

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ- och eigenskapsgräns

NATUR	Natur
PARK	Park
GC-VÄG	Gång och cykel
GATA_i	Lokalgata

B	Bostäder
BC	Bostäder. Lokaler för centrumändamål tillåts i bottenvåning.
S	Förskola
E₁	Teknisk anläggning, pumpstation
E₂	Teknisk anläggning, näststation
E₃	Teknisk anläggning, avfallsanläggning

e20

Största byggnadsarean i procent av fasthetsarean. Maximal byggnadsarean är 160 kvm för huvudbyggnad. Endast en huvudbyggnad per fastighet tillåts. Den sammanlagda byggnadsarean av komplementbyggnader får maximalt uppgå till 50 kvm. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Minsta fasthetsstorlek är 800 kvm (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Högsta byggnadshöjd i meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

II Högsta antal våningar. Komplementbyggnad får uppföras om maximalt en våning (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

p1 Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fasthetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fasthetsgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

p2 Byggnader får sammanbyggas i fasthetsgräns. Huvudbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 4,0 meter från fasthetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fasthetsgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

v Högst en lägenhet per fastighet tillåts (PBL 4 kap 11 § punkt 3)

f Byggnadens placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande markutmärkingar ska så långt som möjligt tas upp genom variationer i sockelhöjd. Sprängning, schaktning och fyllning bör undvikas så långt det är möjligt annat än i följande fall:

- I direkt anslutning till planerad byggnad
- För att möjliggöra infart till bostad och klara kraven på tillgänglighet
- Vid nedgrävning av ledningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Vid ny- och tillbyggnad ska den dygns ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrida 70 dB(A) mellan kl. 22.00-06.00. Dessa ljudnivåer ska uppnås för minst hälften av bostadsrummen i varje lägheten. För smålägenheter, mindre än 35 kvm, ska den dygns ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 60 dB(A) (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

u Område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar
(PBL 4 kap 6 §)

Kommunen är huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Nedbrunnen eller skadad byggnad får återuppföras i enlighet med bygglov (PBL 9 kap 30 § punkt 1b)

För att möjliggöra för infiltration av dagvatten inom kvartersmark bör hårdgjorda ytor minimeras och vegetation i form av befintliga träd och buskar bevaras.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen.

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa.

GRUNDKARTA
Upprättad enligt fotogrammetrisk metod inom
Samhällsutvecklingskontoret i oktober 2018

Joakim Schillén

Geodatchef

Grundkartebeteckningar upprättade enligt

Lantmäteriverkets föreskrifter, HMK

Viktigare grundkartebeteckningar

— + — — — Kommungräs

Trakigräns
Kvarterstrakigrän

———— Fastighetsgräns

== == == == == Våg

SlackNet
Mur

 Bef byggnader, husliv inmätt
 Bef byggnader, takkant inmätt
 Nivåkurvor i meter över havets myv
 Koordinatkruss

LAHÄLL 2:3	Trakt- eller kvartersnamn och
TRANAN 80	Registernummer för fastighet
R	Fornlämning
	Fornlämningsområde
0.0	Avvägd gatuhöjd

Måtklass **II**
Koordinatsystem: Plan=SWEF
Höjd=RH20

Till plankartan hör
-planbeskrivning

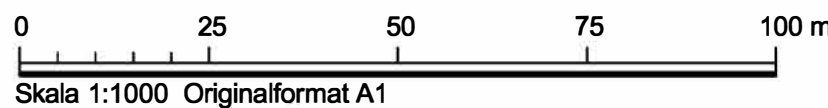
Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 jan 2015.

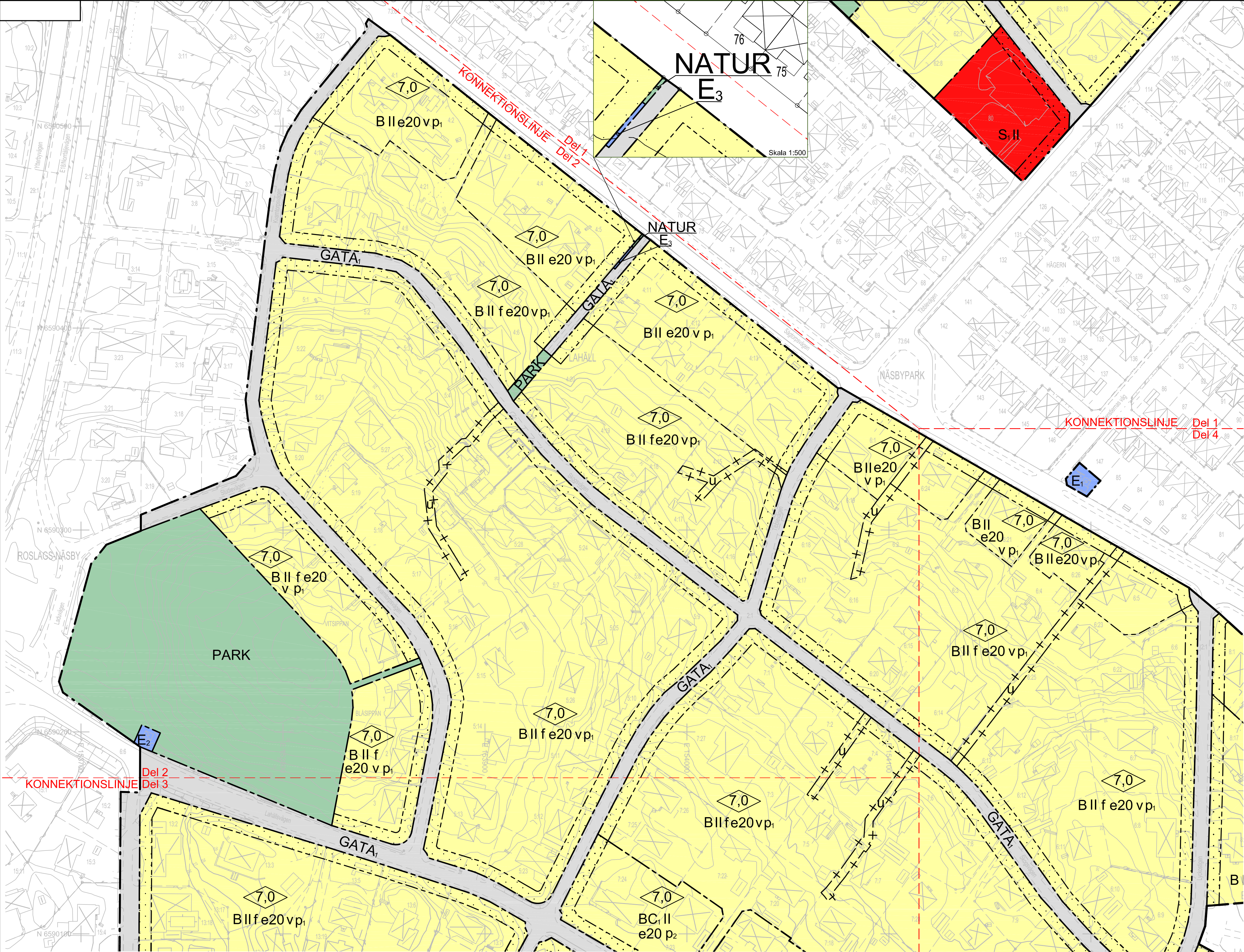
I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (i dess lydelse efter 2 jan 2015)

Illustrationslinje för bladindelning

Del 1
Del 2 — KONNEKTIONSLINJE

A diagram of a house with four rooms labeled 1, 2, 3, and 4. Room 1 is a small room at the top. Rooms 2, 3, and 4 are larger rooms below it, arranged in a U-shape. A red dashed line runs diagonally from the top left to the bottom right, passing through room 1. A red solid line runs horizontally from the left wall to the right wall, passing through rooms 2, 3, and 4. A red solid line runs vertically from the horizontal line down to the bottom wall, passing through room 4. The rooms are numbered 1, 2, 3, and 4 respectively.





PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- NATUR
- PARK
- GC-VÄG
- GATA

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B
- BC
- S
- E
- E2
- E3

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e20
- Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm (PBL 4 kap 16 § första stycket)
- 0,0
- II
- p1
- p2
- v
- f

Vid ny- och tillbyggnad ska den dynsekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrida 70 dB(A) mellan kl. 22.00-06.00. Dessa ljudnivåer ska uppnås för minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. För smälägenheter, mindre än 35 kvm, ska den dynsekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 60 dB(A) (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

- u

Kommunen är huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)
Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Nedbrunnen eller skadad byggnad får återuppföras i enlighet med bygglov (PBL 9 kap 30 § punkt 1b)

Upplysning

För att möjliggöra för infiltration av dagvatten inom kvartersmark bör hårdgjorda ytor minimeras och vegetation i form av befintliga träd och buskar bevaras.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen.

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa.

PLANKARTA

- GRUNDKARTA
- Joakim Schillen
- Geodatschef
- Grundkartebeteckningar upprättade enligt
- Viktigare grundkartebeteckningar
- LAHÄLL
- TRANAN
- 0,0
- Trakt- eller kvartersnamn och
- Registernummer för fastighet
- Fornlämning
- Fornlämningsområde
- Avväggt gathöjd
- Måtklass II
- Koordinatsystem: Plano-SWEREF 99 18 00
- Höj(RH2000)

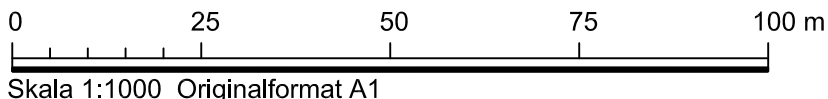
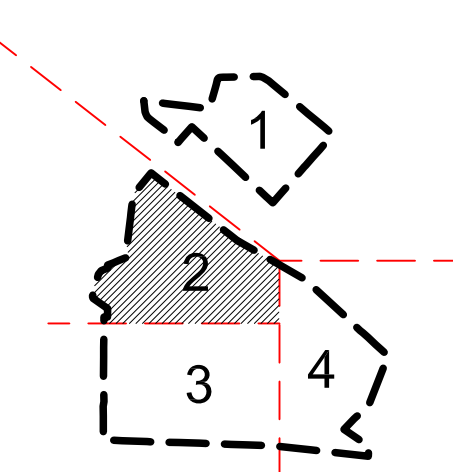
INFORMATION

Till plankartan hör:
-planbeskrivning
Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 jan 2015.
I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (i dess lydelse efter 2 jan 2015)

Illustrationslinje för bladindelning

- Del 1
- Del 2
- KONNEKTIONSLINJE

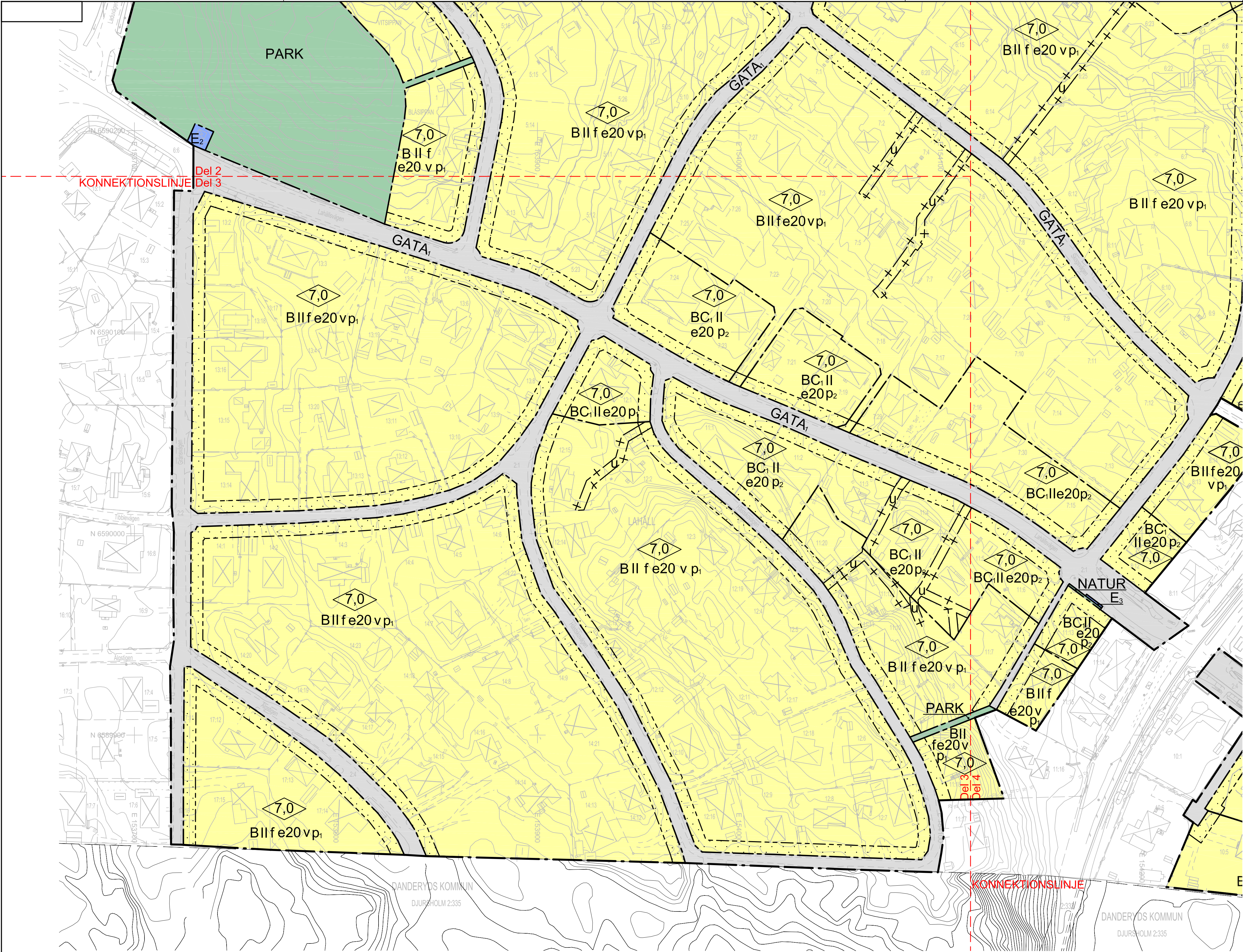
ORIENTERINGSKARTA



TÄBY

Detaljplan för fastigheter inom del av Lahäll
Plankarta 2 (4)

Upprättad den 4 juni 2018 på samhällsutevecklingskontoret av				Reviderad	
				2019-01-28	
Robert Nilsson					
planarkitekt					
	Instans	Datum		Instans	Datum
Planuppdrag	SBN	2016-09-12	Godkänd för antagande	SBN	2019-02-12
Godkänd för samråd	SBN	2017-09-12	Antagen	KF	2019-03-18
Godkänd för granskning	SBN	2018-03-20	Laga kraft	KF	2020-05-25
Genomförandetid börjar 2020-05-26 och slutar 2025-05-25				D339	



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ- och eigenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- NATUR
- PARK
- GC-VÄG
- GATA

- Natur
- Park
- Gång och cykel
- Lokalgata

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B
- BC
- S
- E
- E
- E

- Bostäder
- Bostäder, Lokaler för centrumändamål tillåts i bottenvåning.
- Förskola
- Teknisk anläggning, pumpstation
- Teknisk anläggning, nätstation
- Teknisk anläggning, avfallsanläggning

