

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET  
Polymenis Tsironas

## **Detaljplan för fastigheten Viveln 102 m.fl., Skarpäng**

### **HANDLÄGGNING**

Planen handläggs med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015).

### **SAMMANFATTNING**

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

Ett öppet samrådsmöte med ca 20 deltagare hölls 2017-02-23 i kommunhuset. Frågor som engagerade många var bl.a. trafik, insyn och skuggning från den nya bebyggelsen, gästparkeringar och placering av lekplatsen på illustrationskarta.

Länsstyrelsens yttrande behandlar främst frågor som berör miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Täby- Danderyd och behovet att vidare utreda markföroreningar som påträffats. Flera privatpersoner har inkommit med skriftliga synpunkter. Yttranden från allmänheten berör i stora delar samma frågor och därför kommenteras de gemensamma frågorna under rubriken "Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten". Vid behov eller vid enskilda frågor ges kommentarer även i anslutning till yttranden som redovisas sammanfattade inledningsvis. Samtliga yttranden redovisas och kommenteras nedan.

### **INKOMNA YTTRANDE**

#### **Myndigheter och andra remissinstanser**

Länsstyrelsen Stockholm

Synpunkter

Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting

Synpunkter

Lantmäterimyndigheten i Täby kommun	Synpunkter
Storstockholms brandförsvaret	Synpunkter
Polismyndigheten	Synpunkter
Skanova	Synpunkter
E.ON. Värme	Synpunkter
Ellevio AB	Synpunkter
Trafikverket	Ingen erinran
Kultur- och fritidsnämnden	Ingen erinran
Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran
Svenska Kraftnät	Ingen erinran
Norrvatten	Ingen erinran
Fortum värme	Ingen erinran

### Sakägare

Anders och Suzanne Nordqvist, Blockhusvägen 2	<b>Anmärkning</b> Synpunkter
Camilla och Johan Olli, Blockhusvägen 8	Synpunkter
Jan och Helene Thomsen, Blockhusvägen 10	Synpunkter
Lars Persson och Sofia Holmström, Blockhusvägen 12	Synpunkter
Michael och Maria Wolgsjö, Blockhusvägen 4	Synpunkter
Per Selenius, Blockhusvägen 16	Synpunkter
Sarah Kulin, Blockhusvägen 28	Synpunkter
Gunnar Johansson, Vikingavägen 11	Synpunkter

### Föreningar

Täby Föreningsråd	Synpunkter
-------------------	------------

### Övriga privatpersoner(ej sakägare)

Magnus Abrante Palissadgränd 9	Synpunkter
--------------------------------	------------

### INFORMATION VIA LEDNINGSKOLLEN

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

E.ON Elnät, Gas, Värme  
 Ellevio AB  
 Kommunalförbundet Norrvatten  
 Skanova  
 Stokab AB  
 Svensk Infrastruktur Förvaltning AB

Svenska Kraftnät  
Trafikverket ITV/Processnät, Trafik, väg, installation  
Upplands Väsby Kommun - KSB-VA avdelning

## **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 Stockholm**

*Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden och under förutsättning att Länsstyrelsens synpunkter beaktas, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsens synpunkter berör miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Täby-Danderyd och behovet att vidare utreda markföroreningar som påträffats.*

*Länsstyrelsen erinrar att planbeskrivningen behöver uppdateras med rätt källa om riktvärden för dagvattenutsläpp och kompletteras med beskrivning av förekomsten av berörd grundvattenförekomst och hur planen påverkar den.*

*Dagvattenutredningen behöver kompletteras om hur de föreslagna dagvattenlösningar kommer att påverka den naturliga vattenbalansen som nämns i inledningen som en viktig punkt i kommunens dagvattenpolicy. Länsstyrelsen bedömer att planen, efter genomförd marksanering av planområdet, inte kommer att innebära en försämring av möjligheten att MKN i Stora Värtan kan följas. Förhållandena omkring grundvattenförekomsten är oklara idag och behöver utredas av kommunen.*

*Viveln 102 mfl är beläget inom grundvattenförekomsten Täby-Danderyd. Förekomsten avser berggrundvatten och är nödvattentäkt. Kommunen har ett antal bergbore brunnar för beredskapsförsörjning, men ingen av brunnarna är belägna i programområdets närhet. Vattenförekomsten täcker större delen av tätortsområdena i Täby samt en del av Danderyds kommun. Även om grundvattenförekomsten Täby-Danderyd har god kemisk och kvantitativ status riskerar den att inte uppfylla miljö kvalitetsnormen god kemisk status till 2021. Det beror på förhöjda värden av klorid, sulfat, natrium, konduktivitet, och*

*bekämpningsmedel och mycket stor potentiell föroreningsbelastning. Även klorerade lösningsmedel är uppmätta.*

*Länsstyrelsen instämmer med planbeskrivningen, om att ytterligare markundersökning med kompletterande bedömning bör genomföras inom planområdet för att bedöma områdets lämplighet för sitt ändamål. Föreligger det någon risk för människors hälsa ska det i planhandlingarna framgå hur man avser att säkerställa att risken minimeras. Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.*

