SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Plan- och exploateringsavdelningen
Linnea Silfverdal

Detaljplan för fastigheten Sågtorp 2, m.fl. Roslags-Näsby

Innehåll

1 Sammanfattning 3
2 Planförslaget 3
3 Hur samrådet bedrivits 3
4 Inkomna yttranden 4
5 Sammanfattning av yttranden, med kommentarer 6
5.1 Myndighet och andra remissinstanser 6
E.ON 6
Ellevio AB 6
Lantmäterimyndigheten i Täby kommun 7
Luftfartsverket 7
Länsstyrelsen 7
Polismyndigheten 11
Skanova 11
Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd (SRMH) 12
Stockholm Exergi AB 13
Storstockholms brandförsvar (SSBF) 14
Swedavia Stockholm Arlanda Airport 15

Svenska kraftnät 15
Trafikverket 15
Vattenfall Eldistribution AB 16
5.2 Föreningar 16
Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle 16
Bostadsrättsföreningen Höstfibblan 8 19
Täby hembygdsförening 19
Täby naturskyddsförening 20
5.3 Privatpersoner 20
Yttrande nr. 1-30 20
Bemötande av vanligen återkommande synpunkter. 32
6 Ändringar inför granskning 36
7 Synpunkter som inte tillgodosetts 39

1 Sammanfattning

Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 3 maj till den 24 maj 2021. Under samrådet inkom 30 yttranden från privatpersoner, 4 yttranden från föreningar och 14 yttranden från myndigheter och andra remissinstanser. Synpunkterna från privatpersoner och intilliggande bostadsrättsföreningar avser i huvudsak exploateringsgrad, oro för att projektet innehåller för få parkeringsplatser, missnöje över att naturen försvinner, trafiksäkerhet och trafikens påverkan på befintligt gatunät (Näsbylundsvägen) med anledning av föreslagna målpunkter vid den planerade skolan och den enkelriktade trafiken runt kvarteret. Synpunkterna från remissinstanserna avser bland annat buller, miljökvalitetsnormer för vatten, risk från fordonsgas, behov av ytterligare nätstation samt att en arkeologisk utredning bör tas fram för projektet.

Efter samrådet har planhandlingarna uppdaterats med Amastens justerade förslag, gällande byggnadens utbredning och utformning. Bestämmelser om buller och skydd för naturvärden har preciserats, utformningsbestämmelse för fasaden mot Centralvägen har omformulerats och ett e-område för ny nätstation har lagts till. Utredningar om buller, dagvatten, risk fordonsgas, grundvattennivåer har uppdaterats och en arkeologisk utredning har tagits fram.

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

2 Planförslaget

Förslag till detaljplan har upprättats för fastigheten Sågtorp 2 m.fl. Planens syfte är att skapa förutsättningar för en tät och levande stadsdel med bostäder, lokaler och förskola, där ett högt bostadshus föreslås utgöra ett väl synligt landmärke som markerar entrén till centrala Täby.

I arbetet med planförslaget har särskild uppmärksamhet ägnats åt frågor kopplade till gestaltning, naturvärden, buller, trafik, risk, dagvatten- och skyfallshantering, påverkan på grundvatten och påverkan på kommunens dagvattentunnel.

Planförslaget överensstämmer med Täbys översiktsplan. Planförslaget överensstämmer också med inriktningen för området i den nya översiktsplanen, som den 19 april 2022 antagits av kommunfullmäktige men ännu inte vunnit laga kraft.

Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

3 Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 20 april 2021, § 54. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 3 maj – 24 maj 2021 under vilken sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Under samrådstiden fanns handlingarna tillgängliga på www.taby.se/sagtorp samt i kommunhusets entré, Esplanaden 3. Täby kommun anordnade ett samrådsmöte i form av en extra telefontid den 11 maj 2021 kl. 18.00 till 19:30, med möjlighet att ställa frågor om projektet. Under telefontiden inkom inga samtal. En film om planförslaget publicerades på www.taby.se/sagtorp den 11 maj 2021. Filmen fanns sedan tillgänglig på kommunens hemsida fram till samrådstidens slut den 24 maj.

Information om samrådet annonserades i lokaltidningen den 1 maj 2021. Utöver annonsen i tidningen anslogs information om samrådet i portar i närområdets flerbostadshus.

4 Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser	**Anmärkning**
E.ON	Synpunkter
Ellevio AB	Synpunkter
Lantmäterimyndigheten i Täby kommun	Synpunkter
Luftfartsverket	Ingen erinran
Länsstyrelsen	Synpunkter
Polismyndigheten	Synpunkter
Skanova	Ingen erinran
Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd	Synpunkter
Stockholm Exergi AB	Ingen erinran
Storstockholms brandförsvar	Synpunkter
Swedavia Stockholm Arlanda Airport	Ingen erinran
Svenska kraftnät	Ingen erinran
Trafikverket	Synpunkter
Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran

Föreningar	
Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle	Synpunkter
Bostadsrättsföreningen Höstfibblan 8	Synpunkter
Täby Hembygdsförening	Synpunkter
Täby Naturskyddsförening	Synpunkter

Privatpersoner

Under samråd inkom 30 yttranden från privatpersoner, som alla har synpunkter på planförslaget. Två av yttrandena är identiska och är skickade av personer från samma hushåll.

Ledningsägare

Täby kommun har skapat ett ärende i Ledningskollen, www.ledningskollen.se, med ärendenummer 20210430-0119, för samordning av ledningsägare som berörs av detaljplanen.

Följande ledningsägare svarat att de har ledningar eller annan infrastruktur som berörs av planförslaget, deras synpunkter på planförslaget framgår av inkomna yttranden:

- E.ON Energidistribution (Elnät), E.ON Energilösningar (Värme) – Ledningsinformation
- Ellevio AB - Stockholm Planärende/Samordning
- Stockholm Exergi AB - Remissärende

Följande ledningsägare har svarat att de inte har några ledningar eller annan infrastruktur som berörs av planförslaget:

- AB Storstockholms lokaltrafik
- Danderyds kommun - ledningskollen_VA
- IP-Only Networks AB – Geomatikk
- Kommunalförbundet Norrvatten – Ledningsinformation
- Käppalaförbundet - VA-strategi
- Skanova - Geomatikk Kundmottagning
- Stokab AB – Kartservice
- Telenor Sverige AB - Geomatikk_Telenor
- Trafikverket
- Transit bredband AB – Teknik
- Vattenfall Eldistribution - UPP Uppland

Följande organisationer har ledningar eller annan infrastruktur i aktuell kommun men, enligt ledningskollen inte just i det område som ärendet berör.

- Tele2 Sverige AB.
- Roslagsvatten AB.
- Upplands Väsby kommun.
- Svenska Kraftnät.
- Norrenergi AB.
- Österåkers kommun, SBF / Väg- och Trafikenheten.
- Adven Sweden AB.
- Löttingelunds tomtägareförening Ek. förening.
- Vaxholms Stad.
- Sollentuna Energi & Miljö AB.

Kommentar:
Svar noterade.

5 Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

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

5.1 Myndighet och andra remissinstanser

E.ON

E.ON Värme har fjärrvärmeledningar precis utanför fastigheten i Näsbylundsvägen, samt servisledning framdragen till fastighetsgräns från dessa fjärrvärmeledningar. E.ON framför att dessa ledningar måste beaktas och eventuellt skyddas vid kommande byggarbeten, samt att det är viktigt att ledningsutsättning utförs för att ha koll på ledningarnas läge. Vidare framför E.ON att de ser positivt på att vara en partner inom detaljplaneområdet tillsammans med Täby Miljövärme AB, och att de välkomnar fjärrvärme som en värmelösning till den kommande byggnationen.

Kommentar:
Noteras, informationen har vidarebefordrats till byggaktörerna.

Ellevio AB

Ellevio framför att det för att försörja tillkommande bebyggelse behöver etableras en ny elnätstation i området. Deras kapacitetsbedömning baseras på att anslutning till fjärrvärme planeras. Lokaliseringen av elnätstationen beskrivs som kritisk med avseende på resulterande matningsavstånd till större förbrukning i området som t.ex. hög byggnad eller fordonsladdning. Ellevio framför att plankartan behöver kompletteras med ett E-område med måtten 10x10 meter, och att myndigheters rekommendationer avseende buller och magnetfält måste beaktas. Vidare framförs att Ellevio Lokalnät har en 11 kV ledning i planområdets sydöstra delar. Ett lågspänningsnät finns även i planens västra hörn, nära befintlig nästation österut. Anläggningarna måste beaktas och omförläggning kan bli aktuell i samband med markarbeten. Ellevio önskar inbjudan till ledningssamordning i det aktuella planområdet, samt avstämning för läge för nätstation. Ellevio önskar även tidig avstämning av såväl erforderliga effekter för byggkraft som effektuppgifter för de permanenta anslutningar som kommer etableras i planområdet. Ellevio framför att åtgärder i deras befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio, samt bekostas av beställare. Till sitt yttrande bifogar Ellevio bilagor för de funktioner som behöver tillgodoses för nätstation, särskilda förutsättningar för servislängder och beställda effekter, samt för ledningsinventering.

Kommentar:
Noteras, informationen har vidarebefordrats till byggaktörerna. Plankartan har kompletterats med ett E-område med måtten 7x7 meter för att säkerställa utrymme för elnätstationen. Placering och mått har stämts av med Ellevio.

Lantmäterimyndigheten i Täby kommun

Lantmäterimyndigheten (LM) påpekar att formulering om 3D-fastighetshetsbildning saknas i plankartans administrativa bestämmelser, och föreslår:
” Fastighetsindelning, 4 kap. 18 § 2 st 1 p. Inom planområdet får tredimensionell fastighetsbildning ske för separata ändamål om det bedöms lämpligt.”

Vidare framför LM följande: ”Inför en ev. fastighetsbildning för 3D (utrymme) så ska tänkta ändamål finnas med inom aktuellt område i kvartersmarken, i det här planförslaget saknas P (garage). Om det idag finns förslag på ytterligare uppdelning (nya fastigheter) av Sågtorp 2 (med tanke på ga: mm) så bör en illustrationsskiss av detta finnas med på plankartan.”

Kommentar:
Plankartan har reviderats med formulering om 3D-fastighetsbildning, samt kompletterats med markanvändningen P (garage) för att möjliggöra en framtida 3D-fastighetsbildning för garaget. Plankartan har också kompletterats med illustrationsskiss över planerad fastighetsbildning.

Luftfartsverket

Luftfartsverket (LFV) har inget att erinra mot detaljplanen, men förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

LFV påpekar att de i sitt remissvar inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. På grund av nytillkomna satellitbaserade inflygningsprocedurer på Sveriges flygplatser har LFV utökat influensområdet för hinderytor till 90 km från flygplats för att även täcka in de hinderytor som är förknippade med dessa procedurer.

Kommentar:
Svar noterat. Kommunen har under plansamråd remitterat till Swedavia Stockholm Arlanda Airport, se deras yttrande.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för

vatten. Planen behöver även bearbetas vad gäller hälsa och säkerhet med hänsyn till buller samt risk för översvämning och olyckor med farligt gods.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till luftkvalitet, naturvärden samt arkeologi.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet utgörs av obebyggd naturmark. Planförslaget innebär att den hårdgjorda ytan ökar från 0.25 till 0.64 ha. Dagvattenberäkningar visar att det trots detta förväntas bli minskade utsläpp av de flesta vanligt förekommande ämnen, med undantag för fosfor som väntas öka något. Beräkningarna är baserade på modelleringsdata vilket innebär att resultatet är förknippat med osäkerheter. Länsstyrelsen meddelar att kommunen därför bör redogöra för hur planen med föreslagna åtgärder kan följa icke-försämringskravet med hänsyn till denna osäkerhet i beräkningarna. Eftersom det planeras för fler exploateringar i närområdet, behöver kommunen beakta hur planerna sammantaget påverkar grundvattenförekomstens möjlighet att bibehålla god status och följa miljökvalitetsnormerna.

