Granskningsutlåtande
2024-03-14
Dnr SBN 224/116-20

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Judia Avenine

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

Innehåll

1. Sammanfattning av planprocessen 2

2. Plansamråd 3

2.1. Handlingar 3

2.2. Remiss 3

2.3. Samrådsmöte 3

2.4. Ändringar efter programsamråd 3

3. Granskning 6

3.1. Handlingar 6

3.2. Remiss 6

4. Inkomna yttranden 6

5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer 8

6. Ändringar inför antagande 22

1. Sammanfattning av planprocessen

Planen handläggs med standardförfarande. Dåvarande kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv (USMN) beslutade den 12 november 2012, § 74, om planuppdrag för fastigheten Sågtorp 2 m.fl. Planuppdraget var ett svar på ansökan om planbesked från fastighetsägaren HSB som inkom till kommunen den 15 mars 2012. Den 2 februari 2014, § 4, tog USMN beslut om ett förnyat planuppdrag i samband med att fastighetsägaren involverat Studentbacken AB (nuvarande Amasten) att delta i utvecklingen av kvarteret. Arbetet med detaljplanen har pågått under en längre tid och efter en paus återupptogs arbetet igen under 2019. Samrådshandlingarna godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 20 april 2021. Planförslaget var föremål för samråd under perioden 3 maj 2021 till 24 maj 2021. Totalt inkom 48 yttranden, varav 30 från privatpersoner, 14 från myndigheter och andra remissinstanser och 4 från föreningar. Efter samrådstiden gjordes ett antal justeringar och tillägg i plankartan samt i planbeskrivningen.

Granskningshandlingarna godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 17 maj 2022, § 53. Planförslaget var föremål för granskning under perioden 25 maj 2022 till 26 juni 2022. Granskningen annonserades i lokaltidningen och granskningshandlingarna fanns tillgängliga på kommunens hemsida samt i kommunhusets entré. Ett informationsmöte hölls den 7 juni 2022 i form av öppet hus i kommunhuset där tjänstemän och politiker fanns tillgängliga. Cirka 12 invånare närvarade. Under granskningstiden inkom totalt 32 yttranden, varav 18 från privatpersoner, sju från myndigheter och andra remissinstanser och fyra från föreningar. Granskningsutlåtandet är en sammanfattning av de frågor och svar som uppkommit under granskningen.

Efter granskning avbröt samarbetet mellan Techfarm och HSB vilket inneburit en omtag avseende gestaltningen för del av projektet. Byggrätten kallas vidare i handlingarna för HSB:s högdel. Den nya gestaltningen innebär en sänkt nockhöjd för byggrätten samt en tillkommande bestämmelse om minsta yta för lokaler i bottenvåning. I övrigt har den nya gestaltningen ingen påverkan på detaljplanen. I och med synpunkter från allmänheten samt svårigheterna på platsen med buller antas en sänkt nockhöjd medföra positiva effekter på planen och det bedöms därmed inte finnas behov av att genomföra ny granskning.

Efter granskningen har ett fåtal justeringar gjorts i planbeskrivningen samt plankartan. En ny planbestämmelse har tillkommit och två befintliga planbestämmelser har reviderats i plankartan. I planbeskrivningen har justeringar avseende uppdaterad dagvattenutredning, parkering och illustrationer gjorts. Ett fåtal utredningar har

kompletterats och en PM för trafikutredningen har tillkommit. I övrigt har redaktionella ändringar gjorts. Ändringarna är inte av sådan omfattning att de nödvändiggör en ny granskning.

2. Plansamråd

2.1. Handlingar

Samrådshandlingarna godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 20 april 2021, § 54.

2.2. Remiss

Planförslaget var på samråd under perioden 3 maj 2021 till 24 maj 2021.

2.3. Samrådsmöte

På grund av den pågående Coronapandemin hölls samrådsmöte i form av en extra telefontid den 11 maj 2021. Under telefontiden inkom inga samtal.

2.4. Ändringar efter programsamråd

Planbeskrivningen:

- Ett E-område för ny nätstation har lagts till i plankartan. Justeringen har beskrivits i planbeskrivningen.
- Riskutredningen har kompletterats med ett PM om risk kopplat till hantering av fordonsgas.
- Redovisning av principlösning för hantering av översvämning har lagts till i uppdaterad dagvattenutredning. Resultatet av riskutredningen har uppdaterats i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med nya siffror för luftkvalitet från 2020.
- Planbeskrivningen har kompletterats med resultatet från den arkeologiska utredningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med sociala konsekvenser för trygghet.

- Planbeskrivningen har förtydligats ang. utrymning av byggnaderna via brandsäkra trapphus (TR2).
- Planbeskrivningen har kompletterats med planlösningar med avseende på buller. Justeringarna finns också med i uppdaterad bullerutredning.
- Syftet, samt avsnitt om gestaltning har förtydligats med avseende höjder och gestaltning. En bild för att beskriva våningsindelningen har lagts till planbeskrivningen.
- Efter ägarbyte har namnet Studentbacken/SSM living ändrats till Amasten.
- Bilder och underlag har justerats efter Amastens byggnad ökat i storlek och dess gestaltning omarbetats. Beskrivning av antal bostäder och total BTA har justerats.
- Avsnittet om grundvatten har uppdaterats med nya mätningar och redovisning av ytterligare ett grundvattenrör.
- Kapitel 3.6 som avser preciseringar av planbestämmelser har uppdaterats efter justeringarna i plankartan.
- Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med en föreslagen fastighetsindelning.

Plankartan:

- Ett E-område för ny nätstation har lagts till plankartan.
- En administrativ bestämmelse om 3D fastighetsbildning har lagts till plankartan.
- Användningsbestämmelserna som omfattar områden med underjordiskt garage har kompletterats med användningen P (parkering) för att möjliggöra en framtida 3D fastighetsbildning för garaget.
- Plankartan har kompletterats med en illustration för tänkt fastighetsindelning.
- Plankartan kompletteras med planbestämmelser om lägenhetsutformning med avseende på buller.
- Planområdet har utökats med utrymme för att inrymma ny trottoar på Ytterby skolgränd.
- Centrumändamålets minsta omfattning har justerats för några av bottenvåningarna.
- Möjlighet till centrumändamål har utökats till att omfatta bottenvåningen, första våningsplanet och toppvåningen på Techfarms byggrätt.

