

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Helena Purmonen

Sofia Thuresson Rudenschöld

## Detaljplan för del av fastigheten Hästen 2 med flera inom stadsdelen Täby park i Täby

### SAMMANFATTNING AV PLANPROCESSEN

Planen handläggs med standardförfarande. Granskningen har föregåtts av ett samrådsskede. Yttranden från samrådet finns sammanställda i en samrådsredogörelse 2017-02-27.

Granskningshandlingarna godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-03-21 § 61. Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 24 mars – 7 april 2017 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig. Granskningsutlåtandet är en sammanställning av de frågor och svar som inkommit i samband med granskningen.

#### Plansamråd

##### *Handlingar*

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-06-21 §101

##### *Remiss*

Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 23 juni till 31 augusti 2016 under vilket sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

##### *Samrådsmöte*

Två samrådsmöten i form av öppna hus hölls 2016-06-30 och 2016-08-25 med ca 50 deltagare (sammanlagt) i läktarbyggnaden på galoppfältet.

##### *Ändringar efter samråd*

- Arbetat vidare med gestaltningen av området.
- Förtydligat dagvattenfrågan och kompletterat dagvattenutredningen.

- Genomfört en miljöteknisk mark och grundvattenundersökning som indikerade att det inte behöver göras några saneringsåtgärder. En kompletterande fördjupad undersökning behövde dock göras med grävmaskin i tippområdet. Då upptäcktes metallhalter överstigande mindre känslig markanvändning i marken (koppar, bly och zink), troligen från gamla kablar etc. En undersökning för att avgränsa föroreningsområdet pågår. Inför utbyggnaden transporteras all förorenad jord bort till godkänd deponi. Omhändertagandet ska kommuniceras med tillsynsmyndigheten.

#### *Ändringar i plankartan*

- Sett över planbestämmelserna vad gäller höjder på bebyggelsen och exploateringsgrad.
- Sett över planbestämmelserna avseende utformning och placering
- Användningen Vård har lagts på en del av skoltomten.
- Utökat planområdet något för att underlätta genomförande i vissa delar.
- Lokaliserat transformatorstationer inom området

#### **Granskning**

##### *Handlingar*

Granskningshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-03-21 § 61.

##### *Remiss*

Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 24 mars – 7 april under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig. Under utställningstiden fanns handlingarna tillgängliga i kommunhuset i Roslags-Näsby och på kommunens hemsida.

#### **INKOMNA YTTRANDE**

##### **Sakägare**

Inga sakägare har inkommit med synpunkter under granskningen.

### Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen i Stockholms län	Ingen erinran
Försvarsmakten	Ingen erinran
Svenska kraftnät	Ingen erinran
Stockholms länsmuseum	Ingen erinran
Luftfartsverket	Ingen erinran
Storstockholms brandförsvär	Ingen erinran
Trafikverket	Synpunkter
Trafikförvaltningen	Synpunkter
Käppalaförbundet	Synpunkter
Fortum	Synpunkter
Ellevio	Synpunkter
Eon	Ingen erinran
Täby föreningsråd	Synpunkter
Täby hembygdsförening	Synpunkter
Kultur- och fritidsnämnden	Synpunkter
Socialnämnden	Synpunkter

### Övriga

Christina Sernstad, Järfälla	Synpunkter
Tomas Norén, Täby	Synpunkter

### SAMMANFATTNING AV YTTRANDE, MED KOMMENTARER

Nedan redovisas i sammanfattad och förkortad form de synpunkter som inkommit under granskningsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämnden diarium

#### Stockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär(SSBF) har fått möjlighet att yttra sig om denna detaljplan även i granskningsskedet. Yttrande har lämnats i samrådsskedet. SSBF har inget ytterligare att tillägga.

**Kommentar:** Noterat

#### Stockholms länsmuseum

Stockholms läns museum har inget att erinra.

Dock vill läns museet påpeka att vi inte har genomfört en kulturhistorisk inventering av området, som det står i planbeskrivningen, utan en dokumentation av Täby galopps byggnader och verksamhet inför rivningen.

**Kommentar:** Noterat

### **Luftfartsverket**

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

I remissvaret har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se [www.lfv.se/flyghinderanalys](http://www.lfv.se/flyghinderanalys).

