

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Birgitta Strömbäck

Detaljplan för Näsby slott

Fastigheterna Näsbypark 57:1 m.fl. i Näsbypark

I detta granskningsutlåtande redovisas yttranden som har inkommit under granskningen och samhällsutvecklingskontorets kommentarer till dem. Här redovisas också de ändringar på planhandlingarna som har gjorts mellan granskningen och antagande av detaljplanen.

Sist i dokumentet finns en särskild sammanställning för detaljplanen för Näsby slott. I den särskilda sammanställningen framgår hur miljöaspekterna integrerats i planen, hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats, motiv till antagna alternativ och planerade åtgärder för uppföljning och övervakning. Syftet med den särskilda sammanställningen är att göra resultatet av bedömningsförfarandet tillgängligt för allmänheten och för dem som deltagit i processen via medborgardialog, samråd och granskning.

SAMMANFATTNING AV PLANPROCESSEN

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900 (efter 2 jan 2015). I tolkningen för planbestämmelser ska allmänna råd, BFS 2014:5 DPB 1 tillämpas (från den 2 jan 2015).

Marken inom området ägs idag av Niam Fond VI och är planlagd för militärt ändamål. Fastighetsägaren inkom 2011 med ansökan om planbesked. En förstudie för området togs fram under 2013. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö gav 2015-06-08 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att starta detaljplaneläggning. En medborgardialog genomfördes under hösten 2015. Beslut om samråd togs av stadsbyggnadsnämnden 2016-11-15 § 165 och beslut om granskning togs 2017-06-20 § 118.

Förstudie och medborgardialog

Förstudien från 2013 visade på tre alternativa omfattningar på utveckling av området: liten, mellan och stor. Förstudien omfattade studier av kulturhistoriska

värden och rekreativa funktioner, grönstruktur, funktioner och markanvändning och bebyggelsens skala.

Hösten 2015 bjöd Täby kommun tillsammans med fastighetsägaren in till en medborgardialog för att höra vad kommuninvånarna och andra intresserade tyckte om området och dess framtid. Medborgardialogen hölls i form av ett antal workshops samt genom en webb-enkät. Genom dialogen framkom synpunkter som rörde bland annat placeringen av bostäder, hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden samt önskemål om ett café och belysning av gångvägar.

Både förstudien och medborgardialogen låg till grund för det planförslag som sedermera gick på samråd kring årsskiftet 2016-2017.

Handlingar

Förstudie Näsby slott 2013

Rapport Medborgardialog Näsby slott 2015

Plansamråd

Samrådet genomfördes mellan 2016-11-22 och 2017-01-10. Inkomna synpunkter från medborgarna berörde bland annat en oro över att planområdets kultur- och naturmiljö riskerade att skadas och att föreslagen bebyggelse inte tillräckligt tog hänsyn till slottsområdets unika kulturmiljö. Vidare framfördes synpunkter kring exploateringsgrad, gestaltning, placering av nya hus, trafik och parkeringsfrågor samt möjligheten att i framtiden röra sig genom området.

Remiss

Länsstyrelsen eftersökte bland annat bättre underlag avseende miljökvalitetsnormer för vatten och risk för föroreningar. Vidare efterfrågades ett tydliggörande kring strandskyddets upphävande samt planens hanterande av skredrisk och påverkan på djurliv.

Samrådsmöte

Två samrådsmöten hölls i Näsby slott i december 2016. Dessutom hölls ett informationsmöte för medlemmar i angränsande bostadsrättsföreningar.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet gjordes flera stora förändringar i planförslaget. Kvarters- och vägstrukturen öster om Slottshallen (Norra parken) ändrades till att omfatta två rektangulära kvarter kring ett brett kombinerat park- och gatustråk. Vid Norra parkens mitt, i nord-sydlig riktning, placerades ytterligare ett gångstråk. Antalet

byggnader i Norra parken minskades från 24 till 20. Höjden på samtliga flerbostadshus i Norra parken sänktes från 3,5 till motsvarande 2,5 våningar. I det kvarter som föreslås längs Djurholmsvägen (kvarteret Strandängarna), minskades antalet byggnader från 16 till 13. Bebyggelse på vardera sidan slottsgrinden flyttades längre från grinden. Byggnader flyttades för att bevara siktlinjer mellan Djurholmsvägen och vattnet. Totalt sett minskades antalet bostäder i norra delen av planområdet från cirka 250 till cirka 210. Avseende platsen för befintliga kaserner (Södra parken) ändrades planen så att ett garage kan byggas under den östra delen av kvarteret (under fyra av de totalt åtta föreslagna punkthusen). Gestaltningen av punkthusen anpassades för att bättre samspela med slottet. För samtlig ny bebyggelse infördes bestämmelser som styr mot en arkitektur som bättre samspelar med slottet. Skyddet för kulturmiljön förtydligades. Gestaltungs- och kvalitetsprogrammet uppdaterades för att säkerställa kvalitén i genomförandet.

Granskning

Beslut om granskning togs i stadsbyggnadsnämnden 2017-06-20 § 118. Granskning pågick mellan 2017-08-14 och 2017-09-04. Öppet hus, möten för allmänheten, hölls vid två tillfällen under perioden med ca 250 besökare. Information om detaljplanen gavs också vid ett möte för bostadsrättsföreningarna som gränsar till planområdet. Under granskningen inkom 32 yttranden från myndigheter, sakägare, föreningar och övriga berörda. Yttranden från privatpersoner och föreningar berörde i huvudsak liknande frågor som under samrådet; exploateringsgrad, trafik- och parkeringsfrågor, planens påverkan på närliggande fastigheter, bebyggelsens utformning samt kultur- och naturfrågor. Flera uppskattade att planen reviderats sedan samrådet. Länsstyrelsen ansåg att kommunen tagit hänsyn till synpunkterna från samrådet. Dock ansåg Länsstyrelsen att det fanns ett antal saker som skulle kunna förtydligas och att kommunen skulle söka tillstånd enligt kulturmiljölagen för att vara säker på att detaljplanen kan genomföras. Brandförsvaret påpekade att möjlighet till fullgod brandbekämpning måste beaktas under genomförandet.

Remiss

Länsstyrelsen meddelade att planförslaget nu tog större hänsyn till byggnadsminnet Näsby slott. Tidigare lämnade synpunkter ansågs beaktade. För att planen ska vara möjlig att genomföra framförde dock Länsstyrelsen några synpunkter kring byggnadsminnet och arkeologin.

Miljöaspekternas behandling i planarbetet

Tillkommande bebyggelse har anpassats för att undvika påverkan på områdets höga natur- och kulturvärden. Den nya bebyggelsen har koncentrerats till Djurholmsvägens sträckning samt till områden i anslutning till byggnadsminnet som redan är ianspråktaga för bebyggelse. Det utpekade skyddsområdet i byggnadsminnesförklarade Slottsparken (barockparken) påverkas i stort inte fysiskt av några ingrepp men den nya bebyggelsen innebär visuell förändring. Stor hänsyn har tagits till kulturmiljön och landskapsbilden vid utformningen av den nya bebyggelsen. Parkerna och alléerna som har de högsta naturvärdena berörs i huvudsak inte av exploateringen. Den norra allén som utgör del av byggnadsminnet kommer att påverkas då en ny lokalgata planeras anslutas. Lokalgatans läge har anpassats så att inga träd behöver fällas. Åtgärden har prövats mot kulturmiljölagen och fått tillstånd av länsstyrelsen. I planhandlingar och planbestämmelser säkerställs natur- och kulturvärden, till exempel genom gestaltungs- och kvalitetsprogram, trädvårdsplan och planbestämmelse med krav på marklov för fällning av träd.

Allmänhetens tillgång till området

Planens genomförande medför att de rekreativa värdena i området ökar genom anordnande av exempelvis belysta GC-vägar, café, lekplats och brygga för boende och allmänhet. Detaljplanen innebär också att allmänhetens tillgång till planområdet och dess strandlinje säkerställs.

Dagvatten

Med planerad dagvattenhantering inom planområdet bedöms flödet och belastningen av näringsämnen och föroreningar till Näsvisen bli lägre än nuvarande belastning då dagvattnet idag går ut orenat.

Buller

Vägar och merparten av bostäderna har förlagts i den norra delen av området nära den existerande trafiken. Bullernivån för befintliga bostäder i området bedöms vara oförändrad och riktvärden för bullernivåer bedöms kunna innehållas i planerade bostäder.

Översvämningssrisk

Delar av området kommer att fyllas upp för att översvämningssäkra bebyggelsen för en stigande havsnivå. Slänterna ner mot Näsbyvisen kommer att stabilitetssäkras för att minska risken för skred.

Alternativa utformningar och nollalternativ

Planförslaget har justerats flera gånger under planprocessens gång vilket innebär att alternativa utformningar av planområdet har utretts vilket redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen. Utöver konsekvenserna av det slutliga planförslaget redovisas även konsekvenserna av två nollalternativ i miljökonsekvensbeskrivningen (militär verksamhet respektive dagens markanvändning).

I det slutliga förslaget till detaljplan har exploateringsgraden minskat och bebyggelsen placerats på ett större avstånd från byggnadsminnet och strandlinjen. Tillkommande bebyggelse har anpassats för att undvika påverkan på områdets höga natur- och kulturvärden. Den nya bebyggelsen har koncentrerats till Djurholmsvägens sträckning samt till områden som redan är ianspråktagna för bebyggelse.

Då delar av området för strandängarna ligger lågt i relation till förväntade framtida vattenstånd krävs översvämningsskyddande åtgärder. Två alternativ har utretts: mark reserveras så att översvämningsskydd i form av vallar kan anläggas när det blir aktuellt, respektive uppfyllnad av mark. Kommunen valde att gå vidare med alternativet att fylla upp marken för att följa länsstyrelsens rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå med hänsyn till framtida höga vattennivåer i Östersjön. Marken som ligger under denna rekommendationsnivå kommer antingen att lämnas obebyggd och planläggas som natur eller park, om den ska användas för bebyggelse eller väg ska den höjas (fyllas upp).

