

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Katarina Dalerå

Detaljplan för fastigheten Viggbyholm 74:2 m.fl. i Viggbyholm

HANDLÄGGNING

Planen handläggs med normalt planförfarande.

SAMMANFATTNING

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-11-15 § 167.

Detaljplaneförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2016-05-31 till 2016-06-30 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Ett samrådsmöte hölls den 15 juni i kommunhuset i form av Öppet Hus dit intresserade välkomnades att ta del av planförslaget. Ett femtontal personer besökte samrådet.

Inkomna synpunkter från närboende berör bl.a. naturmark, buller, risk, trafik och störningar under byggtiden. Sakägare anser att förslaget avviker för mycket från områdets karaktär samt att en nedtagning av skogen är negativt för närboende samt för djur och natur.

Länsstyrelsen har yttrat sig gällande riksintresse för kommunikationer (E18), fornlämningar, miljökvalitetsnormer för vatten, samt hälsa och säkerhet.

INKOMNA YTTRANDE

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen

Trafikverket

Stockholms Brandförsvär

Skanova

EON Värme

Ellevio AB

Svenska Kraftnät

Käppalaförbundet

Polisen

Anmärkning

ingen erinran

ingen erinran

Trafikförvaltningen; SLL
Lantmäterienheten i Täby kommun
Norrvatten
Kultur- och Fritidsnämnden

ingen erinran

Föreningar

Täby villaägareförening

Sakägare

Åke och Marianne Beckérus
Andreas Håkansta och Ulrika Holm
Brf Viggbykulle
Eva Westman
Magnus Erstrand och Lisbeth Rudert-Erstrand

Övriga

Dick och Siv Söderberg
Sven-Erik Pettersson/Birgitta Jonsson
Peggy Häggqvist
Lars Nilsson/Linda Lindwall
Yrsa Wallin
Marja Wahllöf

INFORMATION VIA LEDNINGSKOLLEN

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

Transit
Ellevio AB
Skanova
Svensk infrastruktur
Telenor
Trafikverket

SAMMANFATTNING AV YTTRANDEN, MED KOMMENTARER

Inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämndens diarium.

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har synpunkter på riksintresse för kommunikationer (E18), fornlämningar, miljökvalitetsnormer för vatten, samt hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen anser likt Trafikverket, att för området närmast vägområdet vid E18 skall avtal tecknas som berör de geotekniska förutsättningar av skärm och vall för att säkerställa att E18 inte tar skada av planläggningen. Kapaciteten vid avfarten mot E18 måste också säkerställas så att inte köbildning uppstår. Dagvattenlösningar behöver innehålla både fördröjning och rening, så att utsläppen till Stora Värtan inte innebär att miljökvalitetsnormerna inte kan uppnås. Länsstyrelsen efterfrågar också att slutsatserna från riskutredning avseende farligt godstrafik omsätts i planbestämmelser även för bebyggelse närmast Bergtorpsvägen, som utgör sekundärled för farligt gods. Z-bestämmelsen i planen om stödmur bör tydliggöras. Arkeologisk utredning visar på hög sannolikhet för förekomst av fornlämningar varför en arkeologisk förundersökning bör göras inför fortsatt planläggning.

Kommentar:

Avtalsdiskussion förs med Trafikverket kring detaljutformning av åtgärder (för dess tekniska utformning och framtida underhåll) närmast E18. En kapacitetsutredning har utförts för på- och avfartsramperna mot E18 och slutsatserna från denna är att planens genomförande inte kommer att generera köbildning.

Planbestämmelser avseende skyddsåtgärder vid Bergtorpsvägen kommer att läggas till i granskningshandlingen i enlighet med riskutredningens slutsatser. Z-bestämmelsen avseende stödmur avser inte avåkningsskydd utan utgör endast område för stödmur i slänt. Avåkningsskydd regleras istället i avtal mellan väghållaren och exploatör.

Arkeologisk förundersökning har utförts för att identifiera och avgränsa nya fornlämningsfynd. Planhandlingen kompletteras.

