

Granskningshandling

Detaljplan för

Bromsen 11 m.fl. i Skarpäng



Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i två våningar med inredd vind i huvudsak i radhus inom fastigheten Bromsen 11. Syftet är även att bevara torpet Skarpäng.

Kvartersmarken är idag planlagd för användningen industri och är bebyggd med en industribyggnad i två till tre våningar. På fastigheten finns även torpet Skarpäng som kommer att bevaras och skyddas i den nya detaljplanen.

Detaljplanen innebär att fastigheten Bromsen 11 omvandlas från en industritomt till ett bostadskvarter. Industribyggnaden på Bromsen 11 kommer att rivas och nya bostäder uppförs i två våningar med inredd vind. Det aktuella bebyggelseförslaget omfattar 44 bostäder i radhus och åtta lägenheter i småskaliga flerbostadshus som har samma volymer som radhusen.

Byggnaderna kommer att utföras med sadeltak och träfasader i varierande utformning och färgsättning. Enhetligt utformat plank som skydd mot buller och insyn från Täbyvägen kommer att tillåtas. Parkering för boende kommer att anordnas i underjordiskt garage som angörs via bilhissar.

Planförslaget innebär att cirka 100 kvadratmeter, som idag är planlagd som parkmark, kommer att planläggas med användningsbestämmelse för transformatorstation, så kallat E-område. Övriga ytor för allmän platsmark inom planområdet kommer att planläggas som park respektive gata.

Planförslaget bedöms överensstämma med *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet*.

Täby kommun har, genom delegationsbeslut från stadsbyggnadsnämnden, beslutat att detaljplanen för Bromsen 11 ej antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas för detaljplanen.

Innehåll

Sammanfattning	2
Detaljplanens syfte.....	6
Beskrivning av detaljplan	6
Planhandlingar	6
Planprocessen	6
Lägesbestämning.....	7
Areal och markägoförhållanden	7
Genomförandetid	8
Huvudmannaskap	8
Bebyggelse och gestaltning	8
Ny transformatorstation.....	16
Parkering och angöring	17
Friytor, lek och rekreation.....	19
Gatunät och trafik.....	20
Natur	21
Grundvatten	22
Hantering av dagvatten och skyfall	22
Buller	25
Genomförandefrågor	28
Tidplan	28
Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut.....	28
Teknisk försörjning	28
Avtal och plan- och genomförandeekonomi.....	29
Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter.....	29
Planeringsunderlag	29
Kommunala ställningstaganden och beslut.....	29
Utredningar	31
Planeringsförutsättningar	32
Planområdet idag	32
Natur	32
Miljökvalitetsnormer	33

Skyfall.....	33
Geotekniska förhållanden	34
Ras och skred	35
Grundvatten	35
Teknisk försörjning	35
Hälsa och säkerhet	36
Tillgänglighet och trygghet	37
Kulturmiljö	37
Mellankommunala intressen	38
Konsekvenser	39
Fastighetsrättsliga konsekvenser	39
Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	39
Konsekvenser för trafik	39
Sociala konsekvenser	39
Miljökonsekvenser.....	40
Miljöbedömning (sammanfattning).....	42
Motiv till detaljplanens regleringar	44

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i två våningar med inredd vind i huvudsak i radhus inom fastigheten Bromsen 11. Syftet är även att bevara torpet Skarpäng.

Beskrivning av detaljplan

Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

De utredningar som ligger till grund för planförslaget samt övrigt planeringsunderlag redovisas under avsnittet *Planeringsunderlag*.

Planprocessen

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

I tolkningen för planbestämmelser ska Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan tillämpas.

Detaljplanen befinner sig i granskningsskedet.



Figur 1 Processen under framtagandet av en detaljplan.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget väster om Täbyvägen i kommundelen Skarpäng och gränsar söderut mot Danderyds kommun.



Figur 2. Planrådets läge i Täby kommun inom området markerat med blå ruta.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och utgörs av den privatägda fastigheten Bromsen 11 samt del av den kommunägda fastigheten Skarpäng 60:19.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag beslut om antagande av planen får laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och för allmänna vatten- och avloppsledningar. Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ska äga allmän platsmark samt ansvara för drift och underhåll av denna.

Bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen innebär att fastigheten Bromsen 11 omvandlas från en industritomt till ett bostadskvarter. Industribyggnaden på Bromsen 11 kommer att rivas och nya bostäder uppförs i två våningar med inredd vind. Det aktuella bebyggelseförslaget omfattar 44 bostäder i radhus och åtta lägenheter i småskaliga flerbostadshus som har samma volymer som radhusen. För att den nya bebyggelsen ska passa in i stadsbilden reglerar en planbestämmelse att endast radhus (f₁) får uppföras inom de flesta byggrätterna.



Figur 3. Situationsplan över bebyggelseförslaget för Bromsen 11.

Gestaltningen varieras genom olika byggnadstyper som uppförs med sadeltak, för vilka minsta tillåtna takvinkel regleras med planbestämmelser (o_1 och o_2). Andra bärande gestaltungs-element är bland annat låga takfötter, rik detaljering och tydliga våningsindelningar som tillsammans skapar variation i ögonhöjd. För några byggrätter regleras en planbestämmelse att för varje bostad får en takkupa uppföras med en största bredd om 2 meter på vardera sidan av taknocken (f_5).

I aktuellt bebyggelseförslag föreslås byggnaderna förses med träfasader i varierande färgsättning. För att säkerställa lämpliga höjder och volymer regleras högsta tillåtna nockhöjder med planbestämmelser (h_1 , h_2 , h_3 , h_4 och h_5).

För att skapa öppna ytor mellan husen regleras en planbestämmelse att marken inte får förses med byggnad (prickmark). Med hänsyn till att bostadskvarteret är bullerutsatt från trafiken på Täbyvägen kommer enhetligt utformat plank att få uppföras inom prickmarken. Ett plank kan även bidra till att motverka eventuell upplevd osäkerhet för barn med anledning av trafiken längs Täbyvägen intill bostadskvarteret. Utformningen av byggrätter med få släpp mot Täbyvägen har även haft i åtanke att förbättra den upplevda säkerheten.

Byggrätten regleras även inom flera ytor av planområdet med planbestämmelser för största tillåten byggnadsarea (e_1 , e_2 , e_3 , e_4 och e_5).

För att skapa en dynamik i fasadutformningen, men också för att separera bostädernas privata uteplatser, kommer bebyggelsen att uppföras med förskjutet fasadliv, vilket regleras med planbestämmelsen (f_4).



Figur 4. Överblick över bebyggelseförslaget, vy mot nordost. Ny transformatorstation inte är med i denna illustration.



Figur 5. Överblick över bebyggelseförslaget, vy mot nordväst. Ny transformatorstation inte är med i denna illustration.

Större delen av parkeringsbehovet hanteras i underjordiskt garage som nås via bilhissar. Ambitionen är att skapa en grön, lugn och bilfri kvartersmiljö.

Torpet Skarpäng inom den norra delen av Bromsen 11 ska bevaras och förses med planbestämmelse för rivningsförbud (r_1). För att skydda torpets kulturvärden kommer en planbestämmelse reglera att ursprungliga fönster ska bevaras. Nya fönster får tillkomma om befintliga fönster inte bedöms möjliga att renovera (q_1). För att säkerställa torpets utformning har en planbestämmelse för varsamhet tagits fram. Denna reglerar att fasader ska vara i lockläktpanel avfärgad med röd slamfärg. Fönsterfoder, knutbrädor och vindskivor ska vara täckmålade vita. Det ska finnas en skorsten. Taktäckning ska vara röd eller svart plåt eller rött taktegel. Placering och utförande av nya fönster och dörrar ska anpassas till byggnadens karaktär. Fönster ska ha fasta träspröjs (k_1). Vid torpet planeras gemensamma rekreationsytor för boende i kvarteret.

I torpets närhet tillkommer en byggrätt för en komplementbyggnad ($ö_1$) med en största tillåten byggnadsarea om 40 kvadratmeter (e_1) och med en högsta tillåten nockhöjd över nollplan på 23,0 meter, vilken även gäller för själva torpet (h_2). För komplementbyggnaden såväl som för torpet reglerar utformningsbestämmelser att byggnad ska utföras med sadeltak (f_3) och att fasader ska vara i lockläktpanel eller timmer avfärgad med röd slamfärg (f_2). Avsikten är att det ska vara möjligt att behålla en del av den befintliga äldre ekonomibygnaden som hör till torpet inom denna byggrätt, om detta bedöms som lämpligt och genomförbart.



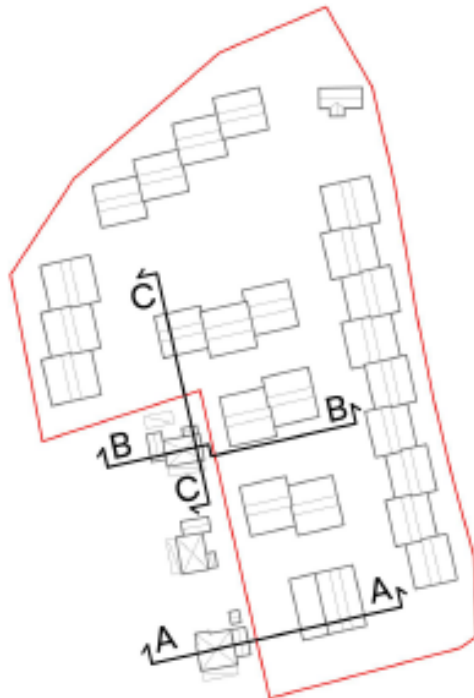
Figur 6. Vy norrut inom kvarteret enligt bebyggelseförslaget.