- Förtydligande av vad som avses med bottenvåning (bottenvåning mot kvartersgata) i flera planbestämmelser.
- Regleringen av Amastens takform har justerats.
- Noggrannheten för djupbyggnadsbegränsningen revideras till decimeter.
- n_1- bestämmelsen förtydligas, bestämmelsen avser träd och dess rötter, en minsta stamdiameter anger vilka träd som avses.
- Reglering av variation av fasad och takfot för HSB:s fasad mot Centralvägen förändras.
- Ny planbestämmelse som möjliggör uppstickande hisstoppar och ventilationshuvar har lagts till i plankartan.
- Ny planbestämmelse som medger pergola och skärmväggar av glas på Techfarms terrasser på de två lägre flyglarna har lagts till plankartan.
- Ny planbestämmelse som medger utkragande balkonger från fasad, över allmän platsmark, över en fri höjd på 3,5 meter, har lagts till plankartan.
- Ny bestämmelse som innebär förbud för balkonger mot Centralvägen.
- Planbestämmelse om största area för komplementbyggnader på förskolegården ändras från BYA till BTA, för att även möjliggöra skärmtak och pergola, utöver förråd.
- Storleken på plankartans symboler har minskats för bättre läsbarhet.
- Justering av takvinkel har gjorts för några byggrätter.
- HSBs byggrätter i väster har getts möjlighet till komplementbyggnader. I kartan har prickmark justerats till kryssmark och en bestämmelse e_1 har lagts till.
- Innebörden av kryssmarken har justerats till att bara innebära möjlighet till komplementbyggnad. Möjligheten till underbyggt gårdsbjälklag regleras istället med en ny bestämmelse b_2.
- Bestämmelse b_2 har lagts till plankartan för det område som avser underjordiskt garage.
- Bestämmelse f_{10} har lagts till för att reglera lutning på mansardtak inom Amastens byggrätt.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

3. Granskning

3.1. Handlingar

Granskningshandlingarna godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 17 maj 2022, § 53.

3.2. Remiss

Planförslaget var föremål för granskning under perioden 25 maj 2022 till 26 juni 2022 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

4. Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser	Anmärkning
E.ON Energiinfrastruktur AB	Synpunkt
Skanova AB	Ingen erinran
Stockholm Exergi	Synpunkt
Lantmäterimyndigheten	Ingen erinran
Länsstyrelsen	Synpunkt
Region Stockholm	Ingen erinran
Storstockholms brandförsvar	Ingen erinran
Swedavia	Ingen erinran
Trafikverket	Synpunkt
Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran

Föreningar	Anmärkning
Bostadsrättsföreningen Höstfibblan 8	Synpunkt
Socialdemokraterna i Täby	Synpunkt
Täby Naturskyddsförening	Synpunkt
Täby Hembygdsförening	Synpunkt

Privatpersoner	Anmärkning
1-18	Synpunkt

Information via ledningskollen

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

Ledningsägare	Anmärkning
AB Storstockholms lokaltrafik	Inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet. Önskar ta del av det fortsatta planarbetet.
Danderyds kommun	Inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
E.ON	E.ON har fjärrvärmeledningar i anslutning till planområdet samt en servisledning framdragen till fastighetsgräns. E.ON har en dialog med exploatör.
Ellevio AB	Ellevio har markförlagda ledningar inom planområdet. Ny nätstation etableras inom planområdet för att säkra försörjning till kommande bebyggelse. Ellevio önskar ta del av det fortsatta planarbetet.
IP-Only Networks AB	Inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Käppalaförbundet	Inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Norrvatten	Inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Skanova	Skanova har ledningar inom planområdet men berörs/påverkas inte av planförslaget. Önskar bli kallade till framtida samordningsmöten för möjliggörande av anslutning.
Stockholm Exergi AB	Stockholm Exergi har fjärrvärmeledning förlagd i GC-bana mellan Centralvägen och Näsbyvägen som regleras med ledningsrätt. Stockholm Exergi önskar att medverka i ledningssamordning för att kontrollera alternativ för omläggning/justering av ledningarna för att möjliggöra detaljplan.
Stokab AB	Inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Telenor Sverige AB	Inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Trafikverket	Inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Transit bredband AB	Inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.
Vattenfall Eldistribution	Inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet.

5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

Nedan redovisas i sammanfattad och förkortad form de synpunkter som inkommit under granskningsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns 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 på telefon 08 - 555 590 00 eller https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/.

Myndighet och andra remissinstanser

E.ON Energiinfrastruktur AB
E.ON ställer sig positiva till samarbete och har idag befintliga fjärrvärmeledningar utanför planområdet, samt en servisledning i anslutning till fastigheten från nämnda fjärrvärmeledningar. E.ON önskar att dessa beaktas inför kommande arbeten och påpekar att ledningsutsättning ska utföras. E.ON ser positivt på att vara en partner inom detaljplaneområdet tillsammans med Täby Miljövärme AB, och välkomnar fjärrvärme som värmelösning till den kommande byggnationen. E.ON har en dialog med exploatören.

Kommentar: Noteras. Informationen har vidarebefordrats till exploatören.

Skanova AB
Har inget att erinra mot detaljplanen.

Önskar att bli kallade på kommande samordningsmöten för att möjliggöra anslutning till deras nät. Skanova förutsätter att vid eventuella nödvändiga förändringar som rör deras nät bekostas dessa av initierande part.

Kommentar: Noteras. Informationen har vidarebefordrats till exploatören.

Stockholm Exergi
Stockholm Exergi har fjärrvärmeledningar med ledningsrätt som berörs av föreslagen detaljplan och önskar därför medverka i ledningssamordning för att säkerställa fortsatt tillgång till sina ledningar.