Kommunen uppfattar det som att länsstyrelsen i sitt yttrande, genom hänvisning till domen i EU-domstolen, skärpt sin tillämpning av icke-försämringskravet. Täby har därför tagit frågan vidare och diskuterat möjligheterna till bättre rening av dagvattnet med byggherren.

Resultatet redovisas i den reviderade dagvattenutredningen för området i samband med planens granskning.

Angående de befintliga dammar som dagvattnet från planområdet leds till finns såväl skötselplan och ett omfattande egenkontrollprogram för dammarna. Kapaciteten på dammarna och möjligheten att leda ytterligare vatten till dammarna har samråtts i tidigt skede och bedöms inte bli ett problem. Om problem med kapacitet ändå skulle uppstå, t.ex. genom att ytterligare planområden skulle vilja ha sin avledning genom dammanläggningarna, finns möjlighet för kommunen att utöka dammarna.

Kommunen tar frågan om ytterligare rening inom planområdet vidare men vill också lyfta fram de åtgärder som redan görs för Stora Värtan för att få en bättre helhetsbild av icke-försämringskravet. Förutom åtgärder för att minimera dagvattenpåverkan från nya planområden arbetar kommunen också med åtgärder i befintliga områden för att minska belastningen på Stora Värtan. Bland dessa finns en sjöförlagd sedimenteringsanläggning med flytande våtmarker vid dagvattenutsläppet vid Sjöängen dit stora delar av dagvattnet från de centrala delarna av Täby leds. Avrinningsområdet är ca 900 ha stort där även de mest tätbebyggda områdena i kommunen ingår. Anläggningen som byggdes 2014 har en beräknad reningseffekt på ca 200 kg Fosfor/år och 500 kg Kväve/år. Även vid dagvattenutsläppet från Arninge verksamhetsområde finns en sjöförlagd sedimenteringsanläggning.

I Arningeområdet planeras också vid utbyggnad av handelskvarteren och resecentrum en dagvattenanläggning. Denna ska ta hand om i dagsläget obehandlat dagvatten från närliggande handelsområde och beräknas nå en reningseffekt på ca 20 kg Fosfor/år och 20 kg Kväve/år. Omledningen ger även en förbättrad reningseffekt i befintlig reningsanläggning dit fortsättningsvis dagvattnet från Arninge industriområde leds. Vidare utreds också möjligheterna att ta hand om dagvatten från övriga delar av Arninges befintliga verksamhetsområde på andra platser. Förutom dessa åtgärder finns flertalet andra utbyggda reningsanläggningar i kommunen för dagvatten som leds till Stora Värtan, bland annat i Lahäll och Hågenäs strand.

Trafikverket

Trafikverket skriver i sitt yttrande att målar 2040 bör användas för aktuell bullerberäkning istället för som nu målar 2030 avseende Trafikverkets basprognoser. Trafikverket önskar en tydligare beskrivning av placering och utformning av vall och skärm längs med vägområdet samt att avtal tecknas kring drift, underhåll och reinvesteringar kring detta.

Kommentar:

I samtal mellan kommunen och trafikverket efter samrådet har trafikverket godkänt målar 2030 som utgångspunkt för bullerutredningen. Avtal skall tecknas mellan Trafikverket och exploatör kring uppförande av skärm och vall längs med E18 och skall finnas färdigt för

undertecknande senast i samband med planens antagande. Illustrationer av utformning av vall och plank utmed E18 läggs in på plankartan.

Storstockholms brandförsvär

Brandförsvaret anför att ett längre skyddsavstånd än 60 meter kan komma att krävas om försäljning av biogas sker vid bränslestationen invid Bergtorpsvägen och att skyddsåtgärder alltid bör skrivas in som planbestämmelser i plankarta. Vidare anser man att länsstyrelsens riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (dat 160411, Fakta 2016:4) bör hänvisas till i riskbedömning. Man önskar vidare en översyn av träden utmed gatan så att de inte påverkar åtkomsten till husen negativt. Det bör säkerställas att brandförsvarets fordon når de planerade indragna takvåningarna enligt planförslagets illustrationer. Behovet av nya brandposter behöver ses över inom ramen för planen anser räddningstjänsten.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas i plankartans riskbestämmelser och riskutredning uppdateras efter samråd. Biogasförsäljning förekommer ej vid bränslestationen. Hänsyn tas i planeringen kring brandförsvarets åtkomstmöjligheter med stegbil till de övre våningsplanen inifrån bostadsgårdar och från omgivande gatumark.

