Samrådsredogörelse
Datum 2021-01-11
Dnr SBN 2018/561-20

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Plan- och exploateringsavdelningen
Annelie Mellin

Detaljplan för fastigheten Tornugglan 1 m.fl., Näsbypark

Innehåll

1 Sammanfattning 2
2 Planförslaget 2
3 Hur samrådet bedrivits 3
4 Inkomna yttranden 3
5 Sammanfattning av yttranden, med kommentarer 4
5.1 Myndighet och andra remissinstanser 5
5.2 Sakägare 11
5.3 Övriga 15
6 Ändringar inför granskning 16
7 Synpunkter som inte tillgodosetts 16

1 Sammanfattning

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2020-04-21, § 68. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2020-05-05 till 2020-06-02 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig. Totalt har 22 yttranden inkommit under samrådstiden, varav 15 har synpunkter på planförslaget.

Inkomna synpunkter från privatpersoner och bostadsrättsföreningar berör främst att bebyggelsens storlek skuggar och avviker från områdets karaktär och att trafik- och parkeringssituationen i området som helhet behöver ses över. Länsstyrelsen vill se förtydliganden gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten, risk för översvämningar, ras och skred samt markföroreningar. Ellevio framför att de behöver bygga en ny elnätsstation för att kunna öka kapaciteten i samband med exploateringen. Placering av en ny nätstation behöver ses över. Storstockholms Brandförsvar önskar förtydliganden på hur utrymning ska kunna ske från de olika byggnaderna i planförslaget. Polisen önskar att planhandlingarna kompletteras med ytterligare information om brottsförebyggande åtgärder. Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddskontor samt Trafikförvaltningen framför synpunkter rörande buller från eventuella installationer på bebyggelsen samt lågfrekvent buller från busstrafik.

Samrådsredogörelsen redovisar inkomna yttranden tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Yttrandena återges och citeras endast i väsentliga delar. Yttrandena är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet på kommunen.

2 Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt äldrecenter inom fastigheten Tornugglan 1. Inom fastigheten finns idag två byggnader som används/har använts som vård- och omsorgsboende. Den äldre av byggnaderna uppfyller inte arbetsmiljökraven och vårdverksamheten i den upphörde därför 2018. Byggnaden kommer att rivas och föreslås ersättas med ett nytt vård- och omsorgsboende där även lokaler för centrumändamål möjliggörs. Den nyare byggnaden inom fastigheten inrymmer Allégårdens vårdboende och kommer att behållas och byggas om. Utöver detta planeras för ytterligare två hus med seniorbostäder samt ett parkeringsgarage.

Del av Herkulesvägen inkluderas i planområdet då gatan saknar stöd i gällande detaljplan. En breddning av gångbanan på vägens västra sida planeras inom ramen för projektet. Breddningen sker in mot Tornugglan 1 och påverkar inte Herkulesvägens gatubredd. Även del av Näsby Allé planläggs som allmän plats (gata) och strax väster om fastigheten Tornugglan 1 planläggs ett mindre område för natur och för tekniska anläggningar för att bekräfta befintlig markanvändning.

Planförslaget innebär att fler personer kommer att bo och vistas inom planområdet jämfört med dagens situation. Trafiken till och från området kommer att öka något, vilket främst påverkar Herkulesvägen där infarten till det gemensamma garaget ansluter. En del av naturmarken inom den norra delen av Tornugglan 1 kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Detta kommer att innebära att träd fälls och att markens höjdsättning ändras inom denna del

av planområdet. Vidare kommer en ny elnätsstation att kunna anläggas väster om Tornugglan 1 för att ersätta en befintlig elnätsstation som inte har tillräcklig kapacitet.

Kommunens bedömning är att detaljplanen genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

3 Hur samrådet bedrivits

Planen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (efter 2 januari 2015).

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2020-04-21, § 68. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2020-05-05 till 2020-06-02 under vilken sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig. Annonsering för samrådet gjordes på kommunens hemsida och i lokaltidningen Mitt i Täby. Planhandlingarna fanns under samrådstiden tillgängliga på kommunens hemsida och i entrén till Täby kommunhus. Ett digitalt samrådsmöte hölls 2020-05-11 där sex digitala besökare deltog. Samrådsmötet spelades in och lades även upp i efterhand på kommunens hemsida.