Kommentar:
Dagvatten som idag uppstår inom planområdet kan påverka vattenförekomsten Stora Värtan och grundvattenförekomsten Täby-Danderyd negativt. Visserligen är stora delar av området idag naturmark med relativt god möjlighet till infiltration, men även avrinning av helt orenat dagvatten sker till det kommunala ledningsnätet. Efter antagandet av planen kommer marken inom området ytterligare att provtas vad gäller markföroreningar och vid behov saneras till en nivå som inte utgör en risk för människors hälsa eller miljön. Detta kan medföra en minskad påverkan på både Stora Värtan och grundvattenförekomsten Täby-Danderyd, vilket då bidrar till att god status lättare kan uppnås och bibehållas. I övrigt kommer ett stort antal fördröjnings- och reningsåtgärder att vidtas inom planområdet som väger upp den ökade exploateringsgraden, vilket även den omfattande skyfallshanteringen gör.

Vid genomförandet av alla nya detaljplaner finns ett generellt krav att planens påverkan på en vattenförekomst inte får innebära att det s.k. ”icke-försämringskravet” inte uppfylls. Detta är något som Täby kommun beaktar i varje enskild detaljplan, vilket innebär att alla ”nyare” och kommande detaljplaner, både i Sågtorps närområde och inom hela Täby kommun, uppfyller/kommer uppfylla detta krav.

Alla beräkningar och modeller (inte bara vad gäller dagvatten) innehåller antaganden och osäkerheter. En beräkningsmodell är inte lika med den exakta sanningen, men den visar på den mest sannolika föroreningsgraden och reningseffekten. När det gäller dagvattenberäkningar i ännu ej utbyggda områden är schablonhalter dessvärre det bästa verktyget vi har för att beräkna och bedöma miljöpåverkan och kommunen anser därför att det inte är rimligt ta fram ett bättre underlag än detta. Kommunens bedömning är att, oavsett osäkerheten i modellen, så kommer planens genomförande inte att påverka någon av vattenförekomsterna så att projektet risker att inte uppfylla ”icke-försämringskravet”.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna svarar upp mot trafikbullerförordningen, men att det inte är säkert att de kan uppfyllas i planområdets alla delar. Det gäller framförallt det övre partiet av tornbyggnaden i östra delen. Kommunen behöver klargöra hur lägenheter i den övre torndelen kan utformas för att klara förordningens riktvärden. Dessutom behöver planen förses med en bestämmelse som säkerställer att lägenheter orienteras enkelsidigt mot gårdssidan.

När det gäller gavelhuset i väster står det i planbeskrivningen att stort fokus måste ligga på att utforma planlösningar som klarar bullerförordningen. Enligt länsstyrelsens mening innebär trafikbullerförordningen i det här fallet att lägenheterna behöver göras genomgående (dubbelsidiga), eftersom det bara är gårdssidan som har ljudnivåer som klarar kraven. Plankartan behöver kompletteras med planbestämmelser, så att enkelsidiga lägenheter inte kan komma till.

Kommentar: Planlösningar har studerats vidare och i planbeskrivningen finns nu planlösningar som uppfyller trafikbullerförordningen även i de mest utsatta lägena. Plankartan har kompletterats med planbestämmelser om lägenhetsutformning, både för bostäderna mot Centralvägen och för bostäderna i tornbyggnaden, för att klara bullerkraven.

Transporter med farligt gods

I riskanalysen (Briab, 2020-07-07) tas endast hänsyn till brandfarliga vätskor. Detta påverkar bedömningen av risknivåer och val av riskreducerande åtgärder. Enligt länsstyrelsen finns det osäkerheter i antagande om fördelning av farligt godsklasser och risknivåer vid transport av andra farligt godsklasser. Länsstyrelsen bedömer till exempel att det kan finnas en möjlighet att drivmedelsstationerna som identifieras i riskutredningen kan komma att hantera gasformiga drivmedel, vilket ändrar fördelningen av farligt godsklasser på Centralvägen. Kommunen behöver därför till nästa skede tydligare visa på att riskanalysen utgår från rätt förutsättningar och höjd tas för all typ av farligt gods gällande beräkning av risknivåer och val av riskreducerande åtgärder.

Kommentar:
Riskutredningen har kompletterats med ett PM (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2021-10-08) om risk kopplat till hantering av fordonsgas på Centralvägen. Slutsatsen av detta PM är att risknivån ökar något, men inte föranleder några ändringar av planförslaget eller de riskminimerande åtgärderna, eftersom avstånden till planområdet överstiger rekommenderade skyddsavstånd enligt branschpraxis. Planförslaget bedöms heller inte påverka möjligheten för bensinstationerna att söka tillstånd för gashantering i framtiden.

Översvämningsrisk

I planbeskrivningen redovisar kommunen att lågpunkter ska hanteras i det fortsatta planarbetet. Till nästa skede anser Länsstyrelsen att höjdsättningen ska regleras i plankartan. Höjdsättningen behöver anpassas så att vatten vid skyfall inte kan bli stående vid entréer och hindra framkomlighet för utryckningsfordon.

Kommentar:
Kommunen bedömer att en reglering av höjdsättningen med utvalda +höjder inte på ett entydigt sätt kan visa hur vatten rör sig vid skyfall. En sådan reglering skulle också medföra en begränsning i möjligheterna att justera höjder i senare projektering, vilket i detta fall kan bli nödvändigt då lägsta nivå för grundläggning reglerats för att säkerställa att den underliggande dagvattentunneln inte påverkas. Kommunen bedömer att det därför är lämpligt att istället redovisa en principlösning för höjdsättning och avrinningsstråk i planbeskrivningen. I planförslaget sker utrymning av byggnaderna via brandsäkra trapphus (TR2), vilket innebär att utryckningsfordon inte kommer trafikera gårdarna.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Luftkvalitet

Kommunen redovisar att planområdet ligger inom gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna för luftkvaliteten i enlighet med miljökvalitetsmålen enligt SLBs luftföroreningskarta. Kommunen har utgått från mätningarna genomförda 2015. Uppdaterade kartor finns tillgängliga på SLB's webbsida. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att handlingarna behöver uppdateras och utgå från de uppdaterade mätningarna i det fortsatta planarbetet. Kommunen bör utifrån det nya underlaget se över hur bebyggelsens utformning kan komma att påverka luftkvalitén för området. Vid förskolegården bör preciseringarna i miljökvalitetsmålet uppnås, eftersom barn är extra känsliga mot höga luftföroreningshalter.

Kommentar:
Planbeskrivningen har uppdaterats med halter för beräkningsåret 2020.

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att det är positivt att områdets högsta naturvärden bevaras samt att träden skyddas med planbestämmelser. Det är vidare positivt om delar av träd och buskar som avverkas läggs upp i faunadepå i solbelyst park- eller naturmark i närheten. Särskilt skyddsvärda träd är ovanliga i vardagslandskapet och bör bevaras oavsett om de påträffas i skogsmark, odlingslandskapet eller urbana miljöer. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad.

Kommentar:
Svar noterat. Bestämmelsen n_1 har preciserats ytterligare för att också omfatta trädens rötter.

Rådgivning gällande planens genomförbarhet

Fornlämningar

Länsstyrelsen bedömer att det krävs en arkeologisk utredning för att fastställa om det finns fornlämning inom planområdet. Rester av en idag övergiven gård, Ytterby, kan finnas inom

området. Även det gravfält som delvis undersöktes på 1980-talet på fastigheten Roslags-Näsby 3:23 kan fortsätta in på fastigheten Sågtorp 2, längs med det höjdparti som ligger i områdets västra del. Även om området delvis varit bebyggt med villatomter kan lämningar finnas kvar. Kontakt bör tas med länsstyrelsen enhet för investeringsstöd och kulturmiljö gällande behov av arkeologiska åtgärder.

Kommentar:
Byggaktörerna har genom länsstyrelsen beställt en arkeologisk utredning. Vid utredningen påträffades inga nya fornlämningar. Länsstyrelsen har därmed meddelat att inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs inom området, undantaget det område som angetts som naturvärdesområde (n_1).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:
Svar noterat.

Polismyndigheten

Polismyndigheten (PM) önskar att ett brottsförebyggande tänkande finns med i detta tidiga skede av planering, samt att den slutgiltiga planbeskrivningen ska innehålla ett stycke som handlar om det brottsförebyggande/trygghetsrelaterade tänkandet, t.ex. ”Bebyggelseinriktade hinder mot brott”. I sitt yttrande exemplifierar PM faktorer som underlättar brott, och inriktningar på hur man kan bekämpa brottslighet, samt ger konkreta exempel på hur man kan öka upptäcktsrisken och försvåra genomförandet av brott. Polismyndigheten erbjuder sig att delta i diskussioner/ dialog med byggaktörerna.

Kommentar:
Planbeskrivningen har kompletterats med en text om trygghet under rubriken Sociala konsekvenser.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen, och har inga teleanläggningar eller rättigheter som påverkas av planförslaget. Skanova påpekar att om de tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:
Svar noterat, informationen har vidarebefordrats till byggaktörerna.

Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd (SRMH)

Efter granskning ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt beslutade SRMH den 20 maj 2021 att tillstyrka detaljplan för Sågtorp 2 med flera i Roslags-Näsby.

Nämnden har synpunkter i sak (citat från Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontorets tjänsteutlåtande, som antagits som nämndens eget yttrande, och bifogats till nämndens yttrande över planförslaget):

Grundvatten, länshållningsvatten:

Angående reningstekniken för länshållningsvatten: Reningsmetoder ska anpassas till vattnets beskaffenhet och till gällande kvalitetskrav på ytvatten-/grundvattenförekomst, reningen ska anpassas till bindande miljökvalitetsnormer samt icke-försämringskravet för grundvatten och ytvatten.

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

Frågor:
- Vem får ansvaret för eventuella oljeavskiljare vid parkeringarna?
- Hur påverkar anläggandet av de underjordiska garagen grundvattenförekomsten?

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planen kommer att innebära att klassningen ”påtagligt naturvärde” påverkas men det är bra att de mest skyddsvärda träden sparas.

När växter och buskar planeras inom bostadsområdet kan sådan växlighet väljas som föredras av fågeln Stenknäcken (livskraftig, fridlyst) vilken observerats inom området. Enligt Artdatabanken är följande åtgärder fördelaktiga för Stenknäcken: ”Plantering eller annan föryngring av körsbärsträd, bevarande av klarbärsskärmar vid gamla torp, selektivt bevarande av slån, hägg, avenbok och hagtorn vid brynröjning mot åker är lämpliga åtgärder som bör uppmuntras.”

Fråga:
- Finns det planer på några kompensationsåtgärder/förstärkningsåtgärder avseende minskningen av påtagligt naturvärde eller påverkat spridningssamband?

Trafikbuller

Kontoret anser att bostädernas utformning är en viktig del i det fortsatta planarbetet.

Störningar från verksamheter

I planområdet planeras bostäder och verksamheter nära tillsammans vilket kan innebära störningar som t ex buller och/eller lukt för de boende. Störningar kan uppkomma från

varutransporter, fläktar m. Även den planerade förskolan kan innebära störningar för de omkringboende. Det är viktigt att beakta detta i planarbetet.