Stockholm Exergi förutsätter vid eventuell projektering och omläggning samt möjlig ny ledningsrätt av befintliga ledningar att dessa bekostas av byggherre.

Kommentar: Noteras. Informationen har vidarebefordrats till exploatören. En skriftlig överenskommelse upprättas mellan exploatör och Stockholm

Exergi angående kostnadsansvar för eventuella åtgärder. Överenskommelsen biläggs det exploateringsavtal som träffas mellan kommunen och exploatören.

Lantmäterimyndigheten
Har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Noteras. Informationen har vidarebefordrats till exploatören.

Länsstyrelsen
Länsstyrelsen påpekar att plankartans redogörelse för dagvattenhanteringen med en flödesutjämningsvolym på 110m³ inte motsvarar volymen som redovisas i dagvattenutredningen och att detta utgör en potentiell översvämningsrisk. Flödesutjämningsvolymen i magasinen som regleras på plankartan är hälften av ett klimatkompenserat 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 som är räknat på i dagvattenutredningen.

Vidare lämnar Länsstyrelsen rådgivande synpunkter angående den bullerstörda del av byggnaden där värdena överstiger 65 dB(A) enligt bullerutredningen. Länsstyrelsen menar att otillräckliga förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen samt att påverkade planlösningar bör revideras.

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats så att flödesutjämningsvolymen i magasinen nu motsvarar ett helt 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Även föreslagen placering av magasinen har reviderats för att kunna motsvara volymen som konstateras i dagvattenutredningen.

Riktvärdena i trafikbullerförordningen avser frifältsvärden vid fasad, det vill säga ljudnivåer utan fasadreflex. Skillnaden mellan frifältsvärde och värde med fasadreflex för Sågtorp 2 är -3 dB(A). Kartbilaga 10 i bullerutredningen visar frifältsvärde vid fasad, och att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad (Amastens byggnad) ligger på högst 65 dB(A) förutom för en lägenhet högst upp som kommer vara genomgående och med ”tyst” sida. Den bilaga som länsstyrelsen hänvisar till (Bilaga 07, dygnsekvivalenta bullernivåer från väg- och järnvägstrafik 10 meter ovan mark) avser ljudnivåer med fasadreflex, vilket innebär att ljudnivåerna är 3 dB(A) högre än frifältsvärdena i Bilaga 10. Det är Bilaga 10 som visar de ljudnivåer (frifältsvärde vid fasad) som ska jämföras med riktvärdena i trafikbullerförordningen. Riktvärdet på högst 65 dB(A) klaras då för alla smålägenheter i Amastens byggnad utom för en lägenhet högst upp (till höger i byggnaden i Bilaga 10). Den lägenheten har redovisats som genomgående i planhandlingarna i bild 47. Bullerutredningens bilagor med fasadreflex, bl. a Bilaga 07, har förtydligats vad gäller detta.

Region Stockholm

Region Stockholm har inget att erinra mot detaljplanen och ser positivt på förslaget. Region Stockholm påpekar dock vikten av säkra gång- och cykelpassager till och från närliggande kollektivtrafikhållplatser och för gärna en fortsatt dialog kring hur hållplatslägen kan optimeras och tillgängliggöras. Skulle en intention finnas att utöka kollektivtrafiken inom planområdet förutsätter Region Stockholm att kommunen följer Trafikförvaltningens riktlinjer gällande infrastruktur.

Kommentar: Noteras. Informationen har vidarebefordrats till exploatören. Kommunen har inte för avsikt att mata kollektivtrafik genom planområdet. Enligt trafikutredningen har exploateringen av Sågtorp 2 ingen påverkan på kollektivtrafiken i området.

Storstockholms brandförsvar

Storstockholms brandförsvar (SSBF) noterar och ser positivt på de riskreducerande åtgärder som framförts i planbeskrivningen efter samråd, samt på det kompletterande PM avseende eventuell framtida transport av fordonsgas på Centralvägen.

SSBF hänvisar tillbaka till samrådsyttrande angående angreppspunkter för räddningsinsatser och rekommenderar att yttrandet översänds till byggherre/exploatör för fortsatt hantering i projekteringsrelaterade frågor.

Kommentar: Noteras. Informationen har vidarebefordrats till exploatören.

Swedavia

Har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Noteras. Informationen har vidarebefordrats till exploatören.

Trafikverket

Trafikverket har synpunkter på genomförbarheten av Amastens studentlägenheter som är <35m² och anser att dessa inte är genomförbara med hänvisning till bullerutredning (Figur 2, beräkningsblad 7) och gällande trafikbullerförordning. I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Bilaga 7 som Trafikverket hänvisar till avser ljudnivåer med fasadreflex, vilket ger ett ca 3 dB(A) högre värde än vid mätning med frifält. Trafikbullerförordningens riktvärden avser frifältsvärden vid fasad, utan fasadreflex. Det är Bilaga 10 som visar de ljudnivåer (frifältsvärde vid fasad) som ska jämföras med riktvärdena i trafikbullerförordningen. Kommunen anser således att tillräckliga åtgärder har vidtagits gällande Amastens smålägenheter, samt den lägenhet som berörs

av störande bullernivåer som har utformats genomgående med en tyst sida. Bullerutredningen har uppdaterats med förtydligande.

Vattenfall Eldistribution AB
Har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Noteras. Informationen har vidarebefordrats till exploatören.

Föreningar

Brf Höstfibblan 8
Brf Höstfibblan 8 (BRF:en) hänvisar tillbaka till förgående yttrande i samråd och önskar förtydliga att oro över att planförslaget genererar ökade trafikmängder till kringliggande vägar utanför planområdet samt att föreningens enskilda väg påverkas av detta. I övrigt ser BRF:en positivt på att parkeringsbehovet för planområdet ordnas inom egen kvartersmark.

