljplanen som helhet. Det kan bli aktuellt med tillståndsansökan för vattenverksamhet och då behöver MKB upprättas som avser den sökta vattenverksamheten. I ansökan ska skyddstågarer redovisas. Det blir verksamhetsutövaren, dvs exploatören, som söker detta tillstånd. En övergripande MKB upprättades i tidigt skede som omfattar hela planprogrammet.

5.3 Privatpersoner

Privatperson 1 (yttrandet inkom efter samrådstiden)

En privatperson har inkommit med ett yttrande om att kommunen planlägger för få parkeringsplatser. Detta trots att forskare spår att bilberoendet kommer bli större i framtiden, enligt privatpersonen. Privatperson 1 anser att Kommunens sätt att hantera parkeringsfrågan kommer att påverka marknaden i Täby kommun som blir mindre attraktiv för köpare och kapitalstarka hyresgäster.

Kommentar: Områden likt Täby park, som byggs med en tät struktur med en blandning av verksamheter och bostäder och närhet till kollektivtrafik alstrar mindre biltrafik än glesare och mindre urbana områden, som till exempel delar av befintliga Täby.

Planområdet ligger enligt Täbys parkeringsstrategi i Zon A. Enligt parkeringsnormen för bil ska det tillgodoses med 10 bilplatser/1000 m² BTA för kontorsverksamhet (0,23 bilparkeringsplatser/anställd) och 7 bilplatser/1000 m² BTA för flerbostadshus (0,7 bilparkeringsplatser/hushåll).

Kvarterens storlek och BTA är utformade för att på kvartersmark kunna hantera det parkeringsbehov som uppstår av varje kvarters respektive användning.

Täbys parkeringsstrategi ger möjlighet att använda så kallad "grön resplan", vars syfte är att styra resandet mot ett mer hållbart alternativ än bilen. Exploatörer ges möjlighet att sänka parkeringsnormen förutsatt att åtgärder i grön resplan genomförs. Beslutet om och i vilken utsträckning en sänkning kan göras åligger kommunen. Förutsättningar för sänkt parkeringsnorm kan t ex vara samnyttjande av parkering och bilpool. "Gröna resplaner" kommer att hanteras före antagande av detaljplanen.

Det är därför inte aktuellt att utöka antalet parkeringsplatser i området.

5.4 Ledningsägare

Ellevio

Ellevio konstaterar i sitt yttrande att för att klara kapacitetsbehovet för detaljplanens bebyggelse byggs en ny nätstation inom planområdet. De framhåller att utbyggnaden av elnätet baseras på att fjärrvärme etableras i området. På grund av stora avstånd inom planområdet behöver effektbehoven för byggnaderna i planens sydvästra del samt distributionsvägar för el stämmas av mot beslutade nätstationer i angränsande redan påbörjade planområden. Det är också viktigt med fortsatt dialog om intilliggande område i norr och de lägen för nätstationer som kommer behövas för hela elnätet i området.

Ellevio informerar om att de har befintliga 20 kV kablar i planområdets norra del och kablarnas läge måste bestämmas i förhållande till kommande byggnation. Enligt befintlig information är kablarna i konflikt med blivande bebyggelse i kommande detaljplaner och viktiga för försörjningen av hela Täby Park. Ellevio önskar kontakt för avstämning av åtgärd.

Ellevio förordar att prickmark inte tillämpas inom E-område för nätstation så att inte inlåsningseffekt uppstår för framtida nätstationsmodeller med avvikande geometri, i händelse av utökning eller underhållsåtgärd. Plankartans u-område i yta P2 förutsätter de avser distributionskablar för el och de anser att bestämmelse bör utgå inom E-område då ytan redan avser reservat för elfunktionen.

Ellevio förutsätter att ledningar för distribution av el med stöd av planen kan förläggas i allmän mark så som gata, gång- och cykelväg samt parkmark och naturmark.

Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning och informerar om att åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio, samt bekostas av beställare.

Kommentar: Kommunen har i dialog med Vattenfall, Ellevio och kommunens VA-enhet tagit fram ett förslag som tillmötesgår de olika ledningsägarnas krav på avstånd mellan olika ledningsslag och till fastighet. I plankartan har läge på elnätstation därefter justerats och prickmark tagits bort. Kommunen är medveten om att befintliga kablar är i konflikt med blivande bebyggelse. Kommunen avser att i fortsatt dialog med Ellevio inom kommande ledningssamordning planera in ett nytt läge för kablarna.

Skanova Telia company

Skanova meddelar i sitt yttrande att de har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet och 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 den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta ev. nya byggnader inom detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanovas representant för området.

Kommentar: Kommunen noterar informationen. Kommunen har varit i dialog med Skanova inför samrådet och har då fått besked om att den teleledning som korsar norra delen av planområdet är borttagen/tagen ur drift i och med utbyggnaden av angränsande DP 2. Skanova är kallade till ledningssamordning.

Vattenfall (yttrande inkom efter samrådstiden)

Vattenfall inkom inom samrådstiden med ett yttrande med ingen erinran, men efter kommunen tagit kontakt med Vattenfall har de inkommit med ett nytt yttrande, med synpunkter, dock efter samrådstiden löpt ut. Följande är ett sammandrag av det yttrandet.