Markföroreningar

Kontoret har haft ett möte med samhällsutvecklingskontoret om planen. Kontoret påpekade då vikten av att utföra kompletterande markmiljöundersökningar för att avgränsa den föroreningspunkt som påträffats (Cd) samt att förorenade massor ska skickas till godkänd mottagningsstation. Enligt planhandlingarna kommer detta att utföras och kontoret har därför inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:
Vad gäller länshållningsvatten kommer exploatören informeras om vilka krav som gäller och att frågan ska ske i dialog med SRMH.

Grundvattenförekomsten Täby-Danderyd får inte påverkas negativt. Om det finns risk för påverkan under genomförandet av detaljplanen (garage eller annat) kommer detta att utredas innan och lämpliga åtgärder vidtas.

Vem eller vilka som kommer ansvara för eventuella oljeavskiljare i underjordiska garage är för tidigt att kunna bestämma i detta skede av processen och är heller ingen planfråga. Denna typ av tekniska lösningar/ansvarsfrågor kommer att hanteras i bygglovsprövningen. Avledning av regnvatten (oljeavskiljning) från parkeringsytor i markplan kommer lösas i enlighet med Täbys dagvattenstrategi: *Oljeavskiljning sker i första hand i öppna naturliga system såsom vegetations-, filtrerings- och infiltrationsbaserade lösningar. I andra hand sker oljeavskiljningen i tekniska anläggningar*.

Områdets högsta naturvärden och mest värdefulla träd kommer bevaras samt skyddas med planbestämmelser, vilket medför att den negativa påverkan på spridningssamband och växt- och djurlivet begränsas. Grövre delar av de träd som avverkas föreslås att läggas upp i s k faunadepåer inom planområdet. Även om naturmark försvinner anser kommunen det som positivt att den mest skyddsvärda naturmiljön kommer sparas och skyddas.

Stockholm Exergi AB

Stockholm Exergi AB, Distribution/Anläggning anför att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas enligt gällande avtal.

Fjärrvärme kan erbjudas, i övrigt ingen erinran.

Kommentar:
Svar noterat.

Storstockholms brandförsvar (SSBF)

SSBF har utfört en riskidentifiering och identifierat följande typer av olycksrisker:

- Transport av farligt gods (väg/järnväg)
- Riskfylld verksamhet
- Spårbunden trafik och urspårningsrisk
- Suicidrisk

Utifrån riskidentifieringen har SSBF funnit följande rikskällor som bedöms kunna påverka risknivån inom planområdet:

- Sekundär transportled för farligt gods - Centralvägen
- Drivmedelsstationer – 2 stycken inom 100 meter längs Ytterbyvägen och Näsbydalsvägen

Transport av farligt gods

Enligt länsstyrelsens riktlinjer rekommenderas ett skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd om 75 meter från vägkant av transportled för farligt gods för aktuell bebyggelse. Detta avstånd kan minskas om risknivån visas vara låg alternativt om kompletterande riskreducerande åtgärder införs. Observera att skyddsavstånd är generellt att föredra framför andra riskreducerande åtgärder. Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om minst 25 meter från vägkant med transport av farligt gods, oavsett risknivå. Det aktuella planområdet ligger direkt intill den sekundära transportleden för farligt gods. Den planerade bebyggelsen ligger som närmast 17 meter från vägkant.

Drivmedelsstationer

Länsstyrelsens riktlinjer rekommenderar att riskhanteringsprocessen bör beaktas om avståndet från planerad exploatering understiger 100 meter från en bensinstations verksamhet. Två drivmedelsstationer ligger cirka 80–90 meter från det aktuella planområdet. Med hänvisning till resonemang i riskanalys bedömer SSBF att skyddsavståndet är tillräckligt. Det är dock möjligt att dessa drivmedelsstationer i framtiden kan komma att hantera fordonsgas vilket i så fall kan påverka risknivån.

Transporter till dessa bensinstationer behöver beaktas då de kommer passera i anslutning till planområdet både längsmed Centralvägen och Ytterbyvägen. Det finns också fler drivmedelsstationer än dessa två närmaste som ligger längs med Centralvägen till väster om området och transporter till dessa kommer sannolikt gå förbi planområdet.

SSBF:s kommentar gällande befarad risknivå

SSBF ser mycket positivt på att en riskanalys har uppförts med hjälp av konsultstöd av sakkunnig. Med tanke på det korta avståndet mellan planområdet och transportleden för farligt gods anser SSBF att de föreslagna åtgärderna bör uppföras och ser positivt på att dessa inarbetats i plankartan.

Möjlighet till räddningsinsatser

SSBF beskriver i sitt yttrande krav och rekommendationer för räddningsinsatser, framkomlighet/tillgänglighet och stegutrymning/åtkomlighet. De bedömer att det är troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från en del av den planerade bebyggelsen och framför att det i så fall bör säkerställas att framkomlighet och tillgänglighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon anordnas. SSBF vill dock poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. Då vissa delar av byggnadens höjd överstiger åtta våningar (23 meter) kan räddningstjänsten ej utgöra den alternativa utrymningsvägen för dessa byggnader. Den måste därmed dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning.

Kommentar:
Riskutredningen har kompletterats med en PM (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2021-10-08) om risk kopplat till hantering av fordonsgas på Centralvägen. Slutsatsen av denna PM är att risknivån ökar något, men inte föranleder några ändringar av planförslaget eller de riskminimerande åtgärderna, eftersom avstånden till planområdet överstiger rekommenderade skyddsavstånd enligt branschpraxis. Planförslaget bedöms heller inte påverka möjligheten för bensinstationerna att söka tillstånd för gashantering i framtiden.

I planförslaget sker utrymning av byggnaderna via brandsäkra trapphus (TR2), vilket innebär att utryckningsfordon inte kommer trafikera gårdarna och kommunen bedömer därmed att utrymmen för uppställning av stegutrustning eller höjdfordon inte behöver redovisas. Info om att byggnaderna ska uppföras med brandsäkra trapphus har lagts till planbeskrivningen.

Swedavia Stockholm Arlanda Airport

Swedavia framför att det inte föreligger någon påverkan på Arlanda flygplats från planförslaget. På aktuell position är det ur Arlandas perspektiv möjligt att bygga upp till +213 m (RH2000) utan behov av vidare flyghinderanalys.

Kommentar:
Svar noterat.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har inga synpunkter (Svenska kraftnät har inga anläggningar i det aktuella området).

Kommentar:
Svar noterat.

Trafikverket

Trafikverket framhåller att läget är utsatt av trafikbuller från E18 och det kommunala vägnätet och har synpunkter på bullerutredningen där de saknar en fördjupat PM avseende

byggnadsdelen närmast E18. Trafikverket påpekar att högdelens sex översta våningsplan inte klarar riktvärdet för trafikbuller enligt gällande förordning (2015:216) och önskar klargörande kring planerade skyddsåtgärder för att säkerställa att riktvärdet ej överskrids. Vidare önskar Trafikverket att planlösningar utmed de mest bullerutsatta fasaderna ska redovisas, samt att den maximala ljudnivån på delar av den ljuddämpade sidan för byggnadsdelen väster om höghuset ska redovisas. Trafikverket påpekar att riktvärdet på 70 dBA överskrids på delar av de övre våningsplanen på höghusets ljuddämpade fasad.

Trafikverket påpekar att all byggnader över 45 m inom tätort ska prövas i en flyghinderanalys, och uppmanar kommunen, då det inte framgår av planhandlingarna om en sådan har genomförts, att inhämta luftfartsverkets synpunkter i detta ärende. Trafikverket informerar även om att den högsta höjden för objekt även omfattar tillfälliga hinder såsom byggkranar.

Kommentar:
Planlösningar för de nya bostäderna har studerats vidare till granskningsversionen och uppfyller trafikbullerförordningen även i de mest utsatta lägena. Detta finns redovisat i planbeskrivningen. Plankartan har kompletterats med planbestämmelser om lägenhetsutformning. Redovisningen i bullerutredningen visar maximal ljudnivå i intervallet 65-70 dBA för höghusdelens gårdssida, och kommunen ser därmed inte att riktvärdet på 70 dBA överskrids. Bullerutredningen har kompletterats och reviderats så att riktvärdena i trafikbullerförordningen klaras. Den fördjupade PM som bullerutredningen hänvisar till är inte längre aktuell. Hänvisningen var ett redaktionellt fel som har tagits bort till granskningen.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätsanläggningar inom närområdet för aktuell detaljplan och har därför inget att erinra i detta ärende.

Kommentar:
Svar noterat.

5.2 Föreningar

Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle

Bostadsrättsföreningen (BRF:en) har skickat ett yttrande innehållandes en bilaga med bilder av trafiksituationen och snövallar, samt en komplettering av yttrandet som innehåller en videofilm över trafiksituationen.

I yttrandet beskriver BRF:en att de under framtagandet av samrådsförslaget inkommit med synpunkter till HSB, kopplade till parkering och trafiksituation på Näsbylundsvägen. BRF:en har även presenterat ytterligare alternativ på ett möte med HSB och kommunen den 10 maj 2021. På bostadsrättsföreningens årsmöte den 20 maj 2021 informerades medlemmarna om detaljplaneförslaget och de olika parkeringslösningar som diskuterats. Därefter har BRF:en fått in svar på en egen enkät som besvarats av ett stort antal medlemmar och menar att de därför har en god uppfattning om medlemmarnas syn på planförslaget.

BRF:en stöder detaljplaneförslagets utformning av Näsbylundsvägen, särskilt att deras parkering och gatuutformningen på södra sidan av Näsbylundsvägen kvarstår oförändrad. De framför att medlemmarna inte stöder en eventuell förändring av gatuutformningen så att parkerings-ön flyttas närmare deras byggnad. Vidare framför BRF:en att det saknas parkeringsplatser för gäster och entreprenörer som levererar tjänster till BRF:en. De beskriver också att deras garage har 5% färre platser än planerat p.g.a. garagets utformning.

BRF:en beskriver att det i nuläget förekommer betydande trafik på Näsbylundsvägen, särskilt vid hämtning/lämning vid Ytterbyskolan och att det under vinterhalvåret t.o.m. kan bli kaotiskt. Till yttrandet bifogas foton och en video som visar trafiksituationen. Bl.a. beskrivs att trottoar saknas vid skolans infart, att korsningen Näsbylundsvägen/Kanalvägen är en kritisk punkt, och att många elever upplever trafiksituationen som osäker.