Kommentar: Med hänvisning till trafikanalysen är befintliga vägar i och kring planområdet dimensionerade för den uppskattade trafikalstring som planförslaget tillför. Enligt trafikutredningen och trafiksimuleringen som gjorts har man kommit fram till att exploateringen av Sågtorp 2 leder till förhållandevis låga mängder ökning i biltrafik även på lång sikt.

Socialdemokraterna i Täby
Socialdemokraterna i Täby inleder med en positiv inställning till en väl framarbetad detaljplan och uttrycker uppskattning över en blandad upplåtelseform. Man framför även ett antal synpunkter. Främst anser man att förskolegårdens storlek är underdimensionerad sett till antalet barn samt att placeringen är olämplig på grund av dåliga dagsljusförhållanden.

Vidare beklagar man att detaljplanen innebär att en stor del av ett befintligt grönområde går förlorat och sympatiserar med Täby Naturskyddsförenings yttrande i samrådsredogörelsen och önskar att dessa beaktas tidigare i framtida detaljplaneprocesser. Slutligen undrar man om inte höghuset i detaljplanen kommer överskugga existerande landmärken i Täby.

Kommentar: I områden med hög exploateringsgrad såsom stadskärnor kan mindre förskolegårdar vara nödvändiga för att möjliggöra exploatering.

Vidare regleras främst goda skuggförhållanden vid anläggning av förskolegårdars friytor för att skydda barn mot för mycket ultraviolett strålning. Vad gäller detta anses att goda förhållanden har uppnåtts i detaljplanen. Några sådana riktlinjer finns inte för tillräcklig sol.

Vad gäller synpunkten över höghuset som landmärke är platsen väl avvägd för att tillåta en högre bebyggelse, vilket även stöds av Arkitekturprogrammet. Ny bebyggelse kan bidra till att nya landmärken tillskapas. Den föreslagna byggnaden samspelar även med den högre bebyggelsen i Näsbydal, utan att frånta de existerande landmärkena i vikt. Efter granskningen har den högsta tillåtna nockhöjden för höghuset sänkts med 14 meter.

Sågtorp 2 är en privat fastighet som enligt gällande detaljplan möjliggör för kontor och handel i större delen av planområde. För övriga synpunkter hänvisar kommunen till samlat svar om grönområden.

Täby Naturskyddsförening
Täby Naturskyddsförening (TNF) motsätter sig fortsatt bestämt den föreslagna exploateringen och hänvisar tillbaka till synpunkter som lämnats i samband med samråd. TNF anser att fastigheten är olämplig för exploatering på grund av exponering för buller och luftföroreningar. TNF anser även att detaljplanen strider mot gällande översiktsplan med avseende på minskad ekologisk mångfald, hotat ekologiskt spridningssamband och förlorat naturvärde. Då detaljplanen innebär att man exploaterar ett centralt beläget grönområde anser TNF att detta har en negativ påverkan på kringliggande skola och boende. TNF anser även att en miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas för detaljplanen.

Kommentar: Sågtorp 2 är en privat fastighet som enligt gällande detaljplan möjliggör för kontor och handel i större delen av planområdet. Med föreslagen bebyggelse kan en mer hållbar utveckling för Täbys stadskärna åstadkommas. Planförslaget följer kommunens översiktsplan. Naturmarken med de identifierat mest skyddsvärda träden kommer att skyddas vilket regleras enligt bestämmelse n_1 i detaljplanen. Ytterbyskolan kommer fortsatt ha tillgång till naturmark för lek och rekreation i direkt anslutning till skolgården via området som skyddas med bestämmelse n_1 i detaljplanen. Föreslagen exploatering kommer även att innebära en mer bullerskyddad miljö för kringliggande skola och bostäder. Förslaget uppfyller riktlinjerna i trafikbullerförordningen.

Enligt den tidigare bedömningen, vilken stöttas av länsstyrelsen, bedöms planen inte medföra betydande påverkan varpå en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.

Täby Hembygdsförening
Täby Hembygdsförening framför synpunkter på den arkeologiska utredning som gjordes efter samråd. Framförallt anser man att otillräckliga undersökningar har gjorts och att inte all tidigare bebyggelse har beaktats.

Vidare beklagar Hembygdsföreningen att den planerade exploateringen innebär att en stor andel av grönområdet tas i anspråk och hårdgörs samt att existerande värden blir svåra att återskapa på den östra gården och man anser att den kommer bli ”kal och mörk”. Man beklagar att inte exploateringen omprövats så att ytterligare hänsyn kan tas till existerande naturförhållanden.

Kommentar: Till följd av Täby hembygdsförenings yttrande vid samråd gjordes en arkeologisk utredning av hela planområdet. Inom detaljplaneområdet har inga fornlämningar kunnat påträffas i den del länsstyrelsen ansett att eventuella spår av Ytterby gård eller där det dragontorp kan ha funnits. Länsstyrelsen har därför gjort bedömningen att inga ytterligare utgrävningar är nödvändiga, med undantag för den naturmark som kommer regleras i planen enligt bestämmelse n_1 där fornlämningar kan finnas. Kommunen följer därför länsstyrelsens bedömning att föreslagen exploatering inte berörs av några omfattande hinder.

För övriga synpunkter hänvisar kommunen till samlat svar om grönområden.

Privatpersoner

Privatperson 1

Privatpersonen anser att de höga husen kommer skymma sikten för de samt tycker att hörnhuset (HSB:s högdel) är fult. Anser att planen leder till förtätning av bilar och människor och vill att den revideras.

Kommentar: Se samlat svar om trafik samt arkitektur och exploatering.

Privatperson 2

Privatpersonen tycker att Täby håller på att förbygga sig och att man bygger bort grönområden.

Kommentar: Kommunen arbetar för att anpassa utbyggnadstakten i Täby för en samordning med kommunala investeringar i infrastruktur, service och omsorg. För övrig synpunkt se samlat svar om grönområden.

Privatperson 3

Privatpersonen anser att området är fel att exploatera på grund av mycket trafik och buller samt att ett grönområde går förlorat.