*Länsstyrelsen noterar dessutom att planbestämmelserna d<sub>1</sub>-d<sub>5</sub> saknar stöd i PBL vad gäller att styra maximalt antal fastigheter inom området och bör ses över. Länsstyrelsen vill också informera att utfartsförbud enbart kan regleras mot allmän plats och att bestämmelsen inte är möjlig att regleras i plangräns.*

*Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.*

**Kommentar:** I en kompletterande dagvattenutredning mellan samråd och granskning, har hänsyn tagits till hur planen kommer att påverka den naturliga vattenbalansen och potentialen för grundvattenbildning inom planområdet samt beskriver hur planen kan komma påverka grundvattenförekomstens kvalitet och kvantitet. Även planens påverkan på kvalitetsfaktorer av betydelse för statusen i recipienten Stora Värtan, kommer att tas i beaktan. Planbeskrivningen har även uppdaterats med rätt källa avseende riktvärden för dagvattenutsläpp.

Ett åtgärdsprogram för Täby kommuns vattenförekomster är under framtagande och en nuläges-, och påverkansanalys kommer att genomföras för grundvattenförekomsten med början i april. Föroreningar har identifierats i fyllningsmassor inom området, främst i områdets norra del. Planområdet utgör dock endast en mindre del, ca 0,7 % av hela vattenförekomstens yta på ca 27 km<sup>2</sup>. Dessutom är jordlagren inte fördelaktiga för en effektiv grundvattenbildning och bidrar därmed i mindre omfattning till den kvantitativa och kemiska statusen. Ny planläggning innebär ändrad markanvändning och behov av marksanering vilket även kommer innebära en långsiktig förbättring av kvalitén på yt- och grundvatten från området.

En kompletterande provtagning har genomförts av Sigma Civil i november 2016. Syftet var att försöka avgränsa föroreningar i plan och djupled, som identifierats i tidigare utredningar (Sigma Civil AB, 2016c). Ett förslag på saneringsåtgärder och en kostnadsuppskattning har även tagits fram i den kompletterande utredningen. Området har delats in i 3 olika områden, Norra, Mellersta och Södra. Det är framförallt i den norra delen av området som föroreningar förekommer ytligt i fyllnadsmaterial, men föroreningar har även påträffats i underliggande naturliga jordlager i ett fåtal punkter. Föroreningar har i ett antal punkter inte kunnat avgränsas i djupled p.g.a. borrhopp (större block, berg eller grövre stenar i fyllning). Inom ett område i nordväst har man heller inte kunnat provta på grund av uppställning av containrar, betongsuggor mm. En kompletterande provtagning rekommenderas göras inom området som fortfarande är otillgängligt. Beroende på vad analysresultaten visar från provtagningen bör även denna del ingå i en saneringsplan som rekommenderas att ta fram för området. Saneringsplanen ska stämmas av med Samhällsutvecklingskontoret och Södra Roslagens Miljö- och Hälsokontor (SRMH) innan saneringsåtgärder genomförs. Uppkommit yt- och markvatten i schaktgropar ska omhändertas och genomgå rening innan det släpps ut på det kommunala ledningsnätet. Hanteringen av vatten ska ingå i saneringsplanen för godkännande av kommun och SRMH.

Utifrån erhållna analysresultat bedöms att marken inom delar av de aktuella fastigheterna är förorenad och måste saneras för att anses lämplig för den markanvändning som angivits i detaljplaneförslaget. Vid en sanering av påträffade markföroreningar bedöms området bli lämpligt för bostäder. Den utförda markundersökningens omfattning tillåter en säker bedömning av åtgärdsalternativ och kostnadsuppskattning för området.

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

Planbestämmelserna d<sub>1</sub>-d<sub>5</sub> utgår från plankartan. Kommunen delar länsstyrelsens åsikt att utfartsförbudet enbart kan regleras mot allmän plats. Den avsedda regleringen är mot allmän plats och bestämmelsen regleras som det ser ut på kartan för att minimera risken för tolkningsproblem och anses inte påverka planens genomförbarhet. Utökning av planområdet i det här skedet bedöms som onödigt för att uppfylla planens syfte.

### Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting

Trafikförvaltningen ser positivt på att kommunen i planbeskrivningen konstaterar att busstrafiken på Täbyvägen orsakar störningar i form av bland annat lågfrekvent buller och att detta ska belysas i planprocessen. I detta sammanhang vill trafikförvaltningen lyfta 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.

### Lantmäterimyndigheten i Täby kommun

Lantmäterimyndigheten har efter granskning av detaljplaneförslaget upptäckt att en bestämmelse avseende Bebyggandets omfattning är felaktig. Bestämmelse om max antal fastigheter är inte längre tillåten enligt reglerna i PBL.

**Kommentar:** Bestämmelsen utgår och plankartan uppdateras.

### Storstockholms brandförsvaret

SSBF har inte kännedom om några riskkällor med sådan påverkan på planområdet att de behöver utredas vidare i planarbetet. Räddningstjänstens möjlighet till insats ska uppmärksammas i det fortsatta planarbetet. Tillgång till brandvatten ska säkerställas med konventionellt brandpostsystem enligt Vav P76 och P83. Detta innebär bl.a. att det maximala avståndet mellan två brandposter är 150 meter och att maximalt avstånd mellan uppställningsplats för bandfordon och närmsta brandpost är 75 meter.

