Planbeskrivning
2021-10-18
Dnr SBN 2020/221-20

Antagandehandling

Detaljplan för

Husmodern 6, Viggbyholm

Samhällsutvecklingskontoret
taby.se

Sammanfattning

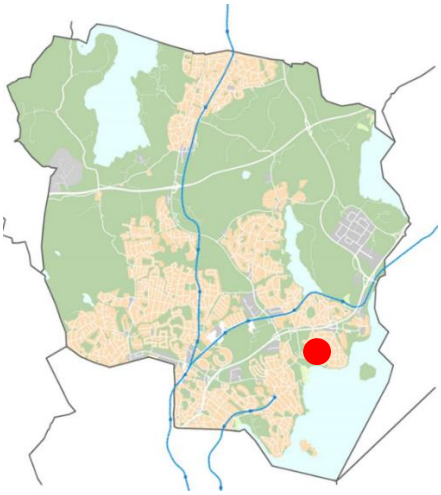
Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig förskoleverksamhet och befintlig byggnad på fastigheten för att möjliggöra att verksamheten kan fortgå. Utöver att bekräfta förskoleverksamheten syftar planen till att säkerställa att eventuella framtida bebyggelser anpassas till den omkringliggande bebyggda miljön.

Likt tidigare detaljplan medger förslaget bostäder och kontor och utöver det läggs användningen förskola till.

Detaljplanen anpassas efter befintligt hus som finns på fastigheten. Det innebär att högsta tillåtna nockhöjd hamnar 20 meter över angivet nollplan i grundkartan. Fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad med en byggnadsarea på 575 kvm så länge fastigheten förblir över 2000 kvm. Komplementbyggnader till förskoleändamål tillåts upp till 55 kvm. Om fastigheten delas tillåts varje fastighet bebyggas med en huvudbyggnad med en byggnadsarea på 160 kvm och komplementbyggnad på 40 kvm. Den totala bruttoarean för huvudbyggnad får inte överskrida 30 % av fastighetens storlek. Minsta fastighetstorlek begränsas till 1000 kvm, endast en huvudbyggnad per fastighet och bara en bostadslägenhet per huvudbyggnad, komplementbyggnader får inte inredas med bostad.

Detaljplanen innebär en förbättring av dagvattenhanteringen med ökad fördröjning och rening av dagvatten.

Planen överensstämmer med kommunens översiktsplan som anger området som huvudsakligen bostäder vilket inrymmer samhällsservice som förskola.



Figur 1: Orienteringskarta

Innehåll

Sammanfattning **2**

1. Inledning **6**

1.1. Planhandlingar 6

1.2. Utredningar, bilagor 6

1.3. Planens syfte 6

1.4. Planprocessen 6

1.5. Bakgrund 7

1.6. Plandata 7

1.6.1. Lägesbestämning 7

1.6.2. Areal 8

1.6.3. Markägoförhållanden 8

1.7. Tidigare ställningstagande 9

1.7.1. Översiktliga planer 9

1.7.2. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden 9

1.7.3. Miljökonsekvensbeskrivning 9

1.7.4. Pågående eller kommande planering i omgivningen 9

1.7.5. Övriga kommunala riktlinjedokument 9

2. Befintliga förhållanden **11**

2.1. Bebyggelse 11

2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll 11

2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning 11

2.1.3. Tillgänglighet 13

2.2. Gator och trafik 13

2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik 13

2.2.2. Kollektivtrafik 14

2.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter 14

2.3. Natur, park och rekreation 15

2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation 15

2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden 15

2.3.3. Friytor, lek och rekreation 15

2.3.4. Vattenområden och miljökvalitetsnormer 15

2.4. Teknisk försörjning 16

2.4.1. Vatten och avlopp 16

2.4.2. Ledningar 16

2.4.3. Värme 16

2.4.4. El ... 16
2.4.5. Avfall ... 16
2.5. Störningar och risker ... 16
2.5.1. Förorenad mark ... 16
2.5.2. Radon ... 16
2.5.3. Risk för skred ... 16
2.5.4. Farligt gods ... 16
2.5.5. Buller ... 17
2.5.6. Dagvattenhantering ... 17
2.6. Kulturmiljö ... 17
2.7. Riksintressen ... 17
2.8. Mellankommunala intressen ... 17
3. Planförslaget ... 17
3.1. Bebyggelse ... 17
3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll ... 17
3.1.2. Byggnadskultur och gestaltning ... 17
3.1.3. Tillgänglighet ... 18
3.2. Gator och trafik ... 18
3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik ... 18
3.2.2. Parkering, varumottagning, utfarter ... 18
3.3. Natur, park, rekreation ... 19
3.3.1. Natur- och parkmiljö ... 19
3.3.2. Friytor, Lek och rekreation ... 19
3.4. Teknisk försörjning ... 20
3.4.1. Vatten och avlopp ... 20
3.4.2. Ledningar ... 20
3.4.3. Värme ... 20
3.4.4. El ... 20
3.4.5. Avfall ... 20
3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker ... 21
3.5.1. Förorenad mark ... 21
3.5.2. Radon ... 21
3.5.3. Buller ... 21
3.5.4. Dagvattenhantering ... 22
3.5.5. Skyfallshantering ... 22
3.6. Miljöprogram ... 23
3.6.1. Begränsad klimatpåverkan ... 23
3.6.2. God vattenmiljö ... 23

3.7. Precisering av planbestämmelser 23

4. Genomförandefrågor 25

4.1. Tidplan och genomförandetid 25

4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap 25

4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut 25

4.4. Avtal och plan- och genomförandeekonomi 25

4.4.1. Planavtal 25

4.4.2. Exploateringsavtal 26

4.5. Avgifter, inlösen, ersättning 26

4.6. Länshållningsvatten 26

5. Konsekvenser av planens genomförande 26

5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser 26

5.1.1. Allmänt 26

5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun 27

5.3. Sociala konsekvenser 27

5.3.1. Barnperspektivet 27

5.4. Miljökonsekvenser 29

5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande 29

5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan 30

5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan 30

6. Medverkande 30

7. Revideringar 30

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:500
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

1.2. Utredningar, bilagor

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Täby kommun 2020-09-04
- Trafikbullerutredning, Magenta akustik, 2020-11-23
- Dagvattenutredning, Marktema, 2020-12-18
- Trafikutredning, Trivector, 2020-11-30
- Trädinventering, Arborkonsult, 2020-10-07
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Iterio 2021-01-28
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Iterio, 2021-05-14
- Utformning av förskolegård, Topia 2021-06-23

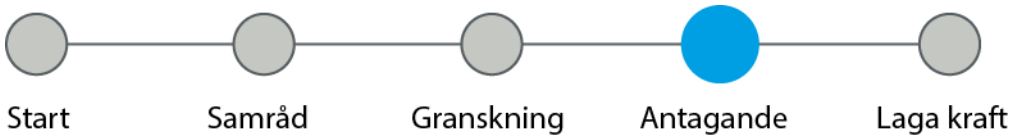
1.3. Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig förskoleverksamhet och befintlig byggnad som finns på fastigheten för att möjliggöra att förskoleverksamheten kan fortgå. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att eventuella framtida byggnader anpassas till den omkringliggande bebyggda miljön.