Kommentar: Se samlat svar om grönområden samt trafik.

Privatperson 4

Privatpersonen tycker att otillräcklig information om hanteringen av trafiksituationen har getts. Föreslår att Kanalvägen ska enkelriktas mellan Näsbylundsvägen och Näsbyvägen på grund av upplevd hög trafikbelastning.

Kommentar: Enligt de trafikutredningar som gjorts innebär detaljplanen

inte någon markant ökad trafik på Kanalvägen jämfört med dagsläget då de flesta väljer Centralvägen som färdväg. Därför anser kommunen inte att det finns behov av en sådan åtgärd inom ramen för detaljplanearbetet.

Privatperson 5
Privatpersonen anser att man i planbeskrivningen felaktigt har hänvisat till Boverkets rekommendationer avseende friyta för förskolor i tätbebyggda områden och påpekar att fastigheten i nuläget är helt obebyggd samt inte befinner sig i ett tätbebyggt område. Anser att kommunen inte har planerat långsiktigt eller hållbart trots goda förutsättningar.

Privatpersonen påpekar även att tillåten exploateringsgrad inte har förtydligats i planbeskrivningen samt att kommunen här har möjlighet att hävda förändrade förutsättningar för att kunna påverka detta. Vidare anser privatpersonen att kommunens motivering för den höga exploateringen, placeringen av bostäder samt exploatering av orörd naturmark är bristfällig och ej godtagbar.

Privatpersonen anser att den gjorda solstudien är bristfällig då den inte visar områdets belysning i dagsläget och att man därför inte kan utläsa exploateringens genererade förändringar, särskilt med tanke på att den sparade naturmarken enligt planförslaget kommer att skuggas. Vidare anser privatpersonen att utsnittet för studien är för litet då det inte redogör för hela skuggningen av höghuset.

Privatpersonen anser även att en vindstudie bör upprättas för kvarteret då den valda bebyggelsestrukturen gör att en vindgata kan skapas och att den skapar en källa för buller, partiklar och skräp att ta sig in på gården, speciellt med tanke på eventuell ökad trafik på Centralvägen. Privatpersonen uttrycker även missnöje över den valda bebyggelsestrukturen, genomfartsstråk genom planområdet och den östra gården och anser att man istället bör ha två helt separata kvarter. Vidare påpekar privatpersonen att kommunen inte har tydliggjort sin avsikt för hur tillgängligheten till den östra bostadsgården för boende ska se ut.

Vad gäller arkitekturen har privatpersonen synpunkter på de varierade skalor och höjder som föreslås och anser att detta snarare kommer skapa förvirring än ordning och harmoni till platsen. Man har även synpunkter på det höghuset som föreslås och tycker inte att det gör sig bra i en kvartersstruktur. Vidare ifrågasätter man höjden på höghuset och anser att kommunen inte har tillräckligt med stöd för det i planbeskrivningen då huset är 12 m högre än motsvarande byggnation i Näsbydal.

Avslutningsvis yttras en tveksamhet till om projektets ekonomi är förenligt med fastighetens lokalisering på grund av tidigare angivna faktorer.

Kommentar: Gällande detaljplan möjliggör för en högre exploatering. Här

anser kommunen att man har kommit fram till en god kompromiss som är i linje med kommunens mål för stadsutveckling och hållbarhet.

Den föreslagna detaljplanen möjliggör för en gemensam uteplats på kvartersmark för både boende och förskolebarn regleras enligt plankartan med skrivelse *”Gemensam eller enskild uteplats samt förskolegård kan uppföras där dygnsekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dB(A).”* Då det finns en brist på förskolor i centrala Täby har det här gjorts en anpassning av Boverkets rekommendationer för att kunna skapa en godtagbar gårdsmiljö för både förskolans barn och de boende.

Under planprocessen har det inte bedömts vara nödvändigt att genomföra en vindstudie då det inte har funnits några indikationer på en ökad påverkan på vinden i området i och med föreslagen exploatering. I anslutning till området finns flera öppna ytor som har en positiv inverkan på potentiella vindgator.

Planförslaget är förenligt med kommunens arkitekturprogram med avseende på byggnadsstorlek, höjd och utformning, för den angivna platsen. Gavelläget på för fastigheten Sågtorp 2 i centrala Roslags-Näsby föranleder en väl utmärkt byggnad som tydligt kan särskiljas från omringande arkitektur i både höjd och utformning vilket även är indikerat i arkitekturprogrammet. Efter granskningen har den högsta tillåtna nockhöjden för höghuset sänkts med 14 meter för att motsvara HSB:s nya förslag.

Vad gäller solstudien så har utgångsläget varit att främst undersöka bebyggelsens påverkan på omgivningen och bostadsgårdarna. Den skyddade naturmarken i planområdets västra del kommer främst att vara skuggat på vinterhalvåret. Här bedöms det vidare att en viss skuggning kan tillåtas i utvecklingen av Täbys stadskärna.

För övriga synpunkter se samlat svar om arkitektur och exploatering.

Privatperson 6
Ställer sig positiv till förslaget i sin helhet.

Kommentar: Noteras.

Privatperson 7
Tycker att förslaget verkar direkt olämpligt med avseende på närheten till en så väl trafikerad väg. Hänvisar till bullerutredningen och uttrycker även tveksamheter kring luftkvalitén. Ser inte omgivningen som attraktiv för de framtida boende.

Kommentar: Den föreslagna bebyggelsen ligger utanför rekommenderad riskzon från vägen. Dessutom har en rad riskförebyggande åtgärder tagits i planen. Planförslaget uppfyller trafikbullerförordningens riktlinjer. Även miljökvalitetsnormerna för partiklar uppfylls för platsen. Grönområden finns inom 250

meter från fastigheten. Inga ändringar har gjorts i planen efter granskning avseende buller, risk eller miljökvalitetsnormer.