**Kommentar:** Noterat

### **Socialnämnden**

Socialnämnden framför att det för planering av utformningen av vårdboenden finns goda riktlinjer för utformningen och Riktlinjer för tillgänglighet Riv hindren, utgiven av myndigheten för delaktighet. Utemiljön kring vård- och äldreboenden bör vara anpassade och utformade för att underlätta utevistelserna för de boende.

Socialnämnden betonar vikten av att tidigt planera för tillgänglighet. Kommunen har ett viktigt ansvar i att verka för ett samhälle som är tillgängligt för alla.

**Kommentar:** Kommunen arbetar med tillgänglighetsfrågorna i planprocessen och i projekteringsskedet. Utbyggnad på kvartermark ansvarar inte kommunen för, men exploatören är skyldig att följa de krav som ställs i samband med bygglov.

### Trafikverket

#### *Riksintresse för kommunikationsanläggningar*

Planförslaget berör E18 och Roslagsbanan, båda riksintressen för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Riksintressena och eventuell påverkan på dessa bör framgå av planbeskrivningen. Riksintresset omfattar samtliga delar av anläggningen och eventuella framtida utbyggnadsbehov. Hänsyn måste också tas till riksintressets influensområden.

#### *Vibrationer*

Vad gäller vibrationer anser Trafikverket att riktvärdet på 0,4 mm/s vägd RMS ska tillämpas vid nybyggnad av bebyggelse. Även stömljud bör beaktas. Kommunen bör visa att det är möjligt att hålla detta riktvärde.

**Kommentar:** Planförslaget påverkas av buller från E18, men detaljplanen ligger inte i direkt anslutning till E18 eller Roslagsbanan. Risk för vibrationer och stömljud är kopplad till tung trafik och särskilt vid busshållplatser. Detta bevakas i projekteringsskedet för de enskilda byggnaderna.

### Trafikförvaltningen

Sedan samrådet har kommunen kompletterat planbeskrivningarna med en djupare beskrivning av kollektivtrafiken. Kompletteringen innehåller även en illustration för att visa trafikering och gångavstånd.

En trafikanalys pågår för att bland annat analysera busstrafikens framkomlighet inom Täby park, speciellt på den större huvudgatan Boulevarden och i korsningen med Bergtorpsvägen. Trafikförvaltningen vill i samband med denna återigen peka på vikten av en gatuutformning som säkerställer bussens framkomlighet genom att undvika exempelvis busskuddar, samtidigt som trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafik främjas.

Trafikförvaltningen ser positivt på de förtydliganden som gjorts och inväntar fortsatt dialog kring kollektivtrafiktrafikeringen.

**Kommentar:** Detaljprojektering av gatunätet inom detaljplanen är påbörjad. Vid gatuutformning av busstrafikerade stadsgator avser kommunen ha fortsatt avstämning med Trafikförvaltningen gällande exempelvis bussens framkomlighet, utformning av hastighetsdämpande åtgärder, busshållplatser mm. Kommunen kommer även ha fortsatt dialog kring kollektivtrafiktrafikering inom hela Täby park.

### Käppalaförbundet

Förslag till detaljplan för fastigheten Hästen 2 med flera har upprättats. Planen syftar till att möjliggöra stadskvarter med en blandning av bostäder och verksamheter för centrumändamål samt skola, förskola, idrott och vård. Käppalaförbundet har givits tillfälle att lämna synpunkter på ovanstående ärende.

#### Läkemedelsrester

Käppalaförbundet arbetar aktivt med att förbättra kvalitén på inkommande avloppspillvatten vilket är ett krav för att upprätthålla Käppalaverket Revaq-certifiering.

Till det kommunala spillvattennätet ska endast spillvatten av hushållsliknande karaktär avledas. I förslag till detaljplan för fastigheten Hästen 2 planeras utrymme för vård- och omsorgsboende. Vid LSS-boenden kan förhöjda halter av läkemedel förekomma i spillvattnet. Käppalaförbundet vill poängtera att förbundet i framtiden kan komma att ställa krav på åtgärder för att minska utsläppen av läkemedel till spillvattnet från exempelvis LSS boenden.

Förbundet har i övrigt inga synpunkter.

**Kommentar:** Noterat. Beträffande läkemedelsrester styrs inte detta av planen men det är noterat och har delgivits VA-enheten.

