

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Planenheten

Johan Spåre

Detaljplan för fastigheten Bromsen 11 m.fl. Skarpäng

Innehåll

Detaljplan för fastigheten Bromsen 11 m.fl. Skarpäng	1
1. Sammanfattning.....	2
2. Planförslaget.....	2
3. Hur samrådet bedrivits.....	2
4. Inkomna yttranden.....	3
5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer	4
Myndigheter och andra remissinstanser	4
Föreningar	11
Privatpersoner	17
Ledningsägare.....	23
6. Ändringar inför granskning.....	23
7. Synpunkter som inte tillgodosetts	25

1. Sammanfattning

Samråd genomfördes mellan den 7 – 29 maj 2024. Sammanlagt inkom det 21 yttranden under den utsatta tiden, varav 14 hade synpunkter.

Under samrådet har det inkommit yttranden som berört frågor kopplat bland annat till parkering, trafik, grundvatten och skyfallsåtgärder.

Efter samrådet har ändringar gjorts i planhandlingarna avseende uppdatering av planbestämmelser gällande bland annat markhöjder, parkering, och placering av byggrätt. Planområdet har även utökats med cirka 1 000 kvadratmeter och omfattar ytterligare parkmark samt ett nytt användningsområde på cirka 100 kvadratmeter för transformatorstation.

Länsstyrelsen Stockholm delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

2. Planförslaget

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.

Kommunens bedömning är att detaljplanen genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

3. Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 april 2024, § 42. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden den 7 – 29 maj 2024, under vilken sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Ett samrådsmöte i form av ”öppet hus” med cirka 15 deltagare hölls den 15 maj 2024 i Täby kommunhus.

Planförslagets handlingar fanns tillgängliga i kommunhusets entréplan samt på www.taby.se/taby-utvecklas/ovriga-projekt/bromsen-11 under utsatt period. Förslaget kungjordes i den lokala tidskriften Mitt i Täby under vecka 18 2024.

4. Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser	Anmärkning
Danderyds kommun	Synpunkter
Lantmäterimyndigheten	Synpunkter
Länsstyrelsen Stockholm	Synpunkter
Storstockholms brandförsvär	Synpunkter
Södra Roslagen miljö- och hälsoskyddsnämnd	Synpunkter
SÖRAB	Inga synpunkter
Trafikförvaltningen	Inga synpunkter

Föreningar	Anmärkning
Danderyds villaägareförening	Synpunkter
Eneby Tionde Samfällighetsförening	Synpunkter
Täby Hembygdsförening	Synpunkter
Täby Naturskyddsförening	Synpunkter
Täby villaägareförening	Synpunkter

Privatpersoner	Anmärkning
Granne 1	Synpunkter
Granne 2	Synpunkter
Granne 3	Synpunkter

Ledningsägare	Anmärkning
Ellevio	Synpunkter
EON	Inga synpunkter
Norrvatten	Inga synpunkter
Skanova	Inga synpunkter

Ledningsägare	Anmärkning
Svenska kraftnät	Inga synpunkter
Vattenfall	Inga synpunkter

Ledningsägare

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

Ledningsägare	Anmärkning
Ellevio AB	Har skickat underlag
EON	Berörs inte
Norrvatten	Berörs inte
Skanova	Berörs inte
Svenska kraftnät	Berörs inte
Vattenfall	Berörs inte

5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

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

Myndigheter och andra remissinstanser

Danderyds kommun

Angöring till Bromsen 11

Danderyds kommun vidhåller sitt tidigare yttrande från programskedet och anser att in- och utfart till det planerade området företrädesvis bör lösas inom den egna kommunen genom en alternativ lösning med syfte att öka tryggheten längs Täbyvägen/Enebybergsvägen och minska riskerna med den nuvarande trafiksituationen på Svampvägen/Enebybergsvägen ur ett säkerhetsperspektiv.

Kommentar:

Täby kommun delar uppfattningen att angöringsvägar bör ske inom den egna kommunen så långt detta är möjligt att genomföra utan att det drabbar viktiga värden eller leder till försämrad trafiksäkerhet eller framkomligt, eller innebär orimliga investeringar och inskränkning av allmän plats.

Förutsättningarna för Bromsen 11, som redan har en angöringsväg över kommungräns från Danderyds kommun till Täby kommun, innebär dock att detta är svårt att uppnå.

Studerade alternativa angöringsvägar till Bromsen 11 inom Täby kommun skulle markant försämra trafiksäkerheten och framkomlighet för intilliggande befintliga gång- och cykelstråk som används av såväl Täbys som Danderyds kommuninvånare. En ny anslutning från Täbyvägen till Bromsen 11 riskerar även försämra framkomligheten för biltrafiken på Täbyvägen och Enebybergsvägen, med ökad risk för köer i båda riktningar.

Täby kommuns bedömning är därför att den bästa lösningen för angöring till Bromsen 11 är att även i fortsättningen nyttja den befintliga angöringsvägen via Svampvägen. Sedan samrådet har inga ändringar gjorts i planhandlingarna med hänsyn till denna fråga.

VA-ledningar

Danderyds kommun uppmärksammar att det finns anledning att reda ut ansvarsfrågor för VA-nätet i området.

Kommentar:

Frågan har hanterats genom dialog mellan representanter från Täby kommun och Danderyds kommun.

Lantmäterimyndigheten i Täby kommun

Lantmäterimyndigheten har identifierat några mindre felaktigheter i planhandlingarna och har även rekommendationer för vissa förtydliganden av ett antal frågor i planbeskrivningen.

Kommentar:

Med hänsyn till flera av Lantmäteriets synpunkter har planhandlingarna reviderats och förtydligats inför granskning.