Privatperson 8

Tycker det är tråkigt att gröna dungar och skogsområden försvinner i Täby samt att föreslagen exploatering minskar tillgängligheten till grönska. Yttranden anser att denna dunge skärmar av närliggande bostadsområden från trafik och buller. Önskar att förslaget inte byggs.

Kommentar: Noteras. Föreslagen bebyggelse bidrar till en mer bullerskyddad miljö för kringliggande bostadsområden. För övrig synpunkt se samlat svar om grönområden. Inga ändringar har gjorts i planen efter granskning avseende buller eller natur.

Privatperson 9

Anser att det föreslagna höghuset inte bör vara en symbol för det nya Täby. Uttrycker även en beklagan över att barnen förlorar en riktig lekplats, att ett grönområde försvinner samt undrar hur detta påverkar klimatmålen. Undrar om det inte går att genomföra bebyggelsen på annan plats.

Kommentar: Sågtorp 2 är idag en fastighet med omfattande byggrätt och planförslaget möjliggör för en mer hållbar bebyggelse på sikt. Föreslagen exploatering ligger i linje med översiktsplanen och övriga styrdokument. Efter granskning har nockhöjden för höghuset sänkts för att motsvara HSB:s nya förslag. För övriga synpunkter se samlat svar om grönområden samt arkitektur.

Privatperson 10

Vill inte att det byggs fler hus i kommunen och tycker att det räcker med asfalt och betong. Anser att kommunen är överbelastad. Vill att det är framkomligt på vägarna och upplever att det är köer dygnet runt. Uttrycker även önskemål kring bevarad natur.

Kommentar: Noteras. Föreslagen exploatering ligger i linje med översiktsplanen och övriga styrdokument. För övriga synpunkter se samlat svar om grönområden samt trafik.

Privatperson 11

Önskar att det skogspartiet får bevaras och på så sätt markera entrén till centrala Täby istället för ett höghus. Önskar att kommunen istället rustar upp höghusen i Roslags-Näsby. Anser att bättre genomfartsleder för bilar och cyklar är en bättre satsning.

Kommentar: Enligt kommunens arkitekturprogram och översiktsplan ska kommunen verka för en ökad stadsmässighet i centrala Täby och Roslags-Näsby. Således lyckas planförslaget med att kombinera en gestaltningsmässig ambition med

målet att bygga fler bostäder. Eventuell upprustning av höghusen i Roslags-Näsby kan inte behandlas inom ramen för detaljplanen för Sågtorp 2. För övrig synpunkt se samlat svar om grönområden.

Privatperson 12
Tycker att det räcker med byggnation centralt kring Roslags-Näsby. Undrar varför Täby ska ha ett fult landmärke. Anser även att alla gröna kilar byggs bort och att det blir mycket mer trafik i befintliga bostadsområden.

Kommentar: Noteras. Föreslagen gestaltning är i linje med kommunens arkitekturprogram samt målen för stadsutveckling i Täbys stadskärna. För övriga synpunkter se samlade svar om trafik och grönområden.

Privatperson 13
Anser att höghuset inte kommer att synas från E18 enligt utlåtandet och att den därför inte uppfyller symbolvärdet samt att byggnadens höjd därför kan sänkas. Yttranden anser även att förslaget inte är i linje med kommunens riktlinjer vad gäller utseende, höjd och hänsyn till nuvarande miljö i området. Anser att den föreslagna arkitekturen inte följer dagens normer om miljö och hållbarhet.

Vidare uttrycker privatpersonen en rad synpunkter gällande trafiken och utförd trafikutredning som följer nedan:

1. *Anser att ny trafikplanering krävs för Centralvägen då nuvarande förslag erfordrar en lång omväg för motorfordon.*
2. *Önskar att trafikplaneringen för kvarteret görs om utan genomfartstrafik på Näsbylundsvägen för ökad säkerhet för kringliggande skola och planerad förskola. Anser att kommunens svar från tidigare skede är undermåligt.*
3. *Anser att kommunens påstående kring utfart direkt från planområdet mot Centralvägen är felaktigt och önskar att detta utreds på nytt.*
4. *Anser att genomfart via Näsbylundsvägen ej är nödvändig och att utryckningsfordon kan nå Amastens byggnad från den befintliga gång- och cykelbanan i planområdets östra del.*

   Kommentar: Höjden på HSB:s höga byggnad är motiverad inte endast med tanke på närheten till E18 utan även för markering på närmare håll och direkt från Centralvägen och utgör även på så sätt en entré för centrala Täby. . Efter granskningen har den högsta tillåtna nockhöjden för höghuset sänkts med 14 meter för att motsvara HSB:s nya förslag. Förslaget stämmer överens med kommunens arkitekturprogram.

1. För att säkerställa framkomligheten på Centralvägen kan vänstersväng in på planområdet från Centralvägen inte tillåtas.

2. Trafiklösningen för Sågtorp 2 är utformad specifikt för platsens förutsättningar och vad som är möjligt att genomföra med hänsyn till befintlig struktur. Detta innebär att Näsbylundsvägen blir kvar som genomfartsgata för att fortsatt möjliggöra för angöring och leveranser till Ytterbyskolan. I och med planförslaget etableras en skyddad kombinerad gång- och cykelbana på den norra sidan av Näsbylundsvägen.
3. 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, framförallt för större fordon. En utfart mot Centralvägen riskerar försämra framkomligheten på huvudvägnätet vilket i sin tur påverkar kollektivtrafiken.
4. För att den planerade bebyggelsen ska uppfylla lagstadgade tillgänglighetskrav krävs det en möjlighet att angöra alla entréer i den nya bebyggelsen inom tjugofem meter, därför krävs kvartersgatan runt kvarteret.

Privatperson 14

Tycker att arkitekturen är fin men att placeringen inte är godtagbar med tanke på buller. Anser att grönområdet behövs för att dämpa trafikbuller men även för att bevara grönska i centrala Täby. Anser att förslaget gör så att färre får tillgång till grönskan på platsen då endast en liten del bevaras. Önskar att förslaget inte genomförs.