### Kultur- och fritidsnämnden

Har lämnat följande synpunkter:

1. "Fornlämningen Täby RAÄ 129:1 utgörs av ett höjdparti som bevaras inom den föreslagna stadsparken, den nordligaste delen kan komma att påverkas något i samband med eventuell justering av befintlig väg" : *Det är viktigt att försöka synliggöra fornlämningen Täby RAÄ 129:1 inom stadsparken, ta med den i anläggningen av parken och försöka begränsa påverkan på fornlämningen i samband med justeringen av befintlig väg.*

2. "Likaså kan fornlämningen Täby RAÄ 135:1 komma att påverkas av föreslagen gång- och cykelväg söder om Roslagsbanan": *Det är angeläget att inte påverka den kulturhistoriska miljön på Torrbacken i alltför stor utsträckning i samband med föreslagen gång- och cykelväg söder om Roslagsbanan. Bra om man kan synliggöra gravfältet och informera de förbipasserande om den kulturhistoriska miljön.*
3. Planprogram Täby park, del 2, sid 61 under rubriken Kultur och fritid: "...modernt folkets hus med kultur, idrott och plats för möten och vistelse." :-/ *detta folkets hus bör ytor för konstutställningar, performanceverk, workshops för allmänheten/ungdomar skapas. Om möjligt bör en yta avvaras för ateljéer som konstnärer/kreativa näringar kan hyra, något som saknas i Täby kommun. Konstnärerna skulle i utbyte kunna hålla i workshops med besökare/allmänheten.*

**Kommentar:** Fornlämningarna RAÄ135:1 och RAÄ 129 ligger utanför aktuellt planområde och ovanstående synpunkter har därav inte koppling till aktuell detaljplan. Punkt 3 gällande synpunkter på planprogrammets innehåll har i nuläget ingen direkt koppling till aktuell detaljplan, då det i denna del inte planeras någon byggnad för folkets hus eller dyl. Vad gäller innehåll i byggnader möjliggör en detaljplan endast markanvändningen inom området, men styr inte hur lokaler eller dyl. ska fördelas och exakt innehålla. I hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram tillkommande planer kan dessa frågor uppmärksammas. Synpunkter tas med i kommande planering inom Täby park.

#### **Fortum**

Fjärrvärme/Fjärrkyla: Ingen erinran. Fortum Värme kan erbjuda fjärrvärme.

**Kommentar:** Noterat

#### **Ellevio**

Ellevio AB har erhållit rubricerade förslag för yttrande och har följande synpunkter. Det är viktigt att de synpunkter Ellevio i föregående samråd framförde som allmänna förutsättningar för elnätet i Täby park fortsatt beaktas. Vi hänvisar därför till tidigare yttrande och fortsatt dialog.

Ellevio AB vill bli kontaktade i god tid för ledningssamordning.

**Kommentar:** Kommunen har dialog med Ellevio och förslag på placeringar av transformatorstationer har diskuterats.

#### Eon

TMAB äger fjärrvärmenätet i Täby kommun.

E.ON Värme bygger ut nätet och ansluter nya kunder åt TMAB.

TMAB tittar gärna på möjligheter till anslutning av fastigheter till fjärrvärme.

#### Kommentar: Noterat

**Christina Sernstad**, Barkabyvägen 60, 17744 Järfälla, ej sakägare har framfört följande synpunkter:

#### *Projektering av Täby Galopp- Täby Park*

Hon vill passa på att ge lite tips och tankar om hur kommunen inte skall göra.

Detta gör hon med hänvisning till sin egen erfarenhet av förändringarna i Järfälla kommun utbyggnaden av Barkabystaden.

Hon upplever att det är hopplöst att komma både hit och härifrån i rusningstrafik vilket henne beror på att kommunen inte kunnat genomföra åtgärder som varit planerade och detta ställer till stora problem för deras vardag med att ta sig fram i området. Det hon vill framföra är att man som kommun måste planera för hur kommunikationerna ska ske under tiden som området byggs ut och innan all infrastruktur fallit på plats.

**Kommentar:** Den nya stadsdelen Täby park ingår som en del av den regionala stadskärnan Täby centrum-Arninge, vilken pekas ut i Regional utvecklingsplan för Stockholms-regionen (RUFS) 2010. Tanken med regionala stadskärnor är att de ska utvecklas till stadscentrum med en tät stadsmiljö för att komplettera centrala Stockholm och motverka att bostäder och verksamheter sprids ut.