Skanova

Skanova upplyser om förekommande markförlagda teleanläggningar som genomkorsar planområdet och förutsätter att den part som initierar behov av flytt av sådana beskostar flytt av dessa.

Kommentar:

Avtal bör upprättas för flytt av de berörda ledningarna mellan markägare och Skanova senast i samband med planens antagande. Detta innefattar ett område som utgör ny kvartersmark inom Viggbyholm 74:1.

Ellevio AB

Nätägaren hänvisar till att flytt eller andra åtgärder som berör elledningarna bekostas av byggherren. En tomt för ny elnätstation för elförsörjningen i planområdet behöver etableras med storleken 10x10 meter.

Kommentar:

Plankartan revideras med angivelse av lämplig placering av E-området för elnätstation.

Käppalaförbundet

Förbundet hänvisar till sina upprättade riktlinjer för omhändertagande av länshållningsvatten i

samband med schaktning och sprängning inom planområdet och upplyser om att inget länshållningsvatten får avledas till Käppalaverket utan förbundets skriftliga medgivande.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en upplysning kring detta.

Polisen

Myndigheten poängterar vikten av att området utformas för informell kontroll utifrån ett brottsförebyggande tänkande som exempelvis att överblick bör skapas i gatumiljön och rörelsestråk, skapa en miljö utan prång och vegetation som möjliggör gärningsmän att gömma sig utan insyn och att trafikslagen koncentreras för att underlätta den informella bevakningen.

Kommentar:

Utformningen av planområdet följer i stort dessa rekommendationer och det brottsförebyggande tänkandet skall beaktas under den fortsatta plan- och genomförandeprocessen av områdets utbyggnad. Planbeskrivningen kompletteras med avsnitt om brottsförebyggande åtgärder i planeringen av området.

Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen SLL önskar en möjlig bussförbindelse runt alternativt genom området, med förbindelse mellan avfart E18 och Skördevägen/Djurholmsvägens korsning och att det är viktigt att den utformas enligt förvaltningens riktlinjer för busstrafik.

Kommentar:

I utformningen av detaljplanen har trafikering av busstrafik (ledbussar) inte tagits med som en förutsättning då lutningen på lokalgatan genom området är sådan att det inte är lämpligt att anordna busshållplatser längs med lokalgatan. Vid ombyggnation av E18 har kommunen påtalat att det vore lämpligt att bygga om viadukten under E18 (Djurholmsvägen) för att möjliggöra att högre fordon kan ta sig fram den vägen.

Lantmäterienheten, Täby kommun

Enheten påtalar att vissa linjer, symboler och beteckningar bör justeras i plankartan för att bli i enlighet med standarden för detaljplaner utifrån rekommendation från Boverket.

Kommentar:

Plankartan justeras enligt önskemål.

Kultur- och fritidsnämnden

Nämnden påtalar med hänvisning till Länsstyrelsens bedömning att en arkeologisk förundersökning måste göras med anledning av de indikationer som gjorts om förekomst av boplatzlämningar

Kommentar:

Arkeologisk förundersökning för att fastställa förekomst och utbredning av fornlämning är utförd och ingår som underlag i granskningshandlingen.

Föreningar

Täby villaägareförening

Villaägarna önskar att Täby kommun ansöker om permutation samt avvaktar Kammarkollegiets beslut innan kommunen fattar beslut om detaljplanens utformning.

I planbeskrivningen bör det tydligt framgå vilka företag som berörs samt att uppgifterna är korrekta.