**Kommentar:** Enligt VA-enhetens uppgifter uppfyller området av SSBF ställda krav på maximalt avstånd för konventionella brandposter. Brandposterna i området uppfyller även kraven för "områdestyp 1) Flerfamiljshus lägre än 4 våningar, villor, Radhus och Kedjehus" allt enligt Brandförsvarets dokument "VL2014-12".

### Polismyndigheten

Polismyndigheten önskar att ett brottsförebyggande tänkande finns med och att planbeskrivningen innehåller ett stycke som upptar det trygghetsrelaterade tänkandet.

**Kommentar:** Planförslaget har uppdaterats med hänsyn till bland annat brottsförebyggande tänkande. Byggnaderna mot Täbyvägen ska vara i stor del sammanbyggda och placeras parallellt med gatan för att skapa ett tydligt gaturum samt möjliggöra en avgränsad och skyddad bostadsgård i kvarterets

inre. Förgårdsmarken mot Täbyvägen ska utgöras av entréer, cykelparkeringar och planteringar som bidrar till flera sinnesintryck och en befolkad och trivsammare stadsmiljö. Planbeskrivningen innehåller ett stycke på sidan 30 med rubrik *Brottsförebyggande åtgärder* som tar upp det trygghetsrelaterade tänkandet.

**Skanova**

*Skanova har markförlagda teleanläggningar som ansluter befintliga byggnader inom detaljplaneområdet samt försörjer byggnader utanför detaljplaneområdet. Befintliga teleanläggningar borde kunna användas för fiberanslutning av planerad nybyggnation. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.*

**Kommentar:** Noteras.

**E.ON. Värme**

*E.ON Värme har idag inga ledningar i det aktuella området men har dialog med kommunen om det kan bli aktuellt att hjälpa till att lösa värmeförsörjningen för Viveln 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 ett större 11 kV och 0,4 kV ledningstråk i konflikt med planerad bebyggelse. Stråket kommer att behöva flyttas och behöver ges ett u-område i planens mitt. Nytt distributionsnät för el kommer behöva byggas inom planområdet och därför behöver plankartan kompletteras med u-område, förslagsvis i samma områden som markreservatet för gemensamhetsanläggning. Åtgärder i Ellevio AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio AB och bekostas av byggherren. Ellevio AB förutsätter att ledningar för distribution av el kan förläggas i allmän mark så som gata, väg, natur- och parkmark. Vi vill bli kontaktade för ledningssamordning.*

**Kommentar:** Plankartan kompletteras med ett u-område och kommunen initierar dialogen för ledningssamordning mellan Ellevio AB och exploitören.

**Sakägare**

### **Samlade kommentarer**

Inkomna yttranden från sakägare berör i stora delar samma frågor avseende trafik, insyn, buller, antal fastigheter och utnyttjandegrad. Gemensamma frågor kommenteras på sidan 15 under rubriken "Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten". Vid behov eller vid enskilda frågor ges kommentarer även i anslutning till yttranden som redovisas sammanfattade först.

### **Privatpersoner, Anders och Suzanne Nordqvist, Blockhusvägen 2**

*Framför att enligt befintligt förslag planeras utfart till samtliga fastigheter via Blockhusvägen/Fjätursvägen och det betyder kraftigt ökad biltrafik och störande oljud från de ca extra 55-110 bilar samt försämrade säkerhet för barn.*

*Anser att in- och utfart bör ske via utfarten till Täbyvägen 77 på den södra delen av området och även behålla den befintliga norra utfarten vid Fjätursvägen. Föreslår att Blockhusvägen görs om till en återvändsgränd.*

*Anser att området är redan tätbebyggt och antalet fastigheter bör minskas både höjdmässigt och till antal. Påtalar även att insyn är ett problem och ser helst att en bebyggelse på Viveln 102-103 bebyggs med enplanshus i linje med villorna.*

**Kommentar:** Yttrandet berör gemensamma frågor.

Om trafik: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Trafik", sidan 15

Om insyn: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Insyn", sidan 16

Om buller: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Buller", sidan 17

Om antal fastigheter, byggnader, utnyttjandegrad och att område upplevs tätbebyggt: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken " Utnyttjandegrad, byggnader och området", sidan 18

### **Privatpersoner, Camilla och Johan Olli, Blockhusvägen 8**

*Anser att förslaget skapar ökad och olämplig trafik vid skola där många barn rör sig och där det redan idag skapas köer och kaos vid avlämning/hämtning. Rekommenderar att in- och utfart sker via instickaren till Täbyvägen på den södra delen av området och att Blockhusvägen görs om till en återvändsgränd. Påtalar att den ökade trafiken kommer få ett mycket störande oljud och buller kommer att ha en negativ effekt på deras fastighetsvärde.*



*Framhäver även att området upplevs väldigt tätbebyggt och antalet fastigheter bör reduceras kraftigt för att passa in i den befintliga miljön. Vill även påtala att husen som ligger på västra sidan Blockhusvägen ligger på en höjd och befintliga villorna på Blockhusvägen kommer få en kraftig insyn. Rekommenderar att område bebyggs med enplanshus i linje med villorna och att man även schaktar ur området så att marknivån hamnar i plan med befintlig bebyggelse på Blockhusvägen. Anser att det är fel område och att området norr om Fjätursvägen passar bättre för bebyggelse.*

**Kommentar:** Schaktningsarbete är både energikrävande och klimatpåverkande i sig och kan uppfattas mycket störande för sin omgivning. Därför vill man i möjligaste mån anpassa bebyggelsen till rådande höjder.