Enligt gällande detaljplan är det möjligt att bebygga större delen av planområdet för militär verksamhet. Om den nya detaljplanen inte skulle antas skulle området därför kunna övergå till militär verksamhet som kan bedrivas och utvecklas inom området. En utveckling av militär verksamhet skulle till exempel kunna vara tillbyggnader av kontor, förråd, övningsytor och inhägnad av området. Allmänhetens tillgång till området skulle inte vara säkerställd.

Om dagens markanvändning istället skulle kvarstå behöver området planläggas för befintliga verksamheter som idag har tidsbegränsade bygglov. En sannolik utveckling om planen inte skulle genomföras bedömdes vara att nuvarande verksamhet kvarstår under en tid. På sikt kan verksamheterna behöva läggas ned då området troligen får svårt att bära sig och utvecklas. Grönytorna i planområdets norra del skulle då inte bebyggas och inga vägar skulle tillkomma. Antalet bilar som trafikerar området skulle inte öka i någon betydande

utsträckning jämfört med idag och ljudmiljön skulle inte förändras märkbart i området. I detta scenario skulle naturmiljön bestå och utvecklas fritt i området och inga arbeten i vattenområdet skulle ske. Renovering och upprustning av området så att dess kvaliteter ur ett rekreations-, kultur- och naturmiljöperspektiv bevaras och utvecklas, skulle med största sannolikhet inte ske. Områdets värdefulla träd och parkplanteringar skulle inte vara skyddade genom utökade marklovsbestämmelser. Inga nya rekreationsvärden i form av lekplatser eller bryggor skulle tillkomma. Dagvattnet skulle även fortsättningsvis gå ut orenat från planområdet.

Sammanfattande avvägningar

I den nya detaljplanen har bostäder placerats kollektivtrafikhärla och tillkommande bebyggelse har anpassats för att undvika påverkan på områdets höga natur- och kulturvärden. Planförslaget innebär också större skydd för områdets kultur- och naturmiljö eftersom värdefulla miljöer avsätts som natur- och parkmark. Planens genomförande medför att de rekreativa värdena i området ökar och att allmänhetens tillgång till planområdet och dess strandlinje säkerställs. Vidare bedöms flödet och belastningen av näringsämnen och föroreningar till Näsvisken minska med planerad dagvattenhantering. Sammantaget utgör detta skäl för antagande av detaljplanen istället för andra alternativ.

INKOMNA YTTRANDEIN UNDER GRANSKNINGSSKEDET

Sakägare

Vesela och Tomas Stridsberg
Hans Rylander
Brf Slottet 2
Brf Näsby Ankare
Brf Sjö & Kust
Carina Frantzich
Mats Frantzich

Anmärkning

Synpunkter
Synpunkter
Synpunkter
Synpunkter
Synpunkter
Synpunkter
Synpunkter

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen
Storstockholms brandförsvär

Synpunkter
Synpunkter

Geodataenheten	Ingen erinran
Norrvatten	Ingen erinran
Vattenfall	Ingen erinran
E.ON Värme	Ingen erinran
Försvarsmakten	Ingen erinran
Trafikförvaltningen	Ingen erinran
Svenska Kraftnät	Ingen erinran
Lantmäterimyndigheten	Ingen erinran
Fortum Värme	Ingen erinran
Kultur- och fritidsnämnden	Ingen erinran

Föreningar

Näsbyvikens båtsällskap	Synpunkter
Täby Naturskyddsförening	Synpunkter
Täby Föreningsråd	Synpunkter
Näsby fastighetsägarförening	Synpunkter
Täby villaägarförening	Synpunkter
Täby Hembygdsförening	Synpunkter

Övriga

Stellan Horwitz	Synpunkter
Monica Pramberg	Synpunkter
Birgitta Jakobsson	Synpunkter
Jan Peder Lamm	Synpunkter
Kerstin och Gunnar Bendz	Synpunkter
Marika och Thomas von Heijne	Synpunkter
Susanne och Clemens Fredholm	Synpunkter
Lena och Lars-Erik Fyrberg	Synpunkter
Sven-Ove Alvarsson	Synpunkter

YTTRANDEN MED KOMMENTARER

Nedan redovisas de synpunkter som inkommit under granskningsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer.

Vesela och Tomas Stridsberg

Det fysiska hinder som idag omöjliggör trafik mellan Slottsvägen och planområdet måste finnas kvar i någon form.

Kommentar:

Synpunkten tillgodoses.

Utgångspunkten är att det ska finnas en tydlig avgränsning så att ingen allmän genomfartstrafik tillåts via Slottsvägen, men detaljplanen reglerar inte hur det ska ske. Det kan bli aktuellt med fasta hinder, som kan öppnas av transporter till caféet samt sopbilar.

Hans Rylander

Fastigheten Näsbypark 52:3 bör erhålla mark från kommunen alternativt Niam som kompensation för mark som idag upplåts med servitut för allmän väg på västra delen av fastigheten. I första hand bör fastigheten utökas mot öster på kommunal mark, i andra hand bör Skyttevägen flyttas mot väster till Niams mark.

Kommentar:

Synpunkten tillgodoses inte.

Föreslagen flytt av Skyttevägen skulle innebära att mark med höga naturvärden måste tas i anspråk. Skyttevägen säkerställdes i mitten av 1940-talet med servitut. Servitutet är inskrivet i fastigheten 1944-03-22 akt 44/1174. Dessa skäl medför att yrkandet inte tillgodoses. Fastigheten finns med i område där beslut finns att renoveringsplan ska upprättas och de frågeställningar fastighetsägaren i övrigt framför kan hanteras i renoveringsplanen.

Brf Slottet 2

Det underlag som kommunen använder i sin kapacitetsanalys avseende biltrafik är alltför gammalt (2013) och bör uppdateras.

De två boendeparkeringar med totalt 20 platser som placeras sydväst om Brf Slottet 2 bör tas bort på grund av risk för olägenhet (avser framförallt buller).

Kombinerade cykel- och bilvägar bör inte tillåtas.

Hur ska spontant uppkomna gångstråk genom vår fastighet förhindras när de militära staketen plockas ner?

Gatubelysning får inte bli störande och lysa in på vår fastighet.

Hur ska kollektivtrafiken för befintliga och tillkommande boende i området lösas?

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses inte.

2013 års trafikmätning ligger som grund för den trafikprognos som är framtagen. Mätresultatet räknas därefter upp med en viss andel per år. Detta är vedertagen metod när trafikprognoser ska beräknas.

De nya lokalgatornas struktur och utformning har anpassats utifrån flertal perspektiv, varav buller är ett. Då trafikmängderna på lokalgatorna bedöms bli relativt små, samt hastigheterna låga, bedömer kommunen att utformningen främjar en god ljudmiljö. Detaljplanen kommer inte innebära att gränsvärden för buller överskrids vare sig för befintlig eller planerad bostadsbebyggelse. Enligt buller- och vibrationsutredningen (Åkerlöf Hallin Akustik, 2017) är vägtrafiken på Djurholmsvägen samt Roslagsbanans spårtrafik de största bullerkällorna i området idag och de som fortsatt bedöms vara de största bullerkällorna även i framtiden.

Huvudstråken med genomfartstrafik har separering av cyklar från biltrafik, men inne i bostadskvarteren är det färre fordon och lägre hastighet. Det behövs ingen separering av cykel och motorfordon vid låga trafikmängder. Samhällsutvecklingskontoret bedömer att blandtrafik är trafiksäkert i den här typen av bebyggelse.

Hur avgränsningen mot kringliggande fastigheter utformas när staketet tas bort bör ske i samråd mellan fastighetsägarna och ska hanteras i kommande detaljprojektering. Gatubelysning ska utformas för att inte störa befintliga eller tillkommande boende

Pågående utbyggnad av Roslagsbanan kommer göra det möjligt att öka tågens turtäthet till fyra gånger per timme i båda riktningar. Trafikförvaltningen har i dagsläget inga planer på en utökning för busslinje 619. Dock kan turtäthet och trafikeringstid ses över i samband med inflyttning i nya bostäder längs busslinjen.

Brf Näsby Ankare

Betydande åtskillnad bör ske mellan gång- och cykelbanan Carl Roberts Lamms väg och den planerade körbanan öster om Södra parken.

Varken Carl Roberts Lamms väg eller gångvägen mellan Långa Raden och slottet bör användas för byggtrafik.

Badbryggan nedanför slottet måste finnas kvar och bryggan bör av säkerhetsskäl vara separerad från tilläggsplatser för båtar.

En sol- och skuggstudie måste presenteras.

Parhusen som ligger mitt emot Långa Raden 8 - 16 bör sänkas till enplanshus.

Det bör förtydligas vad som avses med de två ytorna i norra delen av Norra parken som på plankartan markeras med gult, prickar och B.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses delvis.

Nämnda sträcka av Carl Robert Lamms väg ändras inför antagande så att en gräsbevuxen remsa mellan körbana (transportvägen) och gång och cykelbana möjliggörs. Bedömningen är att det kommer vara 0–5 fordon per dygn på lokalgatan avsedd för transporter. Om det visar sig att andra fordon använder sig av vägen kommer någon form av reglering att ske.

Var och hur byggtrafik ska gå utreds i senare skede.

Badbryggan kommer att vara kvar, några båtplatser planeras inte vid bryggan.

Solstudier togs fram i ett tidigt skede i planprocessen och dessa påvisade inte skuggning av intilliggande bebyggelse. I slutet av granskningsperioden, inför ett möte med grannar i bostadsrättsföreningarna, togs en ny solstudie fram. Denna visades på mötet. Enligt överenskommelse på mötet sändes den till föreningarnas kontaktperson för distribuering till medlemmarna.

Parhusen har två våningar för att uppnå en tillräckligt effektiv markanvändning och bedöms väl anpassad till övrig bebyggelse i slottsområdet. Eventuell insyn till bebyggelsen i Långa raden bedöms inte bli så pass stor olägenhet att det ska föranleda ändring av våningsantalet.

