

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Polymenis Tsironas

Detaljplan för fastigheten Viveln 102 m.fl., Skarpäng

SAMMANFATTNING AV PLANPROCESSEN

Planen handläggs med utökat planförfarande. Utskottet för stadsbyggnad, miljö och näringsliv beslutade 2012-10-15 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet för fastigheterna Viveln 102, 103 och Skarpäng 62:13, i syfte att möjliggöra för ca 55 bostäder i rad- och parhus. Stadsbyggnadsnämnden godkände informationen om Start-PM- detaljplan för fastigheterna Viveln 102-103, Skarpäng 62:13, Skarpäng 2016-05-17 17 som grund för start av planarbetet.

Plansamråd

Handlingar

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-01-24, § 8.

Remiss

Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2017-01-31 till 2017-03-05 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Länsstyrelsen bedömde att förslaget, under kända förhållanden och under förutsättning att Länsstyrelsens synpunkter beaktas, inte strider mot de intressena som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsens synpunkter berörde miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Täby- Danderyd och behovet att vidare utreda markföroreningar som påträffats.

Samrådsmöte

Ett öppet samrådsmöte med ca 20 deltagare hölls 2017-02-23 i kommunhuset.

Ändringar efter samråd

Planområdet utökades och den idag enskilda vägen, i Blockhusvägens förlängning, föreslogs bli allmän gata för att koppla samman den befintliga gång- och cykelbanan söder om planområdet med den befintliga gångbanan på Fjätersvägen samt angöra planområdets södra del. Bebyggelsen i södra delen av området har skjutits mot Täbyvägen för att skapa ett tydligt och förstärkt gaturum och kvartersgatan parallell med Täbyvägen har tagits bort. Områdets anslutning sker via Blockhusvägen.

Egenskapsgränsen i norra delen av området som är avsedd för radhus justerades mot öster för att möjliggöra en kvartersbildning genom byggnadsplaceringen som bidrar till att en bättre bullermiljö kan skapas i kvarterets inre. Egenskapsgränser inuti planområdet justerades för att tydligare reglera markens användning i kombination med prickad mark. Plankartan kompletterades med administrativa samt administrativa- och egenskapsgränser för att avgränsa olika område och tydliggöra vad som gäller inom ett visst område på plankarta.

Bestämmelser d₁-d₅ utgick eftersom de saknar stöd i Plan- och Bygglagen och bestämmelser e₁-e₃ som reglerar största exploateringsgrad per bostadslägenhet för radhus och sammanbyggda småhus formulerades om och tydliggjordes för att ha stöd i Plan- och Bygglagen. Bestämmelser e₄-e₅ utgick eftersom bebyggandets omfattning för sammanbyggda småhus regleras med planbestämmelse e₂ och markens utnyttjande begränsas med prickad mark.

Marken som endast får förses med komplementbyggnad flyttades i öster och intill Täbyvägen. Bestämmelse om dagvatten utgick eftersom den saknar lagstöd och placeringsbestämmelser p₁-p₂ infördes på plankartan för att reglera byggnadsplaceringen mot Täbyvägen. Bestämmelser f₁-f₃ formulerades om för att reglera byggnadstypen som radhus och sammanbyggda småhus i olika delar av planområdet samt reglera utformning för hus längs Täbyvägen med entréer mot allmän gata i öster. Nockhöjderna justerades inom vissa delar av området efter områdets markförhållanden och höjdskillnaderna längs Täbyvägen. Antal våningar som kan rymmas in, påverkas inte av de nya nockhöjderna. Bestämmelser om skydd mot störningar utgick och detta reglerades istället genom planbestämmelser i detaljplanen som avser bostadsbyggnaders placering och utformning. Bestämmelse m₁ införs istället för del av planområdet och den reglerar att bullerskydd ska anordnas mot Täbyvägen. Planens genomförandetid ändrades till 5 år.

Ändrad lovplikt infördes som administrativ bestämmelse för del av planområde och den reglerar att marklov krävs för fällning av oxel och tallar. Bestämmelsen n₁ utgick eftersom ändrad lovplikt anses ge tillräckligt skydd för bevarandet av träden. Villkor för startbesked infördes för att säkerställa att markföreningar ska avhjälpas innan startbesked för bostadshus ska kunna ges. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar infördes på plankartan(u område). Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik infördes på plankartan(x område).