I övrigt berör yttrandet gemensamma frågor.

Om trafik: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Trafik", sidan 15

Om insyn: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Insyn", sidan 15

Om buller: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Buller", sidan 16

Om antal fastigheter, byggnader, utnyttjandegrad och att område upplevs tätbebyggt och anses olämpligt: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Utnyttjandegrad, byggnader och området", sidan 18

### **Privatpersoner, Jan och Helene Thomsen, Blockhusvägen 10**

*Anser att samrådshandling/planbeskrivning är bristfällig och ofullständig och innehåller utredningar som har tillkommit i ett senare skede. Föreslår att den görs om så den endast innehåller slutgiltiga förslaget. Framför synpunkter på att materialet i trafikbuller utredning inte stämmer överens med förslaget och att det måste klargöras vilken typ av byggnader det är frågan om.*

*Anser att det saknas information om planerade byggnader och hustyper är inte tillräckligt beskrivna. Anser att trafikutredningen är felaktig och bristfällig och underlag till utredningen otillräckligt. Vill även påtala att snöröjningen inte är utredd tillräckligt noga och uppgifter om brand och akutfordon saknas. Har synpunkter på att skuggstudien har gjorts endast vid två tillfällen, juni och september månad, och tycker att skuggstudien inte borde ha gjorts av samma arkitektfirma som tog fram skisserna.*

*Anser även att planförslaget inte stämmer med Täbys kommun mål om ökade antal arbetsplatser och föreslår istället att området blir ett grönt område. Framför synpunkter på ökad och olämplig biltrafik vid skola där det redan idag skapas köer och trafiksvårigheter vid avlämning/hämtning. Ifrågasätter trafiksäkerheten i område och påtalar om en tidigare process där Täby kommun har bett fastighetsägarna längs Blockhusvägen att anpassa sina trädgårdar.*

*Anser att kommunen inte har gett de besked om pågående planändringar under tidigare processen och anser därför att kommunen har brustit i sin informations skyldighet. Föreslår att allt trafik via Blockhusvägen begränsas och gatan gör om till en återvändsgränd. Vill även påtala att den ökade trafiken ska medföra att villorna kommer få störande oljud och det kommer ha en negativ effekt på deras fastighetsvärde.*

*Framhåller även att husen som ligger på västra sidan Blockhusvägen ligger på en höjd och befintliga villorna på Blockhusvägen kommer få en kraftig insyn. Framhäver att den föreslagna bebyggelsen skulle kraftigt försämra den fria utsikten som finns på västra sidan vilket skulle leda till negativ effekt på deras fastighetsvärde. Anser att förslaget inte är anpassat till befintliga bebyggelse och miljön och skulle leda till en försämring för området i sin helhet. Framhäver att området norr om Fjätursvägen passar bättre för bebyggelse.*

**Kommentar:** Det står felaktigt datum på planbeskrivningen.

Samrådshandlingen upprättades 2017-01-12 och inte 2016-01-12.

Samrådshandlingen innehöll det slutgiltiga förslaget och alla utredningar togs fram enligt det. Utredningar har kompletterats och justerats i enlighet med det senaste förslaget och inkomna synpunkter.

Planförslaget reglerar att byggnader ska vara småhus och det står på plankartan som planbestämmelse under rubrik *Utformning*. 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)]. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av småhusbebyggelse.

Vägnätet inom området är privat vilket innebär att kommunen ställer krav på tillgänglighet för räddningstjänst och sopbil men inte för hur snöröjningen ska hanteras.

Skuggstudien kompletteras och uppdateras enligt senaste förslaget och visar nu även skuggning vintertid. Samhällsutvecklingskontoret har granskat skuggstudien och anser den vara trovärdig.

I den gällande översiktsplanen är fastigheterna Viveln 102- 103 och Skarpäng 62:13 markerade som område för huvudsakligen arbetsplatser. Föreslagen planåtgärd är således inte i enlighet med gällande översiktsplanen vilket framgår i planbeskrivningen. Därför upprättas planen med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015).

Samhällsutvecklingskontoret bedömer att förutsättningar för bostäder på fastigheterna är goda med tanken på den goda kollektivtrafikförsörjningen och närhet till skola, parker och kommersiell service. Samhällsutvecklingskontoret anser att området inte är idealiskt för småindustri eller andra verksamheter med tanke på den omgivande småskaliga bostadsbebyggelsen och störningar som skulle kunna uppstå i form exempelvis av tung trafik. Området bedöms ha god närhet till parker och natur med Skarpängsparken i söder och ett större naturområde i norr och väst.

En detaljplan upprättas av kommunen i en planprocess. Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen med syfte att skapa ett gott beslutsunderlag och ge möjlighet till insyn och påverkan. I arbetet med att ta fram ett förslag till en detaljplan ska kommunen samråda med sakägare och bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs samt myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget. Täby kommun följer plan- och bygglagens krav på planprocessen.

