

Granskningshandling

Detaljplan för

Fastigheten Sågtorp 2 m.fl., Roslags-Näsby



Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nya bostäder, lokaler och en förskola som en del av den centrala stadskärnans täta och funktionsblandade kvartersbebyggelse. Med den föreslagna bebyggelsen markeras ett av centrala Täbys entrélägen där ett högt bostadshus kommer utgöra ett väl synligt landmärke. Planförslaget möjliggör för funktionsblandning, hög arkitektonisk kvalitet med väl avvägd variation och anpassning till platsens förutsättningar. Planförslaget är ett led i centrala Täbys utveckling till en regional stadskärna med stark attraktionskraft och en identitet som ska präglas av högkvalitativ arkitektur.

En ny infart från Centralvägen föreslås som en gata på kvartersmark, och befintliga gång- och cykelstråk inom planområdet förbättras. Näsbylundsvägens vändplan justeras för att säkra vändmöjligheten för tunga fordon. Centralvägen är en viktig infart till centrala Täby och är sekundär transportled för farligt gods som genom planförslaget utvecklas till en stadsgata med gröna och urbana kvaliteter. Bebyggelsen placeras med ett säkerhetsavstånd på minst 17 meter från Centralvägen. Inom säkerhetsavståndet planeras bland annat en kvartersgata och grönskande terrasser.

Inom fastigheten finns utpekade höga naturvärden som bevaras som en del av bostädernas gårdsmiljö.

Bebyggelsens grundläggning anpassas för att inte påverka kommunens dagvattentunnel med tillhörande skyddszon, som går under planområdet.

Planförslaget överensstämmer med Täbys översiktsplan, både den gällande *Det nya Täby – Översiktsplan 2010-2030* och den nyligen antagna *Översiktsplan Täby 2050 - Staden på landet*.



Bild 1 Orienteringskarta, planområdets läge i kommunen.

Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning.....	8
1.1. Planhandlingar	8
1.2. Utredningar, bilagor.....	8
1.3. Planens syfte.....	9
1.4. Planprocessen.....	9
1.5. Bakgrund	10
1.6. Plandata	10
1.6.1. Lägesbestämning.....	10
1.6.2. Areal.....	10
1.6.3. Markägoförhållanden	11
1.7. Tidigare ställningstagande	11
1.7.1. Sverigeförhandlingen – Förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande	11
1.7.2. Översiktliga planer	12
1.7.3. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden ..	13
1.7.4. Miljökonsekvensbeskrivning	13
1.7.5. Pågående eller kommande planering i omgivningen.....	13
1.7.6. Övriga kommunala riktlinjedokument.....	14
2. Befintliga förhållanden	16
2.1. Bebyggelse.....	16
2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll	16
2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning	16
2.2. Gator och trafik.....	16
2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	16
2.2.2. Kollektivtrafik	17
2.2.3. Motorfordonstrafik	17
2.2.4. Parkering, varumottagning, utfarter	18
2.3. Natur, park och rekreation.....	18
2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation	18
2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden	20
2.3.3. Friytor, lek och rekreation	22
2.3.4. Rekreation och närnatur	22
2.3.5. Lekvärde och friytor	22
2.3.6. Vattenområden och miljö kvalitetsnormer.....	23
2.4. Teknisk försörjning	23

2.4.1. Vatten och avlopp	23
2.4.2. Värme.....	23
2.4.3. El och tele	24
2.5. Störningar och risker	24
2.5.1. Förorenad mark	24
2.5.2. Radon.....	24
2.5.3. Risk för skred	24
2.5.4. Farligt gods	24
2.5.5. Luftföroreningar.....	25
2.5.6. Buller	26
2.5.7. Dagvattenhantering.....	26
2.6. Kulturmiljö.....	28
2.6.1. Fornlämningar.....	28
2.7. Riksintressen	28
3. Planförslaget.....	29
3.1. Bebyggelse.....	29
3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll.....	29
3.1.2. Byggnadskultur och gestaltning	30
3.2. Gator och trafik.....	46
3.2.1. Gatunät	46
3.2.2. Gång-, cykel- och mopedtrafik	48
3.2.3. Kollektivtrafik	50
3.2.4. Motorfordonstrafik	50
3.2.5. Parkering, varumottagning, utfarter	51
3.3. Natur, park, rekreation	52
3.3.1. Naturmiljö	52
3.3.2. Friytor, Lek och rekreation	54
3.3.3. Gator och stråk	54
3.4. Teknisk försörjning	55
3.4.1. Vatten och avlopp	55
3.4.2. Värme.....	56
3.4.3. El	56
3.4.4. Avfall	56
3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker	57
3.5.1. Utrymning vid brand.....	57
3.5.2. Geotekniska lösningar	57
3.5.3. Förorenad mark	57
3.5.4. Radon.....	57
3.5.5. Risk för skred	57

3.5.6. Farligt gods	57
3.5.7. Luftföroreningar.....	59
3.5.8. Buller	59
3.5.9. Dagvattenhantering.....	62
3.5.10. Grundvatten	67
3.6. Precisering av planbestämmelser	68
4. Genomförandefrågor	73
4.1. Tidplan och genomförandetid.....	73
4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	73
4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut.....	74
4.4. Avtal och plan- och genomförandeekonomi	74
4.4.1. Planavtal	74
4.4.2. Ramavtal	75
4.4.3. Exploateringsavtal.....	75
5. Konsekvenser av planens genomförande	75
5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser	75
5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter	76
5.1.2. Allmän plats	77
5.1.3. Kvartersmark.....	77
5.1.4. Övrigt.....	77
5.1.5. Allmänt	78
5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	78
5.2.1. Kostnader för allmän plats och allmänna anläggningar.....	78
5.2.2. Gatukostnadsersättning	78
5.2.3. VA avgifter	78
5.2.4. Markintäkter	78
5.2.5. Medfinansieringsersättning	78
5.3. Sociala konsekvenser	79
5.3.1. Barnperspektivet.....	79
5.3.2. Trygghet.....	80
5.4. Miljökonsekvenser.....	81
5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande	81
5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan.....	82
5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan	82
5.5. Övriga konsekvenser.....	83
5.5.1. Konsekvenser för djupbyggnadsrätten enligt tillägsplan DF1	83
6. Medverkande.....	83

7. Revidering	83
----------------------------	-----------

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

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

1.2. Utredningar, bilagor

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-02-24
- Avfallshantering, sammanställning, 2022-02-27
- Bullerutredning, 2022-01-31
- Dagvattenutredning, 2022-02-28
- Illustrationsbilaga, 2022-02-28
- Markteknisk undersökningsrapport, 2020-02-28
- Markteknisk undersökningsrapport_bilagor, 2020-12-18
- Naturvärdesinventering_samt tillägg, 2020-02-17
- PM Geoteknik och miljöteknik, 2020-11-27
- PM Geoteknik och miljöteknik_bilagor, 2020-12-18
- PM Grön resplan, 2020-12-08
- PM Översyn VA-system, 2020-08-13
- Riskutredning, 2020-07-07
- PM Risk, fordonsgas, 2022-10-08
- Resultat av arkeologisk utredning inom fastigheten Sågtorp 2, 2022-03-30
- Solstudie, 2022-03-03
- Trafiksimulering, 2020-07-02
- Trafikutredning, 2022-02-28

1.3. Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder, lokaler och förskola som en del av utvecklingen av den centrala stadskärnan med tät och funktionsblandad kvartersbebyggelse.

Planen syftar även till att styra utformningen av bebyggelsen och den offentliga miljön till en levande stadsmiljö med hög arkitektonisk nivå. Särskild tonvikt läggs på hur bebyggelsens fronter och Centralvägens gaturum uppfattas av de som passerar detta viktiga entrélag till centrala Täby. Fasader mot Centralvägen ska utformas med en variation, där byggnaderna visuellt delas in i mindre avläsbara enheter och där taklandskapet varierar genom visuell sänkning av takfoten i ett fåtal partier.

Vidare syftar planen till att reglera exploaterings storlek och att i hörnet mot Roslags-Näsby trafikplats möjliggöra en hög byggnad med 15 våningar räknat från gatunivå, som ska bli ett landmärke i stadslandskapet. Övriga byggnader ska utformas med en grundskala på 6 våningar räknat från gatunivå, som varierar med ett fåtal avvikelser till 7 våningar. Detaljplanen reglerar nockhöjder som möjliggör byggnader utförda med träkonstruktion. Syftet är att grundskalan på 6 våningar ska följas oavsett val av konstruktion.

Detaljplanen syftar även till att inom planområdet säkerställa goda vistelse- och boendemiljöer och att hantera frågor kopplade till miljö, risk, buller, skydd av naturvärden samt hantera frågor som rör dagvatten och skyfall. Planen ska bidra till en trygg och säker trafikmiljö med förbättrade gång- och cykelstråk och en ny gatukoppling från Centralvägen.

1.4. Planprocessen

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



Bild 2. Detaljplaneprocessen befinner sig nu i granskningsskedet.

1.5. Bakgrund

HSB Bostad AB inkom med ansökan om planbesked för att uppföra bostäder och kontor den 15 mars 2012. Under november 2013 förnyade HSB bostad sin ansökan tillsammans med Studentbacken AB (efter ägarbyte nu Amasten). Utskottet för stadsbyggnad, miljö och näringsliv gav 2014-02-03 stadsbyggnadskontoret (nuvarande samhällsutvecklingskontoret) i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Sågtorp 2 m.fl. i syfte att pröva uppförande av bostäder och kontor. I arbetet skulle också behovet av förskola prövas.

1.6. Plandata

1.6.1. Lägesbestämning

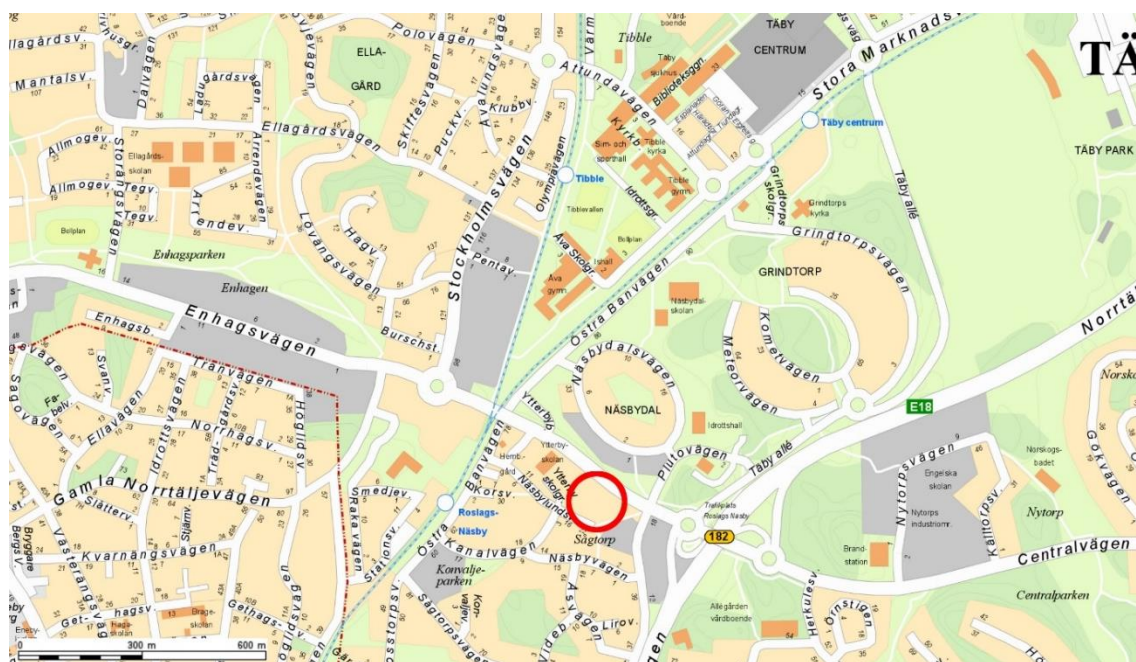


Bild 3. Utsnitt ur kommunkartan, med planområdet markerat med rött.

Aktuellt planområde ligger utmed Centralvägen väster om Roslags-Näsby trafikplats, ca 300 meter öster om Roslags-Näsby station och ca 1 kilometer söder om Täby Centrum se Bild 3.

1.6.2. Areal

Planområdet omfattar ca 16 050 kvadratmeter.

1.6.3. Markägoförhållanden

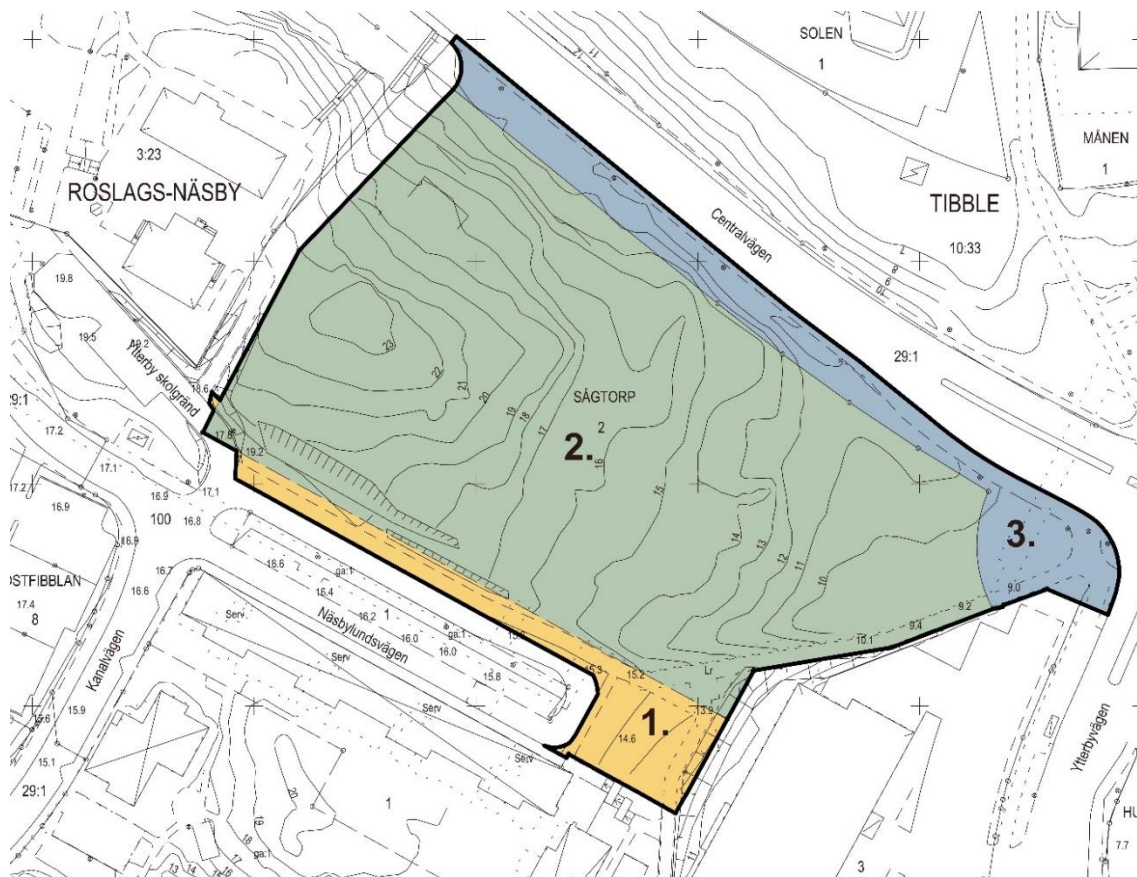


Bild 4. Illustration av de fastigheter som ingår i planområdet.

1. Del av fastigheten Sågtorp 100 som ägs av Täby kommun
2. Fastigheten Sågtorp 2 ägs av Östra Kullön Mark 2 AB (HSB Bostad)
3. Del av fastigheten Roslags-Näsby 29:1 som ägs av Täby kommun

1.7. Tidigare ställningstagande

1.7.1. Sverigeförhandlingen – Förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande

Under första halvåret 2017 träffade nordostkommunerna Täby, Vallentuna och Österåker avtal med staten och Stockholms läns landsting om en förlängning av Roslagsbanan till Stockholm City via Odenplan. Staten beslutade om finansiering av utbyggnaden våren 2018. Täby kommun har åtagit sig att medfinansiera transportinfrastrukturen och planera för bostäder i närheten till Roslagsbanans

stationer. Dessa ska vara inflyttningsklara fram till år 2035. Majoriteten av bostäderna kommer att planeras inom Täby stadskärna.

1.7.2. Översiktliga planer

1.7.2.1. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2010

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050, pekar ut en rumslig inriktning för en flerkärnig region. Fokus ligger på stadsutveckling i de bästa kollektivtrafiklägena, sammanlänkade regionala stadskärnor, resurseffektiva system för människor och gods, sammanhängande grönstruktur och robust vattenmiljö, starka kopplingar mellan stad och land samt tillgängliga innovation-, företags- och beslutsfattarmiljöer. Täby centrum-Arninge är utpekad som en av åtta yttre regionala stadskärnor. Förhållningssätten i RUFS 2050 är att i de yttre regionala stadskärnorna planera för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö, offentliga funktioner och handel i de bästa kollektivtrafiklägena, planera för ett blandat bostadsbestånd och att utveckla robusta och täta miljöer för innovativa och kunskapsintensiva verksamheter med hög specialiseringsgrad och ett stort regionalt upptagningsområde.

1.7.2.2. Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

Förslaget stämmer överens med Översiktsplan 2010-2030 som är antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14. I översiktsplanen redovisas området som ett större förändringsområde för huvudsakligen bostäder. Ett av de övergripande målen i Tåbys översiktsplan är att bygga fler bostäder i Täby.

1.7.2.3. Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

Den 19 april 2022 antog kommunfullmäktige Täby kommuns nya översiktsplan. Planförslaget överensstämmer med inriktningen för området i den nya översiktsplanen, som antogs den 19 april 2022 men ännu inte vunnit laga kraft.

1.7.2.4. Fördjupning av översiktsplan för Täby stadskärna 2050

Området ingår även i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Täby stadskärna som antogs av kommunfullmäktige 2019-11-04. För aktuellt planområde anges att området ska utvecklas som en del av den centrala stadskärnans täta och sammanhängande stadsbebyggelse. Bebyggelsen ska utformas som funktionsblandad kvartersbebyggelse som möjliggör en levande stadsmiljö. Centralvägen pekas ut som stråk för kapacitetsstark kollektivtrafik.

1.7.3. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelingsbestämmelse, förordnanden

Planområdet omfattas till största delen av detaljplan S164 som fastställdes 1977-07-08. Planen anger markanvändningen Hd, område för kontors- och handelsändamål.

Näsbylundsvägen omfattas av detaljplan D243 som fastställdes 2009-07-28, med genomförandetid till 2014-07-27. Planen anger främst markanvändningen bostäder och parkering och för de delar som omfattas av detta planförslag anges lokalgata.

En del av Centralvägen omfattas även av detaljplan D304 för Roslags-Näsby trafikplats, som fastställdes 2015-03-12, med genomförandetid till 2025-03-11. Inom planområdet berörs den kommunägda fastigheten Roslags-Näsby 29:1. Fastigheten är i detaljplanen planlagd som huvudgata och innehåller trottoar och naturmark.

Planområdet omfattas även av tilläggsplanen DF1. Tilläggsplanen begränsar djupbyggnadsrätten till två våningar eller 7 meter under vidliggande gata för att möjliggöra framtida tunnelbana.

1.7.4. Miljökonsekvensbeskrivning

Bedömningen är att detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. De grundvattennivåer som uppmäts indikerar inte att grundvattennivån behöver sänkas i samband med planens genomförande. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas för detaljplanen.

1.7.5. Pågående eller kommande planering i omgivningen

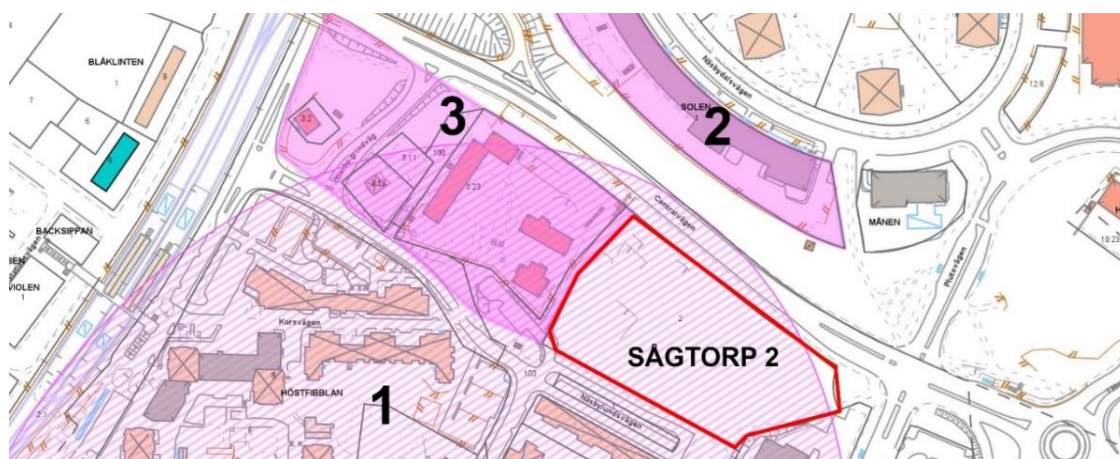


Bild 5. Pågående eller kommande planering i omgivningen.

1. Kommunen planerar att påbörja arbetet med ett planprogram för området Östra Roslags-Näsby.
2. Ägaren av fastigheten Solen 1, på andra sidan Centralvägen har fått positivt planbesked för att utveckla bostäder. Planarbetet har ej påbörjats.
3. Ett detaljplanearbete för fastigheten Roslags-Näsby 3:23 (Ytterbyskolan) har påbörjats, men är pausat.

1.7.6. Övriga kommunala riktlinjedokument

1.7.6.1. Arkitekturprogram för Täbys regionala stadskärna

Arkitekturprogram för Täbys regionala stadskärna beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 13 februari 2019. Programmet beskriver kommunens ambition av en vacker, väl fungerande och hållbar stadskärna att leva, bo och verka i. Arkitekturprogrammet anger struktur- och utformningsprinciper för ny stadsbebyggelse i den regionala stadskärnan och vägleder avseende stadens, det offentliga rummets och byggnadernas arkitektoniska kvalitet, och anger även stadskärnans grundskala till 5-6 våningars höjd.

1.7.6.2. Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc

Den planerade bostadsutvecklingen som detaljplanen skapar förutsättningar till är en del i att bidra till att nå kommunens åtaganden om bostadsförsörjning. Syftet med detaljplanen ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om att Täby ska vara en näringslivsvänlig kommun med expansiva företag där förutsättningar finns för att skapa fler arbetstillfällen. Nya företag är välkomna samtidigt som befintliga ges förutsättningar att växa.

1.7.6.3. Dagvattenpolicy

Inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla, har det utarbetats en policy för hantering av dagvatten. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun. Kommunstyrelsen fastställde den nu gällande dagvattenpolicyn i mars 2016. Policyn fastslår bland annat att dagvatten ska fördröjas och renas, gärna i ytliga och växtbevuxna anläggningar som berikar miljön, samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

1.7.6.4. Dagvattenstrategi

I oktober 2016 fastställdes Dagvattenstrategin som konkretiserar Dagvattenpolicyn ytterligare. Bland annat ställs krav på att halva kvartersmarken ska vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand ska ske i

vegetationsbaserade system. Detta ska även förbättra reningseffekten genom naturlig infiltration för att miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten ska kunna uppnås inom utsatt tid.

1.7.6.5. Täby cykelplan 2020-2024

Täby kommun antog en cykelplan 2020-03-18. Täby cykelplan har målsättningen att skapa en väl fungerande och anpassad cykelinfrastruktur, bestående av ett sammanhängande, gent, framkomligt och trafiksäkert cykelvägnät med enhetlig utformning. Planen pekar på vikten av drift och underhåll och cykelvägvisning. Planen innehåller normer för cykelparkering samt förslag på hur kombinationsresor mellan cykel och kollektivtrafik kan utvecklas. Cykelplanen har fördjupats angående hur barn och ungdomar samt vardagscyklister tryggt och trafiksäkert kan ta del av cykelvägnätet.

