

## Samrådshandling

Detaljplan för

# Bromsen 11 m.fl. i Skarpäng



# Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>4</b>
<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplan.....</b>	<b>5</b>
Planhandlingar.....	5
Planprocessen.....	5
Lägesbestämning .....	5
Areal och markägoförhållanden .....	6
Genomförandetid.....	6
Huvudmannaskap .....	6
Bebyggelse och gestaltning .....	7
Parkering och angöring .....	12
Friytor, lek och rekreation.....	14
Gatunät och trafik .....	14
Natur .....	15
Grundvatten.....	16
Hantering av dagvatten och skyfall .....	16
Buller.....	19
<b>Genomförandefrågor.....</b>	<b>21</b>
Tidplan .....	21
Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut.....	21
Teknisk försörjning .....	21
Avtal och plan- och genomförandeekonomi.....	21
Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter .....	22
<b>Planeringsunderlag .....</b>	<b>22</b>
Kommunala ställningstaganden och beslut .....	22
Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet.....	22
Övriga kommunala riktlinjer och stöddokument.....	22
Gällande detaljplaner .....	23
Utredningar.....	24
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>24</b>
Planområdet idag .....	24
Natur .....	25

Miljökvalitetsnormer.....	25
Miljökvalitetsnormer.....	25
Miljökvalitetsnormer för ytvatten .....	25
Miljökvalitetsnormer för grundvatten .....	25
Miljökvalitetsnormer för luft .....	25
Dagvatten .....	26
Geotekniska förhållanden.....	27
Ras och skred.....	27
Grundvatten.....	27
Teknisk försörjning .....	27
Hälsa och säkerhet.....	28
Förorenad mark .....	28
Buller .....	28
Tillgänglighet och trygghet .....	29
Kulturmiljö.....	29
Mellankommunala intressen .....	30
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>31</b>
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	31
Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun .....	31
Konsekvenser för trafik.....	31
Sociala konsekvenser .....	31
Bostadspolitiska mål .....	31
Barnperspektivet .....	31
Tillgänglighet och trygghet .....	32
Miljökonsekvenser.....	32
Natur .....	32
Dagvatten och skyfall.....	32
Hälsa och säkerhet .....	33
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	34
Miljökvalitetsnormer .....	34
Undersökning, betydande miljöpåverkan.....	34
Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan .....	35
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>36</b>

## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i två våningar med inredd vind i huvudsak i radhus inom fastigheten Bromsen 11. Syftet är även att bevara torpet Skarpäng.

Kvartersmarken är idag planlagd för användningen industri och är bebyggd med en industribyggnad i två till tre våningar. På fastigheten finns även torpet Skarpäng som kommer att bevaras och skyddas i den nya detaljplanen.

Bebyggelseförslaget innebär att industribyggnaden på Bromsen 11 rivs och att nya bostäder uppförs i två våningar med inredd vind, 44 i radhus och 8 lägenheter i småskaliga flerbostadshus. Byggnaderna kommer att utföras med sadeltak och träfasader i varierande utformning och färgsättning. Plank som skydd mot buller och insyn från Täbyvägen kommer att tillåtas. Parkering kommer att anordnas i underjordiskt garage som angörs via bilhissar.

Allmän platsmark inom planområdet kommer inte att påverkas och planläggs som park respektive gata.

Planförslaget bedöms överensstämma med inriktningen i *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet*.

Inför samrådet är den preliminära bedömningen att förslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas för detaljplanen.

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i två våningar med inredd vind i huvudsak i radhus inom fastigheten Bromsen 11. Syftet är även att bevara torpet Skarpäng.

# Beskrivning av detaljplan

## Planhandlingar

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

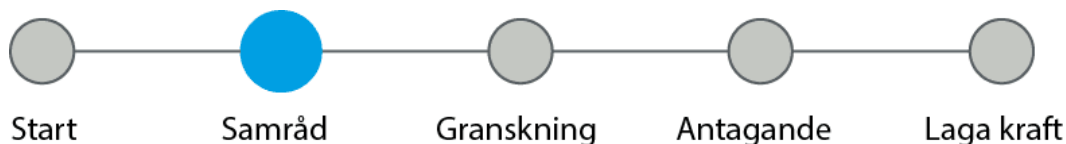
De utredningar som ligger till grund för planförslaget samt övrigt planeringsunderlag redovisas under avsnittet *Planeringsunderlag*.

## Planprocessen

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

I tolkningen för planbestämmelser ska Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan tillämpas.

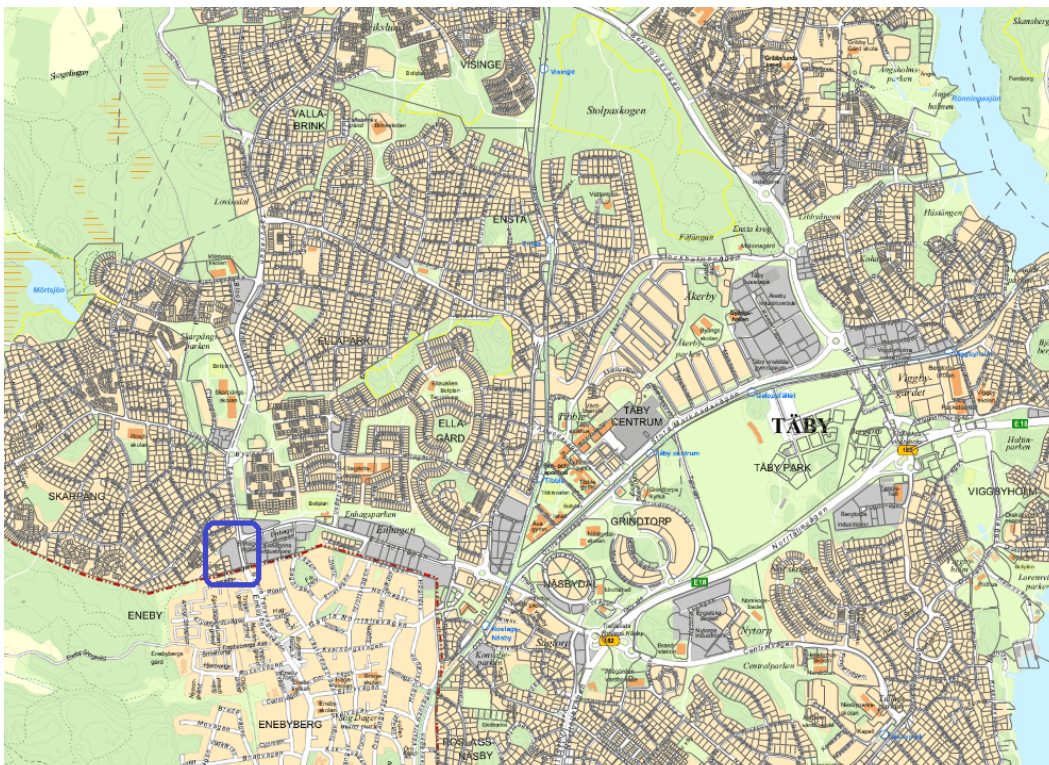
Detaljplanen befinner sig i samrådsskedet. Granskning av detaljplanen beräknas ske tidigast under fjärde kvartalet 2024. Ett antagande av detaljplanen beräknas kunna ske tidigast under första kvartalet 2025. Tidplanen är preliminär.



Figur 1. Processen för framtagandet av en detaljplan.

## Lägesbestämning

Planområdet är beläget väster om Täbyvägen i kommundelen Skarpäng och gränsar söderut mot Danderyds kommun.



Figur 2. Planområdets läge i Täby kommun markerat med blå ruta.

## Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1,4 hektar och utgörs av den privatägda fastigheten Bromsen 11 samt del av den kommunägda fastigheten Skarpäng 60:19.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag beslut om antagande av planen får laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och för allmänna vatten- och avloppsledningar. Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ska äga allmän platsmark samt ansvara för drift och underhåll av denna.

## Bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen innebär att fastigheten Bromsen 11 omvandlas från en industritomt till ett bostadskvarter. Industribyggnaden på Bromsen 11 kommer att rivas och nya bostäder uppförs i två våningar med inredd vind, 44 i radhus och 8 lägenheter i småskaliga flerbostadshus. För att den nya bebyggelsen ska passa in i stadsbilden reglerar en planbestämmelse att endast radhus ( $f_1$ ) får uppföras inom de flesta byggrätterna.



Figur 3. Situationsplan över bebyggelseförslaget för Bromsen 11.