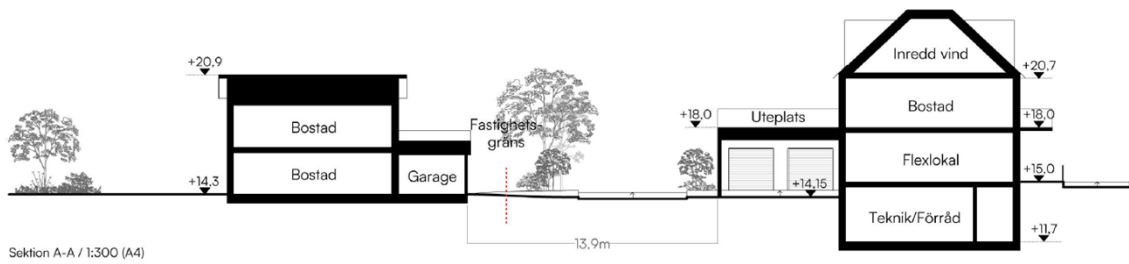
Figur 7. En bilfri miljö och en varierad utformning av fasader och tak kännetecknar bebyggelseförslaget.



Figur 8. Vy norrut med exempel på ett enhetligt utformat plank som vetter mot Täbyvägen.



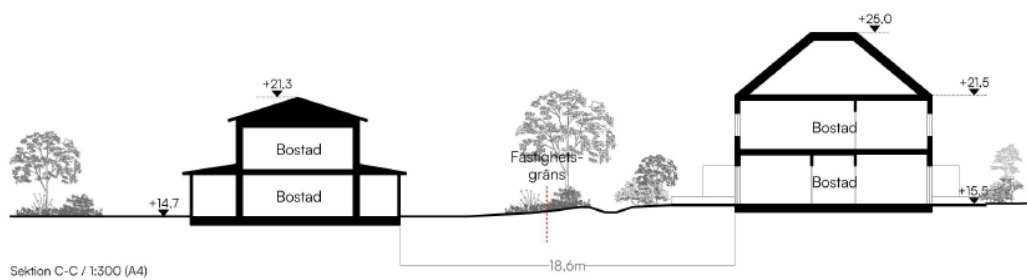
Figur 9. Orienteringssymbol för sektioner enligt figurer 10–12.



Figur 10. Sektion A-A enligt orienteringssymbol (figur 9).



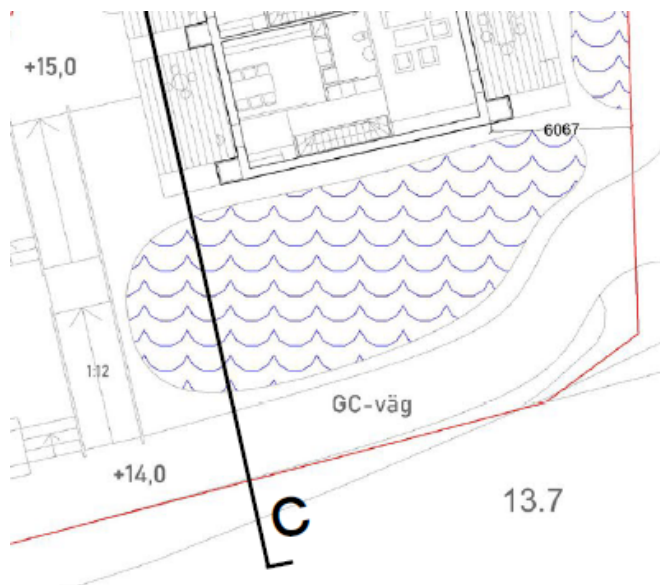
Figur 11. Sektion B-B enligt orienteringssymbol (figur 9).



Figur 12. Sektion C-C enligt orienteringssymbol (figur 9).



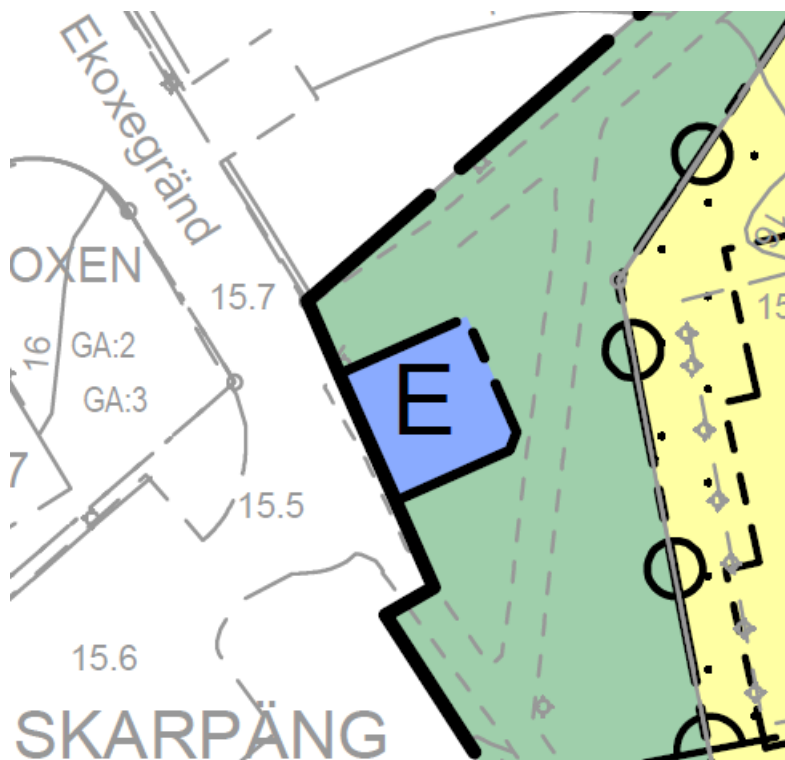
Figur 13. Urklipp från sektion över kvartersmarkens möte med Svampvägen i planområdets södra del, där en fördröjningsyta för dagvatten ska placeras.



Figur 14. Urklipp från orientering för sektion över kvartersmarkens möte med Svampvägen i planområdets södra del, där en fördröjningsyta för dagvatten ska placeras (markerad med vågor).

Ny transformatorstation

I samband med planläggningen har behovet av utökat effektbehov för elnätet identifierats för såväl tillkommande bostadsbebyggelse som för befintliga omkringliggande fastigheter i området. En yta för placering av en ny transformatorstation har därför tagits fram inom den befintliga parkmarken inom den kommunalt ägda fastigheten Skarpäng 60:19, nordväst om fastigheten Bromsen 11, vilket regleras med användningsbestämmelse för transformatorstation, så kallat E-område (E). Området är 10 x 10 meter stort, med en meters hörnavskärning i ett hörn för att behålla god sikt och förbättra upplevd trygghet och trafiksäkerhet längs den befintliga gång- och cykelvägen intill.

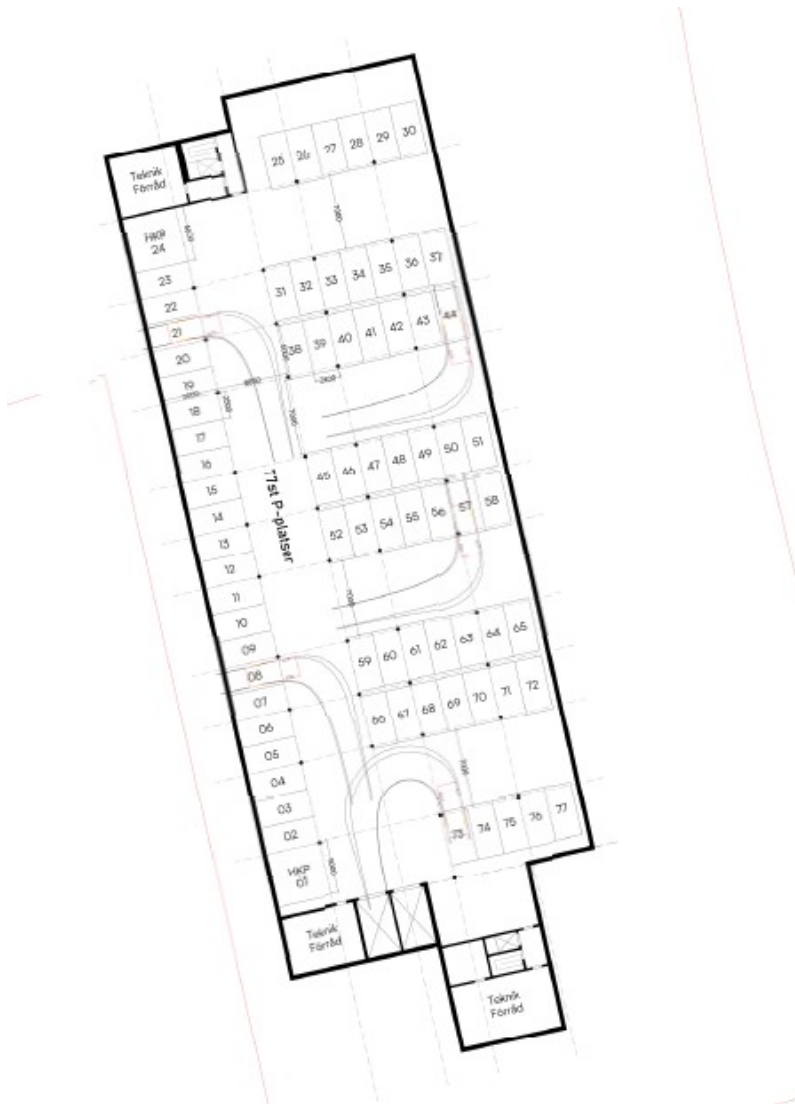


Figur 15. Urklipp från plankartan med förslag till ny användningsbestämmelse för transformatorstation.