1.7.6.6. Parkeringsstrategi för Täby kommun

Täby kommun antog en parkeringsstrategi 2014-01-27. I Tåbys parkeringsstrategi fastställs inriktningen för fortsatt arbete med parkeringsfrågor i kommunen. Målsättningen är att parkeringsstrategin ska stödja utvecklingen mot en attraktiv stadsmiljö, effektivt utnyttjande av marken i kommunens centrala delar, främja hållbara transportmedel och planering och samverkan för god tillgänglighet. Parkeringsstrategin anger parkeringsnorm för cykel och bil på allmän platsmark samt på kvartersmark och visar vilka möjligheter kommunen har att medverka till en god utveckling med stöd av cykel- och bilparkering och möjlighet till en grön resplan.

1.7.6.7. Avfallsplan 2021-2032

SÖRAB-kommunerna (Danderyd, Järfälla, Lidingö, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Täby, Upplands Väsby och Vallentuna) har beslutat om en gemensam avfallsplan som beskriver arbetet med avfallshanteringen från 2021 till och med 2032. I planen redovisas fem målområden med huvudmål som sträcker sig över hela planperioden. För varje målområde tas periodmål fram för vad som ska ha uppnåtts till 2023, 2026, 2029 samt 2032. De tre första målområdena är grunden för planen och handlar om att arbeta med system efter behov, att avfall ska förebyggas och att material ska cirkulera. De två sista målområdena lyfter fram matavfall och nedskräpning.

2. Befintliga förhållanden

2.1. Bebyggelse

2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Fastigheten Sågtorp 2 består idag av obebyggd mark. En gångväg på fastighetsmark förbinder Roslags-Näsby trafikplats med Näsbylundsvägen. Fastigheten är bevuxen med blandad skog som delvis har höga utpekade naturvärden. Under mark går kommunens dagvattentunnel i berg, med tillhörande skyddszon.

2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet domineras av väglandskapet kring E18 och Centralvägen som korsar E18 på bro. Platsen är en av centrala Täbys två entréer från motorvägen. Bebyggelsen kring trafikplatsen är brokig med inslag av mindre byggnader med bilhandel, hamburgerrestaurang och drivmedelsstationer samt modernismens landmärken i form av flerbostadshusområdena Grindtorp och Näsbydal. Grindtorp med sina 12 våningar ligger högt och dominerar stadslandskapet. Näsbydal med sina punkthus med 17 våningar på andra sidan Centralvägen från planområdet sätter sin prägel på området kring Centralvägen och Tibble-Åva. I direkt anslutning till planområdet ligger även Scandic Hotell som nyligen höjts genom en påbyggnad, studentbostadshuset Unum på fastigheten Sågtorp 5 och bostadsrättsföreningen Roslags Kulle på fastigheten Sågtorp 1 vid Näsbylundsvägen.

Bebyggelsen kring trafikplatsen har vuxit fram som enskilda objekt med varierande ambitionsnivå under en lång tidsrymd, dess förhållningssätt till varandra och gaturummet saknar därför tydlighet. Trafikplatsen och bron över E18 har nyligen byggts om och håller hög arkitektonisk standard.

2.2. Gator och trafik

2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angränsar till gatorna Centralvägen, Ytterbyvägen och Näsbylundsvägen. Centralvägen är en del av Täbys kommunala huvudvägnät.

I Täbys cykelplan är Centralvägen utpekad som ett av de framtida huvudcykelstråken inom kommunen. Inom 500 meter väster om planområdet finns två regionala cykelstråk; Åkersbergastråket och Täbystråket. Åkersbergastråket och Täbystråket går via Roslags-Näsby station längs Östra Banvägen respektive Stockholmsvägen.

Centralvägen har en gång- och cykelväg längs södra sidan, intill Sågtorp 2. Närmast korsningen med Ytterbyvägen är gång- och cykelvägen separerad med linjer och har en total bredd på cirka 3,5–4 meter. Cirka 60 meter väster om korsningen smalnar gång- och cykelvägen av ordentligt och övergår till att vara oseparatorad.

Från Centralvägens korsning med Ytterbyvägen går en friliggande oseparatorad gång- och cykelväg i sydvästlig riktning upp mot Näsbylundsvägen. Denna uppfyller ej tillgänglighetskrav och är belägen på privat fastighet utan servitut eller annan rättighet. Gång- och cykelvägen ansluter där till en gång- och cykelväg längs Näsbylundsvägen och fortsätter sedan söderut mot Näsbyvägen. Gång- och cykelvägen längs Näsbylundsvägen fortsätter förbi planområdet västerut och vidare ner till Roslags-Näsby stationsområde. Norr om gång- och cykelpassagen leder en friliggande gång- och cykelväg till Ytterbyskolan.

2.2.2. Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik med närhet till både tåg- och busstrafik. Roslags-Näsby station ligger inom 300 meter. Från Roslags-Näsby station nås Stockholms Östra station med Roslagsbanan inom 12–16 minuter med hög turtäthet. Norrut går Österskärslinjen via Täby Centrum, samt Kårstalinjen.

Via stombusslinjerna 670 och 696 från Roslags-Näsby trafikplats nås Östra station på cirka 20 minuter. Busshållplatserna på E18 ligger cirka 300 meter öster om Sågtorp 2. Flera busslinjer går från Roslags-Näsby trafikplats till Danderyds sjukhus med anslutning till tunnelbanans röda linje 14. Norrut går stombussarna till Vaxholm respektive Norrtälje. Övriga bussar som trafikerar trafikplatsen går till bland annat Vallentuna och Rimbo.

Förutom längs E18 går bussar även på huvud- och lokalgatorna kring planområdet. Från hållplats Kanalvägen på Ytterbyvägen, precis intill planområdets östra ände, går linje 605, 618 och 627 mot Täby centrum, Danderyds sjukhus, Gribbylund, Näsbypark samt Åkerby och Kista via Sollentuna. Även nattbussarna 690 och 698 stannar på Kanalvägen. Från hållplats Stationsvägen på Stockholmsvägen cirka 500 meter från planområdet går buss 604 samt ytterligare en nattbuss, linje 691. Närtrafiklinjen 961 trafikerar strax sydväst om Sågtorp 2 vid Ytterbyskolan och Näsbyvägen. Påstigning vid dessa platser måste dock beställas.

2.2.3. Motorfordonstrafik

Planområdet har god koppling till både det kommunala- och regionala vägnätet. Den till planområdet angränsande Centralvägen är en del av det kommunala huvudvägnätet

och ansluter till E18 vid Trafikplats Roslags-Näsby ett par minuters bilfärd från planområdet. Centralvägen är tvåfilig i båda riktningar förbi planområdet och har en hastighetsbegränsning om 50 km/h. Centralvägen och i förlängningen det regionala vägnätet nås via ett antal lokalgator söder om planområdet. Lokalgatorna, förutom Ytterbyvägen, har en hastighetsbegränsning om 30 km/h, Ytterbyvägen har en skyltad hastighet om 50 km/h. Planområdet saknar idag direkt gatukoppling till Centralvägen.

2.2.4. Parkering, varumottagning, utfarter

Det finns flera parkeringsmöjligheter för bil i närheten av planområdet. Parkeringsanläggningar finns inom 1 km vid Stockholmsvägen, Nytorpsvägen respektive Kanalvägen. Närmare planområdet finns idag även parkeringsplatser vid Näsbylundsvägen, platserna vid Näsbylundsvägen används dels av boende i fastigheten söder om planområdet, dels som hämta/lämna platser för Ytterbyskolan som ligger väster om planområdet. Vid Roslags-Näsby station och kring lokalhandeln finns ytterligare parkeringsmöjligheter. Längs samtliga lokalgatorna söder om planområdet råder dock parkeringsförbud.

Cykelparkering finns huvudsakligen vid Roslags-Näsby stationsområde.

2.3. Natur, park och rekreation

2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation

Planområdet består idag av ett skogsområde som utgörs blandskog, förutom i sydvästra delen. Denna del utgörs av solbelyst tallskog, som ingår i kommunens spridningssamband för tall. Utspritt inom hela planområdet finns grova och/eller gamla löv- och barrträd där flera av dessa även är hålträd. Enligt naturvärdesinventeringen kunde två naturvärdeobjekt avgränsas, varav ett med högt naturvärde (naturvärdesklass två) och ett med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3).

Naturvärdesobjektet med de högsta naturvärdena (naturvärdesklass två) avgränsas till talldungen med de gamla och/eller grova tallarna. Flera av tallarna är 150-200 år gamla och betraktas som efterträdare till mycket gamla tallar (över 200 år gamla). En tall är över 200 år gammal. I talldungen förekommer även flera talltickor (NT) (= nära hotad art), hålträd och spår av reliktbock (NT).

Det andra naturvärdesobjektet har påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och utgörs av en lövdominerad blandskog med inslag av tall. Inom objektet finns flera naturvärdesträd av främst tall och lönn med enstaka inslag av björk och sälg. Inom

naturvärdesobjektet förekommer även bärande buskar och ungträd av exempelvis körsbär och hagtorn vilket är positiva inslag för exempelvis stenknäck som observerats inom området.

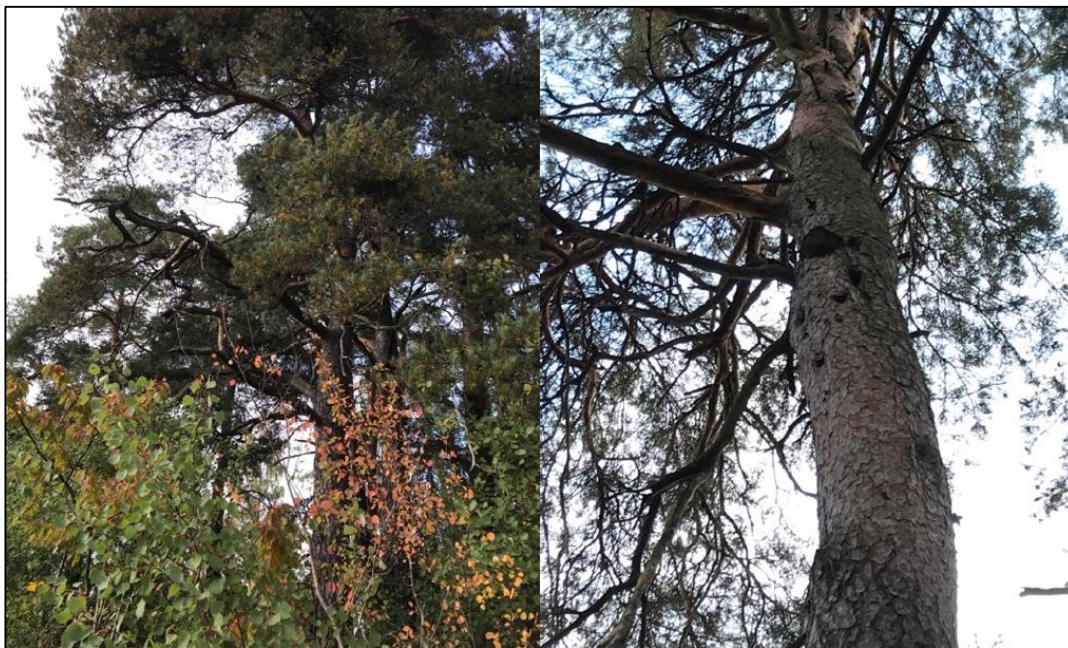


Bild 6. Särskilt skyddsvärda träd av tall. Till vänster: ID 40. Till höger: ID 45.



Bild 7. Särskilt skyddsvärda träd av lönn. Till vänster: ID 29. Till höger: ID 34.

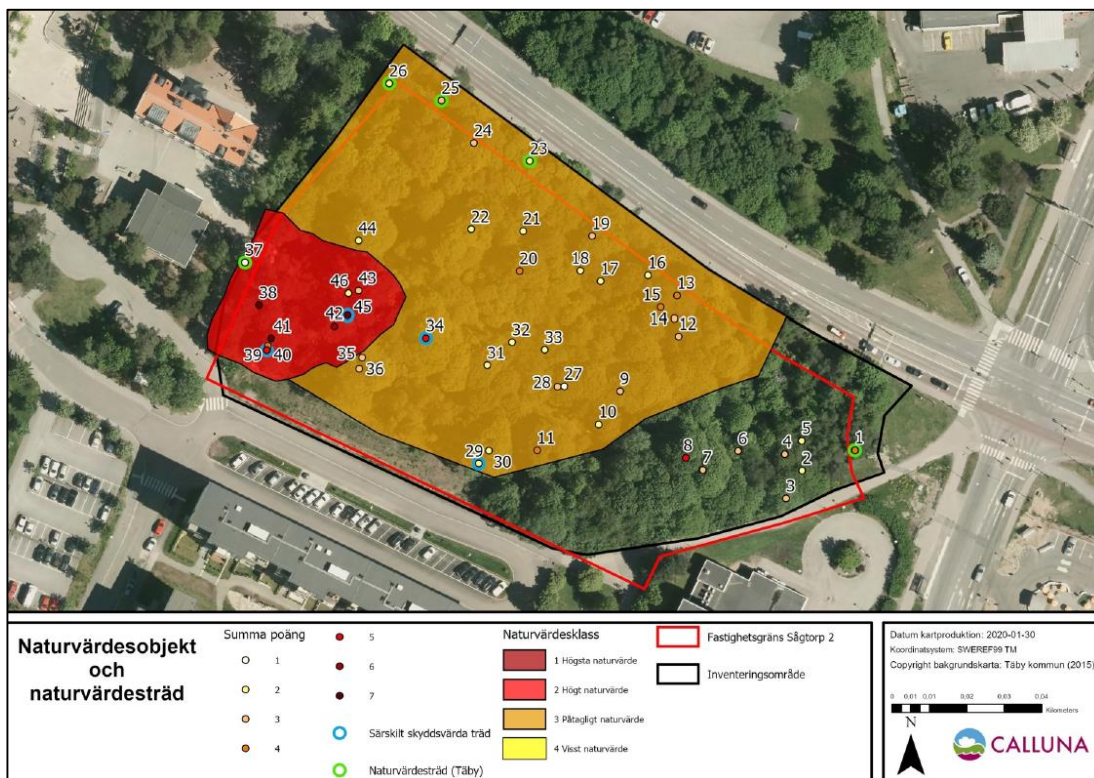


Bild 8. Figuren visar naturvärdesobjekten och naturvärdesträden inom inventeringsområdet. Naturvärdesträdens poäng redovisar deras naturvärde, ju fler poäng desto högre naturvärde.

Totalt registrerades 46 naturvärdesträd inom området se Bild 8. Majoriteten av dessa utgörs av tallar och därefter är lönn, körsbär och vårtbjörk de vanligaste trädslagen. Av dessa 46 naturvärdesträd klassas fyra träd, två tallar och två lönnar som särskilt skyddsvärda träd, se Bild 6 och Bild 7. Tre av dessa fyra träd (ID 29, 34 och 45) klassas som särskilt skyddsvärda enligt kriteriet grova hålträd och det fjärde (ID 40) klassas som särskilt skyddsvärt enligt kriteriet mycket gammalt träd. Vid inventeringen konstaterades att det inom planområdet finns flertalet träd med relativt höga ekologiska poäng (fyra poäng eller mer, se Bild 8) som är viktiga för den biologiska mångfalden. Detta eftersom dessa träd har flera värdefulla kvaliteter såsom hög ålder, grov stam, vidkronighet, svampangrepp, håligheter, mulm och/eller döda delar på stam/krona. Naturvärdesinventeringen konstaterade även naturvårdsarterna talticka (NT), reliktböck (NT), och granbarkgnagare. Enligt ArtDatabanken ska även naturvårdsarten stenknäck finnas inom planområdet.

2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta utgörs planområdets geologiska förhållanden av berg i dagen och morän. Mot sydost angränsar området mot svallsediment och lera. Enligt utförda

sonderingar, i ungefärligt läge för planerad bebyggelse, varierar jorddjupet ner till berg mellan tre till sju meter. Enligt undersökningen utgörs jordlagret av hårt packad sandig morän. Inom ramen för undersökningen påträffades inga lösa jordarter som t.ex. lera eller gyttja. Mot bakgrund av detta bedöms det inte föreligga någon skredrisk.

Området är kuperat med höjdpunkt i den västra delen på ca +23. Området lutar ned mot Centralvägen, Näsbylundsvägen och Ytterbyvägen. Områdets lågpunkt finns i den östra delen (korsningen Centralvägen/Ytterbyvägen) och ligger på ca + 9.

Under planområdet finns kommunens dagvattentunnel i berg, med tillhörande skyddszon. Denna beskrivs närmare under stycke 2.5.7 *Dagvattenhantering*.

Inom planområdet har ytterligare två grundvattenrör installerats. Sedan tidigare finns även ett grundvattenrör strax sydost om planområdet. Avläsningar vad gäller grundvattennivåer görs varje månad sedan maj 2021. Rörens placering redovisas i Bild 9.

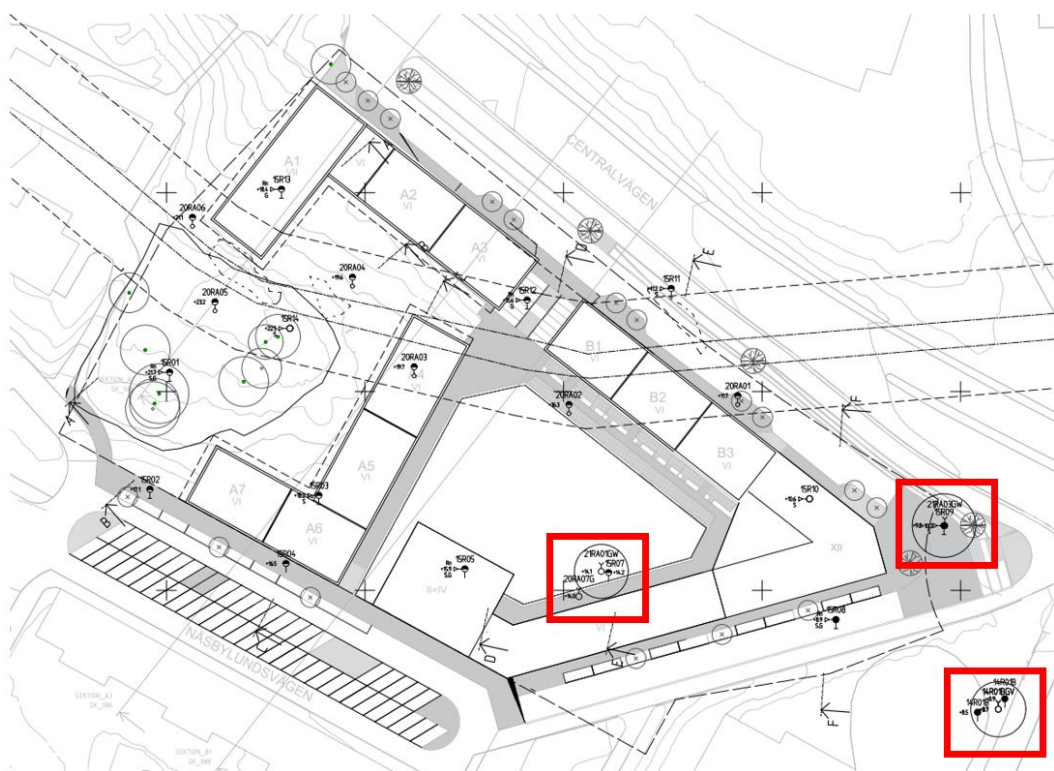


Bild 9. De rödmarkerade områdena redovisar grundvattenrörens placeringar, de övre markeringarna visar placeringen av grundvattenrören 21RA01GV och 21RA03GV som är inom planområdet.

2.3.3. Friytor, lek och rekreation

Planområdet består idag främst av naturmark inom privat fastighet, med inslag av trädgårdsväxter och rester av villabebyggelse. Från Centralvägen eller Näsbylundsvägen kan det uppfattas som en grön ridå mellan bebyggelsen i norr och söder. Gående rör sig genom området och barn utnyttjar det som lekplats. Där finns kojor, flera upptrampade stigar och i talldungen intill Ytterbyskolan finns fågelholkar.



Bild 10. Planområdet österifrån med Centralvägen i förgrunden. Området är bevuxet med blandad skog.

2.3.4. Rekreation och närnatur

Trafikbuller och omgivande storskalig bebyggelse påverkar naturupplevelsen på platsen. Stora träd, lummighet och omväxlande terräng utgör en stark kontrast till den bebyggda omgivningen. Stigarna genom området visar att det används flitigt som gångstråk. En stig mellan Ytterbyskolans fastighet och planområdet utgör en genväg mellan Centralvägen och Näsbylundsvägen.

Området har tillgång till flera rekreativa värden. Det finns tillgång till parker, lekplatser, service och aktivitetsanläggningar inom rekommenderade avstånd. Däremot, då planområdet ligger i södra delen av Täby och med närhet till stora trafikleder, råder brist på större strövområden, tysta områden, spår och leder.

Närmaste park, Konvaljparken, ligger inom 250 meter och närmaste stadsdelspark, Mosstorpsparken, ligger inom 800 meter, se *Bild 3*. I parkerna finns tillgång till aktivitetsytor, lekplats, blomsterprakt, naturmark, pulkabacke, sittplatser med mera. Parkerna nås via lågt trafikerade lokalgator med trottoar.

2.3.5. Lekvärde och friytor

För elever i Ytterbyskolan och barn som bor i närheten är naturmarken en tillgång för lek och utevistelse. Naturen erbjuder andra lekvärden än de anordnade lekplatserna och skolgården. Sågtorp 2 är dock en privat fastighet som idag står obebyggd.

2.3.6. Vattenområden och miljökvalitetsnormer

2.3.6.1. Ytvatten

Planområdets recipient är Stora Värtan (vattenförekomst SE592400-180800) som utgör en inre del av Östersjön. Stora Värtan uppnår inte god ekologisk status pga. belastningen av näringsämnena kväve och fosfor och statusen klassificeras som måttlig. God status ska uppnås till år 2027.

Stora Värtan uppnår ej god kemisk status på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena perfluoroktansulfon (PFOS) tributyltenn (TBT) samt de överallt överskridande ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids. För tributyltennföreningar (TBT) omfattas vattenförekomsten av ett undantag i form av tidsfrist till år 2027. Ett genomförande av planen får inte medföra en ökad föroreningsbelastning på vattenförekomsten.

2.3.6.2. Grundvatten

Området ligger inom grundvattenförekomsten Täby- Danderyd (vattenförekomst SE659439-162852) som är en urbergsförekomst och täcker större delen av tätortsområdena i Täby samt en del av Danderyds kommun. För grundvattenförekomsten är både den kvantitativa och kemiska statusen klassificerad som god. Enligt VISS pekas förorenade områden, deponier och saltning av vägar ut som påverkanskällor med betydande påverkan på grundvattenförekomsten. Miljökvalitetsnormen är att god kemisk och god kvantitativ status ska bibehållas.

Avlästa grundvattennivåmätningar beskrivs i avsnitt 2.3.2 *Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden*.

2.4. Teknisk försörjning

2.4.1. Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. VA-ledningarna är belägna söder om fastigheten i Näsbylundsvägen och längs fastighetens östra sida, i Ytterbyvägen och Centralvägen. Befintliga servisledningar och förbindelsepunkt finns upprättad i Näsbylundsvägen.

2.4.2. Värme

Ledning för fjärrvärme finns framdragen i anslutning till området. Fjärrvärmeledning finns under Näsbylundsvägen på fastigheterna Sågtorp 1 och 100, och under den befintliga GC-vägen på fastigheterna Sågtorp 2 och Roslags-Näsby 29:1.

2.4.3. El och tele

Ledning för el och tele finns framdragna i anslutning till området.

2.5. Störningar och risker

2.5.1. Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet återfinns inga riskobjekt som kan misstänkas ha gett upphov till föroreningar mer än äldre husgrunder. Enligt länsstyrelsens databas (EBH-kartan) finns inga potentiellt förorenade områden inom planområdet. EBH-kartan visar att det i närområdet finns några potentiellt förorenade områden, vilka utgörs av drivmedelsstationer och bilvårdsanläggningar. Samtliga av dessa har statusen ”ej riskklassade” och bedöms inte påverka planområdet.

2.5.2. Radon

Marken har undersökts för markradon i fem punkter och klassas som normalradonmark till högradonmark.

2.5.3. Risk för skred

Inga risker för skred eller höga vattenstånd har identifierats inom planområdet.