På den östra delen av Blockhusvägen finns idag hög vegetation med större träd och en Oxelallé. Större träd och Oxelallén längs Blockhusvägen sparas och får ett skydd i planen. De föreslagna husen längs Blockhusvägen kommer att vara högst två våningar höga. Detta tillsammans med avståndet till planerad bebyggelse gör att Samhällsutvecklingskontoret bedömer att utsikten från befintliga hus påverkas ytterst marginellt eftersom de nya husen inte kommer att dominera i höjd i jämförelse med omgivningen och vegetationen.

I övrigt berör yttrandet gemensamma frågor.

Om trafik: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Trafik", sidan 15

Om insyn: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Insyn", sidan 16

Om buller: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Buller", sidan 17

Om antal fastigheter, byggnader, utnyttjandegrad och att område upplevs tätbebyggt och anses olämpligt: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Utnyttjandegrad, byggnader och området", sidan 18

### **Privatpersoner, Lars Persson och Sofia Holmström, Blockhusvägen 12**

*Anser att planerade infarten till områden via Fjätursvägen/Blockhusvägen inte är genomförbart. Påtalar att området är redan i dagsläget starkt trafikerat vid lämning och hämtning av barn till skolan och Fjätursvägen används som genomfart genom Skarpäng. Påtalar även att största delen av trafiken till och från nya området kommer att gå i södergående riktning och den bästa lösningen skulle vara att infarten till området sker söderifrån via Täbyvägen.*

*Framför att det inte finns parkeringsmöjligheter för mer än en bil per nyuppförd bostad och att trafikutredningen uppger en stor osäkerhet avseende parkering för eventuella gäster samt de hushåll som äger mer än en bil.*

**Kommentar:** 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. Planförslaget säkerställer att det finns tillräckligt plats för anordning av parkering inom fastigheten och att parkeringsnormen enligt parkeringsstrategin kan uppfyllas.

I övrigt berör yttrandet gemensamma frågor.

Om trafik: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Trafik", sidan 15

### **Privatpersoner, Michael och Maria Wolgsjö, Blockhusvägen 4**

*Anser att trafiksäkerheten försämras ytterligare och infart till nytt område måste lösas på annat vis. Framför att redan idag är det mycket trafik på grund av resenärer som ska ut till Täbyvägen och avlämning/hämtning vid skola.*

*Framhäver att fastigheterna inte lämpar sig för flervåningshus och att fastigheterna på västra sidan av Blockhusvägen är bebyggda med en- och tvåvåningshus. Påtalar att flervåningshus skulle estetiskt försämra planeringen av området och medföra insyn i villorna på västra sidan.*

*Anser att byggnationerna och tillkommande trafik kommer att medföra mycket buller och miljöpåverkan för boende utmed Blockhusvägen. Framhåller även att det vilda djurlivet kommer att påverkas och att det finns lämpligare fastigheter i Skarpäng, och i Täby kommun i synnerhet, för byggnationer av det slag som föreslås.*

**Kommentar:** Planförslaget möjliggör för småhusbebyggelse om upp till tre våningar mot Täbyvägen och Fjätursvägen och trappas ner till två våningar för att ansluta mot befintlig bebyggelse i väster. Planförslaget reglerar att byggnader ska vara småhus vilket står på plankartan som planbestämmelse under rubrik *Utformning*. Småhus definieras enligt Terminologicentrum (TNC: Plan- och byggtermer, 1994) som bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter medan övriga bostadshus kallas flerbostadshus. Föreslagna bebyggelsen anses av Samhällsutvecklingskontoret vara i linje med områdets karaktär och skala.

En behovsbedömning för planer och program ska tas fram om planen eller programmet antas medföra en betydande påverkan på miljön eller människors hälsa. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande påverkan på människors hälsa och/eller miljön. Planens tilltänkta bostadsbebyggelse är volymmässigt och höjdmässigt i linje med omgivande bebyggelse. I och med att marken kommer att nyttjas till bostäder istället för som nu industrimark och kontor innebär att marksanering av föroreningar kommer att behöva utföras. Sanering av marken från markföroreningar innebär förbättringar för både människan som vistas i och i anslutning till området samt även förbättringar för miljön, marklevande djur, växter och yt- och grundvatten.

I övrigt berör yttrandet gemensamma frågor.

Om trafik: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Trafik", sidan 15

Om insyn: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Insyn", sidan 17

Om buller: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Buller", sidan 18

**Privatperson, Per Selenius, Blockhusvägen 16**

*Anser att förslaget skapar ökad och olämplig trafik vid skola där många barn rör sig och där det redan idag skapas köer och kaos vid avlämning/hämtning. Påtalar att den ökade trafiken kommer få ett mycket störande oljud och buller kommer att ha en negativ effekt på deras fastighetsvärde.*

*Framhäver även att området upplevs väldigt tätbebyggt och antalet fastigheter bör reduceras kraftigt för att passa in i den befintliga miljön. Vill även påtala att husen som ligger på västra sidan Blockhusvägen ligger på en höjd och befintliga villorna på Blockhusvägen kommer få en kraftig insyn. Rekommenderar att område bebyggs med enplanshus i linje med villorna och att man även schaktar ur området så att marknivån hamnar i plan med befintlig bebyggelse på Blockhusvägen. Anser att det är fel område och att området norr om Fjätursvägen passar bättre för bebyggelse.*

**Kommentar:** Schaktningsarbete är både energikrävande och klimatpåverkande i sig och kan uppfattas mycket störande för sin omgivning. Därför vill man i möjligaste mån anpassa bebyggelsen till rådande höjder.