Vattenfall framför att längs med planområdets nordöstra delar kommer det läggas två 145 kV markkablar. Koncessionsansökan skickades in i slutet av mars 2020 och bör enligt Vattenfall ha skickats på remiss till Täby kommun.

De anger att längs hela sträckan med markkablar måste det finnas ett U-område med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fasar. Inom kvartersmark skall U-området vara prickmark. De beskriver i sitt yttrande hur marken får utformas inom detta område för att inte utgöra hinder vid ev. åtgärd på ledningarna i framtiden samt minsta avstånd till byggnad.

I planbeskrivningen framgår det att ledningsstråket kommer gå parallellt med Bergtorpsvägen i planområdets östra del. Utifrån de handlingar som Vattenfall har granskats kan de konstatera att det kommer bli trångt mellan ledningen och den planerade transformatorstationen och önskar att transformatorstationen möjliga placering justeras, så att 5 meter från markkabeln kan hållas.

Kommentar: Kommunen har i dialog med Vattenfall, Hellevi och kommunens VA-enhet tagit fram ett förslag som tillmötesgår de olika ledningsägarnas krav på avstånd mellan olika ledningsslag och till fastighet.

6 Ändringar inför granskning

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

Inför granskningsskedet görs följande ändringar i planbeskrivningen och på plankartan:

6.1 Planbeskrivningen

- Kvarter 5:1/2 har omarbetats avsende förskolans placering och byggnadsvolymer mot stadsfronten har anpassats i höjd och volym till angränsande kvarter i DP2 (en ytterligare våning mot Bergtorpsvägen och en högdal i hörnet Boulevarden-

Bergtorpsvägen). Planbeskrivningen har reviderats avssende text, illustrationsplaner och visualiseringar till följd av detta.

- Revideringar i styckena om buller, grundvatten kopplat till de uppdaterade utredningarna.
- Ny kompletterande visualisering för Kvartersgatan, från grannskapsparken.
- Förtydliganden och kompletteringar i text och illustrationer som svar på de inkomna synpunkterna under samrådet bl a förtydliganden och nya illustrationer avseende hantering av skyfall och dagvatten.
- Uppdatering avseende bedömning att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan.
- Planbeskrivningen har också uppdaterats avseende solstudie för gårdarna, information om brandposter och utrymning brand.

6.2 Plankartan

- Användning förskola flyttas från fristående byggnad på innergård till placering mot gata för bättre möjlighet till utrymning, angöring och gårdsutformning.
- Ny planbestämmelse som reglerar 2 m förgårdsmark mot Bergtorpsvägen för att säkerställa riskavstånd till Bergtorpsvägen.
- Öppningar i alla kvarter blir tvingande för att säkerställa avrinning från gård vid skyfall (mot Gröna slingan bl. a).
- Bostadslägenheter styrs till övre våningsplanen i korsningen Bulevarden-Bergtorpsvägen istället för en e-bestämmelser med BTA.
- Bullerbestämmelserna uppdaterade efter bullerutredningen (egenskapsgränser justerade, bestämmelse för lågfrekvent buller tillagd, kryphål för v-bestämmelsen identifierad och tilltäppt).
- Komplementbyggnad på gård utökad till 40+20 och 60+20 kvm, 4 mnockhöjd, för att möjliggöra för växthus/gemensamhetslokal.
- Nyanockhöjder för de omarbetade byggnadsvolymerna mot stadsfronten uppdaterade med 1 m sömsmån.
- Justerat läge för transformatorstation och bilpoolsparkering efter dialog med ledningsägare (Vattenfall, Ellevio, VA-enheten).
- Bestämmelse om kantsten som skydd mot risk från Bergtorpsvägen utgår, skyddsbestämmelse om dike ersätter.
- Utformningsbestämmelse mot Gröna slingan för vertikal indelning.
- Utformningsbestämmelse för stadsfronten med sockelmotiv i två våningar.
- Fördröjnings- och översvänningskapacitet för parkmarken reglerad med volym i plankartan
- Smal remsa förgårdsmark mot Bulevarden tvingande 0,25–0,4, för att säkerställa möjlighet att ta ner dagvatten till dräneringsledning
- Centrum/lokaler medges mot alla gator, inte bara Bulevarden, för ökad flexibilitet och möjligheter för stadsliv även utanför huvudstråken.

7 Synpunkter som inte tillgodosetts

Kommunen kan inte tillgodose Hyresrättsföreningen Norrort synpunkt om hyresrätter eftersom man i detaljplanen inte kan styra upplåtelseform.

Kommunen delar inte Stockholms ornitologiska förenings synpunkt om att den biologiska mångfalden påverkas nämnvärt och därför kommer inte planhandlingarna att ändras utifrån föreningens synpunkter.

Kommunen kommer inte särredovisa buller från E18 enligt Trafikverkets önskemål.

Kommunen avser inte att ändra parkeringsnormen i området.

Sofia Thuresson Rudenschöld

Projektledare/Planarkitekt