BRF:en bedömer att planförslaget leder till en oacceptabel trafiksituation på Näsbylundsvägen därför att:

- All trafik in till Sågtorp 2 leds enligt förslaget ut på Näsbylundsvägen
- Det blir en lokalgata med genomfartstrafik
- Förskolan kommer att generera ytterligare trafik för lämning och hämtning
- Vid lämning till förskolan måste man följa barnen in för avprickning, likadant vid hämtning
- De planerade sju korttidsparkeringsplatserna fylls redan idag upp av Ytterbyskolans trafik
- Hur skall den nya förskolans trafik kunna hanteras?
- Överskottstrafiken kommer att landa utanför BRF:ens fastighet, Näsbylundsvägen 16-22
- GC-vägen behöver korsa lokalgatorna på tre obevakade övergångsställen
- Den nya trafiken kommer att leda till regelmässigt trafikkaos på Näsbylundsvägen, vid lämning och hämtning till förskola och skola
- Föreslagen lösning riskerar även att skapa en ny ”smitväg” som blir svår att stoppa

BRF:en anser därför att:

- Trafiktillskottet på Näsbylundsvägen begränsas till förskolan och de som har adress Näsbylundsvägen, inklusive studentbostäderna
- Övrig trafik från Sågtorp 2 leds ut på Centralvägen och/eller Ytterbyvägen

BRF:en framför vidare att de har invändningar mot trafikanalysen och trafiksimuleringen, samt att det fokuseras på årsmedeldygnstrafiken, och menar att trafiktillskottet på Näsbylundsvägen blir väsentligt större, samt att det särskilt på morgnarna kommer att uppstå sådan trängsel att det utgör en fara för barn och vuxna. BRF:en vill framhålla följande argument för att trafiken ökar mer än antaget i planen:

- Idag trafikeras Näsbylundsvägen av 30 p-platser och trafikrörelser till 78 lägenheter samt med del av Ytterbyskolans trafik
- I Sågtorp 2 uppstår trafik från 150 p-platser och 350 - 400 lägenheter samt verksamheter samt med all trafik till nya förskolan för 80 barn
- Trafikanalysens metodik kan endast förklara ca hälften av Näsbylundsvägen nuvarande trafik
- I verkligheten kan alltså trafiken blir väsentligt större än trafikanalysens antaganden

- Trafikanalysens slutsats bygger på antagande inom vissa intervall för trafikrörelser per lägenhet och dygn samt %-andel som lämnar och hämtar barn vid förskolan, vilket leder till ett antagande om 30% ökning av ÅDT, från 1400 till 1820 fordonsrörelser per dygn.
- Antagandena är 3,5 fordonsrörelser per lägenhet och dygn i ett normalintervall på 3 – 5 samt 30% lämning/hämtning till förskolan per barn i st. f. normalt 75%
- Om man i stället utgår från de högre gränserna i osäkerhetsintervallen fördubblas trafiken.

Mot bakgrund av ovanstående tror BRF:en därför att trafiken på Näsbylundsvägen kommer att mer än fördubblas. De önskar att lämna/hämta-situationen till Ytterbyskolan och den planerade förskolan specialstuderas och att resultatet får påverka trafikutformningen.

Vidare redovisar BRF:en en sammanställning av positiva och kritiska kommentarer som inkommit från medlemmarna, frågor som styrelsen inte har någon egen uppfattning om. Dessa kommentarer berör exempelvis planförslagets utformning av arkitekturen, bebyggelsens höjder, bevarande av naturmark, oro för brottslighet, exploateringens omfattning.

Kommentar:
Befintlig parkerings-ö söder om Näsbylundsvägen omfattas inte av ny detaljplan vilket innebär att den inte kommer förändras. Planområdet har utökats för att åtgärda problemet med den gångbana som saknas vid skolans infart, längs Ytterby Skolgränd.

Trafiklösningen för Sågtorp 2 är utformad specifikt för platsens förutsättningar och vad som är möjligt att genomföra med hänsyn till befintlig struktur. Vad gäller synpunkterna om att möjliggöra för boende i Sågtorp 2 att köra ut direkt på Centralvägen och/eller Ytterbyvägen så har det studerats under planarbetet. Bedömningen är att det inte är möjligt att genomföra en sådan lösning.

När det gäller synpunkten på trafikanalysen så stämmer inte de siffror som presenteras i föreningens yttrande, t.ex. att ”75% normalt sett” lämnar sina barn på förskola med bil, med de resvaneundersökningar som gjorts för centrala Täby. Trafikanalysen är en simulering av verkligheten och det finns alltid en risk att det verkliga utfallet skiljer sig från analysens resultat. Det är också därför det har gjorts en känslighetsanalys där bilalstringen har skruvats upp. Även då visar trafikanalysen att trafikalstringen från Sågtorp 2 kan hanteras av trafiknätet.

Kommunens tolkning av bifogade bilder och film: Filmerna och bilderna visar på en situation där det förvisso sker en del lämning och hämtning till Ytterbyskolan, men där det aldrig är helt slut på angöringsplatser. I filmen ses bilar dubbelparkera närmast uppfarten till Ytterbyskolan, detta trots att det finns tillgänglig angöring på Näsbylundsvägen längre bort från Ytterbyskolan. Kommunens bedömning är därmed att det som visas på bild och film inte kan bedömas som ”trafikkaos” utan en situation som absolut kan förbättras men som inte hindrar utvecklingen av Sågtorp 2.

Bostadsrättsföreningen Höstfibblan 8

Bostadsrättsföreningen (BRF:en) beskriver att det redan är mycket trafik i området, särskilt vid hämtning/lämning vid Ytterbyskolan och vid kvällsaktiviteter i Roslags-Näsby centrum. Föreningen beskriver att trafiken ökat betydligt efter uppförande av bostäder på fastigheterna Sågtorp 1, 4 och 5 samt Höstfibblan 9, men även på grund av ombyggnad av stationen och anläggning av infartsparkering. BRF:en ser en problematisk trafiksituation på Näsbylundsvägen, Östra Banvägen och Korsvägen och befarar att nya bostäder och förskola på Sågtorp 2 leder till ytterligare trafikökning och därmed försämrad trafiksäkerhet. Korsvägen, som ligger inom BRF:ens fastighet, har fått ökat flöde av personer som passerar området och många kör fort med bil, vilket är ett stort antal gående och cyklister.

BRF:en har inför ombyggnaden av stationen fått information av kommunen att ombyggnaden inte skulle leda till ökad trafik, men kan konstatera att en ökning skett, vilken lett till problem med fortkörningar, parkering i gångfartsområdet, minskad trafiksäkerhet, och anser att kommunen kan göra mer åt problemen. Brf:en har efterfrågat en trafikmängds- och hastighetsstudie över området samt åtgärder, men inte sett något sådan.

Brf:en beskriver att det är brist på parkering i området och att bristen förvärrats efter ombyggnad av stationen och nybyggnation av flerbostadshus, och framhåller att det är viktigt att detaljplanen för Sågtorp 2 säkerställer att det tillkommande parkeringsbehovet tillgodoses på kvartersmark.

Kommentar:
Parkeringsbehovet för Sågtorp 2 är beräknat enligt Täby kommuns gällande parkeringsstrategi och kravet på byggaktörerna är att lösa fastighetens parkeringsbehov på kvartersmark. En ny exploatering leder till en viss ökning av trafikmängderna, men projektets boendetyper och läget i närheten av kollektivtrafik förväntas dämpa den ökningen i enlighet med trafikanalysens slutsats. Gatumiljöerna i planförslaget är utformade för att hantera den trafik som genereras av exploateringen utan att försämra trafiksäkerheten inom planområdet.

Täby hembygdsförening

Föreningen beskriver att det på planområdet sedan medeltiden legat en gård, Ytterby, och senare soldattorpet Dragonen, och nämner att det i närområdet finns ett flertal fornämningar/gravar/bytomt. De anser därför att en arkeologisk utredning behöver genomföras på hela planområdet. Föreningen framför också att då den höga exploateringen innebär att många skyddsvärda träd avverkas, samt att den ena gården underbyggs med garage, kommer det bli svårt att återskapa en varierad och trivselskapande grönska. De anser också att det är ytterst tveksamt att placera förskolebarnens vistelseyta på en gård som enligt solstudien nästan helt saknar solbelysning under vinterhalvåret, om barnen ska få en rimligt god utemiljö. Föreningen föreslår därför att exploateringen omprövas så att mer hänsyn tas till befintliga naturförhållanden och så att solbelysningen på gårdarna förbättras.

Kommentar:
Byggaktörerna har genom länsstyrelsen beställt en arkeologisk utredning.

Vid utredningen påträffades inga nya fornlämningar. Länsstyrelsen har därmed meddelat att inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs inom området, undantaget det område som angetts som naturvärdesområde (n_1). Områdets högsta naturvärden och mest värdefulla träd kommer bevaras samt skyddas med planbestämmelser. Delar av de träd och buskar som avverkas föreslås att läggas upp i s.k. faunadepåer inom planområdet. Även om naturmark minskar så anser Täby kommun det som positivt att den mest skyddsvärda naturmiljön kan sparas och skyddas.

Att barn har en god och stimulerande utemiljö är viktigt, vilket planförslaget skapar förutsättningar för. Stor mängd direkt solljus där barn stadigvarande vistas ska undvikas. Utöver förskolegården har förskolan tillgång till lek och natur i närområdet.

Täby naturskyddsförening

Täby Naturskyddsförening (TNF) motsätter sig bestämt att området exploateras då det är ett av de sista centralt belägna grönområdena i Täby stadskärna. TNF anser att platsen är olämplig för bebyggelse med tanke på buller och luftföroreningar, att den omges av starkt trafikerade vägar samt ligger invid en skola. Föreningen menar att placeringen strider mot i stort sett samtliga kriterier för bostäder och skola i kommunens förslag till ny översiktsplan, ÖP 2050, t.ex. med avseende på ekosystemtjänster, biologisk mångfald, hälsofrämjande närhet till naturen samt buller och luftföroreningar. TNF hänvisar till naturvärdesinventeringen som pekar på höga till påtagligt höga naturvärden, och föreningen beskriver bl.a. negativ påverkan på djurliv och spridningssamband. Vidare framhåller TNF att naturmarken är en tillgång för kringboende och elever i Ytterbyskolan som erbjuder rekreation och andra lekvärden än den ordnade skolgården, men att naturmarken försvinner eller blir otillgänglig enligt planförslaget. TNF anser att en miljökonsekvensbeskrivning borde ingå i underlaget.

Kommentar:
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan (enligt miljöbalken) varför en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Sågtorp 2 är en privat fastighet som är obebyggd och som i viss mån används som grönyta av elever och närboende. Vid naturvärdesinventeringen påträffades naturvärden inom fastigheten. Lekvärden och naturvärden bevaras delvis i planförslaget genom att höjden med tallar närmast Ytterbyskolan bevaras. Planområdet uppfyller kommunens riktlinjer om närhet till parker och grönområden. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanen avseende såväl framtida markanvändning som för hur kommunen ska arbeta för att öka förutsättningar för bättre livsmiljöer och t ex stärkt biologisk mångfald i samband med efterföljande planering.

Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*

5.3 Privatpersoner

Yttrande nr. 1

Personen tycker att det är tråkigt att skogspartiet, som är en viktig del av den gröna infrastrukturen och används av bland annat skolbarn och hundägare, försvinner. Personen

önskar att största möjliga hänsyn ska tas till det urbana djurlivet, och föreslår fågelholkar och plantering av blommande växter. Vidare uttrycks oro för ökad trafik och ökat buller, samt att det är positivt med bilpool och studentbostäder.

Kommentar:
Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*
Synpunkter kring buller besvaras nedan i gemensamt svar: *Buller 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamt svar: *Trafik 2*

Yttrande nr. 2

Personen är mycket bekymrad över hur miljön, trafik och buller kommer påverka närområdet, särskilt vid rusningstrafik, och framhåller att det reda finns trafikproblem vid lämning till Ytterbyskolan. Personen anser att planförslaget inklusive ny förskola kommer förvärra trafiksituationen och öka trafiken på Kanalvägen och Näsbyvägen mot E18.

Kommentar:
Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*
Synpunkter kring buller besvaras nedan i gemensamt svar: *Buller 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 2 och 3*

Yttrande nr. 3

Personen vill se en annan parkeringslösning, då den befintliga parkeringen i Näsbylundsvägen inte blir lika tillgänglig, samt att möjligheten att stanna vid porten på fastigheten Sågtorp 1 försvinner. Vidare hänvisas till en alternativ lösning som styrelsen för BRF Roslags Kulle tagit fram och som personen tycker är bra.

Kommentar:
Planförslaget innebär inte någon förändring av den befintliga privata parkeringen eller den södra körbanan på Näsbylundsvägen vid fastigheten Sågtorp 1.