4 Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser	**Anmärkning**
Länsstyrelsen	Synpunkter
Trafikverket	Synpunkter
Trafikförvaltningen	Synpunkter
Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddskontor	Synpunkter
Storstockholms Brandförsvar	Synpunkter
Polisen	Synpunkter
Skanova	Synpunkter
Ellevio AB	Synpunkter
E.ON Energilösningar AB	Ingen erinran
Svenska kraftnät	Ingen erinran
Stockholm Exergi	Ingen erinran
Norrvatten	Ingen erinran
Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran
SÖRAB	Avstår från att yttra sig
Geodataenheten	Synpunkter
Kultur- och fritidsnämnden	Synpunkter
Lantmäterienheten i Täby kommun	Ingen erinran

Föreningar	
BRF Berguven	Synpunkter
BRF Havsörnen	Synpunkter

Privatpersoner

Nr 1 (sakägare)	Synpunkter
Nr 2 (sakägare)	Synpunkter
Nr 3	Synpunkter

Ledningsägare

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

E.ON	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Ellevio	Ledningsägaren har skickat underlag.
IP-Only Networks AB	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Käppalaförbundet	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Skanova	Ledningsägaren har skickat underlag.
Stockholm Exergi	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Stokab	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Telenor Sverige AB	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Trafikverket	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.

5 Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

Nedan redovisas i sammanfattad och förkortad form de synpunkter som inkommit under samrådsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns att tillgå i stadsbyggnadsnämnden diarium. Privatpersoners uppgifter hanteras enligt GDPR och detta dokument kan publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter - https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/

5.1 Myndighet och andra remissinstanser

Länsstyrelsen

MKN vatten
Kommunen behöver inför granskning visa planens påverkan på grundvattentäkt och göra bedömning av påverkan för att visa planens lämplighet. Kommunen behöver även visa hur planerad infiltration av dagvatten påverkas av eventuella markföroreningar inom planområdet. Om den planerade dagvattenhanteringen anläggs och har visad effekt så instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning av planens påverkan på MKN för vattenförekomsten Stora Värtan.

Risk för översvämning
Dagvattenutredningen (WSP, 2020-03-23) redogör på s.28 för flödesvägarna vid skyfall. Kommunens avsikt är att skapa ytor inom planområdet som tillfälligt får översvämmas, ex. de skålade grönytorna samt ett befintligt dike längs den östra sidan av planområdet. Därtill menar kommunen att en genomtänkt höjdsättning är viktig vid hanteringen av vatten vid skyfall för att inte skapa instängda områden. Länsstyrelsen anser dock att kommunen inte tillräckligt väl visat att de föreslagna skålade grönytorna ovanpå garaget mellan hus 3 och 5 kan omhänderta dessa mängder vatten, samt att garaget inte riskerar att skadas av stående vatten. Det är även otydligt om det befintliga diket på Herkulesvägen, som dagvattenutredningen hänvisar till, kommer att finnas kvar. Diket finns inte reglerat i plankartan och i den föreslagna illustrationen på s. 25 i planbeskrivningen framgår att det planeras infarter till garage samt en lastzon längs med denna väg. Om detta dike är av betydelse för en hållbar dagvattenhantering vid skyfall anser Länsstyrelsen att diket behöver regleras i plankartan. Länsstyrelsen saknar därutöver en beskrivning och bedömning om planen riskerar att medföra ökad risk för översvämning utanför planområdet. Kommunen behöver därför visa hur vattnet vid skyfall kommer att hanteras och inte medför en risk för översvämningar som är skadliga för människors hälsa eller bebyggelse.

Risk för ras och skred
Den översiktliga geotekniska utredningen (WSP, 2019-01-25, s.8) bedömer att det inte finns några stabilitetsproblem idag för fastigheten utifrån markens topografi, jordens mäktighet och egenskaper. Utredningen har däremot inte gjort någon bedömning kring markstabiliteten med föreslagen byggnation, utan skriver enbart att stabiliteten ska beaktas vid planering av framtida anläggningar och byggnader. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver göra en bedömning avseende om stabilitetsproblem föreligger eller inte utifrån föreslagen byggnation. Planbeskrivningen bör kompletteras med kommunens ställningstagande samt information om vilket underlag som bedömningen gjorts utifrån.

Markföroreningar
Kommunen planerar att genomföra en miljöteknisk markundersökning inför nybyggnation. Länsstyrelsen anser att markens lämplighet ska vara säkerställd innan detaljplanen antas. Att skjuta provtagning till efter antagande är inte lämpligt. Kommunen ska visa att den

ändrade markanvändningen som planen möjliggör inte utgör någon risk för människors hälsa.

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

MKN vatten
Gällande påverkan på grundvattentäkt och markföroreningars påverkan på infiltration av dagvatten, se underrubrik Markföroreningar.

Risk för översvämning
Dagvattenutredningen har uppdaterats och planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av översvämningsrisken för området utanför planområdet med anledning av den ändrade markanvändningen.