Planeringen för ett ökat bostadsbyggande i Täby kommun pågår i ett högt tempo. Befolkningen växer och antalet arbetstillfällen ska öka. Fler boende och verksamma i kommunen kommer generera mer trafik, vilket kommer göra att kösituationen i vissa delar av vägnätet kommer starta tidigare i rusningstid och pågå under längre tid jämfört med idag. Trafikanalys och förslag till åtgärder i vägnätet tas kontinuerligt fram inom kommunen.

I utvecklingen av den regionala stadskärnan spelar kollektivtrafiken en viktig roll. Täby park har ett stationsnära läge som ska utnyttjas för tät bebyggelse. Närhet finns också till busstrafik som ska utvecklas över tid. Samtidigt pågår dubbelspårsutbyggnaden av Roslagsbanan, som efter beslut inom den så



kallade Sverigeförhandlingen ska förlängas till T-centralen via Odenplan. Kollektivtrafiken ska vara det bärande trafikslaget för trafikförsörjningen och gång- och cykeltrafiken ska utgöra det prioriterade färd sättet. Bilen är en viktig del i människors sätt att transportera sig, men bilen ska inte vara norm för det vardagliga resandet i stadsdelen.

Utryckningstrafikens framkomlighet och tillgänglighet är viktig och ska fungera i alla faser av planområdets utbyggnad.

**Tomas Norén**, Domarringsvägen 18, 187 69 Täby, ej sakägare, har inkommit med följande synpunkter:

Han framför synpunkter av lite allmän karaktär för hela bebyggelsen. Täby är en förort med lantlig karaktär "stan på landet" vilket hittills har balanserats bra mellan höghus, villabebyggelse och grönområden.

Han efterfrågar villabebyggelse inom området och vänder sig mot de ganska höga husen om upp till 8 våningar. Han framför att det närliggande området marknadsvägen/åkerbyvägen har en trevlig blandning mellan 3-våningshus och mycket grönområden vilket är ett mycket omtyckt område.

Han undrar varför kommunen inte planera för något som hänger ihop med detta och dessutom ha villa/radhus bebyggelse. Han anser inte att planerad bebyggelse är så tilltalande och att Täby har en bra förortskaraktär som inte borde förändras.

Han förstår att det är ekonomiska intressen som styr, men tycker att det räcker med höghus runt Täby Centrum vilket han anser räcker bra som stadskaraktär.

Han påtalar att det är stor bostadsbrist men det innebär inte att Täby behöver omvandlas från en välbalanserad förort till stadsområde.

Han undrar även om infartsparkeringen vid Galoppen kommer att försvinna, vilket han i så fall inte tycker är bra. Han vill ha en rejäl infartsparkering i stort sett där den nuvarande finns. Den fyller en viktig funktion.

**Kommentar:** Området planeras i enlighet med det program som godkändes av kommunfullmäktige i november 2015. Bebyggelsestrukturen och föreslagna volymer i detaljplaneförslaget stämmer överens med inriktningen i programhandlingen.

När Täby kommun förtätas kommer konkurrensen om mark att öka. Under den nya stadsdelen Täby parks utbyggnad föreslås infartsparkeringen tillfälligt lösas som markparkering på de tomter som ännu inte behövs för andra ändamål. I en framtida tät stadsbygd inom Täby park bedöms det inte finnas plats för infartsparkering i form av markparkering för bilar.

För att säkerställa en god tillgänglighet till centrala funktioner i Täby ska kommunen upprätta en parkeringsplan där samlad information om utbud och efterfrågan lyfts fram. I kommunens pågående arbete med en kollektivtrafikplan lyfts också frågan om infartsparkeringar. Var infartsparkeringar i Täby ska placeras över tid och i framtiden kommer ingå som en del av parkeringsplanen.

**Täby föreningsråd** har inkommit med följande synpunkter:

Täby Föreningsråd företräder kultur, fritid och friskvård och anser att det är viktigt att behålla Täby så grönt som möjligt för att skapa bästa möjliga förutsättningar för en rik fritid och därmed friskare kommuninvånare.

De konstaterar en utökning av tidigare detaljplaner 1 och 2 som de lämnat synpunkter på i yttrande tidigare och de vidhåller det som de där nämnt.