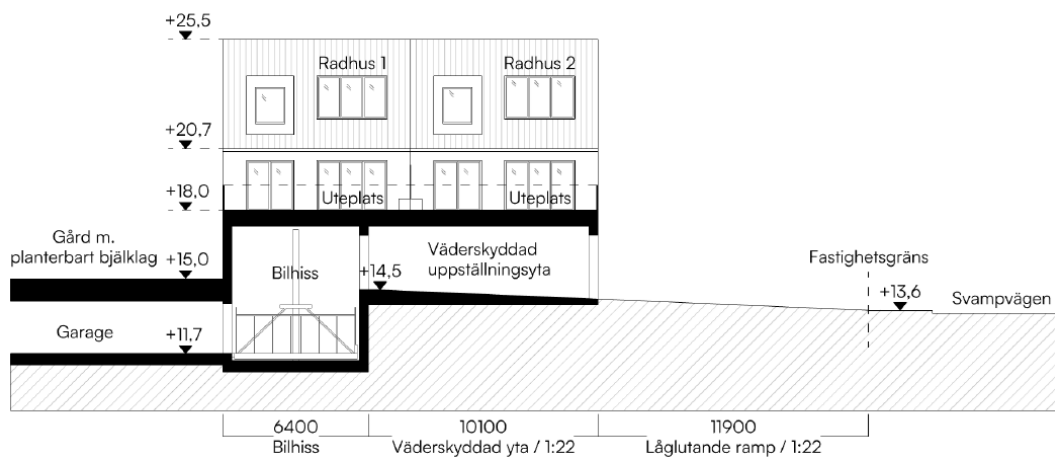
Parkering och angöring

Parkering för boende får endast anordnas i underjordiskt garage. Parkering för rörelsehindrade får dock anordnas ovan mark, eftersom det kan bli nödvändigt med hänsyn till krav på avstånd från bostad till parkeringsplatsen. Detta regleras med planbestämmelse (n_1). Besöksparkering ska anordnas ovan mark inom kvarteret, vilket regleras med planbestämmelse (n_2). I det aktuella bebyggelseförslaget redovisas 77 parkeringsplatser för boende i garaget och nio parkeringsplatser för besökare ovan mark. Inom kvartersmarken redovisas även möjliga placeringar för parkeringar för rörelsehindrade, om det behovet skulle uppstå. Antalet redovisade parkeringsplatser uppfyller kraven enligt Täby kommuns parkeringsstrategi. Cykelparkeringar föreslås både inomhus i markplan i cykelförråd och utomhus i kvarteret.

Angöring fortsätter att ske från Svampvägen inom Danderyds kommun. Parallellt med angöringsvägen till bilhissarna föreslås en angöringsväg in i kvarteret. Denna kommer att vara nödvändig för avfallshantering och leveranser samt för tillgänglighet för till exempel färdtjänst och utryckningsfordon.



Figur 16. Planritning över föreslaget underjordiskt garage som angörs med bilhissar.



Figur 17. Sektion över bilhiss till underjordiskt garage enligt bebyggelseförslaget.

Alternativ insatsväg för blåljus

I den nordvästra delen av fastigheten Bromsen 11 kommer en alternativ insatsväg för blåljus (ambulans, polis och räddningstjänst) att anordnas från Ekoxegränd. Syftet är att blåljus ska kunna nå bostadskvarteret även om Svampvägen skulle vara oframkomlig, till exempel vid översvämning vid ett 100-års regn. Denna väg kommer inte att få användas av de boende för angöring till fastigheten Bromsen 11.

Den alternativa insatsvägen kommer att delvis att löpa längs en befintlig gång- och cykelväg inom allmän platsmark (park) och sedan fortsätta längs en ny anslutning från gång- och cykelvägen till Bromsen 11. Gång- och cykelvägen som ska anordnas för detta syfte ska utformas med erforderliga mått och bärighet för att möjliggöra framkomlighet för blåljusfordon.



Figur 18. Alternativ insatsväg för blåljus från Ekoxegränd i planområdets nordvästra del.

Friytor, lek och rekreation

Inom kvartersmarken föreslås platsbildningar i olika storlekar. Tydliga gränsdragningar mellan privat, semi-privat och publikt skapar förutsättningar för ett socialt gårdsliv. Kvartersmarken kommer vara nästan helt bilfri med goda möjligheter att röra sig och leka tryggt. I den norra delen av kvarteret föreslås lekytor mellan husen och även öppna ytor för rekreation runt torpet Skarpäng. Det är viktigt att dessa lekytor medför goda kvaliteter till kvarteret eftersom det är långt till kommunala lekplatser.



Figur 19. Den norra delen av Bromsen 11 där gemensamhetsytor föreslås.

Gatunät och trafik

Planförslaget innebär ingen ny utbyggnad av kommunalt vägnät eller gång- och cykelvägnät. Nya anslutningar från bostadskvarteret till gång- och cykelvägar intill kommer dock att tillkomma vid genomförandet av detaljplanen, varav en ska anordnas som alternativ insatsväg för blåljus. Möjliga placeringar av angöringsvägar regleras genom planbestämmelse för utfartsförbud.

Trafikalstringen från området beräknas till 94 fordon/dygn. En bedömning av kapaciteten i korsningen Täbyvägen/Svampvägen visar att framkomligheten är god såväl efter exploateringen som för prognosåret 2040.

En beräkning visar att kömagasinet till de föreslagna bilhissarna har tillräcklig kapacitet för att rymma köande bilar utan att negativt påverka trafiken i det kommunala vägnätet. Även om den ena hissen är ur funktion är risken för kö ut på Svampvägen liten.



Figur 20. Vy söderut i korsningen Täbyvägen/Enebybergsvägen-Svampvägen.

Natur

En särskilt skyddsvärd äldre ek nära torpet kommer att skyddas genom en planbestämmelse (n_3) som reglerar att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och efter att samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken skett med Länsstyrelsen Stockholm. Samråd behöver också genomföras med länsstyrelsen före exploatering i ekens närhet (samt om det skulle visa sig finnas behov av att ta ned trädet i ett senare skede).

En skyddszon ska beaktas runt trädet vid exploatering för att skydda trädet. Skyddszonen ska täcka in trädets krona samt ytterligare fyra meter enligt utlåtande från arborist, vilket avser både horisontellt och vertikalt i luft och mark. Detta för att skydda lövverk, stam samt rotsystem från skador.

En planbestämmelse reglerar även att fällning av trädet omfattas av lovplikt för marklov (a_1). Vid exploatering av fastigheten ska trädet skyddas särskilt så att det inte skadas under arbetet. Även övriga träd som avses att sparas inom planområdet ska skyddas vid exploateringen av fastigheten.

I södra delen av planområdet finns en biotopskyddad allé. Vid behov av ändring i allén i framtiden behöver dispens av Länsstyrelsen Stockholm erhållas. Fastighetsägaren ansvarar för att dispens ansöks och erhålls av länsstyrelsen.

I och med att området planeras omvandlas till ett bostadskvarter, bestående av framför allt radhus med egna trädgårdar som dessutom utökas med angränsande vegetationsytor, förväntas mängden grönyta respektive genomsläpplig yta öka. Andelen genomsläpplig yta inom kvartersmarken ska vara minst 70 procent, vilket regleras med planbestämmelse (b_1).

Sedan samrådet har planområdet utökats till att också omfatta närliggande parkmark i den nordvästra delen av planområdet. Inom denna yta föreslås ett nytt

användningsområde på plankartan för transformatorstation. Övrig parkmark kommer fortsatt vara planlagd som allmän plats, park, med vegetation såsom buskage, träd och gräs. Anslutningar från gång- och cykelvägar inom allmän plats till kvartersmarken kommer även att anläggas. Planförslaget innebär inga nya park- eller naturytor inom allmän plats.

Grundvatten

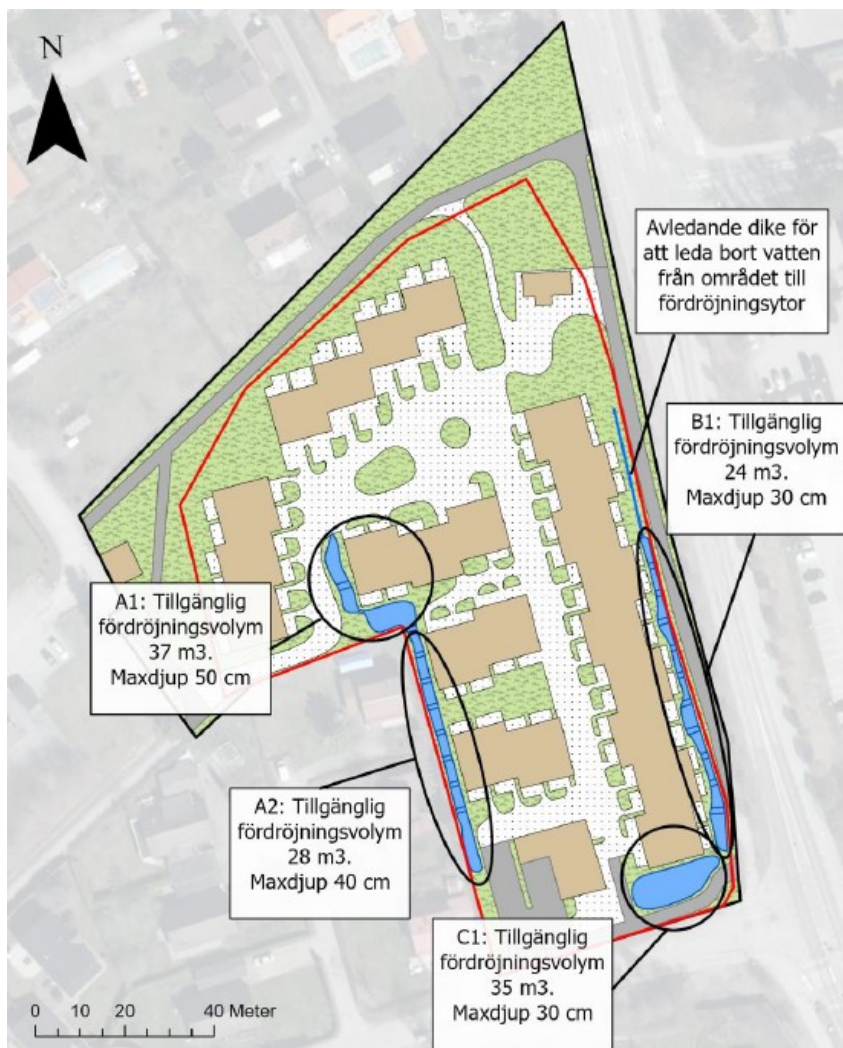
Parkeringsgarage under befintlig marknivå planeras och schakt kommer troligen att ske under befintlig grundvattennivå. Detta kan innebära behov av temporär grundvattenbortledning. Bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig verksamhet. Tillstånd krävs inte om det är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda anläggningar skadas genom vattenverksamhetens inverkan på grundvattenförhållandena. Vidare utredning och bedömning av påverkan på grundvattnet ska genomföras inför byggnation. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att vidare utreda frågan och ansöka om tillstånd hos Mark- och miljödomstolen.