Yttrande nr. 4

Personen är positiv till en utveckling av planområdet till en trevlig boendemiljö, men önskar att det inte ska exploateras för hårt. Personen är negativ till den ökade gångtrafik som planförslaget kommer orsaka på den privata gångvägen genom fastigheten Höstfibblan 8 orsakad av gående till Roslags-Näsby station, samt runt samma fastighet längs Näsbylundsvägen. Personen önskar att lösningar tas fram för att ansvar och kostnader relaterade till den ökade gångtrafiken på den enskilda föreningens väg kan fördelas rättvist i närområdet.

Kommentar:
Synpunkten är noterad. Frågan om föreningens enskilda väg hanteras dock inte inom aktuellt planarbete.

Yttrande nr. 5

Personen är kritisk till att naturmarken som idag används av Ytterbyskolans elever ska tas i anspråk för bebyggelse och undrar vart de nu ska ta vägen. Personen anser att trafikpåverkan runt fastigheten Sågtorp 1 blir betydande då det tillkommer en ny förskola och det redan idag är kaos vid hämtning och lämning, samt att trafikmiljön för barnen är osäker. Vidare uttrycks oro för den nya infarten från Centralvägen som ökar trafiken i ett redan hårt belastat område, med hämtning och lämning till skolan, leveranser, sophämtning och snöröjning. Personen anser att det är tveksamt att placera en förskola så nära hårt trafikerade vägar och menar att det finns lugnare platser som alternativ. Personen är positiv till utbyggnad längs Centralvägen, men önskar att så mycket skog som möjligt bör lämnas mellan Centralvägen och Näsbylundsvägen.

Kommentar:
Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 2* och 4
Synpunkt kring förskolans placering besvaras i gemensamt svar: Placering förskola 1

Yttrande nr. 6

Personen anser att trafiken behöver studeras vidare och menar att årsdygnsmedeltrafik inte är en relevant måttenhet, då trafikproblemen är orsakade av trafik till skolan och är koncentrerade till morgonen, särskilt under vinterhalvåret. Trafik för lämning av skolbarn orsakar stora problem med barn som springer, och det behövs fler parkeringsplatser för lämning då man idag parkerar ”var som helst”. Personen menar att en ny förskola ytterligare kommer förvärra situationen då de flesta lämnar sina barn med bilen.

Kommentar:
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 1, 2 och 6*

Yttrande nr. 7

Yttrandet är undertecknat av två personer som menar att området runt deras hus haft nästan konstant byggande sedan de flyttade in för 13 år sedan, och att det då var mycket grönt och skog i området. De önskar att så mycket träd och grönt som möjligt ska bevaras och nya större träd ska planteras samt att tillgången till grönområden för de boende säkerställs. Personerna önskar att höjden på ny bebyggelse hålls nere för att mjuka upp övergången till villaområdena, de vill inte ha fler höghus utanför fönstren. Vidare önskar de att störningar och nedskräpning under byggtiden minimeras.

Kommentar:
Planförslaget redovisar lägen för plantering av nya gatuträd, både på allmän plats och på kvartersmark. Längsmed Centralvägen kommer plantering i terrasser att anläggas och en del av den befintliga naturmarken kommer att bevaras enligt planförslaget.

Synpunkter kring höjder besvaras nedan i gemensamt svar: *Bebyggelse 2*
Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*

Yttrande nr. 8

Personen önskar att inte hela området ska bebyggas, och att höga hus förstör bilden av Täby till ett betonggetto. Personen önskar att naturen i Täby ska bevaras, detta är det enda skogsområde som finns kvar i området och innehåller gammal fin natur.

Kommentar:
Synpunkter kring höjder besvaras nedan i gemensamt svar: *Bebyggelse 2*
Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*

Yttrande nr. 9

Personen anser att byggnaderna blir allt för höga, särskilt tornet ner mot Scandic hotell, och är även kritisk till både det befintliga studentbostadshuset och påbyggnaden på Scandic. Personen menar att det höga huset i planförslaget kommer förstöra utsikten norrut, öka insynen och minska ljuset för lägenheterna på Näsbydalsvägen. Vidare nämns förtätningen av området, ökad trafik på morgonen, och minskning av grönområden. Trafiksituationen idag beskrivs som rörig både på grund av hämtning och lämning vid Ytterbyskolan och genomfartstrafik från Roslags-Näsby till Lahäll/E18.

Kommentar:
Synpunkter kring höjder besvaras nedan i gemensamt svar: *Bebyggelse 2*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamt svar: *Trafik 2*

Yttrande nr. 10

Personen som bor på Näsbylundsvägen invänder mot att flytta deras parkering då det redan är trångt idag. Trafikbelastningen kring Ytterbyskolan beskrivs som hög när barn hämtas och lämnas, och personen menar att det blir kaotiskt om en ny förskola placeras vid Näsbylundsvägen, om inte trafiken leds in enkelriktat norrifrån. Vidare undrar personen hur det blir med luftkvaliteten när trafiken ökar, samt hur det blir med de redan dåliga parkeringsmöjligheterna för boende i Roslags-Näsby och gäster.

Kommentar:
Planförslaget innebär inte någon förändring av den befintliga privata parkeringen eller den södra körbanan på Näsbylundsvägen vid fastigheten Sågtorp 1.

Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 2* och 6
Synpunkter kring luftkvalitet besvaras nedan i gemensamt svar: *Luft 1*

Yttrande nr. 11

Personen är orolig över hur trafiken kommer påverka de barn som bor i området, barnen i Ytterbyskolan, äldre och hundägare. Trafiken upplevs stökig under kvällar och morgnar, vid hämtning och lämning till skolan. Personen frågar också var barnen ska kunna gå promenad, och ifrågasätter att de då ska behöva ge sig ut i trafiken. Vidare är personen kritisk till exploateringen och dess följder som fler människor, ökat trafikbuller, ökad trafik, ökad

skuggning, och lyfter att de boende uppskattar det gröna, samt att förslaget går emot ”Täby, staden på landet”. Personen önskar att kommunen tänker om.

Kommentar:
Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*
Synpunkter om buller besvaras nedan i gemensamt svar: *Buller 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamt svar: *Trafik 2*

Yttrande nr. 12

Personen skriver att de boende på Näsbylundsvägen protesterar mot att all trafik från Sågtorp 2, ”hundratals passeringar varje dag”, ska ledas via Näsbylundsvägen. Det beskrivs som ologiskt, idiotiskt, och att det kommer störa barnen på skola och förskola dagligen. Personen lyfter att det redan idag är trafikproblem vid hämtning och lämning, och att ytterligare biltrafik, förutom den till förskola/skola, måste stoppas. En annan trafiklösning efterfrågas.

Kommentar:
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 2 och 4*

Yttrande nr. 13

Personen undrar hur den redan ansträngda trafik- och parkeringssituationen ska lösas, och motsätter sig en ökning av trafikflödet. En godtagbar lösning för de boende i området efterfrågas.

Kommentar:
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 2 och 4*

Yttrande nr. 14

Personen är i grunden positiv till en utbyggnad av området, men har synpunkter i sak, och anser att samrådstiden var för kort, då bostadsrättsföreningens styrelse inte hunnit samla sig för ett gemensamt yttrande. Personen anser att föreslagen exploatering är för omfattande och genererar för hög trafikbelastning, samt refererar till den tidigare exploateringen på fastigheten Sågtorp 1, som illustreras med ett bifogat dokument. Personen föreslår att planförslaget bearbetas med väsentligt minskad exploatering, förbättrad angöring för hämtning och lämning till förskola/skola, enkelriktning av Näsbyvägen/Kanalvägen till endast nordlig körriktning för minskad genomfartstrafik, samt utökning av trafikhinder för att minska hastigheten.

Kommentar:
Samråd om planförslaget pågick under tre veckor, den 3-24 maj 2021, vilket uppfyller det krav på samrådstid som regleras i Plan-och bygglagen, 5 kap 11c§. Den bifogade filen innehåller en bygglovsritning samt areaberäkning, daterad 2011-04-14, från projektet Näsby Kulle etapp 1, som omfattade fastigheterna Sågtorp 1 och 4. Kommunen konstaterar att det bifogade exemplet innehåller fristående hus i park, och bedöms ha en lägre exploateringsgrad än planförslaget. Kommunen bedömer att den föreslagna kvartersbebyggelsen och en högre

exploatering är lämplig inom fastigheten Sågtorp 2. Förslaget är i linje med den angivna markanvändningen ”Blandad stadsbebyggelse” som anges i den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna 2050 och stöds av ambitionsnivåerna i Arkitekturprogram för Täbys regionala stadskärna.

Synpunkter kring bebyggelsen besvaras nedan i gemensamt svar: *Bebyggelse 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 2 och 3*

Yttrande nr. 15

Personen befarar att de föreslagna byggnaderna och den nya förskolan kommer ha negativ påverkan på trafik- och parkeringssituationen, vilken beskrivs som problematisk redan i nuläget, särskilt kopplad till hämtning och lämning av skolbarn på Näsbylundsvägen. Situationen befaras bli värre om Näsbylundsvägen öppnas för genomfartstrafik, och används som utfart från Sågtorp 2. Personen önskar att det vore möjligt att undvika en sådan koncentration av boende, och undrar om det går att minska antalet lägenheter i förslaget.

Kommentar:
Synpunkter kring bebyggelsen besvaras nedan i gemensamt svar: *Bebyggelse 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 2 och 3*

Yttrande nr. 16 (samma som Yttrande nr. 18)

Detta yttrande är inskickat av två personer som tillhör samma hushåll.
Personerna anser att för lite naturmark bevaras, och lyfter dess värde för lek och rekreation. De anser att hela området med naturvärdesklass 2 samt alla särskilt skyddsvärda träd bör bevaras, och att byggnadernas utbredning och placering ska ändras för att möjliggöra detta. De lyfter negativa konsekvenser på djurliv och spridningssamband kopplat till avverkning av skogsområdet, och anser att det inte följer planens syfte om att säkerställa skydd av naturvärden.

De anser att de luftkvalitetsmätningar som beskrivs i handlingarna är för gamla, och undrar om inte nya bör göras. Vidare anser de att den föreslagna exploateringen är för omfattande, och föreslår en minskning till ca 200 lägenheter eller ca 13 000 kvm ljus BTA, vilket skulle ge bättre förutsättningar för trafik, parkering och bevarande av natur. Personerna önskar att bebyggelsens höjder minskas till ca 5-6 våningar mot Näsbylundsvägen och max 10 vån för Techfarm. Personerna lyfter problem med dagens trafiksituation på Näsbylundsvägen och undrar hur framkomligheten kommer se ut, särskilt i rusningstrafik, om planförslaget genomförs. De hävdar att trafikbuller och avgaser kommer öka framför deras fastighet Sågtorp 1. Personerna befarar att planförslagets gröna resplan, som medger sänkt parkeringstal kommer medföra problem med ökad parkering på besöksparkeringar. De hänvisar till boverkets allmänna råd för storlek på friyta för förskolor och anser att dessa bör följas. Vidare håller inte personerna med om att trafiksituationen på skolvägarna förbättras, då skolvägarna föreslås passera två obevakade övergångsställen, vilket de tillsammans med ökade trafikflöden anser innebär en ökad risk för barn och vuxna.

Kommentar:
Det finns brist på förskolor i centrala Täby och det är en prioriterad fråga att öka antalet förskoleplatser. Storleken på förskolan har anpassats för att kunna skapa en godtagbar gårdsmiljö och samtidigt tillgodose utemiljö för bostäderna.