2.5.4. Farligt gods

De identifierade riskkällorna för planområdet utgörs av transporter av farligt gods längs Centralvägen och av två drivmedelsstationer, med tillhörande transporter, vilka båda ligger cirka 100 meter från planerad bebyggelse se *Bild 11*. Planområdet ligger i direkt anslutning till Centralvägen som är klassad som en sekundär transportled för farligt gods. De identifierade transporterna av farligt gods som transporteras längs Centralvägen och förbi planområdet utgörs av bensin, diesel och etanol. Dessa transporter sker till drivmedelsstationerna belägna längs med Enhagsvägen, väster om Centralvägen. Drivmedelsstationerna som framgår i *Bild 11* hanterar drivmedel i form av bensin, diesel och etanol och inga större mängder gas, enligt riskutredningen.

För att säkerställa att även transporter av fordonsgas ska kunna ske längs Centralvägen i framtiden har riskutredningen kompletterats med ett PM om risk kopplat till hantering av fordonsgas.

Cirka 180 meter öster om planområdet ligger E18 som är en primär transportled för farligt gods. Eftersom avståndet är så stort innebär det att gällande rekommendationer

avseende skyddsavstånd uppfylls med god marginal och E18 avfärdas således som risk källa.

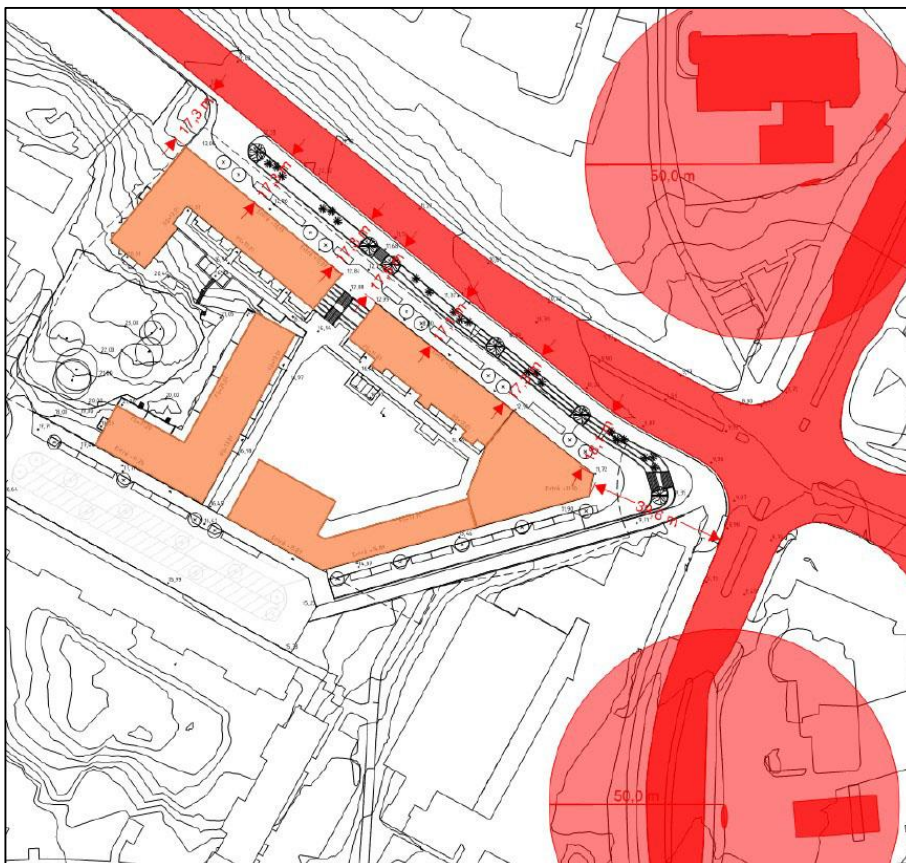


Bild 11. Planerad bebyggelse på Sägtorp 2 markerat i orange, med närliggande riskkällor, säkerhetsavstånd mot bensinstationer markerade med röd text samt avstånd från fasad till närmsta väggkant av Centralvägen.

2.5.5. Luftföroreningar

Trafik på E18 och Centralvägen är i dagsläget de främsta källorna till luftföroreningar.

Vid planering och planläggning behöver miljökvalitetsnormerna och miljökvalitetsmålen för luft beaktas och planläggningen får inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överskrids. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid, ozon, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Flera av dessa ämnen förekommer i så låga halter att miljökvalitetsnormerna för dessa uppfylls i hela regionen. De ämnen som omfattas av miljökvalitetsnormer och bedöms kunna vara aktuella för planområdet är PM10 och kvävedioxid (NO2).

Miljökvalitetsnormen för PM10 avser en årsmedelhalt (40 µg/m³) och en dygnsmedelhalt (50 µg/m³). Årsmedelhalten får inte överskridas och dygnsmedelhalten får överskridas högst 35 gånger per kalenderår. Värdena för miljökvalitetsmålet avseende PM10 ligger på 15 µg/m³ för årsmedelhalten, respektive 30 µg/m³ för dygnsmedelhalten. Enligt SLBs luftföroreningskarta ligger den beräknade årsmedelhalten av partiklar (PM10) vid planområdet i intervallet 10-15 µg/m³. Den beräknade halten för det 36:e värsta dygnet ligger mellan 20-30 µg/m³, där de högre värdena ligger i anslutning till Centralvägen. Beräkningarna avser beräkningsåret 2020.

Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (NO₂) avser en årsmedelhalt (40 µg/m³), en dygnsmedelhalt (60 µg/m³) och timmedelhalt (90 µg/m³). Årsmedelhalten får inte överskridas och dygnsmedelhalten får inte överstiga normvärdet mer än sju dygn per kalenderår. Timmedelhalten får inte överskridas mer än 175 timmar per kalenderår. Miljökvalitetsmålen för kvävedioxid (NO₂) avser en årsmedelhalt på 20 µg/m³ respektive en timmedelhalt på 60 µg/m³. Enligt SLBs luftföroreningskarta ligger årsmedelhalten av kvävedioxid (NO₂) mellan 10-20 µg/m³, dygnsmedelhalten för det 8:e värsta dygnet ligger i intervallet 24-36 µg/m³ och den beräknade timmedelhalten för den 176:e värsta timmen ligger mellan 30-54 µg/m³. Dessa värden avser också beräkningsåret 2020.

2.5.6. Buller

Detaljplaneområdet berörs idag av buller från väg- och spårtrafik, främst från Centralvägen, E18, Ytterbyvägen och Roslagsbanan.

De högsta ekvivalenta bullernivåerna för planerad bebyggelse uppstår idag, enligt kommunens bullerkarta, närmast Centralvägen och uppgår till 65-70 dBA, två meter ovan mark. Den högsta maximala ljudnivån för planområdet uppstår även den närmast Centralvägen, som bedöms ligga mellan 75-80 dBA.

2.5.7. Dagvattenhantering

I nuläget består fastigheten av obebyggd kuperad naturmark mellan Centralvägen och Näsbylundsvägen. På grund av de kraftiga höjdskillnader som finns inom fastigheten så går det ett rinnstråk längs med Centralvägen i östlig riktning. I den norra delen av fastigheten finns en höjdrygg med ett troligt rinnstråk ned mot Centralvägen och åt den andra sidan mot Näsbylundsvägen. Vid skyfall sker det ytlig avrinning till lågpunkter och den ytliga avrinningen kommer att ske österut från fastigheten, se *Bild 12*.

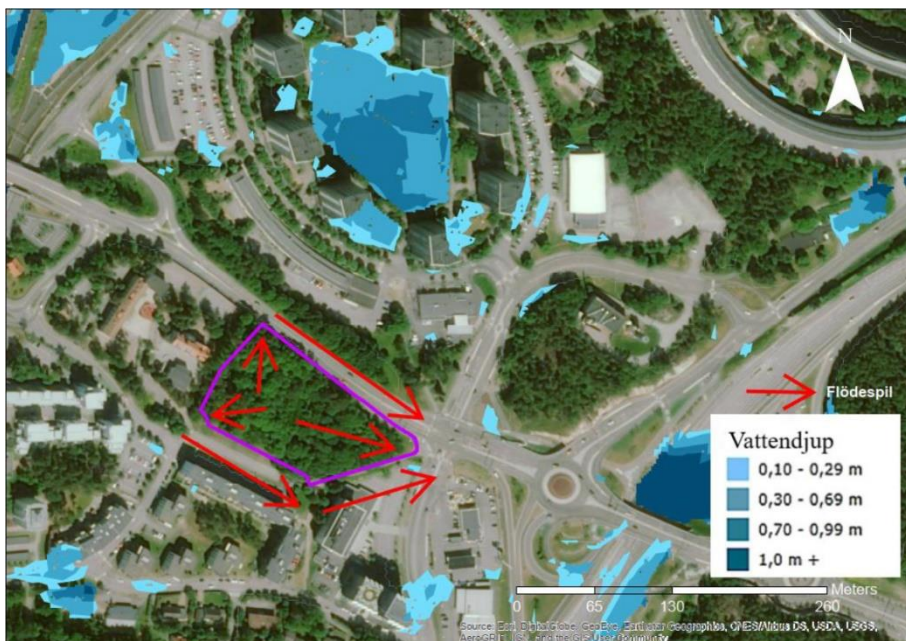


Bild 12. Troliga rinnstråk med avseende på områdets topografi.

Avvattning sker ut från fastigheten till dagvattennätet och via kommunens dagvattentunnel som mynnar i recipienten Stora Värtan. Under fastigheten passerar kommunens dagvattentunnel där även en spillvattenledning finns infäst. Ovan nämnd dagvattentunnel med spillvattenledning korsar planområdet och skär genom Centralvägen, där den viker av i nordöstlig riktning, se *Bild 13*. Dagvattentunneln fredas genom en 25 meter bred skyddszon centrerad längs tunnelns mittlinje. Inom skyddszonen får ingen sprängning, pålning eller schakt förekomma närmare än 7 meter över tunneltaket. Försiktighet ska iaktas vid arbeten i närheten av tunneln, och vibrationsalstrande arbeten får bara ske efter samråd med kommunen.

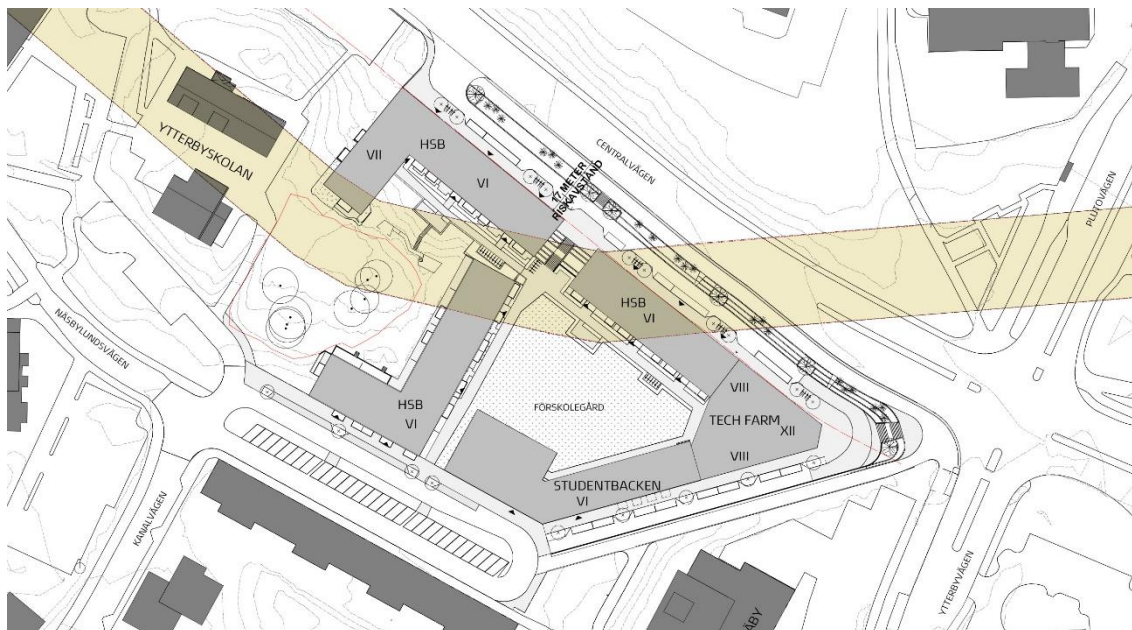


Bild 13. Illustration av dagvattentunnels sträckning under planområdet. Gul markering avser tunnelns skyddszon.

2.6. Kulturmiljö

2.6.1. Fornlämningar

Inför granskningen har en arkeologisk utredning tagits fram för planområdet på uppdrag av länsstyrelsen. Vid utredningen påträffades inga nya fornlämningar. Länsstyrelsen bedömer därmed att inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs inom området, undantaget det område som angetts som naturvärdesområde (n₁).

2.7. Riksintressen

Hela Täby kommun berörs av påverkansområde för väderradar och är skyddsområde för flygplatser (MSA-yta). Planförslaget påverkar inte dessa påverkans- och skyddsområden.

3. Planförslaget

3.1. Bebyggelse

3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Planförslaget innehåller nya bostadskvarter med bostadsrätter, studentbostäder och hyresrätter, lokaler i bottenvåningarna och en förskola. Fastighetsägaren HSB Bostad AB utvecklar projektet tillsammans med Amasten (efter ägarbyte har namnet ändrats från Studentbacken/SSM Living till Amasten) som avser uppföra studentbostäder och en förskola och Techfarm AB som avser bygga Co-living-bostäder, d.v.s. smålägenheter med tillgång till gemensamma ytor. Uppdelningen mellan byggaktörerna framgår av *Bild 15*. Bebyggelseförslaget omfattar cirka 36 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA), varav cirka 26 500 utgörs av ljus BTA. I planförslaget ingår cirka 450-500 bostäder, varav 164 bostäder är studentlägenheter och 150 bostäder är co-living bostäder.

En ny kvartersgata som kopplar till området från Centralvägen föreslås på kvartersmark. Runt om bostadsbebyggelsen förbättras tre gång- och cykelvägar. Förslaget innehåller även ytor för parkering, både i garage och på marknivå. Planförslaget innehåller även grönytor, dels ett område på kvartersmark med värdefulla träd, dels planterade terrasser på parkmark som ingår som en viktig del av Centralvägens framtida gestaltning. Innergården kommer i första hand fylla funktionen som förskolegård.



Bild 14. Översikt av planförslagets planerade bebyggelse, snedbild vy västerut.

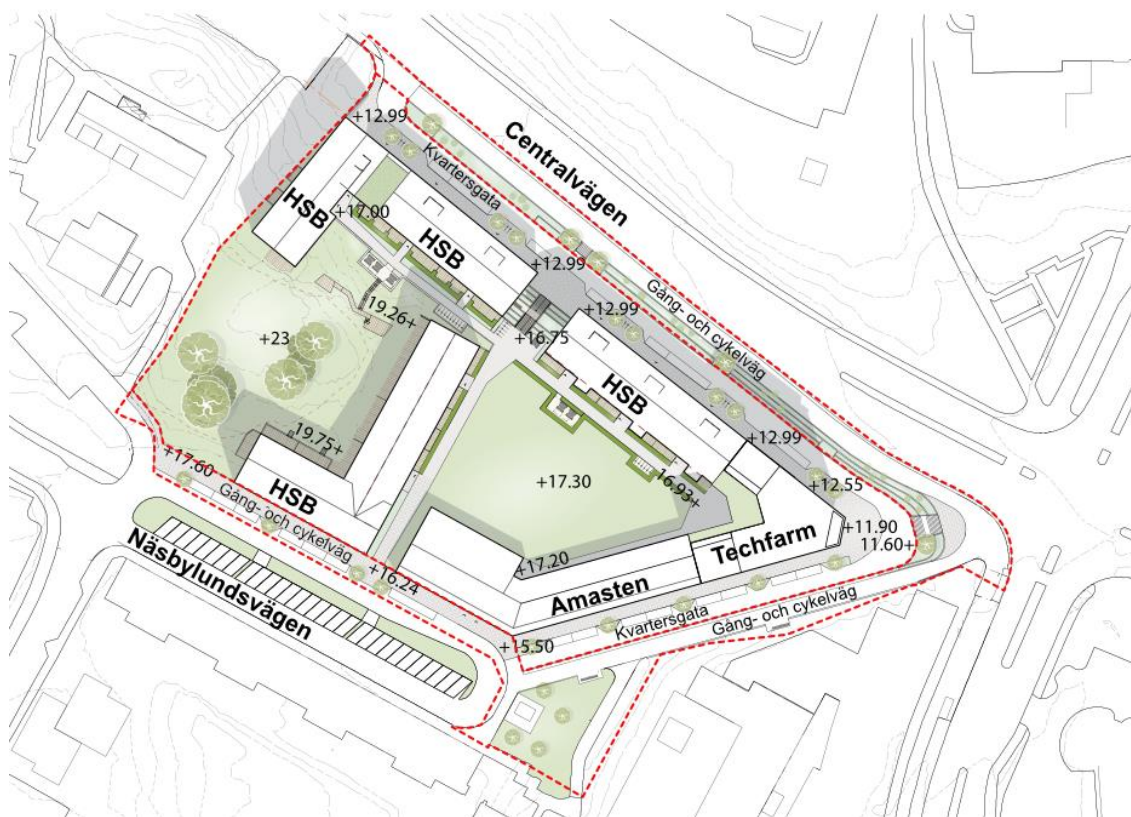


Bild 15. Illustrationsplan som visar planförslaget samt den planerade uppdelningen mellan byggtörer.

3.1.2. Byggnadskultur och gestaltning

En målsättning för gestaltningen har varit att tillföra ordning till en splittrad och något rörig plats, att förbättra kopplingar i området och stärka rörelsestråk samt att skapa en detaljerad och omsorgsfull gestaltning av såväl byggnaderna som de yttre miljöerna.

Målsättningen är en väl avvägd variation inom kvarteret, där olika byggnadsvolymer ska vara avläsbara, men samtidigt samspela till en gestaltad helhet, och där Techfarms höga byggnad ner mot korsningen ska utgöra ett landmärke som markerar entréläget till Täbys centrala stadskärna.



Bild 16. Vy från trafikplats Roslags-Näsby, med Techfarms höga hus i förgrunden.

De flesta byggnaderna utförs med en variation av tegelfasader som bildar en gestaltad helhet. Varje byggnad ges en egen karaktär i olika nyanser av tegelkulör och tegeldetaljering. Mot Centralvägen delas byggnaderna upp i flera mindre avläsbara enheter, där variation i takfotshöjd och gavelmotiv ger en visuell variation mellan enheterna. Ett par av de nya byggnaderna får putsade fasader likt Ytterbyskolan och angränsande bostäder. Färgskalan är varm och dämpad och samspelar med tallbacken mot skolan samt omgivande bebyggelse.

3.1.2.1. Förhållningssätt till staden

I Roslags-Näsby går två av Roslagsbanans linjer samman, och det är tät trafik till Östra station i Stockholm samt norrut till Vallentuna och Österåker. Väster om dagens station byggs nu Roslags-Näsby, ett stadsutvecklingsområde med höga ambitioner för hållbarhet och arkitektonisk gestaltning. Öster om stationen finns ett lokalt centrum med butiker, restauranger och träningslokaler. Planförslaget bidrar till att förlänga centrumstråket österut från stationen, förbi Ytterbyskolan. Vid trafikplats Roslags-Näsby finns busshållplatser med lokala bussar och linjer mot både centrala Stockholm och Norrtälje. Den nya bebyggelsen på Sågtorp 2 utvidgar bebyggelsekärnan i Roslags-Näsby österut och har dessutom gångavstånd till Täby Centrum.

Bebyggelseförslaget är utformat enligt riktlinjerna i Täbys arkitekturprogram och bildar stadskvarter inspirerade av den klassiska stenstaden med omsorgsfullt gestaltade gaturum, trädplanteringar och kantstensparkeringar. Bebyggelsen har även inspirerats av den klassiska stenstadens variation i taklandskap och höjdskala, där Techfarms höga byggnad i hörnet särskiljer sig och markerar entrén till centrala Täby. Byggnaderna får en tydlig relation till omkringliggande gator och skapar samtidigt lugna kringbyggda gårdsrum. Entréerna vänder sig utåt och bidrar till att aktivera gatorna.

En ny enkelriktad kvartersgata etableras från Centralvägen till Näsbylundsvägen, för att möjliggöra tillgänglig angöring till alla byggnader. Kvartersgatan skapar en ny gatukoppling i stadsdelen och bidrar till ett finmaskigt vägnät. På grund av höjdskillnader och djupbyggnadsbegränsningar höjer sig gatan över Centralvägen. Byggnaderna placeras med ett säkerhetsavstånd på 17 meter från Centralvägen, se 3.5.6 *Farligt gods*.



Bild 17. Vy längs Centralvägen österut, med Ytterbyskolans skolgård och infarten från Centralvägen i förgrunden.

Mellan kvartersgatan och Centralvägen förslås en terrasserad grönyta på kommunal mark som planteras med träd och växtbäddar i flera nivåer, för att bryta ner Centralvägens storskaliga gaturum och tillskapa ny grönska, se *Bild 33*. Längs Centralvägen anläggs en ny GC-väg som ingår i ett regionalt cykelstråk.



Bild 18. Fasadelevation mot syd-väst / Näsbylundsvägen. Från vänster till höger: HSB, Amasten, Techfarm.



Bild 19. Fasadelevation mot kvartersgatans södra del. Från vänster till höger: HSB, Amasten, Techfarm.



Bild 20. Fasadelevation mot nordost / Centralvägen. Techfarms höga hus till vänster, HSB till höger.



Bild 21. Fasadelevation mot väster / Ytterbyskolan. HSB i förgrunden, Techfarms höga hus i bakgrunden.

3.1.2.2. Förhållningssätt till platsen

Platsen domineras i dag av stadsmässigt storskaliga grepp och trafiklösningar. Genom den föreslagna bebyggelsen blir området en del av stadsbebyggelsen kring Roslags-Näsby. Planförslaget bidrar till en stadsmässig karaktär med vistelsekvaliteter i gaturummet och markerar entrén till centrala Täby. Kvarteret delas upp i flera avläsbara byggnadsvolymer.

Planförslaget möjliggör för befintliga vägar i området att omvandlas till mer stadsmässiga gator med träd, trottoarer och levande bottenvåningar.

Stora höjdskillnader och befintlig skog med höga naturvärden har varit viktiga förutsättningar i utformningen av planförslaget. Det skogsområde med de högsta identifierade naturvärdena bevaras (se *Bild 8*) och utnyttjas för att skapa en gårdsmiljö med naturlig uppvuxen grönska, som även bidrar med kvaliteter för grannskapet.

3.1.2.3. Hur bidrar bebyggelsen till stadslivet?

Med en blandning av verksamheter, bostadsrätter, hyresrätter, studentbostäder, förskola och lokaler mot gatan möjliggör den föreslagna bebyggelsen ett levande kvarter och bidrar till ökad trygghet genom att fler människor vistas i området över dygnet.

Händelserika bottenvåningar, entréer med hög detaljering och gedigna material bidrar till en levande stadsmiljö. Gatuträd ger skugga, renare luft och bidrar med estetiska värden under hela året. Två mindre platsbildningar längs kvartersgatan mot Centralvägen ger nya vistelsekvaliteter till gatan och bryter ner skalan. De föreslagna byggnaderna bidrar till att Näsbylundsvägen, som idag är en återvändsgata, omformas till en stadsgata med koppling från Centralvägen och bebyggelse på båda sidorna.

Utvecklingen av gatunätet och rörelsestråken runt kvarteret ger nya kopplingar genom området. Den nya gatukopplingen från Centralvägen ger nya möjligheter att angöra stadsdelen, samtidigt som gång- och cykelvägen ner till trafikplatsen byggs om med en jämnare lutning. Bebyggelsen längs med Centralvägen förändrar gaturummets karaktär från genomfartsväg till en grön stadsgata. Mellan de två föreslagna kvartershalvorna planeras en ny gångväg med en trappa, som delar upp det stora kvarteret och bidrar till ett finmaskigt vägnät för gående.

Det nya kvarteret kommer att upplevas i flera olika tempon och på olika avstånd, och gestaltas för att bidra med kvaliteter på olika betraktelseavstånd. Variationen i höjder, taklandskap, material och kulör upplevs på avstånd av den som åker förbi i bil. Cyklister och fotgängare kommer närmare och kan uppleva detaljutformning, fönstersättning, siktlinjer genom kvarteret, indragna entréer, planteringar och sockelvåningens lokaler och verksamheter.

Gårdarna kan nås från trapphusen eller utifrån via trappan mot Centralvägen, öppningen mot Näsbylundsvägen eller över naturmarken vid tallbacken. Gårdsmiljön inrymmer förskolegård, anlagda vistelsezoner för de boende och naturmark som

erbjuder olika rekreationsvärden i en lugn miljö i kontrast till den storskaliga miljön utanför kvarteret.