Gestaltningen varierar genom olika byggnadstyper som uppförs med sadeltak för vilka minsta tillåtna takvinkel regleras med planbestämmelser ( $o_1$  och  $o_2$ ). Andra bärande gestaltningselement är bland annat låga takfötter och rik detaljering och tydliga våningsindelningar som skapar variation i ögonhöjd. För några byggrätter reglerar en

planbestämmelse att för varje bostad får en takkupa uppföras med en största bredd om 2 meter på vardera sidan av taknocken ( $f_5$ ).

Byggnaderna förses med träfasader i varierande färgsättning. För att säkerställa lämpliga höjder och volymer regleras högsta tillåtna nockhöjder med planbestämmelser ( $h_1$ ,  $h_2$ ,  $h_3$ ,  $h_4$  och  $h_5$ ).

För att skapa öppna ytor mellan husen reglerar en planbestämmelse att marken inte får förses med byggnad (prickmark). Med hänsyn till att bostadskvarteret är bullerutsatt från Täbyvägen kommer plank att få uppföras inom prickmarken. Byggrätten regleras även inom delar av planområdet med planbestämmelser för största tillåten byggnadsarea ( $e_1$ ,  $e_2$ ,  $e_3$ ,  $e_4$  och  $e_5$ ).

För att skapa en dynamik i fasadutformningen, men också för att separera bostädernas privata uteplatser kommer bebyggelsen att uppföras med förskjutet fasadliv, vilket regleras med planbestämmelsen ( $f_4$ ).



Figur 4. Överblick över bebyggelseförslaget, vy mot nordost.





Figur 5. Överblick över bebyggelseförslaget, vy mot nordväst.

Parkering anordnas i underjordiskt garage som nås via bilhissar. Ambitionen är att skapa en grön, lugn och bilfri kvartersmiljö. För att säkerställa detta reglerar en planbestämmelse att parkering endast får anordnas i underjordiskt garage ( $n_1$ ).

Torpet Skarpäng inom den norra delen av Bromsen 11 ska bevaras och förses med planbestämmelse för rivningsförbud ( $r_1$ ). För att skydda torpets kulturvärden kommer en planbestämmelse reglera att ursprungliga fönster ska bevaras. Nya fönster får tillkomma om befintliga fönster inte bedöms möjliga att renovera ( $q_1$ ). För att säkerställa torpets utformning har en planbestämmelse för varsamhet tagits fram. Denna reglerar att fasader ska vara i lockläktpanel avfärgad med röd slamfärg. Fönsterfoder, knutbrädor och vindskivor ska vara täckmålade vita. Det ska finnas en skorsten. Taktäckning ska vara röd eller svart plåt eller rött taktegel. Placering och utförande av nya fönster och dörrar ska anpassas till byggnadens karaktär. Fönster ska ha fasta träspröjs ( $k_1$ ). Vid torpet planeras gemensamma rekreationsytor för kvarterets invånare.

I torpets närhet föreslås en byggrätt för en komplementbyggnad ( $ö_1$ ) med en största tillåten byggnadsarea om 40 kvadratmeter ( $e_5$ ) och med en högsta tillåten nockhöjd över nollplan på 23,0 meter, vilken även gäller för själva torpet ( $h_2$ ). För komplementbyggnaden såväl som för torpet reglerar utformningsbestämmelser att byggnad ska utföras med sadeltak ( $f_3$ ) och att fasader ska vara i lockläktpanel eller timmer avfärgad med röd slamfärg ( $f_2$ ). Avsikten är att det ska vara möjligt att behålla

en del av den befintliga äldre ekonomibygnaden som hör till torpet inom denna byggrätt, om detta bedöms som lämpligt och genomförbart.



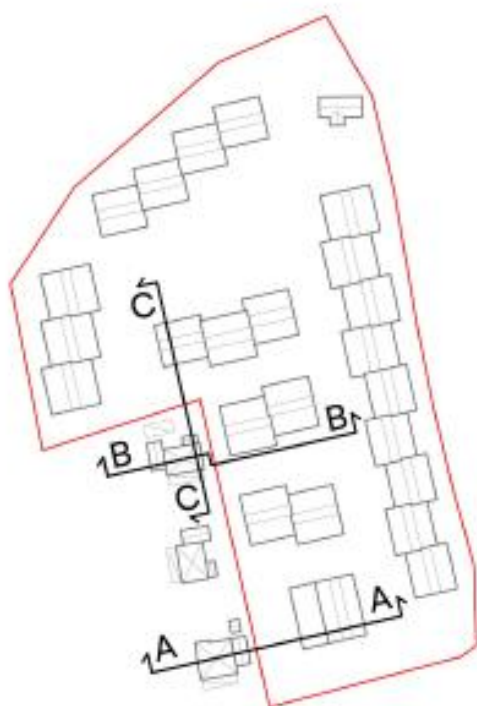
Figur 6. Vy norrut inom kvarteret enligt bebyggelseförslaget.



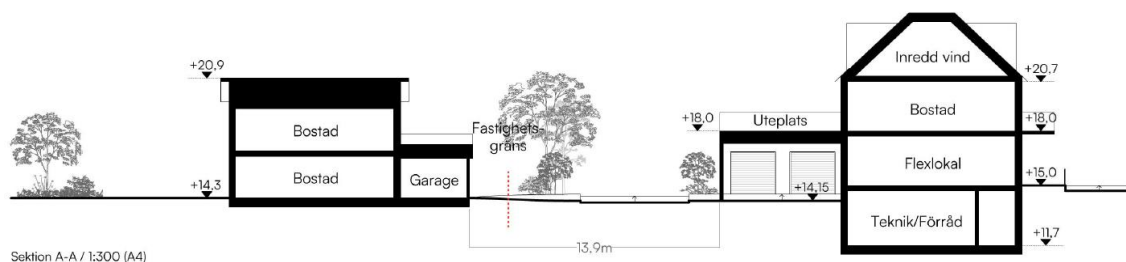
Figur 7. En bilfri miljö och en varierad utformning av fasader och tak kännetecknar bebyggelseförslaget.



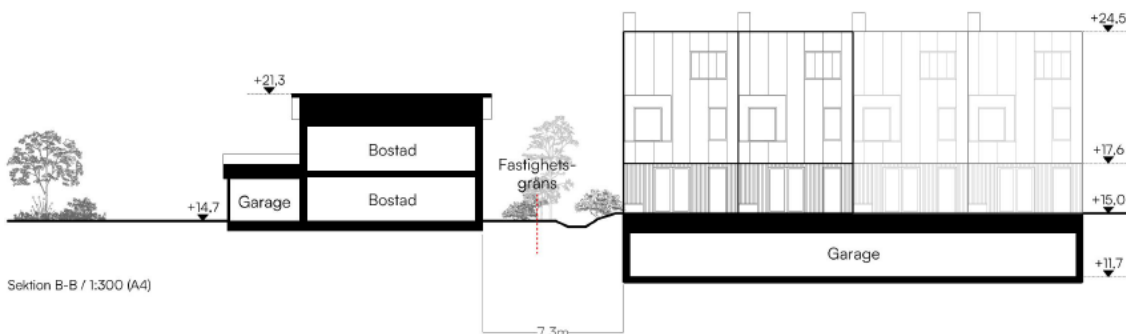
Figur 8. Vy norrut med exempel på ett plank som vetter mot Täbyvägen.



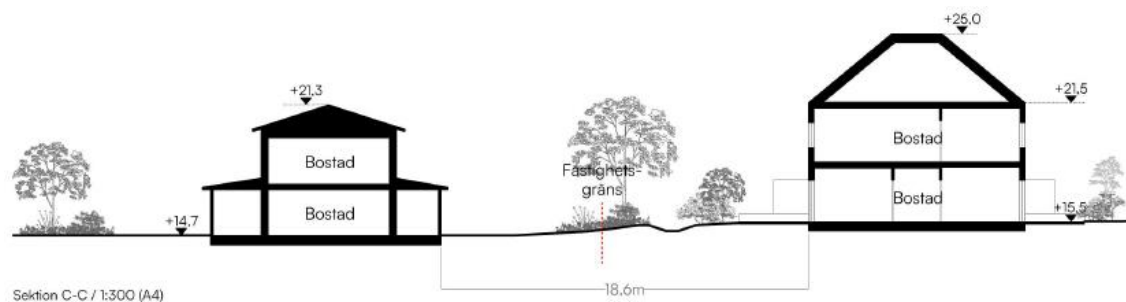
Figur 9. Orienteringssymbol för sektioner enligt figurer 10-12.



Figur 10. Sektion A-A enligt orienteringssymbol (figur 9).



Figur 11. Sektion B-B enligt orienteringssymbol (figur 9).