Kommentar: Kommunen har ansökt om permutation och Kammarkollegiet har fattat beslut om att medge permutation.

Planbeskrivningen korrigeras så att uppgifterna är enhetliga och korrekta.

Sakägare

Åke och Marianne Beckérus (Näsby Park 15:2) med instämmande från följande sakägare: Andreas Håkansta och Ulrika Holm (Näsby Park 15:3), Eva Westman (Näsby Park 15:5), Magnus Erstrand/Lisbeth Rudert- Erstrand (Näsby park 15:8) samt av icke sakägare: Dick och Siv Söderberg (Näsby Park 16:3), Peggy Häggqvist (Gårdssmeden 43) och Lars Nilsson/Linda Lindwall (Näsby Park 16:7)

Föreslagen exploatering anses utgöra ett skövlande ingrepp på naturen och man saknar en konsekvensbeskrivning av förslaget för hur det påverkar de boende i intilliggande villaområde. Bullerutredningen som gjorts ifrågasätts i sina slutsatser. Riskerna med transporter på E18 och Bergtorpsvägen anses inte korrekt hanterade i planarbetet.

En oro för att trafiken kommer att öka avsevärt i området framhålls.

Störningen under byggtiden anses bli mycket stor under den beräknade femåriga byggtiden.

Ett förslag på hur området bör byggas ut finns bifogat yttrandet, se bild nedan.



Rött område närmast E18 och Bergtorpsvägen föreslås bebyggas med verksamheter och handel. Grönt område föreslås förbli naturmark.

Kommentar:

I kommunens översiktsplan finns hela planområdet utpekade som ett "utvecklingsområde för huvudsakligen arbetsplatser". Den östra delen av området är också utpekade som ett utvecklingsområde för park och natur tillsammans med övriga Viggbydalen.

Eftersom området ligger nära E18 och är risk- och bullerutsatt har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram på initiativ av kommunen.

Miljökonsekvensbeskrivningen som tillhör detaljplanen ger en samlad bild av de konsekvenser (positiva- och negativa) som planförslaget innebär.

Planförslaget påverkar landskapskaraktären inom området då större delen av området exploateras. Upplevelsen och utsikten för närboende påverkas också då träd och natur ersätts med bostäder och handelsbyggnader.

Den natur- och faunainventering som har utförts visar dock på att de mest värdefulla områdena ligger i den östra delen av planområdet. Här har också ett område för natur sparats i detaljplanen vilket innebär att den hagmark och de träd som finns där kan bevaras och utvecklas. Området som bevaras sammanfaller också med de riktlinjer om park och natur som finns i översiktsplanen.

När det gäller buller så visar bullerberäkningarna att samtliga bostäder inom planområdet uppfyller Täby kommuns lokala tillämpning av riktvärdena i Infrastrukturproposition 1996/97:53. Utredningen visar också att befintliga bostäder söder om planområdet kommer att få lägre ljudnivå vid fasad och uteplats jämfört med dagens nivå.

E18 är en primär transportled för farligt gods och Bergtorpsvägen är en sekundär transportled för farligt gods. För omgivande befintlig bebyggelse kommer de nya

byggnaderna för handel och idrott utmed E18 att hindra spridningseffekter vid en eventuell olycka på E18. På plankartan införs riskbestämmelser så att föreslagna åtgärder i riskutredningen följs, bland annat kommer en skyddsvall/skärm att uppföras utmed E18.

Trafiken på Skördevägen efter planens genomförande kommer att öka. Dock är den uppskattade trafikmängden om 600 fordon per dygn så liten i sig att störningar i form av buller och luftföroreningar inte bedöms uppkomma. Skördevägen kommer även att utformas med avsikt att hålla hastigheten nere och minska eventuell genomfartstrafik.

För bullerstörningar och andra störningar under byggnation finns riktlinjer från Naturvårdsverket som ska följas, vilket bl.a. reglerar att störningar kvälls- och nattetid inte får förekomma.