Länsstyrelsen Stockholm

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande miljö kvalitetsnormer för vatten samt säkerhet avseende översvänningsrisk och risk för ras, skred och erosion.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till vattenverksamhet samt frågor av betydelse för planens genomförande kopplade till vattenverksamhet.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)

Dagvattenutredningen jämför detaljplanens utsläppshalter med förslag till riktvärden från Riktvärdesgruppen (Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp. Regionala dagvattennätet i Stockholms län. Riktvärdesgruppen. Februari 2009.). De riktvärden som finns i bland annat tabell 3 är förslag och inte relevanta för att bedöma om halterna är tillåtna. Kommunen behöver istället jämföra föroreningshalterna med gränsvärdena i Havs- och Vattenmyndighetens föreskrifter HVMFS 2019:25. Vid beräkning och bedömning av möjligheten att följa MKN vatten behöver kommunen utgå från recipientens behov, alltså vilka föroreningar som behöver minskas. Kommunen behöver redogöra för planområdets belastning av föroreningar på mottagande vattenförekomst i nuläget samt hur planförslaget påverkar belastningen, utan samt med reningsförslag. Utifrån det kan kommunen bedöma planförslagets påverkan på möjligheten att följa MKN för relevant kvalitetsfaktornivå för den mottagande vattenförekomsten Stora Värtan.

Kommentar:

Dag- och skyfallsutredningen har uppdaterats sedan samråd och bland annat har bakgrunden till varför planen ej förväntas medföra någon negativ påverkan på recipientens ytvattenstatus än mer tydliggjorts.

Implementeras dagvattenhantering i form av anläggningar som tar hand om och renar dagvattnet kan ytterligare minskning av föroreningshalter – och mängder förväntas. Detta kommer att leda till en förbättrad kvalitetsstandard för vatten i området. Planerad exploatering med implementerad dagvattenhantering bedöms ha en positiv inverkan på att uppnå MKN utifrån recipientens behov, genom att planområdet reducerar de befintliga föroreningshalterna och -mängderna utan att ytterligare reningsåtgärder behövs. Planområdet bedöms då inte heller medföra föroreningsspridning av de föroreningar för vilka gränsvärden finns enligt Havs- och Vattenmyndighetens föreskrifter HVMFS 2019:25.

På grund av detta förväntas genomförandet av detaljplanen påverka recipienten Stora Värtans förmåga att uppnå god ytvattenstatus positivt om än i mycket ringa omfattning. Detta då planområdet är extremt litet i förhållande till Stora Värtans upptagningsområde.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Den södra delen av planområdet ingår i ett instängt område där vattendjupet vid ett 100-årsregn kan uppnå ca 1,1 m. Dagvattenutredningen (Sweco, 2024) visar att man i denna del behöver fylla upp marken till en nivå ovan +14,35 m för att vattnet från ett 100-årsregn ska stanna inom planområdet och inte rinna vidare. Om uppfyllande är en förutsättning för att inte försämra översvämningssituationen nedströms anser Länsstyrelsen att kommunen behöver reglera höjdsättningen på plankartan.

Kommentar:

Sedan samrådet har ytterligare en planbestämmelse tagits fram som reglerar att markens höjd inte får vara lägre än 14,5 meter över nollplanet. Fördröjningsytor är undantagna (n₆). Denna planbestämmelse säkerställer mark mellan byggrätterna får en den höjd som krävs för att vatten vid 100-årsregn inte kan skada byggnader eller översvämma ytor mellan byggnaderna inom Bromsen 11. Den sydligaste delen av kvartersmarken omfattas inte av denna planbestämmelse, för att möjliggöra en sluttande anslutning till den lägre belägna Svampvägen, från vilken fastigheten Bromsen 11 har sin angöring.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt PM Geoteknik (Sweco, 2018) finns ingen risk för skred för befintliga markhöjder. Kommunen behöver även ta ställning till markens lämplighet med hänsyn till risken för ras, skred och erosion för den markanvändning som planen medger. Bedömningen behöver beakta ökad belastning till följd av exempelvis bebyggelse, markutfyllnader, trafiklast samt eventuell minskad belastning genom avschaktningar. Kommunen behöver även bedöma markens lämplighet utifrån hur markförhållandena kan komma att påverkas av ett förändrat klimat.

Kommentar:

Då lerans mäktighet är som mest cirka 4 meter och den underlagas av friktionsjord på berg samt små variationer i topografi bedöms planförslaget med småskalig bostadsbebyggelse som lämpligt utifrån risken för ras, skred och erosion. Planområdet är inte utpekade som ett riskområde för ras, skred eller erosion enligt översiktsplanen.

Utifrån SMHI:s regionala klimatscenario RCP 4,5 förväntas klimatförändringarna medföra ökad nederbörd i form av regn och en liten ökad risk för dygn med kraftig nederbörd. Temperaturen förväntas öka med mellan 2-3 grader. Planförslaget innebär lägre andel asfalterade ytor och mer vegetation vilket minskar riskerna för erosion. Planförslaget bedöms därigenom även lämpligt utifrån förväntade klimatförändringar. I PM geoteknik presenteras en översiktlig bedömning av sättningsrisk och lämpliga försiktighetsåtgärder vid schakt. Vid en framtida projektering behöver stabiliteten utredas närmare. Utredningen behöver även ta hänsyn till den föreslagna skyfallshanteringen så att stabilitet vid större nederbördsmängder säkerställs.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Vattenverksamhet

I planbeskrivningen uppmärksammar kommunen att bortledning av grundvatten i samband med anläggande av garage kräver tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. MB. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen gör en anmälan eller söker tillstånd så tidigt som möjligt i planprocessen. Detta eftersom det finns risk att det inte går att genomföra planen om tillstånd inte kan ges eller att den anmälda vattenverksamheten inte får genomföras.

I planområdet finns grundvattenförekomsten Danderyd-Täby. Kommunen behöver beakta att garaget även under driftskedet kan ha en dränerande effekt på vattenförekomsten eftersom vatten skulle kunna tränga in i garaget när det är byggt. För att undvika en sådan påverkan rekommenderar Länsstyrelsen att garaget byggs som en tät anläggning.