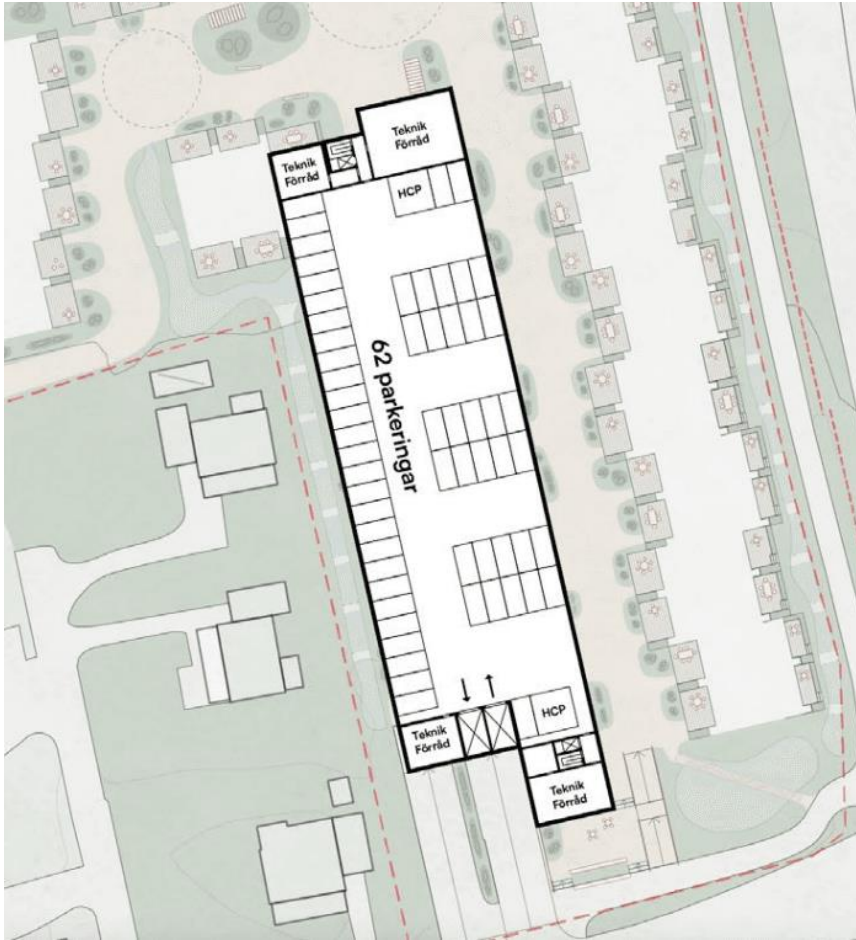


Figur 12. Sektion C-C enligt orienteringssymbol (figur 9).

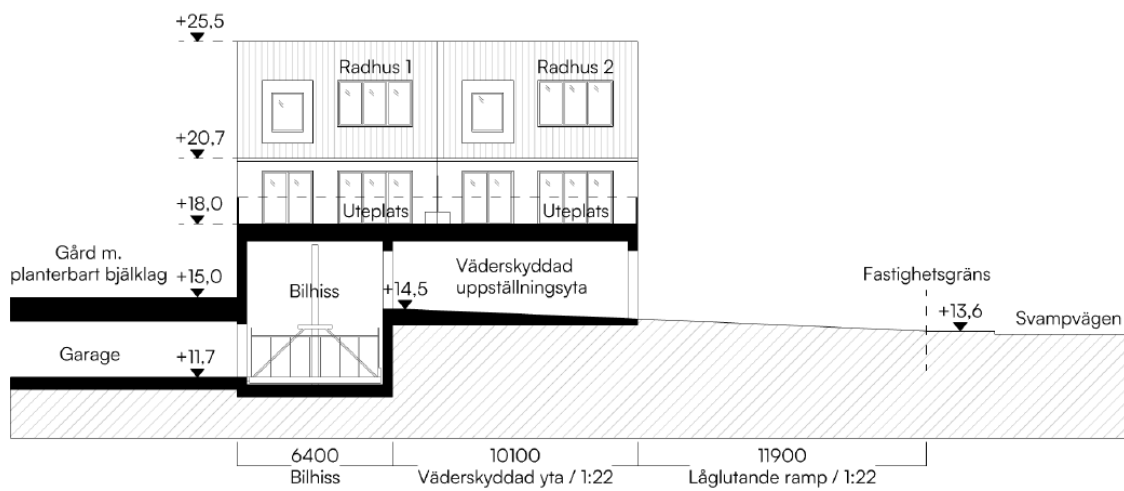
## Parkering och angöring

Parkering kommer att anordnas i ett underjordiskt garage som angörs via bilhissar. Angöring fortsätter att ske från Svampvägen inom Danderyd kommun. Parallellt med angöringsvägen till bilhissarna föreslås en angöringsväg in i kvarteret. Denna kommer att vara nödvändig för avfallshantering och leveranser samt för tillgänglighet för till exempel färdtjänst och utryckningsfordon.

Bebyggelseförslaget innebär ett parkeringsbehov för 62 bilar och 115 cyklar. Alla bilparkeringsplatser placeras i det underjordiska garaget. Cykelparkeringar föreslås både inomhus i markplan i cykelförråd och utomhus i kvarteret.



Figur 13. Planritning över föreslaget underjordiskt garage.



Figur 14. Sektion över bilhiss till underjordiskt garage enligt bebyggelseförslaget.

## Friytor, lek och rekreation

Inom kvartersmarken föreslås platsbildningar i olika storlekar. Tydliga gränsdragningar mellan privat, semi-privat och publikt skapar förutsättningar för ett socialt gårdsliv. Kvartersmarken kommer vara bilfri med goda möjligheter att röra sig och leka tryggt. I den norra delen av kvarteret föreslås lekytor mellan husen och även öppna ytor för rekreation runt torpet Skarpäng.



Figur 15. Den norra delen av Bromsen 11 där öppna ytor föreslås.

## Gatunät och trafik

Planförslaget innebär ingen ny utbyggnad av kommunalt vägnät eller gång- och cykelvägnät. Nya anslutningar från bostadskvarteret till gång- och cykelvägar intill kommer dock att tillkomma vid genomförandet av detaljplanen. Möjlig placering av angöringsväg regleras genom planbestämmelse för utfartsförbud.

Trafikalstringen från området beräknas till 94 fordon/dygn. En bedömning av kapaciteten i korsningen Täbyvägen/Svampvägen visar att framkomligheten är god såväl efter exploateringen som för prognosåret 2040.

En beräkning visar att kömagasinet till de föreslagna bilhissarna har tillräcklig kapacitet för att rymma köande bilar utan att negativt påverka trafiken i det

kommunala vägnätet. Även om den ena hissen är ur funktion är risken för kö ut på Svampvägen liten.



Figur 16. Vy söderut i korsningen Täbyvägen/Enebybergsvägen-Svampvägen.

## Natur

En särskilt skyddsvärd äldre ek nära torpet på Bromsen 11 kommer att skyddas genom en planbestämmelse ( $n_2$ ) som reglerar att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Samråd behöver hållas med Länsstyrelsen i Stockholms län före exploatering i ekens närhet (samt om det skulle visa sig finnas behov av att ta ned trädet).

En skyddszon behöver därmed beaktas runt trädet vid exploatering. Skyddszonen ska väl täcka in trädets rötter som sträcker sig längre ut än trädets krona. Föreslagen byggrätt närmast trädet kan komma att revideras inför nästa skede

En planbestämmelse reglerar även att trädet omfattas av lovplikt för marklov ( $a_1$ ). Vid exploatering av fastigheten ska trädet skyddas särskilt så att det inte skadas under arbetet. Även övriga träd som planeras sparas inom planområdet ska skyddas vid exploateringen av fastigheten.

I södra delen av planområdet finns en allé för vilken dispensansökan till Länsstyrelsen i Stockholm län behöver göras för att möjliggöra planerad angöring till planområdet. Dispens behöver därför ha beviljats av länsstyrelsen innan planen kan antas.

I och med att området planeras omvandlas till ett bostadskvarter, bestående av framför allt radhus med egna trädgårdar som dessutom utökas med angränsande vegetationsytor, förväntas mängden grönyta öka. Inom planområdet kommer gång- och cykelstråket norr om Bromsen 11 att planläggas som park. Planförslaget innebär inga nya park- eller naturområden inom allmän plats.

## Grundvatten

I och med att ett parkeringsgarage under mark planeras, samt under befintlig marknivå, kommer schaktning att behöva ske. Schakten för garaget kommer att vara så djup att den passerar nivån för grundvattnet. Därmed kommer troligen en grundvattennivåsänkning, vilken kräver tillstånd, att erfordras.

