SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Birgitta Strömbäck

Ändring av Detaljplan för fastigheten Täby kyrkby 5:8, Täby kyrkby - förenklat förfarande

1. Handläggning

Planförslaget har upprättats 2020-08-26 och tillställts samtliga berörda markägare 2020-09-14 med begäran om yttrande senast 2020-09-27. Inkomna yttranden redovisas nedan.

Lantmäterimyndigheten, mark- och exploateringsenheten samt bygglovsenheten har samtliga godkänt planförslaget.

2. Inkomna yttranden under samrådsskedet

1	Länsstyrelsen	Erinran
2	Käppalaförbundet	Ingen erinran
3	Stockholms brandförsvar	Ingen erinran
4	Trafikförvaltningen Stockholm läns landsting	Erinran
5	Polisen	Ingen erinran
6	Stockholm exergi	Ingen erinran
7	Svenska kraftnät	Ingen erinran
8	Sörab	Ingen erinran
9	Vattenfall	Ingen erinran

Information via ledningskollen

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

Skanova

E.ON

Ellevio AB

Norrvatten

3. Sammanfattning och kommentarer

Inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämndens diarium.

Länsstyrelsen

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering

Länsstyrelsen anser att det är positivt att rening och fördröjning av dagvatten sker inom den egna fastigheten, men saknar kommunens bedömning kring planförslagets påverkan på recipienten och möjligheten till att följa miljökvalitetsnormerna för vatten.

Kommunen behöver göra en bedömning kring möjligheten att följa icke-försämringskravet vid byggnation inom recipientens avrinningsområde samt vad som ligger till grund för bedömningen. Om det krävs åtgärder för att följa miljökvalitetsnormerna behöver dessa säkerställas, exempelvis genom reglering av hårdgörandegrad i plankartan.

Hälsa och säkerhet, översvämning

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet. I planområdets östra del finns idag en större lågpunkt vilket innebär att det råder översvämningsrisk vid skyfall.

En av fastigheterna kommer utgöras av en lågpunkt där vatten idag ansamlas. Kommunen behöver visa i detaljplanen att marken är lämplig att bebygga med hänsyn till risken för översvämning så att byggnader inom fastigheten men även

omkringliggande byggnader och infrastruktur inte påverkas negativt av ett skyfall.

Med hänsyn till vad som angetts ovan anser Länsstyrelsen att kommunen inte visat på att förslag till ändring av detaljplan är lämplig med hänsyn till risken för översvämning.

Kommentar:

Mängden föroreningar från körytor och grönytor inom planområdet bedöms vara liten. Kommunen bedömer att uppkomna föroreningar kan bindas in i marken inom planområdet, vilket innebär att det inte sker någon negativ påverkan på recipienten Vallentunasjön. Det innebär att planområdet inte bidrar till någon försämring av möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen.

Dagvattenutredningen visar att översvämningsrisken kan hanteras med höjdsättning av nya byggnader och andra åtgärder. En del av lågpunkten på den östra delen av fastigheten ska bevaras och marken anordnas för att hålla kvar vatten på fastigheten så att olägenhet inte uppstår för omkringliggande fastigheter. Med dessa åtgärder bedömer kommunen att marken är lämplig att bebygga.

Trafikförvaltningen

Planområdet angränsar till Roslagsbanan. Roslagsbanan har pekats ut som riksintresse för kommunikationer, vilket bland annat innebär att den skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen, detta innebär ett generellt skyddsavstånd på 25 meter. I riksintressepreciseringen är det angivet att markanvändning som innebär att människor inte vistas stadigvarande kan i vissa fall accepteras i zonen mellan 10 och 25 m från spårets ytterkant, dock gäller generellt ett skyddsavstånd på 25 meter. Den föreslagna ändringen av detaljplanen möjliggör för ytterligare en fastighet i närhet till Roslagsbanans fastighet. Trafikförvaltningen saknar en redogörelse i planbeskrivningen avseende Roslagsbanan och det generella skyddsavståndet samt hur den tilltänkta avstyckade fastigheten kan bebyggas med hänsyn till det generella skyddsavståndet.