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e20: Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Maximal byggnadsarea är 160 kvm för huvudbyggnad. Endast en huvudbyggnad per fastighet tillåts. Den sammanlagda byggnadsarean av kompletterbyggnader får maximalt uppgå till 50 kvm. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- 7,0: Högsta byggnadshöjd i meter. Högsta byggnadshöjd för kompletterbyggnad är 4,0 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- II: Högsta antal våningar. Kompletterbyggnad får uppföras om maximalt en våning (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- p: Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Kompletterbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- p: Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Huvudbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Kompletterbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- v: Högst en lägenhet per fastighet tillåts (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
- f: Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande marklutningar ska så långt som möjligt tas upp genom variationer i sockelhöjd. Sprängning, schaktning och fyllning bör undvikas så långt det är möjligt annat än i följande fall:
 - I direkt anslutning till planerad byggnad
 - För att möjliggöra infart till bostad och klara kraven på tillgänglighet
 - Vid nedgrävning av ledningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Vid ny- och tillbyggnad ska den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrida 70 dB(A) mellan kl. 22.00-06.00. Dessa ljudnivåer ska uppnås för minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. För smålägenheter, mindre än 35 kvm, ska den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 60 dB(A) (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

- u: Område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

Kommunen är huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)
Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planförliga. Nedbrunnen eller skadad byggnad får återuppföras i enlighet med bygglov (PBL 9 kap 30 § punkt 1b)

Upplysning

För att möjliggöra för infiltration av dagvatten inom kvartersmark bör hårdgjorda ytor minimeras och vegetation i form av befintliga träd och buskar bevaras.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen.

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa.

PLANKARTA

- GRUNDKARTA: Upprättad enligt fotogrammetrisk metod inom Samhällsutvecklingskontoret i oktober 2018
- Joakim Schillen, Geodatschef
- Grundkartebeteckningar upprättade enligt Lantmäterverkets föreskrifter, HMK
- Viktigare grundkartebeteckningar: Kommungräns, Traktgräns, Kvartersstraktgräns, Fastighetsgräns, Väg, Staket, Mur
- Bef byggnader, husliv innmätt, Bef byggnader, skakant innmätt, Nivåkurvor i meter över havets nivå, Koordinatkräns
- LAHÄLL, TRANAN: Trakt- eller kvartersnamn och Registernummer för fastighet, Fornlämning, Fornlämningsområde, Avvägd gathöjd
- Måtklass II, Koordinatsystem: Plan: SWEREF 99 18 00, Hög: RH2000

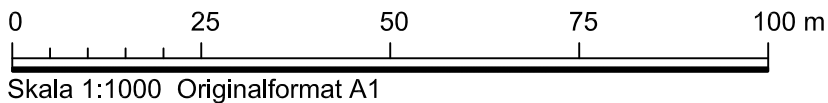
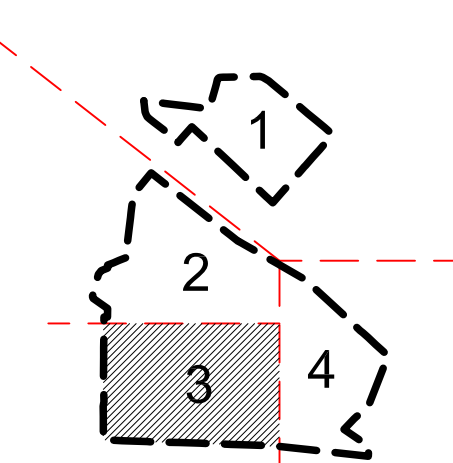
INFORMATION

Till plankartan hör:
-planbeskrivning
Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 jan 2015.
I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (i dess lydelse efter 2 jan 2015)

Illustrationslinje för bladindelning

- Del 1
- Del 2
- KONNEKTIONS LINJE

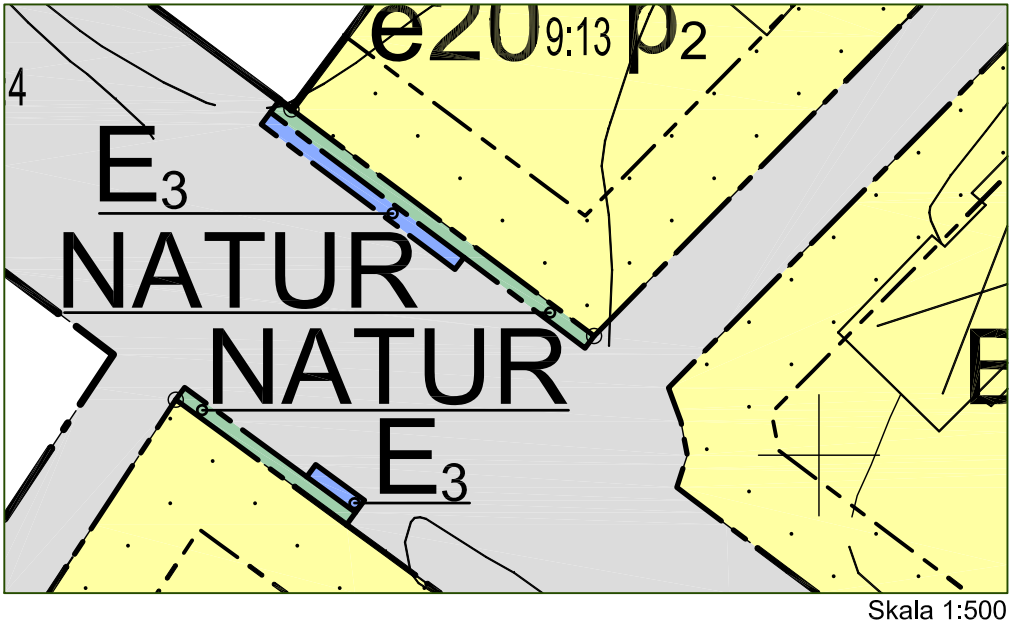
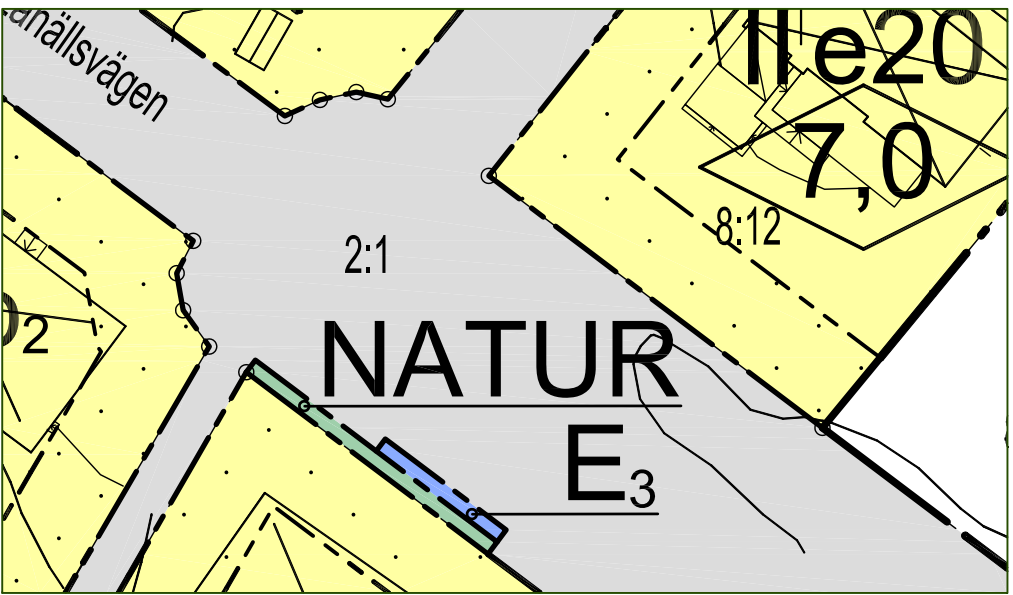
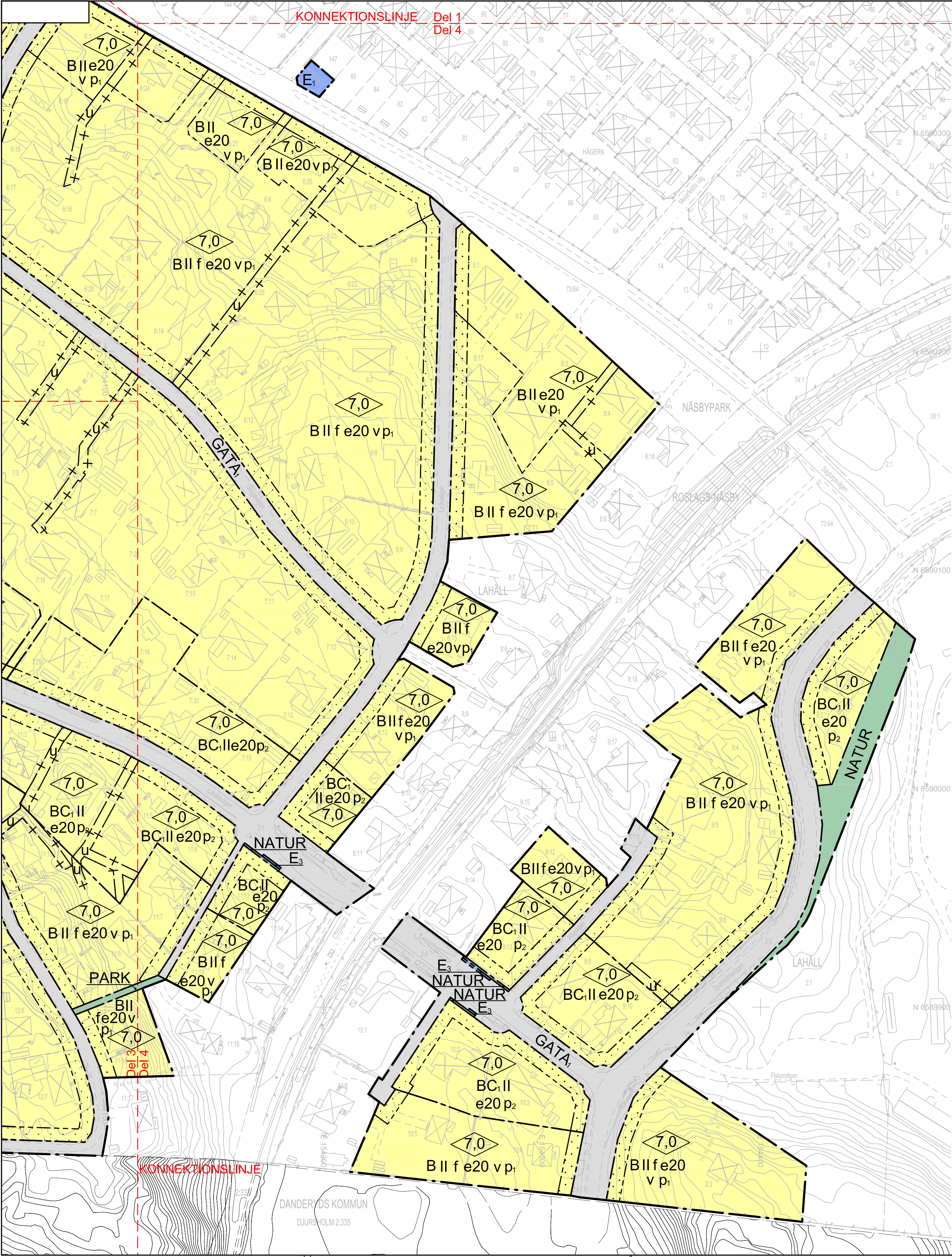
ORIENTERINGSKARTA