## Hantering av dagvatten och skyfall

### *Dagvatten*

Föreslagen dagvattenhantering består av en kombination av nedsänkta grönytor och en höjdsättning som leder dagvattnet från byggnader längs öppna ytor till de nedsänkta grönyterna.

### *Fördröjning*

Förslaget på hantering syftar till att utforma så många grönytor som möjligt till skålformade översvämningssytor, så kallade mångfunktionella ytor. Dessa ytor avsätts för gårdsändamål men tillåts att tillfälligt översvämmas vid kraftiga regn som överstiger dagvattennätets kapacitet. Arean samt medeldjup för varje mångfunktionell yta har räknats fram utifrån ytans avrinningsområde.

### *Skyfall*

I dagvattenutredningen har det gjorts en skyfallskartering. Modellen simulerades med ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Vid regn större än 100-årsregn bräddar fördröjningssystemet söderut mot Svampvägen för att undvika skador på byggnader och intilliggande fastigheter. Bräddningen sker genom nedsänkta ytor som leder vattnet bort från byggnader. Fastigheten håller vid en sådan händelse kvar en volym motsvarande ett 100-årsregn och som därmed inte påverkar situationen för Svampvägen. Detta säkerställs även med planbestämmelse som reglerar att marken inom fastigheten ska anordnas med ytor för dagvattenhantering som har en total fördröjningsvolym på minst 160 kubikmeter ( $n_4$ ).

Färdigt golv vid entré samt eventuell infart till garage i området som visas kunna drabbas översvämningar föreslås sättas till minst + 14,5 (RH2000). Detta regleras med en planbestämmelse om markens lägsta höjd över nollplanet ( $n_3$ ). För att kunna hålla ett 100-årsregn inom fastigheten behöver södra änden av området fyllas upp till en nivå ovan +14,35 som är högsta nivån enligt tidigare skyfallsanalys. Vidare utredning av lämplig höjdsättning av området för att säkerställa att skyfall inte innebär risk, ska tas fram inför granskningsskedet.





Figur 17. Födröjning vid 20-års regn.



Figur 18. Volymer vid 100-årsregn och placering av fördröjningsvolym (blåa ytor).

I och med att utryckningsfordon ej kan komma in på området via Svampvägen vid 100-årsregn har en alternativ insatsväg säkerställt via att en gång- och cykelväg från Ekoxegränd utformas så att alla typer av utryckningsfordon kan transportera sig via den vägen. Detta gäller både vägens konstruktion samt belysningsutformning. Utryckningsvägen från Täbyvägen blir därmed Täbyvägen – Rostocksvägen – Ekoxegränd – gångväg- och cykelväg in på planområdet och fram till samtliga bostäder. Kontroll har gjorts gällande att dessa vägar är farbara för alla typer av utryckningsfordon vid 100-årsregn.

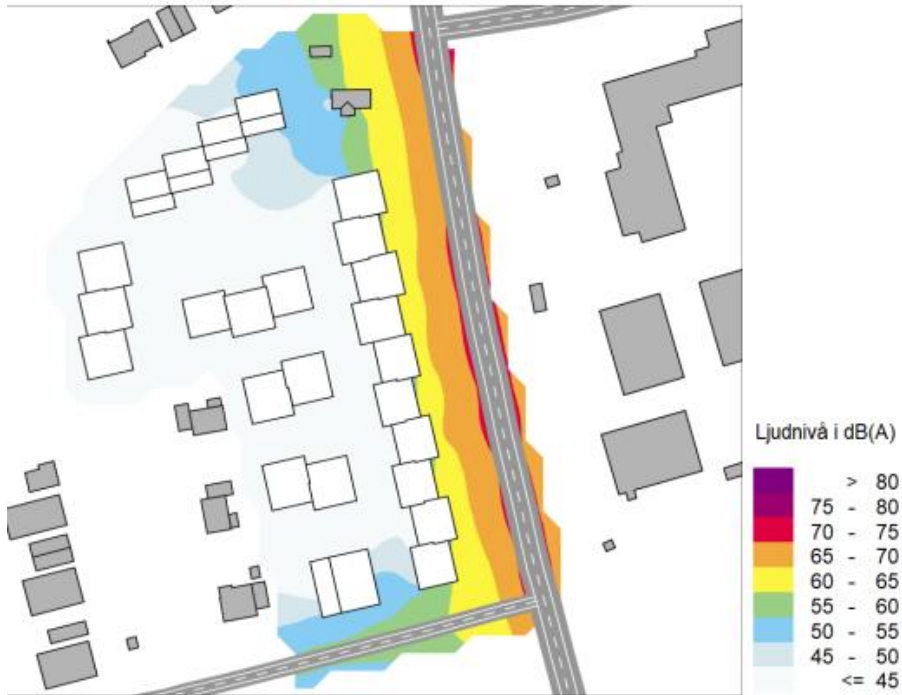


Figur 19. Blå pilar väg för utryckningsfordon vid skyfall. Röda pilar redovisar bränningsväg för dagvatten.

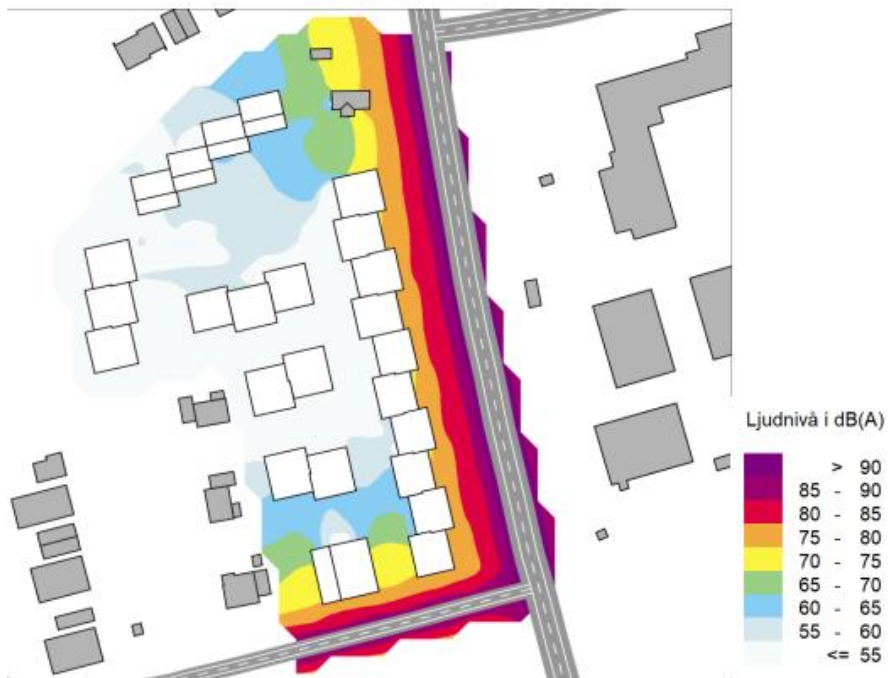
## Buller

Planområdet är utsatt för buller från framför allt trafiken på Täbyvägen. För att säkerställa att samtliga bostäder inomhus kan uppfylla kraven enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, reglerar en planbestämmelse att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot en ljuddämpad sida ( $s_1$ ).

För att göra det möjligt för dessa bostäder att kunna erhålla ”god ljudmiljö” också utomhus vid fasad och uteplats närmast Täbyvägen (dvs. uppfylla trafikbullerförordningen utan avsteg), har även en planbestämmelse tagits fram som tillåter plank som bullerskydd från Täbyvägen.



Figur 20. Ekvivalent ljudnivå i ljudutbredning 2 meter över mark från vägtrafik för prognos år 2040 (ej frifältsvärden).



Figur 21. Maximal ljudnivå i ljudutbredning 2 meter över mark från vägtrafik för prognos år 2040 (ej frifältsvärden).

## Genomförandefrågor

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Genomförandet av ny detaljplan innebär att alla byggnader rivs, bortsett från torpet Skarpäng, som bevaras och skyddas med planbestämmelser. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### Tidplan

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det att detaljplanen får laga kraft. Utbyggnad enligt detaljplanen kan påbörjas efter det att detaljplanen fått laga kraft, nödvändiga avtal har tecknats samt lov och tillstånd har godkänts.

Fastighetsägaren till Bromsen 11 ska tillsammans med kommunen inför tecknande av exploateringsavtal ha tagit fram en gemensam huvudtidplan för genomförandet av detaljplanen.

### Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Det finns inga gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller servitut inom planområdet.