Synpunkter kring bebyggelsen besvaras nedan i gemensamt svar: *Bebyggelse 1 och 2*
Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*
Synpunkter om buller besvaras nedan i gemensamt svar: *Buller 1*
Synpunkter kring luftkvalitet besvaras nedan i gemensamt svar: *Luft 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 2, 5 och 6*

Yttrande nr. 17

Personen tycker att det är sorgligt att skogen försvinner och efterfrågar hänsyn till naturvärden. Ett jättehus som symbol för det nya Täby ifrågasätts. Vidare undrar personen hur Näsbylundsvägen ska klara kraftigt ökad trafik, med hämtning och lämning vid förskola, samt om parkering ska ske framför deras portar på Näsbylundsvägen, och framhåller behov av angöring för t.ex. sjuktransporter.

Kommentar:
Planförslaget innebär inte någon förändring av den befintliga privata parkeringen eller den södra körbanan på Näsbylundsvägen vid fastigheten Sågtorp 1.

Synpunkter kring bebyggelsen besvaras nedan i gemensamt svar: *Bebyggelse 1*
Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamt svar: *Trafik 2.*

Yttrande nr. 18

Se yttrande nr. 16, dessa två yttranden är identiska.

Yttrande nr. 19

Yttrandet är undertecknat av två personer som lyfter problem kopplade till ökning av biltrafiken såsom kaos vid hämtning och lämning vid skola/förskola, trafikfara för barn p.g.a. höga hastigheter, brist på korttidsplatser längs med Näsbylundsvägen och sämre framkomlighet vid befintliga parkeringsplatser. Vidare framhåller de att det blir svårare för utryckningsfordon att komma fram samt konstaterar att trafik för hemleveranser ökat.
De beskriver att skolbarnen mister sin skog och anser att den inte kan ersättas av parker. Personerna anser att projektet är för stort i förhållande till sin yta och undrar vad som hände med ”Täby, en stad på landet”.

Kommentar:
Planförslaget innebär inte någon förändring av den befintliga privata parkeringen eller den södra körbanan på Näsbylundsvägen vid fastigheten Sågtorp 1.

Synpunkter kring bebyggelsen besvaras nedan i gemensamt svar: *Bebyggelse 1*
Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 2 och 5*

Yttrande nr. 20

Personen är orolig för att planförslaget kommer bidra till ännu mer trafik och kommer påverka genomfartstrafiken och hämtning/lämning till Ytterbyskolan som redan idag är påfrestande och störande. Personen vill föreslå farthinder på vägarna.

Kommentar:
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 2 och 3*

Yttrande nr. 21

Personen är positiv till byggnation och uppfräschning kring Centralvägen och tror att det kan bli en vacker infart till Täby, som personen även önskar ska fortsätta på norra sidan av Centralvägen för att skapa en tydligare miljö av ”grön stadsgata”. Vidare framförs ett antal synpunkter i sak:

Mer naturmark bör bevaras, då den bidrar till en hållbar stadsmiljö, skyddar bostäderna mot trafikbuller, och utgör en grön oas för närmiljön. Personen föreslår att området endast bebyggs längs Centralvägen, och att lugnet kring Ytterbyskolan bevaras.

Personen motsätter sig förslaget till ny lokalgata, och efterfrågar en annan lösning där trafiken inte leds enkelriktat från Centralvägen, utan istället även leds ut på Centralvägen. Vidare anser personen att trafikberäkningarna är underskattade, och hänvisar till att det redan idag är problem på Näsbylundsvägen, särskilt vid hämtning/lämning vid Ytterbyskolan. Personen undrar också om vänstersvängar över Centralvägen från västlig körriktning kommer tillåtas, och menar att problem med fotgängare som korsar mitt på Centralvägen kommer att öka. Personen menar att planförslagets lokalgata och nya förskola kommer bli en säkerhetsrisk för gående, framförallt barn.

Personen har synpunkter på bebyggelsens utformning, och önskar att bebyggelsen mot Näsbylundsvägen utformas i samma stil som det som föreslås mot Centralvägen, istället för att som i planförslaget utformas med ”industriell karaktär”. Vidare motsätter sig personen höghusdelen (Techfarm) och hänvisar till 5-6 våningar som lämpligt för området, och undrar hur kommunen ställer sig till den tänkta verksamheten i Techfarms hus. Personen anser även att bebyggelsen mot Näsbylundsvägen är för hög, och tycker att byggnaderna mot Centralvägen istället kan bli en våning högre. Vidare efterfrågas hållbart byggande, och större anpassning till grönområdet, t.ex. med träfasader.

Personen befarar att en större andel ”korttidsboende” (studentlägenheter, Techfarm) samt nya möjligheter att röra sig i området kommer locka fler obehöriga besökare och därmed öka utsattheten för brottslighet.

Kommentar:
Kommunen kan inte reglera upplåtelseformer i detaljplanen, men ser positivt på att byggaktörerna vill skapa en funktionsblandning med lokaler, bostadsrätter, studentbostäder och Co-living. En blandning av boendeformer och funktioner skapar förutsättningar för social hållbarhet och en stad som lever över dygnet, och kan även bidra till ökad trygghet genom att fler människor ser vad som händer i området på kvällar och nätter.

Vänstersvängar från Centralvägens körfält i västlig körriktning in på kvartersgatan kommer inte vara tillåtet. Planförslagets riskreducerande åtgärder (bland annat avåkningsskydd längs Centralvägen) kommer försvåra möjligheten för fotgängare att korsa Centralvägen.

Synpunkter kring bebyggelse besvaras nedan i gemensamma svar: *Bebyggelse 1 och 2*
Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 1, 2, 4 och 5*

Yttrande nr. 22

Personen befarar att en ny förskola med 90 barn kommer innebära mycket större påfrestningar på Näsbyvägen som redan nu har problem bl.a. med bilar som kör för fort. Personen menar att Näsbyvägen kommer få ökad genomfartstrafik mot E18, och att bilisterna inte kommer välja vägen via Centralvägen och Roslags-Näsby, och efterfrågar nya trafikberäkningar som utgår från detta, samt önskar lösningsförslag som t.ex. förbud mot genomfart vid Kanalvägen under rusningstrafik.

Kommentar:
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 1, 2 och 3*

Yttrande nr. 23

Personen är positiv till att det byggs i kommunen men anser att det måste ske i en lugnare takt än nu, och att ”först och främst måste infrastrukturen byggas ut”. Personen beskriver planområdet som en grön lunga, som till stor del försvinner eller privatiseras om planförslaget realiseras.

Personen tycker inte att planförslaget inte tar hänsyn till omkringliggande byggnader, utan är något isolerat som inte passar in i befintlig bebyggelse, och jämför det med påbyggnaden på Scandic hotell, som personen inte heller tycker passar in i miljön. Vidare anser personen att Centralvägen inte kommer kunna få karaktären av lokalgata eftersom trafiken kommer öka, den kommer förbli genomfartsgata/led. Trafikmätningar på Näsbylundsvägen efterfrågas, då personen menar att ÅDT-simuleringar har fel indata och inte stämmer överens med verkligheten, och att det redan idag är köbildningar och stillastående trafik p.g.a. hämtning/lämning vid Ytterbyskolan.

Personen motsätter sig planförslagets utformning och höga exploatering, särskilt det höga tornet, och hänvisar till bebyggelsen i Näsby Kulle som ett bra exempel.

Kommentar:
Kommunen arbetar för att anpassa utbyggnadstakten i Täby för en samordning med kommunala investeringar i infrastruktur, service och omsorg.

En viktig målsättning för detaljplanen har varit att bidra till en mer attraktiv utformning av Centralvägen inom ramen för Täbys centrala stadskärna. Projektet bidrar till att skapa karaktären av en grön stadsgata, med vistelsekvaliteter för gående och cyklister, men även för de som passerar i bil. Planförslaget bidrar till att förändra Centralvägens utformning från infartsled till att bli en stadsmässig huvudväg med gröna kvaliteter.

Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*
Synpunkter kring bebyggelse besvaras nedan i gemensamma svar: *Bebyggelse 1 och 2*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 1, 2*

Yttrande nr. 24

Personen önskar att Sågtorp 2 förblir oexploaterat. Personen undrar varför trafiksimuleringen utgår från 260 lägenheter när det planeras för 350-400 lägenheter, lokaler och förskola, och menar att det är att vilseleda kommuninvånarna samt att simuleringen bör göras om med korrekta siffror. Vidare är personen kritisk till att all gång- och cykeltrafik ska korsa den nya lokalgatan vid Näsbylundsvägen, och menar att det blir en farlig korsning. Personen framhåller att det redan idag är tät trafik på Näsbylundsvägen vid skoldagens början och slut, och undrar hur det ska se ut när 80 dagisbarn ska lämnas, de flesta med bil, tillsammans med tillkommande trafik från Sågtorp 2. Personen är också negativ till exploatering av skogen/grönområdet och önskar att naturlig grönska bevaras för kommande generationer.

Kommentar:
I trafiksimuleringen har hela co-living/co-working byggnaden definierats som en kontorsbyggnad, det är därför det ser ut att saknas bostäder. Kontor har ett högre bilalstringstal och en högre parkeringsnorm än bostäder och kommer därför generera mer trafik i modellen än vad en högre andel bostäder hade gjort. Trafiksimuleringen har därmed räknat bilalstringen med en viss marginal jämfört med en simulering med högre antal bostäder.

Området är utpekat som blandad stadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna 2050. Kommunen prioriterar utbyggnad i de centrala och kollektivtrafiknära områdena för att skapa bostäder med förutsättningar för hållbart resande.

Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 1, 2 och 5*

Yttrande nr. 25

Personen anser att kommunen bör tänka över exploateringsgraden i detta område, att alla grönområden byggs bort och överbelastningen på Roslagsbanan i rusningstrafik. Vidare anser personen att man bör se över hur mycket extra belastning på trafiken det kommer att bli i

området, och önskar därför att förslaget ändras så att bilar som kör in på lokalgatan från Centralvägen kan vända och köra ut på Centralvägen igen.

Kommentar:
Roslagsbanas kapacitet kommer att öka successivt under de närmsta åren i samband med utbyggnaden till Stockholms city och utökade tåglängder.

Synpunkter kring bebyggelse besvaras nedan i gemensamt svar: *Bebyggelse 1*
Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 2 och 4*

Yttrande nr. 26

Personen befarar att planförslaget kommer leda till ökade trafikstockningar, och trängsel i området, samt att grönska kommer försvinna.

Kommentar:
Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar: *Naturmark 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamt svar: *Trafik 2*

Yttrande nr. 27

Personen menar att det inte framgår i planförslaget hur den utgående trafiken kommer fördelas mellan Näsbylundsvägen västerut och Kanalvägen, och efterfrågar hastighetsdämpande åtgärder på Kanalvägen. Personen befarar att övergångsstället korsvägen Näsbylundsvägen kommer fungera som ett hinder och kan leda till att bilisterna väljer Kanalvägen – Näsbyvägen – Ytterbyvägen som bästa alternativ att ta sig ut på E18.

Kommentar:
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 1 och 3*

Yttrande nr. 28

Personen framför att planförslaget kommer resultera i väsentligt ökad trafik i närområdet, inte minst på Näsbylundsvägen, och särskilt i samband med hämtning och lämning vid förskola/ skola. Personen önskar att Näsbylundsvägen inte görs smalare än idag framför fastigheten Sågtorp 1, då det redan i dag är i smalaste laget för stora bilar, om det står bilar parkerade längs trottoaren. Situationen riskerar att förvärras en snörik vinter, då det redan nu förekommer att kommunen tar lång tid på sig att forsla bort drivorna. Personen önskar att fler besöksparkeringar anläggs, som kan disponeras av berörda bostadsrättsföreningar.

Kommentar:
Planförslaget innebär inte någon förändring av den befintliga privata parkeringen eller den södra körbanan på Näsbylundsvägen vid fastigheten Sågtorp 1.

Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 2 och 6*

Yttrande nr. 29

Personen motsätter sig påståendet ”att miljöpåverkan var obetydlig”. Personen anser att planförslaget inte möjliggör säkra skolvägar då barnen kommer behöva korsa ytterligare ett övergångsställe, i kombination med att trafikbelastningen ökar och där trafikregler åsidosätts redan idag vid hämtning och lämning av barn. Näsbylundsvägen beskrivs även som en skolväg till skolor i Näsbypark. Personen är kritisk till den föreslagna enkelriktade lokalgatan upp till Näsbylundsvägen och menar att den kommer bidra till ökat trafikkaos, och efterfrågar alternativa lösningar, t.ex. att köpa parkeringsplatser vid Kanalvägen.

Personen beskriver i detalj den trafik som kommer genereras av planförslaget och menar att det inte blir hållbart, och menar att miljöpåverkan, slitage på vägar och bullerbelastningen kommer öka i området. Personen menar att detta kommer drabba Näsbylundsvägen, Kanalvägen, Näsbyvägen, Ytterby grindväg, Ytterbyvägen och Östra Banvägen.

Vidare menar personen att djurlivet och lekmiljöer kommer påverkas av planförslaget, och att det är orimligt att röja så mycket grönområde samt att ”spara fem tallar är löjligt”.

Personen föreslår att Centralvägen ska däckas över för att dölja biltrafiken, och att förskolan istället placeras i någon befintlig byggnad eller på någon tomt där grönområden inte påverkas. Personen föreslår att kommunen tänker om.

Kommentar: En överdäckning av Centralvägen har inte utretts inom ramen för denna detaljplan. En sådan lösning skulle innebära en mycket stor investering utan tydlig samhällsnytta för kommunen.

Synpunkt kring förskolans placering besvaras i gemensamt svar:	*Placering förskola 1*
Synpunkter kring naturmiljön besvaras nedan i gemensamt svar:	*Naturmark 1*
Synpunkter om buller besvaras nedan i gemensamt svar:	*Buller 1*
Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar:	*Trafik 2, 3, 4, 5 och 6*

Yttrande nr. 30

Personen har inga synpunkter på detaljplanen vad gäller byggnation, men har synpunkter på de negativa effekterna på trafiksituationen. Kanalvägen och Näsbyvägen beskrivs som tidvis hårt trafikerade, en smitväg till E18 för föräldrar som hämtar/lämnar på Ytterbyskolan. Personen befarar att trafiken kommer öka kraftigt på dessa gator till följd av planförslaget och tror att dessa gator blir den främsta kopplingen till E18. Med anledning av detta anser personen att det är synnerligen angeläget att det vidtas effektiva trafikbegränsande åtgärder (t.ex. farthinder, enkelriktning, genomfartsförbud) på de båda gatorna.

Personen ifrågasätter också kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan och menar att för många av de boende kommer en ökad trafik på de båda ovan nämnda gatorna medföra en miljöpåverkan i negativ bemärkelse.

Kommentar:

Kommunen gör bedömningen att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen görs tidigt i planprocessen och i dialog med länsstyrelsen i Stockholms län. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Synpunkter kring trafik besvaras nedan i gemensamma svar: *Trafik 2 och 3*

Bemötande av vanligen återkommande synpunkter.

Kommunen svarar på samrådsyttrandena i en kommentar efter varje yttrande. För återkommande frågor hänvisas till detta avsnitt där vanligt förekommande frågor besvaras samlat.

Bebyggelse 1 – Synpunkter som är kritiska till den föreslagna exploateringens omfattning, och som önskar att bebyggelsens omfattning och antalet lägenheter ska minska.

Kommentar:
Täby centrum-Arninge är utpekad som en av åtta yttre regionala stadskärnor i den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län, RUFS 2050, vilket innebär att det finns goda förutsättningar att utveckla dessa som noder för boende, arbete, service och resor då de ligger i redan goda lägen i det regionala kommunikationsnätet. En utveckling av regionala tyngdpunkter/stadskärnor kan bidra till att avlasta transportinfrastrukturen för såväl väg- som spårtrafik in och ut från Stockholms centrala delar.

Täby kommun är en del av den växande Stockholmsregionen, med stora utmaningar och stort ansvar. Kommunen planerar för ett omfattande bostadsbyggande, inte minst för att möjliggöra en utbyggnad av regional transportinfrastruktur. Befolkningen ska växa, antalet arbetstillfällen ska öka och investeringar görs i nya förskolor, skolor och offentliga platser och lokaler. Dubbelspårsutbyggnaden av Roslagsbanan pågår och på lång sikt ska banan förlängas till Stockholm city via Odenplan.

Stockholmsregionen förväntas växa till över tre miljoner invånare år 2050. Täby bidrar genom att bygga ut den regionala stadskärnan med fler bostäder, fler arbetsplatser, mer service och infrastruktur och på så sätt avlasta regionens mest centrala delar. Samtidigt utvecklas Täby med ett utbud som blir mer varierat och tillgängligt för alla. För att bibehålla en god offentlig service till alla invånare som är i behov av den krävs en växande befolkning i arbetsför ålder. I den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna 2050 analyseras varför Täby behöver växa och hur de centrala delarna av Täby ska möta det växande behovet av bostäder, grönområden och kollektivtrafik.

Planområdet för Sågtorp 2 m.fl. har med sitt centrala och kollektivtrafiknära läge identifierats som ett utvecklingsområde för blandad stadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna 2050 och pekas i översiktsplan Det nya Täby 2010-2030 ut som område för huvudsakligen bostäder. I den nya översiktsplanen, som den 19 april 2022 antagits av kommunfullmäktige men ännu inte vunnit laga kraft, pekas området ut för utveckling av stadsbebyggelse.

Planförslagets och den föreslagna exploateringsgradens lämplighet har prövats under plansamrådet.

Bebyggelse 2 – Synpunkter som är kritiska till de föreslagna byggnadernas höjder. Särskilt den höga byggnaden Techfarm, pekas ut som för hög med hänvisning till att den bl.a. skuggar och påverkar utsikt och insyn för närliggande bostäder, samt att den inte passar in på platsen. Andra synpunkter handlar om att de föreslagna byggnaderna längs Näsbylundsvägen anses vara för höga.

Kommentar:
Kommunen bedömer att den föreslagna exploateringen och de redovisade byggnadshöjderna är lämpliga på platsen. Bebyggelsen utformas med en avvägd variation där de olika byggnaderna ska samspela genom färgskala och/eller fasadmaterial i enlighet med Täbys Arkitekturprogram. Fasaderna mot Näsbylundsvägen anpassas i höjd och genom en ljusare färgskala till befintliga byggnader i närheten. Den höga byggnaden motiveras genom att den markerar en viktig plats i Täby, som entré mot den Centrala stadskärnan från E18 och Roslags-Näsby trafikplats, i enlighet med Täbys arkitekturprogram. Höjden blir utmärkande i stadsrummet men tar stöd i den rådande höjdskalan i Näsbydal. Utformningen av den höga byggnaden har studerats omsorgsfullt och förslaget innehåller utåtriktade bottenvåningar, en ordnad och tydlig fasadgestaltning med generösa fönster samt en avslutning uppåt med en uppglasad gemensamhetslokal som kan innehålla publik verksamhet.

Kommunen bedömer att en viss påverkan på utsikt och skuggning är godtagbar i utvecklingen av Täbys centrala stadskärna.

Placering förskola 1– Synpunkter som är kritiska till förskolans placering och önskar att kommunen väljer en annan plats med ett lugnare läge.

Kommentar:
Kommunen bedömer att det är lämpligt att det behov av förskoleplatser som planförslaget medför tillgodoses inom planområdet. Kommunen bedömer att den föreslagna platsen är lämplig för förskola.

Naturmark 1 – Kritiska synpunkter på att naturmark försvinner och att endast området med de högsta utpekade naturvärdena bevaras. Flera framhäver naturmarkens betydelse och pekar på växtliv, djurliv, spridningssamband och rekreativa värden samt att det är en viktig lekmiljö för Ytterbyskolans elever och boende. Flera önskar att så mycket naturmark som möjligt ska bevaras.

Kommentar:
Sågtorp 2 är en privat fastighet som står obebyggd. Naturmarken som finns idag kommer att minska, vilket framgår av planförslaget. Bebyggelsen har utformats för att ta vara på de höga naturvärdena i talldungen, lekvärden och djurliv.

Områdets högsta naturvärden och mest värdefulla träd kommer bevaras samt skyddas med planbestämmelser, vilket medför att den negativa påverkan på spridningssamband och växt-

och djurlivet begränsas. Delar av de träd och buskar som avverkas föreslås att läggas upp i s.k. faunadepåer inom planområdet. Även om naturmark minskar så bedömer kommunen att det är positivt att den mest skyddsvärda naturmiljön sparas och skyddas.

Buller 1 – Synpunkter som är kritiska till att den trafik som planförslaget kommer orsaka kommer öka bullerbelastningen i närområdet.

Kommentar:
Stora delar av planområdet är idag kraftigt påverkat av trafikbuller från E18, trafikplatsen Roslags-Näsby samt Centralvägen. Tillkommande biltrafik enligt planförslaget, kommer inte att förändra bullernivåerna i de delar som idag är kraftigt påverkade. Det krävs en dubblering av trafikmängden för att ljudnivån ska öka 3 dB(A). Den planerade bebyggelsen kommer däremot utgöra ett effektivt bullerskydd för den befintliga bebyggelsen söder om planområdet. På vissa lokalgator inom östra Roslags-Näsby ökar trafikmängderna något i samband med den nya bebyggelsen. Dock kommer bullernivåerna från trafiken fortfarande vara låga.

Luft 1 – Synpunkter som handlar om att luftkvaliteten kommer försämras på grund av den bebyggelse som genereras av planförslaget, samt synpunkter kring att de luftkvalitetsmätningar som redovisas är gamla, och att uppdaterade mätningar efterfrågas.

Kommentar:
Luftkvalitén i planområdet påverkas i första hand från trafiken på E18 och trafikplatsen Roslags-Näsby. Ökningen av trafik som planförslaget skulle innebära är relativt liten och kommer endast att påverka luftkvalitén ytterst marginellt. Planbeskrivningen har uppdaterats med halter för beräkningsåret 2020.

Trafik 1 – Synpunkter på trafikutredningens beskrivning av nuläget. Flera privatpersoner ifrågasätter att trafikutredningen mäter trafiken i årsdygnsmedeltrafik (ÅDT), då de anser att det inte beskriver de aktuella problemen med trafiken kring Näsbylundsvägen, Kanalvägen och Näsbyvägen, då problemen främst uppstår i rusningstrafiken i samband med hämtning och lämning av barn till Ytterbyskolan. Andra synpunkter handlar om att trafikmätningar på Näsbylundsvägen efterfrågas, samt att trafikberäkningarna inte tar hänsyn till att bilisterna kommer välja Kanalvägen/Näsbyvägen framför Näsbylundsvägen/Centralvägen för resor till och från området.

Kommentar:
Trafiksimuleringen utgår från årsdygnsmedeltrafiken för att prognosticera trafikmängden i maxtimmen. Detta är en vedertagen metod för trafikanalyser. I och med att trafikanalysen dessutom innefattar känslighetsanalyser där trafikalstringen från Sågtorp 2 ökats i syfte att stresstesta trafiknätet, och det även då bedöms vara godtagbar framkomlighet, kan resultaten i trafikanalysen anses vara robusta. Trafikmätningar i befintlig miljö ingår inte som en del i planuppdraget.