De två prickade ytorna markerade med B är avsedda som parkeringsplatser för boende. Planbestämmelsen kopplad till prickmarkeringen är "Marken får inte förses med byggnad" Situationsplanen illustrerar tänkt markanvändning. Ytterligare förtydligande bedöms inte nödvändigt.

Brf Sjö & Kust

De två husen öster om grindarna bör tas bort och de befintliga villorna sparas.

Väster om grindarna bör de närmaste husen flyttas längre bort. Det kan ske genom att man avskaffar den öppning med gångväg som finns inritad mitt i området Strandängarna.

Det bör prövas om det går att placera ett par hus allra längst in i hörnet mellan Slottsvägen och Skyttestigen, närmast den gamla skjutbanan.

Det staket som sedan många år finns mellan oss och slottsområdet måste ersättas, om slottets fastighetsägare vill ta bort det. Det kan vara staket eller häck.

Norra parken har allmänt fått för många och för höga hus.

In- och utfart från slottsområdet måste fungera samtidigt som allén inne på slottsområdet inte får förändras, inte heller grindstolparnas läge.

Djursholmsvägen bör ges en hastighetsbegränsning till 30 eller 40 km/tim.

Byggtrafik riskerar att vålla skador på grindstolpar eller träd. Föreningen föreslår att den nya vägen som ska gå söder om husen Strandängarna istället för Slottsallén kan användas för byggtrafik.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses inte.

De två föreslagna nya husen öster om grindstolparna är placerade cirka 25 meter från allén. I jämförelse är nuvarande villor placerade ca 15 meter från allén. Efter samrådet minskades antalet byggnader i Strandängarna från 16 till 13. På vardera sidan om slottsgrinden lades bebyggelsefria zoner till. Byggnaderna placerades för att behålla siktlinjer mellan Djursholmsvägen och vattnet och ge möjlighet att anlägga ett gångstråk.

Bebyggelse på den före detta skjutbanan prövades i ett tidigt skede. Det bedömdes dock olämpligt då det skulle innebära att det gröna stråk som fältet utgör bryts. Även avståndet till kollektivtrafik samt angöringsproblematik utgjorde försvårande aspekter för en exploatering av området.

Frågan om risk för eventuella gångstråk genom befintliga fastigheter, samt med vad och om ett borttaget staket ska ersättas, bör ske i samråd mellan fastighetsägarna och ska hanteras i kommande detaljprojektering.

Kommunen bedömer att detaljplanens bestämmelser är utformade så att bebyggelsen i Norra parken ska bli väl anpassad till landskapsbild och områdets kulturhistoriska värde.

Utförd kapacitetsanalys visar att trafiksituationen kommer att fungera tillfredställande efter en utbyggnad av planen. Trafiksäkerheten i korsningen kommer dock troligtvis förbättras om den västra grindstolpen flyttas cirka en meter. En flytt behöver dock utredas samt godkännas av Länsstyrelsen.

Det är inte aktuellt i nuläget att ändra hastighetsbegränsningen på Djurholmsvägen. Men det är planerat att bygga ett upphöjt övergångsställe över Djurholmsvägen. Det regleras dock inte i denna detaljplan.

Var och hur byggtrafik ska gå utreds i senare skede. Kommunen delar föreningens syn att byggtrafik som stör boende ska minimeras och att inga skador får uppstå som följd av byggtrafik.

Carina Frantzich

Gör det överhuvudtaget någon skillnad att inkomma in med synpunkter?

Det fysiska hinder som idag omöjliggör trafik mellan Slottsvägen och planområdet måste finnas kvar i någon form.

Varför ska ni bebygga äppellunden överhuvudtaget? Ett trädgårdscafé är helt överflödigt.

Befintlig bebyggelse alternativt det återuppbyggda garaget kan med fördel användas för café istället för den planerade nybyggnaden i äppelträdgården.

Behovet av caféverksamhet inom området överskattas av kommunen.

Byggnaderna i Norra parken bör inte vara högre än en våning likt byggnaderna i Långa raden.

Varför bygger ni inte istället längs med Djurholmsvägen där det idag är en depå/grusupptag? Vad gäller buller, så undrar jag om ni har tagit i beaktande att kraven för buller är sänkta.

Området kommer sannolikt bli mindre tillgängligt framöver i och med att ytor kan övergå till bostadsrättsföreningar. Vad är det som gör att området idag inte är tillgängligt för alla som önskar?

Sverige kommer att tvingas rusta upp framöver, vore det inte bra att ta tillvara de byggnader som redan finns och är byggda för ändamålet?

Vem bedömer att planförslaget är väl anpassat till områdets naturvärden?

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses inte.

Inkomna synpunkter har till viss del beaktats i planförslaget. Det är dock inte möjligt att tillmötesgå alla synpunkter och förslag. Kommunen ska avväga allmänna och enskilda intressen och se till att platsen får en utveckling som är hållbar och främjar det allmännas bästa.

Ingen genomfartstrafik kommer att tillåtas via Slottsvägen. Fasta hinder, som kan öppnas av transporter till caféet samt sopbilar, kommer att installeras.

En äppelträdgård kräver aktiv skötsel av kunnigt folk. För att äppellunden ska kunna fortbestå och utvecklas ger detaljplanen bygggrätt för verksamheter som kan ta tillvara och utveckla äppellundens kvalitéer. Detaljplanen skyddar fruktträden genom bestämmelser om bevarande av gamla träd och krav på marklov för fällning av träd och krav på återplantering.

Planens innehåll och dess indelning av funktioner är ett resultat av många studier samt ett samråd. Föreslagen bebyggelse bedöms i nuvarande utformning vara väl anpassad till landskapsbild och områdets kulturhistoriska värde. Caféverksamhet bedöms vara en ändamålsenlig användning i en parkmiljö. På husgrunden där en byggnad tidigare stått får en byggnad återuppföras. Byggnaden kan användas för småskalig verksamhet kopplat till besökare exempelvis kanotförråd, kiosk och hantverk.

Byggnaderna i Norra parken är placerade och utformade utifrån en analys av kultur- och naturmiljön. Norra parkens två rektangulära kvarter (innehållandes mindre flerbostadshus) och parkstråk bedöms korrespondera väl med övrig planering och bebyggelse inom slottsområdet. För att uppnå en tillräckligt effektiv markanvändning samt en visuell resning i byggnadsvolymer är bebyggelsen högre än i exempelvis Långa raden.

Planavgränsningen för Näsby slott har gjorts med hänsyn till att området idag huvudsakligen ägs av en fastighetsägare, men också för att arbetet med att ta fram en ny detaljplan för området haft ett tydligt fokus på en varsam utveckling av slottsområdet och byggnadsmiljön.

Buller har tagits i beaktande i framtagandet av planen, se separat utredning av Åkerlöf Hallin Akustik (2017). Huruvida kommande planering kan utgå från lägre bullerkrav hanteras inte inom denna plan.

Alla som vill besöka en trevlig slottspark kommer även i framtiden ha möjlighet att göra det. Planen innebär att området rustas upp och att nya funktioner tillkommer som kan berika besöket. Större delen av planområdet säkerställs för det allmänna genom att marken övergår i kommunal ägo. De ytor som kommer upptas av eventuella bostadsrättsföreningar har utformats så att allmänheten inte hindras tillträde.

Idag medger gällande plan att området hägnas in och att fler stora byggnader kan uppföras. Föreslagen plan omöjliggör en sådan utveckling och säkerställer att området kan användas som park för överskådlig tid och att den nya bebyggelsen anpassas till platsen.

Försvarsmakten har getts möjlighet att yttra sig och har ingen erinran mot den ändrade markanvändningen.

Kommunen har inventerat områdets naturvärden och gjort en avvägning mellan önskemålet om och behovet av nya bostäder och de natur- och kulturvärden som finns på platsen i dag. Genom att i första hand placera ny bebyggelse på redan ianspråktagen mark och bevara de mest värdefulla och känsliga områdena som park eller naturmark menar kommunen att planförslaget är anpassat till områdets naturvärden.

Mats Frantzich

Det fysiska hinder som idag omöjliggör trafik mellan Slottsvägen och planområdet måste finnas kvar i någon form.

Byggnaderna i Norra parken bör inte vara högre än en våning likt byggnader i Långa raden.

Kommunen bör inte överta området då det innebär ökade underhållskostnader för kommunen.

Varför ska ni bebygga äppellunden överhuvudtaget? Den har ju enligt kommunens egen analys högt värde.

Befintlig bebyggelse kan med fördel användas för café istället för den planerade nybyggnaden i äppelträdgården.

Kan vård- och omsorgsboendet placeras inom Södra parken istället för aktuellt förslag?

Området kommer sannolikt bli mindre tillgängligt framöver

Området kommer att förfulas

Kommunen går emot sina egna invånares vilja genom aktuell detaljplan

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses delvis.

Ingen genomfartstrafik kommer att tillåtas via Slottsvägen. Fasta hinder, som kan öppnas av transporter till caféet samt sopbilar, kommer att installeras.

Byggnaderna i Norra parken är placerade och utformade utifrån en analys av kultur- och naturmiljön. Norra parkens två rektangulära kvarter (innehållandes mindre flerbostadshus) och parkstråk bedöms korrespondera väl med övrig planering och bebyggelse inom slottsområdet. För att uppnå en tillräckligt effektiv markanvändning samt en visuell resning i byggnadsvolymer är bebyggelsen högre än i Långa raden.

Området används frekvent av allmänheten sedan den militära verksamheten upphörde och grindarna öppnades. Den nya detaljplanen säkrar att park, natur och vägar förblir tillgängliga för alla. Exploateringsavtalet som kopplas till

detaljplanen säkrar att nuvarande markägare rustar upp allmänna anläggningar och vårdar träden så att de är i gott skick innan kommunen tar över.

Tillkommande underhållskostnader för kommunen avseende parkdrift bedöms vara begränsade i relation till de värden som tillkommer kommunen i och med detaljplanens genomförande.