TÄBY

Detaljplan för fastigheter inom del av Lahäll
Plankarta 3 (4)

Upprättad den 4 juni 2018 på samhällsutvecklingskontoret av				Reviderad	
				2019-01-28	
Robert Nilsson planarkitekt					
	Instans	Datum		Instans	Datum
Planuppdrag	SBN	2016-09-12	Godkänd för antagande	SBN	2019-02-12
Godkänd för samråd	SBN	2017-09-12	Antagen	KF	2019-03-18
Godkänd för granskning	SBN	2018-03-20	Laga kraft	KF	2020-05-26
Genomförandetid börjar 2020-05-26 och slutar 2025-05-25				D339	



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

—	Planområdesgräns
- - -	Användningsgräns
- - - - -	Egenskapsgräns
- + -	Administrativ gräns
- - + - + - +	Administrativ- och eigenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

NATUR	Natur
PARK	Park
GC-VÄG	Gång och cykel
GATA	Lokalgata

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

B	Bostäder
BC	Bostäder. Lokaler för centrumändamål tillåts i bottenvåning.
S	Förskola
E ₁	Teknisk anläggning, pumpstation
E ₂	Teknisk anläggning, nästation
E ₃	Teknisk anläggning, avfallsanläggning

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e20	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Maximal byggnadsarea är 160 kvm för huvudbyggnad. Endast en huvudbyggnad per fastighet tillåts. Den sammanlagda byggnadsarean av komplementbyggnader får maximalt uppgå till 50 kvm. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
	Marken får inte förseas med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm (PBL 4 kap 18 § första stycket)	
0,0	Högsta byggnadshöjd i meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
II	Högsta antal våningar. Komplementbyggnad får uppföras om maximalt en våning (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
p ₁	Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
p ₂	Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Huvudbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
v	Högst en lägenhet per fastighet tillåts (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
f	Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande marklutningar ska så långt som möjligt tas upp genom variationer i sockelhöjd. Sprängning, schaktning och fyllning bör undvikas så långt det är möjligt annat än i följande fall: - I direkt anslutning till planerad byggnad - För att möjliggöra infart till bostad och klara kraven på tillgänglighet - Vid nedgrävning av ledningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Vid ny- och tillbyggnad ska den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrida 70 dB(A) mellan kl. 22.00-06.00. Dessa ljudnivåer ska uppnås för minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. För smälägenheter, mindre än 35 kvm, ska den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 60 dB(A) (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

u	Område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
---	---

Kommunen är huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planförliga. Nedbrunnen eller skadad byggnad får återuppföras i enlighet med bygglov (PBL 9 kap 30 § punkt 1b)

Upplysning

För att möjliggöra för infiltration av dagvatten inom kvartersmark bör hårdgjorda ytor minimeras och vegetation i form av befintliga träd och buskar bevaras.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen.

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa.

GRUNDKARTA

Upprättad enligt fotografmetrisk metod inom Samhällsutvecklingskontoret i oktober 2018

Joselin Schillen
Geodatschef

Grundkartebeteckningar upprättade enligt Lantmäteriverkets föreskrifter, HMK

Viktigare grundkartebeteckningar

— + —	Kommungräns
- - -	Trakgräns
- - - - -	Kvartersgräns
- - - - -	Fastighetsgräns
- - -	Väg
- - -	Staket
- - -	Mur
☒ ☒ ☒	Bef byggnader, huslinj inmätt
☒ ☒ ☒	Bef byggnader, takkant inmätt
☒ ☒ ☒	Nivåkurvor i meter över havets nivå
+	Koordinatskryss

LAHÄLL	2,3
TRANAN	80
R	
0,0	

Trakt- eller kvartersnamn och Regleternummer för fastighet	
Fornlämning	
Fornlämningsområde	
Avvägd gatuhöjd	
Måtklass II	
Koordinatsystem: Plan=SWEREF 99 18 00 Höjd=RH2000	

INFORMATION

Till plankartan hör:
-planbeskrivning

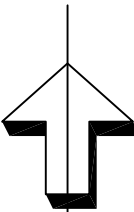
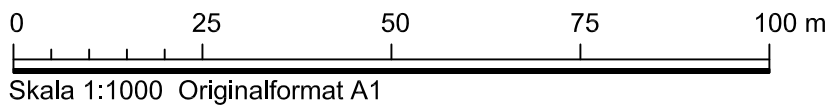
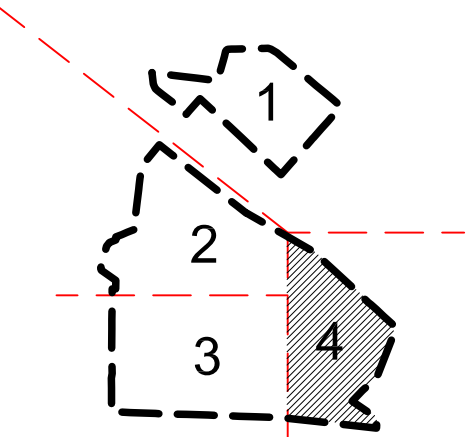
Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 jan 2015.