1.4. Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande och enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015)

I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (från den 2 jan 2015).



Figur 2: Figuren visar vart i planprocessen detaljplanen befinner sig, planen är i antagandeskedet.

1.5. Bakgrund

Fastigheten Husmodern 6 har nyttjas till förskola med stöd av tidsbegränsat bygglov sedan 2006. Täby kommun har tack vare förskolan möjlighet att erbjuda förskoleplatser till kommuninvånarna i södra Viggbyholm. Våren 2019 ansökte fastighetsägaren om förlängt tidsbegränsat bygglov för förskoleverksamheten som förekommer på fastighet. På grund av att det tidsbegränsade bygglovet har förekommit under lång tid beviljade kommunstyrelsens Lov- och tillsynsutskott LTU 2019-08-20 § 127 det tidsbegränsade bygglovet för ändamål förskola till 2021-06-21 utan möjlighet till förlängning. Fastighetsägaren inkom därefter med ansökan om planbesked den 13 december 2019 för fastigheten. Kommunen har, i dagsläget, inga möjliga fastigheter i närområdet att uppföra en ny förskola på vilket har resulterat i att kommunen ser positivt på att permanent tillåta förskola och förskoleverksamhet på fastigheten. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter USF beslutade den 27 april 2020 § 20 om att ge positivt svar på frågan om att upprätta en ny detaljplan för att bekräfta pågående verksamhet på fastigheten.

1.6. Plandata

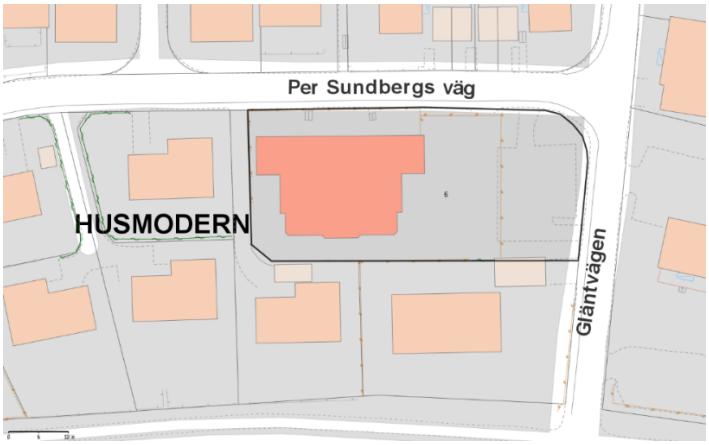
1.6.1. Lägesbestämning

Planområdet ligger i södra Viggbyholm på Per Sundbergs väg som är en parallell väg med Drakskeppsvägen. Cirka 100 meter längre ned på Per Sundbergs väg ligger Drakskeppsskolan (figur 3).

Figur 3: Planområdet markerat med vit ram. De mörkare byggnaderna visar kommunal service.

1.6.2. Areal

Planområdet består av fastigheten Husmodern 6 som är 2032 kvadratmeter stor (figur 4).



Figur 4: Fastigheten Husmodern 6 är inringad med svart ram.

1.6.3. Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Fastighets AB Högvattnet.

1.7. Tidigare ställningstagande

1.7.1. Översiktliga planer

1.7.1.1. Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

Förslaget stämmer överens med översiktsplanen 2010-2030 som är antagen av kommunfullmäktige 14 december 2009. Området är utpekat som huvudsakligen bostäder, vilket inkluderar samhällsservice som förskola.

1.7.2. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden

För planområdet gäller detaljplan S127, antagen 1974. Planen reglerar markanvändningen till bostäder och kontorsändamål.

1.7.3. Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram inför plansamrådet, bedömningen är att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas för detaljplanen. Se mer under kapitel *5.4.2 bedömning av miljöpåverkan*.

1.7.4. Pågående eller kommande planering i omgivningen

Det finns inga pågående detaljplaneprojekt i närområdet. Två kommande detaljplaner ligger i närområdet, renoveringsplan för V1 Viggbyholm samt detaljplan för Drakskeppsskolan.

1.7.5. Övriga kommunala riktlinjedokument

1.7.5.1. Miljöprogram för Täby kommun

Täbys miljöprogram antogs av kommunfullmäktige 2016. Programmet lyfter fram fem målområden som särskilt viktiga för kommunen: Begränsad klimatpåverkan, Giftfri miljö, God vattenmiljö, Biologisk mångfald och God bebyggd miljö. De mål som främst berör denna detaljplan är Begränsad klimatpåverkan, God vattenmiljö och God bebyggd miljö. För Tumstocken innebär detta bland annat att i planarbetet aktivt verka för att minska de klimatpåverkande utsläppen, genom att planera för god kollektivtrafiklösning och energiförsörjning med låg klimatpåverkan. Det innebär även att bygga för att främja resurssnåla lösningar, samt en trygg, trivsam och hälsosam bebyggd miljö som är rik på positiva upplevelser.

1.7.5.2. Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc

Syftet med detaljplanen ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om att Täby ska vara en näringslivsvänlig kommun med expansiva företag där förutsättningar finns för att skapa fler arbetstillfällen. Nya företag är välkomna samtidigt som befintliga ges förutsättningar att växa.

1.7.5.3. Dagvattenpolicy

Inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla, har utarbetats en policy för hantering av dagvatten. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun. Kommunstyrelsen fastställde den nu gällande dagvattenpolicyn i mars 2016. Policyn fastslår bland annat att dagvatten skall fördröjas och renas, gärna i ytliga och växtbevuxna anläggningar som berikar miljön, samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

1.7.5.4. Dagvattenstrategi

I oktober 2016 fastställdes Dagvattenvattenstrategin som konkretiserar Dagvattenpolicyn ytterligare. Bland annat ställs krav på att halva kvartersmarken skall vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand ska ske i vegetationsbaserade system. Detta ska förutom att fördröja dagvatten även förbättra reningseffekten genom naturlig infiltration så att inte miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten riskeras att inte uppnås inom utsatt tid.

1.7.5.5. Cykelplan för Täby kommun

Täby kommun antog en cykelplan 2014-06-10. Täby cykelplan är kommunens första cykelplan med målsättning att skapa en väl fungerande och anpassad cykelinfrastruktur, bestående av ett sammanhängande, gent, framkomligt och trafiksäkert cykelvägnät med enhetlig utformning. Planen pekar på vikten av drift och underhåll och cykelvägvisning. Planen innehåller normer för cykelparkering samt förslag på hur kombinationsresor mellan cykel och kollektivtrafik kan utvecklas.