### Teknisk försörjning

#### *VA-ledningar*

I samband med genomförandet av detaljplanen föreslås anslutningspunkten vid korsningen Täbyvägen/Enebybergsvägen-Svampvägen flyttas cirka 20 meter västerut.

#### *Avfallshantering*

Förslaget innebär avfallshämtning inne i kvarteret. Bredden på körbana för sopbil ska vara minst 3,5 meter. Träd och växtlighet eller snövallar ska inte inkräkta på vägbredden. Vändytans radie ska vara minst 9 meter.

### Avtal och plan- och genomförandeekonomi

#### *Plankostnadsavtal*

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Bromsen 11 i samband med start av detaljplanen. Plankostnadsavtalet syftar till att

fastställa parternas åtaganden samt fördelning av kostnader dem emellan i samband med upprättande av detaljplan. Avtalet reglerar att fastighetsägaren till Bromsen 11 står för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen. Kommunen avser inte att ta ut planavgift vid bygglov.

### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägare till Bromsen 11 innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet reglerar tekniska, juridiska och ekonomiska frågor i samband med detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet innehåller även krav och mål för hur utbyggnaden av planområdet ska genomföras.

Kommunen avser att reglera bevarande av torpet Skarpäng i exploateringsavtal med fastighetsägaren till Bromsen 11.

## **Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter**

Inga fastighetsbildningsåtgärder eller anläggningsåtgärder krävs för planens genomförande. I det fall dessa åtgärder krävs eller erfordras ansöker om och bekostar fastighetsägaren till Bromsen 11 dessa.

## **Planeringsunderlag**

### **Kommunala ställningstaganden och beslut**

#### **Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet**

Planområdet är i översiktsplanen utpekade för utveckling av småhusbebyggelse.

Enligt översiktsplanens vägledning för Skarpäng ska kommunen verka för att komplettering i bebyggelsen sker på villaområdets villkor och anpassas till befintlig bebyggelse- och vägstruktur inom kommunen men också till grannkommunernas struktur samt grönområden, med syfte att förstärka vistelsekvaliteterna.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet.

#### **Övriga kommunala riktlinjer och stöddokument**

- Dagvattenstrategi för Täby kommun, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2016, § 137.
- Halva Täby grönt, Grönplan för Täby kommun, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 17 maj 2022, § 49.

- Parkeringsstrategi för Täby kommun, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2013, § 138.

## Gällande detaljplaner

Nästan hela planområdet omfattas av detaljplan S223, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kv. Bromsen m.fl., fastställd den 27 juni 1986.

Inom kvartersmarken på fastigheten Bromsen 11 är tillåten användning småindustri (Jm) med en högsta tillåten bruksarea om 4 900 kvadratmeter och med högsta tillåtna byggnadshöjd på 7,0 meter. Delar av fastigheten omfattas av prickmark som inte får bebyggas.

Längs västra och norra sidan av fastigheten Bromsen 11 reglerar en planbestämmelse att det ska finnas en planterad skyddszon (pl). Det finns även en skyddszon för elektrisk ledning (e). För allmän plats är marken norr om Bromsen 11 planlagd som park och till väster om Bromsen 11 är marken planlagd som område för motortrafikändamål (Tm). Inom allmän plats intill Bromsen 11 finns en planbestämmelse som reglerar att marken ska vara tillgänglig för slänter (z<sub>1</sub>).

Inom planområdets östra sida finns en liten yta som omfattas av detaljplan S169, Förslag till stadsplan för kv. Bromsen m.fl. E55 och E5B, fastställd den 06 juli 1979. Den berörda ytan är allmän plats med tillåten användning Område för motortrafikändamål (Tm).



Figur 22. Berörda delar från detaljplan S223 till vänster och från detaljplan S169 till höger.

## Utredningar

- Antikvarisk utredning, daterad den 29 mars 2017.
- Dagvattenutredning, daterad den 14 februari 2024.
- PM Föroreningsituation, daterad den 24 mars 2023.
- Trafikbullerutredning, daterad den 8 februari 2024.
- Trafikutredning, daterad den 24 januari 2024.
- Översiktlig geoteknisk undersökning, daterad den 1 februari 2018.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, daterad den 22 december 2017.

## Planeringsförutsättningar

### Planområdet idag

Fastigheten Bromsen 11 är idag till stor del hårdgjord med ytor för upplag, parkering och vändytor för stora fordon. Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad i två till tre våningar. I norra delen av fastigheten ligger torpet Skarpäng med tillhörande ekonomibygnad och omgivande trädgård. Norr och öster om Bromsen 11 löper gång- och cykelvägar som omfattas i planområdet. Planområdet omges av villabebyggelse i norr på andra sidan gång- och cykelvägen, och i söder på andra sidan Svampvägen i Danderyds kommun. Väster om planområdet finns villabebyggelse intill Bromsen 11. Öster om planområdet passerar Täbyvägen och på andra sidan den finns ett område med kontor och andra verksamheter.



Figur 23. Industribyggnaden på Bromsen 11 innan ny exploatering.



## Natur

I norra delen av planområdet finns idag naturmark som består av blandad vegetation. En äldre ek, nära torpet, kommer att bevaras. Trädet klassas som särskilt skyddsvärt då det är 150-200 år gammalt och har en stamdiameter på över en meter. Trädet kan utgöra hem för över 1000 olika arter och kan bli mycket gammalt. Det är därför av stor vikt för platsens biologiska mångfald. Det är också ett levande kulturminne som hör ihop med torpmiljön och ger området en historisk förankring. Trädet innehar inget biotopskydd. I planområdets södra del utmed Svampvägen finns en allé som omfattas av biotopskydd.

Planområdet gränsar till villabebyggelse med trädgårdar. Närhet till skogsnatur bedöms som god då Naturreservatet Rinkebyskogen i Danderyds kommun ligger cirka 275 meter ifrån planområdet. Längs parkmarken i planområdets norra del löper ett grönt rekreationstråk.

## Miljö kvalitetsnormer

### Miljö kvalitetsnormer

#### Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Recipient för planområdet är Stora Värtan som har klassats ha ”måttlig” ekologisk status och ”uppnår ej” avseende kemisk status. Den ekologiska statusklassningen beror på övergödning, där målet är att nå god ekologisk status år 2039. Den kemiska statusklassningen beror på att vattnet innehåller förhöjda halter av PBDE, kvicksilver och TBT för vilka tidsfristen är till 2027. Recipienten har också andra miljöproblem såsom andra miljögifter, främmande arter samt syrefattiga förhållanden.

#### Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Planområdet ligger inom området för grundvattenförekomsten Täby-Danderyd som har god kvantitativ samt kemisk statusklassning. Vattenmagasinet är en urbergsförekomst med sprickakviferer. Denna dricksvattensförekomst är skyddad enligt Vattendirektivets artikel 7, för att garantera tillgång på vatten av god kvalitet.

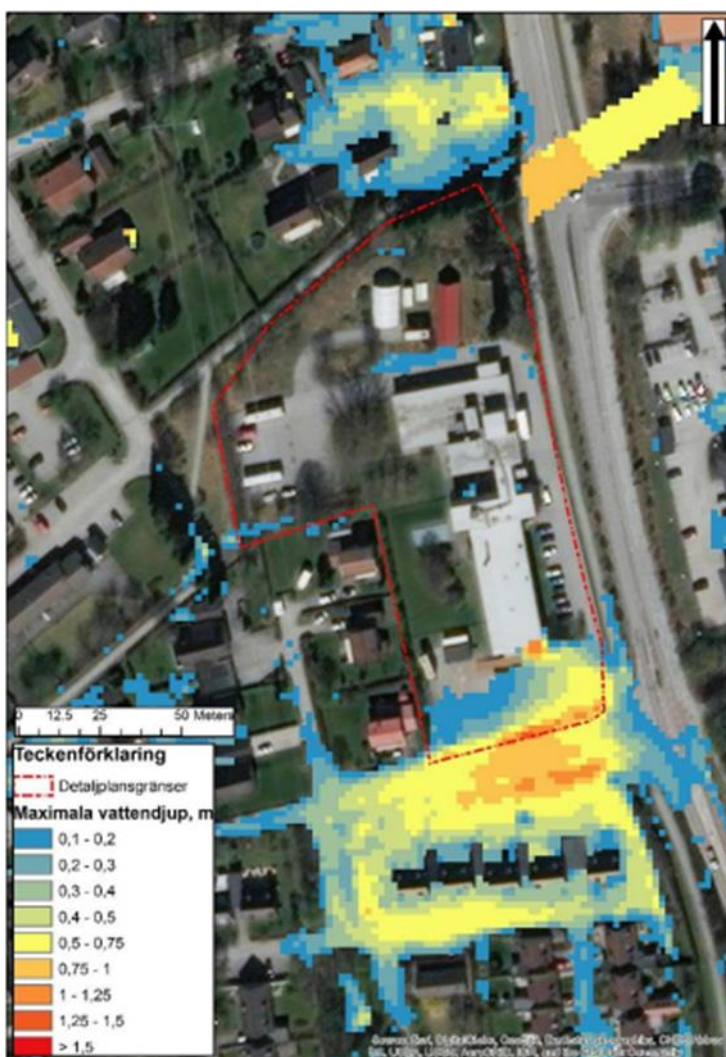
#### Miljö kvalitetsnormer för luft

Planområdet ligger angränsande till villabebyggelse och har relativt vältrafikerade lokala Täbyvägen längsmed dess östra sida. Trafiken längs med Täbyvägen är den främsta källan till luftföroreningar inom området. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid, ozon, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Enligt SLB:s (Stockholms luft- och bulleranalys, en enhet inom Miljöförvaltningen i Stockholms

luftföroreningskartor uppfylls miljö kvalitetsnormerna med god marginal.