Trafik 2 – Synpunkter på att planförslaget befaras leda till ökad trafikbelastning och försämrad trafiksituation kring Näsbylundsvägen, Kanalvägen och Näsbyvägen, särskilt kopplat till hämtning och lämning av barn till Ytterbyskolan och den föreslagna förskolan.

Privatpersonerna beskriver problem redan idag med, hög trafikbelastning, olämplig parkering, dålig framkomlighet och en trafiksituation som innebär risker för barn och vuxna som rör sig i området. Flera önskar fler parkeringsplatser för hämtning och lämning. Flera privatpersoner nämner också problem med trafik för leveranser, utryckningsfordon och sophämtning samt förvärrade problem på vintern orsakade av dålig snöröjning.

Kommentar:
En ökad mängd bostäder kommer leda till en viss ökning av trafiken, men åtgärderna i den gröna resplanen, närheten till Roslagsbanan och andelen studentbostäder och co-living bostäder bedöms sammantaget bidra till att hålla tillskottet av trafik till relativt litet jämfört med liknande exploateringar. Planförslaget tillför besöksparkeringar längs den nya kvartersgatan samt skapar en tydligare trafikmiljö längs den nya exploateringen med dedikerade parkeringsfickor och lastzoner som förbättrar trafikmiljön.

Täby kommun har sedan vintern 20/21 justerat åtgärdstiderna med kommunens driftentreprenör vid snöröjning på kommunens vägnät för att snöröjningen ska förbättras jämfört med tidigare år.

Trafik 3 – Synpunkter på att den trafik som planförslaget orsakar kommer leda till att Kanalvägen och Näsbyvägen kommer utsättas för ökad genomfartstrafik och bli en smitväg för bilister till och från E18. Ett flertal privatpersoner önskar att denna genomfartstrafik förhindras eller begränsas genom förbud, trafikregleringar eller trafikhinder.

Kommentar:
Kommunen har noterat farhågorna om genomfartstrafik men det är en fråga som följs upp och hanteras om eventuella problem uppstår när Sågtorp 2 är utbyggd.

Trafik 4 – Synpunkter på planförslagets nya kvartersgata som ger området en enkelriktad infart från Centralvägen, och som leder till att all trafik från planområdet kommer belasta Näsbylundsvägen, Kanalvägen och Näsbyvägen. Flera uttrycker att de önskar en alternativ trafiklösning, t.ex. att trafiken istället leds ut på Centralvägen.

Kommentar:
Möjligheten att utforma gatan så att det också går att svänga ut på Centralvägen har studerats under planarbetet. Det har konstaterats att platsens förutsättningar och det givna utrymmet som finns på Centralvägen inte möjliggör en trafiksäker och framkomlig utfart till Centralvägen. Utfarter mot Centralvägen riskerar försämra framkomligheten på huvudvägnätet vilket i sin tur påverkar kollektivtrafiken.

Trafik 5 – Synpunkter på trafiksäkerheten på skolvägar. Flera privatpersoner är kritiska till att gång- och cykelvägen från Näsbylundsvägen till Trafikplats Roslags-Näsby enligt planförslaget kommer korsa den nya lokalgatan med ett obevakat övergångsställe, och anser att det försämrar trafiksäkerheten. Det förekommer också synpunkter på att det saknas övergångsställe där GC-vägen korsar infarten till Ytterbyskolan.

Kommentar:
Den nya kvartersgatan kommer att utformas och regleras för att säkerställa låga hastigheter på fordonstrafiken, övergångsstället över kvartersgatan kommer att utformas med hastighetssäkring och med god sikt för alla trafikanter för att säkerställa att det är trafiksäkert att korsa där. Det finns i dagsläget ett övergångsställe vid infarten till Ytterbyskolan. Planförslaget föreslår också en trottoar längs Ytterby Skolgränds östra sida för att öka trafiksäkerheten för gående barn till skolan.

Trafik 6 – Önskemål om fler parkeringsplatser i närområdet för boende och besökare, samt önskemål om fler korttidsparkeringsplatser för hämtning och lämning av barn till skola och förskola. Det uttrycks även oro över att planförslagets gröna resplan kommer leda till att för få nya parkeringsplatser tillskapas och att det kommer leda till ökad parkering på besöksparkeringar och allmänna gator.

Kommentar:
Planförslaget för Sågtorp 2 hanterar den efterfrågan på parkeringsplatser som uppkommer till följd av exploateringen som ryms i planförslaget, både för boende och för besökare. Planförslaget tillskapar parkeringsplatser för besökare både längs den nya kvartersgatan samt på Näsbylundsvägens norra sida. Den föreslagna exploateringen på Sågtorp 2, med studentbostäder och co-living/co-working lokaler utöver vanliga bostadsrätter, är en lämplig exploateringstyp för att mobilitetsåtgärderna i den gröna resplanen ska få den tänkta effekten på bilinnehavet. Studentbostäder har vanligen ett lägre bilinnehav jämfört med vanliga lägenheter och den typ av co-living bostäder som planen innehåller kan jämföras med studentbostäder vad gäller bilinnehav. Det finns därmed goda förutsättningar för att mobilitetsåtgärderna i den gröna resplanen ska ha god effekt på behovet av privat bil och därmed reducera behovet av parkeringsplatser.

6 Ändringar inför granskning

Inför granskningsförslaget görs bedömningen att planen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Inför granskning har följande utredningar uppdaterats:

- Avfallshantering, daterad den 27 februari 2022
- Bullerutredning, daterad den 31 januari 2022
- Dagvattenutredning, daterad den 28 februari 2022
- Illustrationsbilaga, daterad den 28 februari 2022
- PM Risk, fordonsgas, daterad den 8 oktober 2021
- Resultat av arkeologisk utredning inom fastigheten Sågtorp 2, daterad den 30 mars 2022
- Solstudie, daterad den 3 mars 2022
- Trafikutredning, daterad den 28 februari 2022

Inför granskningsskedet görs följande ändringar i planbeskrivningen och på plankartan:

Planbeskrivningen

Punkt 1	Ett E-område för ny nätstation har lagts till i plankartan. Justeringen har beskrivits i planbeskrivningen.
Punkt 2	Riskutredningen har kompletterats med ett PM om risk kopplat till hantering av fordonsgas.
Punkt 3	Redovisning av principlösning för hantering av översvämning har lagts till i uppdaterad dagvattenutredning. Resultatet av riskutredningen har uppdaterats i planbeskrivningen.
Punkt 4	Planbeskrivningen har uppdaterats med nya siffror för luftkvalitet från 2020.
Punkt 5	Planbeskrivningen har kompletterats med resultatet från den arkeologiska utredningen.
Punkt 6	Planbeskrivningen har kompletterats med sociala konsekvenser för trygghet.
Punkt 7	Planbeskrivningen har förtydligats ang. utrymning av byggnaderna via brandsäkra trapphus (TR2).
Punkt 8	Planbeskrivningen har kompletterats med planlösningar med avseende på buller. Justeringarna finns också med i uppdaterad bullerutredning.
Punkt 9	Syftet, samt avsnitt om gestaltning har förtydligats med avseende höjder och gestaltning. En bild för att beskriva våningsindelningen har lagts till planbeskrivningen.
Punkt 10	Efter ägarbyte har namnet Studentbacken/SSM living ändrats till Amasten.
Punkt 11	Bilder och underlag har justerats efter Amastens byggnad ökat i storlek och dess gestaltning omarbetats. Beskrivning av antal bostäder och total BTA har justerats.
Punkt 12	Avsnittet om grundvatten har uppdaterats med nya mätningar och redovisning av ytterligare ett grundvattenrör.
Punkt 13	Kapitel 3.6 som avser preciseringar av planbestämmelser har uppdaterats efter justeringarna i plankartan.
Punkt 14	Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med en föreslagen fastighetsindelning.

Plankartan

Punkt 1	Ett E-område för ny nätstation har lagts till plankartan.
Punkt 2	En administrativ bestämmelse om 3D fastighetsbildning har lagts till plankartan.
Punkt 3	Användningsbestämmelserna som omfattar områden med underjordiskt garage har kompletterats med användningen P (parkering) för att möjliggöra en framtida 3D fastighetsbildning för garaget.
Punkt 4	Plankartan har kompletterats med en illustration för tänkt fastighetsindelning.
Punkt 5	Plankartan kompletteras med planbestämmelser om lägenhetsutformning med avseende på buller.
Punkt 6	Planområdet har utökats med utrymme för att inrymma ny trottoar på Ytterby Skolväg mot väster.
Punkt 7	Centrumändamålets minsta omfattning har justerats för några av bottenvåningarna.
Punkt 8	Möjlighet till centrumändamål har utökats till att omfatta bottenvåningen, första våningsplanet och toppvåningen på Techfarms byggrätt.
Punkt 9	Förtydligande av vad som avses med bottenvåning (bottenvåning mot kvartersgata) i flera planbestämmelser.
Punkt 10	Regleringen av Amastens takform har justerats.
Punkt 11	Noggrannheten för djupbyggnadsbegränsningen revideras till decimeter.
Punkt 12	n_1- bestämmelsen förtydligas, bestämmelsen avser träd och dess rötter, en minsta stamdiameter anger vilka träd som avses.
Punkt 13	Reglering av variation av fasad och takfot för HSB:s fasad mot Centralvägen förändras.
Punkt 14	Ny planbestämmelse som möjliggör uppstickande hisstoppar och ventilationshuvar har lagts till plankartan.
Punkt 15	Ny planbestämmelse som medger pergola och skärmväggar av glas på Techfarms terrasser på de två lägre flyglarna har lagts till plankartan.
Punkt 16	Ny planbestämmelse som medger utkragande balkonger från fasad, över allmän platsmark, över en fri höjd på 3,5 meter, har lagts till plankartan.
Punkt 17	Ny bestämmelse som innebär förbud för balkonger mot Centralvägen.

Punkt 16 Planbestämmelse om största area för komplementbyggnader på förskolegården ändras från BYA till BTA, för att även möjliggöra skärmtak och pergola, utöver förråd.

Punkt 18 Storleken på plankartans symboler har minskats för bättre läsbarhet.

Punkt 19 Justering av takvinkel har gjorts för några byggrätter.

Punkt 20 HSBs byggrätter i väster har getts möjlighet till komplementbyggnader. I kartan har prickmark justerats till kryssmark och ett bestämmelse e1 har lagts till.

Punkt 21 Innebörden av kryssmarken har justerats till att bara innebära möjlighet till komplementbyggnad. Möjligheten till underbyggt gårdsbjälklag regleras istället med en ny bestämmelse b_2.

Punkt 22 Bestämmelse b_2 har lagts till plankartan för det område som avser underjordiskt garage.

Punkt 23 Bestämmelse f_{10} har lagts till för att reglera lutning på mansardtak inom Amastens byggrätt.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

7 Synpunkter som inte tillgodosetts

1. Länsstyrelsens önskemål att hantera översvämningsrisken genom att reglera plushöjder i plankartan. Kommunen redovisar istället en principlösning i planbeskrivningen.
2. Synpunkter om trafik bedöms inte föranleda några ändringar
3. Synpunkter om naturmark bedöms inte föranleda några ändringar
4. Synpunkter om exploateringens omfattning bedöms inte föranleda några ändringar
5. Synpunkter om utformning av byggnader bedöms inte föranleda några ändringar
6. Synpunkter om förskolan bedöms inte föranleda några ändringar
7. Synpunkter om upplåtelseformer bedöms inte föranleda några ändringar
8. Synpunkter om luftkvalitet bedöms inte föranleda några ändringar
9. Synpunkter om bullerpåverkan utanför planen bedöms inte föranleda några ändringar

Linnea Silfverdal

Planarkitekt