1.7.5.6. Parkeringsstrategi för Täby kommun

Täby kommun antog en parkeringsstrategi 2013-12-10. I Täbys parkeringsstrategi fastställs inriktningen för fortsatt arbete med parkeringsfrågor i kommunen. Målsättningen är att parkeringsstrategin ska stödja utvecklingen mot en attraktiv stadsmiljö, effektivt utnyttjande av marken i kommunens centrala delar, främja hållbara transportmedel och planering och samverkan för god tillgänglighet. Parkeringsstrategin anger parkeringsnorm för cykel och bil på allmän platsmark samt

på kvartersmark och visar vilka möjligheter kommunen har att medverka till en god utveckling med stöd av cykel- och bilparkering.

1.7.5.7. Avfallsplan 2021-2032

SÖRAB-kommunerna (Danderyd, Järfälla, Lidingö, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Täby, Upplands Väsby och Vallentuna) har beslutat om en gemensam avfallsplan som beskriver arbetet med avfallshanteringen från 2021 till och med 2032. I planen redovisas fem målområden med huvudmål som sträcker sig över hela planperioden.

För varje målområde tas periodmål fram för vad som ska ha uppnåtts till 2023, 2026, 2029 samt 2032. De tre första målområdena är grunden för planen och handlar om att arbeta med system efter behov, att avfall ska förebyggas och att material ska cirkulera. De två sista målområdena lyfter fram matavfall och nedskräpning.

2. Befintliga förhållanden

2.1. Bebyggelse

2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Fastigheten har en befintlig byggnad, byggnaden har sedan 2006 nyttjas för förskoleverksamhet med stöd av tidsbegränsat bygglov för förskoleverksamhet.

2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig byggnad uppfördes 1965 och är huvudsakligen i två våningar. Fasaden är i rött tegel med vita fönster och svart plåttak. 1988 uppfördes en tillbyggnad i två våningar och med en fasad i vit puts (figur 5).

Figur 5: Fotografi av huvudbyggnaden på fastigheten.

Omgivande bebyggelse utgörs mestadels av enbostadshus i varierande storlek. Fasadmaterialen längs norra sidan av Per Sundbergs väg utgörs av stående träpanel i olika dova kulörer (figur 6) medan bebyggelsen på södra sidan av vägen samt Gläntvägen och Drakskeppsvägen har fasader i gult tegel (figur 7). Öster om Gläntvägen återfinns ett flerbostadshus i två våningar med stående träpanel i vitt.

Figur 6: Byggnader i närheten av Husmodern 6.

Figur 7: Byggnader i närheten av Husmodern 6.

Längre in på Per Sundbergsväg ligger Drakskeppskolan som är en f-5 skola med ca 200 elever. Skolans byggnad är i rött tegel.

Nedanför Drakskeppsskolan söder om Drakskeppsvägen finns en idrottshall, Drakskeppshallen. Idrottshallen är av mindre karaktär med en fasad i röd träpanel med svart plåttak.

2.1.3. Tillgänglighet

Planområdet nås via Per Sundbergs väg och Gläntvägen. Det finns gångbana längs med fastigheten. Fastigheten är inte kraftig kuperad och tillgängligheten bedöms god.

2.2. Gator och trafik

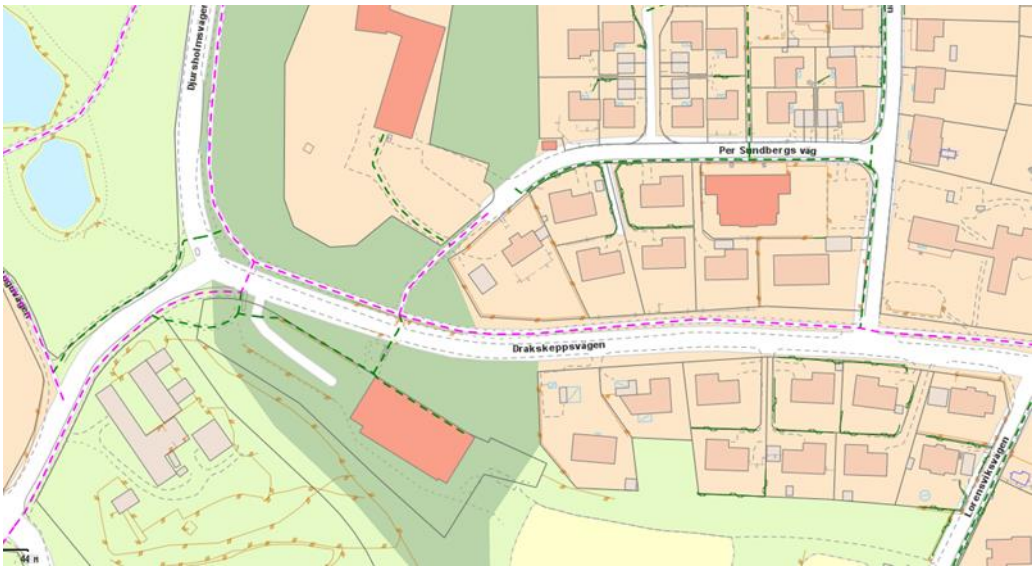
2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Korsningen Drakskeppsvägen – Gläntvägen är den enda vägkopplingen för bil till och från området. Alla övriga gator i området är återvändsgator. Hastighetsgränser på Gläntvägen och Per Sundbergs väg är 30km/h medan gränsen på Drakskeppsvägen är 50km/h.

Gångbanor finns längs Gläntvägens västra sida och Per Sundbergs vägs södra sida. Ett övergångställe finns över Per Sundbergs väg i anslutning till korsningen med Gläntvägen.

Längs Drakskeppsvägen norra sida finns en kombinerad gång- och cykelbana medan cykling längs Gläntvägen och Per Sundbergs väg sker i blandtrafik. Cyklister och gående kan även nå området via en gång- och cykelkoppling norr om området (i anslutning med Alvägen och Sippvägen) och söder om Drakskeppsskolan i

förlängningen av Per Sundbergs väg (i anslutning med Drakskeppsvägen), se lila streckad i linje i figur 8.



Figur 8: Lila streckad linje: gång- och cykelväg. Grön streckad linje: gångbana.

2.2.2. Kollektivtrafik

Cirka 250 meter öster om förskolan finns närmsta busshållplats, Drakskeppsvägen, som trafikeras av busslinje 617 mellan Hägernäs och Täby Centrum med en turtäthet av 30 min. Gångavståndet till de närmsta tågstationerna för Roslagsbanan, Näsbyparks station och Viggbyholms station, är cirka 1,5 km.