Granskning

Handlingar

Detaljplanen godkändes av Stadsbyggnadsnämnden för granskning den 20 juni 2017.

Remiss

Granskningen pågick mellan den 3 juli och den 27 augusti 2017.

Länsstyrelsen hade ingenting att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 §, men vidhöll synpunkterna att kompletterande undersökningar av markföreningar bör göras under de byggnader som är tänkta att rivas i det nordöstra hörnet. Detta med anledning av föroreningshalter som överskrider nivån för känslig markanvändning på provpunkter i närheten. Länsstyrelsen ansåg att det är positivt att en planbestämmelse finns som innebär att startbesked inte får ges innan markföreningarna har avhjälpats.

Granskningsmötet

Öppet hus hölls vid ett tillfälle under perioden för granskningen med ca 20 deltagare.

INKOMNA YTTRANDEN

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen Stockholm

Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting

Storstockholms brandförsvär

Synpunkter

Synpunkter

Ingen erinran

E.ON. Värme	Synpunkter
Ellevio AB	Synpunkter
Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran
Svenska Kraftnät	Ingen erinran
Norrvatten	Ingen erinran
Fortum värme	Ingen erinran
Käppalaförbundet	Synpunkter
Sakägare	Anmärkning
Anders Larsson, Ellakrogsvägen 60	Synpunkter
Jan och Helene Thomsen, Blockhusvägen 10	Synpunkter
Föreningar	
Cykelfrämjandet Stockholm Norrort	Synpunkter

INFORMATION VIA LEDNINGSKOLLEN

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

E.ON Elnät, Gas, Värme
 Ellevio AB
 Kommunalförbundet Norrvatten
 Skanova
 Stokab AB
 Svensk Infrastruktur Förvaltning AB
 KSB-VA avdelning
 Svenska stadsnät AB
 Trafikverket ITV/Processnät, Trafik, väg, installation

SAMMANFATTNING AV YTTRANDEN, MED KOMMENTARER

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

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen Stockholm

Länsstyrelsen har ingenting att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 §, men vidhåller synpunkterna att kompletterande undersökningar av markföroreningar bör göras under de byggnader som är tänkta att rivas i det nordöstra hörnet. Detta med anledning av föroreningshalter som överskrider nivån för känslig markanvändning på provpunkter i närheten. Det är positivt att en planbestämmelse finns som innebär att startbesked inte får ges innan markföroreningarna har avhjälpats.

Vidare noterar Länsstyrelsen att utfartsförbud fortfarande tycks vara placerat i planområdesgräns. Utfartsförbud kan vid behov användas för att hindra utfart från kvartermark till allmän plats, men kan inte placeras i planområdesgräns. Se vidare Boverkets allmänna råd om planbestämmelser.

Kommentar: Noteras. För att säkerställa att marken är lämplig för den markanvändning som angivits i detaljplaneförslaget infördes en planbestämmelse på plankartan som ställer som villkor att marken måste saneras för att startbesked ska kunna ges (PBL 4 kap. 14 §).

Planbeskrivningen kompletteras med följande förtydligande avseende förorenad mark: Framtagen riskbedömning med åtgärdsförslag ska kompletteras med de områden som inte tidigare kunnat provtas, t.ex. under byggnader, jord- och stenmassor för utvärdering av lämpligt åtgärdsförslag innan påbörjad sanering.

Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting

Trafikförvaltningen anser att ändringar i granskningsförslaget innebär att bebyggelsen hamnar närmare Täbyvägen och vill därför åter framföra att för de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Kommentar: Noteras.

Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) har fått möjlighet att yttra sig om denna detaljplan under samrådsskedet. SSBF:s synpunkter är upptagna i samrådsredogörelsen och kommenterade. Under granskningssskedet har SSBF inget att tillägga.

Kommentar: Noteras.

E.ON. Värme

E.ON Värme i Stockholm har idag inga ledningar i det aktuella området. Vi har dialog med kommunen om det kan bli aktuellt att hjälpa till att lösa värmeförsörjningen för Virveln 102-103. Då E.ON löpande bygger ut nätet i Täby så förändras ständigt möjligheterna för oss att hjälpa till med värmelösningar.

Kommentar: Noteras.