Miljöbalkens hänsynsregler ska följas vid grundvattensänkning, vilket innebär att sänkningen ska ske på sådant sätt att människors hälsa och miljön skyddas mot skada eller olägenhet.

Hantering av dagvatten och skyfall

Dagvatten

Föreslagen dagvattenhantering består av en kombination av nedsänkta grönytor och en höjdsättning som leder dagvattnet från byggnader längs öppna ytor till de nedsänkta grönytorerna.



Figur 21. Principförslag för dagvattenhantering. Fasthetsgräns för Bromsen 11 är markerad med röd linje. Volym för respektive yta samt maximaldjup presenteras i figuren.

Fördröjning

Förslaget på hantering syftar till att utforma så många grönytor som möjligt till skålformade översvämningssytor, så kallade mångfunktionella ytor. Dessa ytor avsätts för gårdsändamål men tillåts att tillfälligt översvämmas vid kraftiga regn som överstiger dagvattennätets kapacitet. Arealen samt medeldjup för varje mångfunktionell yta har räknats fram utifrån ytans avrinningsområde.

Skyfall

Vid regn större än 100-årsregn bräddar fördröjningssystemet inom Bromsen 11 söderut mot Svampvägen för att undvika skador på byggnader och intilliggande fastigheter. Bräddningen sker genom nedsänkta ytor som leder vattnet bort från byggnader. Fastigheten Bromsen 11 håller vid en sådan händelse kvar en volym motsvarande ett 100-årsregn och som därmed inte påverkar situationen för Svampvägen negativt. Detta säkerställs även med planbestämmelse som reglerar att marken inom Bromsen 11 ska

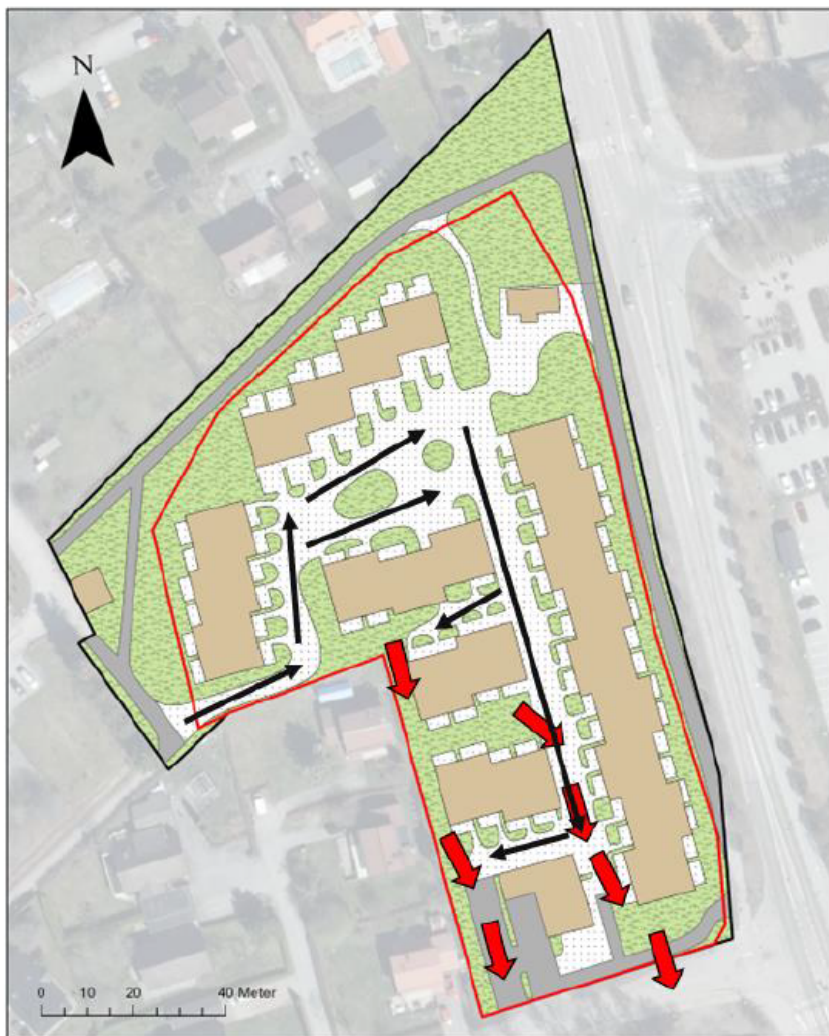
anordnas med ytor för dagvattenhantering som har en total fördröjningsvolym på minst 75 kubikmeter (n_4). Inom allmän plats regleras hanteringen av vatten vid ett 100-årsregn med en generell planbestämmelse, som saknar beteckning på plankartan, att marken ska anordnas med ytor för dagvattenhantering som har en total fördröjningsvolym på minst 20 kubikmeter.

För att byggnader och infart till bilhiss till underjordiskt garage inte ska riskera att översvämmas vid ett 100-årsregn regleras en planbestämmelse att markens höjd inte får vara lägre än 14,5 meter över nollplanet (n_5). För att säkerställa att övriga ytor inom kvartersmarken inte översvämmas, men samtidigt möjliggöra dagvattenåtgärder, regleras dessa ytor med ytterligare en planbestämmelse att markens höjd inte får vara lägre än 14,5 meter över nollplanet. Fördröjningsytor för dagvatten är undantagna (n_6).



Figur 22. Flödesriktningar för dagvattenhantering inom Bromsen 11.

I och med att utryckningsfordon ej kan komma in på området via Svampvägen vid 100-årsregn har en alternativ insatsväg säkerställts via att en gång- och cykelväg från Ekoxegränd utformas så att alla typer av utryckningsfordon kan transportera sig via den vägen. Detta gäller både vägens konstruktion samt belysningsutformning. Utryckningsvägen från Täbyvägen blir därmed Täbyvägen – Rostocksvägen – Ekoxegränd – gångväg- och cykelväg in på planområdet och fram till samtliga bostäder. Kontroll har gjorts gällande att dessa vägar är farbara för alla typer av utryckningsfordon vid 100-årsregn.



Figur 23. Svarta pilar visar väg för utryckningsfordon vid skyfall. Röda pilar redovisar bränningsväg för dagvatten.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från framför allt trafiken på Täbyvägen. För att säkerställa att samtliga bostäder inomhus kan uppfylla kraven enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, reglerar en planbestämmelse att minst hälften av

bostadsrummen i varje bostad närmast Täbyvägen ska orienteras mot en ljuddämpad sida (s₁).

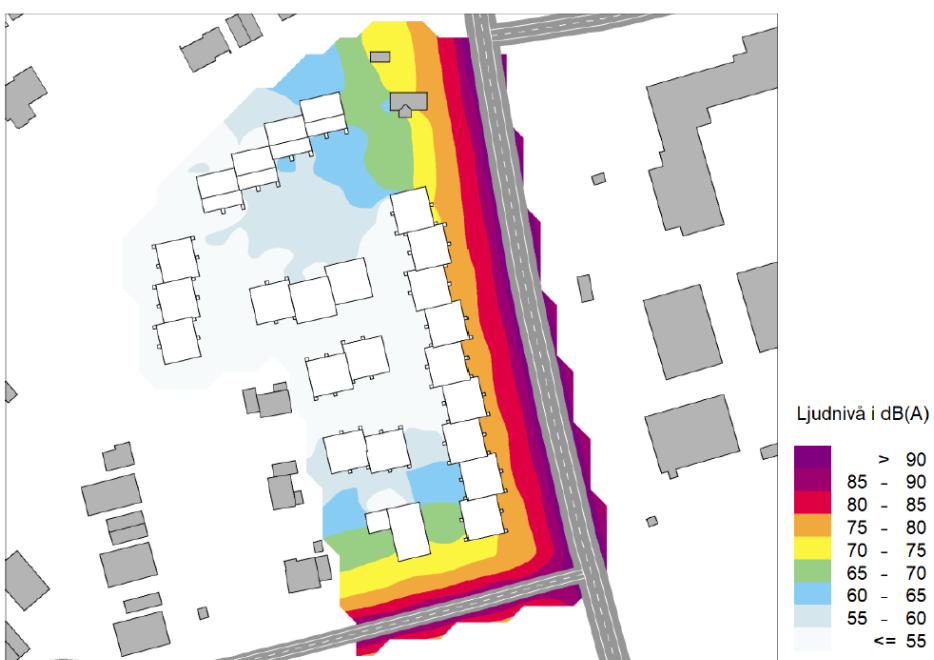
För att göra det möjligt för dessa bostäder att kunna erhålla ”god ljudmiljö” också utomhus vid fasad och uteplats närmast Täbyvägen har en planbestämmelse tagits fram som tillåter enhetligt utformat plank som bullerskydd från Täbyvägen.