I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (i dess lydelse efter 2 jan 2015)

Illustrationslinje för bladindelning

Del 1 Del 2 KONNEKTIONSLINJE

ORIENTERINGSKARTA



TÄBY



Detaljplan för fastigheter inom del av Lahäll Plankarta 4 (4)

Upprättad den 4 juni 2018 på samhällsutvecklingskontoret av					Reviderad
Robert Nilsson planarkitekt					2019-01-28
	Instans	Datum		Instans	Datum
Planuppdrag	SBN	2016-09-12	Godkänd för antagande	SBN	2019-02-12
Godkänd för samråd	SBN	2017-09-12	Antagen	KF	2019-03-18
Godkänd för granskning	SBN	2018-03-20	Laga kraft	KF	2020-05-26
Genomförandetid börjar 2020-05-26 och slutar 2025-05-25					D339

Dnr SBN 2017/143-20

Laga kraft 2020-05-26

Detaljplan för

Fastigheter inom del av Lahäll



SAMMANFATTNING

Planförslaget är utformat för att möjliggöra en fortsatt utveckling som möter dagens hållbarhets- och utvecklingsmål och som samtidigt tar hänsyn till områdets karaktärsrässiga förutsättningar samt bekräftar befintlig bebyggelse. I den fortsatta utvecklingen eftersträvas en balans mellan bevarande och utveckling.

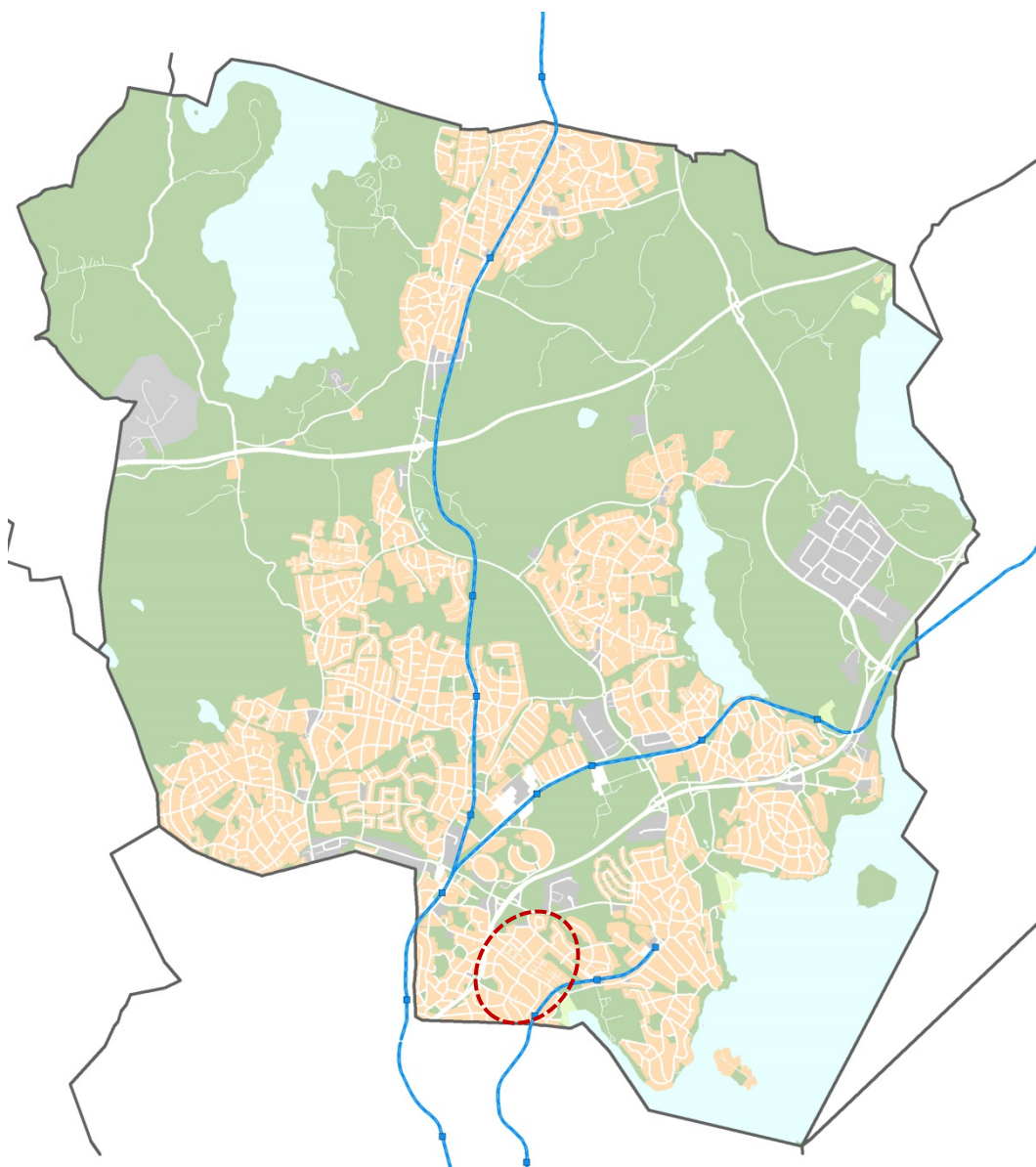
Planområdet omfattas i nuläget av en äldre stadsplan och ett stort antal mindre detaljplaner med bestämmelser som varierar beträffande exempelvis exploateringsgrad och begränsningar av markens bebyggelse. Bestämmelser som styr exempelvis tomternas exploateringsgrad justeras så att områdets bebyggelse regleras på ett enhetligt sätt.

Planförslaget innebär en viss variation vad gäller byggrätsreglerande planbestämmelser och hänsyn till natur- och kulturmiljövärden. Bestämmelserna baseras på markens befintliga beskaffenhet samt delområdenas olika karaktärer och strategiska potential för bebyggelseutveckling. Detaljplanen föreslår en exploateringsnivå där hänsyn tas till platsernas topografi, kulturmiljövärde och avstånd till kollektivtrafik.

Förslaget innebär att utveckling över tid möjliggörs, i synnerhet på platser i anslutning till kollektivtrafiknära lägen, huvudstråk eller planerade utvecklingsområden i anslutning till planområdet. Lahällsvägen föreslås utgöra ett mer centralt stråk där planförslaget delvis möjliggör för centrumverksamhet i bottenvåning.

Planförslaget säkerställer att platser för lek och rekreation bevaras.

I en initial del av planprocessen utgjorde zonen utmed järnvägen Roslagsbanans direkta närhet en del av planförslaget. Dessa exkluderas ur rubricerat planförslag, främst på grund av urspårningsrisker för de bostadsfastigheter som återfinns inom 25 meter från Roslagsbanans yttre räil. Dessa bostadsfastigheter planläggs istället i en separat detaljplan.