Bullerskärmar planeras i samband med utbyggnaden av Roslagsbanan och dessa är dimensionerade för att klara bullernivåer för befintliga bostäder. Detaljplanen behöver säkerställa att gällande bullerkrav för nybyggda bostäder klaras och att

eventuella skyddsåtgärder utöver skärmarna vidtas. Trafikförvaltningen anser därav att en bullerutredning ska utföras inom ramen för detaljplaneändringen. Bullerutredning bör även inkludera stomljud och vibrationer.

Information inför byggskedet av ny bebyggelse i närhet till Roslagsbanan

Inför en byggnation på fastigheten behöver fastighetsägaren med hänsyn till närheten till Roslagsbanan inkomma med ”Blankett för anmälan av aktiviteter som påverkar kollektivtrafiken” som skickas in till trafikförvaltningen. Denna går att finna på www.sll.se/bygga. Innan arbeten påbörjas skall samordning ha skett med trafikförvaltningens utsedda produktionssamordnare och överenskommelser träffats gällande omhändertagande av risker, fastställande av kontroller och kravställning samt begränsningar. Alla kostnader som uppstår för TF på grund av intrånget ska bäras av exploatören. SL:s föreskrifter ska följas.”

Den 2 september 2021, efter samrådstiden, lämnade Trafikförvaltningen i e-post synpunkter på dagvattenutredningen i den version som förelåg då. Bland annat invände de mot att utredningen beskrev att banvallen som permeabel och krävde att exploatören omhändertog dagvatten på egen fastighet och komplettering av dagvattenutredningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med text som beskriver hur gällande detaljplan, S224, reglerar ny bebyggelses avstånd till Roslagsbanan med prickmark med bestämmelsen får ej bebyggas och plusmark med bestämmelsen ”mark för uthus och dylikt”.

En utförlig utredning avseende buller och vibrationer har tagits fram. Utredningen visar att det går att utföra och placera det föreslagna bostadshuset närmast järnvägen så att riktvärden för inomhusbuller klaras och att byggnaden och garaget kan placeras så att uteplats klarar bullerriktvärden. I utredningen har även vibrationsmätning utförts på ett hus placerat grannhus, som är placerat på samma avstånd till järnvägen som det närmaste föreslagna nya bostadshuset. Uppmätta vibrationsnivåer låg under riktvärdet med god marginal. I planbeskrivningen finns en text som informerar om hur Trafikförvaltningen ska informeras inför entreprenadarbeten på fastigheten. En utökad dagvattenutredning har tagits fram som beskriver hur dagvatten ska fördröjas och infiltreras på planområdet fastigheten Täby kyrkby 5:8 så att det inte medför olägenhet för angränsande fastigheter.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar som berörs av planen. I dagsläget är det svårt att beskriva hur dessa påverkas av planen men vi förväntar oss att åtgärder kring teleledningar samt eventuella nya serviser bevakas under ledningssamordningen.

Dock önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Information om ovanstående är noterad i planhandlingarna.

Ellevio AB

Varje bostadshus på tillkommande inre fastighet kommer att behöva egen servisledning för el. Vid tomtindelning är det viktigt att markområde för underjordiska ledningar reserveras så att varje byggnad kan nås av servisledningar. Förslagsvis löses även detta genom skaftväg för in och utfart. Beroende på tomtindelningen kan befintlig servis för el bli föremål för flytt. Ellevio har befintliga distributionsledningar i Ledungsvägen. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio, samt bekostas av beställare.

Kommentar:

Information om ovanstående är noterad i planhandlingarna.

ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Planförslaget som avser att upphäva bestämmelse om fastighetsindelning (Sättaren 0160-0106/1987, fastställd 1987-08-24) har inte ändrats sedan samrådet. Planbeskrivningen har uppdaterats med sammanfattningar av de utredningar som utförts efter samrådet. Dokumentet har anpassats till Täby kommuns nya grafiska profil och tillgänglighetsanpassats.

Birgitta Strömbäck

Planarkitekt