

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Hans Guldevall

Detaljplan för Enhagens verksamhetsområde

HANDLÄGGNING

Planen handläggs med normalt planförfarande.

SAMMANFATTNING

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-06-21, § 99. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2016-06-29 till 2016-09-07 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Ett öppet samrådsmöte med 4 deltagare hölls 2016-08-23 i kommunhusets reception. De synpunkter som inkom under mötet rörde den föreslagna markanvändningen (främst O – tillfällig vistelse) och hur denna skiljer sig från ett traditionellt boende. Även den något utökade byggrätten var föremål för diskussion. Inga invändningar mot planförslaget framkom.

INKOMNA YTTRANDEN

Sakägare

Tibble Förvaltning AB

Anmärkning

Synpunkt

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen	Synpunkt
Danderyds kommun	Synpunkt
Polismyndigheten	Synpunkt
Norrvatten	Information
Boverket	Ingen erinran
E.ON Värme	Ingen erinran
Fortum Värme	Ingen erinran
Käppalaförbundet	Ingen erinran
Storstockholms Brandförsvär	Ingen erinran
Svenska Kraftnät	Ingen erinran

INFORMATION VIA LEDNINGSKOLLEN

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

Ellevio
Geomatikk
Skanova
Transit

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.

Tibble Förvaltning AB, via Nils Fickler (Ventilen 2)

Sakägaren (som också är en av beställarna till detaljplanen) uttrycker att kommunen inför granskningsskedet ska utreda lämpligheten i att planlägga även Ventilen 2 för skolverksamhet, samt bostad av permanent karaktär (B).

Vad gäller dagvattenhanteringen anser sakägaren att plats B på Enhagsslingan har höga vattenstånd under årets alla månader och att de åtgärder som föreslås i planbeskrivningen (fällning av träd) ej är tillräckliga för åtgärda problemet. Sakägaren föreslår att kommunen åtgärdar båda plats A och B för att få till en långsiktigt hållbar lösning.

Kommentar: Bedömningen görs att fastigheten Ventilen 2 inte lämpar sig för skolverksamhet med hänsyn till bristande tillgång till lämpliga utemiljöer inom fastigheten.

I uppdraget för ny detaljplan för Enhagens verksamhetsområde ingår ej att utreda möjligheten att planlägga för bostäder inom området. Dock föreslås en kort genomförandetid (5 år) för detaljplanen, vilket medger att det går att ansöka om denna detaljplaneändring inom en inte alltför snar framtid. detaljplanen.

Inför granskningsskedet har utökade åtgärder diskuterats med kommunens VA-enhet för att lösa problemet med höga vattenstånd på Enhagsslingan. På plats A (se planbeskrivning) kommer en ny brunn placeras och på plats B kommer de befintliga att höjjusteras så att det blir ett bättre fall till dem.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att det är nödvändigt med ett förtydligande kring hur dagvatten ska hanteras för att statusen hos recipienten Stora Värtan inte ska försämrats. Dagvattenlösningar som både fördröjer och renar vattnet behöver genomföras och det verkar finnas goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.

Vidare ser Länsstyrelsen positivt på att frågan kring barns utemiljöer (skolgårdar) beaktas vid planläggning för skolorna och uttrycker önskan om att de åtgärder som föreslås också genomförs.

Kommentar: Inför granskningskedet har en dialog förts med fastighetsägarna om utökade åtgärder för hantering av dagvatten för att detaljplanen ska kunna antas. Följande åtgärder har diskuterats:

- Utkastare ska placeras så att takdagvatten hamnar på gräsytor. (Förtydligande text införd i planbeskrivningen samt informationsruta på plankartan).
- Erforderlig oljeavskiljning måste ordnas antingen genom oljeavskiljare eller genomsläppligt material på parkeringsytorna. (Förtydligande text införd i planbeskrivningen)
- Bestämmelse om att komplementbyggnader ska utföras med gröna tak. (Införd på plankartan)
- Gröna tak behöver inte nödvändigtvis bli en källa till näringsämnen. Fördröjningen ger mindre flöden vilket ger mindre näringsämnen till recipienten. (Förtydligande text införd i planbeskrivningen)
- På privat mark måste åtgärder genomföras så att dagvatten från parkeringsytor ej hamnar på gatan, genom exempelvis "gupp", som leder vattnet till gräsytor. (Förtydligande text införd i planbeskrivningen)
- En övergripande dagvattenutredning ska genomföras i projektet med den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna, i vilken Enhagens verksamhetsområde ingår. I denna utredning ska det utredas ifall större ytor i centrala Täby kan avsättas för dagvattenhantering för kommunens VA-nät. Detta kan ha stor effekt på miljökvalitetsnormerna i recipienten. (Förtydligande text införd i planbeskrivning)

Danderyds kommun

Tjänstemän på kommunen anser att det är positivt med ett område med

prickmark på planområdets södra sida för att bilda ett skyddsavstånd till villabebyggelsen i Danderyd. Vidare vill de försäkra sig om att fastighetsägarna på Danderyds-sidan har fått planhandlingarna skickade till sig.

Kommentar: Ett missiv (brev) har skickats ut till alla sakägare, inklusive fastighetsägarna i Danderyds kommun med information om pågående planarbete samt länk till planhandlingarna på Täby kommuns hemsida.

Polismyndigheten

Polismyndigheten beskriver ett antal brottsförebyggande åtgärder som de önskar att kommunen tillämpar i planskedet för att öka tryggheten i området.

Kommentar: Då fastighetsägarna inte har för avsikt att uppföra nya byggnader eller ändra befintliga blir möjligheterna att påverka områdets utformning begränsad. Detaljplanen bidrar dock till en mer blandad markanvändning vilket gör att fler människor kommer röra sig i området under olika timmar under dagen, vilket i sin tur kan öka tryggheten.

Norrvatten

Norrvatten informerar om att de har markförlagda ledningar vid planområdet sydvästra gräns. När projektering påbörjas av kommande anläggningar, vägar och byggnader m.m. inom eller intill anordningarna, skall handläggare på Norrvatten kontaktas.

Kommentar: Noteras.

Boverket

Ingen erinran

E.ON. Värme

Ingen erinran

Fortum Värme

Ingen erinran

Käppalaförbundet

Ingen erinran

Storstockholms Brandförsvär

Ingen erinran

Svenska Kraftnät

Ingen erinran

ÄNDRINGAR INFÖR GRANSKNING

Inför utställningsskedet görs följande ändringar i planen:

- Information och bestämmelser om dagvattenhantering har införts på plankartan.
- Förtydligande texter kring oljeavskiljning, lokalt omhändertagande av dagvatten, påverkan på miljökvalitetsnormer samt åtgärder för höga vattenstånd har införts i planbeskrivningen.
- Byggrätterna har justerats så att alla fastigheter har samma byggrättsbestämmelse, vilket ger en större enhetlighet och förenklar vid eventuella fastighetsregleringar.
- Ventilen 1 och Svänghjulet 3 har kompletterats med markanvändningsbestämmelsen O (tillfällig vistelse).

Hans Guldevall

Planarkitekt