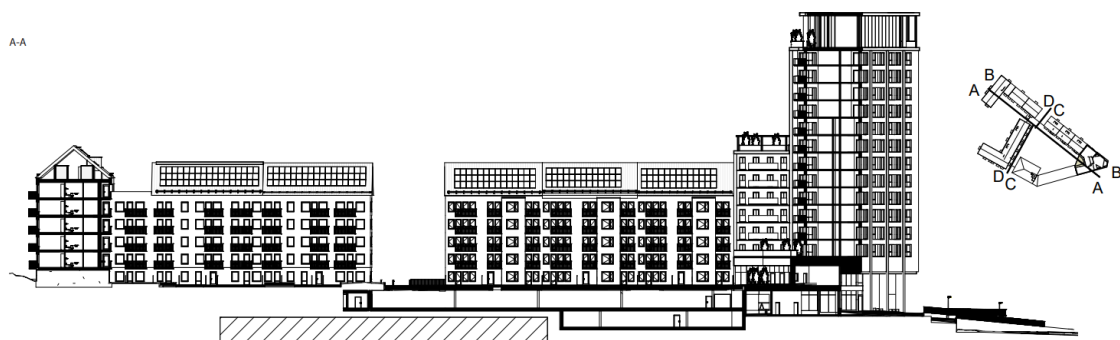


Bild 22. Sektion A-A, längdssektion med vy norrut. (Skrafferingen avser dagvattentunnelns skyddsområde).



Bild 23. Sektion B-B, längdssektion med vy söderut. (Skrafferingen avser dagvattentunnelns skyddsområde).



Bild 24. Sektion C-C, tvärssektion med vy västerut. (Skrafferingen avser dagvattentunnelns skyddsområde).



Bild 25. Sektion D-D, tvärsektion med vy österut. (Skrafferingen avser dagvattentunnelns skyddsområde).



Bild 26. Vy från korsningen Näsbylundsvägen/Kanalvägen, med den bevarade tallbacken i mitten av bilden. Närmast till höger om tallbacken syns HSB:s byggnad, därefter Amastens studentbostäder.

3.1.2.4. Gestaltning – HSB

HSB planerar byggnader både mot Centralvägen och Näsbylundsvägen, se *Bild 15*.

Det huvudsakliga fasadmaterialet mot de omgivande gatorna är tegel, ett robust och hållbart material som åldras vackert. Gatufasaderna varierar i kulör, mönster och relief samtidigt som gestaltningen hålls ihop till en helhet. Mot gårdarna putsas fasaderna i olika kulörer som samspelar med teglets färgsättning. Vid bostadsentréerna som placeras indragna från fasadliv, används trä som associeras med värme och omsorg. De indragna entréerna belyses på kvällstid och ger ett naturligt väderskydd. Byggnaderna har huvudsakligen sadeltak, med solceller åt söder och tydliga gavelmotiv.

I planen regleras att taklandskapet mot Centralvägen ska varieras genom att takfoten i två partier visuellt ska uppfattas som en våning lägre än på angränsande fasader på gatusidan, genom t.ex. indragen översta våning och låglutande tak eller neddraget mansardtak. Fasaden uppfattas därför i dessa partier som fem våningar hög på gatusidan (se exempel i *Bild 20*). Där tak utformas som mansardtak får takkupor eller frontespiser uppföras. Balkonger placeras på fasader mot gård, naturmark och även mot Näsbylundsvägen, se *Bild 26*.

Den långa raden av fasader mot Centralvägen (se *Bild 20*) delas upp i flera mindre avläsbara enheter, där varje enhet markeras av en egen kulör, eget mönster och relief av teglet. Materialvalet varierar ytterligare med puts och betong på ett fåtal av gatufasaderna. Fasaderna mot Centralvägen utformas utan balkonger för att ge ett stadsmässigt uttryck. Byggnaderna utformas med 6 våningsplan mot gatan inklusive sockelvåningen, förutom den västra tvärställda volymen som medges bli 7 våningar mot gatan för att markera kvarterets avslutning mot Ytterbyskolan. Sockelvåningen markeras med avvikande kulör. Trappan upp till gården ges samma material som den närliggande tegelsockeln. Hela Centralvägens bottenvåning ligger i souterräng, och bostäderna börjar en våning upp från gatan där genomgående lägenheter mot gården är möjliga. Stor omsorg läggs på detaljering och materialval vid bottenvåningar och entréer. Lokaler planeras i alla hushörn mot Centralvägen, och ytor för bostadskomplement i sockelvåningen förses med generösa fönster för att bidra till variation i gaturummet, se *Bild 29*.

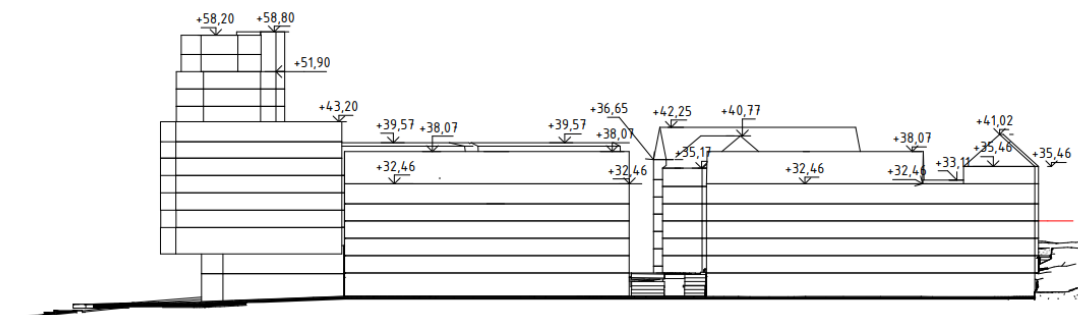


Bild 27. Våningsindelning i förhållande tillnock- och takfotshöjder, elevation från norr, HSB och Techfarms byggnader.

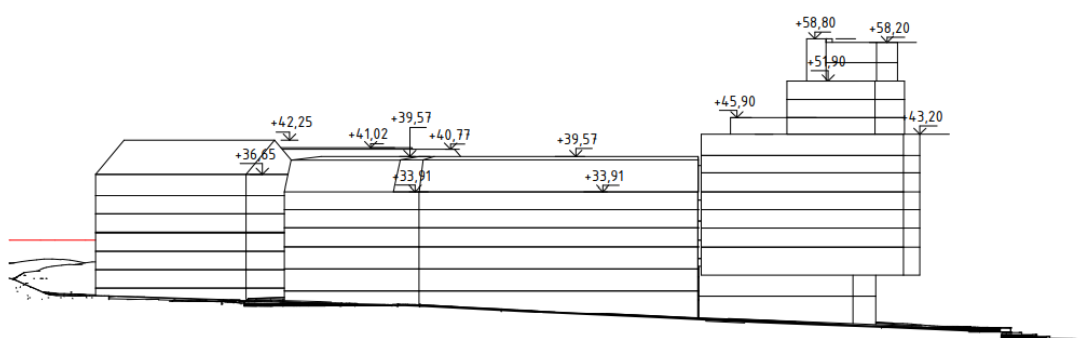


Bild 28. Våningsindelning i förhållande tillnock- och takfotshöjder, elevation från söder, HSB, Amasten och Techfarms byggnader.



Bild 29. HSB:s byggnader mot Centralvägen med trappan mot gården i öppningen mellan kvartershalvorna. Byggnaderna inrymmer 6 våningsplan inklusive sockelvåningen. Till vänster i bild redovisas en utformning där fasaden visuellt uppfattas som en våning lägre än angränsande fasader, genom visuellt neddraget mansardtak.

HSB:s byggnad mot Näsbylundsvägen (se *Bild 18*) utformas med 6 våningar och ges en ljus tegelkulör som samspelar med bostadshuset på andra sidan gatan. Fasaderna förses med balkonger på plan 2-6 som kragar ut över det kommunala gång- och cykelstråket. Det nedersta våningsplanet ligger här upphöjt ett halvt våningsplan för att ge bostäderna avskildhet från gatan. Sockelmotivet utgör här en låg sockel upp till nivån för den nedersta bostadsvåningen, och markeras med avvikande material eller kulör.

3.1.2.5. Gestaltning - Amasten

Amastens byggnad planeras för cirka 164 studentbostäder och en förskola i två plan för ca 80 barn, se *Bild 30*.

Byggnaden sträcker sig från den öppning i kvarteret som utgör entré till gården från Näsbylundsvägen, över kvartershörnet, och ansluter till Techfarms byggnad vid Centralvägen, se *Bild 19*. Entré till bostäderna i Amastens byggnad sker via ett genomgående trapphus med entré mot kvartersgatan i söder. En lokal tänkt för caféverksamhet placeras intill entrén till Amastens hus. Tak mot utsidan utformas som mansardtak neddraget över översta våningen, med fönster i takkupor eller frontespiser.

Den neddragna takfoten bidrar till att minska byggnadens upplevda höjd och tillför variation i kvarterets taklandskap. Byggnaden utformas med en höjd på 6 våningar mot Näsbylundsvägen inklusive den översta våningen med neddragen takfot. Längs den lutande kvartersgatan ökar byggnadens höjd till 7 våningar inklusive takvåningen. Gårdsytan består till stor del av förskolans gård.

Studentbostäderna planeras av volymmoduler, som staplas på varandra. Byggsystemet återspeglas i fasadgestaltningen genom en jämn rytm av stora franska balkonger. Sockeln utförs i tegel för att samspela med övrig bebyggelse och resten av fasaden är putsad i en ljus varm kulör som samspelar med övrig bebyggelse runt Näsbylundsvägen.

Förskolan placeras mot Näsbylundsvägen långt från den starkt trafikerade Centralvägen. Fasaden utgörs av ett sockelmotiv i tegel över två våningar där förskolan markeras med en egen tegelkulör som samspelar med kvarterets övriga sockelvåningar. Förskolan får fönster åt tre håll och en fönstersättning som har samma format på muröppningarna som studentbostäderna ovanför, men fönstrens underindelning skiljer sig från studentbostädernas för att ytterligare markera att de två nedersta våningarna har ett annat innehåll, se *Bild 30*.



Bild 30. Amastens byggnad, med förskola i två våningar.

3.1.2.6. Gestaltning - Techfarm

Techfarms byggnad ligger i kvarterets östra spets mot Centralvägen och trafikplats Roslags-Näsby, se *Bild 15*. Läget är välexponerat och den höga byggnaden blir ett landmärke som markerar entrén till Täbys stadskärna. Den höga delen utformas med en höjd om 15 våningar inklusive sockelvåningarna och den uppglasade takvåningen. Byggnadsvolymen trappas ner med två lägre volymer som möter angränsande byggnader, med 9 våningars höjd i mötet med Amasten, och 8 våningar i mötet med HSB:s byggnad mot Centralvägen, se *Bild 31*. Ovanpå dessa två lägre volymer planeras takterrasser som får förses med pergola och skärmväggar av glas för att skydda mot vind och trafikbuller. Byggnaden planeras enligt Techfarms koncept för co-living, med små privata lägenheter med tillgång till gemensamma funktioner och ytor för t.ex. måltider, samvaro och arbete.

Techfarms byggnad utförs huvudsakligen av tegel, trä och glas. Kraftiga tegelpelare exponeras i bottenvåningarnas arkader, och återkommer i relief som vertikala band på de ovanför liggande våningarna och förstärker byggnadens vertikalitet. Den ljusare högdelen samspelar i stadsrummet med kringliggande höga ljusgrå byggnader. De två lägre byggnadsvolymer ges en något mörkare kulör för att särskilja sig från högdelen och ytterligare betona högdelen vertikalitet. Tegelytorna ges en blandning av olika färgnyanser som ger en variation och ett visuellt djup i fasaden. Tegelfasaden utformas med stora fönsterpartier som anordnas i ett jämnt rutmönster. Lägenheternas balkonger placeras mot den skyddade gårdssidan.



Bild 31. Techfarms höghus med ca 15 våningar som markerar entrén till Täbys centrala stadskärna.

Bottenvåningarna utformas för att samspela med gaturummet, med två våningar höga arkader och uppglasade fasader och innehåller ytor som fungerar som offentliga rum för både hyresgäster och utomstående för arbete (co-working) och/eller servering, se *Bild 31*. De indragna fasadytorna är uppglasade med träinslag för att ge en öppen och välkomnande byggnad.

Bostadsvåningarna består av privata smålägenheter med pentry och badrum som även har tillgång till gemensamma kök, ytor för samvaro och gemensam balkong mot öster. Hyresgästerna har även tillgång till uteplats mot gården samt gemensamma terrasser på taken. Byggnaden avslutas med en gemensam uppglasad topplokal med utsikt över Täby.

3.1.2.7. Förskola

En ny förskola för cirka 80 barn föreslås i kvarteret, vilket ökar tillgången till förskoleplatser i centrala Täby och närheten till förskola för boende i området. Förskolan placeras i Amastens bostadshus och får en separat del av gården för sin verksamhet. Förskolans friyta för lek och utevistelse regleras till minst 1600 kvadratmeter, vilket ger cirka 20 kvadratmeter friyta per barn. Utöver friytan möjliggörs komplementbyggnader på innergården om maximalt 35 kvadratmeter BTA.

3.1.2.8. Det terrasserade stråket mot Centralvägen

Kvartersgatan höjer sig över Centralvägen med en höjdskillnad på som mest ca 2,5 meter vid Techfarms entré, se *Bild 31*. Höjdskillnaden gestaltas som en terrasserad grönyta, som bidrar med gröna kvaliteter till Centralvägens gaturum och bryter ner den upplevda höjdskillnaden. Det terrasserade grönstråket mellan kvartersgatan och Centralvägen omfattar ca 760 kvadratmeter och planeras som allmän platsmark. Planteringen förslås i tre nivåer, där grupper av mindre träd står i ett lägre skikt av perenner och vårblostande lökar. Detta bryts upp av återkommande större träd.



Bild 32. Elevation och sektion som visar terrasseringarna mot Centralvägen vid kvarterets öppning mot gården.

Terrasserna får sin fortsättning i trappan som går upp från kvartersgatan till gården, med en rik växtlighet på båda sidor om trappan. Såväl trappa som planteringsbäddar är här klädda i samma tegel som de omkringliggande husens sockelväning.



Bild 33. Det terrasserade parkstråket längs Centralvägen markerat med blå linje.

3.1.2.9. Relation till omgivande bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen mot Näsbylundsvägen föreslås med takfot på samma höjd som bostadsbyggnaden på fastigheten Sågtorp 1 (Brf. Roslags Kulle). Den byggnad som placeras närmast Ytterbyskolan föreslås cirka en våning högre än närmaste skolbyggnad.

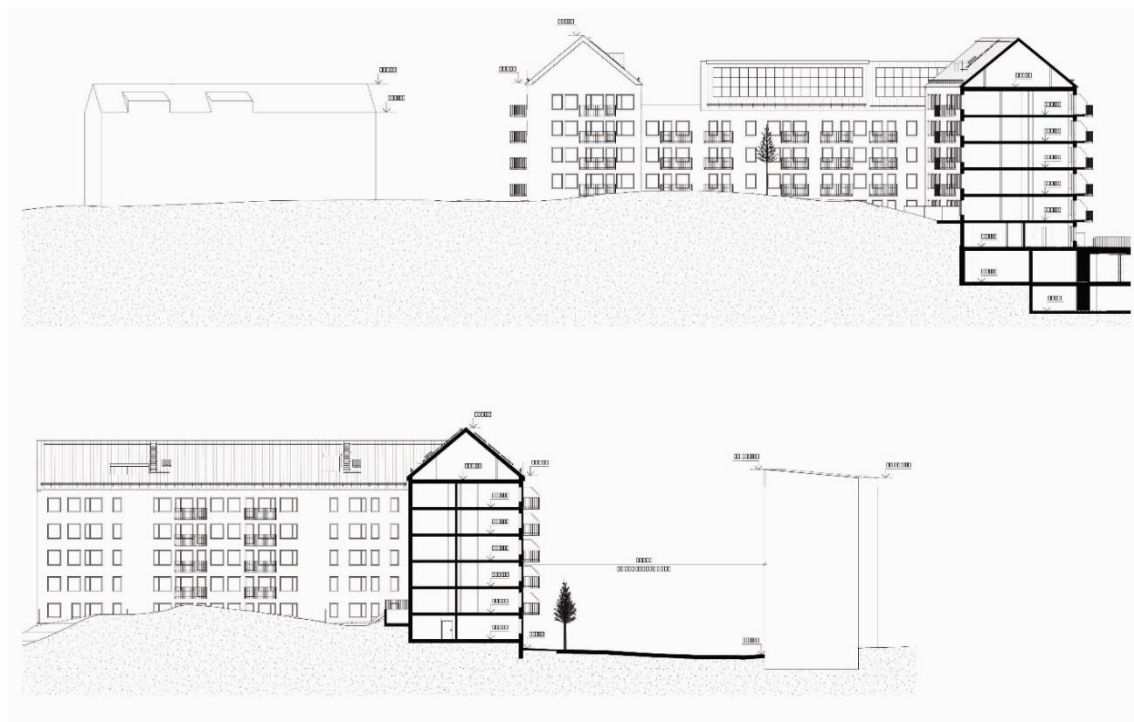


Bild 34. Sektionsritningar. Den nedre sektionen visar byggnadernas höjder mot Näsbylundsvägens gaturum. Den övre sektionen visar att närmaste byggnad planeras bli ca en våning högre än Ytterbyskolan.

En solstudie har genomförts som visar skuggningen vid fyra olika tidpunkter per dygn på vår- och höstdagjämning, midsommar och midvinter. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte skugga närliggande bostäder. Solstudien visar skuggor från föreslagen bebyggelse på del av Ytterbyskolans skolgård under förmiddagen vid vår- och höstdagjämning. Platsen där den skuggande byggnaden planeras är i nuläget bevuxen med höga träd, som delvis skuggar samma område, särskilt efter lövsättningen, se Bild 35. Påverkan från den planerade bebyggelsen bedöms därför vara acceptabel. Vid midvinter antas hela den berörda delen av skolgården redan vara skuggad p.g.a. lågt stående sol, varför påverkan bedöms acceptabel.

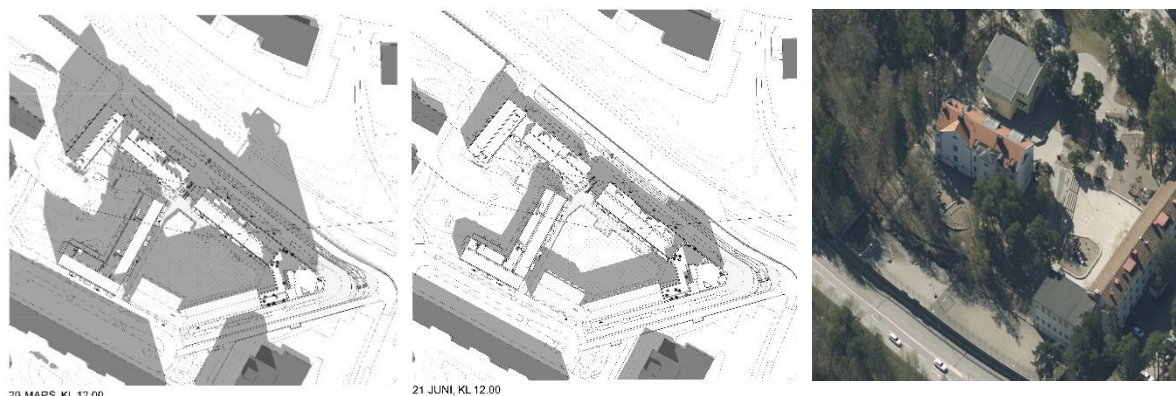


Bild 35. Till vänster utdrag ur solstudien, vår- och höstdagjämning samt midsommar kl 12. Till höger som jämförelse skuggor från befintliga träd på skolgården, före lövsättningen, vy norr ifrån (roterad), tidpunkt okänd.

3.2. Gator och trafik

3.2.1. Gatunät

Planområdet angränsar till Centralvägen, Näsbylundsvägen och Ytterbyvägen. För att öka tillgängligheten till planområdet planeras en ny gatukoppling på kvartersmark för alla trafikslag mellan Näsbylundsvägen och Centralvägen. Den nya kvartersgatan föreslås bli enkelriktad med riktning från Centralvägen till Näsbylundsvägen. Kvartersgatan planeras ha en total sektionsbredd om 8,5 meter fördelat enligt sektionen i *Bild 36*, samt lutning mindre än 5 %.

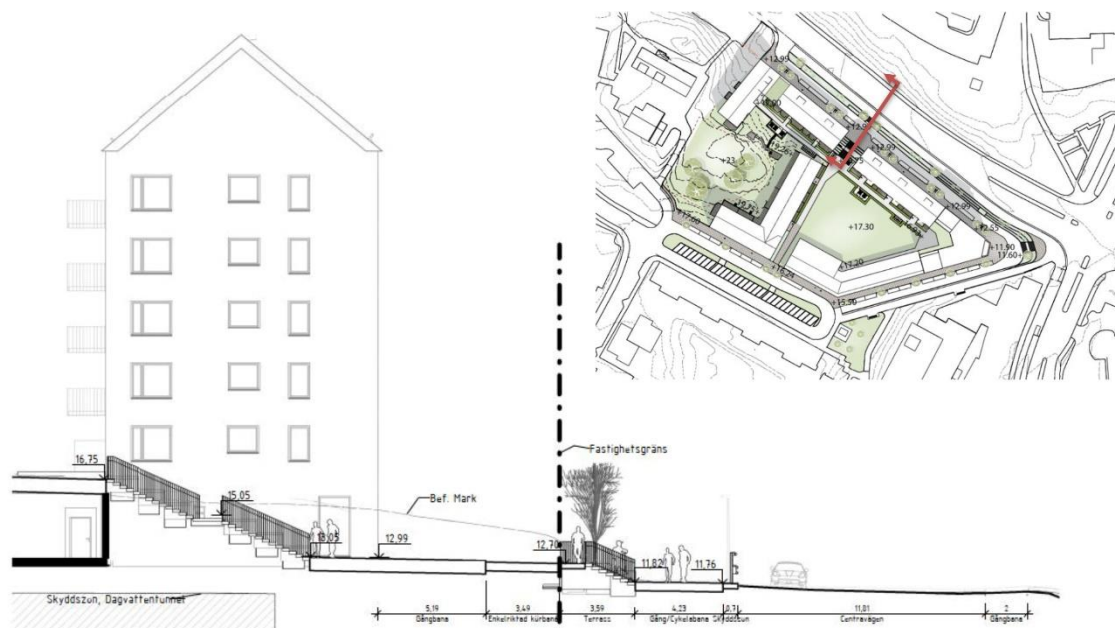


Bild 36. Sektion för kvartersgatans sträckning längs Centralvägen, Tyréns.

Utanför Techfarms fastighet planeras för ett gångfartsområde om cirka 60 meter. Gångfartsområdet ansluter till det övre entrétorget framför Techfarms entré och trappanslutningen som förbinder korsningen Ytterbyvägen/Centralvägen med kvartersgatan. Gångfartsområdet utformas på de oskyddade trafikanternas villkor. Regleringen som gångfartsområde syftar till att belysa och tydliggöra torgbildningen och prioritera de oskyddade trafikanterna.



Bild 37. Sektion gångfartsområde, Tyréns.

Näsbylundsvägens utformning behöver justeras för att säkerställa trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Näsbylundsvägens befintliga körbana på södra sidan bevaras med nuvarande bredd om 5,5 meter. Parkeringsskeppet i mitten av Näsbylundsvägen behåller sin nuvarande utformning och körbanan på norra sidan parkeringsskeppet behåller sin bredd om fem meter (dessa ingår ej i planområdet). I anslutning till den norra körbanan planeras kantstensparkering för leveranser och hämta/lämna-platser till förskolan samt en 3,7 meter bred kombinerad gång- och cykelväg inklusive skyddszon enligt sektion i *Bild 38*. Näsbylundsvägens vändslinga behöver av trafiksäkerhetsskäl breddas österut, så att större fordon kan svänga runt parkeringsskeppet. Detta medför också att gångbanan längs med östra sidan av Näsbylundsvägen behöver flyttas österut.

