

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelning

Detaljplan för fastigheten Husmodern 6, Viggbyholm

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	1
2. Planförslaget.....	2
3. Hur samrådet bedrivits	2
4. Inkomna yttranden	2
5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer	3
6. Ändringar inför granskning	7
7. Synpunkter som inte tillgodosetts.....	8

1. Sammanfattning

Samrådshandlingarna godkändes av planchefen den 9 februari 2021 på delegation. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2021-02-12 till 2021-02-28 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig. Totalt har 19 yttranden inkommit under samrådet, varav 11 har synpunkter på planförslaget.

Inkomna synpunkter från privatpersoner berör främst trafik- och parkeringssituationen längs Per Sundbergs väg och Gläntvägen. Två personer har framfört sitt misstykke rörande bestämmelsen av bevarande av träd. Länsstyrelsen vill se förtydliganden gällande motivering till förskolans storlek på gård. Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddskontor instämmer med samhällsutvecklingskontoret rörande dagvattenhanteringen och markföreningarna.

Yttrandena angående träden har föranlett att bestämmelsen om bevarande av träd har lyfts bort på ett av träden. Ett yttrande angående en fyra meter bebyggelsefri zon mot Gläntvägen har resulterat i en ökning av bebyggelsefria zonen i form av prickmark mot Gläntvägen och Per Sundbergs väg. I övrigt har yttrandena inte föranlett någon förändring i plankartan men medfört förtydligande och redaktionella ändring i planbeskrivningen.

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.

2021-05-24
Dnr 2020/221-20

2. Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig förskoleverksamhet och befintlig byggnad på fastigheten för att möjliggöra att verksamheten kan fortgå. Utöver att bekräfta förskoleverksamheten syftar planen till att säkerställa att eventuella framtida bebyggelser anpassas till den omkringliggande byggda miljön.

Likt tidigare detaljplan medger förslaget bostäder och kontor och utöver det läggs användningen förskola till.

Detaljplanen anpassas efter befintligt hus som finns på fastigheten. Det innebär att en maximal nockhöjd tillåts på 20 meter över angivet nollplan i grundkartan. Fastigheten får bebyggas med 560 kvm så länge fastigheten förblir över 2000 kvm. Detaljplanen medger även att fastigheten kan delas i två fastigheter. Varje fastighet måste vara minst 1000 kvm. Byggrätt för en fastighet på minst 1000 kvm är 240 kvm inklusive komplementbyggnader.

Samhällsutvecklingskontorets bedömning är att detaljplanen genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer med samhällsutvecklingskontoret antagande.

3. Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Samrådshandlingarna godkändes av planchefen den 9 februari 2021 på delegation. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2021-02-12 till 2021-02-28 under vilken sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Kungörelsen för samrådet gjordes på kommunens hemsida och i lokaltidningen Mitti Täby. Planhandlingarna fanns under samrådstiden tillgängliga på kommunens hemsida och i entrén till Täby kommunhus. Inget samrådsmöte hölls, däremot var ansvarig planarkitekt tillgänglig på telefon måndag-fredag 9-15 samt måndag 18 februari 16-19.

4. Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser

E.ON
Ellevio
Geodata
KLM
Kultur- och fritidsnämnden
Länsstyrelsen i Stockholms län
Norrvatten
Skanova
Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddskontor

Anmärkning

Synpunkter
Synpunkter
Ingen erinran
Synpunkter
Ingen erinran
Synpunkter
Ingen erinran
Ingen erinran
Synpunkter

2021-05-24
Dnr 2020/221-20

Stockholms exergi	<i>Ingen erinran</i>
Storstockholms brandförsvär	<i>Ingen erinran</i>
Svenska Kraftnät	<i>Ingen erinran</i>
Vattenfall	<i>Ingen erinran</i>

Privatpersoner

Nr 1	<i>Synpunkter</i>
Nr 2	<i>Synpunkter</i>
Nr 3	<i>Synpunkter</i>
Nr 4	<i>Synpunkter</i>
Nr 5	<i>Synpunkter</i>
Nr 6	<i>Synpunkter</i>

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.
Skanova	Ledningsägaren har skickat underlag.
Stockholm Exergi	Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Stokab 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/>

6.1 Myndighet och andra remissinstanser

E.on

E.ON Värme i Stockholm har ingen fjärrvärmeverksamhet i området och det finns inte heller några planer på att bygga ut fjärrvärmenätet dit.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

2021-05-24

Dnr 2020/221-20

Ellevio

Bifogat underlag i enlighet med svar i Ledningskollen för Husmodern 6.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

Lantmäterimyndigheten

Det är bra om det framgår om 3D-fastighetsbildning kan ske eller inte eftersom det är blandade ändamål i planen. Teckenförklaringen ser inte ut att vara helt komplett i detaljplanekartan. (exempel är de runda ringarna med ett kryss i, antar att det är belyningsstolpar?)