Det anser att det är anmärkningsvärt att kommunen i detaljplanerna vad gäller friytor för barn, går ner så i kvalitet och planerar ytor så långt under de gällande riktlinjer som fastställts inom planerade skolområden.

Därför behöver ytterligare ytor avsättas för detta och ett förslag är att de två planerade husen längst ner på östra sidan av gata 3 invid parken tas bort. Detta oaktat närgränsande ytor för grönområde mot motorvägen.

De anser att samtliga befintliga och kommande detaljplaner borde innehålla uppgifter om friytor mätt i m<sup>2</sup> per invånare för att kunna bedöma möjlighet till rekreation mm.

De fick ta del av denna granskning genom annons i tidning daterad 28 mars med angiven granskningstid till 7 april, vilket de anser vara en alltför kort tid i dessa viktiga frågor. Denna behandlingstid vill de ska utökas inför kommande remissbehandlingar.

De förbehåller sig rätten att återkomma med synpunkter i senare hantering av detaljplanerna.

**Kommentar:** Vad gäller utökningen av planområdet är den marginell och har endast skett för att säkerställa elförsörjningen för planområdet.

En beräkningsmodell för Grönytefaktor har tagits fram för Täby park. Där fastställs ett målvärde som både kommunen (allmän plats) och byggherrarna i området (kvartersmark) kommer jobba mot. Första uppföljningen sker i samband med bygglov. Någon beräkning av friyta mätt i m<sup>2</sup> per invånare har inte gjorts inom området och brukar inte göras i framtagnandet av en detaljplan. Kommunen bedömer dock att de boende i området kommer ha en god tillgång till grönområden både i direkt närhet och med lite längre avstånd. När Täby park väl är utbyggt kommer sambanden mellan olika friluftsområden förbättras.

Remisstiden för detaljplanen är enligt lagstadgad process i plan- och bygglagen. Vid kontakt med kommunen kan eventuell förlängning av yttrandetiden medges, vilket vanligtvis brukar tillmötesgå.

Skolgården ligger i nära anslutning till ett större område naturpark, som kan samnyttjas med skolan vid behov och i framtiden kommer en 10 ha stor stadspark finnas ca 100 meter från skolan. På skolgården kommer utöver en fullstor idrottshall bl a planeras för multifunktionella ytor för bollsport etc. I den större stadsparken planeras för ytterligare allmänna ytor för bollsport, lek etc.

Efter granskningen har plankartan reviderats för att tillåta en bebyggelse på fem våningar på hela skolkvarteret, vilket möjliggör en större gård.

**Täby hembygdsförening** har framfört följande synpunkter: Detaljplaneförslaget för Täby Park omfattar historisk jordbruksmark som sedan 1960 talet nyttjats som galoppfält. De anser att det är viktigt att planförslaget tar hänsyn till de historiska lämningar som finns för både historien och framtiden. De konstaterar att ett omfattande arbete har utförts av Täby Kommun i samarbete med exploatörerna. Dock saknas en fornminnes-och kulturhistorisk inventering av det berörda området i det redovisade materialet. Sedan den arkeologiska utredningen gjordes i programskedet, etapp I 2012, har fornlämningslagen omarbetats och en ny utredning krävs.

Den föreslagna bebyggelsen innebär en omfattande exploatering med byggnadshöjder som är väsentligt högre än den äldre kringliggande bebyggelsen. Kommunens mål är en omtänksam kvartersstad där hållbarhet är en naturlig del av livet! Vilka solvärden får bostäderna och närmiljöerna? Vilka växtmiljöer får våra växter? Den gröna Kilen-väster om stadsdelen, för djur och människor, måste säkerställas.

Den till Länsstyrelsen anmälda torplämningen Nor saknas i detaljplanen. Skall gravfältet RAÅ 129:1 sparas måste gravarna skyddas mot slitage för framtiden.

De anser att föreslagen detaljplan bör justeras med:

- En Fornminnes-och Kulturhistorisk inventering som utförs och redovisas i detaljplanen.
- Byggnadshöjder bör justeras så att bättre solförhållanden skapas.
- Gröna kilen måste breddas så att midjan väster om detaljplan försvinner. Krävs för att det rörliga djurlivet ska fungera.
- Området mellan Dp I och Dp 2 är vita fläckar och framtida nyttjande framgår ej. Redovisade gatuhöjder mellan planerna är olika. Bättre redovisning erfordras för bedömning.