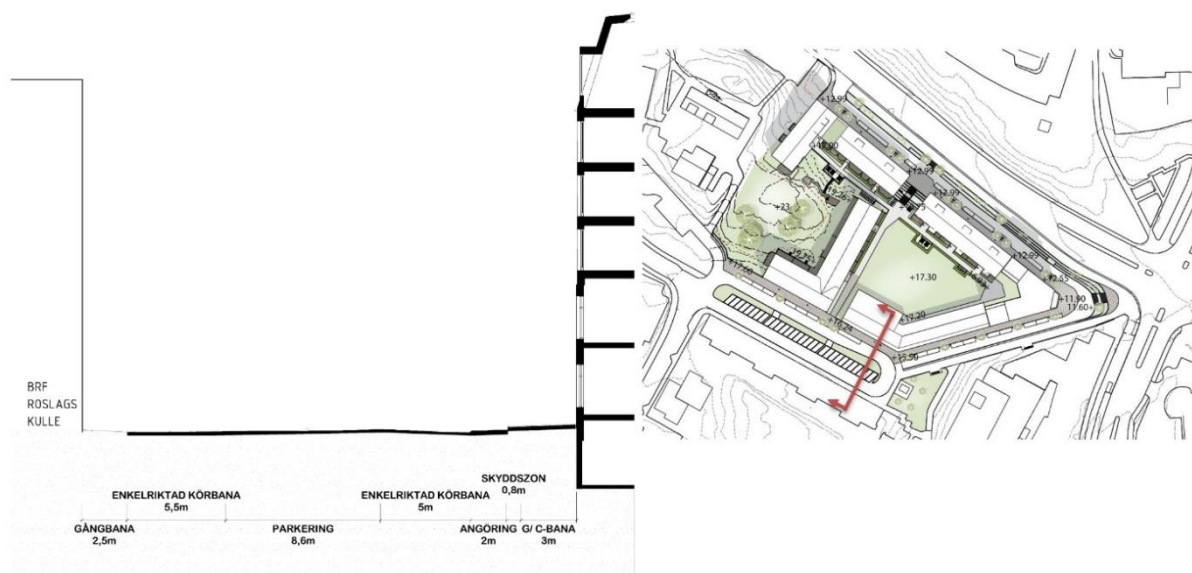


Bild 38. Sektion Näsbylundsvägen, Tyréns.

3.2.2. Gång-, cykel- och mopedtrafik

I planförslaget behålls de befintliga gång- och cykelstråken kring Sågtorp 2. Flera av stråken påverkas dock av exploateringen. Den föreslagna infarten från Centralvägen påverkar gång- och cykelvägen längs Centralvägens södra sida. En genomgående gång- och cykelpassage föreslås över infarten för att prioritera gående och cyklister. I samband med att Sågtorp 2 exploateras föreslås även en breddning av gång- och cykelvägen. Gång- och cykelvägen får en bredd om totalt 4 meter.

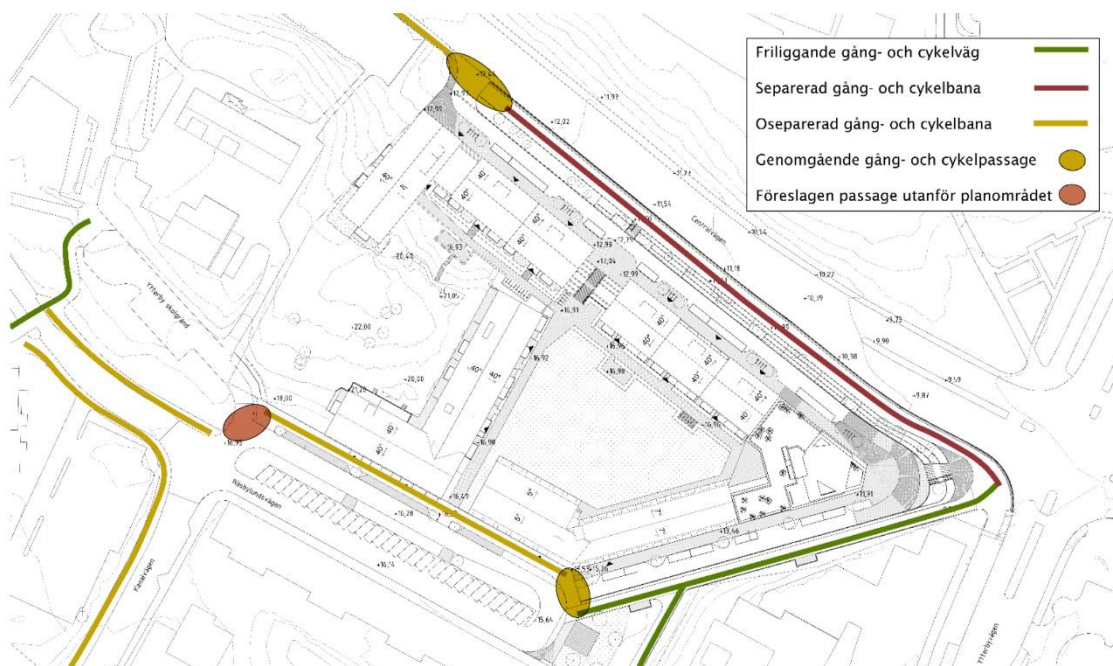


Bild 39. Föreslaget gång- och cykelnät, Tyréns.

Gång- och cykelvägen från Roslags-Näsby trafikplats till Näsbylundsvägen byggs om och får jämnare lutning. I dagsläget har gång- och cykelvägen varierande lutning med väldigt hög maximal lutning. Genom att jämna ut den blir den mer tillgänglig för alla oskyddade trafikanter, för att öka tillgängligheten utreds möjligheterna för bänkar eller liknande på sträckan som medger möjlighet till vila. På grund av planområdets kuperade terräng kommer gång- och cykelvägen och den nya kvartersgatan anläggas på olika nivåer. Därmed påverkas inte trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter på gång- och cykelvägen.

Ett upphöjt övergångsställe med cykelpassage föreslås över den nya kvartersgatan intill Näsbylundsvägen för att skapa en hastighetssäkrad och trafiksäker passage. Näsbylundsvägens gång- och cykelväg på norra sidan gatan föreslås få en bredd om 3 meter. En skyddszon om 0,7 meter anläggs mellan gång- och cykelvägen och kantstensparkeringarna för att inrymma vägmärken och belysning samt för att undvika konflikt mellan öppning av bildörrar och gång- och cykeltrafiken.

Planförslaget inkluderar ett nytt entrétorg i områdets östra hörn. En trappa föreslås mellan korsningen Centralvägen – Ytterbyvägen och entrétorget, parallellt med gång- och cykelvägen. Den föreslagna nya kvartersgatan korsar entrétorget som föreslås regleras som gångfartsområde. Ett ytterligare entrétorg föreslås mitt på kvarterets norra sida, som kopplas med trappor både till innergården och till Centralvägen.

Kvartersgatan har utformats för att längs med hela sträckan klara en längslutning om max 5 % för att vara tillgänglig för alla oskyddade trafikanter. Större delen av sträckan är i spannet 0-2% lutning. Kvartersgatan utgör den tillgängliga vägen för t.ex. rörelsehindrade från Centralvägen. Den friliggande gång- och cykelvägen är ett bra komplement men kan på grund av terrängens befintliga topografi inte göras helt tillgänglig, med sin lutning om ca 6 %. Från Roslags-Näsby station är området näbart helt tillgängligt via Korsvägen och Näsbylundsvägen.

3.2.3. Kollektivtrafik

Planförslaget påverkar inte kollektivtrafiken i området. Området har ett gynnsamt kollektivtrafikläge med tåg- och busstrafik inom 5 minuters gångavstånd. Den planerade förlängningen av Roslagsbanan till Stockholm City medför ytterligare förbättringar genom fler och effektivare bytesmöjligheter till andra målpunkter och linjer inom det regionala kollektivtrafiksystemet.

Förbättringar av gång- och cykelvägarna kring den planerade bebyggelsen ger ökad bekvämlighet och säkerhet för de som rör sig till och från kollektivtrafiken.

3.2.4. Motorfordonstrafik

Centralvägen är en av Täby kommuns huvudgator och det är viktigt att framkomligheten säkerställs på huvudvägnätet i samband med att Täby utvecklas. En trafikanalys har tagits fram i utredningsarbetet för detaljplanen för att säkerställa att den planerade exploateringen inte belastar huvudvägnätet oskäligt mycket och orsakar framkomlighetsproblem för kollektivtrafiken på sträckan. Trafikanalysen har tagit hänsyn till den fördjupade översiktsplanens planer på en bytespunkt mellan Roslagsbanan och bussar på Centralvägen. Analysen visar att den planerade exploateringen alstrar relativt låga mängder trafik och att framkomligheten på Centralvägen inte påverkas mer än marginellt under maxtimmarna.

Motorfordonstrafikens körriktning kommer att regleras enligt *Bild 40* nedan. Den nya kvartersgatan enkelriktas i riktning från Centralvägen till Näsbylundsvägen.

Kvartersgatans utformning medger inte en dubbelriktad kvartersgata då det inte är möjligt att på ett trafiksäkert och framkomligt sätt svänga ut från kvartersgatan på Centralvägen, framförallt inte för större fordon. För att säkra framkomligheten på Centralvägen tillåts inte vänstersväng från Centralvägen in på kvartersgatan.

Motorfordonstrafik som vill angöra kvartersgatan kan bara göra det från Centralvägens östergående körfält. Näsbylundsvägen enkelriktas runt parkeringsskeppet och utformas med tillräckliga svängradier för att en lastbil ska kunna köra runt parkeringarna och

angöra till exempel förskolan med leveranser utan att behöva backa och utan att svepa över trottoaren på ett trafikfarligt sätt.

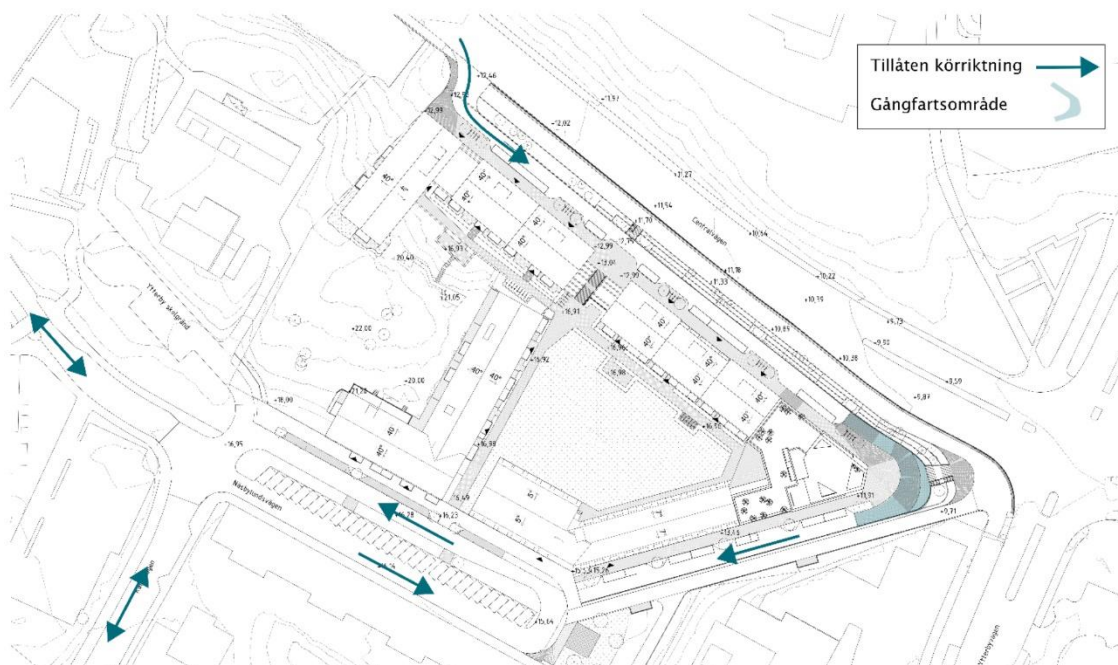


Bild 40. Illustration av körriktning för motorfordonstrafik inom planområdet, Tyréns.

3.2.5. Parkering, varumottagning, utfarter

Täby kommuns parkeringsstrategi är vägledande dokument för antalet cykel- och bilparkeringsplatser som ska anordnas vid ny exploatering. All parkering, både för besökare, boende och anställda i verksamheterna ska anordnas på kvartersmark.

För cykelparkeringsplatser anger parkeringsstrategin följande antal:

- för flerfamiljshus: 20-30 cykelplatser per 1000 kvm BTA varav 60-70% ska vara i cykelrum, övriga i anslutning till entré
- för studentbostäder: 45-50 cykelplatser per 1000 kvm BTA varav 40-50% ska vara i cykelrum, övriga i anslutning till entré
- för förskola: 25-30 cykelplatser per 1000 kvm BTA varav 50 % ska vara i cykelrum, övriga i anslutning till entré
- för lokalerna: 25-35 cykelplatser per 1000 kvm BTA varav 15-20 % ska vara i cykelrum, övriga i anslutning till entré

Sågtorp 2 ligger i parkeringszon A enligt Täby kommuns parkeringsstrategi. För bilparkeringsplatser anger parkeringsstrategin följande antal:

- för flerfamiljshus och studentbostäder: 7 bilplatser per 1000 kvm BTA varav 1 för besökare och minst 2 % eller 1 plats ska reserveras för rörelsehindrade
- för förskola: 4 bilplatser per 1000 kvm BTA varav 1 för besökare
- för lokalerna: 10 bilplatser per 1000 kvm BTA varav 1 för besökare och 2-3 % ska reserveras för rörelsehindrade

Det totala parkeringsbehovet för exploateringen enligt gällande norm för cykel- och bilparkeringsplatser uppgår till 650-880 cykelparkeringsplatser och 180 bilparkeringsplatser. Planerat parkeringsgarage har infart via kvartersgatan och HSBs byggrätt längst i öster. Parkeringsgaraget planeras under förskolegården och bostadsgården i öster. Den västra delen av kvartersmarken har bedömts olämplig för underbyggd gård med anledning av närheten till de höga naturvärdena inom naturvårdesområde (n₁).

I enlighet med Täby kommuns parkeringsstrategi har byggaktörerna valt att använda sig av verktyget ”grön resplan”, vars syfte är att styra resandet mot mer hållbara alternativ än privatbilism. En grön resplan innebär att byggaktörerna bekostar hållbara mobilitetsåtgärder i projektet och därför ges möjlighet att sänka parkeringsnormen för boendeparkering. Beslutet om och i vilken utsträckning sänkning medges åligger kommunen. Byggaktörerna erhåller sänkningen enbart om alla åtgärder i grön resplan genomförs. Grön resplan ger inte en sänkning av parkeringsnormen för cykel, eller för verksamheter eller besökare. Beskrivning av åtgärderna i grön resplan samt kommunens tjänsteutlåtande återfinns i ”PM Grön resplan Sågtorp 2”.

Angöring för varuleveranser sker i parkeringsfickor utmed kvartersgatan samt på angiven lastplats utanför förskolans entré på Näsbylundsvägen. Soprummen placeras så att sopbilarna kan angöra i parkeringsfickorna längs Näsbylundsvägen och kvartersgatan inom 10 meter från alla soprum, utom ett som får något längre avstånd, se avsnitt 3.4.4. *Avfall*.

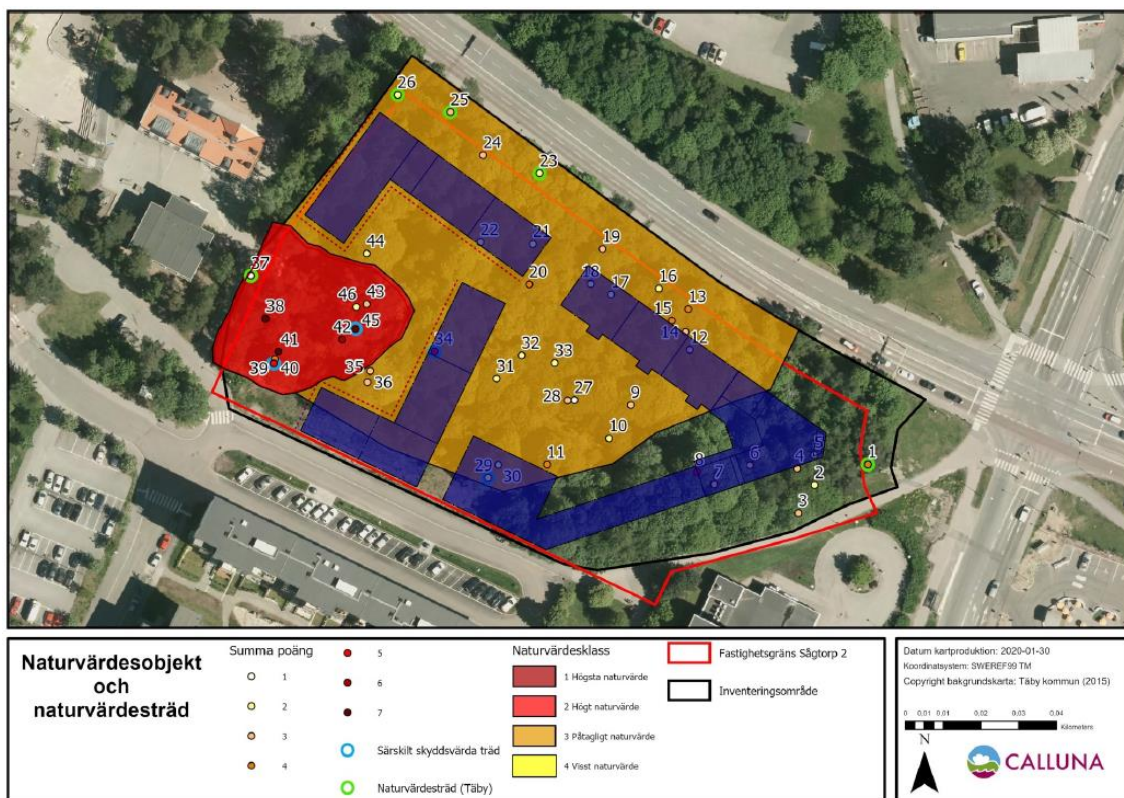
3.3. Natur, park, rekreation

3.3.1. Naturmiljö

Enligt naturvärdesinventeringens rekommendationer bör hela naturvärdesobjektet som klassas som naturvärdesklass 2 samt alla särskilt skyddsvärda träd bevaras. Det rekommenderas även att de träd som fått fyra poäng eller mer, 13 stycken, bör sparas i möjligaste mån. Hänsyn bör även tas till de solbelysta tallarna så att de i framtiden även kan vara solbelysta eftersom dessa är värdefulla för vedlevande insekter.

Planförslaget innebär att majoriteten av skogsområdet försvinner, förutom området som klassats som naturvärdesklass 2. Detta medför att flertalet naturvärdesträd avverkas samt två lönnar (ID 29 och ID 34) som klassas som särskilt skyddsvärda träd. För de särskilt skyddsvärda träden som ska tas ner behöver samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken hållas med Länsstyrelsen.

Planförslaget innebär att naturvärdesobjektet med naturvärdeklass två bevaras i enlighet med naturvärdesinventeringens rekommendationer. Detta betyder att sex av 13 träd som fått fyra poäng eller mer, varav två särskilt skyddsvärda träd, kommer att bevaras. För att säkerställa att naturvärdesobjektet inte ska påverkas negativt kommer det att skyddas med planbestämmelser. Exempelvis skyddas träden inom området genom att marklov krävs för att fälla eller beskära träd och kan bara tilldelas utan viteskrav om träden utgör en säkerhetsrisk eller behöver beskäras ur biologisk synpunkt, detta måste även ske i samråd med sakkunnig från kommunen. Planbestämmelser kommer även införas för att säkerställa att inga byggnader uppförs inom området och att marken inte beläggs med hårdgjord yta. Under byggskedet ska hela området stängslas in för att säkerställa att allt arbete sker utanför naturvärdesobjektet. En ungefärlig illustration över planförslaget inklusive ett arbetsområde om 1,5 meter redovisas i *Bild 41*. nedan.



Callunas material med planerad bebyggelse, modifierat av Arkitema 201020

Arbetsområde 1,5 m
Naturvärdesområde klass 2 enligt dwa-underlag

Bild 41. Figuren illustrerar planerad bebyggelse inklusive ett arbetsområde på 1,5 meter tillsammans med områdets naturvärden där det röda området kommer att bevaras.

3.3.2. Friytor, Lek och rekreation

Naturmarken som finns idag på Sägtorp 2 minskar kraftigt. Stråket genom naturmarken längs Ytterbyskolans tomtgräns ligger utanför planområdet och bevaras. Höjden med tallar i anslutning till Näsbylundsvägen och skolan bevaras med de lekvärderna som finns där. Två bostadsgårdar planeras, där den ena till stor del består av bevarad naturmark och den andra rymmer en anlagd gård med gemensamma ytor för de boende samt en avskild förskolegård.

3.3.3. Gator och stråk

Längs med det nya kvarteret föreslås en ny kvartersgata med gatuträd. Näsbylundsvägen disponeras om och planteras med nya gatuträd på den norra sidan. Mellan kvartersgatan och Centralvägen går ett grönstråk längs med hela kvarteret i form av terrasser med planteringar i olika nivåer. Mellan gårdshalvorna föreslås ett gångstråk som ansluter med trappor till kvartersgatan i norr. Dagens gång- och

cykelstråk mellan Näsbylundsvägen och Centralvägen behålls separat från intilliggande kvartersgata.

3.4. Teknisk försörjning

3.4.1. Vatten och avlopp

VA-utredningen, *PM Översyn VA-system*, visar att befintlig förbindelsepunkt i Näsbylundsvägen inte är lämplig att använda som förbindelsepunkt för spillvatten och dagvatten för hela fastigheten eftersom den är placerad i fastighetens höjdpunkt och således erfordrar pumpning. VA-utredningen föreslår lämpligare förbindelsepunkt dit allt avlopp kan avledas med självfall. Föreslagen förbindelsepunkt för VA upprättas i fastighetens nordöstra hörn mot korsningen där Ytterbyvägen möter Centralvägen. Befintlig förbindelsepunkt i Näsbylundsvägen kan fortsatt nyttjas för del av fastighetens spill- och dagvatten och eventuellt för dricksvatten. Tillkommande förbindelsepunkt i Näsbylundsvägen behöver upprättas om ledningsdragning i garage ska undvikas.

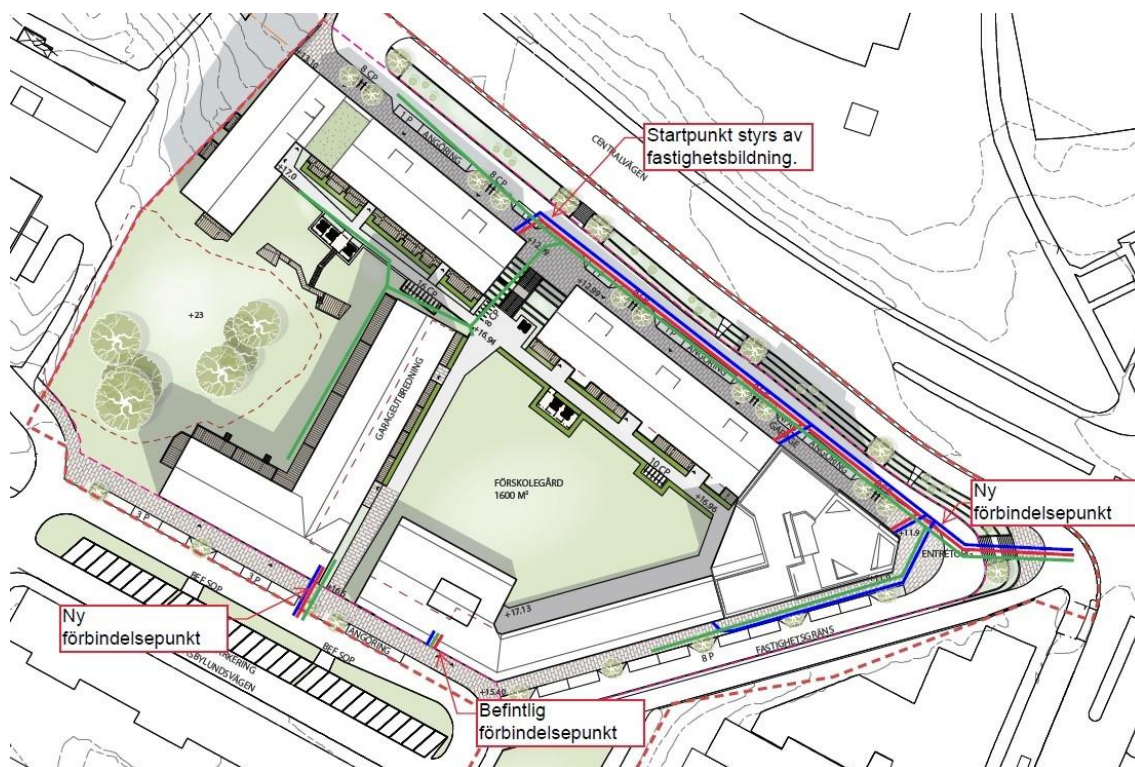


Bild 42. Övergripande systemutformning för vatten och avlopp.