Kommentar: 3D-fastighetsbildning: Detaljplanen avser inte att möjliggöra för en 3D-fastighetsbildning. Varje markanvändning ska användas åtskilt. En skrivelse om 3-D-fastighetsbildning är inlagd i Planbeskrivningen under *5.1 Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser*.

Teckenförklaringen: Teckenförklaringen till grundkartan går efter samhällsutvecklingskontorets standard för grundkartor. Synpunkten har noterats och samhällsutvecklingskontoret kommer se över teckenförklaringarna till grundkartor framöver.

Länsstyrelsen

Vi har för närvarande inga synpunkter på förslaget utifrån våra ingripandegrunder.

Övrigt

Kommunen har konstaterat att planförslaget avviker från Boverkets rekommendationer om storlek på friyta. Länsstyrelsen kan dock inte se att kommunen motiverat varför ni anser att befintlig friyta är tillräcklig och lämplig, vilket med fördel kan förtydligas till nästa skede.

Kommentar: Under rubrikerna *1.4 Bakgrund, 3.3.2 Friytor, lek och rekreation*, och främst under *5.3.1 Barnperspektivet* har förtydligande gjorts kring kommunens ställningstagande till storleken på förskolans gård.

Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddskontorDagvatten/skyfall/länshållningsvatten

Kontoret anser att föreslagen lösning för dagvatten- och skyfallshanteringen är bra.

Föroreningar

Kontoret välkomnar kommunens strategi att arbeta förebyggande och i tidigt skede undersöka föroreningssituationen vid planläggning enligt plan- och bygglagen. Nämnden instämmer i behovet av en kompletterande markundersökning för Husmodern 6 eftersom det inte kan uteslutas att ytliga föroreningar skulle medföra långsiktiga risker för människors hälsa. Att kunna avgränsa föroreningssutbredning samt bedöma miljö- och hälsorisker, med avseende på föroreningar, som förekommer i undersökningsområdet är nödvändigt för att kunna säkerställa markens lämplighet.

Kommentar: Undersökningar kring markföroreningarna kommer fortsätta i det kommande planarbetet. Det arbetet kommer ske i samråd med Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddskontor.

2021-05-24
Dnr 2020/221-20

6.2 Sakägare

Yttrande nr 1

Vi är glada för att trafiksituationen vid skolan uppmärksammas. Vi ser problemen dagligen. Bilar parkeras där det är stoppförbud. Uppställning sker i fel riktning och bilen måste backas ut på Gläntvägen varvid farliga situationer uppstår. Vi vill framhålla att det är förenat med livsfara att uppehålla sig i området vid högtrafik. Kraftigare åtgärder måste till för att stoppa trafikflödet på Per Sundbergs väg. (Mycket skulle vara vunnet om barnantalet på förskolan decimerades med hälften!)

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret är medveten om trafikproblematiken i området. Samhällsutvecklingskontoret har gjort bedömningen att de nämnda åtgärderna i trafikutredningen inte är aktuellt just nu. Samhällsutvecklingskontoret kommer i första hand göra extra punktinsatser under rusningstid av parkeringsvakt för att säkerställa trafiksäkerheten i anslutning till förskolan. Detta är ett etablerat arbetssätt som tillämpats på andra platser i kommunen med gott resultat.

Antalet barn på förskolan är inget som regleras i detaljplanen. Detaljplanen anpassas efter befintlig byggnad för att låta nuvarande verksamhet fortsätta att bedrivas. Hur många barn som får gå på förskolan avgörs av olika parametrar i senare skeden.

Yttrande nr 2

Trafiksituationen vid förskolan påverkas väsentligt av den trafik som bedrivs till Drakskeppsskolan. Motortrafik bör förbjudas på Per Sundbergs väg (undantag för boende och varuleveranser). I samband med detta får man byta plats på in- och utfart på förskolans parkering.

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret är medveten om trafikproblematiken i området. Att förbjuda trafik på Per Sundbergs väg är inte aktuellt. Att skapa en ny angöring till Drakskeppsskolan är svårt eftersom skolan ligger på en höjd med stora nivåskillnader.

Att byta plats på in- och utfart har utretts i trafikutredningen men ses inte som ett alternativ. Ändringen riskerar att flytta konfliktpunkten söderut till Gläntvägen istället för Per Sundbergs väg. Cyklister på trottoaren på väg till skola och förskola riskerar att fastna bakom köande bilar på väg in på parkeringen.

Yttrande nr 3

Samlad trafikbedömning måste göras gällande trafik till Drakskeppsskolan och förskolan. Det är stor risk för olyckor med förolyckade barn till följd.

Förbjud trafik på Per Sundbergs väg (undantag för boende och varuleveranser). Parkeringsmöjlighet på gatan på Per Sundbergs väg måste finnas kvar för boende.