Kommentar:

Kommunen noterar länsstyrelsens rekommendation, för vilka fastighetsägaren ansvarar. Synpunkterna föranleder ingen ändring i planförslaget.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar:

Kommunen noterar länsstyrelsens bedömning.

Storstockholms brandförsvär

Möjlighet till räddningsinsatser

SSBF bedömer att det *inte* finns förutsättningar för att projektera byggnaderna inom planområdet för stegutrymning. Om kommunen ändå vill ge kommande byggherre möjligheten att använda stegutrymning så finns det flera kriterier som måste vara uppfyllda för att detta ska vara tillåtet. För de delar som utgörs av radhus är stegutrymning inte aktuellt och för flerbostadshuset saknas beskrivning för flera av kriterierna.

Kommentar:

Den planerade bebyggelsen förväntas inte behöva utformas för stegutrymning. Sedan samrådet har möjliga insatsvägar utretts och säkerställts inom kvartersmarken. Insatsvägarna är dimensionerade för räddningstjänstens fordon, om det skulle bli aktuellt att uppföra byggnader som kräver stegutrymning.

Framkomlighet/Tillgänglighet

SSBF ser positivt på att alternativ insatsväg för utryckningsfordon har säkerställts för att hantera framkomlighet vid översvämning. I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas.

Kommentar:

Sedan samrådet har möjliga insatsvägar utretts och säkerställts inom kvartersmarken. Framkomligheten är uppfylld i den utsträckning det bedöms möjligt inom ramarna för detaljplanprocessen. Framkomlighet och tillgänglighet för utryckningsfordon prövas i bygglovet. Eventuella uppställningsplatser för räddningstjänstens stegar eller höjdfordon hanteras i det tekniska samrådet inför startbesked.

Underjordiskt garage

SSBF ser positivt på att en brand- och riskutredning ska tas fram för att utreda risker och åtgärdsbehov med det underjordiska garaget och särskilt hisslösningen. SSBF har tagit fram en lista över perspektiv som bör beaktas vid en sådan utredning.

Kommentar:

I planområdet planeras ett gemensamt parkeringsgarage under mark, med bilhisslösning som ensamt tillträdesalternativ. I och med att också elfordon kommer stå parkerade där, med risk för allvarlig och mycket hälsofarlig batteribrand, har ett särskilt utlåtande ifrån brandkonsult tagits in för att se över att lösningen kan fungera. Kommunen förutsätter att de åtgärder som utlåtandet i utredningen föreslår vidtas av

fastighetsägaren vid genomförandet av detaljplanen, varför ingen negativ påverkan antas.

Brandvatten

SSBF anser att behovet av nya brandposter i området bör ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet.

Kommentar:

Det finns två konventionella brandposter i planområdets direkta närhet. Kommunen gör bedömningen att befintligt brandpostsystem uppfyller kraven i VL2014-126. Sedan samrådet har inga ändringar gjorts i planhandlingarna med hänsyn till denna fråga.

Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd

SRMH anser att det bör framgå tydligt i planbeskrivning och planbestämmelser att riktvärdena i "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" inte ska överskridas i och vid bostäderna i planförslaget.

Kommentar:

Den bostadshuslänga som löper närmast Täbyvägen har sedan samråd flyttats söderut. Ingen annan förändring har genomförts sedan samråd som berör buller. Det framgår tydligt i planbeskrivningen att riktvärdena i "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" uppnås. På plankartan reglerar en planbestämmelse att minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en ljuddämpad sida i de bostadshus som planeras närmast Täbyvägen.

Klimatförändringar

SRMH anser att bostäderna ska värmesäkras inför kommande klimatförändringar som kan innebära mer frekventa och mer intensiva värmeböljor i framtiden.

Kommentar:

Detaljutförning av bebyggelse och utemiljöer för värmesäkring regleras inte i detaljplanen utan hanteras i bygglovsskedet.

Föreningar

Danderyds villaägareförening

Grundvattennivåer

Hur kommer ev. förändringar i grundvattennivåer att påverka husen på Danderydsidan, speciellt de som ligger låglänt, och vilka åtgärder tänker Täby kommun vidtaga för att motverka de negativa konsekvenserna? Detta gäller i allra högsta grad det planerade djupa underjordsgaraget.

Kommentar:

För att få genomföra en grundvattensänkning krävs att fastighetsägare erhåller tillstånd för vattenverksamhet av Mark- och miljööverdomstolen. Miljöbalkens hänsynsregler ska följas vid grundvattensänkning. Detta innebär att genomförandet av grundvattensänkningen ska ske på sådant sätt att människors hälsa och miljön skyddas mot skada eller olägenhet. För detta krävs att kunskap inhämtats, skyddsåtgärder vidtas, bästa möjliga teknik används samt att kemiska produkter så långt det är möjligt undviks. Fastighetsägaren är ansvarig för denna fråga.

Regn och störtregn

Hur kommer vattenavrinningen från det högre belägna planområdet att påverka det låglänta Enebygårdsområdet? Finns det risk för översvämningar? Vilka åtgärder kommer Täby kommun att vidtaga?

Kommentar:

Dag- och skyfallsutredningen som genomförts visar att planområdet kan omhänderta det regn- och skyfallsvatten som regnar ner på själva fastigheten Bromsen 11 så att inget vatten (upp till 100-årsregn) släpps ut till angränsande ytor. Upptagningsområdet för översvämningssproblematiken på Svampvägen är vida utsträckt och planområdet utgör endast en mycket liten del. Därav kvarstår översvämningssproblematiken på Svampvägen i princip samma omfattning som tidigare oavsett om vattnet som regnat ned på planområdet innehålls.

Trafikföringen i området

Kommer Svampvägen, som är en återvändsgränd på gränsen mellan Danderyd och Täby, och som försörjer ett antal bostäder i Enebygårdsområdet, att klara den ökade trafiken från planområdet. Hur tänker man hantera detta vid händelse av olycka, brand etc.