2.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter

Förskolan har totalt 13 bilparkeringsplatser och ca 10 cykelparkeringsplatser avsedd för både personal, förskolebarn och föräldrar som lämnar och hämtar barn. Det finns ingen avsedd plats för parkering av barn- och cykelvagn. Bilparkeringen är inte reglerad.

Längs Gläntvägen finns ingen reglering som begränsar möjligheterna att stanna eller parkera. Längs Per Sundbergs väg råder parkeringsförbud på norra sidan. På södra sidan är gatuparkeringen tillåtet längs med förskolan förutom en kort sträcka (10–20 m) väster om parkeringsinfarten till förskolan där förbud mot att stanna och parkera gäller.

Därutöver finns två parkeringsfickor längs Drakskeppsvägens norra sida. Parkeringsfickorna har plats för fem bilar vardera. Parkeringen är reglerad som korttidsparkering kl 07-18. Utanför dessa tider är det inte tillåtet att parkera eller

stanna. Parkeringarna har skapats som plats att släppa av barn som ska till Drakskeppsskolan för att minimera trafiken längs med Per Sundbergs väg.

Leveransen till förskolan sker på parkeringen.

Infarten till bilparkeringen görs från Per Sundbergs väg och utfart på Gläntvägen.

2.3. Natur, park och rekreation

2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation

Hela planområdet är i anspråkstaget. Cirka 480 kvm består av parkeringsyta och är asfalterad, 572 kvm är huvudbyggnaden och cirka 1000 kvm består av gård där mycket är hårdgjort. Det finns sju stycken träd på fastigheten och några enstaka buskar.

2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Enligt kartunderlag från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU 2016) består marken inom planområdet främst av sandig morän ovan berg.

2.3.3. Friytor, lek och rekreation

Cirka 955 kvm av fastighetsytan består av gård, förskolan har cirka 80-90 barn, det motsvarar cirka 10,5-11,5 kvm/per barn. Ca 320 meter söder om fastigheten finns en naturpark och en bollplan av grus, ca 450 meter söder om fastigheten ligger Lorensviksparken. Cirka 70 meter nordväst om fastigheten finns det ett skogsområde som nyttjas av förskolan.

2.3.4. Vattenområden och miljökvalitetsnormer

Dagvatten från planområdet leds till Stora Värtan som statusklassats till måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status (VISS december 2020). Den beslutade miljökvalitetsnormen för Stora Värtan är god kemisk status (exklusive PBDE och kvicksilver samt tidsfrist för TBT till 2027) samt god ekologisk status senast år 2027. Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Täby-Danderyd. Grundvattenförekomsten har god kemisk och god kvantitativ status. Utifrån ovanstående får inte föroreningsbelastningen öka till någon av förekomsterna.

2.4. Teknisk försörjning

2.4.1. Vatten och avlopp

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till allmänna VA-ledningar i fastighetens södra del. Dag- och dränvattnet från fastigheten har hittills runnit orenat ut i Stora Värtan.

2.4.2. Ledningar

VA-ledningar, el-ledningar och tele-ledningar finns i Per Sundbergs väg och Gläntvägen.

2.4.3. Värme

Byggnaden värms upp med oljepanna.

2.4.4. El

Byggnaden är ansluten till elnätet.

2.4.5. Avfall

Sophämtningen sker längs med Per Sundbergs vägs södra sida i höjd med förskolans parkeringsplats där sopkärl finns idag.

2.5. Störningar och risker

2.5.1. Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts inför samrådet, Översiktlig markteknisk markundersökning, Marktema 2021-01-28. Undersökningen visar att det i två provpunkter förekommer halter av PAH-H som överskrider KM. De uppmätta halterna utgör ingen risk för akut toxiska effekter och förhöjningen bedöms som lokala föroreningar. Se mer under kapitel *3.5.1 förorenad mark*.

2.5.2. Radon

I Täby gäller medelstor risk för radon i marken.

2.5.3. Risk för skred

Det föranleder inte risk för skred inom planområdet.

2.5.4. Farligt gods

Det finns inga primär- eller sekundärleder för farligt gods inom eller i närheten av området.

2.5.5. Buller

Den främsta källan till buller för planområdet är biltrafiken på Drakskeppsvägen. Enligt den kommunala bullerkartläggningen är det cirka 45-55 dBA ekvivalent ljudnivå på fastigheten.

2.5.6. Dagvattenhantering

Fastigheten och dess omgivningar sluttar söderut. Kantsten norr om fastigheten förhindrar dagvatten från att rinna in från kringliggande mark och således är fastigheten i sig ett eget avrinningsområde. Fastigheten avvattnas söderut mot kommunal dagvattenanslutning (via gemensamhetsanläggning) i dess södra del. Såväl takdagvatten som dränvatten och markdagvatten förutsätts vara kopplade till anslutningen.

2.6. Kulturmiljö

Det finns inga registrerade fornminnen eller kulturhistoriska lämningar inom området.

2.7. Riksintressen

Planen berör inga riksintressen.

2.8. Mellankommunala intressen

Det förekommer inga mellankommunala intressen kopplade till detaljplanen.

3. Planförslaget

3.1. Bebyggelse

3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Förslaget medger bostäder, förskole- och kontorsändamål. Fastighetsägaren avser att fortsätta bedriva förskoleverksamhet.

3.1.2. Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen anpassas efter den befintliga byggnaden som finns på fastigheten. Byggrätten regleras därför utifrån fastighetens storlek för att anpassa bebyggelsen till

fastighetsstorleken. Om fastigheten bibehåller sin storlek på dryga 2000 kvm tillåts en byggnadsarea för huvudbyggnad på 575 kvm. Komplementbyggnader för förskoleändamål tillåts uppgå till 55 kvm i form av förråd, lekstuga och väderskydd för cykel- och barnvagnsparkering. Om fastigheten delas och blir mindre än 2000 kvm tillåts en byggnadsarea för huvudbyggnad på 160 kvm och komplementbyggnader på 40 kvm. Den totala bruttoarean för huvudbyggnad får inte överskrida 30 % av fastighetsstorleken. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1000 kvm. Byggnadens höjd regleras till maximalt 20 meters nockhöjd över angivet nollplanet i grundkartan (havsnivån). Komplementbyggnaderna till bostad och kontor får ha en nockhöjd på 4 meter över marknivån. Det får endast förekomma en huvudbyggnad på varje fastighet och en bostadslägenhet per huvudbyggnad, komplementbyggnader får inte inredas med bostad.

3.1.3. Tillgänglighet

Vid en eventuell förändring av fastigheten ska byggnaden utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet. Tillgänglighetsfrågor beaktas i samband med bygglov.

3.2. Gator och trafik

3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planen medför inga ändringar i gatunätet.

3.2.2. Parkering, varumottagning, utfarter

Planen medför inga ändringar rörande varumottagning eller utfarter.