Kommunen anser att det viktiga är att minst 159 kubikmeter dagvatten kan fördröjas inom fastigheten, förslagsvis i skålade grönytor och olika former av växtbäddar som föreslagits i dagvattenutredningen. Den exakta fördelningen av den mängd dagvatten som föreslås tas omhand inom fastigheten i form av skålade grönytor, vilket är den lösning som föreslås på garaget, är inte reglerad. Frågan om utformning av garaget med tanke på dagvattenhanteringen har dock framförts till byggherren. Diket utmed Herkulesvägen är inte nödvändigt för dagvattenhanteringen. Planhandlingarna har förtydligats beträffande diket.

Risk för ras och skred
Geotekniskt PM och planbeskrivningen har uppdaterats med resonemang och bedömning av markens stabilitet.

Markföroreningar
Planbeskrivningen förtydligas gällande eventuella föroreningar. Området omfattas inte av någon potentiell förorening enligt länsstyrelsens planeringsunderlag. Ingen uppgift finns heller om att någon verksamhet har bedrivits inom eller i anslutning till fastigheten som kan antas ha gett upphov till föroreningar. De föroreningar som skulle kunna finnas enligt kommunens bedömning, är fyllnadsmassor som använts vid uppförandet av den befintliga bebyggelsen. Om sådana påträffas finns en anmälningsskyldighet till tillsynsmyndigheten. Planbeskrivningen revideras i avsnittet som berör förorenad mark.

Om eventuella föroreningar påträffas kommer dessa att saneras. Därmed gör kommunen bedömningen att föroreningsbelastningen för såväl grundvatten som för Stora Värtan kommer att kunna minska om planen genomförs. Om det inte påträffas några föroreningar så kommer inte planens genomförande att påverka föroreningsnivåerna i grundvattenförekomsten eller i Stora Värtan.

Trafikverket
Av planhandlingarna framgår det att planområdet, beläget drygt 160 m från E18, är delvis utsatt för buller och luftföroreningar från väganläggningen. Eventuella behov av bullerskyddsåtgärder ska inte innebära åtgärder inom vägområdet och Trafikverket ser positivt på riktvärdena beträffande buller regleras i planbestämmelserna. Övrig rådgivande synpunkt på framtagen buller- och luftkvalitetsutredning är att då det finns emissionsfaktorer för prognosår 2030 och 2035 bör dessa användas som indata för prognosticerad trafik för 2040.

Kommentar: Enligt bullerutredningen krävs ingen åtgärd vid E18 för att kunna nå acceptabla trafikbullernivåer vid tillkommande bebyggelse. Emissionsfaktorer för 2025 har använts eftersom det finns osäkerheter kring att emissionsfaktorerna för kväveoxider faktiskt kommer att minska i samma utsträckning som HBEFA räknat med. Genom att beräkna år 2030 med emissionsfaktorerna för 2025 erhålls ett ”worst case” scenario, vilket belyser vilka halter som kan förekomma om förbättringarna av utsläppen från vägtrafiken inte sker i samma utsträckning som förväntas.

Trafikförvaltningen
Eftersom detaljplanen avser utbyggnad av ett vård- och omsorgsboende samt trygghets- och seniorbostäder ser trafikförvaltningen att det är viktigt att det finns angöringsplatser för eventuella färdtjänst- och sjukresefordon som ska hämta sina resenärer, gärna så nära portarna det går. Av de handlingarna som finns som underlag i planen är det svårt att bedöma om denna möjlighet finns vid de olika husen. Trafikförvaltningen välkomnar en dialog avseende angöring inför den fortsatta planeringen.

Planområdet omfattar även delar av Herkulesvägen som idag trafikeras av busstrafik. Enligt planbeskrivningen, sid 23, föreslås en lastzon för leveranser på Herkulesgatan, trafikförvaltningen önskar att placering och storlek av denna specificeras så att lastzonen inte stör framkomligheten för bussen om exempelvis gatubredden minskas.

Trafikförvaltningen ställer sig positiv till den lösning som förordas för sophämtning i trafikutredningen. Enligt s 11 anges att alternativ 3 förordas med in och utfart från Näsby allé. I de andra alternativen riskerar sopbilen störa bussens framkomlighet. Enligt planbeskrivningen s 6 planeras gångbanan på Herkulesgatans västra sida breddas. Även på den östra sidan Herkulesvägen är gångbanan smal och hållplatsläget Allévägen saknar ledstråk. Dessutom är väderskyddet placerat nära trottoarkanten vilket inte lämnar tillräckligt (2,35 m) manövreringsutrymme för barnvagnar och rullstolar vid påstigning och avstigning. Gångbanan viker av österut innan väderskyddet men för fotgängare som ska rakt fram krävs att de korsar hållplatsens plattform. Det vore önskvärt att utforma hållplatsläget enligt trafikförvaltningens riktlinjer för infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiBuss).