Figur 1: Orienteringskarta. Planområdets läge är översiktligt markerat

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING.....	1
INLEDNING.....	6
<i>PLANHANDLINGAR</i>	<i>6</i>
<i>PLANENS SYFTE.....</i>	<i>6</i>
<i>PLANPROCESSEN.....</i>	<i>7</i>
<i>BAKGRUND</i>	<i>7</i>
<i>PLANDATA</i>	<i>8</i>
Areal.....	9
<i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</i>	<i>10</i>
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFs)	10
Översiktsplan	10
Avfallsplan.....	11
Dagvattenpolicy	11
Dagvattenstrategi	11
Miljöplan	11
Grönplan	11
Cykelplan.....	11
Bullerskyddsprogram	11
Parkeringsstrategi Täby kommun	11
Miljökonsekvensbeskrivning.....	11
Gällande detaljplaner.....	12
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	18
<i>BEBYGGELSE</i>	<i>18</i>
Bebyggelsens huvudsakliga innehåll.....	18
Byggnadskultur och gestaltning.....	18
Bygglövsbefriade åtgärder	21
<i>Tillgänglighet</i>	<i>21</i>
<i>GATOR OCH TRAFIK</i>	<i>21</i>
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	21
Kollektivtrafik	24
Parkering, varumottagning, utfarter.....	24
<i>NATUR, PARK OCH REKREATION.....</i>	<i>24</i>
Naturmiljö, mark och vegetation.....	24
Fritid, lek och rekreation	26
Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden.....	26
Vattenområden och miljö kvalitetsnormer	26
<i>TEKNISK FÖRSÖRJNING.....</i>	<i>26</i>
Vatten och avlopp.....	26
Ledningar	26
Värme.....	27
El	27
Avfall	27
<i>STÖRNINGAR OCH RISKER</i>	<i>27</i>
Förorenad mark	27
Radon.....	27
Risk för skred.....	27

Farligt gods.....	27
Buller	27
Dagvattenhantering	28
<i>FORNLÄMNINGAR</i>	29
<i>RIKSINTRESSEN</i>	29
PLANFÖRSLAGET	30
<i>BEBYGGELSE</i>	30
Övergripande stadsbyggnadsidé.....	30
Planbestämmelser, tabell	33
Planbestämmelser, generellt	34
Upplysning	36
Planförslaget, Näsby allé.....	36
Planförslaget, Sågtopsvägen och Lahällsvägen.....	36
Planförslaget, Sågtorpsvägen.....	37
Planförslaget, stationsområdet inklusive del av Lahällsvägen.....	37
Planförslaget, verksamheter.....	38
Tillgänglighet.....	38
<i>GATOR OCH TRAFIK</i>	39
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	39
Kollektivtrafik	40
Parkering, varumottagning, utfarter.....	40
<i>NATUR, PARK, REKREATION</i>	41
Natur- och parkmiljö.....	41
Friytor, lek och rekreation	41
Geotekniska lösningar.....	41
<i>TEKNISK FÖRSÖRJNING</i>	41
Vatten och avlopp.....	41
Värme.....	42
El	42
Avfall	42
<i>ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER</i>	42
Radon.....	42
Risk för skred.....	42
Farligt gods.....	43
Buller	43
Dagvattenhantering	44
Brottsförebyggande åtgärder	45
<i>HANTERING AV RIKSINTRESSEN</i>	45
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	46
<i>TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID</i>	46
Tidsplan.....	46
Genomförandetid	46
<i>ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP</i>	46
Huvudmannaskap	46
Ansvarsfördelning	46
<i>GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT</i>	46
<i>AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI</i>	47
Exploateringsavtal.....	47

<i>AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING</i>	47
Planavgift	47
<i>TEKNISKA ANLÄGGNINGAR</i>	47
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	48
<i>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER</i>	48
<i>EKONOMISKA KONSEKVENSER</i>	48
Planavgift	48
Bygglovavgift.....	48
Anläggningsavgifter för VA, el, fiber och fjärrvärme.....	48
Intäkter och kostnader för kommunen.....	48
Intäkter och kostnader för övriga	49
<i>SOCIALA KONSEKVENSER</i>	49
Trygghet	49
Tillgänglighet.....	49
Barnperspektiv.....	49
<i>MILJÖKONSEKVENSER</i>	50
MEDVERKANDE	51

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser, del 1-4, skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse 2018-02-26
- Granskningsutlåtande 2019-01-28

UTREDNINGAR, BILAGOR

- Stadsbyggnadskarakterer – Riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden, Stadsbyggnadskontoret Täby kommun (2012-03-20, rev. juni 2012)
- Förstudie: Renovering av detaljplaner i Täby, White Arkitekter AB (2013-08-29)
- Start PM för renoveringsplaner, Stadsbyggnadskontoret Täby kommun (2015-12-21)
- Bullerkartläggning, Tyréns (2018-06-04)
- PM Täby, Karaktärsanalys, Sweco (2016-11-25)
- Behovsbedömning: Renoveringsplaner
- Metodbeskrivning: Renovering av detaljplaner

PLANENS SYFTE

Detaljplanen möjliggör för en platsspecifik utveckling inom Lahäll som bevarar och utvecklar områdets befintliga struktur, topografi, karaktärsdrag och natur- och kulturmiljövärden. Planen syftar till att bekräfta all befintlig bebyggelse som uppförts i laga ordning, byggnader ska betraktas som planenliga om de uppförts i enlighet med de bestämmelser som gällde vid uppförandet av byggnaden eller om annat framförts i beslut om bygglov. Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse, etablering av lokal handel, service och icke störande verksamheter i strategiska och kollektivtrafiknära lägen.

Genom planen möjliggörs utveckling av allmänna platser där rekreationsmöjligheter, gång/ cykelstråk och barnperspektiv prioriteras.

Planen förtydligar bestämmelser för respektive fastighet och uppdaterar äldre detaljplaner till aktuell lagstiftning. Genom att släcka befintliga detaljplaner möjliggörs en sammanhållen och rättssäker plan för området. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

PLANPROCESSEN

Planen upprättas med standardförfarande och enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015). I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (från den 2 jan 2015).



BAKGRUND

För stora delar av planområdet gäller äldre detalj- och stadsplaner. Ett problem som kan uppstå med dessa är att de behov som tillgodosågs vid planens upprättande inte överensstämmer med dagens behov. Detta leder ofta till att avvikelser mot gällande plan medges och tids nog överensstämmer inte verkligheten med gällande plan. En följd av detta kan innebära svårbedömd och rättsosäker bygglovhantering. Grannar sinsemellan kan också uppleva orättvisa, då det kan förekomma olika juridiska förutsättningar inom samma bostadskvarter. Lagstiftning och andra regelverk har också förändrats från det att planen upprättades.

Täby kommun genomförde 2013 en förstudie i vilken man genom systematisk genomgång av planbeståndet såg över renoveringsbehovet av äldre detaljplaner. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-01-26 genom att godkänna Start-PM att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram tre nya detaljplaner: Renovering av detaljplan E12 Avstyckningsplan - Ella park (laga kraft 1930), Renovering av E17 Byggnadsplan - Ensta villastad (laga kraft 1935) och N14 (laga kraft 1927) Stadsplan - Näsby västra Park. De aktuella planerna är alla minst 80 år eller äldre och har gemensamt föråldrade bestämmelser utifrån vilka flera avvikelser och dispenser medgivits över åren. Det har resulterat i att flera av de ursprungliga planerna blivit perforerade av mindre detaljplaner.