Kommentar:

Trafikutredningen bedömer att kapaciteten på Svampvägen (samt korsningen med Täbyvägen) har fortsatt god kapacitet och framkomlighet såväl efter exploatering som vid prognosår 2040. Trafikflödet på Svampvägen är högt räknat i utredningen och därmed finns marginal som ytterligare säkerställer god kapacitet och framkomlighet. Det bedöms inte finnas några försvårande förhållanden vid händelse av olycka eller brand eller motsvarande. Sedan samrådet har inga ändringar gjorts i planhandlingarna med hänsyn till denna fråga.

Parkering och parkeringsgarage:

Planförslaget innehåller 62 platser i ett planerat djupt underjordsgarage med hissar. Kommer dessa platser att räcka till och hur är det med tillgängligheten? Kommer parkering att ske på Danderyds mark och t.ex. blockera infarten på Svampvägen? Hur kommer garaget att kunna utrymmas vid olycka?

Kommentar:

I det reviderade bebyggelseförslaget inför granskning rymmer det underjordiska garaget 77 parkeringsplatser. Tidigare förslag om reduktion av parkeringstalet är inte längre aktuellt och antalet parkeringsplatser är nu fler än kravet enligt Täby kommuns parkeringsstrategi. Det högre parkeringstalet är en åtgärd för att minimera risken för felparkering på intilliggande gator. Parkeringsplatser för besökare ska ordnas ovan mark inom kvarteretsmarken, vilket regleras med planbestämmelse på plankartan. Garaget föreslås få totalt fyra hissar och två trapphus, vilka kan användas vid utrymning.

Samfälligheten Eneby 10

Idag nyttjas Svampvägen av 49 bostäder, varav 40 stycken tillhör Eneby Tionde samfällighet. I detaljplanen föreslås 52 nya bostäder, det vill säga drygt en dubbling av antalet bostäder som idag har infart via Svampvägen. Ändå beräknas trafikstringen bara öka från dagens 400 till 490. En beräkning som inte går ihop.

- Köbildning från/till Svampvägen under morgonrusning/eftermiddagsrusning med ökad risk för trafikstockning och trafikolyckor.
- Den ökade trafikmängden i allmänhet och köbildningen kommer att innebära kraftiga olägenheter för samfällighetens 40 fastighetsägare men också för de nio fastighetsägare i Täby som idag bor på Svampvägen. Vi ser olägenheter såsom ökat buller, ökade avgasutsläpp och trängsel.
- Vid eventuell köbildning till hissen är sträckan på Svampvägen ut till Täbyvägen relativt kort varvid en anslutning till parkeringsgaraget via Ekoxegränd som ett alternativ skulle innebära en längre sträcka för att ”hantera” den eventuella

köbildning som kan uppstå utan att det drabbar Täbyvägen som genomfartsled vilket skulle ha större påverkan på trafiken.

Kommentar:

Trafikutredningen bedömer att kapaciteten på Svampvägen (samt korsningen med Täbyvägen) har fortsatt god kapacitet och framkomlighet såväl efter exploatering som vid prognosår 2040. I utredningen används ett schablontal för dagens trafikflöde på Svampvägen. Schablontalet är högt räknat och bedömningen är att trafikflödet i praktiken är lägre. Det högre schablontalet visar dock på marginal som ytterligare säkerställer god kapacitet och framkomlighet på Svampvägen.

Även om trafiken skulle öka något gör kommunen bedömningen att planförslaget inte innebär betydande olägenheter med hänsyn till exempel till ökat buller, ökade avgasutsläpp eller trängsel.

Trafikutredningen bedömer även att föreslaget med två bilhissar och kömagasin har god kapacitet och att risken för köbildning ut på Svampvägen är låg. Efterfrågan under maxtimmen bedöms vara tio fordon, vilket innebär god marginal till hissens kapacitet på 36 fordon per timme. Kömagasinet rymmer tre bilar, vilket innebär att upp till fyra bilar kan anlända samtidigt och rymmas i magasinet, inklusive bilhissen. Med totalt tio bilar under maxtimmen är risken liten att fem anländer samtidigt. En utformning med angoringsväg från Ekoxegränd bedöms inte vara lämplig. Sedan samrådet har ingen ändring har gjorts i planhandlingarna med hänsyn till denna fråga.

Täby Hembygdsförening

Fornminnesinventering

Täby Hembygdsförening anser att en fornminnesinventering bör övervägas. Den stora gamla eken måste bevaras och ges tillräcklig med plats efter en sakkunnig bedömning. Den planerade exploateringen innebär rivning av i stort sett all befintlig bebyggelse, utom Skarpängstorpet från 1700 talet. Hembygdsföreningen anser det mycket viktigt att renoveringen ges en utformning som återställer, så långt möjligt, byggnadens karaktär och dess årsringar med hjälp av sakkunnig byggnadsantikvarie.

Kommentar:

En karta över Ella gjord 1715 visar ingen bebyggelse på platsen. Cirka 200 meter norrut låg torpet Rostock och cirka 200 meter väster om nuvarande torp fanns torpet Wismar. År 1841 slogs torpet Wismar ihop med torpet Skarpäng enligt Täby hembygdsförenings skrift "Torp i Täby". På sockenkartan 1851 redovisas torpet Skarpängen på nuvarande plats. Större delen av fastigheten är redan ianspråktagen av byggnader eller har

markberetts. Runt torpet är dock marken relativt orörd och kommer att förbli så. Kommunen bedömer att en inventering av fornlämningar inte krävs. Fastighetsägaren har dock ansvar för att uppmärksamma om fornlämningsliknande strukturer blir synliga under byggskedet och ska då direkt avbryta arbetet och kontakta länsstyrelsen för bedömning.

Enligt ett utlåtande från sakkunnig arborist behövs ett skyddsområde eken för att säkerställa trädet. Sedan samrådet har byggrätten för bostäder nära eken flyttats söderut för att säkerställa tillräckligt skyddsavstånd till eken.

Detaljplanen reglerar att torpet inte får rivas och egenskapsbestämmelser styr hur byggnadens karaktär ska bevaras. I en framtida bygglovhandläggning ställs krav på antikvarisk medverkan i relation till åtgärdens omfattning och de krav som lag och förordningar ställer.