Figur 24. Typplan för lägenhet i radhus intill Täbyvägen, där hälften av bostadsrummen är orienterade mot ljuddämpad sida.



Figur 25. Ekvivalent ljudnivå i ljudutbredning 2 meter över mark från vägtrafik för prognos år 2040 (ej frifältsvärden).



Figur 26. Maximal ljudnivå i ljudutbredning 2 meter över mark från vägtrafik för prognos år 2040 (ej frifältsvärden).

Genomförandefrågor

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Genomförandet av ny detaljplan innebär att alla byggnader rivs, bortsett från torpet Skarpäng, som bevaras och skyddas med planbestämmelser. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Tidplan

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det att detaljplanen får laga kraft. Utbyggnad enligt detaljplanen kan påbörjas efter det att detaljplanen fått laga kraft, nödvändiga avtal har tecknats samt lov och tillstånd har godkänts.

Fastighetsägaren till Bromsen 11 ska tillsammans med kommunen inför tecknande av exploateringsavtal ha tagit fram en gemensam huvudtidplan för genomförandet av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Det finns inga gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller servitut inom planområdet idag. Det kan bli aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning för de gemensamma anläggningarna inom planområdet om bostäderna upplåts med äganderätt.

Teknisk försörjning

VA-ledningar

I samband med genomförandet av detaljplanen föreslås anslutningspunkten vid korsningen Täbyvägen/Enebybergsvägen-Svampvägen flyttas cirka 20 meter västerut. För ny anslutning till det kommunala VA-nätet kommer anslutningsavgift att tas ut.

Avfallshantering

Förslaget innebär avfallshämtning inne i kvarteret. Bredden på körbana för hämtfordon (sopbil) ska vara minst 3,5 meter. Träd och växtlighet eller snövallar ska inte inkräkta på vägbredden. Vändytans radie ska vara minst 9 meter.

Avtal och plan- och genomförandeekonomi

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Bromsen 11 i samband med start av detaljplanen. Plankostnadsavtalet fastställer parternas åtaganden samt fördelning av kostnader dem emellan i samband med upprättande av detaljplan. Avtalet reglerar att fastighetsägaren till Bromsen 11 står för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen. Kommunen avser inte att ta ut planavgift vid bygglov.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägare till Bromsen 11 innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet reglerar tekniska, juridiska och ekonomiska frågor gällande detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet innehåller även krav och mål för hur utbyggnaden av planområdet ska genomföras.

Nyttjanderättsavtal

Avtal om anläggningsarrende avses tecknas med Ellevio för upplåtelse av mark för transformatorstation.

Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Inga fastighetsbildningsåtgärder eller anläggningsåtgärder krävs för planens genomförande. Gemensamhetsanläggning för de gemensamma anläggningarna kan behöva inrättas om bostäderna upplåts med äganderätt. I det fall dessa åtgärder krävs eller erfordras ansöker fastighetsägaren till Bromsen 11 om dessa och bekostar dem. Det finns inga rättigheter som påverkas av detaljplanens genomförande.

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden och beslut

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

Planområdet är i översiktsplanen redovisat för utveckling av småhusbebyggelse.

Enligt översiktsplanens vägledning för Skarpäng ska kommunen verka för att komplettering i bebyggelsen sker på villaområdets villkor och anpassas till befintlig bebyggelse- och vägstruktur inom kommunen men också till grannkommunernas struktur samt grönområden, med syfte att förstärka vistelsekvaliteterna.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet.

Övriga kommunala riktlinjer och stöddokument

- Dagvattenstrategi för Täby kommun, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2016, § 137.
- Halva Täby grönt, Grönplan för Täby kommun, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 17 maj 2022, § 49.
- Parkeringsstrategi för Täby kommun, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2013, § 138.

Gällande detaljplaner

Nästan hela planområdet omfattas av detaljplan S223, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kv. Bromsen m.fl., fastställd den 27 juni 1986.

Inom kvartersmarken på fastigheten Bromsen 11 är tillåten användning småindustri (Jm) med en högsta tillåten bruksarea om 4 900 kvadratmeter och med högsta tillåtna byggnadshöjd på 7,0 meter. Delar av fastigheten omfattas av prickmark som inte får bebyggas.

Längs västra och norra sidan av fastigheten Bromsen 11 reglerar en planbestämmelse att det ska finnas en planterad skyddszon (pl). Det finns även en skyddszon för elektrisk ledning (e). För allmän plats, inom fastigheten Skarpäng 60:19, är marken norr om Bromsen 11 planlagd som park och till väster om Bromsen 11 är marken planlagd som område för motortrafikändamål (Tm). Inom allmän plats intill Bromsen 11 finns en planbestämmelse som reglerar att marken ska vara tillgänglig för slänter (z₁).

Inom planområdets östra sida finns en liten yta som omfattas av detaljplan S169, Förslag till stadsplan för kv. Bromsen m.fl. E55 och E5B, fastställd den 06 juli 1979. Den berörda ytan är allmän plats med tillåten användning Område för motortrafikändamål (Tm).



Figur 27. Berörda delar från detaljplan S223 till vänster och från detaljplan S169 till höger.

Utredningar

- Antikvarisk utredning, daterad den 29 mars 2017.
- Besiktning av ek på Täbyvägen 27, 2024-10-11, daterad den 20 januari 2025.
- Brandskyddsbeskrivning, förstudie garage och bilhiss – PM, daterad den 24 september 2024.
- Dagvattenutredning, daterad den 14 februari 2024, reviderad den 14 mars 2025.
- PM Föroreningsituation, daterad den 24 mars 2023.
- Trafikbullerutredning, daterad den 8 februari 2024, reviderad den 5 mars 2025.
- Trafikutredning, daterad den 24 januari 2024, reviderad den 5 mars 2025.
- Översiktlig geoteknisk undersökning, daterad den 1 februari 2018.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, daterad den 22 december 2017.

Planeringsförutsättningar

Planområdet idag

Större delen av planområdet omfattas av den privatägda fastigheten Bromsen 11. Intilliggande allmän platsmark inom planområdet ingår i den kommunalt ägda fastigheten Skarpäng 60:19. Bromsen 11 är idag till stor del hårdgjord med ytor för upplag, parkering och vändytor för stora fordon. Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad i två till tre våningar. I norra delen av fastigheten ligger torpet Skarpäng med tillhörande ekonomibygnad och omgivande trädgård. Norr och öster om Bromsen 11 löper gång- och cykelvägar som ingår i planområdet. En yta parkmark nordväst om Bromsen 11 ingår också i planområdet. Planområdet omges av villabebyggelse i norr, söder och väst. I söder gränsar planområdet mot Svampvägen inom Danderyds kommun. Öster om planområdet passerar Täbyvägen och på motstående sida finns ett område med kontor och andra verksamheter.



Figur 28. Industribyggnaden på Bromsen 11 innan ny exploatering.

Natur

I norra delen av planområdet finns idag naturmark som består av blandad vegetation. Planområdet har sedan samrådet utökats med parkmark i nordväst. Parkmarken som består av blandad vegetation i form av främst gräs och buskage. En äldre skyddsvärd ek, nära torpet, kommer att bevaras och skyddas med planbestämmelse på plankartan. Trädet klassas som särskilt skyddsvärd då det är 150–200 år gammalt och har en stamdiameter på över en meter. Trädet kan utgöra hem för över 1000 olika arter och kan bli mycket gammalt. Det är därför av stor vikt för platsens biologiska mångfald. Det

är också ett levande kulturminne som hör ihop med torpmiljön och ger området en historisk förankring. Trädet innehar inget biotopskydd. I planområdets södra del utmed Svampvägen finns en allé som omfattas av biotopskydd.

Planområdet gränsar till villabebyggelse med trädgårdar. Närhet till skogsnatur bedöms som god då naturreservatet Rinkebyskogen i Danderyds kommun ligger cirka 300 meter ifrån planområdet. Naturreservatet är en del av Stockholmregionens gröna kilar, Rösjökilen, och sträcker sig in i Täby kommun den här vägen. Parkmarken inom planområdet är därför en del av ett viktigt grönt nätverk med värdefulla livsmiljöer, spridningssamband och rekreationsmöjligheter som ska bevaras och utvecklas.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Recipient för planområdet är Stora Värtan som har klassats ha ”måttlig” ekologisk status och ”uppnår ej” avseende kemisk status. Den ekologiska statusklassningen beror på övergödning, där målet är att nå god ekologisk status år 2039. Den kemiska statusklassningen beror på att vattnet innehåller förhöjda halter av PBDE, kvicksilver och TBT för vilka tidsfristen är till 2027. Recipienten har också andra miljöproblem såsom andra miljögifter, främmande arter samt syrefattiga förhållanden.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Planområdet ligger inom området för grundvattenförekomsten Täby-Danderyd som har god kvantitativ samt kemisk statusklassning. Vattenmagasinet är en urbergsförekomst med sprickakviferer. Denna dricksvattensförekomst är skyddad enligt Vattendirektivets artikel 7, för att garantera tillgång på vatten av god kvalitet.