Brf Viggbykulle, Handlaren 1

Bostadsrättsföreningen anser det skäligt att ett högre och längre plank sätts upp längs med gränsen mellan områdena, för att värna om sin bostadsmiljö. Man önskar dessutom att befintliga träd i möjligaste mån bibehålls. Busstrafiken bör också utökas mot Täby centrum.

Kommentar:

Idag finns ett bullerplank utmed en del av fastighetsgränsen mot Näsby-Park 15:1 som gränsar till den nya bebyggelsen. Ett högre plank mellan områdena behövs inte ur bullerhänseende då den nya planerade bebyggelsen kommer att innebära att bullersituationen för befintlig bebyggelse förbättras. Om en avskärmning från den nya bebyggelsen önskas finns det möjlighet att inom sin egen fastighet plantera exempelvis häck eller träd.

Planens genomförande innebär ett ökande resandeunderlag i närområdet vilket är positivt vid planeringen av turtäthet och linjedragning. Täbys vision är att förbättra kollektivtrafiken, det är dock Stockholms läns landsting (SLL) som ansvarar för kollektivtrafiken, inte kommunen.

Övriga

Dick och Siv Söderberg (Näsby Park 16:3), Peggy Häggqvist (Gårdssmeden 43) och Lars Nilsson/Linda Lindwall (Näsby Park 16:7)

Synpunkterna och kommentarer till synpunkterna finns redovisade under rubriken Sakägare då de är identiska med Åke och Marianne Beckerius yttrande.

Sven-Erik Pettersson/Birgitta Jonsson, Näsby park 18:2

Som närboende till Skördevägen anser de att det är viktigt att den befintliga avstängningen av korsningen Skördevägen-Bofinksvägen bibehålls även i och med planens genomförande samt att man ser över åtgärder för att reducera genomfartstrafik som sker trots avstängning. De betonar också vikten av trafiksäkra lösningar för oskyddade trafikanter på väg till skolidrottsplatsen.

Kommentar:

I samband med denna detaljplan har det inte förts några diskussioner om att öppna korsningen Skördevägen-Bofinksvägen.

I detaljplanen har utrymme avsatts för att möjliggöra en separat gång- och cykelväg utmed Skördevägen, vilket skapar en trafiksäker lösning för oskyddade trafikanter.

Yrsa Wallin, Bergtorpsvägen 56K (Handlaren 1)

Byggnationen anses leda till sämre marknadsvärde för befintliga bostäder då det planerade området anses förstöra utsikt och solförhållanden för dessa. Trafik och buller kommer att öka med fler boende i området liksom högre intresse för kriminella att bli aktiva i området. Hon motsätter sig även etableringen av Lidl och Pizza Hut i området. Om skogen tas ned försvinner den lantliga känslan och idyllen som stadsdelen har i dagsläget. Bullret anses också öka om träden tas ned.

Kommentar:

Planerad ny bebyggelse kommer att placeras i nord- och nordöstläge i förhållande till befintliga bostäder inom fastigheten Handlaren 1, varför solförhållandena för befintlig bebyggelse inte kommer att påverkas negativt vid planens genomförande. Nya bostäder tillkommer inom en för boende attraktiv stadsdel, där hittills utveckling av tillkommande bostäder inte visat sig negativt för omgivande fastighetsvärden. I övrigt hänvisas till kommentarerna på sid 8 och 9.

Marja Wahllöf, Bofinksvägen 6 (Näsbypark 17:6)

Den planerade tennishallen anses ligga för nära E18 med tanke på framtida breddning av motorvägen. Bullret som når sexvåningsbebyggelsens översta våningsplan kommer med hänsyn till vindar och brist på omgivande vegetation mm att bli ett problem. Den planerade

lokalgatan i lutning upp mot ny korsning mot Bergtorpsvägen kommer att bli i det närmaste oanvändbar under vintertid. Områdets avslutning mot fastigheten Näsbypark 15:2 borde dras rakt österut mot lokalgatan från nämnda fastighets nordligaste gränspunkt och inte som nu följa dess nordostgräns mot Skördevägen. Buller och damm under byggtiden kommer att föras med vinden mot Bofinksvägen och detta måste tas hänsyn till.