Då planen omfattar gata som trafikeras av buss ser även trafikförvaltningen att det är önskvärt att planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning avseende lågfrekvent

buller. Trafikförvaltningen anser att bostäder bör utformas så att folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller inomhus innehålls i sovrum. Riktvärdena kan innehållas t.ex. genom att förlägga sovrum mot mindre bullerutsatt sida.

Kommentar: Angöring finns utmed Herkulesvägen. Möjlighet finns också att angöra från Näsby Allé och nå hus 1 och 3.

Trottoaren längs den västra sidan av Herkulesvägen byggs om i samband med exploateringen. Längs den östra sidan av vägen planeras ingen ombyggnad av trottoaren, men gatan planläggs och möjlighet finns att i framtiden bygga om även denna trottoar. Lastzonen dras in jämfört med dagsläget och kommunens bedömning är att lastzonen därmed inte påverkar trafiken och bussen mer än dagens kantstensparkering.

Vad gäller buller så har planbeskrivning uppdaterats och förtydligats med avseende på lågfrekvent buller.

Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddskontor

Länshållningsvatten
I samband med områdets exploatering ska ett förslag på kontrollprogram för hantering av länshållningsvatten skickas in till Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor.

Störningar från verksamheter
I planområdet planeras bostäder och verksamheter nära tillsammans vilket kan innebära störningar som t ex buller och/eller lukt för de boende. Störningar kan uppkomma från varutransporter, fläktar m. Det är viktigt att beakta detta i planarbetet.

Kommentar: Kontrollprogram kommer upprättas vid genomförande. Inom planområdet tillåts i de östra delarna även centrumverksamheter, utöver vård och bostadsändamål. Ingen typ av störande verksamhet tillåts. Gällande eventuella fläktar så ställs krav enligt Boverkets byggregler på ljudisolering från installationer, och detta regleras inte i detaljplanen.

Storstockholms Brandförsvar

Framkomlighet/tillgänglighet
I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan. För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader.

Stegutrymning/åtkomlighet
Planförslaget möjliggör för särskild boende för äldre, mellanbostäder samt LSS-boende. Utifrån planerad verksamhet (där alla inte kan förväntas ta sig ut själva) och tillgängligheten (ej åtkomliga och anpassad för räddningstjänstens höjdfordon) förutsätter och antar SSBF att utrymningen dimensioneras utan räddningstjänstens stegutrustning. Om ändring skulle göras av typ av boende där räddningstjänstens stegutrustning skulle användas vid alternativ utrymning måste tillgängligheten säkerställas. Detta är i grunden en projekteringsfråga men bör hanteras tidigt i processen.

Garage
Om garaget går ut undermark kan det bli nödvändigt att garaget är körbart och då måste hänsyn måste tas till att bärigheten avser tyngre räddningsfordon. Om garaget inte avses vara körbart, och framkomlighet ändå kan tillgodoses, krävs att detta markeras – antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras att köra över garaget.

Kommentar: Gården ovanför garaget kommer inte att vara möjligt att nå med räddningsfordon på grund av höjdsättningen. Detta innebär att byggnaderna utformas så att utrymning kan ske på annat sätt, exempelvis med TR2-trapphus. Detta regleras i BBR och styrs därför inte i planen. Övriga synpunkter beaktas.

Polisen
Polismyndigheten önskar att ett brottsförebyggande tänkande finns med i detta tidiga skede av planeringen. Det önskas också att det i den slutgiltiga planbeskrivningen av området bör få finnas med ett stycke som upptar det brottsförebyggande/trygghetsrelaterade tänkandet, kanske i form av en rubrik av typen "Bebyggelseinriktade hinder mot brott".

Kommentar: Synpunkter kring brottsförebyggande åtgärder noteras, men regleras inte i detaljplanen.

E.ON Energilösningar AB
E.ON har idag fjärrvärmeledningar i gång- och cykelvägen mellan fastigheten och Centralvägen. Eventuell flytt av dessa bekostas av exploatören.

Vi noterar att fastigheten idag har direktverkande el som värmekälla. Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet. E.ON är intresserade av att föra dialog kring energiförsörjning.

Kommentar: Byggherren har dialog med E.ON gällande möjlighet till fjärrvärme. E.ON:s befintliga ledningar ligger utanför planområdet och berörs inte av planerad exploatering.