En äppelträdgård kräver aktiv skötsel av kunnigt folk. För att äppellunden ska kunna fortbestå och utvecklas ger detaljplanen byggrätt för verksamheter som kan ta tillvara och utveckla äppellundens kvalitéer. Detaljplanen skyddar fruktträden genom bestämmelser om bevarande av gamla träd och krav på marklov för fällning av träd.

Planens innehåll och dess indelning av funktioner är ett resultat av fastighetsägarens önskemål, många studier och samråd. Någon ändring av byggnadsvolymer eller användningsområden är inte aktuellt i detta skede.

Alla som vill besöka en trevlig slottspark kommer även i framtiden ha möjlighet att göra det. Planen innebär att området rustas upp och att nya funktioner tillkommer som kan berika besöket. Idag medger gällande plan att området används för militärt ändamål, hägnas in och att stora byggnader kan uppföras. Föreslagen detaljplan omöjliggör en sådan utveckling och säkerställer att området kan användas som park för överskådlig tid och att den nya bebyggelsen anpassas till platsen.

Föreslagen bebyggelse bedöms i nuvarande utformning vara väl anpassad till landskapsbild och områdets kulturhistoriska värde. Hög kvalitet i utförandet av byggnaderna säkerställs, utöver vad detaljplanen kan reglera, genom att ett Gestaltungs- och kvalitetsprogram kopplas till avtalet med markägaren.

Hur Täby kommuns samtliga invånare ställer sig till detaljplanen har inte undersökts. Vid de möten som har hållits under granskningstiden har det dock framgått att många boende i Täby ser positivt på planförslaget och att det byggs bostäder i denna miljö. Många av synpunkterna under förstudie och samråd har beaktats och planen bedöms väl avvägd mellan olika intressen.

Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL. För att planen ska vara möjlig att

genomföra vill dock Länsstyrelsen framföra synpunkter kring byggnadsminnet och arkeologi.

Byggnadsminnet Näsby Slott

Länsstyrelsen konstaterar inledningsvis att större hänsyn nu har tagits till byggnadsminnet Näsby slott. Det har skapats siktlinjer mot vattnet och förutsättningar för bevarandet och upplevelsen av den byggnadsminnesskyddade allén har förbättrats betydligt.

Länsstyrelsen anser dock att det inte framgår tydligt om planerad lokalgata på södra sidan av området Strandängarna, som ansluter till allén, kan innebära att träd kan skadas eller behöver fällas. Påverkan på allén är tillståndspliktig enligt kulturmiljölagen. Länsstyrelsen påminner om att särskilda skäl behöver finnas utifrån kulturmiljölagens prövningsgrunder för att kunna avlägsna något som är skyddat. Detsamma gäller för uppförande av mindre teknikbyggnader inom byggnadsminnets skyddsområde. En ytterligare aspekt i byggnadsminnesskyddet som berörs av lokalgatan är huruvida dess koppling till allén strider mot skyddsbestämmelsen att förändringar inte får vidtas så att parkens form och karaktär förändras.

För att vara säker på att detaljplanen kan genomföras i dessa delar, behöver kommunen ett beslut enligt kulturmiljölagen som är förenligt med planen innan den kan antas. Till en ansökan om tillstånd behöver Länsstyrelsen detaljerade handlingar med ritningar samt beskrivning av motiv och påverkan på kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen rekommenderar därför att tillstånd söks så snart som möjligt för åtgärder inom byggnadsminnet.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har utförts inom detaljplaneområdet. Utredningen visar att inom objekt D, E och F framkom lämningar som utgör lagskyddad fornlämning. Dessa lämningar är inte avgränsade, vilket innebär att deras omfattning både i yta och djup är oklar. Om fortsatta markåtgärder planeras i områdena där objekten finns, krävs fortsatta arkeologiska åtgärder.

Formalia, planbestämmelser

Det är bra att en avgränsningslinje för byggnadsminnets skyddsområde har införts på plankartan och att en informationsruta lagts till med skyddsbestämmelserna. Eftersom kommunen inte skyddar byggnadsminnet med plan- och bygglagens skyddsinstrument (t ex q och k) vill Länsstyrelsen framhålla att det finns risk att byggnaderna inte uppfattas som skyddade vid

bygglovsskedet. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att på något sätt markera byggnadsminnets byggnader på plankartan, för att tydliggöra vilka byggnader som ingår i byggnadsminnet.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses.

Planerad korsning mellan Slottsallén och lokalgatan i Strandängarna flyttas inför antagandet cirka fem meter norrut för att inte påverka befintligt träd. En förflyttning av lokalgatans anslutningspunkt gör att en mer varsam anslutning till trädallén åstadkoms.

De "luckor" som idag finns i allén ska planteras med nya träd i enlighet med trädvårdsplanen vilket kommer kompensera, förstärka och bevara alléns kulturvärde och tydlighet i landskapsrummet. Den tidigare bedömningen som gjorts av påverkan på byggnadsminnet i Södra strandängarna, ur kulturmiljösynpunkt i konsekvensbedömningen, kvarstår.

Kommunen bedömer att byggnadsminnet inte påverkas negativt av detaljplanen, avseende parkens form och karaktär. Kommunen har ansökt om och fått tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML) för att anlägga en ny lokalgata. (Länsstyrelsens beslut 2017-10-20)

Den byggrätt för teknikbyggnader som lagts inom byggnadsminnet bekräftar befintliga byggnader och markanvändning. Nya teknikbyggnader eller ombyggnader av teknikbyggnader inom byggnadsminnets utbredningsområde är i dagsläget inte aktuellt. Om det blir aktuellt ska tillstånd sökas enligt KML.

Byggnader inom byggnadsminnet som omfattas av skyddsbestämmelser enligt Kulturmiljölagen har markerats på plankartan med en upplysning att dessa ingår i byggnadsminnet.

Storstockholms brandförsvär (SSBF)

SSBF gör bedömningen att nödutrymning troligtvis kommer att ske med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegar. Utöver detta rekommenderar SSBF att det blir möjligt att genomföra släckinsats från räddningstjänstens höjdfordon intill de planerade byggnaderna. Tillgång till brandvatten ska säkerställas med konventionellt brandpostsystem (Vav P76 och P83). Detta innebär bland annat att maximalt avstånd mellan brandposter får vara 150 meter. Avstånd mellan

uppställningsplats för brandfordon och närmaste brandpost får inte vara längre än 75 meter.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses.

Synpunkterna noteras och frågan löses i detaljprojektering av området.

Näsbyvikens båtsällskap

Näsbyvikens båtsällskap har följande synpunkter:

1. Den föreslagna markhöjning vid vår entré på Djurholmsvägen 16 är inte förenlig med den verksamhet som bedrivs i båtklubben då detta skulle hindra de transporter till och från hamnen som sker med båtar och släp. Utformningen av ev. markhöjning måste lösas i samråd med båtklubben.
2. Placering av pumpstation vid körgrinden till båtklubben måste lösas så att denna ej inkräktar på uppläggningsområde samt parkeringsplats på båtklubben.
3. "De militära staketet tas bort" är en icke acceptabel åtgärd för båtklubben, då ett inhägnat hamnområde är en förutsättning för att kunna minska stölder av båtar och båtmotorer. Detta problem har ökat under senare år.
4. Den föreslagna cykelvägen går genom det låsta hamnområdet. En dragning av cykelvägen mellan Djurholmsvägen och staketet utsida är önskvärd och lika säker som föreslagen dragning. Dessutom skulle denna dragning bättre kombineras med befintlig cykelväg.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses delvis.

Höjdsättning av vägar, gång- och cykelvägens dragning samt exakt placering av pumpstation kommer att lösas vid detaljprojektering i ett senare skede. Den ändrade infarten till båtklubben ska projekteras i samråd med båtklubben så att den fungerar för verksamheten. Staketet runt båtklubben kommer inte att tas bort, men dess läge justeras vid den nya infartsvägen till kvarteret Strandängarna.

Täby Naturskyddsförening (TNF)

Det är viktigt att skötselplaner tas fram för samtliga grönytor inom planområdet. Vi anser bl. a. att de gamla fruktträden ger karaktär åt Äppelträdgården och ska

bevaras så länge som möjligt. Föryngring bör ske i luckor som finns eller uppkommer när moderträden inte längre kan överleva. För att undvika massförekomst av smågnagare (sork och möss) måste fallfrukten hållas efter och en plan för skötsel av marken inom området tas fram.

TNF utgår då ifrån att kommunen använder sig av den Dagvattenstrategi som tagits fram av Täbys Samhällsutvecklingskontor i slutet av 2016 (dnr SBN 2011/218–20).

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses.

Detaljplanen skyddar fruktträden genom bestämmelser om bevarande av gamla träd och krav på marklov för fällning av träd och återplantering. Trädvårdsplanen som tagits fram under detaljplanearbetet och är kopplad till planen samt exploateringsavtalet beskriver äppelträdgården så här:

”Fruktträdgården har ett trädgårdshistoriskt värde och bör fortsätta skötas och förnyas med fruktbärande träd. Det saknas många träd i rutnätsstrukturen som med fördel kan kompletteras efterhand. [...] Fruktträdgården ska kunna upplevas som ett större sammanhängande område med fruktträd i ett rutnätsmönster. Nyplantering i luckor ska göras med inslag av de äldre sorter som identifieras av en pomolog. [...] Regelbunden fruktträdsbeskränning bör utföras i området vid behov. Fällning av träd är i första hand aktuellt vid nybyggnation. Innan fällning sker ska sortbestämning ske av pomolog.”

Detaljplanen följer Täby kommuns dagvattenstrategi.

Täby Föreningsråd

Utöver de påpekanden vi framförde i vår skrivelse den 2016-12-16, som vi vidhåller, framföras ytterligare synpunkter kring exploateringsgraden och föreslagna parkeringslösningar.

För att öka känslan av en grön stadsplan föreslår vi en mindre exploatering vid entrén till området. Det kan ske genom att de nya husen öster om entrén utgår och ersätts med parkområde som delvis utnyttjas som grön parkering. Infartsparkering på dagarna och extra parkering på eftermiddagar och kvällar för motionsverksamheten i hall och bollplan.