För att möta kommunens parkeringsnorm för cykelparkering kommer ytterligare ca 20 cykelparkeringar att anordnas på befintlig parkeringsyta. Parkeringsnormen för bilparkering är i dagsläget redan uppnått men för att möta den faktiska parkeringsefterfrågan för bilar som påvisats i trafikutredningen kommer ytterligare en parkeringsplats anordnas på befintlig parkeringsyta. Utökningen av parkeringsytan ses som ett steg till att minska de olämpliga parkeringarna på Per Sundbergs väg och Gläntvägen samt de trafikfarliga backningarna som sker i samband med olämplig parkering. Under rusningstid kommer det att göras extra punktinsatser av parkeringsvakt, för att säkerställa trafiksäkerheten i anslutning till förskolan. Detta är ett etablerat arbetssätt som tillämpats på andra platser i kommunen med gott resultat.

3.3. Natur, park, rekreation

3.3.1. Natur- och parkmiljö

I detaljplanen ingår inga natur- eller parkmiljöer. Närmsta lekpark återfinns ca 450 meter sydöst om planområdet. Närmsta skogsområde ligger ca 70 meter nordväst om fastigheten. Närmsta naturmark ligger ca 350 meter sydväst om fastigheten.

Det finns sju stycken träd på fastigheten som har undersökts enligt värderingsmodellen Standard för trädinventering i urban miljö, version 2.0 framtagen av Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU). Av de sju träden har fyra stycken bedömts ha ett stort bevarandevärde. Inget av träden bedöms ha något bevarandevärde enligt Naturvårdsverkets kriterier för särskilt skyddsvärda träd. Inget av träden planeras att avverkas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Tre träd med stort bevarandevärde enligt SLU:s modell skyddas i plan genom bestämmelse n, Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Genom att säkerställa att träden bevaras, bevaras även chans till skuggning på förskolans gård. Ekarna fyller en viktig roll i den gröna infrastrukturen för ekar som går längst med Viggbyholm. Ekarna ligger även intill en värdetrakt för ekar utpekat av länsstyrelsen.

3.3.2. Friytor, Lek och rekreation

Enligt Boverkets allmänna råd (2015:8) bör barn i förskola ha tillgång till 40 kvm friyta per barn. Boverket hänvisar även till att forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 kvm. Boverkets rekommendationer anger också undantag för befintliga skolor ”för befintlig bebyggd tomt ska friyta tillgodoses i skälig omfattning”. Idag är friytan på skolgården, dvs. den yta som är tillgänglig för utomhusvistelse och lek för förskolebarnen ca 1000 kvm och antalet barn ca 80-90 st. Det motsvarar drygt 11-12,5 kvm per barn. Planförslaget innebär ingen förändring av gårdens storlek.

Den begränsade ytan för utevistelse gör att det är av stor vikt att skolgården ges kvalitéer i form av variation och möjlighet till social samvaro genom både fysisk aktivitet, avskilda sittplatser och möjlighet till lärande. En utredning har tagits fram som visar förbättringsåtgärder på förskolegården. Genom att genomföra de åtgärder som utredningen föreslår blir det en förbättrad utemiljön för barnen jämfört med idag.

Närmsta lekpark återfinns ca 450 meter sydöst om planområdet. Närmsta skogsområde ligger ca 70 meter nordväst om fastigheten. Och närmsta naturmark ligger ca 350 meter sydväst om fastigheten.

Se mer om kommunens ställningstagande kring storleken på förskolans gård under 5.3.1 Barnperspektivet.

3.4. Teknisk försörjning

3.4.1. Vatten och avlopp

Fastigheten kommer även fortsättningsvis att vara ansluten till allmänna VA-ledningar i samma förbindelsepunkt som tidigare. Dagvattnet kommer före anslutning att omhändertagas lokalt i enlighet med kommunens krav.

3.4.2. Ledningar

Befintliga ledningar påverkas inte av detaljplanen.

3.4.3. Värme

Fastighetsägaren har avsikt att ändra till bergvärme.

3.4.4. El

Detaljplanen medför ingen ökning av elförbrukningen för fastigheten.

3.4.5. Avfall

Avfallshantering kvarstår med samma lösning som befintlig hantering. Vid tillskapandet av cykelparkering kan platsen för sopkärlen behöva flytta öster om infarten. Avstånden till sopkärlen kan därav hamna cirka 8 meter längre bort än vad de är idag (figur 9). Avståndet är fortsatt inom de 25 meter som står är ett krav från Täby kommuns Avfallsföreskrifter 2020. En mindre åtgärd till förbättring är att fasa ut kantsten på trottoaren i höjden med sopkärlens placering för att uppfylla de ställda kraven för avfallshanteringen.

Figur 9: Svart cirkel visar var befintlig sopkärl finns och vit cirkel visar var den eventuella nya placeringen blir.

3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker

3.5.1. Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning och en kompletterande miljöteknisk markundersökning har genomförts. Undersökningarna visade på förhöjda föroreningshalter av vissa ämnen, vilka bedöms vara lokala. Föroreningshalter över KM (känslig markanvändning) ska, i enlighet med 10 kap miljöbalken, saneras efter det att anmälan gjorts till den lokala tillsynsmyndigheten (Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddskontor). Detta för att säkerställa markens lämplighet som förskola/bostad.

3.5.2. Radon

Eftersom det förekommer medelstor risk för markradon inom Täby ska försiktighetsprincipen tillämpas. Byggnader ska uppföras radonsäkert.

3.5.3. Buller

Detaljplanen medger både bostäder samt förskola och en bullerutredning har tagits fram för att undersöka trafikbullersituationen för planområdet i relation till relevanta riktvärden. Utredningen visar att man uppfyller riktvärden för bostäder enligt SFS 2015:216 utan åtgärder. Gemensam uteplats som uppfyller riktvärden kan placeras på gårdsytan, där ekvivalent och maximal ljudnivå ej överstiger 50 dBA respektive 70 dBA.

För förskolor finns riktvärden för befintlig och ny förskolegård. Förskolan är befintlig men detaljplanen som medger förskola är ny. Därmed har båda riktvärdena studerats i bullerutredningen. Utredningen visar att förskolans gård får ekvivalent och maximal ljudnivå som ej överstiger 50 dBA respektive 70 dBA. Naturvårdsverkets riktvärden för

buller på förskolegård uppfylls därmed både för befintlig och ny förskolegård utan åtgärder.

3.5.4. Dagvattenhantering

En stor del av fastigheten är genomsläpplig men för att hantera den nederbörd som inte hinner infiltrera på ytan föreslås dagvattenanordningar under mark i form av makadamfyllda perkoloationsmagasin. I magasinen fördröjs dagvatten och i samband med det sker viss rening. Öppna renings- och fördröjningslösningar är inte förenligt med förskoleverksamheten som bedrivs på fastigheten. Magasinen placeras i fastighetens södra gräns, där det finns en naturlig lågpunkt.