## Dagvatten

Planområdet sluttar svagt söderut mot Svampvägen som ligger i Danderyds kommun. Svampvägen fungerar idag som uppsamlingsyta för dagvatten för ett större område, det vill säga inte enbart för planområdet, och ingår i ett instängt område. Vid ett 100-års regn kan vattendjupet på Svampvägen bli så djupt som 1,1 meter (enligt simulering av ett klimatkompenserat 100-årsregn) vilket gör att planområdet inte kommer att kunna tillträdas via denna väg. Svampvägen utgör idag ensam tillträdesväg till planområdet.



Figur 24. Maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn med hänsyn taget till klimatförändringar.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts. Undersökningen har genomförts med viktsondering samt skruvprovtagning. Denna visar på att jordlagerföljden utgörs av tunnare överliggande lager av fyllning som består av grus, sand, torrskorpser och växtdelar. Detta lager underlagras av lera och friktionsjord på berg.

Lerans mäktighet är som mest cirka 4 meter, varav det överst är torrskorpser. Bitvis är leran varvad med tunna finsandsskikt. Friktionsjorden består av sand, grus och morän och har en mäktighet på som mest ca 4,5 meter. Berg har i undersökta punkter varierat i djup mellan 0,5 - 8 meter under markytan. Vid schaktarbeten bör förekomst av block beaktas.

## Ras och skred

Området släntsluttar svagt cirka 1:40. Risk för skred för befintliga marknivåer bedöms ej föreligga. I området södra delar finns lermäktighet (<4m) där översta delen består av torrskorpa. Vid belastning av leran förväntas sättningar. Sättningar bör studeras vidare vid detaljprojektering.

## Grundvatten

Grundvattennivåerna har mätts i tre punkter. Grundvattnets strömriktning förväntas följa områdets topografi. Grundvattenmätningarna visar att nivåerna varierar över området mellan cirka 1,6 meter – 3,5 meter under markytan med ytligast förekomst i sydvästra delen av fastigheten.

## Teknisk försörjning

### *VA-ledningar*

Fastigheten Bromsen 11 har i dagsläget två anslutningspunkter till det kommunala vatten- och avloppsnätet på fastighetens västra sida vid Ekoxegränd samt vid fastighetens södra del vid korsningen Täbyvägen Svampvägen.

### *Avfallshantering*

Avfallshanteringen inom planområdet ska uppfylla Täby kommuns avfallsföreskrifter, arbetsmiljöverkets riktlinjer för hämtning och lämning av avfall och sträva mot målen i kommunens avfallsplan.

Samtliga byggnader inom planområdet ska ges bra förutsättningar för att kunna sortera ut förpackningar och tidningar samt matavfall.

### Övriga ledningar inom området

I närområdet finns ledningar för el, tele och gasvärme. Ledningsägare är Ellevio, Eon, Skanova, Stadsnätbolaget.

## Hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

Fastigheten är en industrifastighet. En markundersökning har genomförts.

Inom området finns halter av kvicksilver, koppar, zink, kobolt, nickel och arsenik som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, KM. Det varierar över området vart de respektive ämnena passerar gränsen för KM. Oftast har dem hittats i markytans övre lager (dvs. inom 0 - 1 m). Föroreningar i halter över KM har påträffats i eller direkt under massor i grönytor, i massor med innehåll av rött tegel samt i en grusad yta i söder.

Samtliga halter understiger Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning, MKN.

### Buller

Planområdets norra, östra och södra delar är stört av buller från Täbyvägen. Hela östra sidan, närmast Täbyvägen, störs av en ekvivalent ljudnivå som är högre än 60 dB. Södra och norra delarna störs av nivåer högre än 50 dB. Maximala ljudnivån för östra och södra delarna är över 75 dB och för norra delen över 60 dB.

Till det nationella miljö kvalitetsmålet om en God bebyggd miljö finns en delmålsättning om minskad påverkan från trafikbuller i syfte att skapa goda och hälsosamma ljudmiljöer. Detta innebär att höga krav ställs på hur bebyggd miljö utformas.

	Ekvivalent ljudnivå, dB(A)	Maximal ljudnivå, dB(A)
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	60 <sup>1</sup>	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 <sup>2</sup>

Figur 25. Trafikbullerförordning (om trafikbuller vid bostadsbyggnader) SFS 2015:2016, t.o.m. SFS 2017:359

Om 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå ändå överskrids vid fasad, får avsteg göras om minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

## Tillgänglighet och trygghet

Planområdet har god anslutning till omkringliggande vägnät och det finns goda förbindelser till Täby centrum och närliggande skolor och förskolor. Från planområdet finns busshållplatser inom 400 meters avstånd. Från de tre närliggande hållplatserna går det att resa till bland annat Täby centrum, Vallentuna station och Danderyds sjukhus. Tillgängligheten till omgivande gång- och cykelvägar är god och längs planområdets östra sida passerar kommunens huvudcykelnät längs Täbyvägen. Planområdet ligger cirka 600 meter från Skarpäng centrum där service av olika slag finns. Nära planområdet finns även en större matvarubutik.

Enhagsparken, som benämns som en lokalpark och även stadsdelspark finns inom 250 meter från planområdet. Strövområden finns inom 1000 meter från planområdet och några hundra meter väster om planområdet finns både öppna ytor och grönska för lek och rekreation. Det är dock i dagsläget mer än 500 meter till allmänna lekplatser.

Omgivningarna upplevs som lugna och trygga med villabebyggelse och gång- och cykelvägar i gröna miljöer. Industritomter är ofta obefolkade under kvällar och nätter, vilket kan skapa upplevd otrygghet. Den högt trafikerade Täbyvägen kan trots låg hastighetsbegränsning upplevas som otrygg, särskilt med hänsyn till mindre barn.

## Kulturmiljö

Den antikvariska utredningen visar att torpet Skarpäng, med bostadshus, ekonomibygnad och trädgård har kulturhistoriskt värde. Det kulturhistoriska värdet består av byggnadshistoriska och socialhistoriska värden samt kontinuitetsvärden. Torpställets struktur, med bostadshus och ekonomibygnad i vinkel, har lång kontinuitet. I trädgården finns fruktträd och bärbuskar som anknyter till torpets jordbrukshistoria. Torpstället ger en illustrativ bild av bebyggelsen och miljöns bruk och utveckling från tillkomsttid till idag och därigenom människors livsvillkor under samma tid.

De äldsta delarna av bostadshuset och ladugårdsbyggnaden är troligen från mitten av 1700-talet. Bostadshuset var ursprungligen en enkelstuga som senare byggts till med två rum. Utredningen visar att byggnadsdelar har lagts till och gjorts om för att passa olika tidsperioder under torpets bruk och att huset gradvis moderniserats, från enkelstuga till parstuga. Rumsinredning och invändiga snickerier har anpassats till olika tiders rådande stilinfluenser, bekvämligheter har inretts i huset där plats funnits.



Figur 26. Torpet Skarpäng inom fastigheten Bromsen 11.

## Mellankommunala intressen

Framkomligheten på Täbyvägen och Enebybergsvägen bedöms vara ett mellankommunalt intresse. Angöring från Bromsen 11 sker idag mot Svampvägen inom Danderyds kommun och sedan vidare ut till korsningen Täbyvägen/Enebybergsvägen – Svampvägen. Planförslaget innebär att angöringsvägens placering fortsätter vara i ungefär samma läge. Trafikutredningen redovisar att kapacitet för den förväntade trafikökningen finns både för korsningen Täbyvägen/Enebybergsvägen - Svampvägen och för Täbyvägen/Enebybergsvägen.