Kommentar:

Placering av byggrätt för ny tennishall är avstämd gentemot Trafikverkets framtagna plan för breddning av E18 till fyra körfält i vardera körriktningen. I bullerberäkningar tas hänsyn till närområdets ändrade karaktär från mjuka naturytor till hårdgjord stadskaraktär. Den nya lokalgatans lutning är brant men i enlighet med rådande standard för nya gators projektering. Området har i sin nuvarande utformning en naturlig avslutning mot Skördevägen för bildande av nya bostadstomter. För bullerstörningar och andra störningar under byggnation finns riktlinjer från Naturvårdsverket som ska följas, vilket bl.a. reglerar att störningar kvälls- och nattetid inte får förekomma.

ÄNDRINGAR INFÖR GRANSKNING

Inför utställningsskedet görs följande ändringar i planen:

Ändringar på plankartan:

- Planbestämmelser om riskreducerande åtgärder kompletteras med angivelse av brandskyddad fasad för bebyggelse närmast Bergtorpsvägen, att utrymning skall ske bort från Bergtorpsvägen och att ventilationstilluft skall vändas bort från Bergtorpsvägen.
- E-område placeras in på plankartan med storleken ca 10x10 meter
- Vissa linjer och beteckningar justeras enligt Lantmäterienhetens yttrande: användningsgränslinje mellan Handels- och Verksamhetsområde korrigeras, grundkartans linjer och textstorlekar justeras samt kartans utbredningsområde.
- Upplysningsruta införs på plankartan om att arkeologisk slutundersökning måste utföras i enlighet med kulturminneslagen tillsammans med markering av det fornlämningsområde som avses i enlighet med slutsatserna från arkeologisk förundersökning.
- En elevation av skyddsvallen/planket utmed E18 har lagts till på plankartan.
- I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

Ändringar i planbeskrivning:

- Tydliggörande i planbeskrivningen om hur de geotekniska förhållanden och markstabilitet påverkas av förändrat klimat.
- Tydliggörande i planbeskrivningen om avstånd till bensinstation och om vilka bränsleslag som hanteras.
- Avsnitt införs om brottsförebyggande åtgärder i planeringen.
- Tydliggörande i beskrivningens genomförandedel om avtal som skall tecknas.
- Avsnittet Dagvatten kompletteras enligt uppdaterad dagvattenutredning.
- Avsnittet Naturmiljö, mark och vegetation kompletteras enligt fördjupad naturinventering som även innehåll beskrivning av faunan i området.
- Tydliggörande i planbeskrivning om skydd/skärm mot E18 sker under avsnittet *Risker*
- Avsnittet fornlämningar uppdateras enligt slutsatser från arkeologisk förundersökning.
- Under avsnittet bebyggelse kompletteras med ytterligare illustrationsvy och elevation längs med gatan i höjd med den mindre handelstomten.
- Avsnittet Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut kompletteras med en förtydligande text om tredimensionell fastighetsbildning för parkeringsgarage.
- Uppdaterande av text som påverkas av justeringar i MKB.
- Avsnittet Konsekvenser av planens genomförande har kompletterats med hur landskapsbilden och fornlämningar påverkas.

- Illustrationsbilder har uppdaterats.
- I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingen.

Ändringar i MKB

- Kapitlet nollalternativ och planförslag kompletteras och fördjupas kring nollalternativet och alternativt planförslag.
- Avsnittet om naturvärden uppdateras enligt slutsatser från kompletterad naturinventering.
- Avsnittet om riskhänsyn kompletteras utifrån slutsatser i kompletterad riskutredning efter samrådet.
- Avsnittet om dagvatten kompletteras utifrån den uppdaterade dagvattenutredningen.
- Avsnittet om buller kompletteras utifrån den uppdaterade bullerutredningen.
- Textavsnitt kopplade till nämnda avsnitt har uppdaterats.
- I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i hela dokumentet.

Katarina Dalerå
Planarkitekt