3.4.2. Värme

Ny bebyggelse planeras ansluta till fjärrvärmenätet och ska samordnas mellan exploatörerna och ledningsägarna.

3.4.3. El

En ny nätstation planeras inom planområdet, söder om Amastens byggnad. Nätstationen ska förse de nya bostäderna med el.

3.4.4. Avfall

Miljörum placeras direkt ut mot, eller i nära anslutning mot, omgivande gator och nära anordnade uppställningsplatser för sopbil, se *Bild 43*. Hämtning och lämning av avfall ska uppfylla kommunens föreskrifter och branschrekommendationerna kring god arbetsmiljö samt gå i linje med kommunens avfallsplan. Kommunen rekommenderar ett största avstånd på 10 meter från uppställningsplats för sopbil.

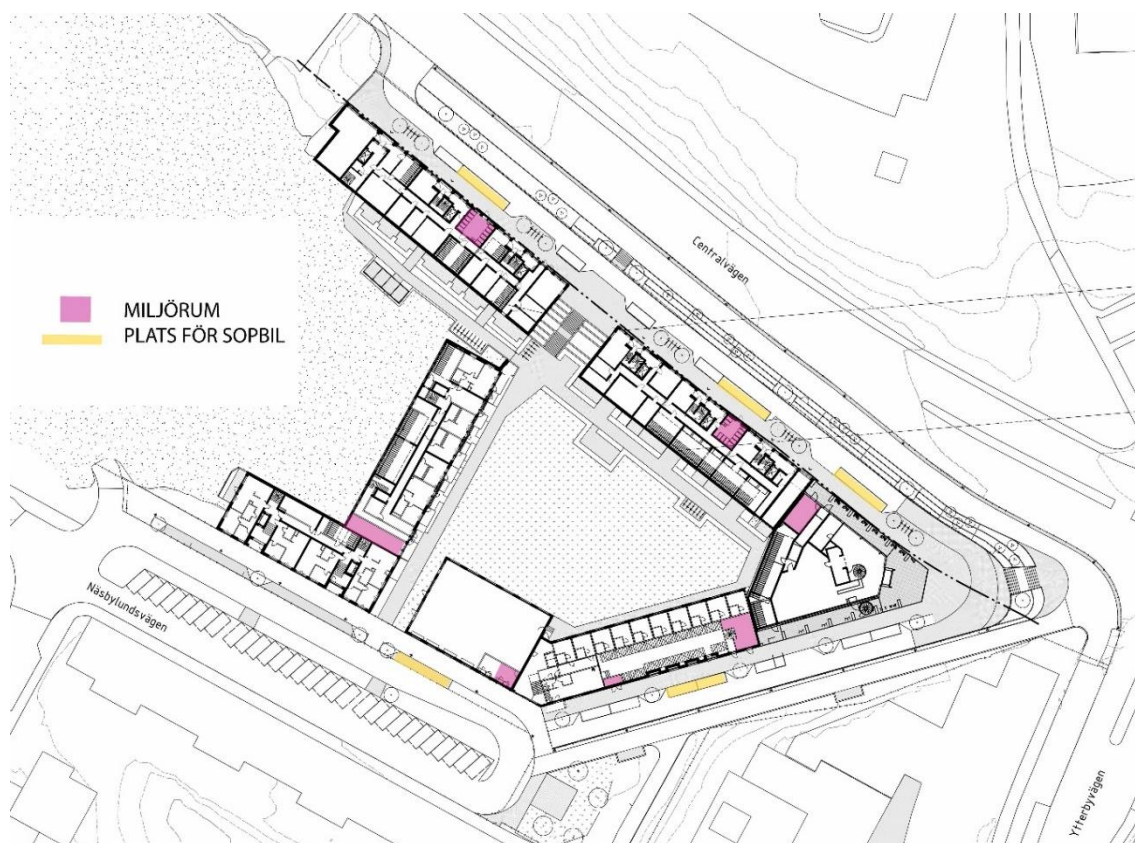


Bild 43. Illustration av miljörummens placering och angöringsplatser. Planen visar bottenvåningarna i gatunivå.

3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker

3.5.1. Utrymning vid brand

Samtliga bostäder planeras med TR2-tapphus vilket innebär att utrymning kan ske brandsäkert åt en sida av byggnaden och att räddningstjänsten inte behöver angöra bostadsgården.

3.5.2. Geotekniska lösningar

I det fortsatta arbetet ska grundläggning anpassas efter geotekniska och hydrologiska förhållanden samt för att inte påverka dagvattentunnelns skyddszon (se avsnitt 2.5.7 *Dagvattenhantering*).

3.5.3. Förorenad mark

För att säkerställa att föreslagen markanvändning är lämplig ur föroreningssynpunkt utförde Ramböll en översiktlig markmiljöundersökning bestående av åtta provpunkter under augusti 2015. Analyssvaren visade generellt på låga föroreningshalter och ligger under riktvärdet för *känslig markanvändning* (KM), förutom för kadmium som tangerar riktvärdet för känslig markanvändning i en punkt (15R05) och ligger på 0,5 mg/kg TS.

Provpunkten där riktvärdet tangeras ligger i planområdets södra del, under planerad bebyggelse. Här är det även planerat att ett underjordiskt garage ska anläggas, vilket innebär att massorna kommer schaktas bort i samband med byggskedet. I samråd med tillsynsmyndigheten Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddskontor (SRMH) har det beslutats att en kompletterande markmiljöundersökning ska genomföras innan byggskedet. Detta i syfte att avgränsa eventuella föroreningar samt för att kunna omhänderta massorna på ett korrekt sätt.

3.5.4. Radon

Då marken klassas som normalradonmark till högradonmark ska alla byggnader byggas radonsäkra.

3.5.5. Risk för skred

Då genomförd sondering inte påträffat några lösa jordarter utan endast hårt packad sandig morän och berg i dagen bedöms det inte föreligga någon skredrisk.

3.5.6. Farligt gods

Den planerade bebyggelsen utgörs av bostäder, studentbostäder, förskola, garage och lokaler. Bebyggelsen planeras som närmast 17 meter från Centralvägen, som är en

sekundärled för farligt gods (bensin, diesel och etanol). Detta innebär att byggnader uppförs närmare än rekommenderat avstånd från transportled för farligt gods och därför har en riskutredning tagits fram för planförslaget. Riskutredningen har kompletterats med ett PM så att bedömningen även gäller för transport av fordonsgas längs Centralvägen.

Enligt genomförda beräkningar ligger individrisken under ALARP-området (As Low As Reasonably Practicable) längre bort än 10 meter från vägkant. Inom 6,5 meter från vägkant kan individrisken vara oacceptabel på grund av påkörningsrisken.

Samhällsrisken beräknas även den ligga under ALARP-området och bedöms som acceptabel. Med hänsyn till de risker som är förknippade med Centralvägen bedöms både individ- och samhällsrisken som acceptabel. Eftersom planförslaget planeras närmare än 25 meter från Centralvägen har riskutredningen föreslagit följande åtgärder för att reducera riskerna ytterligare:

1. Utrymning från byggnader närmast Centralvägen ska vara möjlig bort från Centralvägen.
2. Området bör disponeras så att verksamheter som räknas som känsliga, såsom förskola, placeras med ett så stort skyddsavstånd från Centralvägen som möjligt.
3. Avskärningsskydd upprättas längs med Centralvägen, för att hindra fordon från att åka av mot byggnaderna.
4. Vägkant längs Centralvägen utförs med en minst 15 centimeter hög kant, som förhindrar att vätskor rinner mot byggnaderna från den sekundära leden.
5. Vägbula eller liknande samt lutning från byggnaderna, som säkerställer att eventuell brandfarlig vätska rinner bort från byggnaderna. Detta krävs vid infarter från den sekundära leden (alltså där det inte är möjligt att ha en 15 cm hög vägkant).
6. Dräneringspunkter ska finnas längs med Centralvägen, typ dagvattenbrunnar för att minska storleken på en eventuell pöl. Det finns befintliga dagvattenbrunnar längs med Centralvägen vilka bedöms vara tillfredsställande som skyddsåtgärd.

Punkterna 1-5 ovan säkerställs i planen genom planbestämmelser. Angående punkt 6 bedöms befintliga dagvattenbrunnar som ligger i Centralvägen utanför planområdet som tillräckliga och därför planeras inga ytterligare dagvattenbrunnar. Kommunen har utifrån framtagna riskanalys gjort bedömningen att bebyggelsen är lämplig om ovan nämnda åtgärder genomförs.

3.5.7. Luftföroreningar

Någon utredning vad gäller luftkvalitén har inte tagits fram för planområdet. Detta då halterna för både PM10 och kvävedioxid, enligt SLBs luftföroreningskarta, med god marginal underskrider gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna och även underskrider miljökvalitetsmålen. För kvävedioxid (dygn) saknas dock miljökvalitetsmål.

Kartläggningen avser situationen år 2020 som ett meteorologiskt och utsläppsmässigt normalt år, vilket exkluderar effekter av minskad trafikmängd och bättre luftkvalitet till följd av restriktionerna under Coronapandemin. Halterna gäller två meter över mark eller gata.

3.5.8. Buller

Då planområdet är bullerutsatt har en trafikbullerutredning utförts av Akustikbyrån för det framtagna planförslaget. Nedan redovisas bullerfrågan uppdelat på de tre byggaktörerna, uppdelningen redovisas i *Bild 15*. Efter uppdaterade planlösningar bedöms samtliga lägenheter inom planområdet klara gällande riktvärden i trafikbullerförordningen.

3.5.8.1. Buller – HSB

För bostäderna vars fasader som vetter mot Centralvägen beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgå till 70 dBA. Vid gavlarna på samma hus beräknas ljudnivåerna till 65 dBA som högst. Den maximala ljudnivån vid fasaderna mot Centralvägen uppgår till 80 dBA som högst respektive 75 dBA vid gavlarna.

Då samtliga lägenheter som vetter mot Centralvägen utsätts för dygnsekvivalenta ljudnivåer över 65 dBA behöver dessa planeras genomgående med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. Eftersom ljudnivån överskrider 65 dBA är det inte möjligt att uppföra små enkelsidiga lägenheter mot Centralvägen.

Lägenheterna i det bullerutsatta läget har detaljstuderats med anpassade planlösningar, se *Bild 45*. Plankartan reglerar att bostadshusen med långsida mot Centralvägen ska utformas med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot tyst sida.

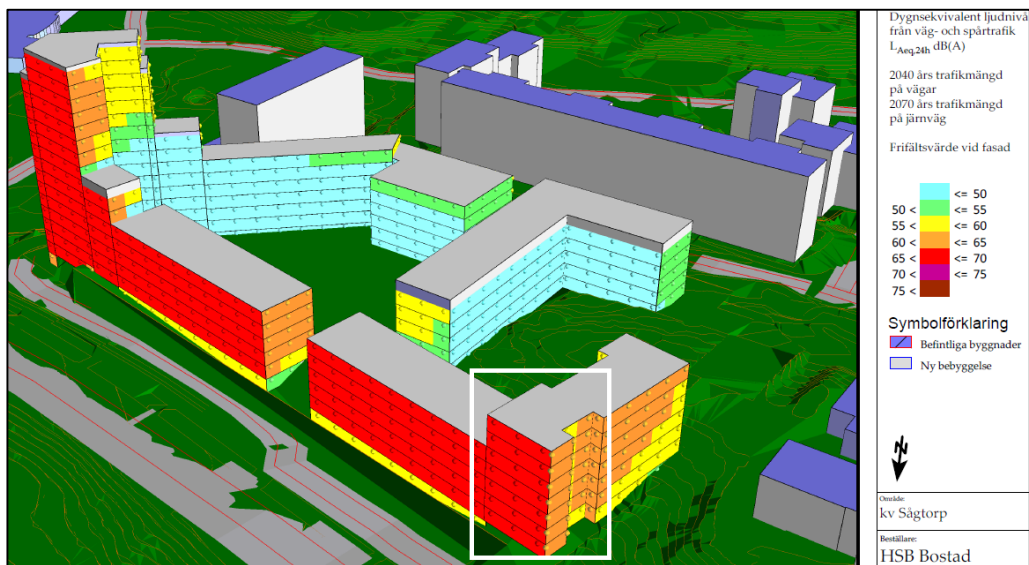


Bild 44. Den vita markeringen visar gavelhuset där planlösningen studerats för att klara bullerkraven.

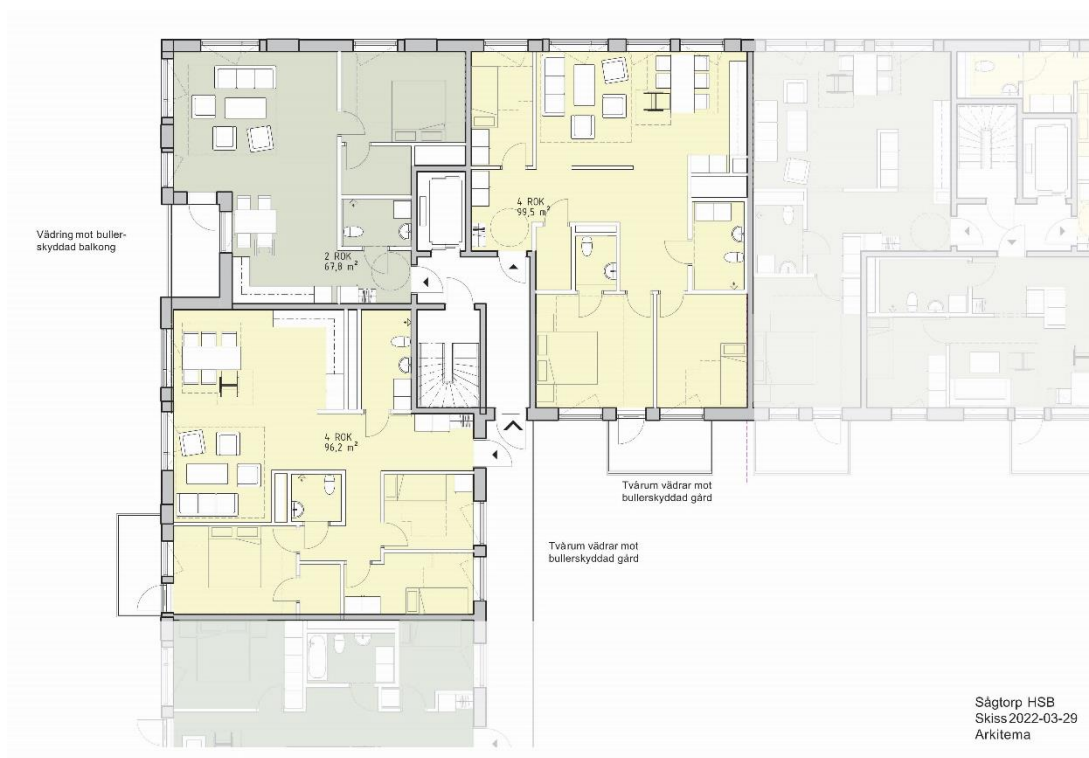


Bild 45. HSBs föreslagna planlösning för bostäderna vid den bullerutsatta gaveln.

3.5.8.2. Buller – Techfarm

För fasaderna som vetter mot Centralvägen och E18 (mot norr och öster) beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgå till 70 dBA, förutom några delar av den södra

fasaden där ljudnivån beräknas uppgå till 65 dBA. Den maximala ljudnivån varierar mellan 70-85 dBA, där den högsta ljudnivån uppstår vid bottenvåningen. Största delen av fasaden mot Centralvägen utsätts för maximala ljudnivåer mellan 70- 80 dBA. Merparten av den södra fasaden utsätts för maximala ljudnivåer upp till 70 dBA. Några delar av fasaden utsätts dock för nivåer upp till 75 dBA.

Mot innergården utsätts de översta sex våningarna av byggnaden för dygnsekvivalenta ljudnivåer upp till 60 dBA. Planlösningen för Techfarms byggnad är utformad så att samtliga lägenheter i de översta våningarna är max 35 kvadratmeter och vända mot innergården medan gemensamma kök och korridorer är vända ut mot Centralvägen och E18, se *Bild 46*. Utformningen gäller bostäder belägna ovanför höjden +45,9 vilket har reglerats med planbestämmelse.

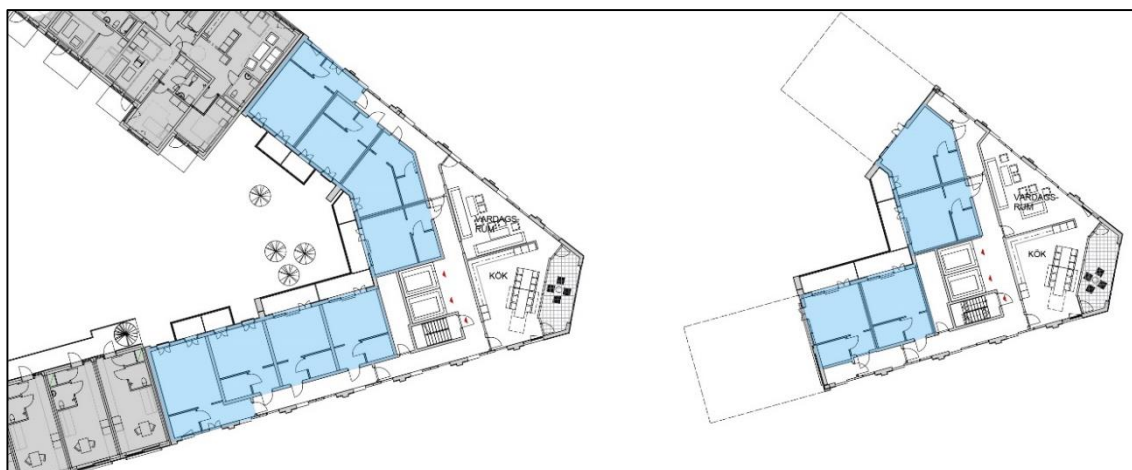


Bild 46. Till vänster illustreras planlösningsförslaget för den nedre delen (våning 1-8), där alla lägenheter har tillgång till ljustäckad sida mot gården. Till höger visas förslag på planlösning för våning 9-14, där alla lägenheter är max 35 kvm och vända mot gårdssidan.

3.5.8.3. Buller – Amasten

Majoriteten av fasaden som vetter mot E18 utsätts för dygnsekvivalenta ljudnivåer upp till 65 dBA. Vid en liten del av fasaden uppgår ljudnivån till 70 dBA som högst. Merparten av fasaden utsätts för maximala ljudnivåer upp till 70 dBA och en del av det östra hörnet utsätts för maximala ljudnivåer upp till 75 dBA. Lägenheter som är större än 35 m² måste planeras genomgående med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot ljustäckad sida. Enkelsidiga lägenheter mindre än 35 m² tillåts där den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överskrider 65 dBA. Amasten har anpassat sina planlösningar efter bullernivåerna. Lägenheter närmast E18 kan inte byggas enkelsidiga varför en större, genomgående bostad placerats där, se *bild 47*.

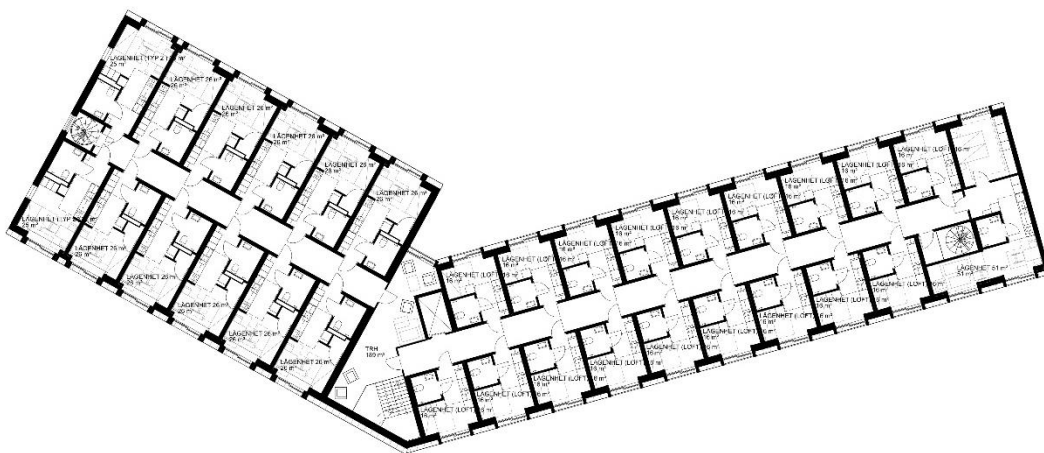


Bild 47. Amastens förslag till planlösning med en genomgående lägenhet för att hantera bullersituationen mot öster.

3.5.8.4. Buller – Uteplats och förskolegård

Majoriteten av gårdsytorna uppfyller riktvärdena för uteplats, dvs. högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Dessa riktvärden gäller även för förskolegård avseende lek, vila och pedagogisk verksamhet och uppfylls för hela den planerade förskolegården, se Bild 48.

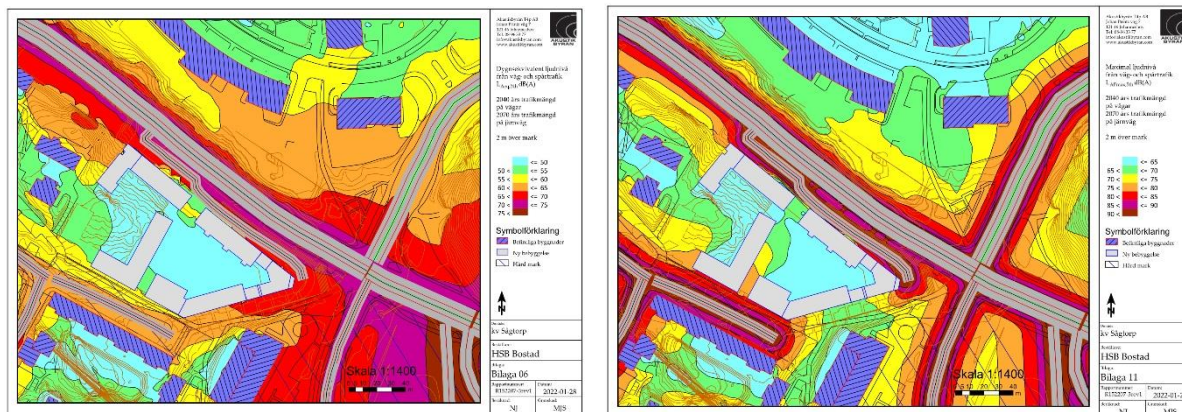


Bild 48. Till vänster: Figuren illustrerar dygnsekvivalent ljudnivå där ljusblåa ytor uppfyller riktvärdena för uteplats och förskolegård för ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Till höger: Figuren illustrerar maximal ljudnivå där ljusblåa och gröna ytor uppfyller riktvärdena för uteplats och förskolegård för ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

3.5.9. Dagvattenhantering

Planområdet utgörs idag av skogsmark vars föroreningsbidrag är lågt. Den planerade exploateringen ändrar markanvändningen och medför att majoriteten av skogsområdet

förvinner. Detta samtidigt som andelen hårdgjorda ytor ökar vilket ökar avrinningen från planområdet. För att säkerställa att planen inte motverkar uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för recipienten Stora Värtan har en dagvattenutredning tagits fram. Utredningen har inkluderat Täby kommuns dagvattenstrategi och utformat åtgärdsförslag för att rena de ökade föroreningsmängderna. Åtgärdsförslagen utgörs främst av att tillskapa växtbäddar, trädgropar och genomsläppliga beläggningar som ska rena dagvatten från hårdgjorda ytor som exempelvis tak och trafikerade områden, se *Bild 49*. Föroreningsberäkningarna visar på en reduktion av samtliga ämnen förutom fosfor som ökar marginellt, se tabell 1.