Skanova
Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet. Skanova förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakter med Skanovas representant för området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Yttrandet beaktas

Ellevio AB
Ellevio har en befintlig nätstation i planområdet intill hus 1. För att klara kapacitetsbehovet för tillkommande bebyggelse krävs byte av nätstation. Nätstationens lokalisering behöver ses över i förhållande till byggnader samt till kundens planerade punkt för elanslutning. Ellevio efterlyser mer detaljerade uppgifter om lokalytor och uppvärmningssätt för en korrekt dimensionering av elnätet. Kabelstråk för distribution av el inom planen kommer att påverkas av nätstationens lokalisering. Verksamhetens nuvarande servisledning korsar kvartersmarken mitt i planområdet och kommer behöva flyttas i samband med etablering av nya byggnader. Befintliga ledningar för distribution av el som ligger inom kvartersmark i planområdets sydöstra hörn och nära plangräns i södra delen ges i befintligt läge skydd av u-området i plankartan. Kablarna måste beaktas och skyddas i den utsträckning markarbeten ska ske nära kablarna. Kablar i kvartersmark måste även omfattas av servitutsavtal. Byte av nätstation har lång ledtid och det är därför viktigt att redan nu inleda informationsutbyte mellan berörda parter. Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio, samt bekostas av beställare.

Kommentar: Plankartan har reviderats med avseende på E-området vid den befintliga elnätsstationen. Inom området finns byggrätt för en ny nätstation väster om den befintliga, med tillräckligt skyddsavstånd till den befintliga byggnaden (byggnad 1) inom Tornugglan 1. Övriga synpunkter beaktas.

Geodataenheten
Koordinatkryss och siffror är utbytta i plankartan, stämmer inte överens med de som finns i levererad grundkarta.

Kommentar: Synpunkten har beaktats och koordinatkryss och koordinater har uppdaterats.

Kultur- och fritidsnämnden
I planbeskrivningen framgår det ingenting om det konstverk som står på Allégårdens

innergård, "Cymbalen klingar" av Clarence Blum. Det är en bronsskulptur som ingick i fastighetsförsäljningen till Ikano Bostad 2018. Skulpturen ska förvaltas av fastighetsägaren och Kultur och fritid undrar om det finns planer på att behålla skulpturen i samband med att man utformar den nya utomhusmiljön. Eftersom Täby kommun har överlåtit konstverket kan kommunen inte bestämma över verket men det vore fint om det kan skyddas.

Kommentar: Skulpturen avses vara kvar. Exakt läge är inte bestämt och styrs inte i detaljplanen.

5.2 Sakägare

Brf Berguven
Hus 5 som ligger närmast Herkulesvägen ligger så nära vägen att det kommer att påverka solen på balkonger vid Örnstigen 5-9 där för ca 20 familjer. Vårt förslag är att huskroppen flyttas västerut från Herkulesvägen så att solen inte skyms, förslagsvis 10-15 m. Alternativt kan en lägre byggnad passa in i miljön på ett mer estetiskt vis med likhet till byggnaderna på andra sida gatan. Detta projekt tillsammans med Näsbyslottsprojektet kommer att påverka parkeringsplatser och hastigheter på Herkulesvägen som måste beaktas.

Kommentar: Efter samrådet har planförslaget justerats och byggnaden närmast Herkulesvägen flyttas 2 meter västerut, bort från Herkulesvägen, för att minska effekten av skugga och insyn. När det gäller parkering så finns ett projektspecifikt parkeringstal som innebär att det beräknade behovet av parkering för tillkommande bebyggelse ska tas omhand inom fastigheten. Det kommer till största delen ske genom parkeringsplatser i garage under den östra delen av bebyggelsen, men även med ett mindre antal markparkeringsplatser öster om byggnad 1.

Brf Havsörnen

<u>Parkering</u>
Planen missar att redogöra för påverkan på omgivningen avseende parkeringssituationen. Enligt plankartan ser det ut som att inskränkningar kommer ske i antalet parkeringsplatser längs med Herkulesvägen. Att inte ta hänsyn till befintlig situation för boende i närområdet är inte acceptabelt i en detaljplan av denna omfattning. Bostadsrättföreningarna kring Örnstigen i Täby har flertalet gånger i gemensamma skrivelser till kommunen påtalat den bristande parkeringssituationen som råder i området utan att få någon konkret återkoppling annat än att det är upp till fastighetsägarna själva att lösa parkeringssituationen på egen mark. Hur motiverar kommunen att Ikano Bostad behandlas annorlunda än bostadsrättsföreningarna (tillika fastighetsägare) i området genom att helt plötsligt vara tillmötesgående med att använda kommunens mark för trafikändamål kopplade till fastigheten? Borde inte rimligtvis det med samma motivering åläggas Ikano Bostad att lösa lastzonen inom sin egen fastighet? I trafikutredningen refereras till ett parkeringstal som anger 9 parkeringsplatser per 1000 m² BTA (varav 1 för besökare) för flerbostadshus. Som referens har Brf Havsörnen, med cirka 2100 m² BTA fördelade på två huskroppar, idag möjlighet att tillgodose 5 st parkeringsplatser på egen mark. Vi hoppas verkligen att detta