Överväg byggnation av P-plats norr om skolan så att skoltrafiken försvinner från Per Sundbergs väg.

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret är medveten om trafikproblematiken i området. Att förbjuda trafik på Per Sundbergs väg är inte aktuellt. I

2021-05-24

Dnr 2020/221-20

dagsläget finns det inga möjligheter att anordna parkeringsplatser norr om Drakskeppsskolan, det finns ingen avsatt yta till det ändamålet och det är inte ett pågående arbete att finna det. Dessutom ligger Drakskeppsskolan på en höjd med stora nivåskillnader mellan omkringliggande vägar och Drakskeppsskolan, utom Per Sundbergs väg, vilket gör att det inte går att möta tillgänglighetskraven.

Yttrande nr 4

Förskoleverksamheten föranleder redan idag ett antal olägenheter främst genom ökad biltrafik till och från förskolan vid hämtning och lämning. Detaljplaneförslaget redovisar inget resonemang eller åtgärder, än mindre regleringar för att hantera de ofta trafikfarliga situationerna som uppstår som resultat av denna koncentrerade ökning av bilflödet. Planen redovisar bara att parkeringsnormen tillfredsställs och konstaterar kort 'men för att möta den faktiska parkeringsefterfrågan för bilar som påvisats i trafikutredningen kommer ytterligare en parkeringsplats anordnas på befintlig parkeringsyta'. Vi anser med att i plan permanentande av förskoleverksamheten måste frågan om trafik ytterligare beaktas,

Idag sker avfallshanteringen från förskoleverksamheten på ett osnyggt och möjligen inte helt hygieniskt sätt. Förslaget till ny detaljplan påpekar att "avfallshantering kvarstår med samma lösning som befintlig hantering".

Vid tillskapandet av cykelparkering kan platsen för sopkärl behöva flytta öster om infarten. Det är inte från vår sida att avfallshanteringen kommer i ett mer utsatt läge nära korsningen mot Gläntvägen.

En byggnad med den i planen större byggareal anser vi inte kunna placeras så nära som 4 m från fastighetsgräns mot Gläntvägen då det allvarligt skulle förändra miljöns karaktär som i området och början av Gläntvägen består av byggnader med större distans mot gata.

Kommentar: Trafik: Samhällsutvecklingskontoret är medveten om trafikproblematiken i området och en trafikutredning har tagits fram. Samhällsutvecklingskontoret har gjort bedömningen att de nämnda åtgärderna i trafikutredningen inte är aktuellt just nu. Samhällsutvecklingskontoret kommer i första hand göra extra punktinsatser under rusningstid av parkeringsvakt för att säkerställa trafiksäkerheten i anslutning till förskolan. Detta är ett etablerat arbetssätt som tillämpats på andra platser i kommunen med gott resultat.

Avfallshantering: Om avfallshanteringen, vilket sker med sopkärl, är estetiskt tilltalande eller inte är av betraktaren en individuell fråga. Avfallshanteringen sker på ett korrekt sätt och bedöms inte vara en ohygienisk hantering av avfallet. Det är upp till varje fastighetsägare att säkerställa att sopkärlen hålls efter.

Valet att flytta sopkärlen till den östra sidan av infarten görs utifrån trafiksäkerhet kopplat till den planerade cykelparkeringen. Det är säkrare för samtliga trafikanter att placera cykelparkeringen så nära entrén som möjligt för att minska rörelser på parkeringsplatsen. Det är mer lämpat att sopkärlen placeras på andra sidan infarten då möjligheten finns att välja en tid utanför rusningen att slänga avfallet på. Medan de som kommer per cykel gör det främst under rusningstiden.

2021-05-24

Dnr 2020/221-20

Sopkärlden behöver placeras så att sikten inte skymms för de som kör in på parkeringen från Per Sundbergs väg samt för de trafikanter som kommer från Per Sundbergs väg och ska ut på Gläntvägen. Avfallsbilen bedöms kunna stå på sin nuvarande plats trots att sopkärlden flyttas något öster ut.

Byggnadsarea: Samhällsutvecklingskontoret har sett över avståndet mellan byggnad och väg vilket har resulterat i att avståndet från Per Sundbergs väg har förlängts från 4 meter till 5,5 meter. Avstånden från Gläntvägen har förlängts från 4 meter till 6 meter. Byggnadsavståndet är nu mer anpassat efter omkringliggande fastigheter och befintlig byggnad inryms inom avståndet. Dock kvarstår en fyra meter bebyggelsefri zon mot de övriga fastighetsgränserna.