Magasinen är avsedda att ta emot takvatten, dagvatten från förskolegårdens hårdgjorda delar samt dagvatten från parkeringsytan. Föroreningsbelastningen bedöms minska hos samtliga studerade ämnen i föreslagen systemlösning jämfört med tidigare. Detta innebär att detaljplanen bidrar till att miljökvalitetsnormerna för Stora Värtan på sikt kan uppnås.

Minst 13 kubikmeter dagvatten från fastighetens ytor ska fördröjas innan anslutning till kommunalt ledningsnät. De föreslagna magasinen har ca 14 kubikmeter tillgänglig våtvolym.

I plankartan regleras dagvattenhanteringen genom att ha en fördröjningsvolym för minst 13 kubikmeter dagvatten.

3.5.5. Skyfallshantering

Skyfallshanteringen har studerats i samband med dagvattenhanteringen. Vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,25 ska dagvattnet inom förskolegården på ett säkert sätt kunna omhändertas ytligt utan att påverka såväl egna fastigheten som fastigheter invid.

För att hindra ytlig avrinning mot grannfastigheten i söder föreslås en sarg/mur med en höjd som säkerställer att ovan nämnt regn tillfälligt kan dämmas och omhändertas på den egna fastigheten. Föreslagen lösning innebär att den lågpunkt som finns i södra delen av fastigheten, och där dagvattenhanteringen föreslås placeras, också ska hantera volymerna som uppstår vid ett klimatkompensarat 100-års regn. I praktiken kan det befintliga planket som skiljer Husmodern 6 med grannfastigheterna förses med en lägre vattentät sarg eller mur. Det är ej lämpligt med för stora vattendjup vid förskoleverksamhet. Därför ska höjdsättning av sarg/mur göras så att vattendjup ej överstiger 20 cm.

3.6. Miljöprogram

Genom den nya detaljplanen skapas förutsättningarna för att bidra till att miljöprogrammets mål uppfylls. I den efterföljande planeringen och utbyggnaden är det fortsatt viktigt att bevaka och säkerställa att ytterligare åtgärder som bidrar till måluppfyllnaden genomförs.

3.6.1. Begränsad klimatpåverkan

Detaljplanen innebär att planlägga redan i anspråkstagen mark och utveckla och effektivisera markanvändningen, det begränsar detaljplanens klimatpåverkan. Att lokalisera förskoleverksamhet i anslutning till tätbebyggda bostadsområden främjar möjligheterna att gå eller cykla till förskola. Därigenom skapas förutsättningar för att minska klimatpåverkande transporter.

3.6.2. God vattenmiljö

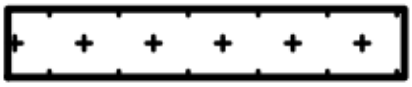
Detaljplanen innebär ökad rening och fördröjning av dagvatten. Detaljplanen bidrar alltså till att miljökvalitetsnormen för både Stora Värtan samt grundvattenförekomsten Täby-Danderyd kan uppnås.

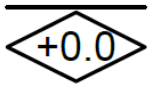
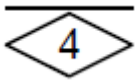
3.7. Precisering av planbestämmelser

Tabell 1 Precisering av användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
S1	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra förskoleverksamhet på fastigheten.
B	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten.
K	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra kontorsverksamhet på fastigheten.

Tabell 2 Precisering av egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/Syfte
	Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad och syftar till att i viss del reglera byggnadernas placering och begränsa markens utnyttjande.
	Korsmark reglerar vart endast komplementbyggnader får uppföras. Bestämmelsen syftar till att i viss del reglera komplementbyggnadernas placering och begränsa markens utnyttjande.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/Syfte
Fastighet större än 2000 kvm får bebyggas med en byggnadsarea för huvudbyggnad på 575 kvm. Fastigheter mindre än 2000 kvm får bebyggas med en byggnadsarea för huvudbyggnad på 160 kvm och med komplementbyggnader på 40 kvm. Den totala bruttoarean för huvudbyggnad får inte överstiga 30% av fastighetsstorleken. Endast en huvudbyggnad per fastighet	Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsen omfattning och för att anpassa bebyggelsen till bebyggelsekulturen i kvarteret.
Komplementbyggnader ämnat för förskola får uppgå till 15 kvm för förråd, 10 kvm lekstuga och 30 kvm för väderskydd för cykel- och barnvagnsparkering med en byggnadshöjd på max 2.5 meter	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra viktiga komplementbyggnader till förskolan.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan reglerar höjd på byggnader och anges i meter över nollplan. Syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelsen omfattning och för att anpassa bebyggelsen till bebyggelsekulturen i kvarteret.
	Högsta nockhöjd för komplementbyggnader ämnat för bostad och kontor är 4 meter över marknivån. Syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelsen omfattning och för att anpassa bebyggelsen till bebyggelsekulturen i kvarteret.
Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter.	Bestämmelsen syftar till att begränsa tillskapandet av för små fastigheter inom planområdet.
Ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns	Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens placering inom fastigheten.
Endast en bostadslägenhet per huvudbyggnad. Komplementbyggnader får inte inredas med bostäder.	Bestämmelsen syftar till begränsa antal bostadslägenheter inom planområdet för att anpassa bostadsbebyggelsen till sin omgivning.
Fördröjning av dagvatten inom planområdet med en fördröjningsvolym om minst 13 kubikmeter	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god fördröjning av dagvatten inom kvartersmark.
n	Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelsen syftar till att skydda värdefulla träd på fastigheten. Bedömningen ifall trädet är sjukt eller skadat så fällning krävs görs av kommunens ekolog, eller en med likvärdig kunskap.

Tabell 3 Precisering av administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser	Förklaring/Syfte
Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen får laga kraft.	Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.

Administrativa bestämmelser	Förklaring/Syfte
Marklov krävs även för markåtgärder på kvartersmark som kan försämra markens genomsläpplighet.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en effektiv dagvattenhantering och infiltration inom kvartersmark.
Marklov krävs även för fällning av träd markerade med n	Bestämmelsen syftar till att skydda värdefulla träd på fastigheten. Bedömningen ifall trädet är sjukt eller skadat så fällning krävs görs av kommunens ekolog eller en med likvärdig kunskap.

4. Genomförandefrågor

4.1. Tidplan och genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft.

Tidplan för detaljplanen

Beslut om samråd	kvartal 1 2021
Beslut om granskning	kvartal 3 2021
Beslut om antagande	kvartal 4 2021

4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för genomförandet av kvartersmark inom detaljplanen.

4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning för bland annat renvattenledning, spillvattenledning och regnvattenledning tillsammans med fastigheterna Husmodern 7 och 8. Detaljplanens genomförande påverkar inte gemensamhetsanläggningen.