baseras på den mänskliga faktorn och helt enkelt glömts bort i det arbete som gjorts snarare än att det är ett kalkylerat scenario - vilket skulle innebära att vi som boende inte kan tolka detta som annat än att Täby kommun sätter kommersiella intressen, i detta fall byggherren, före befintliga kommuninvånares bästa. Omtag behöver göras där parkerings- och angöringsfrågor uteslutande hanteras inom fastigheten utan påverkan på befintliga parkeringsplatser. Alternativet är att kommunens trafikkontor omgående får i uppdrag att ta fram en långsiktig åtgärdsplan för hur hela närområdet skall försörjas med parkeringsplatser. Vi förespråkar någon form av boendeparkering då det tyvärr blivit så att nuvarande parkeringsplatser används som bland annat långtids- och infartsparkering för dem som nyttjar kollektivtrafiken från Roslags-Näsby trafikplats.

Trafik
Analys över påverkan på trafikmängderna längs Herkulesvägen och Näsby allé efterfrågas. Redan idag upplevs Herkulesvägen och fortsättningen på Näsby allé som gator där hastighetsbegränsningen sällan hålls. Kommunen bör göra egna studier kring detta och vid behov sätter in hastighetsbegränsande åtgärder vilket bör kravställas byggherren på den del av Herkulesgatan som innefattas i planen.

Kollektivtrafik
I trafikutredningen nämns att boende ska erbjudas SL-kort för minst en månad för att lockas att testa möjligheten att resa med buss. Vi tolkar detta som att det riktar sig till boende inom detaljplanen vilket, om så är korrekt, innebär att vi inom befintlig byggnation får färre parkeringsplatser och samtidigt genom skattsedeln (?) skall finansiera riktade SL-kort till de som flyttar in. Hur har kommunen resonerat och är detta ens juridiskt görbart för kommunen? Om något sådant planeras så måste det uteslutande bekostas av byggherren?

Sol- och skuggstudie
Ytterligare konsekvensbeskrivningar för skuggningens påverkan på Örnstigen 1 och 3 efterfrågas, det är inte tillräckligt att skriva att förslaget "kan antas" leda till ökad skuggning. Vad blir utfallet om planerade hus sänks eller placeras annorlunda? Effekterna behöver ställas mot hur stort behovet av lägenheter och vårdplatser faktiskt är.

Kommentar:

Parkering
Parkering för den tillkommande bebyggelsen ska ordnas inom den egna fastigheten. Några av parkeringsplatserna utmed Herkulesvägen föreslås tas bort för att möjliggöra en lastzon som behövs för vårdboendets behov och som bedöms kunna anläggas som en del av Herkulesvägen utan att störa trafiken. Synpunkterna om åtgärdsplan för parkeringen i området för befintlig bebyggelse styrs inte av detaljplanen men noteras och har förmedlats till samhällsutvecklingskontorets enhet för trafik och infrastruktur.

Trafik
Eventuella åtgärder för hastighetsbegränsning på allmänna gator regleras inte i detaljplanen och kan inte heller krävas av byggherren. Gällande trafikmängder bedömer kommunen att

påverkan blir relativt begränsad. Totalt planeras för drygt 60 garageplatser med infart från Herkulesvägen, och 13 markparkeringsplatser med infart från Näsby Allé.

Kollektivtrafik
Byggherren kommer att bekosta SL-kort till boenden inom Tornugglan 1 i enlighet med principen för Grön resplan, som är ett sätt för byggherren att via olika åtagande kunna påverka parkeringstalet.

Sol- och skuggstudie
Byggnaden längst österut, närmast Herkulesvägen, har efter samrådet flyttats 2 meter västerut för att minska effekten av skugga och insyn. Solstudierna har reviderats och redovisas i planbeskrivningen.

Yttrande nr. 1

Samlat yttrande från 18 personer skrivna på 10 olika adresser.

Exploateringsgrad
Planen är väl utformad då den dels tar hänsyn till och bevarar den parkliknande trädallén som är en del av områdets goda grönskande karaktär, dels bibehåller dagens avstånd mellan husfasader och villagatan. Vi anser dock att det är en alltför omfattande bebyggelse på en begränsad yta i vårt bostadsområde. Planförslaget medger byggnader om drygt 12000 kvm BTA på en fastighet om blott 9775 kvm. Med så stora hus i närområdet ändras karaktären på området från småskalig till stadsliknande. Vi anser att den storleksordningen inte är anpassad till det landskap och den boendemiljö som redan finns här. Täby kommun har utsett vissa områden i kommunen som möjliga för förtätning, men detta område ingår inte i den planen. Idag är fastigheten bebyggd med 5 775 kvm BTA så förslaget innebär en dryg fördubbling. Vi anser att projektet är alldeles för stort för fastigheten i denna gröna och lågintensiva del av kommunen. Det blir en alltför stor kontrast mot boendemiljön som växt fram under 100 år med låg villabebyggelse och äldre tre- och fyravånings bostadshus. Den stora skalan medför inte bara stora huskroppar utan även att en stor mängd människor ska vistas på en liten yta, vilket påverkar såväl boendekvalitén i äldrecentret som närområdet vad gäller trafik och buller t.ex. för det stora antalet skolbarn som passerar Allégården dagligen. Vi närboende anser att det är rimligt med en viss utökning av vårdboendet när det nu byggs upp på nytt men ett projekt i denna storleksordning är direkt olämpligt.