Vi förutsätter vidare att lektytor för förskola och skolgård följer Boverkets riktlinjer för friyta per beräknat antal elever och att de finns i omedelbar anslutning till skolbyggnaderna.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses delvis.

Föreningsrådets tankar kring permeabel beläggning på parkeringsytor (grön parkering) är intressant och bör studeras i kommande detaljprojektering av området. En justering av bebyggelsen i enlighet med föreningsrådets yttrande är inte aktuellt. Föreslagen bebyggelse bedöms i nuvarande utformning vara väl anpassad till landskapsbild och områdets kulturhistoriska värde.

Förskolan har, utöver inhägnad yta, även angränsade områden att nyttja. Förskolan kan hysa mellan 50–80 barn. Ytan för förskolegård är cirka 1600 kvadratmeter vilket ger mellan 20–30 kvadratmeter gårdsyta per barn.

Näsby fastighetsägarförening och Täby villaägarförening

Vi finner att exploateringen fortfarande är för hård och vill därför att yrka på att den södra delen av Norra parken slopas. Därmed kan förskolan flyttas hit i stället för att läggas i Äppelträdgården, vilket skulle ge fördel av minskad biltrafik framförallt på vägen framför slottet men även vid utfarten till Djursholmsvägen.

Också exploateringen i Södra parken är oacceptabelt hård. Liksom i vårt tidigare yttrande yrkar vi att hushöjden här begränsas till högst 2,5 våningar.

Det nya förslaget går fortfarande hårt åt Äppelträdgården med förskola och nybyggnad av vårdboende och kafé. Vi yrkar därför att förskolan flyttas enligt ovanstående och att vårdboendets höjd begränsas till tre våningar.

Vi föreslår också att man lägger frågan om kafé på is och i stället tar en diskussion med verksamheten i slottet om möjligheten att öppna ett kafé där, som skulle kunna hållas öppet dagligen.

Utredningen räknar med 950 tillkommande fordon på Djursholmsvägen. Hur skulle det bli i Näsby Allé?

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses inte.

Byggnaderna i Norra parken är placerade och utformade utifrån en analys av kultur- och naturmiljön. Norra parkens två rektangulära kvarter (innehållandes mindre flerbostadshus) och parkstråk bedöms korrespondera väl med övrig planering och bebyggelse inom slottsområdet. För att uppnå en tillräckligt effektiv markanvändning kan inte den södra delen av Norra parken utgå. Hög kvalitet i utförandet av byggnaderna säkerställs, utöver detaljplanen, genom att ett Gestaltungs- och kvalitetsprogram kopplas i avtal med markägaren.

De åtta punkthusen i Södra parken medges till höjd lika dagens kasernbyggnader. De föreslagna byggnaderna är placerade längre från barockparken än nuvarande kasernbyggnader. Kommunen bedömer att placering och utformning av Södra parken är väl avvägd i relation till barockparkens kultur- och landskapsbild. Detaljplanen är framtagen i samråd med antikvarisk sakkunnig (Per Nelson). Efter granskningsperioden har gestaltningen av punkthusen bearbetats så att deras fasadarkitektur refererar till slottsbyggnaderna. Omarbetningen redovisas i en bilaga till gestaltungs- och kvalitetsprogrammet. Den nya gestaltningen är förenlig med detaljplanens bestämmelser.

Föreslaget vårdboende medges till höjd som är lika dagens kasernbyggnader. Byggnadens gestaltning ska dock bearbetas innan bygglov. Detaljplanen ger planstöd till en pågående användning (förskola) inom byggnaden som tidigare fungerat som mäss för området. En flytt av förskolan är inte aktuell. Förskolan ligger på en bra plats ur barnperspektiv med stora park- och grönområden i sin närhet.

En äppelträdgård kräver aktiv skötsel av kunnigt folk. För att äppellunden ska kunna fortbestå och utvecklas ger detaljplanen byggrätt för verksamheter som kan ta tillvara och utveckla äppellundens kvalitéer. Trädgårdscaféet är resultat av tidigare medborgardialog och en viktig del av detaljplanen.

Kapacitetsutredningen (WSP, 2016) visar att tillkommande fordon kommer ha marginell påverkan på trafiksituationen på Djurholmsvägen och Näsby Allé. Under rusningstid uppstår idag en del kortvariga köer vilket är naturligt i stora delar av Täby och Stockholms län. Täby kommun undviker att planera för kortvariga toppar i trafiken. Kommunen accepterar en lägre framkomlighet i rusningstrafik.

Täby Hembygdsförening

En arkeologisk utredning har utförts och vi förutsätter att en fortsatt arkeologisk undersökning av objekten A, C, D, E, F och G utförs inför kommande markarbeten på dessa platser.

Skyddsområdet som är byggnadsminnesförklarat sedan 2010 har en avgränsningslinje i den nya detaljplanen men saknar egenskapsbestämmelsen q som skulle understryka det kulturhistoriska värdet.

Södra parken måste omarbetas för att motsvarande kvaliteter som Norra parken ska erhållas. Avståndet mot Slottsparken och hushöjd närmast justeras motsvarande Norra parken. Fasadarkitektur måste referera till slottsbyggnaderna liksom övriga etapper.

Vi anser att kasernbyggnaderna skall bevaras och byggas om till bostäder.

Det nya förslaget skyddar Mässen men måste även skydda kaserngården. Kaserngården bör återställas grusad och får en egenskapsbestämmelse q som skydd.

Stor vikt måste läggas vid långsiktiga skötselplaner och träd måste skyddas med krav på marklov för fällning och krav på särskilda skäl.

Vi förutsätter att marin arkeologisk utredning sker inför kommande brygg- och strandarbeten.

Planerad parkering måste redovisas bättre. Behovet av parkeringsplatser måste lösas på varje byggrätt och besöksparkeringar måste finnas.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses delvis.

Fortsatta arkeologiska markundersökningar ska utföras om de utpekade områdena riskerar att påverkas vid byggnation.

En skyddsbestämmelse (q) enligt PBL bedöms inte nödvändig för delar som redan skyddas genom Kulturmiljölagen (KML). Inför antagande införs dock en upplysning på plankartan om vilka byggnader inom byggnadsminnet som berörs av skyddsbestämmelser enligt kulturmiljölagen. Detta görs för ökad tydlighet vid bygglovgivning.

De åtta punkthus som föreslås i Södra parken medges till höjd lika dagens kasernbyggnader. De föreslagna byggnaderna är placerade längre från barockparken än nuvarande kasernbyggnader. Byggnader inom planområdet ska påminna om både det ursprungliga slottets tid såväl som militären och dess kasernbyggnader. Södra parkens byggnader ska utföras med en hög precision och med stor omsorg om detaljer. Efter granskningsperioden har gestaltningen av punkthusen bearbetats så att deras fasadarkitektur refererar till slottsbyggnaderna. Omarbetningen redovisas i en bilaga till gestaltnings- och kvalitetsprogrammet. Den nya gestaltningen är förenlig med detaljplanens bestämmelser. Kommunen bedömer att placering och utformning av Södra parken är väl avvägd i relation till barockparkens kultur- och landskapsbild.

En god utformning säkerställs av samtlig ny bebyggelse, utöver det som kan regleras i detaljplanen, genom ett separat gestaltnings- och kvalitetsprogram.

Nuvarande kasernbyggnader lämpar sig inte för att bygga om till bostäder.

Kaserngården kommer utföras som en grusad parkering. Enligt gestaltnings- och kvalitetsprogrammet ska dess historiska identitet som militär övningsplats behållas genom att anordna en öppen och flexibel yta som både kan fungera som torg och parkering.

Alléerna omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken. Alléerna och slottsparken omfattas av skydd enligt kulturmiljölagen. Det har tagits fram en Trädvårdsplan med föreskrifter om skötsel. Detaljplanen har bestämmelse om krav på marklov vid trädfällning inom äppelträdgården.

Vid detaljprojekteringen ska det utredas om det behövs en marinarkeologisk undersökning.

Parkeringsfrågan är utredd och finns beskriven på sidorna 42-43 i planbeskrivningen. Något ytterligare förtydligande eller reglering kring detta bedöms inte nödvändigt.

Stellan Horwitz

Åtskillnad bör ske mellan gång- och cykelbanan Carl Roberts Lamms väg och den planerade körbanan öster om Södra parken. Detta för att skydda gång- och cykeltrafikanter.

Kommentar:

Synpunkten tillgodoses.

Nämnda sträcka av Carl Robert Lamms väg ändras inför antagande så att en gräsbevuxen remsa mellan körbana (transportvägen) och gång- och cykelbana möjliggörs. Området för gång- och cykel är breddat på plankartan. Bedömningen är att det kommer vara 0–5 fordon per dygn på transportvägen. Om det visar sig att andra fordon använder sig av vägen kommer någon form av reglering att ske.

Monica Pramberg

Som mångårig Friskis & Svettis-medlem blir jag oerhört orolig när jag ser planerna runt Slottshallen. Planerade parkeringsplatser för Friskis & Svettis besökare är för få.

Kommentar:

Synpunkten tillgodoses inte.

Parkeringsfrågan är utredd och finns beskriven på sidor 42-43 i planbeskrivningen. Cirka 170 p-platser ordnas för verksamheterna i området, varav 117 platser samnyttjas för Slottshallens, fotbollens och övriga besökare. Något ytterligare förtydligande eller reglering kring detta bedöms inte nödvändigt.

Birgitta Jakobsson

En rondell bör byggas i korsningen Djurholmsvägen-Näsby Allé. Det skulle få ner hastigheten och därigenom öka säkerheten och minska bullret.

Till höger om porten står idag brevlådor. Där skulle man istället kunna sätta upp ett smidesstaket för att ytterligare accentuera porten och förstärka det historiska intrycket.

Området strax söder om slottsinfarten, väster om grinden måste åtgärdas. Där finns idag ett upplag av något slag och på andra sidan vildvuxna vassruggar och sly.