Yttrande nr 5 och 6

Ett av de fyra träd som bedömts ha ett stort bevarandevärde står precis invid tomtgräns mot min fastighet och faller därmed minst 50% av sina skadliga eklöv på min tomt. Som ägare av grannfastigheten önskar jag även framgent fritt kunna komma överens med ägaren till fastigheten Täby Husmodern 6 om att beskära och ev. fälla detta träd om så bedöms önskvärt, utan krav på marklov.

Jag hemställer därför:

(i) att det ekträd som benämns nr 4 i bilaga Trädinventering, Arborkonsult, 2020-10-07 inte ska finnas med bland de träd som ska bevaras enligt detaljplanen, så att det därmed står fastighetsägaren fritt att fälla detta träd utan marklov om så bedöms önskvärt; och

(ii) att, i den mån en ev. fällning av träden (dvs de träd som benämns nr 3 och nr 4 i bilaga Trädinventering, Arborkonsult, 2020-10-07) bedöms påverka den föreslagna dimensioneringen av dagvattenanordning och perkolationsmagasin under mark söder om förskolebyggnaden längs fastighetens södra gräns, en i motsvarande mån större minsta fördröjningsvolym regleras i detaljplanen.

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret har valt att ta bort bestämmelsen om att marklov krävs för att fälla träd som benämns som nummer 4 i Trädinventeringen, Arborkonsult 2020-10-07. Beslutet grundar sig främst på trädets placering, som är väldigt nära fastighetsgränsen till Husmodern 8. Bedömningen att trädet är bevarandevärt kvarstår. Förutom biologiska värden har trädet också en positiv inverkan på förskolans verksamhet genom att bidra till skuggning. Samhällsutvecklingskontoret vill förtydliga att det är upp till fastighetsägaren av Husmodern 6 att avgöra om trädet ska bevaras eller inte efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Dagvattenanläggningen har dimensionerats enligt svenskt vatten. Detta innebär att man inte har räknat med befintliga träd och dess rotsystems upptagningsförmåga av vatten. Därmed behöver inte fördröjningsvolymen justeras utifrån om träden bevaras eller avverkas.

6. Ändringar inför granskning

Inför granskningsförslaget görs den preliminära bedömningen att planen inte antas innebära risk för betydande miljöpåverkan.

2021-05-24

Dnr 2020/221-20

Inför granskningskedet görs följande ändringar i planbeskrivningen och på plankartan:

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen förtydligas med avseende på trafiksituationen, förskolegårdens storlek och bedömningen om träden.

Plankartan

- I plankartan lyfts bestämmelsen att bevara träd bort från trädet som är placerat precis in till fastighetsgräns mot Husmodern 8.
- Prickmark utökas mot Per Sundbergs väg och Gläntvägen.

7. Synpunkter som inte tillgodosetts

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

- Teckenförklaringen till grundkartan kommer inte revideras inför granskningen. Teckenförklaringen följer samhällsutvecklingskontorets standard för grundkartor.
- Förbjuda trafik på Per Sundbergs väg. Att förbjuda trafiken på Per Sundbergs väg är inte aktuellt då det är den enda angöringen med bil till Drakskeppsskolan. Att skapa en ny angöring till Drakskeppsskolan är svårt eftersom skolan ligger på en höjd med stora nivåskillnader.
- Att ta ett samlat grepp om trafikproblematiken till Drakskeppsskolan och förskolan. Samhällsutvecklingskontoret är medveten om trafikproblematiken i området och inom ramen av den här detaljplanen har en trafikutredning tagits fram där trafik på Per Sundbergs väg till förskolan och till Drakskeppsskolan har iakttagits. Samhällsutvecklingskontoret har gjort bedömningen att de nämnda åtgärderna i trafikutredningen inte är aktuellt just nu. Samhällsutvecklingskontoret kommer i första hand göra extra punktinsatser under rusningstid av parkeringsvakt för att säkerställa trafiksäkerheten i anslutning till förskolan. Detta är ett etablerat arbetssätt som tillämpats på andra platser i kommunen med gott resultat.
- Ändra plats på in- och utfart. Alternativet har utretts i trafikutredningen och bedömningen är att det är ett mindre lämpligt alternativ.
- Anordna parkeringsplatser till Drakskeppsskolan norr om skolan. I dagsläget finns det inga möjligheter att anordna parkeringsplatser norr om Drakskeppsskolan.
- Att minska antal barn på förskolan går inte att reglera i detaljplanen. Detaljplanen anpassas efter befintlig byggnad för att låta nuvarande verksamhet fortsätta att bedrivas. Hur många barn som får gå på förskolan avgörs av olika parametrar i senare skeden.
- Ändra avfallshantering. Avfallshanteringen kommer fortsättningsvis vara densamma som är i dag. Att flytta sopkärnen 8 meter öster ut bedöms inte påverka hanteringen. Den nya placeringen måste anpassas efter siktlinjer för att inte riskera trafikfara.

Sofi Tillander
Planarkitekt