Miljöundersökning

Fastigheten har använts för industriverksamhet och det krävs därför en utförlig miljöundersökning för att säkerställa marken för de boende.

Kommentar:

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts och ett PM över föroreningssituationen har tagits fram under planprocessen. Ingen ändring har genomförts sedan samråd. Resultat visar att samtliga halter av ämnen som kan innebära föroreningar understiger Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning, MKN. Föroreningar har endast påträffats i markens övre lager och kommer saneras bort i samband med genomförandet av planen. Detta i och med att området ska ändras till bostadsändamål.

Ekonomibyggnaden

Ekonomibyggnaden innehåller historiska byggdelar som vid rivning borde återanvändas i ny komplementbyggnad som planeras till torpet. Hembygdsföreningen ser dock helst att ekonomibyggnaden kan bevaras och renoveras.

Kommentar:

Täby kommun välkomnar återanvändning av ekonomibyggnadens delar efter rivning. Kommunen har dock inte möjlighet att ställa krav på återanvändning i planbestämmelser. Sedan samrådet har ingen ändring gjorts i planhandlingarna med hänsyn till denna fråga.

Utförande av plank

Den bostadsbebyggelse som föreslås innebär en exploatering som kräver stor omsorg i utförande och ett skyddande plank mot Täbyvägen som är passande för den historiska platsen.

Kommentar:

Planbestämmelsen som möjliggör plank kommer inte ange att den särskilt ska ta hänsyn till torpmiljön, men inför granskningen har planbestämmelsen som tillåter plank revideras. Det framgår nu att plank ska vara enhetligt utformat. Beroende av var ett plank placeras kan det behöva anpassas till såväl till torpet som till den nya bebyggelsens gestaltning. Vid prövning av en framtida bygglovsansökan för plank säkerställs att planket uppfyller krav på placering och utformning som ställs i plan- och bygglagen, till exempel i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Täby naturskyddsförening**Grundvattennivån, sid 16 i planbeskrivningen**

Planbeskrivningen anger att byggandet av ett parkeringsgarage troligen kräver en grundvattennivåsänkning. - Att sänka grundvattennivån kan ge sättningsskador på omkringliggande fastigheter. - Sänkningen kan även påverka träd i närområdet som får svårare att suga upp vatten och som i förlängningen dör och kan orsaka fallskador - Även privata brunnar i närområdet måste lokaliseras och deras påverkan. - Se vidare skyddet enligt vattendirektivet nedan - Se vidare schaktarbeten nedan. När det gäller omhändertagande av schaktmassor måste SRMH kontaktas så det sker på ett lagstadgat sätt

Kommentar:

Se svaret till Danderyds villaägareförening under rubriken *Grundvattennivåer*.

Täby villaägareförening**Trafikutredning**

Täby Villaägareförening föreslår att en ny trafikutredning tas fram som bygger på en aktuell mätning då trafikflödet med stor sannolikhet har ökat.

Kommentar:

Trafikutredningen har aktualitetsprövats genom jämförelse med två senare trafikmätningar på Täbyvägen, mellan Svampvägen och Enhagsvägen. Mätningarna genomfördes hösten 2023 respektive hösten 2024. De båda senare trafikmätningarna

visar på lägre trafikflöden jämfört med mätningen under pandemin som trafikutredningen utgår ifrån. Därmed är bedömningen att trafikutredningen är fortsatt aktuell och ingen ny utredning behövs.

Markhöjning

Täby Villaägareförening vill framhålla att det är viktigt att markhöjningen blir måttlig och att bebyggelsen passar in i omgivningen.

Kommentar:

Sedan samrådet har ytterligare en planbestämmelse tagits fram som reglerar att markens höjd inte får vara lägre än 14,5 meter över nollplanet. Syftet är att säkerställa att byggnader och anläggningar inte ska översvämmas vid skyfall. Detta innebär att marken höjs som mest knappt en meter på den södra delen av Bromsen 11. Detta illustreras även i planbeskrivningen med en sektion för mötet mellan Bromsen 11 och Svampvägen. Planbestämmelser som reglerar högsta nockhöjd över nollplanet syftar till att bebyggelsen får en lämplig höjd i förhållande till omgivningarna.

Underjordiskt garage

Täby Villaägareförening anser att ett underjordiskt garage inte ska godkännas.

Kommentar:

Kommunens bedömning är att ett underjordiskt garage är lämpligt och att det kommer att innebära mindre störningar för omgivningarna och inom kvartersmarken eftersom färre bilar kommer att röra sig och parkeras ovan mark.

Grundvatten

Täby Villaägareförening vill då påpeka att en sänkning av grundvattennivån kan innebära att omkringliggande hus och husgrunder kan spricka på grund av ändrad fuktighet i marken och dessa fastighetsägare kan komma att kräva ersättning för sättningskador.

Kommentar:

Se svaret till Danderyds villaägareförening under rubriken *Grundvattennivåer*.

Risk att fastigheten säljs vidare

Täby villaägareförening anser att det troliga är att fastighetsägaren inte kommer att bygga själva utan att man planerar att sälja marken när detaljplanen är beslutad. Då finns en risk att den nya markägaren vill klämma in ännu fler eller högre hus på området. Detta har hänt i Täby 2019 när marken vid Täbyvägen/Fjätursvägen i

Skarpäng såldes vidare och de beslutade 54 radhusen blev 69 radhus vilket godkändes av Täby kommun utan samråd. Täby Villaägareförening vill inte se att en sådan hantering upprepas igen. En beslutad detaljplan ska gälla.