4.4. Avtal och plan- och genomförandeekonomi

4.4.1. Planavtal

Ett planavtal har tecknats med fastighetsägaren. Fastighetsägaren betalar för detaljplanens framtagande med tillhörande utredningar. Kommunen avser därav inte ta ut någon planavgift i kommande bygglov.

4.4.2. Exploateringsavtal

Exploatören och Täby kommun ska upprätta ett exploateringsavtal som reglerar tekniska och ekonomiska frågor samt fördelning av ansvar för andra nödvändiga åtgärder vid genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska vara upprättat och godkänt av kommunfullmäktige i Täby kommun senast i samband med att beslut om att anta detaljplan fattas.

4.5. Avgifter, inlösen, ersättning

Exploatören ansvara för alla kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen vilket utöver plantkostnader omfattar bland annat vatten – och avloppsavgift enligt gällande vatten- och avloppstaxa, bygglovsavgifter och eventuella kostnader för el och tele/fiber. Exploatören ansvarar för och bekostar även projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten, som måste göras till följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten.

4.6. 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 länsvatten och godkännande från SRMH (Södra Roslagens Miljö- och Hälsokontor), alternativt Käppalaförbundet, ska ske innan avledning får genomföras.

5. Konsekvenser av planens genomförande

5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

Detaljplanen avser inte att medge en möjlighet till 3D-fastigheter.

5.1.1. Allmänt

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna

debiteras efter en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

Utifrån nu kända förutsättningar kommer detaljplanens genomförande inte innebära några kostnader för Täby kommun.

5.3. Sociala konsekvenser

Genom att bekräfta pågående förskoleverksamhet kan förskolans byggnad få permanent bygglov, vilket ger möjlighet till en mer långsiktig planering av förskoleplatser i området. Byggnaden kan få ett mer beständigt utförande i högre kvalitet. Sammantaget innebär planförslaget en kvalitetsökning och det tryggar tillgången till kommunal service.

Täby kommun strävar efter att alla kommuninvånare ska ha högst 250 meter till ett grönområde eller 500 meter till lekplats. Fastigheten möter kommunens krav.

5.3.1. Barnperspektivet

Lagen om barnkonventionen gäller vid beslut som rör barn och unga. Barnkonventionens fyra huvudprinciper är att alla barn ska behandlas lika, barns bästa ska beaktas där de berörs, barns rätt till att leva och utvecklas efter sin yttersta förmåga, och att barn ska få komma till tals i frågor som rör dem. Barn har rätt till en trygg och god uppväxt och påverkas av den fysiska miljön som skapas inom samhällsplanering och stadsutveckling.

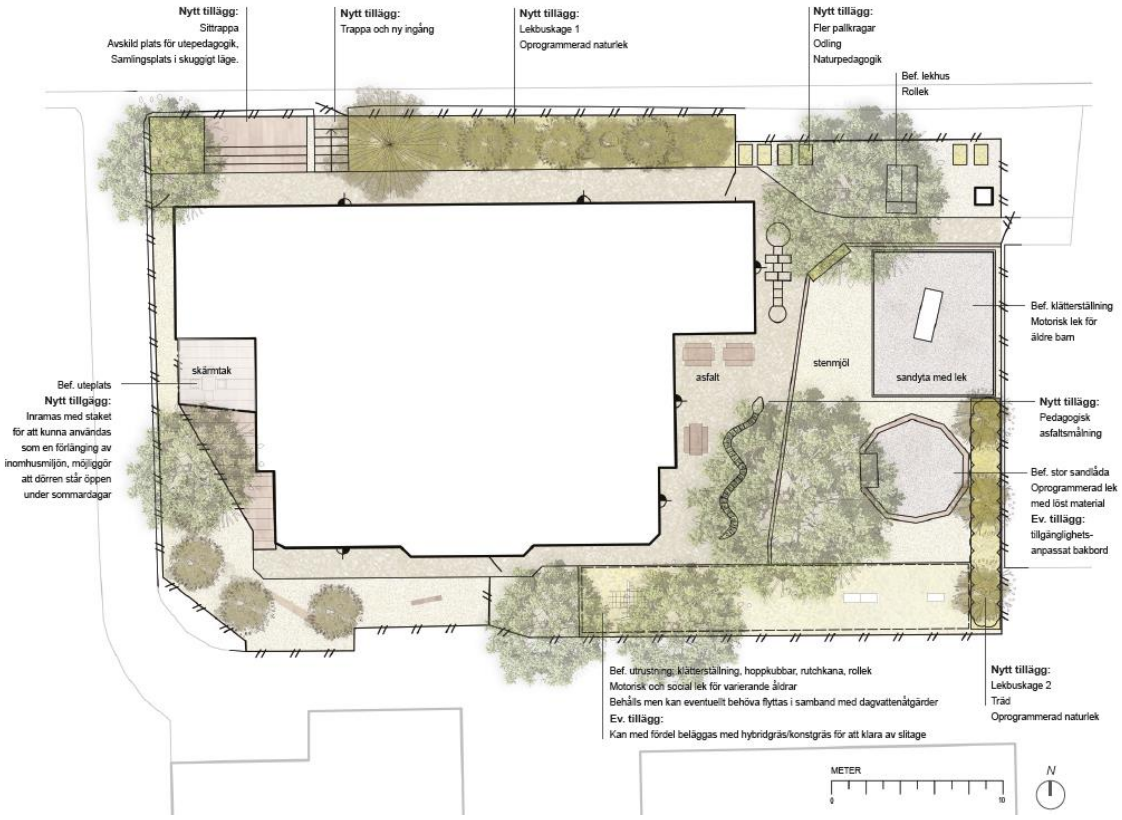
Täby kommun har tack vare nuvarande förskola möjlighet att erbjuda förskoleplatser till kommuninvånarna i området. Om förskolan inte skulle vara kvar skulle det bli förskolebrist i södra Viggbyholm. Kommunen har, i dagsläget, inga möjliga fastigheter i närområdet att uppföra en ny förskola på vilket har resulterat i att kommunen ser positivt på att permanent tillåta förskola och förskoleverksamhet på fastigheten.

5.3.1.1. Friyta, lek och rekreation

Fastigheten är av mindre karaktär med en stor befintlig byggnad, byggnaden möjliggör för ca 80-90 barn utifrån de parametrar som måste uppfyllas för förskoleverksamhet. Förskolan når däremot inte upp till de allmänna råden och rekommendationer som Boverket (2015:8) ger om friyta och storlek på förskolegården. Dock är det undantag

från Boverkets rekommendationer för befintliga skolor ”för befintlig bebyggd tomt ska friyta tillgodoses i skälig omfattning”, vad skälig omfattning innebär är inte utsagt.