Täby kommuns vatten- och avloppsledningar som ansluter till planområdets södra del ligger inom Danderyds kommun under Svampvägen. Åtkomst till dessa för en eventuell flytt av anslutningspunkt för Bromsen 11 kommer att behöva hanteras av båda kommunerna.

# Konsekvenser

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planförslaget innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

## Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

Fastighetsägaren till Bromsen 11 har det fulla kostnadsansvaret för framtagande och genomförande av detaljplanen. I det ingår eventuell erforderlig förstärkning och/eller anpassning av befintlig gång- och cykelväg vid Ekoxegränd för räddningstjänst samt nya anslutningar av gång- och cykelvägar från bostadskvarteret till befintliga allmänna gång- och cykelvägar intill.

## Konsekvenser för trafik

Planförslaget innebär ingen ny utformning av kommunalt vägnät eller gång- och cykelvägnät. En bedömning av kapaciteten i korsningen Täbyvägen/Svampvägen visar att framkomligheten är god såväl efter exploateringen som för prognosåret 2040. En beräkning visar att kömagasinet till bilhissen har tillräcklig kapacitet för att rymma köande bilar utan att negativt påverka trafiken på de allmänna gatorna.

## Sociala konsekvenser

### Bostadspolitiska mål

Detaljplanen bidrar till ett bostadstillskott i kommunen med blandade boendeformer. Det nya bostadskvarteret placeras nära kollektivtrafik med buss och relativt nära Skarpäng centrum, vilket följer inriktningen för bostadsförsörjningen i översiktsplanen.

### Barnperspektivet

Lagen om barnkonventionen gäller vid beslut som rör barn och unga. Barnkonventionens fyra huvudprinciper är att alla barn ska behandlas lika, barns bästa ska beaktas där de berörs, barns rätt till att leva och utvecklas efter sin yttersta förmåga, och att barn ska få komma till tals i frågor som rör dem. Barn har rätt till en trygg och god uppväxt och påverkas av den fysiska miljön som skapas inom samhällsplanering och stadsutveckling.

Detaljplanen innebär att en industritomt omvandlas till ett bostadskvarter med miljöer som är anpassade för barns lek och rekreation. Den, i princip, bilfria kvartersmarken

innebär goda förutsättningar för en lugn och trygg gårdsmiljö och lek. Närhet finns till grönområden, vilket är viktigt för att skapa goda förutsättningar för barns utveckling.

### **Tillgänglighet och trygghet**

Detaljplanen innebär generellt en förbättrad upplevd trygghet genom att industritomten omvandlas till ett bostadskvarter som befolkas dygnet runt och som kommer vara utformat för en trygg boendemiljö. Boende i det nya bostadskvarteret kommer även att bidra till liv och rörelse i planområdets omgivningar, vilket förväntas bidra till den upplevda tryggheten i närområdet.

Den nya detaljplanen innebär en minskad risk för tung trafik på Svampvägen och en omsorgsfullt utformad angöringsväg kommer även att bidra till god trafiksäkerhet. Bostadskvarteret kommer att anslutas till omgivande gång- och cykelvägar, vilket bidrar till god tillgänglighet.

## **Miljökonsekvenser**

### **Natur**

I närheten av torpet i planområdets norra del finns en äldre ek som är skyddsvärd, ej biotopskyddad, som kommer att bevaras. I området södra del finns en biotopskyddad allé som delvis kommer behöva tas ned för att möjliggöra tillträde till fastigheten, inklusive planerat parkeringsgarage. Det krävs därför att dispens erhålls av Länsstyrelsen i Stockholms län för att tillträdet till planområdet ska kunna genomföras. I övrigt kommer mer växtlighet att tillföras i och med att området omvandlas från nuvarande industrifastighet, med relativt hög grad hårdgjord yta, till ett bostadsområde som kommer domineras av radhusbebyggelse med trädgårdar och angränsande grönytor för dagvattenreglering och vattenrening.

### **Dagvatten och skyfall**

Södra delen av planområdet ingår i ett instängt område. Svampvägen (som ligger i Danderyds kommun) dikt an planområdet i söder, varifrån infart till planområdet sker, är extremt dagvattenutsatt. Vid ett klimatkompenserat 100-årsregn, utan hänsyn taget till ledningsnät, kan maximala vattendjupet uppnå drygt 1,1 meter. Planområdet sluttar ned mot Svampvägen men är inte enda källan för det dagvatten som ansamlas där. I och med att marken inom planområdet till största delen består av lera är infiltrationsmöjligheterna inom området begränsad. Behovet av ytterligare åtgärder för att styra skyfall så att vattnet inte innebär en oacceptabel risk kommer att utredas vidare under planprocessen.



Eftersom utryckningsfordon inte kan angöra området via Svampvägen vid 100-årsregn, har en alternativ insatsväg säkerställts norrifrån från Täbyvägen in till planområdets till samtliga bostäder.

## **Hälsa och säkerhet**

### ***Luftkvalitet***

Ingen luftutredning har genomförts eftersom inga större luftförorenande källor, utöver fordonstrafiken på Täbyvägen, planeras eller finns inom respektive i närområdet till planområdet.

### ***Risker vid brand***

Eftersom bilhissar planeras som ensam lösning för tillträdesväg för bil till det underjordiska parkeringsgaraget med bostäder planerade ovanpå, kommer en brand- och riskutredning att behöva genomföras under planprocessen. Denna har dock inte genomföras innan samrådet men planeras genomföras före granskningskedet. Detta då det behöver utredas vilka risker som lösningen kan medföra samt vilket åtgärdsbehov som eventuellt behövs för att garantera säkerhet och minska risk för hälsofara vid händelse av brand i garage eller i bilhiss, såsom exempelvis av en elbil.

### ***Buller och vibrationer***

Trafikbullerförordningens 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad på samtliga bostadshus utmed Täbyvägen. Dessa bostadshus har också en, av sina två, uteplatser mot Täbyvägen för vilka förordningens bullerkrav ej heller klaras då dessa ska understiga 50 dB(A). Huset längst upp i nordöst klarar inte bullerförordningens krav på uteplats på sin norra fasad. Övriga fasader och uteplatser inom planområdet klarar trafikbullerförordningens krav.

Trafikbullerförordningens 70 dB(A) maximal ljudnivå överskrids också för samtliga hus uteplatser utmed Täbyvägen.

Ingen vibrationsutredning har genomförts. Markens förmåga att transportera vibrationer bedöms som måttlig. Vid val av grundläggningsmetod bör markens förutsättningar att transportera vibrationer från relativt vältrafikerade Täbyvägen, både av bil och tyngre fordon såsom buss, beaktas.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Miljö kvalitetsnormer

#### *Miljö kvalitetsnormer för dagvatten*

Hela planområdet avvattnas med dagvattensystem som mynnar ut till recipienten Stora Värtan. I och med att slutrecipienten är Stora Värtan har ”större sjöar och hav” valts som kategori.

Programmet Stormtac har använts för föroreningsberäkningar och analys har gjorts för före respektive efter exploatering utan dagvattenåtgärder. Alla ämnen ligger under eller lika med riktvärden efter exploatering bortsett från Fosfor (P) och Kadmium (Cd) som ligger något över. Alla föroreningshalter minskar i jämförelse med nuläge.

Föreslagna åtgärder för skyfalls- och dagvattenhantering bedöms kunna möjliggöra en minskning av föroreningsbelastning till recipienten jämfört med läget före exploatering.

Med anledning av ovan bedöms genomförandet av planen ej påverka möjligheterna att miljö kvalitetsnormerna för dagvatten klaras.

#### *Miljö kvalitetsnormer för grundvatten*

Miljö teknisk markundersökning visade inget åtgärdsbehov gällande dagvatten-/skyfallshantering. Möjligheterna för infiltration i marken är begränsad på grund av de geologiska förutsättningarna då planområdets till största delen huvudsakligen utgörs av lera (postglacial och glacial) samt i nordöstra hörnet av urberg som är delvis täckt av morän. Andelen genomsläppliga ytor (dvs. ej hårdgjorda ytor) före exploatering uppgår till ca 50 %. Dessa ökar till ca 70 % efter genomförd exploatering. Med anledning av ovan bedöms genomförandet av planen ej påverka möjligheterna att miljö kvalitetsnormerna för grundvatten klaras.

#### *Miljö kvalitetsnormer för luft*

Fordonstrafiken på Täbyvägen förväntas inte öka till en sådan nivå att normerna bryts. Planen på bostadshus och utformning ger inte heller några instängda områden avseende luftföroreningar. Miljö kvalitetsnormerna för PM10 och NO<sub>2</sub> bedöms klaras med god marginal i hela planområdet.

