

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Annelie Mellin

## **Detaljplan för fastigheten Bylegård 37, Täby kyrkby**

### **SAMMANFATTNING AV PLANPROCESSEN**

Planen handläggs med normalt planförfarande. Utskottet för stadsbyggnad, miljö och näringsliv beslutade 2014-03-03, § 9 att frågan om utökad byggrätt för vårdverksamhet skulle prövas genom upprättande av en detaljplan.

#### **Plansamråd**

##### *Handlingar*

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-04-25, § 79.

##### *Remiss*

Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2017-05-09 - 2017-05-31.

##### *Samrådsmöte*

Ett samrådsmöte i form av Öppet hus med drop in, hölls 2017-05-17 i kommunhuset, Esplanaden 3 i Täby centrum.

##### *Ändringar efter samråd*

Synpunkter och frågor under samrådstiden från närboende berörde främst oro för ökad trafik på Bylegårdsvägen. Även byggnadernas volym och förhållande till befintliga hus kritiserades. Länsstyrelsen önskade redovisning av konsekvenser av ett 100-årsregn samt justering av bullerbestämmelse på plankartan. Övriga remissinstanser tillförde synpunkter i sak. Täby hembygdsförening påtalade byggnadernas inverkan på kulturmiljön.

Ett granskningsbeslut togs i stadsbyggnadsnämnden den 2017-10-17, § 162.

Nämnden önskade på mötet att förutsättningarna för gående och cyklister skulle ses över utifrån den planering som finns för omkringliggande område. Revidering av planhandlingar gjordes inför granskningen.

Som en följd av inkomna synpunkter och efter vidare studier gjordes följande ändringar på plankartan inför granskningskedet.

#### *Ändringar på plankartan*

- Ett område för gång- och cykel infördes längs Jarlabankes väg.
- Användningsbestämmelsen kategoriboende togs bort och förtydligades med äldreboende, vårdboende. Bestämmelsen hemvårdslokal tillfördes.
- Området för dagvattenhantering utökades.
- Markytor höjdsattes.
- Bullerbestämmelse justerades
- Ett u-område infördes i planområdets sydöstra del.
- Planbestämmelser om fasadmaterial i trä och puts tillkom för den nya bebyggelsen.

I övrigt gjordes redaktionella ändringar.

#### *Ändringar i planbeskrivningen*

- Redovisning av dagvattnet kompletterades med analys, beräkningar och åtgärdsförslag för 100-årsregn.
- En redovisning av texter som berörde befintlig bebyggelse justerades då mangårdsbyggnad och förråd rivits efter att samrådet skett.
- En redovisning av beräknat antal transporter och typ av fordon tillfördes.
- Texten om parkeringsmöjligheter justerades.
- En redovisning av befintlig och planerad gång- och cykeltrafik i området tillfördes.
- Beskrivningen av brottsförebyggande åtgärder kompletterades.
- Redovisningen av buller kompletterades.
- En bild på vårdboendet vid Bylegårdsvägen infördes.
- En redovisning av planbestämmelser om fasadutformning tillfördes.
- Genomförandedelen kompletteras med text om gc-väg och u-området.

I övrigt gjordes redaktionella ändringar.

#### *Övriga ändringar*

- Kompletteringar har gjorts i dagvattensutredning.

**Granskning***Handlingar*

Beslut om granskning med önskemål om planering för en gång- och cykelväg fattades av stadsbyggnadsnämnden 2017-10-17 § 162.

Information om reviderade granskningshandlingar gavs till stadsbyggnadsnämnden på sammanträdet 2018-02-20.

*Remiss*

Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 2018-02-20 – 2018-03-20.

**INKOMNA YTTRANDEN****Sakägare**

Inga närboende har inkommit med synpunkter.

**Myndigheter och andra remissinstanser**

Länsstyrelsen	Ingen erinran
Trafikförvaltningen SL	Inga synpunkter
Storstockholms brandförsvär	Ingen erinran
Eon värme	Ingen erinran
Norrvatten	Inga synpunkter
Stockholm Exergi (tidigare Fortum Värme)	Ingen erinran
Svenska kraftnät	Ingen erinran

**Föreningar**

Täby hembygdsförening    Synpunkt

**INFORMATION VIA LEDNINGSKOLLEN**

Nedanstående ledningsägare har inkommit med lägesinformation om deras ledningar via [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)

Ellevio, Svenska stadsnät AB, Geomatik för Skanova Kartmaterial.