Ellevio AB

Ellevio AB har erhållit rubricerade förslag för yttrande och har följande synpunkter. Nytt distributionsnät för el kommer behöva byggas inom planområdet för den nya bebyggelsen. Ellevio behöver förlägga distributionsledningar för el i kvartersgränd och passager. Därför behöver plankartan kompletteras med u-område även i dessa ytor. I övrigt hänvisar vi till vårt yttrande vid samråd.

Kommentar: Plankartan kompletterades inför granskning med ett u-område för att säkerställa att allmänna underjordiska ledningar skulle kunna dras igenom området till Blockhusvägen.

Käppalaförbundet

Anser att detaljplanen innehåller ingen beskrivning av hur länshållningsvatten som kan uppkomma i samband med schaktning ska omhändertas. Käppalaförbundet har riktlinjer för hur länshållningsvatten ska hanteras och inget länshållningsvatten får avledas till Käppalaverket utan Käppalaförbundets skriftliga medgivande. Förorenad mark inom området kan medföra att avledning avses olämpligt. Riktlinjerna finns på förbundets hemsida.

Kommentar: Hantering av länshållningsvatten vid byggnation inom området ska ske utifrån Käppalaförbundets riktlinjer och Teknisk Handbok. Planbeskrivningen kompletteras med följande text kring länshållningsvatten: Länshållningsvatten ska hanteras enligt kommunens tekniska handbok och i enlighet med Käppalaförbundets riktlinjer. Inget länshållningsvatten får avledas till spillvattenledning, utan Käppalaförbundets skriftliga medgivande. För utsläpp till dagvattenledning ska först rening ske genom sedimentation samt vid behov även oljeavskiljare. Förorenad mark inom området kan medföra att avledning avses olämpligt, varför provtagning av läsvatten och godkännande från SRMH (Södra Roslagens Miljö- och Hälsokontor), alternativt Käppalaförbundet, ska ske innan avledning får genomföras.

Sakägare**Privatperson, Anders Larsson, Ellakrogsvägen 60**

Anser att det finns mycket lite analys när det gäller påverkan på biltrafiken på kringliggande vägar. Framhäver att redan idag är situationen för att under rusningstrafik kunna komma ut på Täbyvägen från Milstensskola och Fjätursvägen under all kritik. Dagligen tvingas trafikanter "kasta" sig ut för och köra på felsida om refug osv. för att komma ut. Påtalar att det är trafikfarligt redan idag och det kommer bli värre med 55 nya familjer boende i området.

Framför att både han och sin fru pendlar varje dag till jobbet och har stora problem att komma ut på Täbyvägen kl. 07.30 på morgonen och anser att den nya busshållplatsen där bussen inte kan passeras kommer att bygga upp kö.

Kommentar: Alstringen som antagits för planområdet är 5,5 bilresor per bostad och dygn. Det ger totalt cirka 300 bilresor per dygn till och från planområdet. Under för- och eftermiddagens maxtimme, dvs. när det är som mest trafik, innebär det cirka 25 fler fordon på Fjätursvägen i båda riktningar. Den trafikstring som genereras av planområdet är relativt liten och trafikutredningen har visat att Blockhusvägen och Fjätursvägen kan hantera trafikökningen. Täby kommun planerar att se över framkomligheten på en längre sträcka av Täbyvägen och kommer då studera framkomlighets- och trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningen Täbyvägen/Fjätursvägen närmare. Ombyggnation av busshållplatsen på Täbyvägen är en av de satsningar som kommuner gör för att förbättra trafiksäkerheten.

Privatpersoner, Jan och Helene Thomsen, Blockhusvägen 10

Anser att en del av synpunkter inte har besvarats i samrådsredogörelsen och vill därför att dessa beaktas och besvaras. Framför att kommunen endast har svarat på synpunkter om snöröjning, sophämtning och räddningstjänst som gäller inom området och inte hur man tänker hantera dessa frågor på Blockhusvägen. Önskar svar på hur man anser att det blir möjligt att hantera snöröjning samt bortforsling av snö efter en ändring av vägnätet samt hur man ska säkerställa framkomligheten för utryckningsfordon och sopbilar. Vi ifrågasätter säkerheten att sopbil ska behöva ta sig ut på cykelvägen.