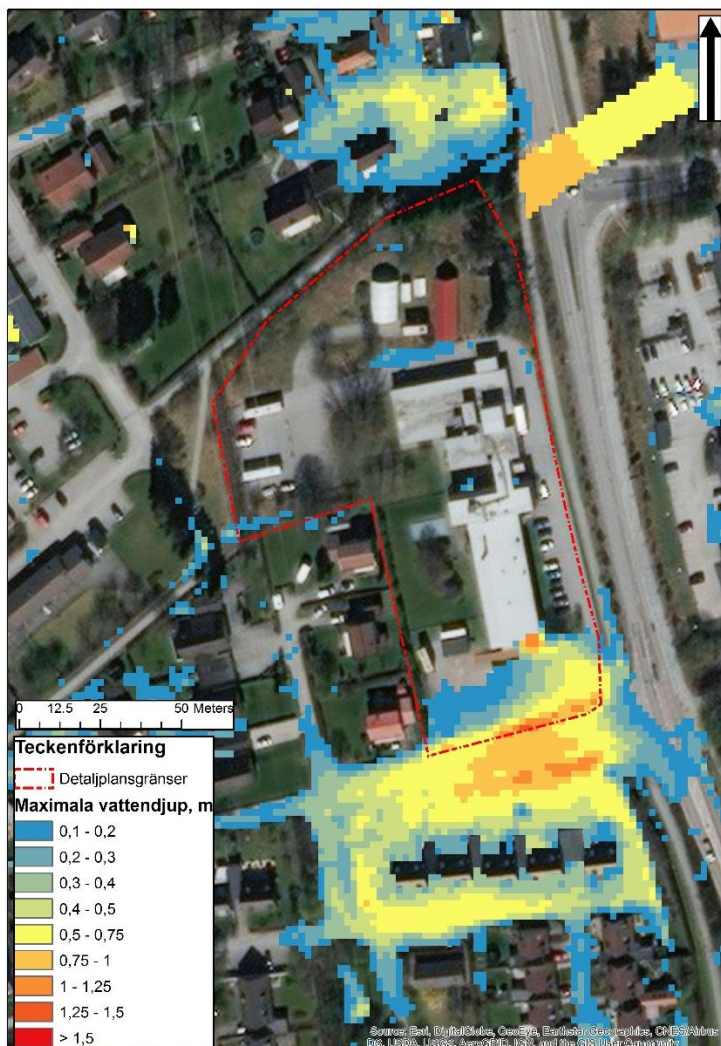
Miljö kvalitetsnormer för luft

Planområdet ligger angränsande till villabebyggelse och den relativt vältrafikerade lokala Täbyvägen längs med dess östra sida. Trafiken längs med Täbyvägen är den främsta källan till luftföroreningar inom området. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid, ozon, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Enligt SLB:s (Stockholms luft- och bulleranalys, en enhet inom Miljöförvaltningen i Stockholms) luftföroreningskartor uppfylls miljö kvalitetsnormerna med god marginal.

Skyfall

Planområdet sluttar svagt söderut mot Svampvägen som ligger i Danderyds kommun. Svampvägen fungerar idag som uppsamlingsyta för dagvatten för ett större område, det vill säga inte enbart för planområdet, och ingår i ett instängt område. Vid ett 100-

årsregn kan vattendjupet på Svampvägen bli så djupt som 1,1 meter (enligt simulering av ett klimatkompenserat 100-årsregn), vilket gör att planområdet inte kommer att kunna tillträdas via denna väg. Svampvägen utgör idag ensam tillträdesväg till planområdet.



Figur 29. Maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn med hänsyn taget till klimatförändringar.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts. Undersökningen har genomförts med viktsondering samt skruvprovtagning. Denna visar på att jordlagerföljden utgörs av tunnare överliggande lager av fyllning som består av grus, sand, torrskorpser och växtdelar. Detta lager underlagras av lera och friktionsjord på berg.

Lerans mäktighet är som mest cirka 4 meter, varav det överst är torrskorpser. Bitvis är leran varvad med tunna finsandsskikt. Friktionsjorden består av sand, grus och morän och har en mäktighet på som mest ca 4,5 meter. Berg har i undersökta punkter

varierat i djup mellan 0,5 - 8 meter under markytan. Vid schaktarbeten bör förekomst av block beaktas.

Ras och skred

Området släntsluttar svagt cirka 1:40. I området södra delar finns lermäktighet (<4m) där översta delen består av torrskorpa. Då lerans mäktighet är som mest cirka 4 meter och den underlagas av friktionsjord på berg samt små variationer i topografi bedöms planförslaget med småskalig bostadsbebyggelse som lämpligt utifrån risken för ras, skred och erosion. Planområdet är inte utpekade som ett riskområde för ras, skred eller erosion enligt översiktsplanen. Utifrån SMHI:s regionala klimatscenario RCP 4,5 förväntas klimatförändringarna medföra ökad nederbörd i form av regn och en liten ökad risk för dygn med kraftig nederbörd. Temperaturen förväntas öka med två till tre grader. Planförslaget innebär mindre asfalterade ytor och mer vegetation vilket minskar riskerna för erosion. Planförslaget bedöms därigenom även lämpligt utifrån förväntade klimatförändringar. I PM geoteknik presenteras en översiktlig bedömning av sättningsrisk och lämpliga försiktighetsåtgärder vid schakt. Vid en framtida projektering behöver stabiliteten utredas närmare. Utredningen behöver även ta hänsyn till den föreslagna skyfallshanteringen så att stabilitet vid större nederbördsmängder säkerställs.

Grundvatten

Grundvattennivåerna har mätts i tre punkter. Grundvattnets strömriktning förväntas följa områdets topografi. Grundvattenmätningarna visar att nivåerna varierar över området mellan cirka 1,6 meter – 3,5 meter under markytan med ytligast förekomst i sydvästra delen av fastigheten.

Teknisk försörjning

VA-ledningar

Fastigheten Bromsen 11 har i dagsläget två anslutningspunkter till det kommunala vatten- och avloppsnätet på fastighetens västra sida vid Ekoxegränd samt vid fastighetens södra del vid korsningen Täbyvägen Svampvägen.

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planområdet ska uppfylla Täby kommuns avfallsföreskrifter, Arbetsmiljöverkets riktlinjer för hämtning och lämning av avfall och sträva mot målen i kommunens avfallsplan.

Samtliga byggnader inom planområdet ska ges bra förutsättningar för att kunna sortera ut förpackningar och tidningar samt matavfall.

Övriga ledningar inom området

I närområdet finns ledningar för el, tele och gasvärme. Ledningsägare är Ellevio, Eon, Skanova, Stadsnätbolaget. Ingen ledningsflytt behövs för detaljplanens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Fastigheten är en industrifastighet. En markundersökning har genomförts.

Inom området finns halter av kvicksilver, koppar, zink, kobolt, nickel och arsenik som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, KM. Det varierar över området vart de respektive ämnena passerar gränsen för KM. Oftast har dem hittats i markytans övre lager (det vill säga inom 0 - 1 meter). Föroreningar i halter över KM har påträffats i eller direkt under massor i grönytor, i massor med innehåll av rött tegel samt i en grusad yta i söder.

Samtliga halter understiger Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning, MKN.

Buller

Planområdets norra, östra och södra delar är stört av buller från Täbyvägen. Hela östra sidan, närmast Täbyvägen, störs av en ekvivalent ljudnivå som är högre än 60 dB. Södra och norra delarna störs av nivåer högre än 50 dB. Maximala ljudnivån för östra och södra delarna är över 75 dB och för norra delen över 60 dB.

Till det nationella miljö kvalitetsmålet om en God bebyggd miljö finns en delmålsättning om minskad påverkan från trafikbuller i syfte att skapa goda och hälsosamma ljudmiljöer. Detta innebär att höga krav ställs på hur bebyggd miljö utformas.

	Ekvivalent ljudnivå, dB(A)	Maximal ljudnivå, dB(A)
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	60 ¹	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 ²

Figur 30. Trafikbullerförordning (om trafikbuller vid bostadsbyggnader) SFS 2015:2016, t.o.m. SFS 2017:359

Om 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå ändå överskrids vid fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet har god anslutning till omkringliggande vägnät och det finns goda förbindelser till Täby centrum och närliggande skolor och förskolor. Från planområdet finns busshållplatser inom 400 meters avstånd. Från de tre närliggande hållplatserna går det att resa till bland annat Täby centrum, Vallentuna station och Danderyds sjukhus. Tillgängligheten till omgivande gång- och cykelvägar är god och längs planområdets östra sida passerar kommunens huvudcykelnät längs Täbyvägen. Planområdet ligger cirka 600 meter från Skarpäng centrum där service av olika slag finns. Nära planområdet finns även en större matvarubutik.

Enhagsparken, som benämns som stadspark, finns inom 250 meter från planområdet. Strövområden finns inom 1000 meter från planområdet och några hundra meter väster om planområdet finns både öppna ytor och grönska för lek och rekreation. Det är dock i dagsläget mer än 500 meter till allmänna lekplatser. I dagsläget finns inga planer på att utöka tillgängligheten till lekplatser i området.

Omgivningarna upplevs som lugna och trygga med villabebyggelse och gång- och cykelvägar i gröna miljöer. Industritomter är ofta obefolkade under kvällar och nätter, vilket kan skapa upplevd otrygghet. Den högt trafikerade Täbyvägen kan trots låg hastighetsbegränsning upplevas osäker ur ett trafikperspektiv, särskilt med hänsyn till mindre barn.