Anledningen till att de äldre ursprungliga stadsplanerna renoveras är att enklare kunna tolka och bedöma vad som är lämpligt inom aktuellt planområde. I samband med den nya planens framtagande ersätts och släcks samtliga mindre planer (frimärksplaner) inom det aktuella området. Genom en översyn av den äldre stadsplanen möjliggörs en fortsatt utveckling av området samt ett bättre beslutsunderlag vid kommunens bygglovhantering. Det kan också ge fastighetsägare inom området en trygghet, då förhållningsättet tydliggörs och säkerställs. Målet med den nya detaljplanen är att ta fram nya reglerande förutsättningar som skapar en tydlig bild om vad som får göras inom det utpekade området. Den nya detaljplanen ska även blicka framåt och ange en riktning för hur området ska utvecklas framöver.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planförslaget omfattar två planområden vilka ligger i bostadsområdet Lahäll beläget cirka 1,5 km söder om Täby Centrum. Planområdet avgränsas av aktuell plangräns för detaljplanen N14 i väster, Djurholmsvägen och Näsbyvikens småbåtshamn i öster samt Näsby Allé i Norr. I söder avgränsas planförslaget dels av kommungränsen till Danderyd samt Djurholms golfbana.

Planområdets avgränsning har mestadels gjorts efter planen N14:s befintliga gränser för att släcka ut en stor del av den äldre avstyckningsplanen. Ytterligare ett antal mindre planer har inkluderats då dessa har samma förutsättningar och behov av reglering. Detta innebär exempelvis att bebyggelsen norr om Sågtorpsvägen, som nyligen genomgick en planrenovering, inte omfattas av planförslaget. Planområdet omfattar i huvudsak friliggande småhusbebyggelse.



Figur 2: Översiktskarta över planområdet. Plangränsen är markerad med röd linje.

Areal

Planområdet har en areal om cirka 41 ha.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns 271 privatägda fastigheter. Utöver dessa finns en fastighet där förskoleverksamhet bedrivs i privat regi, Tranan 80 (rosa markering). Täby kommun är fastighetsägare av större gatu- och naturfastigheter.



Figur 3: Markägförhållanden inom planområdet, plangränsen är markerad med svart linje

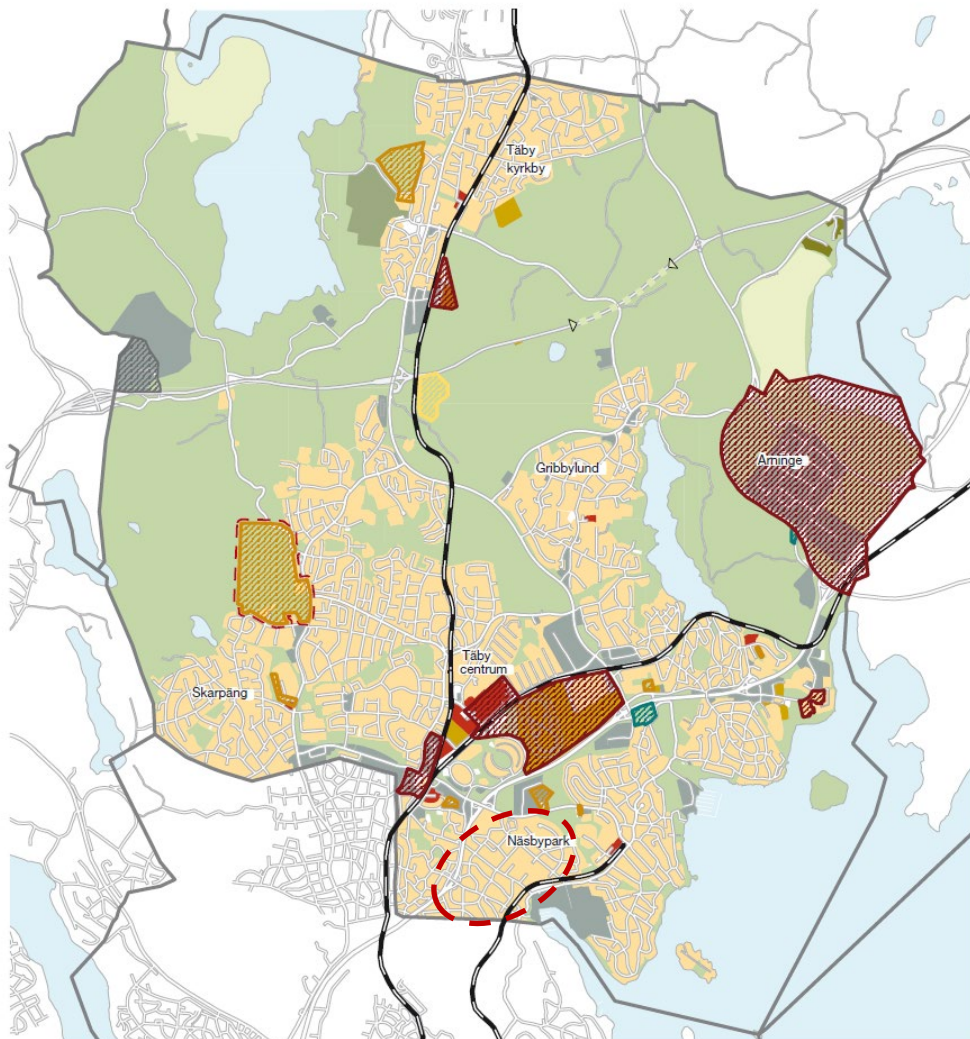
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF)

Täby är en av de regionala kärnorna i Storstockholm. Bostadsbyggande och infrastruktur är två av regionens stora utmaningar. Lahäll ligger inom zonerna övrig regional stadsbygd och regional stadsbygd med utvecklingspotential.

Översiktsplan

Planområdet är i kommunens översiktsplan "Det nya Täby 2010-2030" (antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14) utpekad för i huvudsak bostadsändamål. Översiktsplanen har aktualitetsprövats 2014.



Figur 5: Utdrag ur Översiktsplan "Det nya Täby 2010-2030". Ungefärligt läge för planområdet markerat med röstreckad linje

Avfallsplan

Sörab-kommunerna (Danderyd, Järfälla, Lidingö, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Täby, Upplands Väsby och Vallentuna) har beslutat om en gemensam avfallsplan.

Dagvattenpolicy

Inom Oxunda Vattensamverkan (ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla) har det utarbetats en policy för hantering av dagvatten. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun. Kommunstyrelsen fastställde den nu gällande dagvattenpolicyn i mars 2016.

Dagvattenstrategi

Täby kommun har tagit fram en dagvattenstrategi (antagen 2016-10-18). Det huvudsakliga syftet med strategin är att "skapa en god grundnivå för dagvattenhantering i kommunen".

Miljöplan

Täby kommuns miljöplan (antagen av kommunfullmäktige år 2010) har sin grund i de nationella och regionala miljömålen och i miljösituationen i kommunen. Miljöplanen lyfter fram fyra prioriterade inriktningsmål: minskad klimatpåverkan, god vattenmiljö, halva Täby grönt och god bebyggd miljö.

Grönplan

Täby kommuns grönplan "Halva Täby Grönt" (antagen av miljö- och byggnadsnämnden, nuvarande stadsbyggnadsnämnden år 2005) visar visionen för kommunens park- och naturområden. Ett av målen i grönplanen är att befolkningen ska ha tillgång till parker och natur inom 250 meter från bostaden, förskola, skolan och arbetsplatser samt tillgång till större strövområden inom 2 kilometer.

Cykelplan

Syftet med cykelplanen är att få ett aktuellt planeringsunderlag för cykeltrafiken på såväl översiktlig som detaljerad nivå. Målsättningen med planen är att antalet cyklister i Täby ska fördubblas under tiden 2014 – 2024 och att andelen cyklister som är inblandade i olyckor ska minska under samma period.

Bullerskyddsprogram

Täby kommun antog ett bullerprogram 2009-10-20. Vid planering av ny bebyggelse och infrastruktur tillämpar kommunen enligt detta program de av riksdagen fastställda riktvärdena samt i vissa fall avsteg från dessa i enlighet med avstegsfallen i Boverkets allmänna råd om buller i planeringen.

Parkeringsstrategi Täby kommun

Täby kommuns parkeringsstrategi (2013-12-10) avser att åskådliggöra hur parkering kan medverka till ett mer diversifierat och robust transportsystem där det är enkelt att välja yt- och resurssnåla färdmedel.