Vill även påtala att skuggstudien med mätningar från december påvisar betydligt sämre förhållande för fastigheterna på Blockhusvägen vilket de inte anser är acceptabelt varför den tilltänkta bebyggelsen bör ändras i höjd eller flyttas.

Anser att insyn eller utsikt på de befintliga byggnaderna påverkas av nybyggnader. Dels för att det är en stor nivåskillnad och med tanke på att byggnaderna är i två plan kommer det definitivt få en effekt på insyn och utsikt. Anser att byggnader måste flyttas längre in i området eller ändras till en-plans byggnader. Anser att det samma gäller byggnaderna mot Fjätursvägen, där planerade 3 våningshus borde ändras av samma skäl och anger som hus på området som idag är i 2 plan. Anser att de planerade nybyggda husen är sammanhängande och det kommer även att bidra till försämrat utsikt för nuvarande boende i området.

Framhåller att förslaget inte redovisar placering av fönster och altan men däremot detaljerad information om färg på fasad. Har synpunkter på att det saknas uppgifter saknas gällande fönster och altaner och att den planerade färgen på husen kommer att skilja sig från den befintliga fasadfärger på Blockhusvägen.

Anser att synpunkter på trafik under samrådet inte är besvarade i kommunens samrådsredogörelse. Framhäver att kommunen inte bemött deras uppskattning av trafikens volym och vidhöll att utredningen inte utgör ett fullgott underlag. Anser att detta inte är tillräckligt och att det måste utredas. Vill även påtala att trafikutredningen pekar på att Fjätursvägen korsningsutfart är överbelastad i dag och kraftigt överbelastat i utbyggingsalternativet. Har även synpunkter på den miljöpåverkan från köbildning som planen kan bidra med (tomgångskörning) som på inget sätt står beskrivit i redogörelsen.

Anser att trottoar och bevaring av Oxelallén på Blockhusvägen inte är genomförbar. Framhäver att det inte är realistisk att en 2,5 m bredd trottoar längs Blockhusvägen kan byggas utan att riskera skada på befintliga träd. Framhäver dessutom att den nya trottoaren ska begränsa framkomligheten och infarter till befintliga fastigheter på Blockhusvägen. Vill även påtala att det saknas uppgifter om parkeringsförhållande för ev. gäster till Blockhusvägen, jämfört med gällande parkeringsregler i dagsläget. Vill att detta utreds samt att Kommunen tillhandahåller ett förslag kring detta.

Anser att efter samrådsredogörelsen och detaljplanen har Kommunen påbörjat en ombyggnation av cykelvägar och busshållplats på Täbyvägen, vilket inte har

framgått av tidigare utskickat material, vilket anses vara en stor brist. Anser att det finns en mycket stor risk för att denna ändring kommer påverka en redan ansträngt trafiksituation och detta måste tas med i beaktning innan ett beslut om utbyggnad. Vill även påtala att framkomligheten för utryckningsfordon måste utredas för Täbyvägen och därtill in/utfarter till Täbyvägen på grund av den avsmalnande nya körbanorna.

Påpekar om ett sänkt fastighetsvärde till följd av utbyggnationen, dels under byggnadsperioden som klart vill påverka försäljning av befintliga fastigheter men även att området och trafiksituationen vill bli försämrade. Anser att dessa synpunkter inte bemötts i samrådsrådsredogörelsen och vill att det tas fram statistik kring detta från andra områden som har haft liknande projekt, för att värdera eventuell risk för sänkt fastighetsvärde.

Framhäver att på drop-in mötet fick ett tydligt svar från kommunen, att man inte tänker ta in synpunkter på rådande trafiksituation som ett underlag för beslut om planerade utbyggnad och att man vill istället tillsätta en ytterligare utredning. Anser att detta inte är tillräckligt och att trafiksituationen måste utredas innan ett beslut för områdets utbyggnad tas. Vill även påtala att de inte fick svar på planer eller tankar kring en lösning av trafiksituationen på Täbyvägen. Anser att de utifrån 22 års erfarenhet från området inte finns möjlighet att kunna göra ändringar i vägnätet som kan underlätta trafiken. Föreslår att trafikutredningen bör göras av utomstående och lämpligen av Stockholms Län för att säkerställa att det inte föreligger någon risk för olyckor till följd av ökat trafik i skolmiljö.