**SAMMANFATTNING AV YTTRANDEN, MED KOMMENTARER**

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

**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget. Synpunkter framförda i samrådsskedet på översvämningsrisk och biotopskyddad allé har tagits omhand inför granskning.

**Trafikförvaltningen SL**

Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter men vill framföra att gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadskontoret tackar för synpunkterna.

**Täby hembygdsförening**

Föreningen skriver att kommunens mål med fler platser för äldre- och vårdboende uppskattas. Den föreslagna vårdbyggnadens fasadlinjer och tak bidrar däremot till en starkt avvikande skala som inte överensstämmer med omgivningens karaktär. Formen med tre vingar som går ut från ett mittparti är främmande för den omgivande bebyggelsen. Byggnaden borde utformas mer i samklang med gårdens kulturhistoria. Materialval och kulörer måste säkerställas. De önskar en fornminnes- och kulturinventering.

Föreningen beklagar att mangårdsbyggnaden rivits. Bagarstugan och fruktträdgården regleras med planbestämmelser vilket tillför goda kvaliteter till den planerade bostadsbebyggelsen. Skyddsbestämmelsen q för bagarstugan bör utökas för att skapa en rimlig förgårdsmark kring stugan. Allén och fruktträdgården måste få skyddsbestämmelser. Kulturvärden måste skyddas under byggtiden.

**Kommentar:** Behovet av vårdplatser och bostäder för äldre är stort i Täby och möjligheten att ordna sådant boende på fastigheten är ligger i linje med intentionerna i översiktsplanen. Byggnaden för vårdboendet vid Bylegårdsvägen är utformad och anpassad för att kunna bedriva en rationell vård- och stödverksamhet där små

lägenheter ligger längs en korridor och där personal och gemensamhetsutrymmen placerats centralt. Byggnadens placering på fastigheten anpassas för att spara så mycket av fruktträdgården och övrig grönska som möjligt och för att ge förutsättningar för parkering, dagvattenhantering och en god boendemiljö. Mot norr föreslås vårdbyggnaden uppföras i två våningar som en anpassning till de närmaste belägna villorna. Skyddsbestämmelsen q används framför allt för att skydda exteriöra och interiöra kulturvärden på byggnader inte för dess omgivning. I placeringen av vårdbyggnaden har så stor hänsyn som möjligt tagits till bagarstugan. Kontoret är mycket glad över att bagarstugan har kunnat bevaras och menar att den på ett bra sätt samspelar med den nya gårdsmiljö som skapas. Här har framför allt de som bor på vårdhemmet nära till de aktiviteter som kan komma att finnas.

Byggnadernas fasadmaterial regleras på plankartan. Alléträd och träd i fruktträdgården bevaras med planbestämmelser.

En antikvarisk förundersökning gjordes 2015.

**Storstockholms brandförsvär**

SSBF har inget ytterligare att anföra i detta ärende.

**Stockholm Exergi**

Stockholm Exergi har inget att erinra.

**Svenska kraftnät**

Svenska kraftnät svarade på remiss 2017-05-23. Har utöver det ingenting att erinra mot upprättat förslag.

**ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE**

Inför antagandet görs endast redaktionella ändringar i planhandlingarna.

**SYNPUNKTER UNDER SAMRÅD OCH GRANSKNING SOM INTE  
TILLGODOSETTS**

Samhällsbyggnadskontoret tillgodoser inte de som önskar:

- att området inte bebyggs, en annan utformning, placering eller skala på planerade byggnader eller att fasadkulör ska regleras. Ej heller tillgodoses önskemål om att fastigheten ska utvärderas för omvandling till allmänt grönområde.
- att angöring inte ska vara möjlig från Bylegårdsvägen.
- en utökning av q-bestämmelsen för bagarstugan.

Annelie Mellin  
Planarkitekt