## Undersökning, betydande miljö påverkan

En kommun ska göra en undersökning om en detaljplan antas innebära betydande miljö påverkan. Detta står i Miljö balkens 6 kapitel. Visar undersökningen att planen antas medföra betydande miljö påverkan, ska en miljö konsekvensbeskrivning tas fram i samband med framtagandet av detaljplanen.

Planområdet är en tidigare industrifastighet som har en äldre torpbyggnad i dess nordöstra hörn. Området är till större delen hårdjord och har en långsträckt industribyggnad. Marken inom planområdet sluttar åt söder och begränsas i söder av Svampvägen som ligger i Danderyds kommun och som är en lågpunkt för ett större område (dvs. inte enbart för detta planområde). Viss växtlighet finns i norra delen av planområdet runt torpet, bland annat ett äldre träd (ek). Detta träd har inget biotopskydd.

Området är relativt kraftigt bullerstört av trafik på Täbyvägen vilket innebär att bostädernas uteplatser, planering av bostadsrum etc. behöver utföras så att olägenhet minskas. Bullerkraven klaras genom tillämpning av tillåtet avsteg för fasad och uteplats. För att en god ljudmiljö ska kunna nås också för fasad och uteplats för bostadshusen närmast Täbyvägen, så att dem utan avsteg uppfyller trafikbullerförordningen, behövs bullerdämpande åtgärder. Bullerdämpande åtgärd kan exempelvis vara bullerskärm som har sådan utformning (höjd, materialmässigt etc.) som bevisat sänker bullret två meter över mark för uteplats och husfasad. Även torpet och området runt det bör skyddas från buller med skärm mot Täbyvägen i och med att området är tänkt att användas för trivselaktiviteter och social samvaro.

Genomförandet av planen innebär att nuvarande industribyggnad samt omgivande hårdjord yta kommer att tas bort. Schaktarbeten behöver ske för det garageplan under mark som planeras. Detta kommer innebära schaktning under grundvattennivån vilket kan medföra behov av temporär grundvattensänkning för vilket tillstånd krävs.

Eventuella risker med bilhissar som ensam biltillträdesväg till parkeringsgarage i händelse av brand har ej utretts. Detta då denna lösning kom in sent i planprocessen. Brand- och riskutredning inklusive eventuella justeringar, för att säkerställa hälsa och säkerhet, kommer att genomföras mellan samråd och granskning.

Det förväntas bli mer rörelse inom planområdet, både beroende på tillskottet på bostäder men också för att torpet och området runt det planeras användas för sammankomster och trivselaktiviteter.

Marksanering kommer att behöva genomföras på vissa delar i framför allt markens övre lager för att uppfylla krav för att markens ska kunna användas för bostadsändamål. Marken innehåller inga höga nivåer på föroreningar utan det för att marken ska användas för bostadsändamål som sanering behöver ske.

I och med att angöring via Svampvägen vid 100-årsregn möjliggörs av 1,1 meter djup vattenmassa, har en alternativ insatsväg för blåljus säkerställts.

### **Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan**

Samhällsutvecklingskontorets bedömning är att detaljplanens genomförande ej antas medföra betydande miljöpåverkan. Frågor om risk och brandsäkerhet avseende


parkeringsgaraget tillträdeslösning via bilhiss ska utredas vidare i den fortsatta planprocessen. En miljökonsekvensbeskrivning anses därför hittills inte nödvändig, men kan komma att tillkomma innan granskning om nämnda berörda utredningar skulle visa på hittills ej uppfattade risker. Undersökningssamråd genomförs med Länsstyrelsen i Stockholms län samt med Danderyds kommun i samband med plansamråd.

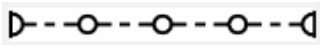
## Motiv till detaljplanens regleringar

Tabell ett. Precisering av användningsbestämmelser.

Användningsbestämmelser	Förklaring/ Syfte
B - Bostäder	Syftet är att tillåta användningen bostäder.
GATA	Syftet är marken ska vara allmän gata.
PARK	Syftet är marken ska vara allmän park.

Tabell två. Precisering av egenskapsbestämmelser.

Egenskapsbestämmelser	Förklaring/ Syfte
Marken får inte förses med byggnad. Plank får uppföras. 	Syftet är säkerställa tillräckliga öppna ytor mellan bostadshusen för privata och gemensamma utemiljöer samt möjliggöra för passage för bland annat sopbilar och utryckningsfordon. Plank tillåts för att möjliggöra ett lämpligt skydd mot buller och insyn.
Marken får endast förses med komplementbyggnad (ö <sub>1</sub> )	Syftet är möjliggöra en mindre komplementbyggnad i närhet till torpet.
Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida (s <sub>1</sub> ).	Syftet är att säkerställa att förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216, med tillägg från 2017-07-01, kan uppfyllas.
Högsta nockhöjd i antal meter över angivet nollplan (h <sub>1</sub> ,h <sub>2</sub> ,h <sub>3</sub> ,h <sub>4</sub> , h <sub>5</sub> ).	Syftet är att bidra till en god stadsbild med höjder på husen som är väl anpassade till omgivningen.
Parkering får endast anordnas i underjordiskt garage (n <sub>1</sub> ).	Syftet är att säkerställa en så bilfri miljö som möjligt inom kvarteret.
Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n <sub>2</sub> ).	Syftet är att skydda en särskilt skyddsvärd äldre ek inom kvartersmarken.
Markens höjd får inte vara lägre än 14,5 meter över nollplanet (n <sub>3</sub> ).	Syftet är att säkerställa att bostäder inte ska översvämmas vid skyfall.
Marken inom fastigheten ska anordnas med ytor för dagvattenhantering som har en total fördröjningsvolym på minst 160 kubikmeter (n <sub>4</sub> ).	Syftet är att säkerställa att dagvatten från ett 100-årsregn kan fördröjas inom kvartersmarken.

Byggnad får inte rivas ( $r_1$ ).	Syftet är att säkerställa att torpet inte får rivas.
Ursprungliga fönster ska bevaras. Nya fönster får tillkomma om befintliga fönster ej bedöms möjliga att renovera ( $q_1$ ).	Syftet är att skydda torpets kulturvärden.
Utfartsförbud 	Syftet är att reglera lämplig placering av angöringsväg till kvartersmarken.
Minsta takvinkel är 45 grader ( $o_1$ ) respektive 55 grader ( $o_2$ ).	Syftet är att uppnå en variation i taklandskapet samt skapa lämpliga volymer för bostadshusen.
Endast radhus ( $f_1$ )	Syftet är att stärka en stadsbild med småhusbebyggelse.
Fasader ska vara i lockläktpanel eller timmer avfärgad med röd slamfärg ( $f_2$ ).	Syftet är att byggnaden får en utformning som är anpassad till kulturmiljön.
Byggnad ska utformas med sadeltak ( $f_3$ ).	Syftet är att byggnaden får en utformning som är anpassad till kulturmiljön.
Byggnad ska utformas med förskjutet fasadliv ( $f_4$ ).	Syftet är att skapa en dynamik i fasadutformningen och för att separera bostädernas privata uteplatser.
För varje bostad får en takkupa uppföras med en största bredd om 2 meter på vardera sidan av taknocken ( $f_5$ ).	Syftet är att tillåta takkupor som har en lämplig storlek men med en begränsad påverkan på byggnadernas volym och gestaltning.
Största tillåten byggnadsarea ( $e_1, e_2, e_3, e_4, e_5$ ).	Syftet är att skapa en lämplig omfattning av kvartersmarkens bebyggelse.
Fasader ska vara i lockläktpanel avfärgad med röd slamfärg. Fönsterfoder, knutbrädor och vindskivor ska vara täckmålade vita. Det ska finnas en skorsten. Taktäckning ska vara röd eller svart plåt eller rött taktegel. Placering och utförande av nya fönster och dörrar ska anpassas till byggnadens karaktär. Fönster ska ha fasta träspröjs. ( $k_1$ )	Syftet är att torpet ska bevaras med vissa specifika gestaltungsuttryck.

Tabell tre. Precisering av administrativa bestämmelser.

<b>Administrativa bestämmelser</b>	<b>Förklaring/Syfte</b>
Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen får laga kraft.	Syftet är att reglera detaljplanens genomförandetid, vilket är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.
Marklov krävs även för träd markerat med $n_2$ . ( $a_1$ )	Syftet är att en bedömning om att få fälla trädet ska ske genom myndighetsprövning.

Samhällsutvecklingskontoret

Johan Spåre

Planarkitekt

Louise Ahlqvist

planchef

Kicki Man

exploateringsingenjör