I övrigt berör yttrandet gemensamma frågor.

Om trafik: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Trafik", sidan 15

Om insyn: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Insyn", sidan 16

Om buller: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Buller", sidan 17

Om antal fastigheter, byggnader, utnyttjandegrad och att område upplevs tätbebyggt och anses olämpligt: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken " Utnyttjandegrad, byggnader och området", sidan 18

**Privatperson, Sarah Kullin, Blockhusvägen 28**

*Anser att korsningen Fjätursvägen/Täbyvägen är mycket trafikerad och det är kaos i rusningstrafik. Föreslår rondell i kombination med viadukt för gångtrafik.*

*Påtalar även att kollektivtrafiken inte nämns i underlaget och att buss 611 är redan full när den kommer till Milstensvägens busshållplats. Framhäver att fler bussar behöver trafikera hållplatsen och att det borde finnas utrymme för en busslinje som går genom Täby förbi Roslags Näsby så att fler kan välja att ta Roslagsbanan som idag inte kan nås med kommunala färdmedel från Skarpäng.*

*Framför att vid öppet hus och aktiviteter på Milstenskolan blir lokala gatorna överfulla med parkerade bilar och att redan idag parkerar bilar längs Blockhusvägen.*

*Anser att den föreslagna utformningen med en minskning av körbanebredden till 3,5 m innebär att fordon endast kan passera överfarten ett i taget och det kan innebära att en kraftig trafikstörning och köbildning och därför sätter sig emot denna konstruktion. Önskar en säker gångpassage som ska låta bilar passera i båda riktningarna.*

**Kommentar:** Täby kommun planerar att se över framkomligheten på Täbyvägen. Det inkluderar att se över kapaciteten i ett antal korsningar längs Täbyvägen. Bland annat kommer framkomlighets- och trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningen Täbyvägen/Fjätursvägen att studeras. I den framkomlighetsstudie som genomförts i samband med framtagande av planförslaget konstaterades det att en ombyggnad till både cirkulationsplats och signalreglerad fyrvägskorsning kommer ge god kapacitet i korsningen Täbyvägen/Fjätursvägen/Milstensvägen. Av dessa utformningsförslag anser Täby kommun att en signalreglerad fyrvägskorsning är att föredra då Täbyvägen är dubbelfilig. En cirkulationsplats skulle innebära oövakade övergångsställen över dubbla körfält vilket inte är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt. En signalreglerad fyrvägskorsning skulle innebära att också övergångsställena blir signalreglerade vilket är bra för både trafiksäkerheten och tryggheten. Bussarnas turtäthet och rutter beslutas av Stockholms läns landstings trafikförvaltning. Täby kommun har löpande möten med trafikförvaltningen där synpunkter och önskemål kring kollektivtrafiken i Täby kommun stäms av. Täby kommun kommer att framföra synpunkterna gällande busslinje 611 på ett sådant möte.

Om resterande synpunkter om trafik: Se ""Gemensamma svar på yttranden inkomna från allmänheten"" under rubriken "Trafik", sidan 15

**Privatperson, Gunnar Johansson, Vikingavägen 11**

*Anser att det är mycket positivt att det byggs bostäder i detta område. Hoppas att kommunen återupptar detaljplan av sin fastighet och att område fylls av nya bostadsägare vilket vore positivt för Täby och hela Sverige.*

**Kommentar:** Noteras.

**Gemensamma svar till sakägare**

**Trafik**

Täby kommun har sett över hur planområdet på bästa sätt kan anslutas till befintligt vägnät och bedömt att en anslutning mot Blockhusvägen är det bästa alternativet. En anslutning i den södra delen av planområdet till Täbyvägen har utretts, men avskrivits då det anses olämpligt ur både trafiksäkerhets- och framkomlighetssynpunkt. Det beror bland annat på att befintlig anslutning mot Täbyvägen söder om planområdet ansluter i backe mot Täbyvägen och är oregerad. Vidare är flödet på Täbyvägen i storleksordning att det ur trafiksäkerhets- och framkomlighetssynpunkt är bättre att leda trafiken till befintlig korsning med Fjätursvägen.

En utbyggnad av planområdet med bostäder innebär något ökad trafik på Blockhusvägen och Fjätursvägen. Enligt trafikutredning (Per Löfvendal Trafikplanering, 2016-10-29) innebär det en ökning med cirka 25 fordon under för- och eftermiddagens maxtimme. Trafikutredningen är daterad med fel datum, vilket kommer att åtgärdas. Täby kommuns trafikenhet har granskat trafikutredningen och har bedömt att den ger ett fullgott underlag för planprocessen. Trafikmätningarna i utredningen har genomförts under en tvåtimmarsperiod på förmiddag och eftermiddag för att se när maxtimmen inträffar. Med maxtimmen avses den timme när biltrafikflödet är som störst och är det som sedan använts vid framkomlighetsberäkningarna. På förmiddagen har mätning gjorts mellan kl. 7-9 och maxtimmen inträffade mellan kl. 7.30–8.30. På eftermiddagen har mätningar gjorts mellan kl. 16-18 och maxtimmen inträffade mellan 16.30–17.30. Trafikmätningarna har genomförts för en representativ dag och därför har Täby kommun bedömt att flera trafikmätningar inte är nödvändiga för trafikutredningens syfte.