Kommentar: Planförslaget uppfyller riktlinjerna för buller och kommer samtidigt att innebära en mer bullerskyddad miljö för omgivningen. Efter granskning har nockhöjden för höghuset sänkts för att motsvara HSB:s nya förslag. För övriga synpunkter se samlat svar om grönområden.

Privatperson 15

Anser att skogsdungen är ovärderlig i Ytterbyskolans undervisning för barnen och för deras hälsa. Om kommunen fattar fler beslut att ta bort de små grönområdena gör man ett aktivt val att göra ett tidigare grönt vackert grönområde oattraktivt. Önskar få behålla skogsgläntan för barnens, djurens och boendes skull.

Kommentar: Se samlat svar om grönområden.

Privatperson 16

Tycker att det byggs för mycket i Täby och att det inte behövs byggas fler lägenheter. Tycker att det istället borde byggas fler radhus och villor om det behövs byggas mer. Tycker även att höga lägenhetshus är fula och att planförslaget därför är väldigt dåligt och inte bör godkännas.

Kommentar: Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder, lokaler och förskola som en del av utvecklingen av Täbys centrala stadskärna med en tät och funktionsblandad kvartersbebyggelse. Detta syfte ligger i linje med gällande översiktsplan, fördjupad översiktsplan samt arkitekturprogram. För övriga yttranden se samlat svar om arkitektur och exploatering.

Privatperson 17

Tycker inte att Täby behöver ett landmärke som markerar entrén till centrala Täby. Anser att fokus istället bör läggas på att bevara gröna kilar i centrala Täby så att boende där kan andas hälsosam luft. Tycket att det istället kan byggas en park på området.

Kommentar: Syftet för detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av bland annat bostäder. Att enbart anlägga en park på fastigheten ingår således inte i planuppdraget. För övriga synpunkter se samlat svar om grönområden samt arkitektur och exploatering.

Privatperson 18

Tror inte att det är bra att bygga bostäder och förskola så nära en mycket trafikerad väg ur hälsosynpunkt. Anser att trafiken bidrar till en dålig luftkvalitet som påverkar barn och människor. Undrar var djur och natur ska få plats om alla grönområden byggs på.

Kommentar: Se samlat svar om grönområden samt trafik.

Samlat svar grönområden

Kommentaren behandlar kritik angående exploatering av orörd naturmark samt att man bygger bort gröna kilar. Behandlar yttranden om att tillgängligheten för skolbarn och boende till grönområdet försämras då större delen av grönområdet försvinner samt att exploateringen gör fastigheten oattraktiv jämfört med tidigare. Man anser att exploateringen kommer innebära en försämrad hälsa för boende kring och inom planområdet. Man anser även att platsen har höga naturvärden som bör bevaras. Anser att kommunen istället bör lägga fokus på att bevara och anlägga nya parker och grönområden.

Kommentar: Sågtorp 2 är en privat fastighet som enligt gällande detaljplan medger för en relativt hög exploatering och där ingen naturmark är skyddad. Planförslaget kommer således att innebära en bebyggelse som är bättre anpassad till de befintliga förhållandena och som samtidigt tar vara på de höga naturvärden som finns inom fastigheten.

För att inventera områdets naturvärden samt säkerställa en god exploatering gjordes en naturvärdesinventering (NVI) med trädinmätning. Resultatet av NVIn visade att endast ett område avgränsat till den sydvästra delen av planområdet visade på höga naturvärden (naturvärdesklass 3). Detta område kommer att bevaras i detaljplanen med bestämmelse n_1. Bestämmelsen omfattar även trädens rötter. För att få utföra markarbeten inom detta område kommer tillstånd att krävas av Länsstyrelsen. Vidare föreslås att delar av de träd och buskar som avverkas läggs upp i så kallade faunadepåer inom planområdet. Även om naturmark minskar så anser kommunen det som positivt att den mest skyddsvärda naturmiljön kan sparas och skyddas, en positiv förändring jämfört med idag gällande detaljplan.

Planområdet ligger även i närheten av både parker och grönområden. Konvaljeparken, närmaste grannskapspark, ligger inom 250 meter från planområdet, och närmaste stadsdelspark, Mosstorpsparken, ligger inom 800 meter. I Roslags-Näsby, ungefär 800 meter från planområdet ligger även den nya stadsparken Järnvägsparken. Tillgången till dessa kommer inte att ändras. Planförslaget är därmed i linje med kommunens grönplan. Planförslaget är även i linje med kommunens översiktsplan avseende bebyggelseutvecklingen.

Samlat svar trafik och buller

Det uttrycks en oro kring ökade trafikmängder och försvårad framkomlighet i och med föreslagen exploatering, särskilt på omkringliggande gator, som Näsbylundsvägen, på Centralvägen och i anslutning till Ytterbyskolan. Man anser även att området inte är säkert att bebygga i och med intilliggande transportled för farligt gods. Kommentar behandlar yttranden om buller och försämrad boendemiljö för nuvarande och framtida boende har också inkommit. Uppfattningen är att platsen är olämplig för bebyggelse på grund av både luftföroreningar och buller. Det finns även en generell oro att exploateringen kommer att generera stora mängder biltrafik i området och att detta kommer att försvåra framkomligheten till skolan och omkringliggande fastigheter.

Kommentar: Enligt trafikutredningen och trafiksimuleringen som tagits fram under planarbetet kommer planförslaget endast att innebära en marginell ökning av biltrafik (under maxtimme 2040).

I samband med planförslaget införs även ett antal åtgärder som förbättrar trafiksäkerheten och framkomligheten för oskyddade trafikanter runt planförslaget. Ut mot Centralvägen ska avåkningsskydd finnas längs med gång- och cykelväg. Gatans kantsten längs med Centralvägen ska vara minst 15 cm hög för att förhindra att brandfarlig vätska sprider sig mot bebyggelsen vid eventuell olycka. Vid Näsbylundsvägen anläggs en skyddad kombinerad gång- och cykelbana.