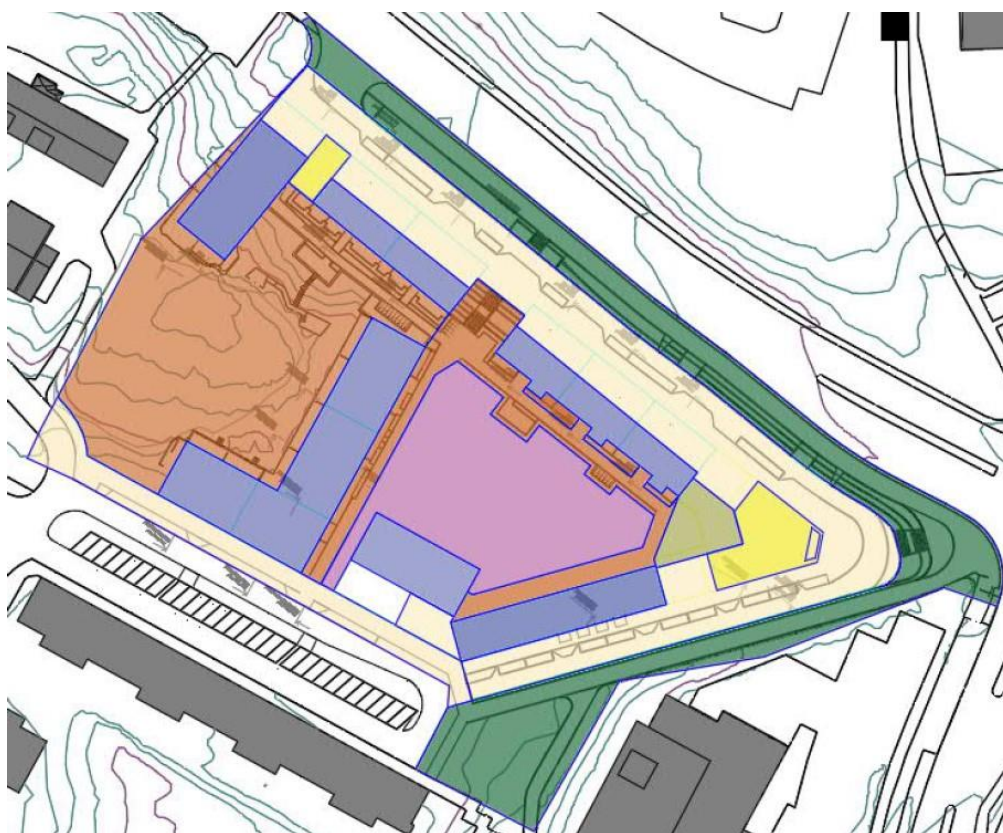


Bild 49. Översikt LOD-åtgärder för planområdet. Grönt= infiltration i terrassering/infiltrationsstråk, olivgrönt= infiltration i grönyta, beige= infiltration i trädgropar samt genomsläpplig beläggning, gult=grönt tak, blå=växtbäddar, rosa=delvis genomsläpplig gårdsyta, orange=genomsläpplig markyta.

Ämne	1. Nuläge (kg/år)	2. Efter omdaning utan rening (kg/år)	3. Efter omdaning med rening (kg/år)	Differens (kg/år) (kolumn 3-kolumn 1)
P	0,16	0,69	0,19	0,03
N	3,40	8,10	2,49	-0,91
Pb	0,01	0,02	0,003	-0,01
Cu	0,04	0,07	0,01	-0,03
Zn	0,06	0,13	0,02	-0,04
Cd	0,0007	0,002	0,0005	-0,0002
Cr	0,02	0,03	0,009	-0,006
Ni	0,01	0,02	0,004	-0,01
Hg	0,00008	0,0001	0,00002	-0,00006
SS	56	100	20,5	-35,5
Olja	1,3	1,78	0,12	-1,18
PAH16	0,0004	0,002	0,0003	-0,00005
BaP	0,00005	0,0001	0,00003	-0,000016

Tabell 1 Tabellen visar föroreningsberäkningarna från planområdet före och efter exploatering, inklusive med och utan dagvattenrening. Föroreningsmängderna är beräknade med StormTac v.20.2.2.

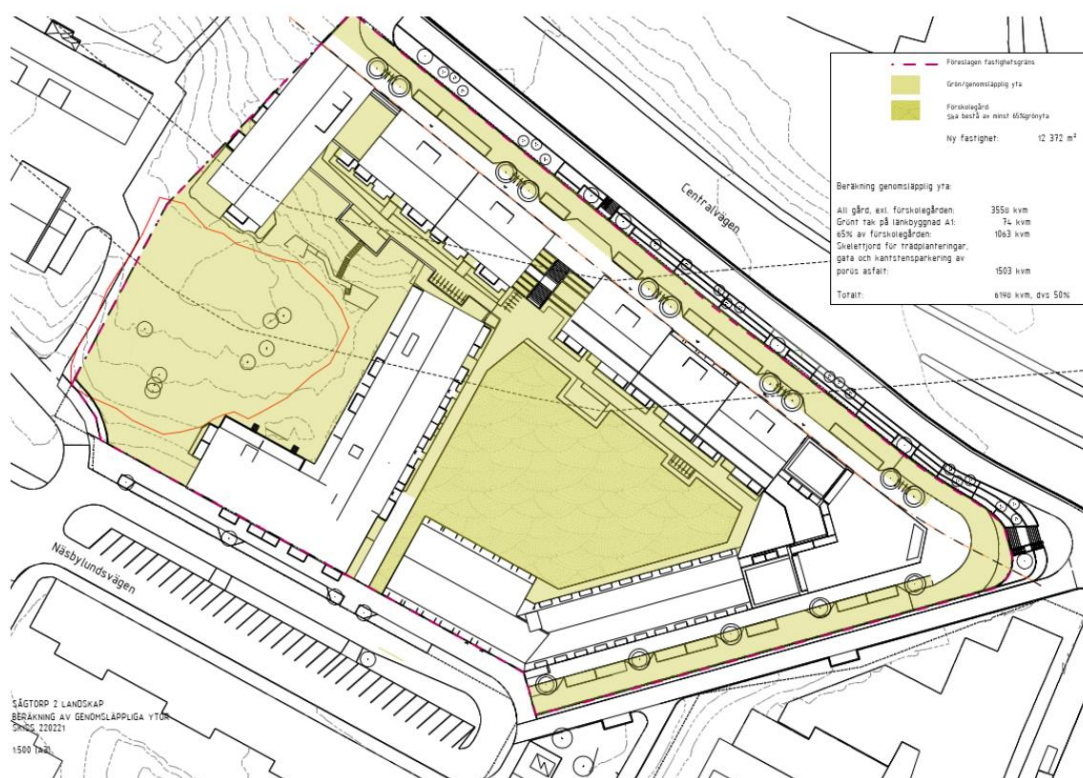


Bild 50. Redovisning av förslagen placering av gröna- och/eller genomsläppliga ytor på kvartersmark.

Under förutsättning att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs bedöms inte planförslaget, utifrån föroreningsberäkningarna, försvåra möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Stora Värtan.

Eventuellt länshållningsvatten ska hanteras enligt kommunens tekniska handbok och i enlighet med Käppalaförbundets riktlinjer. Inget länshållningsvatten får avledas till spillvattenledning utan Käppalaförbundets skriftliga medgivande. För utsläpp till dagvattenledning ska först rening ske genom sedimentation samt vid behov även oljeavskiljare. Hantering av länshållningsvatten ska ske i samråd med SRMH (Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddskontor).

3.5.9.1. Avrinning

Fastigheten består i dagsläget huvudsakligen av naturmark och kommer att bebyggas med flerbostadshus och förskola med förskolegård samt kvartersgata. Det innebär en större andel hårdgjord yta och därmed ökad avrinning. Avrinningen från tak och andra hårdgjorda ytor föreslås i första hand ledas ned i växtbäddar. Takavrinning som sker från taken som vetter mot kvartersgatan föreslås ledas ned i trädgropar för infiltration. Dessa används också för att ta emot dagvatten från kvartersgatan.

3.5.9.2. Hantering av skyfall

I nuläget finns det större lågpunkter öster om utredningsområdet. För att inte belasta dessa ännu mer så är det viktigt att åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten görs och att dagvattnet tas om hand i så stor utsträckning som möjligt inom fastigheten. Nederbörd upp till 100-årsregn hanteras i magasin. Magasinen som redovisas i dagvattenutredningen är något överdimensionerade då volymen för magasinerna är beräknade enligt antagandet att flödet i magasinets utlopp är hälften av ett klimatkompenserat 20-årsregn med klimatkfaktor 1,25 enligt kommunens dagvattenstrategi. Enligt riktlinjerna kan dock regn som är större än 20-årsregn ha ett utflöde som motsvarar ett helt 20-årsflöde med klimatkfaktor 1,25. Utflödet kan regleras med flödesregulator vid magasinets utlopp. En mer precis dimensionering av magasinerna bör därmed ske i projekteringsskedet. I planen regleras att minst 110 kubikmeter flödesutjämningsmagasin ska anläggas inom kvartersmark.

Det större magasinet för flödesutjämning läggs längs med Centralvägen. Förslagen på placering ska dock ses som en principskiss. Avrinningen från delområdena 1, 2 och 3 delar på de magasin som är placerade längs med Centralvägen. Avrinningen från tak mot Näsbylundsvägen leds mot ett separat magasin i passagen in mot gården.

För att säkerställa att alla byggaktörer (om planområdet delas upp mellan flera aktörer) utför sin del av de nödvändiga flödesutjämningsmagasinen avser kommunen att i exploateringsavtal avtala om att byggaktörerna vid bygglovsansökan ska redovisa en helhetslösning för skyfallshanteringen. En sådan lösning innebär placering av ytor som är genomsläppliga och/eller täckta av vegetation, och placering av

flödesutjämningsmagasin på kvartersmark, där det också framgår hur mycket som behöver anordnas inom ramen för respektive bygglovsansökan.

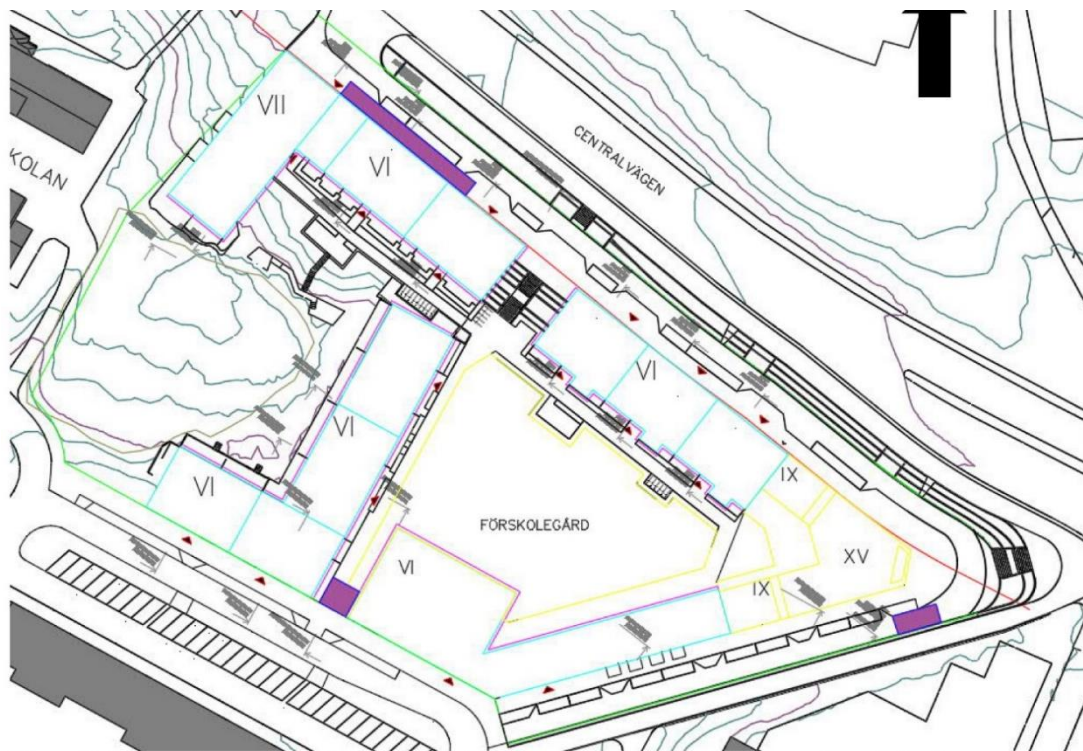


Bild 51. Principskiss av placering av flödesutjämningsmagasin. (De lila rektablarna).

Inom fastigheten finns det platser där det är viktigt att höjdsättningen inte orsakar att vatten kan bli stående. Bild 52 identifierar dessa områden. Marken föreslås luta ut mot trappan i norr och därmed minskar risken att vattnet blir stående. Den södra markeringen (+20.00) visar på ett område där naturmarken naturligt lutar in mot fasaden. Avrinning från detta område mot norr eller söder måste säkras. I övrigt medger höjdsättningen ytlig avrinning från gårdarna mot omgivande gator. Lågpunkter hanteras i det fortsatta planarbetet.

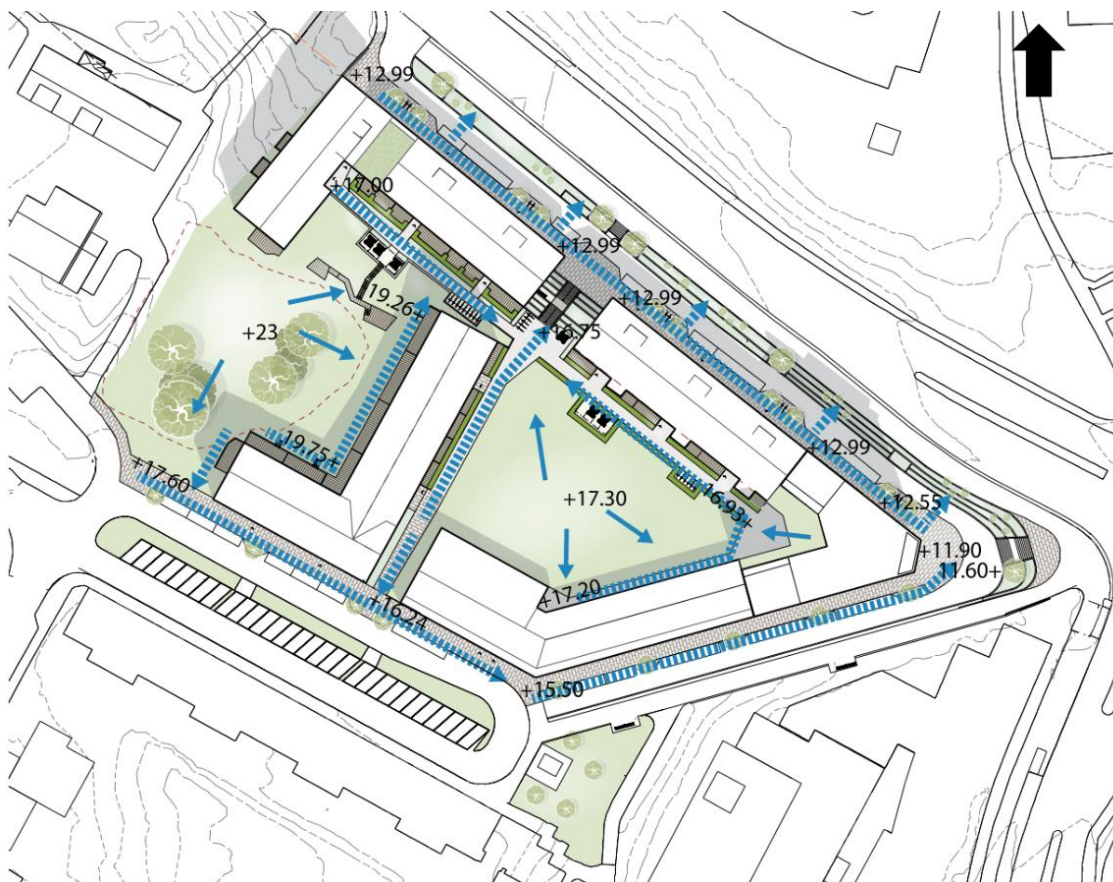


Bild 52. De blå pilarna visar vattnets rinnvägar vid skyfall.

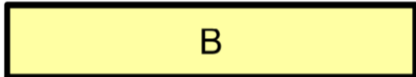
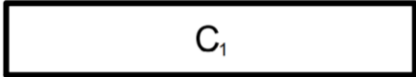
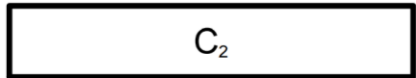
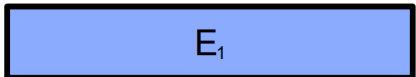
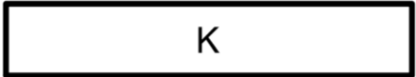
3.5.10. Grundvatten

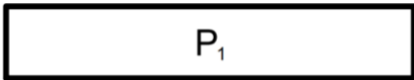
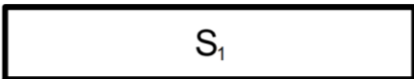
Inom planområdet har ytterligare två grundvattenrör installerats. Sedan tidigare finns även ett grundvattenrör strax sydost om planområdet. Avläsningar vad gäller grundvattennivåer görs varje månad sedan maj 2021. Mätningarna indikerar att grundvattennivån inte behöver sänkas i området i samband med planens genomförande.

Grundvattenförekomsten Täby-Danderyd har idag både god kvantitativ status såväl som god kemisk status och miljökvalitetsnormen är att statusen ska bibehållas. Eftersom det skapas dagvattenåtgärder vilka medför rening och infiltration bedöms inte planen påverka miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Täby-Danderyd negativt.

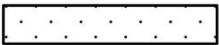
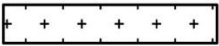
3.6. Precisering av planbestämmelser

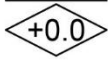
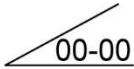
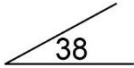
Tabell 2 Precisering av användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
	Allmän gata. Näsbylundsvägen omdisponeras för att inrymma gatuparkering och lastplats för förskola. Gatumarken ska även inrymma ett gång- och cykelstråk på gatans norra sida.
	Allmän plats. Bestämmelsen reglerar allmänna cykelvägar längs Centralvägen samt från Näsbylundsvägen till korsningen Ytterbyvägen/Centralvägen för att skapa trygga kopplingar för gående och cyklister.
	Allmän plats. Bestämmelsen reglerar allmänna gångvägar längs Centralvägen samt från Näsbylundsvägen till korsningen Ytterbyvägen/Centralvägen för att skapa trygga kopplingar för gående och cyklister.
	Allmän plats. Bestämmelsen reglerar att ytan mellan kvartersgatan och Centralvägen blir en kommunal parkyta. Ytan ska även innehålla trappor för passage genom parken. Befintlig grönyta på gatumark vid Näsbylundsvägen regleras som parkmark.
	Kvartersmark för bostäder.
	Bestämmelsen syftar till en flexibel och funktionsblandad bebyggelse, och reglerar möjligheten för att centrumverksamheter ska kunna inrymmas på kvartersmark, i bottenvåningen på de bostadsbyggnader som ansluter mot den nya kvartersgatan.
	Bestämmelsen syftar till en flexibel och funktionsblandad bebyggelse och reglerar möjligheten att centrumverksamheter ska kunna inrymmas på kvartersmark, i de två nedersta våningsplanen, räknat från kvartersgatans nivå samt i toppvåningen på den högsta byggnadsvolymen, i de byggnader som ansluter mot den nya kvartersgatan.
	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra etablering av en ny elnätstation som kan förse planområdet med el.
	Bestämmelsen syftar till en flexibel och funktionsblandad bebyggelse och reglerar möjligheten för att kontor ska kunna inrymmas i bostadsbyggnader på kvartersmark.

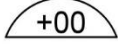
Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra 3D fastighetsbildning för det gemensamma garage som planeras för de nya bostadsfastigheterna under byggnader och gård.
	Bestämmelsen reglerar att en förskola ska inrymmas i bottenvåningen och våningen ovanför bottenvåningen.
Skydd Avåkningsskydd ska finnas i vägkant. Kantsten med en höjd om minst 15 cm ska uppföras för att hindra brandfarlig vätska att sprida sig mot bebyggelsen. Öppning i skyddet för infart får finnas. För att hindra brandfarlig vätska att spridas ska vägbula eller tillräcklig höjdskillnad finnas vid öppningar.	

Tabell 3 Precisering av egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/Syfte
e ₁	Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnader om max 35 kvadratmeter bruttoarea får uppföras på förskolegården, och syftar till att säkerställa förskolans tillgång till friyta och förråd. Med reglering av bruttoarea begränsas inte möjligheten att uppföra t.ex. skärmtak eller pergola som kan behövas på förskolegården, men som inte påverkar friytan för lek och utevistelse.
e ₂	Bestämmelsen syftar till att reglera minsta bruttoarea för centrumändamål inom egenskapsområdet. Utöver angivna kvadratmeter är andelen centrumändamål frivilligt.
e ₃	Bestämmelsen syftar till att reglera minsta bruttoarea för centrumändamål inom egenskapsområdet. Utöver angivna kvadratmeter är andelen centrumändamål frivilligt.
e ₄	Bestämmelsen syftar till att reglera minsta bruttoarea för centrumändamål inom egenskapsområdet i entréplanet. Utöver angivna kvadratmeter är andelen centrumändamål frivilligt.
	Prickmark reglerar att marken inte får försees med byggnad och syftar både till att reglera byggnadernas placering och att begränsa markens utnyttjande samt bidra till att en stor del av marken ska kunna möjliggöra infiltration av dagvatten.
	Kryssmark reglerar att marken inte får försees med byggnad ovan mark, utöver de komplementbyggnader som tillåts genom e ₁ . Gården med kryssmark får underbyggas med källare och garage för de delar som regleras med b ₂ .

	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan reglerar höjd på byggnader och anges i meter över nollplan på grund av områdets oregelbundna höjdförhållanden. Bebyggelsens höjd regleras med nockhöjdsbestämmelse inom respektive byggrätt. Där husen har sadeltak har även takvinkel reglerats för att säkra att det inte byggs fler antal våningar än tänkt. På plankartan finns en illustration som anger våningsindelning relaterat till nockhöjder mot Centralvägen. Föreslagen våningsindelning ska läsas tillsammans med nockhöjderna för att antal våningar inte ska överstiga 6 mot gatan.
	Högsta takfotshöjd mot kvartersgata/gata syftar till att reglera taket och takfot för de byggrätter som planeras med mansardtak.
	Takvinkeln regleras med högsta och minsta tillåtna lutning. Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska upplevas sammanhållen.
	Takvinkeln regleras med minsta tillåtna lutning. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra mansardtak mot gatusidan inom en avgränsad del för att tillföra variation i taklandskapet.
f_1	Bestämmelsen reglerar att bottenvåningarnas fasader mot kvartersgatan ska utformas som avläsbara sockelvåningar, med syfte att skapa en levande stadsmiljö med hög arkitektonisk nivå.
f_2	Bestämmelsen reglerar bottenvåningarnas våningshöjd mot kvartersgatan för att skapa goda förutsättningar för att inrymma lokaler, med syfte att skapa en levande och funktionsblandad stadsmiljö. Våningshöjd avser avståndet mellan färdigt golv på två angränsande våningsplan.
f_3	Bestämmelsen reglerar möjlighet för variation i taklandskapet, med syfte att skapa en levande stadsmiljö med hög arkitektonisk nivå. En bostadsvåning med mansardtak och takkupor eller frontespiser möjliggörs på Amastens del.
f_4	Bestämmelsen reglerar att förskolans fasad mot gata ska gå att särskilja från övriga fasader, och att sockelmotivet medges två våningar högt dels på förskola och dels längs kvartersgatans lutning, med syfte att skapa en levande stadsmiljö med hög arkitektonisk nivå. Avser Amastens del.
f_5	Bestämmelsen reglerar att entréer ska placeras indragna från fasadliv eller med dörrar som går inåt byggnaden. Bestämmelsen syftar till att undvika att dörrar slår ut över allmän platsmark, där en gång- och cykelväg föreslås.

f ₆	Bestämmelsen reglerar att fasad mot kvartersgata ska utformas med ett sockelmotiv som får omfatta upp till två våningar, med syfte att skapa en levande stadsmiljö med hög arkitektonisk nivå. Bestämmelsen reglerar också att byggnaden ska utformas med en tydligt avläsbar takvåning, och möjliggör t.ex. en uppglasad topplokal. Syftet är att säkerställa en god gestaltning av höghusets avslutning uppåt. Avser Techfarms byggnad.
f ₇	Bestämmelsen reglerar att balkonger inte får placeras på de fasader som riktar sig direkt mot Centralvägen. Syftet är att minska risken med avseende på närhet till farligt-godsled.
f ₈	Bestämmelsen möjliggör att genomsiktliga räcken och pergola kan uppföras över angiven nockhöjd för att möjliggöra terrass och vistelseytor på taken inom Techfarms byggrätt.
f ₉	Bestämmelsen syftar till att reglera variation för fasaderna inom HSB byggrätter mot Centralvägen. Fasaderna ska brytas ner i minst fem avläsbara byggnadsenheter, ett per större egenskapsområde. De mindre egenskapsområden som kommit till pga. tunnelns område undantas. Taken ska utformas som sadeltak men undantag för två enheter där takfoten visuellt ska uppfattas som en våning lägre än angränsande enheter. Dessa två partier kan utformas med indragen översta våning, låglutande tak eller neddraget mansardtak.
f ₁₀	Tak ska utformas som mansardtak med en lutning på mellan 70-70 grader för den lägre delen av mansardtaget.
Balkonger får maximalt kraga ut 1,8 meter från underliggande fasad mot allmän platsmark. Fri höjd över gata ska vara minst 3,5 meter. Hisstoppar och ventilationshuvor medges sticka upp ovanför takyta och ska placeras indragna från fasad med minst 1,0 meter. Dessa volymer tillåts över reglerad nockhöjd och taklutning.	
b ₁	Bestämmelsen möjliggör att balkonger kan utföras utkragande över allmän plats (gata) om den klarar angivna mått på fri höjd. Bestämmelsen gäller HSB och Amastens byggrätter mot Näsbylundvägen. Hisstoppar och ventilationshuvor ska placeras indragna från fasad för att inte bryta takfoten.
b ₂	Bestämmelsen reglerar att gårdsbjälklaget kan underbyggas gällare och garage. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra parkeringsgarage under delar av gården.
b ₃	Bestämmelsen hindrar att gården underbyggs med byggnad. Garage och källare har bedömts olämpligt i den västra delen på grund av närheten till n ₁ – området med höga naturvärden.