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 trafik som beräknas alstras till och från området är således oberoende antalet parkeringsplatser utan baseras enbart på antalet alstrade bilresor per bostad. 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 Täbyvägen och kommer då studera framkomlighets- och trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningen Täbyvägen/Fjätursvägen närmare.



I kapacitetsstudier är gång- och cykelflöden i korsningspunkter ofta okända, varpå ett värde på dessa måste uppskattas. I trafikutredningen har det antagits att det passerar 150 gående och cyklister över respektive övergångsställe under maxtimmen i korsningen Täbyvägen/Fjätursvägen.

Täby kommun kommer se över trafiksituationen i området och med hänsyn till trafiksäkerheten planeras korsningen Fjätursvägen/Blockhusvägen kompletteras med övergångsställen över Blockhusvägen samt Fjätursvägen östra del. Övergångställena kommer hastighetssäkras med upphöjning för att öka trafiksäkerheten framför allt för barn till och från Milstensskolan. På Blockhusvägen planeras en 2,5 m bred gångbana uppföras på den östra sidan om körbanan och det säkerställs genom planläggning av området som allmän gata i planförslaget. Vidare planerar Täby kommun se över framkomligheten på Täbyvägen och eventuell ombyggnad av korsningen med Fjätursvägen.

### ***Insyn***

Fastigheterna på västra sidan av Blockhusvägen är idag bebyggda med en- och tvåvåningshus. Planförslaget möjliggör det 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 av 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 sommartid när man vistas mycket ute i trädgården. Sammanfattningsvis bedömer Täby kommun att insynpåverkan är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett bostadsprojekt i ett småhusområde samt acceptabla och generellt rådande i en växande Täby.

### ***Buller***

Trafik som planförslaget kan medföra på Blockhusvägen är så pass liten och bedöms inte påverka bullernivåerna för befintliga bostäder. Den nya bebyggelsen kommer dessutom att fungera som en bullerskärm mot Täbyvägen för befintlig bebyggelse längs Blockhusvägen och kommer göra att störningar från Täbyvägen kommer att minska (Åkerlöf Hallin Akustik, 2017-05-15).

För den nuvarande bebyggelsen längs norra delen av Blockhusvägen beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån minska med upp till 6 dB(A) och för den nuvarande bebyggelsen i den södra delen med upp till 9 dB(A). I de båda fallen blir ekvivalentnivåerna lägre än 55 dB(A).

Samhällsutvecklingskontoret bedömer att planens genomförande inte kommer medföra en betydande påverkan på miljön eller människors hälsa. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande påverkan på människors hälsa och/eller miljön.

#### ***Utnyttjandegrad, byggnader och området***

Täby kommun har höga ambitioner om att möjliggöra för fler invånare. Som en del av Stockholmsregionen och en regional stadskärna tar kommunen sitt ansvar för regionens tillväxt. Täby kommun jobbar aktivt för att på ett långsiktigt och hållbart sätt bidra till Täby utveckling. Att möjliggöra det för bostäder i ett område där det redan finns infrastruktur och service bidrar till hållbar utveckling eftersom det ger bättre underlag för kollektivtrafik och handel samt utökar möjligheter för kollektiva och därmed kostnadseffektiva lösningar på samhällstjänster och teknisk infrastruktur.

Planområdet är idag reglerat för småindustriändamål och består av ett antal industri- och garagebyggnader. Gällande detaljplan möjliggör det för 9.000kvm våningsyta för huvudbyggnad för småindustri som får uppföras med byggnadshöjd om högst 8 meter i södra delen och 9 meter i norra delen. Den befintliga detaljplanen möjliggör alltså en exploatering med småindustri som vida överskrider befintlig bebyggelse. Förutom detta finns det även möjlighet att uppföra ytterligare komplementbyggnader.

Ansökan om planbesked omfattade ursprungligen 105 lägenheter i radhus, parhus och flerbostadshus i 4-5 våningar men minskades till ca 55 bostäder i småhus för att möta omkringliggande bebyggelse. Planområdet gränsar till ett större småhusområde i väster som i norr präglas av bebyggelse från 1980-talet i 1-1,5 våningar och i söder av radhus i två våningar från 80-talet. Planförslaget möjliggör för småhusbebyggelse om upp till tre våningar mot Täbyvägen och Fjätersvägen och trappas ner till två våningar för att ansluta mot befintlig bebyggelse i väster. Planförslaget reglerar att byggnader ska vara småhus och det står på plankartan under rubrik *Utformning*.

Med hänsyn till områdets goda kollektivtrafikläge, samt närhet till gång- och cykelstråket längs Täbyvägen, samhällstjänster och kommersiell service, parker och natur i närområdet, omkringliggande områdets byggnadskultur och gestaltning, planområdets befintliga markanvändning och tillåten utnyttjandegrad såsom Täby kommuns målsättning för en långsiktigt hållbar utveckling bedömer Samhällsutvecklingskontoret att antalet fastigheter och föreslagna bebyggelse är lämpliga och i linje med områdets förutsättningar, karaktär och skala.