Anser att det fortfarande finns mycket stora brister i materialet och att alla synpunkter inte har besvarats av kommunen. De synpunkter som har inkommit har kommunen i vissa fall bara besvarat med sin åsikt och tar inte med dessa i sin vidare planering. Önskar svar på varför man planerar byggnationer i 2017 för utredningar ändringar fram till 2030. Detta anses inte logisk.

Vill även påpeka att det är anmärkningsvärt att Veidekke Villatomter AB har beställt och inkommit med material till projektet och anser att det bör vara Täby kommun som anordnar dessa utredningar för att undvika intressekonflikt. Anser att detta förslag inte tar hänsyn till befintliga bebyggelse och inte är anpassat till varken miljön eller befintlig bebyggelse och skulle leda till en betydlig försämring för området i sin helhet.

Kommentar: Täby kommuns driftenhet kommer att sköta snöhanteringen av Blockhusvägen och den kommer att följa de rutiner som driftenheten har för samtliga kommunala gator i Täby. Kommunen ser inga

problem i hanteringen av röjningen av snö efter ändringen i gatunätet. Den tänkta åtgärden med bom i änden på Blockhusvägen kommer att förhindra genomfart av obehöriga fordon men möjliggöra passage för sopbil och utryckningsfordon. Sopbilen kommer att behöva korsa cykelbanan söder om planområdet vid angröring till Blockhusvägen. Detta kommer att ske maximalt fyra gånger i veckan. Att ett fordon korsar ett annat fordons bana är en vanligt förekommande trafikföreteelse och motorfordonsförare har väjningsplikt mot alla som är på cykelbanan. Marken som angränsar planområdet i söder och Blockhusvägen regleras dessutom som allmän gata i gällande detaljplan S173 och det utökar kommunens möjligheter att utforma gatuutrymmet och skapa förutsättningar för en trafiksäker lösning.

Stockholms brandförsvaret får planhandlingen på remiss och har möjlighet att yttra sig om planförslaget. Stockholms brandförsvaret har inte inkommit med någon erinran på granskningsförslaget.

Skuggstudien visar att Blockhusvägen klockan 9:00 den 21/12, vilket är den sämsta timmen på året ur skuggsynpunkt, kommer att uppleva skuggning precis i fastighetsgräns till Blockhusvägen. Inga huskroppar kommer att påverkas. Kommunen anser denna skuggning vara ytterst begränsad och därför inte tillräcklig att föranleda en ändring av planförslagets bebyggelse i läge eller höjd.

Fastigheterna på västra sidan av Blockhusvägen är idag bebyggda med en- och tvåvåningshus. Planförslaget möjliggör planområdet för småhusbebyggelse om högst två våningar längs Blockhusvägen och det anses passa bra i den befintliga miljön. Marken på den nordöstra delen av Blockhusvägen där ny bebyggelse planeras är högre än den västra delen och de befintliga villorna. Större träd och Oxelallén längs Blockhusvägen, som sparas och får ett skydd i planen, bidrar till med att ta ned byggnadsvolymer och verkar som insynsskydd mot Blockhusvägen. Dessutom kommer avståndet mellan befintliga villorna och planerade bebyggelsen på den västra och östra delen om Blockhusvägen att vara ca. 22 meter vilket bidrar till att skillnaderna i höjd inte uppfattas störande eller stor. Siktlinjen mot grannar på motstående sida om Blockhusvägen hindras också av den relativt täta Oxelallén sommardag när man vistas mycket ute i trädgården. Den del av planområdet som vetter mot Fjätursvägen och Blockhusvägen regleras dessutom idag av gällande detaljplan S167 som möjliggör uppförandet av byggnad för småindustriändamål upp till en byggnadshöjd av 9 meter och en våningsyta av 9000 kvm för huvudbyggnad samt tillåter placering nära Blockhusvägen och Fjätursvägen. De planerade förändringarna medför lägre byggnadshöjder längs Blockhusvägen och

detaljplanen anses därför inte ha några påtagliga eller negativa förändringar avseende utsikt och insyn jämfört med gällande detaljplan. Sammanfattningsvis bedömer Täby kommun att insynspåverkan är begränsad och i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett bostadsprojekt i ett småhusområde samt acceptabel i ett växande Täby.