Trafik
Det är viktigt att även fortsättningsvis ta hänsyn till den smala vägbanan Näsby allé med såväl infarter till villorna som många passerande skolbarn och äldre. Då förslaget innebär mångdubbelt fler boende och personal på fastigheten ser vi en ökad trafik till och från det nya äldrecentret. Vi förstår att vissa transporter måste ske till LSS-boendet men anser att övrig trafik in mot Näsby allé och Kvarntorpsgården ska begränsas. Trafiksituationen i stort bör ses över då många trafikanter håller en för hög hastighet på allén. En otydlig högerregel mot Herkulesvägen samt ett ouppmärksammat övergångsställe vid Herkulesvägen är andra

exempel som inte gynnas av en ökad trafik. De föreslagna gästparkeringarna till LSS-boendet och seniorbostäderna kommer medföra ökad trafik och äventyra säkerheten för våra unga. Dessa parkeringsplatser bör därför placeras i garaget i så stor utsträckning som möjligt. Redan idag råder parkeringsbrist i området på det trånga gatunätet. Det är viktigt att utökningen på Tornugglan 1 inte innebär ytterligare trafikfarliga felparkeringar och bilister som förgäves letar parkering och tvingas chansa att parkera på vägar och dikeskanter där barnen har sin skolväg.

Dagvatten och bergvärme
Inför den kommande byggnationen vill vi slutligen nämna att det har förekommit översvämningar av dagvatten från fastigheten Tornugglan 1 ned på villafastigheterna vilket måste förhindras vid den nya projekteringen. Vidare har enligt uppgift kommunen tidigare konstaterat att avloppsrör i närområdet är underdimensionerade och bör förnyas vilket bör samordnas med allégårdsprojektet. Vi är också angelägna om att det genom kontrollprogram eller på annat sätt beaktas att bergvärmebrunnar inte kommer till skada.

Kommentar:

Exploateringsgrad:
Samhällsutvecklingskontoret bedömer att den föreslagna exploateringens storlek är lämplig att pröva på platsen. Placering, föreslagna höjder och bebyggelsens volymer har tagits fram med hänsyn till befintlig närliggande bebyggelse.

Trafik:
Planförslaget väntas ge en viss ökning av trafiken i området. Samhällsutvecklingskontoret bedömer att ökningen inte medför en påtaglig försämring av trafiksäkerheten eller trafikmiljön. Gällande parkering så ska tillkommande bebyggelse klara den förväntade parkeringen för boende, personal och besökare enligt den parkeringsnorm som arbetats fram i förslaget. I planförslaget ligger majoriteten av parkeringsplatserna i garage under marken, med infart från Herkulesvägen.

Dagvatten och bergvärme:
Planförslaget innebär en förändrad dagvattenhantering som är dimensionerad för att klara ökade nederbördsmängder jämfört med dagens situation, med ökade ytor som avsätts för fördröjning av dagvatten inom fastigheten Tornugglan 1.

Alla åtgärder som vidtas i samband med ett eventuellt bygge ska följa de regler som finns, och byggherren behöver se till att befintliga anläggningar inte skadas under byggtiden.

Åtgärder inom det kommunala VA-nätet utanför planområdet planeras inte inom detta projekt.

Yttrande nr. 2
Höjden på huset är för högt, det skuggar redan byggda hus utmed Herkulesvägen och Örnstigen. Det är redan parkeringsproblem på Örnstigen, nu blir det ännu fler bilar och ni

tar bort parkeringsplatser utmed Herkulesvägen. Kan utomstående hyra p-plats i det planerade garaget?

Kommentar: Byggnaden närmast Herkulesvägen har flyttats 2 meter västerut, bort från Herkulesvägen, för att minska påverkan av skuggning samt insyn. Detaljplanen styr inte möjligheten till uthyrning av parkering. Parkering för den tillkommande bebyggelsen inom Tornugglan 1 ska ordnas inom fastigheten.