### **Föreningar**

#### **Täby Föreningsråd**

*Framför att det är två frågor i detaljplanen som finner anledning att kommentera. Anser att lekytan för barn är liten i förhållande till förväntat antal barn i området och att varken lekytan eller området för odlingslotter är bra placerade ur miljösynpunkt utifrån närheten till den hårt trafikerade intilliggande Täbyvägen. Föreslår att området för odlingslotter och lekytan flyttas till områdets västra del och att lekplatsens yta utökas genom att huset nordväst om gemensamhetsbyggnadens nuvarande placering enligt kommunens liggande utställt förslag ej byggs.*

**Kommentar:** 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)]. Planförslaget säkerställer att en stor del av marken ska vara obebyggt men reglerar inte placering av lekytan eller området för odlingslotter. Illustrationsplanen som följer med i planförslaget är ej bindande. Däremot reglerar planförslaget ytan som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och komplementbyggnad.

Samhällsutvecklingskontoret delar synpunkten att en omplacering av gemensamhetsbyggnad kan bidra till en bättre gestaltning av området och frigöra en stor yta i områdets västra del som anses lämpligare för placering av lekytor, odlingslotter osv. Plankartan uppdateras och ytan för gemensamhetsanläggning och komplementbyggnad flyttas till områdets östra del intill Täbyvägen.

Samhällsutvecklingskontoret anser för övrigt att detaljplanen skapar goda förutsättningar för stora friytor i området och ger stor frihet till deras lokalisering.

### **Övriga privatpersoner(ej sakägare)**

#### **Privatperson, Magnus Abrante Palissadgränd 9**

*Anser att förslaget ser väldigt bra ut och är positivt till att det södra området fått en egen väg som går parallellt med Täbyvägen. Tycker om iden på att smalna av den norra delen av Blockhusvägen för att göra en cykelbana.*

*Framhåller att fyra gästparkeringsplatser i det södra området kan vara lite snålt då det redan idag upplevs som att det saknas gästparkeringar på Blockhusvägen.*

**Kommentar:**Noteras. Illustrationsplanen är ej bindande. Enligt parkeringsstrategin ska åtta besöksparkeringarna anordnas inom planområdet för att uppnå normen. Planförslaget möjliggör det för plats för minst åtta besöksparkeringar och det kommer beaktas i bygglovsprövningen.

#### ÄNDRINGAR INFÖR GRANSKNING

Inför granskningskedet görs följande ändringar i planen:

- Planområdet har utökats och den idag enskilda vägen, i Blockhusvägens förlängning, föreslås bli allmän gata för att koppla samman den befintliga gång- och cykelbanan söder om planområdet med den befintliga gångbanan på Fjätursvägen 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 justeras mot öster för att möjliggöra en kvartersbildning genom byggnadsplaceringen. Detta bidrar till att en bättre bullermiljö kan skapas i kvarterets inre.
- Egenskapsgränser inuti planområdet justeras för att tydligare reglera markens användning i kombination med prickad mark.
- Plankartan kompletteras med administrativa samt administrativa- och egenskapsgränser för att avgränsa olika område och tydliggöra vad som gäller inom ett visst område på plankarta
- Bestämmelser d<sub>1</sub>-d<sub>5</sub> utgår eftersom de saknar stöd i Plan- och Bygglagen.
- Bestämmelser e<sub>1</sub>-e<sub>3</sub> formuleras om och tydliggörs för att ha stöd i Plan- och Bygglagen. De reglerar största exploateringsgrad per bostadslägenhet för radhus och sammanbyggda småhus.

- Bestämmelser  $e_4$ - $e_5$  utgår eftersom bebyggandets omfattning för sammanbyggda småhus regleras med planbestämmelse  $e_2$  och markens utnyttjande begränsas med prickad mark.
- Marken som endast får förses med komplementbyggnad flyttas i öster och intill Täbyvägen.
- Bestämmelse om dagvatten utgår eftersom den saknar lagstöd.
- Placeringsbestämmelser  $p_1$ - $p_2$  införs på plankartan för att reglera byggnadsplaceringen mot Täbyvägen.
- Bestämmelser  $f_1$ - $f_3$  formuleras 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 justeras 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 utgår och detta regleras istället genom planbestämmelser i detaljplanen som avser bostadsbyggnaders placering och utformning. Bestämmelse  $m_1$  införs istället för del av planområdet och den reglerar att bullerskydd ska anordnas mot Täbyvägen.
- Planens genomförande tid ändras till 5 år.
- Ändrad lovplikt införs som administrativ bestämmelse för del av planområde och den reglerar att marklov krävs för fällning av oxel och tallar. Bestämmelsen  $n_1$  utgår eftersom ändrad lovplikt anses ge tillräckligt skydd för bevarandet av träden.
- Villkor för startbesked införs för att säkerställa att markföreningar ska avhjälpas innan startbesked för bostadshus ska kunna ges.
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar införs på plankartan(u område).
- Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik införs på plankartan(x område).

Polymenis Tsironas  
Planeringsarkitekt