Diskussioner på kommunen har förts angående gårdens storlek i förhållande till parkeringsytan. Trafiksituationen är så pass problematisk att kommunen har landat i att parkeringsytan behöver vara kvar för att säkerställa att barn och vuxna inte riskerar att fara illa på väg till och från förskolan och Drakskeppsskolan. Storleken på gården går därför inte att göra större. Den begränsade ytan för utevistelse gör att det är av stor vikt att förskolegården ges kvalitéer i form av variation och möjlighet till social samvaro. En utredning har tagits fram som visar förbättringsåtgärder på förskolegården. Genom att genomföra de åtgärder som utredningen föreslår blir det en förbättring av utemiljön jämfört med dagsläget. Kommunen kommer avtala om de utpekade förbättringsåtgärderna som utredningen föreslår i exploateringsavtalet för att säkerställa att förbättringarna på gården sker.



Figur 10: Ett urklipp på föreslagna åtgärder.

5.3.1.2. Trafiksäkerhet

Genom att tillskapa ytterligare en parkeringsplats kan fler familjer parkera inom fastigheten när de lämnar och hämtar sina barn från förskolan med bil. Åtgärden bedöms minska risken att bilar parkeras där det inte är tillåtet samt minska backningarna. Detta ger en tryggare skolväg till och från skolan och förskolan. Dessutom kan tillskapandet av fler cykel- och vagnparkeringar ge större möjlighet för familjerna på förskolan att gå eller cykla till förskolan och att fler då väljer bort bilen.

5.4. Miljökonsekvenser

5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande

För naturmiljön sker i praktiken ingen positiv eller negativ konsekvens av detaljplanens genomförande. Inga träd planeras att tas ned i samband med genomförandet. Vissa av de träd som bedömts vara värdefulla skyddas i planen. På så sätt säkerställer detaljplanen att värdefulla träd bevaras för framtiden, vilket i sig innebär en positiv konsekvens av planen.

Inga riktvärden för buller överskrids. Bostäder och förskola kan utan åtgärder finnas på denna fastighet. Det bedrivs redan förskoleverksamhet på fastigheten idag och trafikmängderna bedöms inte öka eller minska i och med detaljplanens genomförande. Det genomförs inga förändringar som medför att den goda luftkvalitén som finns inom planområdet försämras eller förbättras i och med planens genomförande.

Planens genomförande kommer ställa krav på att hantera dagvatten och skyfall inom planområdet. Detaljplanens genomförande innebär att planen bidrar till att MKN för Stora Värtan kan uppnås samt att ett klimatkompenserat 100-års regn kan tas omhand på ett säkert sätt inom fastigheten. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms det inte bli någon negativ påverkan på grundvattenförekomsten Täby-Danderyd. Eventuellt kan det istället bli något mindre föroreningsbelastning till grundvattenförekomsten från planområdet än tidigare eftersom att visst dagvatten kommer gå genom ett perkolationsmagasin som inte fanns tidigare.

Den översiktlig miljöteknisk markundersökning och den kompletterande miljöteknisk markundersökning visade på förhöjda föroreningshalter av vissa ämnen, vilka bedöms vara lokala. Föroreningshalter över KM (känslig markanvändning) ska, i enlighet med 10 kap miljöbalken, saneras efter det att anmälan gjorts till den lokala tillsynsmyndigheten (Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddskontor). Detta för att säkerställa markens lämplighet som förskola/bostad.

5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan

Planförslaget överensstämmer med Täby kommuns översiktsplan ”Det nya Täby 2010-2030” Planförslaget bedöms därför vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser om hushållning av mark- och vattenresurser (3 kap. MB). Planen påverkar inte heller några riksintressen för friluftsliv, natur-, eller kulturmiljö (4 kap. MB). Genomförda utredningar visar även att planens genomförande inte försvårar uppfyllandet av några miljökvalitetsnormer (5 kap. MB).

Länsstyrelsen i Stockholms län har i undersökningssamråd yttrat sig kring kommunens bedömning av betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen gjorde inte någon annan bedömning än den Täby kommun gjort, det vill säga att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Stadsbyggnadsnämndens antar att detaljplanen inte kommer att medföra risk för någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för detaljplanen.

6. Medverkande

Detaljplanen är upprättad av samhällsutvecklingskontoret genom planarkitekt Sofi Tillander, miljöplanerare Anton Mankesjö, trafikplanerare Karin Jansson Täby kommun. Genomförandefrågorna är behandlade av exploateringsingenjör Emelie Torp, Täby kommun.

7. Revideringar

Efter granskningen har revideringar gjorts för att komplettera och säkerställa att genomförandet av detaljplanen följer detaljplanens syfte. Följande revideringar har gjorts:

Planbeskrivning:

- Redaktionella ändring
- Kompletterande text kring markföroreningar

- Kompletterande text gällande byggnadsarea och komplementbyggnader

Plankartan:

- Byggnadsarea för huvudbyggnad för fastighetstorlek 1000 kvm har minskat med 40 kvm samt fått en maximal bruttoarea för att säkerställa att bebyggelsen anpassar sig till området.
- Byggnadsarea för huvudbyggnad för fastighetstorlek över 2000 kvm har ökat med 15 kvm på grund av felberäkning av altantak i tidigare skede. Den nya byggnadsarea 575 motsvarar den befintliga byggnaden. Ändringen skedde så att byggnaden inte ska bli planstridig i kommande skeden.
- Nockhöjd för komplementbyggnader ämnat för bostad och kontor har ändrats från 17 meter nockhöjd över nollplan till 4 meter nockhöjd över markplan. Ändringen innebär i praktiken att komplementbyggnaderna aldrig kan bli högre än fyra meter oavsett placering och på sådant sätt anpassas kommande komplementbyggnader till områdets karaktär på ett bättre sätt.
- Korsmarksförlagd yta för komplementbyggnader ämnat åt förskoleverksamhet. Korsmarken säkerställer att förskolans lekstuga och förråd inte blir planstridiga i kommande skede.
- Komplementbyggnader ämnat för förskola får uppgå till 55 kvm (15 kvm förråd, 10 kvm lekstuga, 30 kvm väderskydd för cykel- och vagnsparkering). Bestämmelsen syftar till att säkerställa förskolans lekstuga och förråd och ge möjlighet att uppföra väderskydd åt exempelvis cykelparkering.
- Bestämmelsen om ny- och tillbyggnad ska placeras fyra meter från fastighetsgräns har ändrats till att ny- och tillbyggnad för huvudbyggnad ska placeras fyra meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen har ändrats på grund av att möjliggöra förskolans lekstuga och förråd.
- Endast en huvudbyggnad per fastighet. Planbestämmelsen har tillkommit för att säkerställa att eventuell ny bebyggelse anpassas efter områdets karaktär vilket är enbostadshus.

Samhällsutvecklingskontoret

Sofi Tillander

planarkitekt

Christine Forsberg

planchef

Emelie Torp

exploateringsingenjör