När det gäller själva parkområden vill jag bara påminna att det är viktigt att installera många parkbänkar.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses delvis.

Kommunen ser idag inget behov av att bygga om korsningen till cirkulationsplats. Om behov uppkommer framöver kommer kommunen titta på lösningar då. De två övergångsställen som finns kommer hastighetssäkras med upphöjda farthinder.

Ett eventuellt smidesstaket möjliggörs i detaljplanen. Det kräver dock tillstånd från länsstyrelsen med anledning av att grinden är en del av byggnadsminnet.

När utbyggnaden av området är slutförd kommer entrén till området att iordningställas. Det kommer att finnas skötselplaner för parkmarken och alléerna.

Bänkar kommer att finnas i parken. Frågan utreds vidare i detaljprojekteringen.

Jan Peder Lamm

Personen önskar att kommunen tar kulturmiljöansvar när det gäller genomförande av detta planförslag. Det är mer än sannolikt att intressanta bebyggelsehistoriska lämningar kan dölja sig under markytan, särskilt i närheten av den gamla stallbyggnaden. Att så måste vara fallet framgår av den oljemålning av slottet som den franske konstnären A.N. Polett utförde 1783 (se bifogade fotokopior av detaljer på tavlan;).

Jag vädjar alltså om att kommunen verkställer en georadarundersökning och schaktkontroll innan andra jordarbeten påbörjas.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodose delvis.

Det har under planprocessen gjorts en arkeologisk utredning (Arkeologisk utredning 2017:3052, Arkeologikonsult). Den baseras dels på kartstudier och dels på provgrävningar där det har varit möjligt med hänsyn till befintliga byggnader och anläggningar. Det finns ett relativt omfattande kartmaterial som ger en god uppfattning om bebyggelsens placering vid olika tider. Målningen är känd och återges till exempel i vårdprogrammet för Näsby slott. En georadarundersökning har inte bedömts nödvändig att genomföra i nuläget.

När det blir aktuellt med bygg- och anläggningsarbeten ska fortsatta utgrävningar ske inom de områden som pekats ut som intressanta innan de påverkas av utbyggnaden. Kulturminneslagen förbjuder att ta bort, rubba, gräva ut eller skada en fornlämning utan länsstyrelsens tillstånd. Om det under byggprojektets gång påträffas en fornlämning ska det omedelbart anmälas till länsstyrelsen och bygget stoppas då i väntan på länsstyrelsens vidare beslut. Lag (1988:950) om

kulturminnen m.m. Kommunen anser därmed att arkeologin är väl utredd och kommer även hanteras under utbyggnad och anläggning.

Kerstin och Gunnar Bendz

Förslaget i Norra Parken, trots förbättringar gentemot tidigare förslag, innehåller för många och för höga hus på ett begränsat område.

Ängen är kuperad vilket medför att en del av husen (i Norra parken) kommer extra högt om man inte jämnar ut marken och tar bort den högre delen av Norra Parken.

Hur ska spontant uppkomna gångstråk genom vår fastighet förhindras när staketet plockas ner?

Det bör förtydligas vad som avses med de två ytorna i norra delen av Norra parken som på plankartan markeras med gult, prickar och B.

Vi föreslår att 30 km/tim införes på sträckan från Sågtorpsvägen till Slottsvägen på Djursholmsvägen.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodose delvis.

Byggnaderna i Norra parken är placerade och utformade utifrån en analys av kultur- och naturmiljön. Norra parkens två rektangulära kvarter (innehållandes mindre flerbostadshus) och parkstråk bedöms korrespondera väl med övrig planering och bebyggelse inom slottsområdet. För att uppnå en tillräckligt effektiv markanvändning samt en visuell resning i byggnadsvolymerna är bebyggelsen högre än kedjehusen och radhusen utanför slottsområdet.

Om det kan misstänkas att gångstråk kan uppstå genom befintliga fastigheter (och som stör boende) bör åtgärder vidtas såsom planering av häck eller staket i eller vid tomtgräns. Frågan ska hanteras i samråd med berörda fastighetsägare i kommande detaljprojektering.

De ytor som är prickade och med användning B är avsedda för boendeparkering. Marken får inte förses med byggnader. Situationsplanen som ingår i planhandlingarna förtydligar användningen och utformningen.

Det finns idag inga planer på att ändra hastighetsbegränsningen på Djurholmsvägen. De två övergångsställen som finns kommer hastighetssäkras med upphöjda farthinder.

Marika och Thomas von Heijne

Exploateringen blir inte "varsam" eller "koncentrerad till endast hårdgjorda ytor", som kommunen själv tidigare uttryckt saken.

De två planerade husen öster om grindarna bör strykas från planen och de befintliga små villorna bevaras. Husen väster om grindarna, på Strandängarna, bör förskjutas bortåt, västerut. Förslagsvis skippar man den inritade öppningen i mitten av detta område (med gångväg), så att bebyggelsen blir något mer samlad.

Vi tycker att de hus som ritats in på Norra ängen (Norra parken) ser ut att bli för höga.

Seniorboendet och vårdhemmet har en gestaltning som ser väldigt fyrkantig och ful ut.

Hur ska spontant uppkomna gångstråk genom vår fastighet förhindras när staketet plockas ner?

Är det omöjligt att lägga in två hus längst ned vid Slottsvägen, inne i hörnan mot Skyttestigen där den f.d. skjutbanan ligger? Att norra delen av området anses kunna hårdexploateras så som nu skissas och den södra går helt fri från sådant, förefaller obalanserat.

Risken för att intensiv tung trafik skulle kunna vålla skador på grindstolpar eller träd verkar rätt hög. Istället borde man, inför anläggningsarbeten och byggen, först dra den nya väg som ska ligga söder om bostäderna Strandängen. Den kan då användas till byggtrafiken.

Slottsallén bör vara endast för gång- och cykeltrafik alternativt enkelriktad.

Vi vill också upprepa att vi oroar oss över tillståndet för det gamla 1600-talsstallet. Vi har sett hål i väggar och fönster, och väldigt givet trä i den gamla hissanordningen. Det kan inte vara rätt att eventuella dyra renoveringskostnader för detta i ett senare skede enbart skulle hamna hos skattebetalarna.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses inte.

Föreslagen bebyggelse utgår från ett kulturmiljöperspektiv i samarbete med extern part (byggnadsantikvarie Per Nelson) och granskat av Länsstyrelsen. Detaljplanen följer intentionen i det planbesked som fattades 2015.

De två husen öster om grindstolparna är cirka 25 meter från allén. I jämförelse är nuvarande villor placerade ca 15 meter från allén. Södra parkens föreslagna bebyggelse bedöms vara väl anpassad till landskapsbild och områdets kulturhistoriska värden. Förändringar i Strandängarna är inte aktuellt utifrån anförda skäl i yttrandet. Att skapa ett släpp mellan bebyggelsen i Strandängarna har istället setts som positivt av många eftersom det möjliggör sikt ner mot ängarna och till viss del slottet.

Byggnaderna i Norra parken är placerade och utformade utifrån en analys av kultur- och naturmiljön. Norra parkens två rektangulära kvarter (innehållandes mindre flerbostadshus) och parkstråk bedöms korrespondera väl med övrig planering och bebyggelse inom slottsområdet. För att uppnå en tillräckligt effektiv markanvändning samt en visuell resning i byggnadsvolymerna är bebyggelsen högre än i exempelvis Långa raden.

En god utformning av Vårdboendet samt av byggnaderna i Södra parken säkerställs, utöver bestämmelser i detaljplanen, genom ett separat gestaltungs- och kvalitetsprogram. Bebyggelsen i Södra parken liksom vårdboendet ska gestaltningsmässigt knyta an inte bara till slottet utan även det marinens arv på platsen. Vårdboendets gestaltning ska bearbetas innan bygglovprövningen.

En bebyggelse på den före detta skjutbanan prövades i ett tidigt skede. Det bedömdes dock olämpligt då det skulle innebära att det gröna stråk som fältet utgör bryts. Även avståndet till kollektivtrafik samt angöringsproblematik utgjorde försvårande aspekter för en exploatering av området.

Grindstolparna ingår i byggnadsminnet och en eventuell flytt behöver godkännas av Länsstyrelsen. Skador på grindstolparna får inte uppstå.

Var byggtrafik ska gå kommer att utredas i kommande skeden.

Slottsallén måste förbli dubbelriktad för biltrafik av framkomlighetsskäl.

Det finns idag inga planer på att ändra hastighetsbegränsningen på Djurholmsvägen. De två övergångsställen som finns kommer hastighetssäkras med upphöjda farthinder.

Stallet ska inte övergå i kommunal ägo. Fastighetsägaren ansvarar för att stallet underhålls.

Susanne och Clemens Fredholm, Lena och Lars-Erik Fyrberg

Avståndet mellan den byggnadsminnesförklarade slottsinfarten och närmast västerut planerat bostadshus blir ca 15 meter. Förändringen är inte tillräcklig för att i någon mån kunna bibehålla värdet av den byggnadsminnesförklarade slottsallén med tillhörande entré. Förslaget i denna del strider mot PBL 2 kap, 3 och 6 §§ punkterna 1 samt mot 2 kap 6 § sista stycket.

De två bostadsbyggnaderna närmast väster om infarten bör därför utgå.

Åtskillnad bör ske mellan gång- och cykelbanan Carl Roberts Lamms väg och den planerade körbanan öster om Södra parken. Förslaget i nuvarande utformning strider mot PBL 2 kap 6§ punkterna 2 och 6.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses delvis.

De två flerbostadshusen planerade väster om grindstolparna är placerade cirka 25 meter från slottsallén, inte 15 meter ifrån. I jämförelse är befintliga villor på östra sidan placerade ca 15 meter från allén. Den föreslagna bebyggelsen förlagts på respektavstånd till allén och har anpassats till landskapsbild och områdets kulturhistoriska värden.

Nämnda sträcka av Carl Robert Lamms väg har breddats på plankartan så att en gräsbevuxen remsa mellan körbana (transportväg) och gång- och cykelbana möjliggörs. Bedömningen är dessutom att trafiken på transportvägen kommer att vara av begränsad omfattning, med högst 0–5 fordon per dygn. Om det visar sig att andra fordon använder sig av vägen kommer någon form av reglering att ske.