Kommentar:

Kommunen bedömer att det inte är möjligt och att det heller inte skulle vara lämpligt att reglera antalet bostäder i detaljplanen. Bebyggelsens volymer, placering och utformning med mera, bedöms vara tillräckligt. Det slutliga antalet bostäder ska få vara flexibelt samtidigt som övriga krav, till exempel antal parkeringsplatser under mark kommer att behöva efterföljas i ett framtida bygglovsstadium. Eftersom byggrätterna är tydligt reglerade med planbestämmelser på plankartan kommer antalet möjliga bostäder inom Bromsen 11 att vara begränsat. Detaljplanens planbestämmelser gäller oavsett fastighetsägare. Sedan samrådet har inga ändringar gjorts i planhandlingarna med hänsyn till denna fråga.

Privatpersoner

Granne 1

Trafiklösningar

Vi kräver en annan planering av trafik till och från Bromsen än den via Svampvägen som är belägen i Danderyds kommun.

En cirkulationsplats i anslutning till korsningen Täbyvägen/Enhagsvägen skulle underlätta trafikflödet till och från Bromsen. Redan nu utgör korsningen Täbyvägen/Enhagsvägen en betydande trafikfara för bilar som vill svänga ut från Enhagsvägen och färdas söderut samt för dem som kommer norrifrån och vill svänga ner på Enhagsvägen.

En ev. framtida tvärbana genom Rinkebyskogen och ut på Enhagsvägen ska förläggas under mark och utgör inget som helst hinder för en cirkulationsplats. Det gamla torpet inne i Bromsen 11 som ska bevaras kan lämpligen flyttas några meter om så skulle krävas. Det torpet kräver en rejäl upprustning för övrigt.

Kommentar:

Under 2025 planeras korsningen Täbyvägen-Enhagsvägen byggas om. Ett högersvängkörväg tillskapas från Enhagsvägen och övergångsstället på Täbyvägen flyttas söder om korsningen för att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten för gående, cyklister och fordonsförare. Övergångsstället kompletteras med en

cykelpassage. Den nya utformningen kommer även möjliggöra framtida signalreglering av korsningen. Att bygga om korsningen till en cirkulationsplats har utretts men bedöms inte gynna framkomligheten. Sedan samrådet har inga ändringar gjorts i planhandlingarna med hänsyn till denna fråga.

Underjordiskt parkeringsgarage

Vi är också tveksamma att de underjordiska p-platserna är tillräckligt många i förhållande till antalet hushåll i området i fråga. På Svampvägen finns inga parkeringsmöjligheter för gäster och familjernas ev. andrabilar och EU-moped. Vårt kvarter Kantarellgränd har endast små privata gästparkeringar som tillhör vår samfällighet Eneby 10:e.

Kommentar:

Se svaret till Danderyds villaägareförening under rubriken *Parkering och parkeringsgarage*.

Byggtrafik

Vi motsätter oss å det bestämdaste att byggtrafik till och från Bromsen 11 sker via Svampvägen. Vissa tider på dygnet besväras vi av trafik och buller inne på området. Vi besväras också av stark nattlig belysning och lastbilar med långa släp som ofta blockerar Svampvägen.

Kommentar:

Frågan om angöringsvägar för genomförandet av detaljplanen hanteras i bygglovskedet. Upplevda störningar kan anmälas till Södra Roslagens miljö- och hälsoskydds nämnd (SRMH).

Olägenheter efter genomförandet

Till sist förväntar vi oss att Naturvårdsverkets rekommendationer angående buller och andra olägenheter till följd av byggnationen efterlevs och att Täby kommun meddelar oss en kontakt dit vi kan vända oss ifall inte rekommendationerna följs.

Kommentar:

Under planprocessen utreds eventuella risker för olägenheter. Planförslaget utformas med hänsyn till resultatet av dessa utredningar. Skulle närboende uppleva störningar i framtiden gäller samma villkor som för alla bostadsområden, vilket innebär att dessa kan anmälas till Södra Roslagens miljö- och hälsoskydds nämnd (SRMH).

Granne 2

Generell åsikt om förslaget:

Vi är bekymrade över hur den föreslagna planläggningen kan påverka trafik- och infrastrukturens situationen i området, särskilt med tanke på de specifika trafikförhållandena på Enebybergsvägen och Täbyvägen. Vi motsätter oss att Svampvägen ska vara den huvudsakliga infarten till det nya området, både under byggtiden och efteråt. Vi föreslår istället att en egen infart anordnas högre upp längs med Täbyvägen, till exempel via en förbättrad korsning vid Enhagsvägen/Täbyvägen. Detta skulle öka tryggheten längs Täbyvägen/Enebybergsvägen och minska riskerna med den nuvarande trafiksituationen på Svampvägen/Enebybergsvägen, som vi belyser genom hela vårt dokument.

Kommentar:

Trafikutredningen bedömer att kapaciteten på Svampvägen (samt korsningen med Täbyvägen) har fortsatt god kapacitet och framkomlighet såväl efter exploatering som vid prognosår 2040. Andra tillfartsvägar har utretts men bedömningen är att en infart via Svampvägen är mest lämplig för att minimera påverkan på huvudvägnätet Täbyvägen/Enebybergsvägen, både när det gäller framkomlighet för biltrafiken och trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Se svaret till Danderyds kommun under rubriken *Angöring till Bromsen II*. Sedan samrådet har inga ändringar gjorts i planhandlingarna med hänsyn till denna fråga.

Miljö och Natur:

Den ökade trafiken kan påverka den lokala luftkvaliteten negativt. Vi föreslår åtgärder för att minimera denna påverkan, såsom att främja användningen av cykel och gång för att minska bilberoendet i närområdet. Vi önskar också att tillgängligheten till och från Ella, Täby Centrum och Danderyd ses över i samband med planändringarna.

Kommentar:

Fastighetsägaren har för avsikt att införa åtgärder på fastigheten för att främja hållbart resande, till exempel med goda möjligheter för cykelparkering och cykelförråd med plats för lådcyklar, paket- och leveransboxar, och möjlighet till en bilpool. Täby kommun har parallella pågående projekt som förbättrar infrastrukturen för gående och cyklisterna i närområdet. Korsningen Täbyvägen-Enhagsvägen ska byggas om där övergångsställen ska göras säkrare och cykelpassage ska tillkomma. Sedan samrådet har ingen ändring gjorts i planhandlingarna med hänsyn till denna fråga.