I 4 kap. 32§ i Plan- och Bygglagen står att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte [Lag (2011:335)]. Detaljplanen reglerar endast gestaltningen av den nya bebyggelsen i volym och höjd. Fasadfärg och fönstersättning regleras ej. Information om fasadmateriell och färg finns med i planbeskrivningen som ett gestaltungs-koncept för att bättre beskriva den nya bebyggelsen. Friheten i val av färg och material är beroende av det stadsbildsmässiga sammanhanget och bedömningen är att ny bebyggelse i området kan ges ett självständigt uttryck utan att stadsbilden påverkas negativt. Bedömningen är i linje med dokumentet "Stadsbyggnadskaraktärer, Riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden" som antogs i stadsbyggnadsnämnden 2012-03-20, reviderad i juni 2012.

Det breda gatuutrymmet gör det möjligt för kommunen att utforma gatan och gångbanan och skapa förutsättningar för en trafiksäker lösning utan att begränsa framkomligheten eller försvåra infart till befintliga fastigheter längs Blockhusvägen samt möjliggöra bevarandet av Oxelallén. Gångbanan kommer att anläggas på ett sätt som säkerställer att Oxelallén inte skadas. Allén är dessutom biotopskyddad, att åsamka skador på träden är därför straffbart enligt 29 kap. 2§ miljöbalken. Planområdet uppfyller Täby kommuns parkeringsstrategi, som är ett politiskt antaget styrdokument. Planområdet ligger i zon C enligt parkeringsstrategin. Normen för småhus med egen parkering uppgår till 10 bilplatser per 1000 kvm BTA. Området består av 55 småhus med totalt 8393 kvm BTA, vilket innebär ett behov av 84 bilplatser. 1-2 bilplatser anordnas inom tomtmark för respektive hus vilket innebär 76 bilplatser. De övriga åtta besöksparkeringarna som behövs för att uppnå normen anordnas inom planområdet. I planförslaget är det säkerställt att det finns tillräckligt plats för anordning av parkering inom fastigheten och att parkeringsnormen enligt parkeringsstrategin kan uppfyllas. Parkeringsförhållandena på Blockhusvägen kommer precis som tidigare regleras genom Täby kommuns lokala trafikföreskrifter.

Den genomförda trafikutredningen visar att korsningen Fjätursvägen/Täbyvägen/Milstensvägen inte är överbelastad idag men kommer att bli beräkningsmässigt överbelastad under förmiddagens maxtimme år 2030

om nuvarande utformning av korsningen behålls. Detta oavsett om planområdet byggs ut eller ej. På grund av detta ska en längre sträcka av Täbyvägen analyseras för att Täby kommun ska få en samlad bild av trafiksituationen och därefter kommer möjliga åtgärder utredas. I Täby råder förbud att ha motorn på tomgång i mer än en minut. Enda undantaget gäller fordon som behöver hålla igång motorn för att driva en anläggning, till exempel sopbilar. Bestämmelserna om tomgångskörning finns i de lokala föreskrifterna för att skydda människors hälsa och miljön.

Planbeskrivningen redogör för cykelplanen som är ett politiskt antaget dokument. Detaljplaneförslaget påverkas inte av cykelvägens och busshållplatsens ombyggnation på Täbyvägen. Ombyggnation av busshållplatsen på Täbyvägen är en av de satsningar som kommuner gör för att förbättra trafiksäkerheten och information om ombyggnationerna finns på kommunens webbsida.

Nya utbyggnadsprojekt har i regel en positiv effekt på omkringliggande fastigheters värde. Nya projekt med efterföljande försäljningar driver upp priserna i närområdet. I fallet med den här detaljplanen förändras närområdet från småskalig "industri" till bostäder vilket förväntas skapa ökad attraktion i närområdet och ha en positiv inverkan på fastighetsvärdet. Det åligger ej kommunen att genomföra värdering av omkringliggande fastigheters marknadsvärdesförändring. Störningar under byggtiden pågår under en begränsad tid och är normalt och inget som påverkar kommunens bedömning enligt ovan. Planprocessen regleras av plan- och bygglagen och hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Även värdeeffekterna prövas i planärendet inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Täby kommun anser att de avvägningar som gjorts mellan motstående intressen ligger inom det handlingsutrymme som Plan- och bygglagen medger. Täby kommun anser att planförslaget är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett bostadsprojekt i ett småhusområde samt acceptabla i en växande Täby och anser inte att det framkommit något som talar mot detta.