Byggnader ska utföras radonsäkert	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaderna ska uppfylla krav på radonsäkerhet, då markradon förekommer på platsen.
	Bestämmelsen reglerar lägsta nivå för sprängning, schaktning, pålning, borrar och andra ingrepp till angiven höjd i meter över nollplanet. Bestämmelsen syftar till att skydda kommunens dagvattentunnel med tillhörande skyddszon. Tunnelns höjdläge varierar, varför olika +höjder regleras inom kvartersmark.
n ₁	Bestämmelsen reglerar utökat krav på marklov för avverkning eller beskärning av träd med utpekade naturvärden inom planområdet. Bestämmelsen gäller träd med större omkrets än 40 cm och avser både påverkan på träd och dess rötter. Bestämmelsen reglerar också att marken inte får hårdgöras, med syfte att säkra en god dagvatten- och skyfallshantering.
n ₂	Bestämmelsen reglerar att parkeringsytor på mark ska utföras genomsläppliga, och syftar till att skapa förutsättningar för en god dagvattenhantering.
Minst 50% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig och/eller täckt av vegetation. Inom kvartersmarken ska det finnas flödesutjämningsvolym med en total volym om 110 kubikmeter.	Bestämmelsen reglerar att nödvändiga åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering utförs. Syftet är att uppfylla miljö kvalitetsnormer och mål i Täbys dagvattenstrategi. Flödesutjämningsvolym avser här anläggning av t.ex. nedgrävda magasin eller ytor på mark som utformas för att rymma stora vattenmängder som kan uppstå vid skyfall.
Skydd mot störningar Där den dygnsekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ha tillgång till en luddämpad sida där den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA och maximal ljudnivå inte överskrider 70 dBA kl. 22:00-06:00. För smålägenheter, mindre än 35 kvm, ska den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 65 dBA. Gemensam eller enskild uteplats samt förskolegård kan uppföras där dygnsekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA.	Bestämmelsen reglerar bullernivåer och utformning av bostäder, uteplatser och gårdar, med syftet att uppnå en god boendemiljö.
m ₁	Bestämmelsen anger vad bullerkraven innebär för bostäderna vända mot Centralvägen. Att hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en luddämpad sida.
m ₂	Bestämmelsen anger vad bullerkraven innebär för bostäderna i Techfarms högdal. Att lägenheter ovanför nivån +45,9 ska orienteras mot gården och får högst ha en boarea om 35 kvadratmeter.

Tabell 4 Precisering av administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser	Förklaring/Syfte
Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.	Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och inte kan ändras. Detaljplanen fortsätter dock att gälla även efter genomförandetiden.
Ändrad lovplikt. Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, samt för de åtgärder som kräver marklov enligt n1.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvattenhanteringen består över tid, samt hänvisar till bestämmelser om marklov för avverkning eller beskärning av träd under n1.
g1	Markreservat för gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra gemensamhetsanläggningar för parkering och kvartersgata.
Övrigt Marken inom 1 meter från fasad inom allmän plats kan omfattas av servitut vars syfte är att kunna uppföra och behålla tekniska anläggningar för dagvatten, så som dräneringsledning	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bildandet av servitut för t.ex. dräneringsledning under mark på den planerade gång- och cykelvägen på gatumark intill de planerade byggnadernas fasader längs Näsbylundsvägen.
Tredimensionell fastighetsbildning ska vara möjlig inom planområdet.	Bestämmelsen förtydligas att tredimensionell fastighetsbildning ska kunna ske inom planområdet.

4. Genomförandefrågor

4.1. Tidplan och genomförandetid

Samråd genomfördes under andra kvartalet 2021. Genomförandetiden är 5 år från den dag beslut om antagande av planen vinner 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. Utbyggnad av området kan påbörjas då detaljplanen och erforderlig fastighetsbildning fått laga kraft.

4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för all allmän platsmark (gator, torg, park, natur m.m.) inom planområdet. Kommunen är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar i området.

Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ska äga allmän platsmark samt ansvara för framtida drift och underhåll.

Marköverlåtelse för allmän platsmark regleras i exploateringsavtal som ska vara tecknat mellan markägaren/byggaktör och kommunen senast i samband med planens antagande. I exploateringsavtalet kommer ansvaret för projektering och utbyggnad av områdets allmänna platser att regleras närmare.

Bebyggelse inom kvartersmark, inklusive eventuella gemensamhetsanläggningar, genomförs och bekostas av respektive fastighetsägare. Det gäller även infrastruktur som inte är allmän, såsom kvartersgator och vatten- och avloppsledningar som inte är allmänna.

4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Inom planområdet finns befintligt servitut för en kommunal dagvattentunnel. Ledningsrätt finns upplåtet för fjärrvärmeledningar.

Planen möjliggör att mark inom en meter från fasad inom allmän plats kan omfattas av servitut vars syfte är att kunna uppföra och bibehålla tekniska anläggningar för dagvatten, så som dräneringsledning. Servitut kan även komma att bildas inom kvartersmark för att säkerställa allmänna anläggningar i direkt anslutning till kvartersmarken. Servitut tillskapas genom avtal med kommunen eller beslut av lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningar kan om så bedöms lämpligt bildas för parkeringar, kvartersgator, gång- och cykelvägar, grönytor, vatten- och avloppsledningar samt dagvattenanläggningar m.m. inom kvartersmark.

4.4. Avtal och plan- och genomförandeekonomi

4.4.1. Planavtal

Plankostnadsavtal har tecknats med ägaren till Sågtorp 2 och syftar till att fastställa exploatörens ekonomiska åtaganden vid upprättandet av ny detaljplan. Exploatören bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande inklusive samtliga kostnader för grundkarta och fastighetsförteckning samt framtagande av illustrationsmaterial.

4.4.2. Ramavtal

Ett ramavtal har tidigare tecknats mellan kommunen och ägaren till fastigheten Sågtorp 2. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige den 27 april 2015 (§ 50) och reglerar bland annat hur samarbetet kring upprättandet och genomförande av detaljplanen ska bedrivas. En förlängning av ramavtalets giltighetstid har skett genom ett tilläggsavtal som godkändes av kommunfullmäktige den 14 december 2020 (§ 260).

4.4.3. Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och den exploatör som äger fastigheter inom planområdet. Exploateringsavtalet ersätter befintligt ramavtal och reglerar marköverlåtelse, ekonomiska och tekniska frågor samt ansvar under genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska vara undertecknat av exploatör innan kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen.

5. Konsekvenser av planens genomförande

5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

Detaljplanens genomförande förutsätter att flertalet fastighetsbildningsåtgärder genomförs. Bildande av tredimensionella fastigheter eller utrymmen kan komma bli aktuellt.

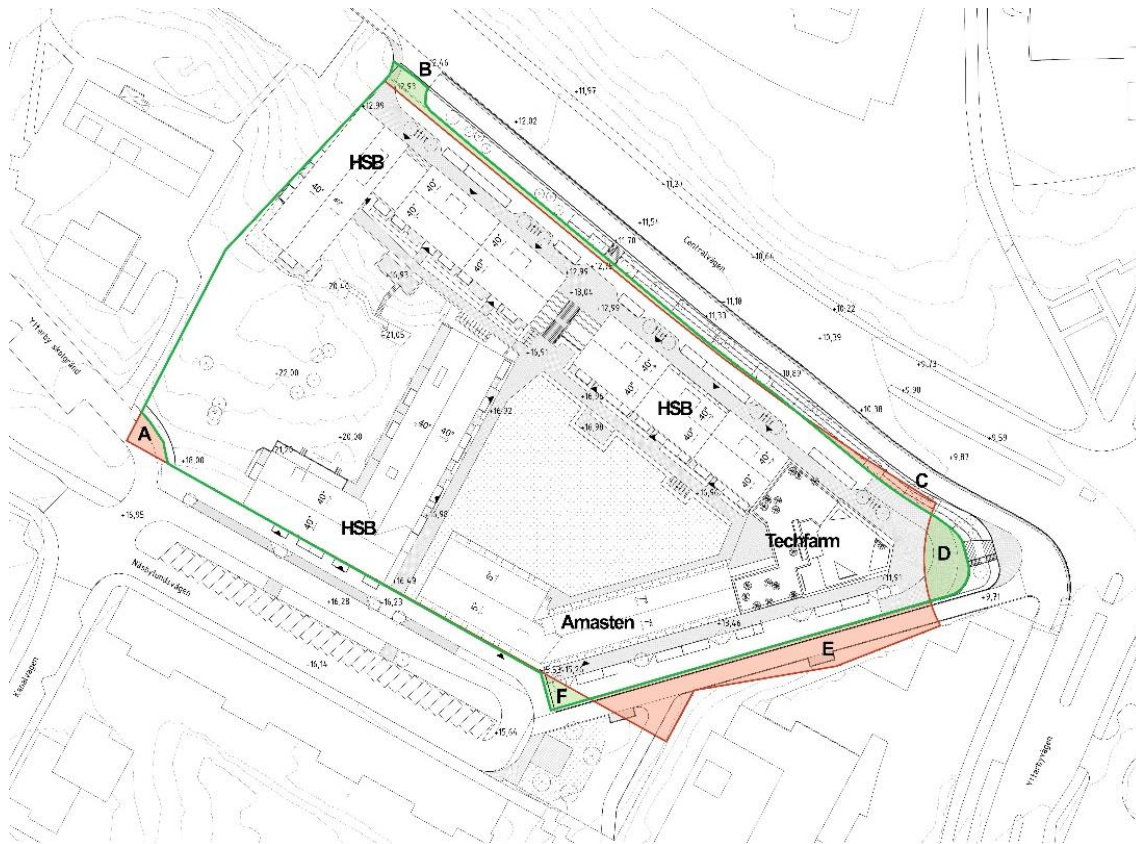


Bild 53. Förändringar i fastigheter. Rödmarkerade ytor övergår till allmän plats, grönmarkerade ytor övergår till kvartersmark.

5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Tabell 5 Fastighetsbildning

Fastighet	Avstår allmän platsmark (kvm)	Avstår kvartersmark (kvm)	Erhåller allmän platsmark (kvm)	Erhåller kvartersmark (kvm)
Sågtorp 2	58 + 58 + 518			145 + 132 + 30
Sågtorp 100		30	58	
Roslags-Näsby 29:1		145 + 132	58 + 58	
Totalt	634	307	634	307



Bild 54. Förslag till fastighetsindelning mellan aktörerna

5.1.2. Allmän plats

Kommunen får genom detaljplanen både rätt och skyldighet att lösa in mark för allmän plats. Marken kommer genom fastighetsreglering överföras från enskilt ägd fastighet till gatufastigheterna Sågtorp 100 och Roslags-Näsby 29:1.

Den enskilt ägda fastighet som berörs av detta är Sågtorp 2. Överenskommelser och ansökan om fastighetsreglering kommer utgöra bilagor till exploateringsavtalet.

5.1.3. Kvartersmark

Del av de kommunägda gatufastigheterna Sågtorp 100 och Roslags-Näsby 29:1 läggs ut som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Sågtorp 2. Del av fastigheten Sågtorp 100 läggs även ut som kvartersmark för elnätstation, vilket möjliggör för kommunen att upplåta alternativt överlåta området till nätägaren.

5.1.4. Övrigt

Ytterligare fastighetsbildningsåtgärder som erfordras vid utbyggnad inom kvartersmark och allmän platsmark, såsom bildande av servitut eller gemensamhetsanläggningar, kan regleras i avtal.

5.1.5. Allmänt

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras efter en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

5.2.1. Kostnader för allmän plats och allmänna anläggningar

Enligt det exploateringsavtal som ska tecknas tar exploatören på sig ansvaret för att bekosta de åtgärder på allmän plats och allmänna anläggningar som erfordras för den planerade exploaterings genomförande. Om det framkommer att eventuella kompletteringar av andra allmänna anläggningar är nödvändiga behöver kostnaden för dessa utredas vidare och föras in i kommunens budgetarbete.

5.2.2. Gatukostnadsersättning

Exploatören inom planområdet bekostar de åtgärder på allmän plats som behövs för detaljplanens genomförande i enlighet med gatukostnadsreglerna i Plan- och bygglagen. Detta regleras i exploateringsavtal.

5.2.3. VA avgifter

Anläggningsavgift för VA tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

5.2.4. Markintäkter

Kommunen äger mark som avses läggas ut som kvartersmark. Denna mark kommer att överlåtas till fastighetsägarna genom fastighetsreglering. Marken överlåts till marknadsvärde när detaljplanen fått laga kraft.

5.2.5. Medfinansieringsersättning

En intäkt i form av medfinansieringsersättning för den värdeökning som antas uppstå på fastigheter till följd av investeringar i statlig och regional transportinfrastruktur kommer att tas ut för den bebyggelse som den antagna detaljplanen medger. Ersättningens storlek beräknas på den antagna detaljplanens tillåtna byggrätt. Ersättningen ska betalas när detaljplanen vunnit laga kraft.

5.3. Sociala konsekvenser

Förtätning med nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärlä läge ger fler människor möjlighet att bo nära service, arbete och kommunikationer. Det innebär möjligheter för fler att delta i en växande bostads- och arbetsmarknad. En blandning av upplåtelseformer med både bostadsrätter och hyresrätter, bostadstyper och bostadsstorlekar bidrar positivt till den sociala hållbarheten. Huskropparna mot Centralvägen och Näsbylundsvägen ska i stor del vara sammanbyggda och placeras parallellt med gatan för att skapa ett tydligt gaturum med många entréer till bostäder och lokaler som bidrar till en befolkad och trivsamt stadsmiljö. Förbättrade gång- och cykelförbindelser samt det föreslagna gröonstråket med terrasser utmed Centralvägen ger bättre tillgänglighet. Det blir ett attraktivare stråk än idag för dem som färdas till fots eller med cykel.

Att se och bli sedd påverkar människors välbefinnande och trygghet. Föreslagen bebyggelse kommer med sina fönster och upplysta entréer, aktiva bottenvåningar och den nya gångbanan att möjliggöra för flera att röra sig i en trygg miljö med människor i närheten.

Tillgången till parker och grönområden i närheten av planområdet är god och kommer inte att förändras.

5.3.1. 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. Nedanstående aspekter beskriver detaljplanens huvudsakliga påverkan på barn i närområdet, och barn som i framtiden kommer att vistas inom planområdet.

Fastigheten utgörs idag av privatägd naturmark som är en tillgång för boende i närområdet samt barnen på Ytterbyskolan. Fastigheten är kuperad och bevuxen med skog. När fastigheten bebyggs minskar naturmarken. Det område med höga naturvärden på Sågtorp 2 som ska bevaras i plan angränsar till skolgården och Näsbylundsvägen, och kommer även i framtiden bidra med gröna kvaliteter i närområdet. Bebyggelsen placeras öster om skolgården och kan skugga delar av skolgården under förmiddagen. Kommunen bedömer dock att de träd som idag står på

platsen för den nya bebyggelsen skuggar samma del av skolgården, varför påverkan inte bör bli så stor.

En förskola med plats för ca 80 barn tillkommer i ett område där det är brist på förskoleplatser. Friytan föreslås bli 1600 kvadratmeter, alltså 20 kvadratmeter per barn, vilket är mindre än vad Boverket rekommenderar. När förskolor integreras i stads kärnans kvartersbebyggelse är det svårt att uppfylla rekommendationerna för friyta. Det centrala läget kan dock ha andra fördelar som till exempel närhet till befintliga och planerade bostäder samt närhet till kollektivtrafik vilket kan minska behovet av bilresor för hämtning och lämning. Kommunen har i detta fall gjort bedömningen att fördelarna med den centrala lokaliseringen av förskolan väger tyngre än nackdelen att inte ha tillgång till friyta enligt boverkets rekommendation. Lokaliseringen har valts då det finns ett ökande behov av förskoleplatser när ny bostadsbebyggelse uppförs i stadsdelen. Förskolan får anpassade lokaler och en separat gård anpassad till verksamhetens och barnens behov. Förskolegården anläggs som en separat del av gården för att kunna utformas på bästa sätt för verksamhetens och barnens behov. Förskolan placeras mot kvarterets lugna sida, bort från Centralvägen och gården kommer enligt bullerutredningen uppfylla bullerkrav för förskolegårdar. Tillgången till lekplatser och aktivitetsytor i närheten av planområdet är god, se avsnitt 2.3.3.

Skolvägarna till Ytterbyskolan samt till den nya förskolan kommer att förbättras jämfört med dagens situation. Skolvägen byggs ut till modern standard med ny gång- och cykelväg och ett nytt övergångsställe vid Näsbylundsvägen. Gång- och cykelvägen från Näsbylundsvägen till trafikplatsen byggs om och får en jämnare och flackare lutning. Trafiken kring området kommer att öka i och med den planerade exploateringen, men de trafiksäkerhetshöjande åtgärderna som planeras inom området hanterar den ökade trafikmängden och förbättrar trafiksäkerheten jämfört med dagens situation.

5.3.2. Trygghet

Planförslaget kommer bidra till en attraktiv, händelserik och mer befolkad stadsmiljö. Upplevelsen av trygghet förväntas öka i närområdet med en ökad närvaro, där nya bostäder innebär en visuell kontakt mellan byggnader och offentliga miljöer. Bostadsentréer, lokalentréer och fönster vänds ut mot gatorna och skapar möjlighet till visuell kontakt mellan boende och personer som rör sig i gatumiljön.

5.4. Miljökonsekvenser

5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande

Det bedöms som positivt att bostäder planeras i kollektivtrafiknära läge då det ger goda förutsättningar för hållbart resande.

Planen medför negativa konsekvenser på naturmiljön eftersom majoriteten av skogsområdet avverkas. Planen har dock anpassats för att bevara områdets högsta naturvärden, vilka även skyddas med planbestämmelser. Avverkningen kombinerat med uppförd bebyggelse innebär att spridningssambanden som går genom området kommer försvagas. Avverkningen av skogsområdet missgynnar även småfåglar och insekter som finns inom området idag. Då karaktären ändras och tätortsnära natur exploateras kan även kringboendes nyttjande av området påverkas negativt.

En ökad grad av hårdgjorda ytor kommer medföra en ökad avrinning från området och minska infiltrationsmöjligheterna och bildandet av grundvatten. Viss infiltration kommer dock bibehållas. Grundvattenförekomsten Täby-Danderyd har idag både god kvantitativ status såväl som god kemisk status och miljökvalitetsnormen är att statusen ska bibehållas. Eftersom det skapas dagvattenåtgärder vilka medför rening och infiltration bedöms inte planen påverka miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten negativt. Eventuella konsekvenser på planområdets grundvattennivåer kan uppstå då det planeras för underjordiskt garage. För att kontrollera grundvattennivåerna inom planområdet sattes ytterligare två grundvattenrör innan sommaren 2021. De grundvattennivåer som uppmätts indikerar inte att grundvattennivån behöver sänkas i samband med planens genomförande.

Dagvattenutredningen visar på att planförslaget medför en reducering av samtliga ämnen förutom fosfor som ökar med 0,03 kg per år, vilket bedöms som försumbart och inom marginalen för beräkningarna. Under förutsättning att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs bedöms inte planförslaget försvåra möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för Stora Värtan. Det har även identifierats några lågpunkter på innergårdarna och dessa har åtgärdats till granskningsskedet för att säkerställa att det inte uppstår någon översvämning inom planområdet som kan påverka bebyggelsen negativt.

Bostäder planeras i bullerutsatta lägen och kommer ställa krav på anpassade planlösningar för att säkerställa en bra boendemiljö. Det kan uppstå positiva konsekvenser avseende buller för exempelvis grannfastigheten Sågtorp 1 då planförslaget kan reducera nuvarande bullerpåverkan från Centralvägen.

Det uppstår även en högre risk då oexploaterad mark intill Centralvägen, vilken är en sekundärled för farligt gods, byggs ut. Dock bedöms området lämpligt för bostäder då en rad skyddsåtgärder kommer genomföras.

5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan

Planförslaget överensstämmer med Täby kommuns översiktsplan "Det nya Täby 2010-2030" och den nya översiktsplanen "Översiktsplan Täby 2050- Staden på landet".

Detaljplanen utgör dessutom en del av den utbyggnad som den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna redogör för. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser om hushållning av mark- och vattenresurser (3 kap. MB). Planen påverkar inte heller några riksintressen för friluftsliv, natur-, eller kulturmiljö (4 kap. MB). Genomförda utredningar visar även att planens genomförande inte försvårar uppfyllandet av några miljö kvalitetsnormer (5 kap. MB).

5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Den osäkerhet som är av störst betydelse för denna bedömning är i vilken omfattning genomförandet av detaljplanen riskerar att påverka grundvattennivåerna. För att kunna göra en bra bedömning har två nya grundvattenrör installerats inom planområdet. Kontinuerliga mätningar av grundvattennivåerna indikerar inte att grundvattennivåerna kommer påverkas av planens genomförande. Planen bedöms inte heller försvåra uppfyllandet av några miljö kvalitetsnormer. Sammantaget bedöms planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

En strategisk miljöbedömning, innefattande en miljökonsekvensbeskrivning, kommer därför inte att utföras. Den miljöpåverkan planens genomförande bedöms medföra kan hanteras genom att integrera miljöaspekterna i den fortsatta planprocessen.

Under planarbetet har följande miljöaspekter utretts och beaktats:

- Rening och hantering av dagvatten, säkerställ föreslagna åtgärder.
- Hydrogeologi, ev. påverkan på grundvattennivåer och anpassning av konstruktioner.
- Buller, anpassa planlösningar.
- Hantering av skyfall, åtgärda befintliga lågpunkter och säkerställ höjdsättningen vid garagets infarter.

5.5. Övriga konsekvenser

5.5.1. Konsekvenser för djupbyggnadsrätten enligt tilläggsplan DF1

Planförslaget medför att tilläggsplanen DF1 från 1970 (se avsnitt 1.7.3 *Gällande detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnande*), som reglerar djupbyggnadsrätten för att möjliggöra tunnelbana, upphör att gälla inom planområdet. Detta bedöms inte få några konsekvenser då den befintliga dagvattentunneln under planområdet bedöms tangera eller överstiga den nivå som tilläggsplanerna reglerar som lägsta nivå för djupbyggnadsrätten.

6. Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av samhällsutvecklingskontoret på Täby kommun i samarbete med HSB Bostad AB, Techfarm AB, Amasten AB (f.d. Studentbacken/SSM Living AB), Arkitema Arkitekter och Berg & Gren Arkitekter.

7. Revidering

Samhällsutvecklingskontoret

Linnea Silfverdal

planarkitekt

Annelie Mellin

planchef

Linus Fredriksson

exploateringsingenjör