Kommunen bedömer att detaljplanen uppfyller kraven i PBL 2 kap 3 § och ger en långsiktigt god livsmiljö. Vidare har bebyggelsen anpassats till landskapsbild och de kulturhistoriska värdena på platsen och uppfyller därmed kraven i 2 kap 6 §.

Sven-Ove Alvarsson

Bebyggelsen längs Djursholmsvägen och vid infarten omöjliggör en öppen vy och tränger in slottet. Utan ett stort öppet fält intill slottet försvinner parkkänslan. Flytta byggnationen till området vid skjutbanan och fältet norr därom. Detta skulle även lösa problem avseende parkeringsplatser.

Sänk höjden på husen. Bostadshuset är alldeles för höga

Angående trafikanalysen har denna gjorts i huvudsak vad beträffar Näsby slottsområde och inte omgivningen i Näsby Park som helhet. Alla vet att området förtätas och trafiken ökar markant. Vad görs? Som jämförelse har myndigheten Trafikanalys Stockholm kommit fram till att trängseln i Stockholmstrafiken kommer att bli fem gånger större räknat i kölängd år 2030 jämfört med idag. Det gäller att finna lösningar som skapar ett fungerande regionalt samspel mellan byggande av bostäder och utvecklingen av kollektivtrafik i regionen. Antalet p-platser enligt nuvarande förslag betydligt begränsade, både vad gäller p-platser för bostäder och besökande till Friskis&Svettis, idrottsplats samt slottsområde. Byggtrafik till och från Näsby slottsområde måste förbjudas genom Näsby allé för att skydda träden i allén.

Hydrologisk undersökning saknas.

Kommentar:

Synpunkterna tillgodoses inte.

Efter samrådet minskades antalet byggnader i Strandängarna från 16 till 13. På vardera sidan söder om slottsgrinden lades bebyggelsefria zoner till. Byggnader placerades på ett sätt som skapar siktlinjer mellan Djursholmsvägen och vattnet.

Att placera bebyggelse kring och på den gamla skjutbanan har utretts i tidigare skeden och inte funnits lämpligt bland annat med anledning av naturvärden, grönstruktur och avstånd till kollektivtrafik. Föreslagna bebyggelse bedöms i nuvarande utformning vara väl anpassad till landskapsbild och områdets kulturhistoriska värde. Parkkänslan kommer vara fortsatt stark söder om bebyggelsen i Södra parken.

Ny bebyggelse inom planområdet är placerad och utformad utifrån en analys av kultur- och naturmiljön. Den höjd som medges på bebyggelsen är avvägd mot den bebyggelse som finns i slottsparken i dag.

En separat kapacitetsutredning avseende trafik har utförts (WSP 2016) som visar att den trafik planen kommer att generera är hanterbar inom ramen för nuvarande kapacitet. Täby kommuns parkeringsnormer har följts. Antalet parkeringsplatser som kan möjliggöras inom detaljplanen bedöms uppfylla normen. Kommunen delar bedömningen att biltrafiken riskerar att öka kraftigt i regionen om inte åtgärder vidtas, därför planeras bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära lägen och antalet parkeringsplatser för boende och besökare begränsas i den mån som är rimligt. Kommunens planering utgår alltid från ett helhetsperspektiv. Detta sker bland annat genom översiktsplanen, förstudier och planprogram samt policys.

Den geotekniska markundersökningen (Geomind 2016) innefattade provtagning för grundvatten på tre punkter inom planområdet och visar på varierande grundvattennivåer inom olika delar av planområdet. Utifrån det konstaterades att de geotekniska förutsättningarna kommer att kräva fortsatta utredningar i samband med detaljprojekteringen av området med hänsyn till både översvämningar, förorenad mark, markstabilitet och dagvattenhantering. Dock bedöms inte relationen mellan höga grundvattennivåer och ny bebyggelse vara ett hinder för planens genomförande och har därför inte utretts vidare i detta skede.

ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Inför antagandet görs följande ändringar i planen:

Punkt 1

Planerad korsning mellan Slottsallén och lokalgatan i Strandängarna flyttas inför antagandet cirka 5 meter norrut. Flytten av korsningen medförde att kvartersmarken för bostäder minskade något och två av byggrätterna för bostadsbyggnader med komplementbyggnader väster om grindstolparna försköts norrut.

Kommunen har efter granskningen sökt tillstånd enligt kulturminneslagen att anlägga denna nya lokalgata som korsar norra allén. Länsstyrelsen i Stockholms län har godkänt åtgärden. Detta överensstämmer med vad detaljplanen visar.

Punkt 2

Egenskapsgränsen som omger byggrätterna i Södra parken minskas något i omfång för bättre anpassning till föreslagna byggnader. Byggrätten för komplementbyggnad (återvinning) i kvarterets östra del har minskats något.

Punkt 3

De byggnader som ingår i byggnadsminnet och som omfattas av skyddsbestämmelser enligt kulturminneslagen har markerats på plankartan.

Punkt 4

En sträcka av Carl Robert Lamms väg, vid Södra parken, har breddats på plankartan så att en gräsbevuxen remsa mellan körbana och gång- och cykelbana möjliggörs.

Punkt 4

En bestämmelse har lagts till som ytterligare förtydligar kraven på anpassning till kulturmiljön. "Ny bebyggelse ska anpassas till områdets kulturhistoriska värden."

Även redaktionella mindre ändringar har gjorts. Ändringarna är inte av sådan omfattning att de nödvändiggör en ny granskning.

Birgitta Strömbäck
Planarkitekt

Särskild sammanställning av miljökonsekvensbeskrivning tillhörande detaljplan för Näsby slott (Näsbypark 57:1 m.fl., Näsbypark)

1 Inledning

Detta dokument är en särskild sammanställning enligt Miljöbalken 6 kap 16 § för detaljplanen för Näsby slott. I den särskilda sammanställningen ska det framgå hur miljöaspekterna integrerats i planen, hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats, motiv till antagna alternativ samt planerade åtgärder för uppföljning och övervakning. Syftet med den särskilda sammanställningen är att göra resultatet av bedömningsförfarandet tillgängligt för allmänheten och för dem som deltagit i processen via samråd etc.

2 Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att säkerställa allmänhetens fortsatta tillgång till byggnadsminnet Näsby slott. Hela planområdet är idag privatägt och planlagt för militärt ändamål. I och med detaljplanens genomförande övergår strandområdet, fältet och gatumarken i kommunal ägo. Detaljplanen medger nybyggnation av bostäder utmed Djurholmsvägen samt norr och söder om slottets barockpark. All ny bebyggelse ska anknyta till slottets arkitektur och följa ett upprättat gestaltungs- och kvalitetsprogram. Vid äppelträdgården medges ett vård- och omsorgsboende och ett trädgårdscafé. Pågående verksamhet i slottet och i de byggnader som bevaras kan bibehållas och utvecklas. Detaljplanen syftar också till att skydda värdefull kulturmiljö och landskapsbild.

3 Hur miljöaspekterna har integrerats i detaljplanen

De miljöaspekter som bedömdes vara viktiga att utreda under planprocessen var kulturmiljö, rekreation, vattenmiljö, naturmiljö, buller, förorenad mark, översvämningsrisker, ras och skred samt tillgänglighet och trygghet. Samtliga dessa har studerats inom ramen för miljökonsekvensbeskrivningen och planen har anpassats efter resultaten av utredningarna. Nedan ges exempel på de åtgärder som tydligast går att utläsa av planen.

Tillkommande bebyggelse har anpassats för att undvika påverkan på områdets höga natur- och kulturvärden. Den nya bebyggelsen har koncentrerats till Djurholmsvägens sträckning samt till områden i anslutning till byggnadsminnet som redan är ianspråktaga för bebyggelse. Det utpekade skyddsområdet i byggnadsminnesförklarade Slottsparken påverkas i stort inte fysiskt av några ingrepp men den nya bebyggelsen innebär visuell förändring. Stor hänsyn har tagits till kulturmiljön och landskapsbild vid utformningen av den nya bebyggelsen. Ytor där husen placeras är delvis redan hårdgjorda ytor och

framförallt mindre värdefulla naturmiljöer ianspråktas. Parkerna och alléerna som har de högsta naturvärdena berörs i huvudsak inte av exploateringen. Den norra allén som utgör del av byggnadsminnet kommer att påverkas då en ny lokalgata kommer att korsa allén. Utformningen av gatan har anpassats så att inga träd i allén kommer att behöva fällas. Kommunen har beviljats tillstånd från länsstyrelsen för den nya lokalgatan enligt 3 kap. KML I planhandlingar och planbestämmelser säkerställs natur- och kulturvärden, till exempel genom gestaltungs- och kvalitetsprogram, trädvårdsplan och marklov för fällning av träd.

Planens genomförande medför att de rekreativa värdena i området ökar genom tillförande av exempelvis belysta GC-vägar, café, lekplats och brygga för boende och allmänhet. Detaljplanen innebär också att allmänhetens tillgång till planområdet och dess strandlinje säkerställs.

Med planerad dagvattenhantering inom planområdet bedöms flödet och belastningen av näringsämnen och föroreningar till Näsbyviken bli lägre än nuvarande belastning då dagvattnet idag går ut orenat.

Vägar och merparten av bostäderna har förlagts i den norra delen av området nära den existerande trafiken. Bullernivån för befintliga bostäder i området bedöms vara oförändrad och riktvärden för bullernivåer bedöms kunna innehållas i planerade bostäder.

Delar av området kommer att fyllas upp för att översvämningssäkra området till en stigande havsnivå. Slänterna ner mot Näsbyviken kommer att stabilitetssäkras för att minska risken för skred.

4 Hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samrådet har beaktats

Detaljplanen har tagits fram i en iterativ process och är ett resultat av olika anpassningar till genomförda konsekvensutredningar samt den medborgardialog, samrådsförfarande och politiska diskussion som förts.