Täby kommun anser att sin bedömning ska vara objektiv och ska utgå ifrån aktuellt och framtaget planeringsunderlag. Täby kommun jobbar aktivt för att avlasta trafiksituationen längs Täbyvägen med satsningar på förbättrade möjligheter för mer hållbara transporter. Detta görs bland annat genom utbyggnaden av det regionala cykelstråket som passerar förbi planområdet. Kommunen ansvarar för att ta fram det planeringsunderlag som har betydelse för planen. I arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan samråder kommunen

bland annat med Länsstyrelsen. Länsstyrelsens roll vid samrådet är bland annat verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (5 kap. 14 § plan- och bygglagen). Länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens ställningstagande i frågan om att planen inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Täby kommun bedömer att materialet är tillräckligt och att det utgör ett fullgott underlag för planförslaget. Länsstyrelsen Stockholm som har tillsyn över detaljplaner och ansvarar bland annat för att särskilt bevaka riksintressen, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, regional samordning samt frågor som rör hälsa och säkerhet har meddelat att de delar kommunens ställningstagande i frågan om att planen inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Täby kommun anser att bebyggelsens utformning och placering på den avsedda marken är gjort på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till befintlig bebyggelse och enligt plan- och bygglagen.

Täby kommun och Veidekke Vilatomter AB har upprättat ramavtal där det framgår att Veidekke Vilatomter AB bekostar samtliga utredningar. Täby kommun ställer krav och granskar utredningens innehåll och ansvarar för utredningarnas kvalitet och upprättande av detaljplanen och planförslaget.

Föreningar

Cykelfrämjandet Stockholm Norrort

Anser att det gc-väg som går längs planområdets östra och södra sidor ingår i det regionala cykelpendlingsstråket "Täbyvägen" men uppfyller inte de utformningskrav för regionala cykelstråk som beslutats av Täby kommun, Trafikverket, Landstinget och Länsstyrelsen i Stockholms län. Framhäver att kurvan är för tvär och planeras dessutom få skymmande växtlighet i innerkurvan. Framhåller att detta leder till trafiksäkerhetsproblem och försämrade framkomlighet för såväl gående som cyklande. Detaljplanen behöver därför reservera yta i det sydöstra hörnet av planområdet så att gc-väg kan anläggas med en kurvradie och utformning som uppfyller de beslutade kraven.

Kommentar: Den planerade gångbanan och regionala cykelstråket ligger utanför planområdet och därför påverkas inte deras utbyggnad av detaljplaneförslaget. Området där gångbanan och cykelstråket planeras, regleras av gällande detaljplan S173 som gata och det möjliggör en sådan utbyggnad. Det

anses finnas dessutom gott om plats för att anlägga cykelstråket enligt kraven. Täby kommun bedömer att ytterligare yta inte behöver reserveras och att utformningsfrågor för cykelpendlingsstråket inte berör det aktuella planförslaget.

Täby kommun delar inte föreningens bedömning att det planeras för skymmande växtlighet i området. Planförslaget redogör inte för skymmande växter. Dessutom vill Täby kommun informera om sina regler för trafiksäkerheten som även avser skymmande växtlighet (länk: <http://www.taby.se/klippahacken>). Där regleras bland annat att om en tomt ligger intill en gång- och cykelväg eller gata behöver växterna vara lägre än 80 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt vardera hållet. Planförslaget reglerar dessutom att området som ligger mot gatan inte får förses med byggnad och det säkerställer att utsikten inte kommer att skymmas.

ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Inför antagandet görs följande ändringar i planen:

Plankartan:

- Inga ändringar har gjorts på plankartan.

Planbeskrivningen och utredningar

- Planbeskrivningen har kompletteras med ett förtydligande avseende förorenad mark
- Trafikutredningen har kompletterats med rätt datum
- Planbeskrivningen har kompletterats med att Länshållningsvatten vid byggnation inom området ska ske utifrån Käppalaförbundets riktlinjer.
- Planbeskrivningen har kompletterats med korrekt bild om markägoförhållanden.

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

Polymenis Tsironas
Planeringsarkitekt