Trafik och Infrastruktur:

Vi är oroadade över hur den direkta trafiken på Svampvägen/Enebybergsvägen kommer att påverkas när trafiken på Svampvägen mer än fördubblas från dagens 49 hushåll till över 100 hushåll. Vi föreslår istället att en egen infart anordnas högre upp längs med Täbyvägen, till exempel via en förbättrad korsning vid Enhagsvägen/Täbyvägen, för att avlasta Svampvägen och minska trafikriskerna.

Kommentar:

Se svaret till Granne 1 under rubriken *Trafiklösningar*.

Sociala aspekter:

Samrådsdokumentet nämner att trafiken kan upplevas som otrygg, men vi upplever inte att vi får svar på hur man ska mitigera dessa risker i och med ökad närvaro av barnfamiljer och närheten till Täbyvägen.

Vi upplever att närheten till den upplevt otrygga Täbyvägen inte behandlas tillräckligt i samrådsdokumentet. Det står att den nya detaljplanen minskar tung trafik, men inget om hur man minskar otryggheten från trafiken med andra medel. För att nå Enhagsparken och en stor del av rekreativsmöjligheterna, som utegym, hundagility och rastplats, rugbyplan och det populära Ella området, måste de boende korsa Täbyvägen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats och ordet otrygg har utgått. Ordet bedöms inte ha varit korrekt i det beskrivna sammanhanget.

Närheten till den högt trafikerade Täbyvägen kan bidra till oro och osäkerhet, särskilt för barn. Mellan planområdet och Täbyvägen finns dock en gång- och cykelbana som är tydligt separerad från bilvägen med en grönremsa. Planen möjliggör även för ytterligare separering mellan planområdet och Täbyvägen eftersom den tillåter uppsättning av exempelvis plank. Inom planområdet möjliggörs för god trafiksäkerhet eftersom biltrafiken begränsas. På andra sidan planområdet finns flera friliggande gång- och cykelstråk med god trafiksäkerhet.

Under 2025 planeras korsningen Täbyvägen-Enhagsvägen byggas om. Övergångsstället på Täbyvägen flyttas söder om korsningen och kompletteras med en cykelpassage vilket förbättrar framkomligheten och trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Detta skapar förutsättningar för en genare och säkrare väg för oskyddade trafikanter från Bromsen 11 m.fl. till exempelvis Enhagsparken.

Grönytor och lekplatser

Vi föreslår att särskild uppmärksamhet ägnas åt utformningen av dessa områden för att skapa en trivsamt och funktionell miljö. Det har redan konstaterats att det är mer än 500 meter till allmänna lekplatser, vilket är ett betydande avstånd för barnfamiljer. Vi undrar därför vad som planeras för att öka tillgängligheten till lekplatser för de nya hushållen inom området.

Kommentar:

Inom 250 m från planområdet finns en av Täbys stadsparker, Enhagsparken, med möjlighet till lek, idrott och spontanaktivitetsytor. För allmänna lekplatser är närområdet kring Bromsen identifierat som ett bristområde vilket kommunen arbetar på att förbättra. Däremot finns det i dagsläget inga planer på att utöka tillgängligheten till lekplatser i närområdet. För att möjliggöra för lek och utveckling på ett tillgängligt och tryggt sätt för boende är det därför av vikt att ytor för detta iordningställs inom kvartersmarken, vilket även beskrivs i planbeskrivningen. Exploateringen av Bromsen 11 försämrar dock inte tillgången till lekytor. Sedan samrådet har inga ändringar gjorts i planhandlingarna med hänsyn till denna fråga.

Främjande av gång- och cykelvägar

Vi ser att de närmaste gång- och cykelvägarna stängs av på grund av villatomter och privat mark. Detta kan leda till att fotgängare och cyklister, inklusive barn, tvingas använda Svampvägen, som är en bilväg, vilket ökar risken för olyckor. Eftersom den privata marken redan är bebyggd, föreslår vi att Svampvägen anpassas för att bättre hantera gång- och cykeltrafik utan att påverka framkomligheten för biltrafik, särskilt med tanke på att trafiken på Svampvägen förväntas mer än fördubblas. Detta skulle förbättra säkerheten och främja en hälsosammare livsstil för de boende. Vi ser att gång- och cykelvägar har planerats från Svampvägen norrut och österut, men vi är oroliga över att gång- och cykeltrafik söderut och västerut kommer att ledas ut på Svampvägen, vilket innebär ytterligare risker.

Kommentar:

Planförslaget påverkar inte intilliggande gång- och cykelbanor utöver att anslutningar från Bromsen 11 kommer att anordnas. Eventuella önskemål på åtgärder på Svampvägen och annan allmän plats söder om planområdet hänvisas till Danderyds kommun.

Påverkan på omgivande grannar

Vi bor direkt grannar med det nya området, med vår bakgård som vetter mot Svampvägen, skyddad endast av en häck och lite grönska. Vi är oroad över hur

planändringarna kan påverka oss direkt, både under byggtiden och efter att bygget är klart. Specifika risker och faktorer vi vill lyfta fram inkluderar:

- Bullerstörningar: Den ökade byggaktiviteten och trafiken kommer sannolikt att leda till betydande bullerstörningar, vilket kan påverka vår livskvalitet och hälsa.
- Luftkvalitet: Byggdamm och utsläpp från byggfordon kan försämra luftkvaliteten, vilket är särskilt oroande med tanke på närheten till vårt hem.
- Integritet: Med den nya bebyggelsen nära vår bakgård är vi oroade över förlorad integritet och insyn från de nya bostäderna.
- Trafiksäkerhet: Den ökade trafiken på Svampvägen, som redan är nära vårt hem, ökar risken för olyckor och påverkar vår säkerhet, särskilt för barn och husdjur.