De hoppas på en bra dialog i utvecklingen av föreslagen detaljplan.

**Kommentar:** När fornlämningar berörs av exploatering beslutar Länsstyrelsen om vilka arkeologiska insatser som krävs, hur arbetet ska genomföras samt vem som ska utföra det. Vid vissa exploateringar kan Länsstyrelsen även besluta om arkeologisk utredning, för att fastställa om det finns fornlämningar som ännu inte är kända inom ett arbetsområde. Behovet av utredning eller av andra arkeologiska insatser uppmärksammas ofta i samband med planläggning inför exploateringen. Kommunen har i detta fall haft dialog med länsstyrelsen och de utredningar som bedömts nödvändiga har genomförts. Länsstyrelsen har bedömt att de fornlämningar som berörs vid behov kan tas bort efter dokumentation.

Ingrepp i fast fornlämning med tillhörande fornlämningsområde kräver tillstånd enligt 2 kap 12§ enligt kulturmiljölagen. Kommunen har för avsikt att ansöka om tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt kulturmiljölagen i samband med att detaljplanen antas.

De "vita fläckarna" som finns mellan DP 1 och DP 2 ingår inte i denna detaljplan och markanvändningen av det området kommer att prövas i en kommande detaljplaneetapp.

I plankartan finns planerade gatunivåer angivna. Detta utifrån en övergripande höjdsättning som gjorts för området.

I samband med framtagande av föreslagen bebyggelse har en skuggstudie gjorts för respektive kvarter. Kommunen har gjort en bedömning att föreslagen höjd på bebyggelsen är möjlig utifrån de förutsättningar som finns på platsen.

För hela Täby park finns en programhandling som togs fram under 2015. I samband med framtagandet av den har en struktur arbetats fram och som nu verkställs genom kommande detaljplaner. I mitten av området (väster om aktuell plan), kommer en 10 ha stor stadspark planeras. Kommunen anser att möjligheter för växt- och djurliv finns inom planerat område.

## ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Revideringarna inför antagandet bygger på de synpunkter som inkom under granskningen.

Inför antagandet har följande ändringar gjorts:

### Plankartan

- Ny höjdsättning för gata/torg inom den västra delen av detaljplanen med anledning av höga grundvattennivåer som nu uppmärksammas.

Nockhöjderna för det angränsande kvarteret har reviderats för att möta de nya gatunivåerna.

- Byggrätten för skolkvarteret har delats upp för användningen vård respektive skola/förskola/idrottsändamål för att säkerställa fördelningen dem i mellan.
- En ny nockhöjd för hela skolkvarteret på 40,0, vilket ersätter de två nockhöjder som redovisats i granskningen. Anledningen är att möjliggöra en bebyggelse i fem våningar på hela tomten för att på så sätt möjliggöra en större friyta för barnen på skolgården.
- Mindre omformuleringar av vissa planbestämmelser för att öka tydligheten.

Planbeskrivningen:

- Avsnitten *Avfall och Hantering av avfall* har uppdaterats med anledning av att Stadsbyggnadsnämnden 2017-09-12 fattat beslut om att anlägga en stationär sopsugsanläggning för Täby park.
- Avsnitten *Hydrologi och Konsekvenser av planens genomförande samt Risk för översvämningar* (avsnittet har bl a bytt namn till *Skyfallskartering*) har uppdaterats med nya skrivningar och förtydliganden med anledningen av den reviderade höjdsättningen i den västra delen av planområdet.
- Kompletteringar under avsnitten *Trafik, Buller, Radon, Markföroreningar, Vatten och avlopp, Fastighetsbildning* samt *Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun*.
- Mindre redaktionella ändringar så som fylligare rubriker, ny placering av visa avsnitt etc. för att öka tydligheten och läsbarheten.

Kvalitetsprogrammet har kompletterats med:

- Utvecklad text avseende utformningen av allmän plats inklusive nya visualiseringar.
- Utvecklade gestaltningsbilagor för att bättre möta Kvalitetsprogrammets intentioner.
- Ett försättsblad till gestaltningsbilagorna med läshänvisning.

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

Sofia Thuresson Rudenschöld  
Planarkitekt

Helena Purmonen  
Planarkitekt