Kulturmiljö

Den antikvariska utredningen visar att torpet Skarpäng, med bostadshus, ekonomibygnad och trädgård har kulturhistoriskt värde. Det kulturhistoriska värdet består av byggnadshistoriska och socialhistoriska värden samt kontinuitetsvärden. Torpställets struktur, med bostadshus och ekonomibygnad i vinkel, har lång kontinuitet. I trädgården finns fruktträd och bärbuskar som anknyter till torpets jordbrukshistoria. Torpstället ger en illustrativ bild av bebyggelsen och miljöns bruk och utveckling från tillkomsttid till idag och därigenom människors livsvillkor under samma tid.

De äldsta delarna av bostadshuset och ladugårdsbyggnaden är troligen från mitten av 1700-talet. Bostadshuset var ursprungligen en enkelstuga som senare byggts till med två rum. Utredningen visar att byggnadsdelar har lagts till och gjorts om för att passa olika tidsperioder under torpets bruk och att huset gradvis moderniserats, från

enkelstuga till parstuga. Rumsinredning och invändiga snickerier har anpassats till olika tiders rådande stilinfluenser, bekvämligheter har inretts i huset där plats funnits.



Figur 31. Torpet Skarpäng inom fastigheten Bromsen 11.

Mellankommunala intressen

Framkomligheten på Täbyvägen och Enebybergsvägen bedöms vara ett mellankommunalt intresse. Angöring till Bromsen 11 sker idag från Svampvägen inom Danderyds kommun. Planförslaget innebär att angöringsvägens placering fortsätter vara i ungefär samma läge. Trafikutredningen redovisar att kapacitet för den förväntade trafikökningen finns både för korsningen Täbyvägen/Enebybergsvägen - Svampvägen och för Täbyvägen/Enebybergsvägen.

Täby kommuns vatten- och avloppsledningar som ansluter till planområdets södra del ligger inom Danderyds kommun under Svampvägen. Åtkomst till dessa för en eventuell flytt av anslutningspunkt för Bromsen 11 kommer att behöva hanteras av båda kommunerna. Flytt av anslutningspunkt bekostas av fastighetsägaren.

Konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Beroende på vilken upplåtelseform som väljs för bostäderna kan gemensamhetsanläggning behöva bildas för de gemensamma anläggningarna i planområdet.

All allmän platsmark ligger inom kommunal fastighet och inlösen är inte aktuellt.

Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

Fastighetsägaren till Bromsen 11 har det fulla kostnadsansvaret för framtagande och genomförande av detaljplanen. I det ingår eventuell erforderlig förstärkning och anpassning av befintlig gång- och cykelväg vid Ekoxegränd för blåljus samt nya anslutningar av gång- och cykelvägar från bostadskvarteret till befintliga allmänna gång- och cykelvägar intill. Anslutning till VA och flytt av förbindelsepunkt bekostas av fastighetsägaren och även åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering.

Konsekvenser för trafik

Planförslaget innebär ingen ny utformning av kommunalt vägnät eller gång- och cykelvägnät. En bedömning av kapaciteten i korsningen Täbyvägen/Svampvägen visar att framkomligheten är god såväl efter exploateringen som för prognosåret 2040. En beräkning visar att kömagasinet till bilhissen har tillräcklig kapacitet för att rymma köande bilar utan att negativt påverka trafiken på de allmänna gatorna.

Sociala konsekvenser

Bostadspolitiska mål

Detaljplanen bidrar till ett bostadstillskott med blandade boendeformer. Det nya bostadskvarteret placeras nära kollektivtrafik med buss och relativt nära Skarpäng centrum, vilket följer inriktningen för bostadsförsörjning i översiktsplanen.

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.

Detaljplanen innebär att en industritomt omvandlas till ett bostadskvarter med miljöer som är anpassade för barns lek och rekreation. Den, i princip, bilfria kvartersmarken innebär goda förutsättningar för en lugn och trygg gårdsmiljö och lek. Närhet finns till grönområden, vilket är viktigt för att skapa goda förutsättningar för barns utveckling.

Tillgänglighet och trygghet

Detaljplanen innebär generellt en förbättrad upplevd trygghet genom att industritomten omvandlas till ett bostadskvarter som befolkas dygnet runt och som kommer vara utformat för en trygg boendemiljö. Boende i det nya bostadskvarteret kommer även att bidra till liv och rörelse i planområdets omgivningar, vilket förväntas bidra till den upplevda tryggheten i närområdet.

Den nya detaljplanen innebär en minskad risk för tung trafik på Svampvägen och en omsorgsfullt utformad angöringsväg kommer även att bidra till god trafiksäkerhet. Bostadskvarteret kommer att anslutas till omgivande gång- och cykelvägar, vilket bidrar till god tillgänglighet.

Miljökonsekvenser

Natur

I närheten av torpet i planområdets norra del finns en äldre ek som är skyddsvärd, ej biotopskyddad, vilken kommer att bevaras. I området södra del finns en biotopskyddad allé. I övrigt kommer mer växtlighet att tillföras i och med att området omvandlas från nuvarande industrifastighet, med relativt hög grad hårdgjord yta, till ett bostadsområde som kommer domineras av radhusbebyggelse med trädgårdar och angränsande grönytor för dagvattenreglering och vattenrening.

Dagvatten och skyfall

Södra delen av planområdet ingår i ett instängt område. Svampvägen (som ligger i Danderyds kommun) dikt an planområdet i söder, varifrån infart till planområdet sker, är extremt dagvattenutsatt. Vid ett klimatkompenserat 100-årsregn, utan hänsyn taget till ledningsnät, kan maximala vattendjupet uppnå drygt 1,1 meter. Planområdet sluttar ned mot Svampvägen men är inte enda källan för det dagvatten som ansamlas där. I och med att marken inom planområdet till största delen består av lera är infiltrationsmöjligheterna inom området begränsad.

Eftersom utryckningsfordon inte kan angöra området via Svampvägen vid 100-årsregn, har en alternativ insatsväg säkerställts norrifrån från Täbyvägen in till planområdets till samtliga bostäder.

Planbestämmelser har införts som säkerställer att det inte kan bli stående vatten mot byggnader samt att utryckningsfordon kan komma fram inom planområdet. Området samt garage kommer inte vara tillgängligt för biltrafik vid skyfall som orsakar >10 cm översvämning på Svampvägen. Vilket inträffar vid betydligt lägre återkomsttid än 100 år.

Hälsa och säkerhet

Luftkvalitet

Ingen luftutredning har genomförts eftersom inga större luftförorenande källor, utöver fordonstrafiken på Täbyvägen, planeras eller finns inom respektive i närområdet till planområdet.

Risker vid brand

Eftersom bilhissar planeras som ensam lösning för angöringsväg för bil till det underjordiska parkeringsgaraget med bostäder planerade ovanpå har en brandskyddsbeskrivning tagits fram. Denna hanterar eventuella risker som bilhissen kan medföra samt vilket åtgärdsbehov som eventuellt behövs för att garantera säkerhet och minska risk för hälsofara vid händelse av brand i garage eller i bilhiss, såsom exempelvis av en elbil. Brandskyddsbeskrivningen redovisar rekommendationer och faktorer att ta hänsyn till vid genomförandet av detaljplanen, men anger inga skäl till att planförslaget skulle vara olämpligt.

Buller och vibrationer

Trafikbullerförordningens 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad på samtliga bostadshus utmed Täbyvägen. Dessa bostadshus har också en, av sina två, uteplatser mot Täbyvägen för vilka förordningens bullerkrav ej heller klaras då dessa ska understiga 50 dB(A). Berörda hus utmed Täbyvägen ska därför tillämpa en planlösning där bostadsrum förläggs mot tystare sida. Huset längst upp i nordöst klarar inte bullerförordningens krav på uteplats på sin norra fasad. Övriga fasader och uteplatser inom planområdet klarar trafikbullerförordningens krav.

Trafikbullerförordningens 70 dB(A) maximal ljudnivå överskrids också för samtliga hus uteplatser utmed Täbyvägen.

Om bullerdämpande åtgärd utmed Täbyvägen, som i tillräcklig omfattning sänker bullernivåerna, ej tillämpas kan konsekvensen bli att de boende närmast Täbyvägen ej kommer nyttja sina uteplatser på denna sida av husen och ej heller vilja ha öppna fönster.

Ingen vibrationsutredning har genomförts. Markens förmåga att transportera vibrationer bedöms som måttlig. Vid val av grundläggningsmetod bör markens

förutsättningar att transportera vibrationer från relativt vältrafikerade Täbyvägen, både av bil och tyngre fordon såsom buss, beaktas.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för dagvatten

Programmet Stormtac har använts för föroreningsberäkningar och analys har gjorts före respektive efter exploatering utan dagvattenåtgärder. Alla ämnen ligger under eller lika med riktvärden efter exploatering bortsett från Fosfor (P) och Kadmium (Cd) som ligger något över. Alla föroreningshalter minskar i jämförelse med nuläge.

Föreslagna åtgärder för skyfalls- och dagvattenhantering bedöms kunna möjliggöra en minskning av föroreningsbelastning till recipienten jämfört med läget före exploatering.

Med anledning av ovan bedöms genomförandet av planen ej försämra möjligheterna att klara miljö kvalitetsnormerna för Stora Värtan.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Miljö teknisk markundersökning visade inget åtgärdsbehov gällande dagvatten-/skyfallshantering. Möjligheterna för infiltration i marken är begränsad på grund av de geologiska förutsättningarna då planområdets till största delen huvudsakligen utgörs av lera (postglacial och glacial) samt i nordöstra hörnet av urberg som är delvis täckt av morän. Andelen genomsläppliga ytor (det vill säga ej hårdgjorda ytor) före exploatering uppgår till cirka 50 procent. Dessa ökar till cirka 70 procent efter genomförd exploatering. Markföroreningar över KM (Känslig Markanvändning) ska saneras.