De yttranden som framgår av samrådsredogörelsen (daterad 2017-05-31) och som anses beröra framtagna MKB har främst gällt:

- Allmänhetens tillträde till Näsby slott riskerar att minska.
- Kulturmiljön riskerar att skadas med planen.
- Naturmiljö och rekreativsmöjligheter riskerar att skadas med planen.

Generellt sett har exploateringsgraden minskat till följd av synpunkter som framkommit under samrådet och bebyggelsen placerats på större avstånd från byggnadsminnet och strandlinjen. Totalt sett har antalet bostäder i den norra delen av planområdet minskats från cirka 250 till cirka 210. För samtlig bebyggelse har ett flertal bestämmelser om gestaltning lagts till som styr mot en arkitektur som samspelar med slottet. Allmänhetens tillträde till Näsby slott säkerställs genom att merparten av marken inom planområdet regleras som park eller natur och delar av marken övergår från privat till kommunal ägo. Planens genomförande bedöms därför öka allmänhetens tillträde till området. Planens genomförande innebär även att strandskyddet, upphävt i den tidigare detaljplanen, återinträder för stora delar av strandområdet, vilket påverkar områdets natur- och rekreativvärden positivt. Detaljplanens skydd av den värdefulla kulturmiljön har förtydligats med en q-bestämmelse och rivningsförbud för delar av den befintliga bebyggelsen i plankartan. Bestämmelsen innebär att värdefulla och karakteristiska detaljer ska bevaras enligt ett antal punkter som definieras i planbeskrivningen.

Här anges huvudsakliga justeringar som har genomförts jämfört med det planförslag som togs fram inför samråd:

Slottsvägen/Skogsbrynet

- Småhusbebyggelsen flyttades först till en placering längs med skogsbrynet som i landskaps- och kulturmiljöanalysen ansågs vara tålig, men i senare skede av processen togs all småhusbebyggelsen bort i detta delområde.

Strandängarna

- Minskat antal byggnader
- Bebyggelsen flyttades betydligt längre bort från vattnet för att spara ett större strandområde.
- Bebyggelsen placerades kring en lokalgata som går mellan båtklubbens infart och entréallén till Slottsområdet men i senare skede togs bebyggelsen söder om lokalgatan bort.
- Bebyggelsen mellan Djurholmsvägen och lokalgatan har fått:
 - Mindre byggnadsvolymer med trädgårdsstadskarakter
 - Luftigare bebyggelsestruktur med allmän plats mitt i kvarteret
 - Bättre siktlinjer från Djurholmsvägen mot slottet
- Ett parkstråk går mitt igenom området i nordsydlig riktning. Det kopplar ihop strandområdet och Djurholmsvägen

Norra parken

- Minskat antal byggnader och sett över placering till två tydliga kvarter

- Höjden på samtliga hus har sänkts till motsvarande 2,5 våningar (utom parhusen som är 2 våningar)
- Ett nytt gångstråk i nord-sydlig riktning
- Bebyggelsen i norr har tagits bort
- Flerbostadshuset direkt norr om slottsparken har flyttats längre norrut bort från slottsparken

Södra parken

- Seniorbostäderna har flyttats söderut längre bort från slottsparken och även österut längre bort från slottet (längre bort än befintliga kasernbyggnader)
- Ett trädgårdscafé har ritats in i södra delen av äppelträdgården i anslutning till allén. Caféet utgör en ny målpunkt i området och bidrar till rekreationsvärdet.
- Ny utformning av vårdboendet.
- Befintlig gårdsgata norr om seniorbostäderna och mellan befintliga alléerader är flyttad längre söderut och ligger nu utanför byggnadsminnet och även söder om den nya tredje alléraden.

5 Skälen till att detaljplanen bör antas istället för andra alternativ

Planförslaget har justerats flera gånger under planprocessens gång vilket innebär att alternativa utformningar av planområdet har utretts vilket redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen. Utöver konsekvenserna av det slutliga planförslaget redovisas även konsekvenserna av två nollalternativ i miljökonsekvensbeskrivningen (militär verksamhet respektive dagens markanvändning).

I den slutliga detaljplanen har exploateringsgraden minskat och bebyggelsen placerats på ett större avstånd från byggnadsminnet och strandlinjen. Tillkommande bebyggelse har anpassats för att undvika påverkan på områdets höga natur- och kulturvärden. Den nya bebyggelsen har koncentrerats till Djurholmsvägens sträckning samt till områden som redan är ianspråkta för bebyggelse.

Då delar av området för strandängarna ligger lågt i relation till förväntade framtida vattenstånd krävs översvämningsskyddande åtgärder. Två alternativ har utretts: mark reserveras så att översvämningsskydd i form av vallar kan anläggas när det blir aktuellt, respektive uppfyllnad av mark. Kommunen valde att gå vidare med alternativet att fylla upp marken för att följa länsstyrelsens rekommendationer gällande lägsta grundläggningsnivå med hänsyn till framtida höga vattennivåer i Östersjön. Marken som ligger under denna rekommendationsnivå kommer antingen att höjas (fyllas upp) eller planläggs som parkmark.

Enligt gällande detaljplan är det möjligt att bebygga större delen av planområdet för militär verksamhet. Om den nya detaljplanen inte skulle antas skulle området därför kunna övergå till militär verksamhet som kan bedrivas och utvecklas inom området. En utveckling av militär verksamhet skulle till exempel kunna vara tillbyggnader av kontor, förråd, övningsytor och inhägnad av området. Allmänhetens tillgång till området skulle inte vara säkerställd.

Om dagens markanvändning istället skulle kvarstå skulle området behöva planläggas för befintliga verksamheter som idag har tillfälliga bygglov. En sannolik utveckling om planen inte skulle genomföras bedömdes vara att nuvarande verksamhet kvarstår under en tid. På sikt kan verksamheterna behöva läggas ned då området troligen får svårt att bära sig och utvecklas. Grönyrtorna i planområdets norra del skulle då inte bebyggas och inga vägar skulle tillkomma. Antalet bilar som trafikerar området skulle inte öka i någon betydande utsträckning jämfört med idag och ljudmiljön skulle inte förändras märkbart i området. I detta scenario skulle naturmiljön bestå och utvecklas fritt i området och inga arbeten i vattenområdet skulle ske. Renovering och upprustning av området så att dess kvaliteter ur ett rekreations-, kultur- och naturmiljöperspektiv bevaras och utvecklas, så som intentionerna är i planförslaget, skulle med största sannolikhet inte ske. Områdets värdefulla träd och parkplanteringar skulle inte vara skyddade genom utökade marklovsbestämmelser. Inga nya rekreationsvärden i form av lekplatser eller bryggor skulle tillkomma. Dagvattnet skulle även fortsättningsvis gå ut orenat från planområdet.

I den nya detaljplanen har bostäder placerats kollektivtrafiknära och tillkommande bebyggelse har anpassats för att undvika påverkan på områdets höga natur- och kulturvärden. Planförslaget innebär också större skydd för områdets kultur- och naturmiljö eftersom värdefulla miljöer avsätts som natur- och parkmark. Planens genomförande medför att de rekreativa värdena i området ökar och att allmänhetens tillgång till planområdet och dess strandlinje säkerställs. Vidare bedöms flödet och belastningen av näringsämnen och föroreningar till Näsvisen minska med planerad dagvattenhantering. Sammantaget utgör detta skäl för antagande av detaljplanen istället för andra alternativ.

6 Åtgärder för uppföljning och övervakning

Åtgärder för att förebygga eller begränsa negativa miljökonsekvenser identifierade i MKB:n har inarbetats i övriga planhandlingar. Planbeskrivningen definierar tillsammans med gestaltungs- och kvalitetsprogrammet hur områdets natur- och kulturvärden ska bevaras och utvecklas.

Efterlevnad av bestämmelser i plankartan såsom översvämningsskydd, bullerskydd och hänsyn till byggnadsminnet följs upp i bygglovsprövningen. För att ge en ökad tydlighet vid bygglovsgivning har de byggnader som omfattas av

byggnadsminnets skyddsbestämmelser markerats med en upplysning på plankartan.

Vissa åtgärders genomförande säkerställs genom att kopplas till det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören. Dessa innefattar exempelvis dagvattenhantering inom kvartersmark, efterbehandlingsåtgärder av förorenad mark samt att exploatören förbinder sig att följa den trädvårdsplan som tagits fram för området. Vidare ska lämpliga åtgärder för att förhindra störningar på häckande fågelarter i byggskedet identifieras och vidtas. Dessa åtgärder kommer att bevakas av kommunen i samband med samordningsmöten med exploatören under projekteringen och utbyggnaden av området.

Gestaltungs- och kvalitetsprogrammet samt det framtagna PM Hållbarhet (Structor 2017) beskriver de gemensamma kvalitéer, gestaltungsprinciper och mål som kommunen och exploatören ska följa i det fortsatta arbetet. Uppföljningen sker löpande både på interna projektarbetsmöten och under samordningsmöten med exploatören. Vid färdigställt byggprojekt ska kommunen följa upp i vilken utsträckning projektet bidragit till att nå de hållbarhetsmål som bedömts som mest relevanta för projektet enligt PM Hållbarhet.

I samband med utvecklingen av den allmänna platsmarken i området kommer en skötselplan att tas fram. Den ska utgå från de rekommendationer som finns i MKB:n samt övriga utredningar framtagna under planprocessen, exempelvis naturvärdesinventeringarna.

Övervakningen av vissa miljöaspekter kommer även att integreras i befintliga kommunövergripande uppföljningssystem samt genom eventuell miljötillsyn enligt miljöbalken. Att projektet inte påverkar gällande miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och luft negativt följs upp i den löpande miljöövervakningen. Åtgärder kommer även bevakas i samband med anmälan eller tillståndsprövning, såsom vattenverksamhet och dispens från strand- eller biotopskydd. Detta kan innebära att verksamhetsutövaren förbinds till fler villkor och åtgärder.

Structor Miljöbyrå Stockholm AB

Helén Segerstedt