Vidare har ett antal åtgärder vidtagits för att säkerställa att föreslagen exploatering uppfyller riktlinjerna i gällande trafikbullerförordning. Dessa anger att maximal ljudnivå inte får överstiga 70dB(A) vid fasad. Där ljudnivån överstiger 60 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till en ljuddämpad sida där ljudnivån inte överstiger 55 dB(A). För smålägenheter under 35 kvm är det 65 dB(A) som gäller. Dessa riktlinjer regleras i plankartan med bestämmelse. Dessutom har planritningarna studerats och anpassats i de mest utsatta lägena för att uppfylla förordningens riktlinjer.

Luftkvalitén på fastigheten ligger mellan 23-30 mikrogram per kubikmeter (µg/m^3) för kväveoxider (NO2) och 20-25 µg/m3 för partiklar (PM10) (dygnsmedelvärde) enligt senaste data från SLB-analys (Stockholms luft- och bulleranalys). För att miljökvalitetsnormerna ska uppfyllas bör värdena för NO2 ligga under 60 mikrogram per kubikmeter luft under ett dygn (dygnsmedelvärde) och PM10 ligga under i genomsnitt 50 mikrogram per kubikmeter luft under ett dygn (dygnsmedelvärde) enligt Luftkvalitetsförordning (2010:477), § 10 och § 18). Således uppfylls miljökvalitetsnormerna för luft på platsen.

Samlat svar arkitektur och exploatering

Åsikter om höghusets höjd och gestaltning och att denna bör göras om. Man anser att byggnaden är för hög och tycker att byggnaden bör sänkas samt att kommunen inte har tillräckligt med stöd i planen för höjden. Man anser att Täby generellt exploateras för hårt och att Roslags-Näsby speciellt inte bör bebyggas mer. Man anser även att den varierade höjdskalan bidrar till förvirring snarare än ordning i området.

Kommentar: Täby kommuns centrala delar, inklusive Roslags-Näsby pekas ut i både översiktsplanen och den fördjupande översiktsplanen för Täbys stadskärna som ett utvecklingsområde med goda förutsättningar för bland annat bostadsbebyggelse. I den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län, RUFS 2050, utpekas Täby centrum som en regional stadskärna vilket ytterligare ger stöd för utveckling i centrala Täby med bostäder, arbetsplatser, service och trafik. Bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen är bra, både för att utnyttja kollektivtrafiken och för att minska utsläppen, dvs det är bra för klimatet. Det är också i linje med kommunens klimatstrategi.

Höjden på bebyggelsen är väl avvägd i planförslaget och lämplig för platsen och har stöd för detta i översiktsplanen samt arkitekturpolicyn. Sågtorp 2 ligger dessutom på en strategiskt viktig plats med närhet till både E18, Centralvägen och inom gångavstånd från Täby centrum, där särskilt hörnläget på fastigheten där HSB:s höghus planeras att ligga markerar ett entréläge till Täby. Här bedöms det även att en viss skuggning kan

tillåtas i utvecklingen av Täbys centrala stadskärna. I anslutning till planområdet, närmare bestämt i Näsbydal och Grindtorp finns dessutom profilerade höghus, som högdelen för HSBs kvarter kan knyta an till i både höjd och gestaltning. Höjden på höghuset har dessutom stöd i Arkitekturprogrammet för Täbys regionala stadskärna. Höga hus kan användas för att skapa uppmärksamhet till en viktig plats i stadskärnan. Det står att: *”Placering [av höghus] i fonden av en gata, vid ett centrum eller en trafikplats kan underlätta orienteringen i stadskärnan.”.*

Inom planförslaget har man även lagt stor vikt vid att gestalta sockelvåningarna på ett sätt som ger variation och markerar en annan användning än privata bostäder, såsom ett förhöjt våningsplan på minst 4 meter. Den markerade bottenvåningen bidrar till att framhäva den mänskliga skalan och även till en typ av ordning i stadsrummet samt ett ökat stadsliv.

Vad gäller den varierade höjdskalan kan detta vara ett sätt att undvika att ett område uppfattas som monotont. Bland annat har man valt att jobba med en variation bland taklanskapen och fasaderna i planförslaget vilket har stöd i planens syfte. I planen för Sågtorp 2 är detta ett sätt att förfina övergången från höghuset till de lägre byggnaderna i kvarteret. Att varje huskropp utformas individuellt är även en målsättning enligt Täbys arkitekturprogram. Efter granskningen har den högsta tillåtna nockhöjden på höghuset sänkts med 14 meter för att motsvara HSB:s nya förslag.

6. Ändringar inför antagande

Inför antagandet görs följande ändringar i planen:

- Illustration som visar på möjlig placering av dagvattenmagasin har uppdaterats i planbeskrivningen. Storlek på dagvattenmagasin revideras i planbeskrivningen samt plankartan för att motsvara ett helt 100-årsregn.
- Bullerutredning förtydligas så att det framgår vilka ritningar som visar värden med fasadreflex.
- Arkeologisk utredning bifogas i sin helhet.
- PM för trafikutredning bifogas.
- Parkeringsbehov har justerats i planbeskrivningen för att motsvara uppdaterade siffror för HSB:s högdel.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med nya förslag till planlösningar i HSB:s högdel.

- Bestämmelse e_5, minsta bruttoarea för centrumändamål i entréplanet, har lagts till i plankartan för HSB:s högdel.
- Högsta tillåtna nockhöjd för HSB:s högdel har sänkts i plankartan
- Bestämmelse f_6 har reviderats för att gälla utformning av bottenvåning
- Planbeskrivningen har kompletterats med nytt gestaltningsförslag. Bilder där det tidigare förslaget framgick har uppdaterats.
- Kapitel 3.6 som avser preciseringar av planbestämmelser har uppdaterats efter justeringarna i plankartan.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

Kommunen bedömer att ändringarna inte är av sådan omfattning att de nödvändiggör en ny granskning.