Vi föreslår att särskilda åtgärder vidtas för att minimera dessa negativa effekter, inklusive byggtidens begränsningar, bullerreducerande åtgärder, dammkontroll och eventuellt ytterligare grönskydd för att bevara vår integritet.

Kommentar:

De förslagna åtgärderna hanteras under genomförandet, vilket kan påbörjas först efter att detaljplanen fått laga kraft. Byggherren ansvarar för att gällande lagar och förordningar efterföljs. Angående trafikfrågor se svaret till Danderyds villaägareförening under rubriken *Trafikföringen i området*.

Sammanfattning av övriga synpunkter

- Tidsramar och kommunikation: Vi önskar tydlig information om byggtidens längd och arbetstider.
- Parkering: Vi föreslår att kommunen säkerställer tillräckligt med gästparkering för de nya bostäderna för att undvika detta problem.
- Säkerhet under byggtiden: Vi efterfrågar säkerhetsåtgärder för att skydda både arbetare och boende under byggperioden.
- Skolvägar och barnsäkerhet: Det är viktigt att säkerställa att barn kan ta sig till och från skolan på ett säkert sätt under och efter byggtiden.

Kommentar:

Besöksparkering kommer att anordnas ovan mark inom fastigheten Bromsen 11, vilket även regleras med en ny planbestämmelse på plankartan. Övriga punkter kommer att behöva hanteras under genomförandet, vilket kan påbörjas först efter att detaljplanen fått laga kraft. Byggherren ansvarar för att gällande lagar och förordningar efterföljs.

Granne 3

Sakägaren föreslår att kommunen skriver ett dokument om "omtaget" 2022 och redovisar att "höghus" och "reservering för spårförbindelse" inte längre ska genomföras, trots att det skrivs i start-PM.

Kommentar:

Det är de beslutade planhandlingarna som kommer att reglera fastighetens utveckling. Några andra handlingar eller politiska beslut bedöms inte vara nödvändiga och kommer inte upprättas. Det aktuella planförslaget möjliggör byggnader i två våningar med inredd vind. Högre hus kommer inte vara tillåtet och förslaget behöver inte längre förhålla sig till spårreservatet.

Ledningsägare

Ellevio

Tillgänglig effekt i befintligt elnät är begränsad och inga betydande utökningar kan inrymmas i befintligt nät. Utökande effektbehov samt långa avstånd mellan befintliga stationer leder till att det behövs E-område för minst två nätstationer (transformatorstationer) inom planområdet.

Kommentar:

Efter dialog med Ellevio är man överens om att det räcker med en ny transformatorstation för att täcka det utökade effektbehovet. I det reviderade planförslaget inför granskning har planområdet utökats och omfattar nu även en yta på cirka 100 kvadratmeter med föreslagen användningsbestämmelse för transformatorstation, (E-område). Den föreslagna placeringen har tagits fram efter dialog med Ellevio.

6. Ändringar inför granskning

Inför granskningsförslaget är fortsatt bedömningen att planen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Beslut har fattats på delegation av stadsbyggnadsnämnden.

Med hänsyn till yttrandena under samrådet görs följande ändringar i planbeskrivningen och på plankartan inför granskningen av detaljplanen:

Planbeskrivningen

Förtydliganden har gjorts där detta bedömts vara nödvändigt. Några nya illustrationer har tillkommit eller uppdaterats utifrån reviderat utredningsunderlag. Nya eller reviderade planbestämmelser har beskrivits under aktuella rubriker i planbeskrivningen.

Plankartan

- Planområdet har utökats med cirka 1000 kvadratmeter, varav cirka 100 kvadratmeter omfattar ett nytt användningsområde med användningsbestämmelsen transformatorstation (E-område).
- Ny planbestämmelse som reglerar att parkering för boende endast får anordnas i underjordiskt garage. Parkering för rörelsehindrade får anordnas ovan mark.
- Ny planbestämmelse som reglerar att parkering för besökare endast får anordnas ovan mark inom kvartersmarken.
- Ändrad formulering av bestämmelsetexten för prickmarken. Nu är det förtydligt att det är enhetligt utformat plank som får uppföras.
- Ytterligare ett släpp i utfartsförbudet vid fastighetsgräns mellan Bromsen 11 och allmän plats, park. Syftet är att möjliggöra en alternativ angöringsväg för räddningstjänsten.
- Användningsområdet för bostäder närmast Täbyvägen har reviderats något och placerats lite längre söderut för att hålla tillräckligt avstånd till den skyddsvärda eken inom Bromsen 11.
- Uppdaterad bestämmelse för hantering av vatten vid skyfall inom byggrätterna. Markens höjd får inte vara lägre än 14,5 meter över nollplanet.
- Ny bestämmelse för hantering av vatten vid skyfall inom kvartersmarken. Markens höjd får inte vara lägre än 14,5 meter över nollplanet. Fördröjningsytor för dagvatten är undantagna.
- Ny planbestämmelse att minst 70 procent av fastighetsarean inom Bromsen 11 ska vara genomsläpplig.
- Uppdaterad bestämmelse som reglerar att marken inom fastigheten Bromsen 11 ska anordnas med ytor för dagvattenhantering som har en total fördröjningsvolym på minst 75 kubikmeter.
- Ny planbestämmelse som reglerar att marken inom allmän plats ska anordnas med ytor för dagvattenhantering som har en total fördröjningsvolym på minst 20 kubikmeter.

7. Synpunkter som inte tillgodosetts

I kommunens kommentarer under respektive rubrik framgår skälen till varför ytterligare utredningar inte bedöms vara nödvändigt. Det framgår även att en del frågor inte hanteras under planprocessen utan kommer att hanteras senare under genomförandeskedet, efter det att detaljplanen fått laga kraft. De synpunkter som tydligt inte har tillgodosetts och alltså inte inneburit förändringar av planhandlingarna är följande:

- Angöring till fastigheten Bromsen 11 föreslås fortfarande att anordnas via Svampvägen.
- Underjordiskt garage som angörs med två bilhissar behålls i planförslaget.