5.3 Övriga

Nr. 3
Som boende vid en av de gator (Jungfrustigen) som riskerar ökad trafik så känns denna detaljplan dåligt underbyggd. Redan med den lilla verksamhet som tidigare har funnits så har trafiken på Näsby allé störts av Allegården. Att då bygga ut verksamheten kräver troligen att all in- och utfart till Allégården sker från Herkulesvägen utan undantag. Dessutom så har i planen parkeringsbehov (och indirekt trafikmängd) beräknats snålt. Det som kallas seniorboende är i praktiken ett normalt bostadshus och både trafiken och parkeringsbehovet måste beräknas därefter. Det framgår inte heller i planen ifall huset kommer att förbli ett seniorboende eller om det teoretiskt kan omvandlas till normalt boende. Slutligen så vill jag påpeka att det vid tidigare diskussioner (angående plan N14 specifikt för Näsby park) har varit väldigt svårt för kommunen att precisera exakt vilket område som anses ha sådan karaktär att bebyggelsen måste begränsas till mindre boarea än någon annan stans i kommunen. Alla representanter för kommunen utom en har insisterat att denna bedömning även gäller området vid Allégården. Stämmer detta så har kommunen själv uteslutit en förtätning av Allégården.

Kommentar: I planförslaget föreslås in- och utfart till parkeringsgaraget att ske mot Herkulesvägen. In- och utfart mot Näsby allé krävs dock även i fortsättningen för att klara av sophämtning samt för besöksparkering och parkering för personer med funktionsnedsättning. Kommunens bedömning är att trafiken till och från fastigheten via Näsby Allé kommer att vara begränsad, och majoriteten av trafikrörelserna kommer att gå till garaget via Herkulesvägen.

Parkeringsbehovet har beräknats enligt kommunens parkeringsstrategi för bostäder och utifrån läge, typ av verksamhet, möjligheter till samnyttjande av parkeringsplatser med mera. Enligt Täbys modell Grön Resplan kan extra åtgärder från byggherren minska behovet av antalet parkeringsplatser. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att antalet parkeringsplatser är rimligt, och att behovet av parkering kan lösas inom fastigheten.

Detaljplanen styr användningen till vårdboende för den del av byggrätten som vetter mot Herkulesvägen. Där tillåts inga vanliga bostäder.

6 Ändringar inför granskning

Inför granskningsskedet görs följande ändringar i planbeskrivningen och på plankartan:

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen förtydligas med avseende på dagvatten, översvämning, grundvatten, potentiella föroreningar och bedömning av markstabilitet

Plankartan

- Hus 5 förskjuts 2 meter västerut, bort från Herkulesvägen.
- Användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats i Tornugglan 1:s östra del justeras något västerut för att rymma den utökade gångbanan längs Herkulesvägen.
- E-området som angränsar till Tornugglan 1 utökas något västerut. Placering av nätstation inom E-området regleras med prickmark.
- Två träd som föreslogs skyddas i samrådshandlingarna har tagits bort då förskjutningen av Hus 5 västerut gör att träden inte längre kan bevaras.
- Egenskapsbestämmelse införs om att centrumanvändning i Hus 5 får uppgå till högst 350 kvadratmeter bruttoarea (BTA).
- Byggrätt för befintligt miljöhus har tillkommit på plankartan

7 Synpunkter som inte tillgodosetts

Av de synpunkter som kommit in bedömer samhällsutvecklingskontoret att följande inte har tillgodosetts:

- Flytt av hus 5 i riktning bort från Herkulesvägen med 10-15 meter. Huset har efter samrådet flyttats 2 meter. Att flytta huset 10-15 meter skulle innebära att innergården mellan hus 3 och 5 i praktiken skulle försvinna och att byggnaderna kommer alltför nära varandra.
- En minskad exploatering. Kontoret bedömer att förslaget är väl avvägt och att platsen är lämplig för den föreslagna exploateringen. Vidare bedömer kontoret att det finns ett behov av de vårdverksamheter och boendeformer som föreslås, något som inte kan tillgodoses på samma sätt med en mindre exploatering.
- Kontoret har inte tagit fram någon separat beräkning av tillkommande trafik. Kontorets bedömning är att projektet inte är så pass omfattande att detta är nödvändigt.
- Ianspråkstagande av befintliga parkeringsplatser utmed Herkulesvägen. Kontoret bedömer att angöring och en lastzon för vårdboende bäst sker utmed Herkulesvägen, för att slippa ytterligare trafik in på Näsby Allé. Detta innebär dock att några av de befintliga parkeringsplatserna som finns utmed Herkulesvägen försvinner.
- Planbeskrivningen har inte kompletterats med mer information om utformning med hänsyn till brottförebyggande åtgärder.

Annelie Mellin
Planarkitekt