Med anledning av ovan bedöms genomförandet av planen ej påverka möjligheterna att miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten klaras.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Fordonstrafiken på Täbyvägen förväntas inte öka till en sådan nivå att normerna bryts. Planen på bostadshus och utformning ger inte heller några instängda områden avseende luftföroreningar. Miljö kvalitetsnormerna för PM₁₀ och NO₂ bedöms klaras med god marginal i hela planområdet.

Miljöbedömning (sammanfattning)

En kommun ska göra en undersökning om en detaljplan antas innebära betydande miljöpåverkan. Visar undersökningen att planen antas medföra betydande miljöpåverkan, ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram i samband med

framtagandet av detaljplanen. En undersökning har genomförts för denna detaljplan och sammanfattas förenklat nedan.

Planområdet är en tidigare industrifastighet som har en äldre torpbyggnad i dess nordöstra hörn. Området är till större delen hårdgjord och har en långsträckt industribyggnad. Marken inom planområdet sluttar åt söder och begränsas i söder av Svampvägen som ligger i Danderyds kommun och som är en lågpunkt för ett större område (dvs. inte enbart för detta planområde). Viss växtlighet finns i norra delen av planområdet runt torpet, bland annat ett äldre skyddsvärt träd (ek). Detta träd har inget biotopskydd.

Området är relativt kraftigt bullerstört av trafik på Täbyvägen vilket innebär att bostädernas uteplatser, planering av bostadsrum med mera utmed Täbyvägen behöver utföras så att olägenhet minskas. För att en god ljudmiljö ska kunna nås också för fasad och uteplats för bostadshuset närmast Täbyvägen, så att det utan avsteg uppfyller trafikbullerförordningen, behövs bullerdämpande åtgärder. Bullerdämpande åtgärd kan exempelvis vara bullerskärm som har sådan utformning (höjd, materialmässigt etc.) som bevisat sänker bullret 1,5 meter över mark för uteplats och husfasad. Även torpet och området runt det bör skyddas från buller med skärm mot Täbyvägen i och med att området är tänkt att användas för trivselaktiviteter och social samvaro.

Genomförandet av planen innebär att nuvarande industribyggnad samt omgivande hårdgjord yta kommer att tas bort. Schaktarbeten behöver ske för det garageplan under mark som planeras. Detta kommer innebära schaktning under grundvattennivån vilket kan medföra behov av temporär grundvattensänkning för vilket tillstånd krävs.

Eventuella risker med bilhissar som ensam biltillträdesväg till parkeringsgarage i händelse av brand har utretts. Utredningen visar att lösningen fungerar om de åtgärder som lyfts i utredningen tillämpas.

Det förväntas bli mer rörelse inom planområdet, både beroende på tillskottet av bostäder och för att torpet och området runt det planeras användas för sammankomster och trivselaktiviteter.

Marksanering kommer att behöva genomföras på vissa delar i framför allt markens övre lager för att uppfylla krav för att markens ska kunna användas för bostadsändamål. Marken innehåller inga höga nivåer på föroreningar utan det för att marken ska användas för bostadsändamål som sanering behöver ske.

I och med att angöring via Svampvägen vid 100-årsregn omöjliggörs av 1,1 meter djup vattenmassa, har en alternativ insatsväg för alla typer av blåljus säkerställts.

Med anledning av ovan bedömer Täby kommun att detaljplanen ej antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram av kommunen. Genom undersökningen identifierades att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Skälen för bedömningen redovisas i avsnitt *Miljöbedömning* ovan.


Ett undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan har genomförts under plansamråd. Länsstyrelsen Stockholm delar kommunens bedömning att detaljplanen inte antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan. Ett beslut i frågan om miljöpåverkan har fattats inför granskningskedet av detaljplanen.

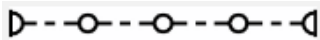
Motiv till detaljplanens regleringar

Tabell ett. Precisering av användningsbestämmelser.

Användningsbestämmelser	Förklaring/ Syfte
GATA	Syftet är marken ska vara allmän gata.
PARK	Syftet är marken ska vara allmän park.
B - Bostäder	Syftet är att tillåta användningen bostäder.
E – Transformatorstation	Syftet är att möjliggöra uppförandet av en ny transformatorstation för att tillgodose behovet av ökat effektbehov för elnätet.

Tabell två. Precisering av egenskapsbestämmelser.

Egenskapsbestämmelser	Förklaring/ Syfte
Marken inom allmän plats ska anordnas med ytor för dagvattenhantering som har en total fördröjningsvolym på minst 20 kubikmeter. Generell bestämmelse som saknar beteckning på plankartan.	Syftet är att säkerställa att dagvatten från ett klimatanpassat 100-årsregn kan fördröjas inom allmän platsmarken.
Marken får inte förses med byggnad. Enhetligt utformat plank får uppföras. 	Syftet är säkerställa tillräckliga öppna ytor mellan bostadshusen för privata och gemensamma utemiljöer samt möjliggöra för passage för bland annat hämtfordon och utryckningsfordon. Plank tillåts för att möjliggöra ett lämpligt skydd mot buller och insyn.
Marken får endast förses med komplementbyggnad (ö ₁).	Syftet är möjliggöra en mindre komplementbyggnad i närhet till torpet.
Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot en ljuddämpad sida (s ₁).	Syftet är att säkerställa att förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216, med tillägg från 2017-07-01, kan uppfyllas.

Högsta nockhöjd i antal meter över angivet nollplan (h_1, h_2, h_3, h_4, h_5).	Syftet är att bidra till en god stadsbild med höjder på husen som är väl anpassade till omgivningen.
Parkering för boende får endast anordnas i underjordiskt garage. Parkering för rörelsehindrade får anordnas ovan mark. (n_1).	Syftet är att säkerställa en så bilfri miljö som möjligt inom kvarteret.
Parkering för besökare får endast anordnas ovan mark (n_2).	Syftet är att underlätta för besöksparkering och minimera risken för felparkering i närområdet.
Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n_3).	Syftet är att skydda en särskilt skyddsvärd äldre ek inom kvartersmarken.
Marken inom fastigheten ska anordnas med ytor för dagvattenhantering som har en total fördröjningsvolym på minst 75 kubikmeter (n_4).	Syftet är att säkerställa att dagvatten från ett klimatanpassat 100-årsregn kan fördröjas inom kvartersmarken.
Markens höjd får inte vara lägre än 14,5 meter över nollplanet (n_5).	Syftet är att säkerställa att byggnader och anläggningar inte ska översvämmas vid skyfall.
Markens höjd får inte vara lägre än 14,5 meter över nollplanet. Fördröjningsytor för dagvatten är undantagna (n_6).	Syftet är att säkerställa att byggnader och anläggningar inte ska översvämmas vid skyfall.
Byggnad får inte rivras (r_1).	Syftet är att säkerställa att torpet inte får rivras.
Ursprungliga fönster ska bevaras. Nya fönster får tillkomma om befintliga fönster ej bedöms möjliga att renovera (q_1).	Syftet är att skydda torpets kulturvärden.
Utfartsförbud 	Syftet är att reglera lämplig placering av angöringsvägar till kvartersmarken.
Minsta takvinkel är 45 grader (o_1) respektive 55 grader (o_2).	Syftet är att uppnå en variation i taklandskapet samt skapa lämpliga volymer för bostadshusen.
Endast radhus (f_1).	Syftet är att stärka en stadsbild med småhusbebyggelse.
Fasader ska vara i lockläktpanel eller timmer avfärgad med röd slamfärg (f_2).	Syftet är att byggnaden får en utformning som är anpassad till kulturmiljön.
Byggnad ska utformas med sadeltak (f_3).	Syftet är att byggnaden får en utformning som är anpassad till kulturmiljön.
Byggnad ska utformas med förskjutet fasadliv (f_4).	Syftet är att skapa en dynamik i fasadutformningen och för att separera bostädernas privata uteplatser.
För varje bostad får en takkupa uppföras med en största bredd om 2 meter på vardera sidan av taknocken (f_5).	Syftet är att tillåta takkupor som har en lämplig storlek men med en begränsad påverkan på byggnadernas volym och gestaltning.

Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig (b_1)	Syftet är att säkerställa tillräcklig infiltration och fördröjning av vatten vid ett klimatanpassat 100-årsregn.
Största tillåten byggnadsarea (e_1, e_2, e_3, e_4, e_5).	Syftet är att skapa en lämplig omfattning av kvartersmarkens bebyggelse.
Fasader ska vara i lockläktpanel avfärgad med röd slamfärg. Fönsterfoder, knutbrädor och vindskivor ska vara täckmålade vita. Det ska finnas en skorsten. Taktäckning ska vara röd eller svart plåt eller rött taktegel. Placering och utförande av nya fönster och dörrar ska anpassas till byggnadens karaktär. Fönster ska ha fasta träspröjs (k_1).	Syftet är att torpet ska bevaras med vissa specifika gestaltungsuttryck.

Tabell tre. Precisering av administrativa bestämmelser.

Administrativa bestämmelser	Förklaring/Syfte
Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen får laga kraft.	Syftet är att reglera detaljplanens genomförandetid, vilket är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.
Marklov krävs även för fällning av träd markerat med n_2 (a_1).	Syftet är att en bedömning om att få fälla trädet ska ske genom myndighetsprövning.

Samhällsutvecklingskontoret

Johan Spåre

Louise Ahlqvist

Planarkitekt

Planchef

Sandra Nimmermark

Exploateringsingenjör