Miljökonsekvensbeskrivning

En genomförd behovsbedömning visar att påverkan från planförslaget inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som enligt PBL 4 kap eller MB 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras.

Gällande detaljplaner

Planområdet är idag detaljplanelagt, i grunden genom stadsplanen N14 (Näsby västra park, upprättad 1927). Övervägande andel av fastigheterna regleras av stadsplan N14 medan delområden omfattas av 27 stycken frimärksplaner, byggnadsplan N21 samt stadsplan S151.



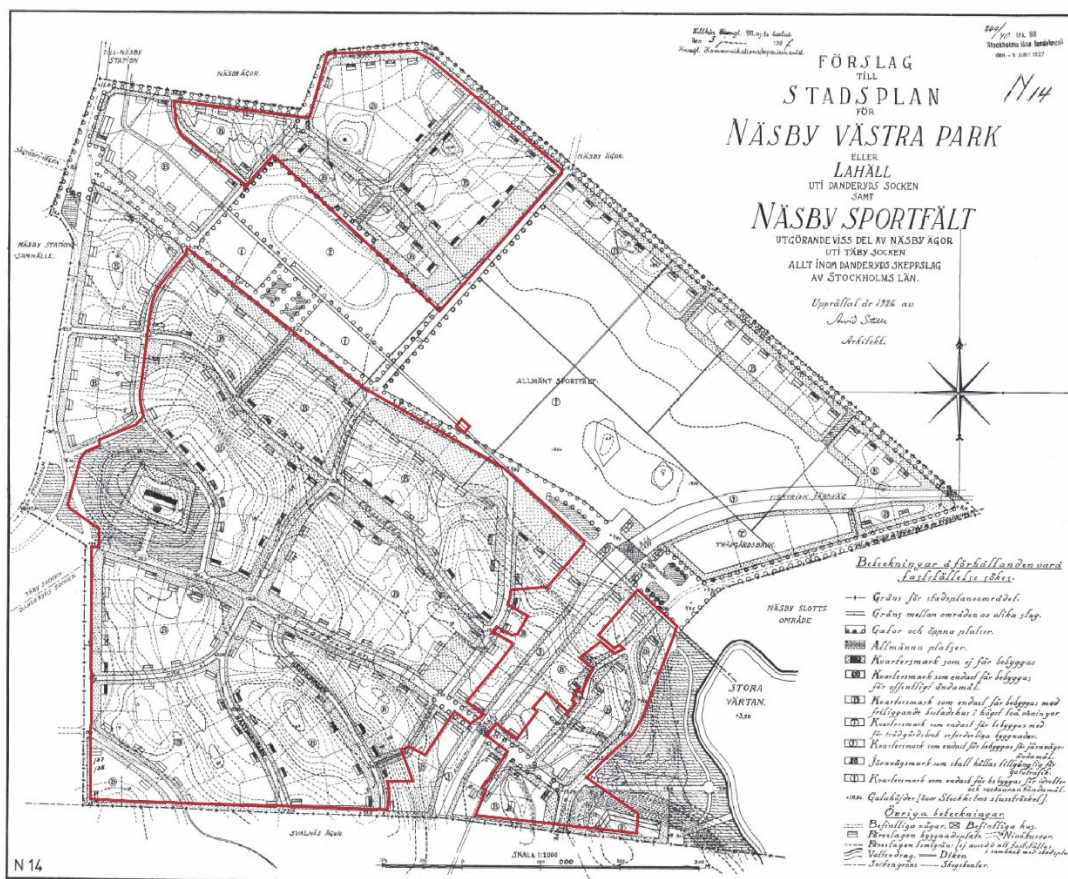
Figur 6: Ursprungsplanen N14 (blå linje) samt gällande frimärksplaner (gröna linjer). Röd linje visar aktuellt förslag till planområden.

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdet för rubricerad detaljplan när denna vinner laga kraft. Nedan sammanfattas de tre större gällande stadsplanernas bestämmelser.

Stadsplan N14, upprättad 1927

Gränserna för stadsplanen N14 sammanfaller till stora delar med förslaget till planområdesgräns. I stora drag reglerar stadsplan N14 följande:

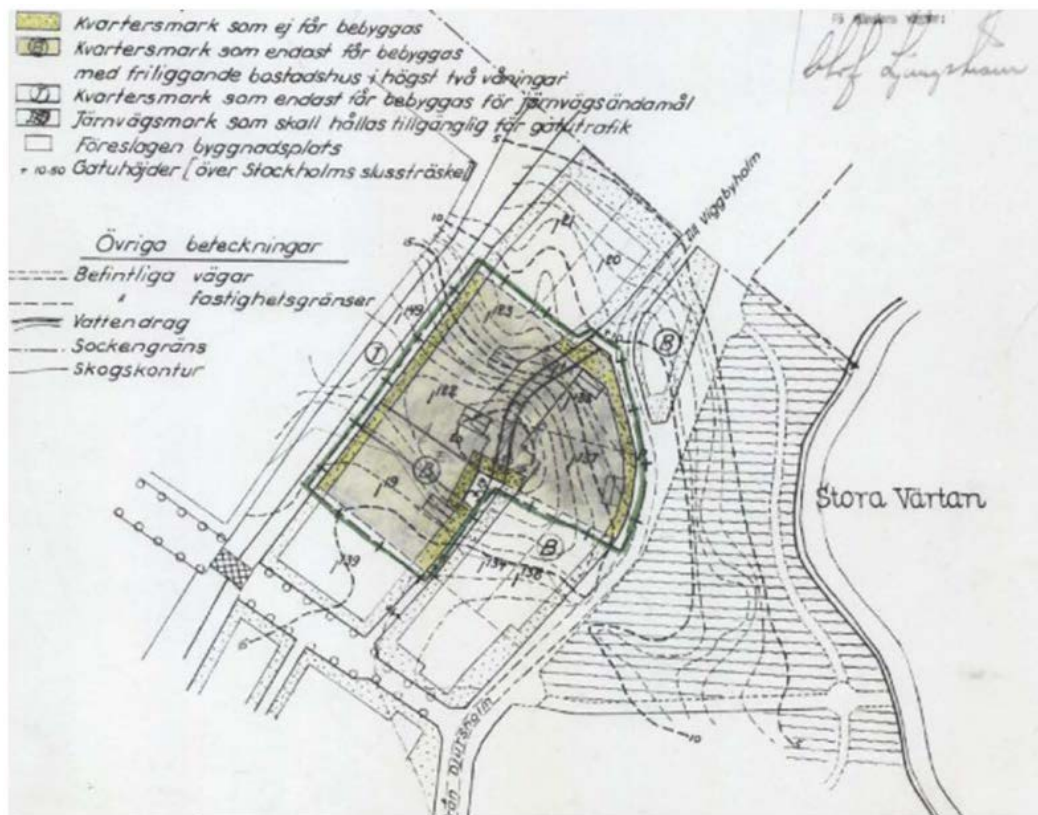
- minsta tomtstorlek 1 500 kvm
- högsta tillåtna exploatering: 1/10 av fastighetsarean
- maximal byggnadsarea för huvudbyggnad: 150 kvm
- maximal total byggnadsarea för komplementbyggnader: 40 kvm
- huvudbyggnad placeras minst 6 m från fastighetsgräns
- huvudbyggnad får ej uppföras i mer än två våningar samt till högst 7,5 meters höjd (räknat från markens medelhöjd till takfot)
- komplementbyggnad placeras minst 3 m från grannens fastighetsgräns (sammanbyggnad får dock förekomma)
- max en huvudbyggnad och kök per fastighet (med undantag för tomter större än 2 500 kvm).



Figur 7: Stadsplan för Näsby västra Park. Röd linje visar aktuellt förslag till planområde.

Byggnadsplan N21, upprättat 1940

Byggnadsplan N21 ersatte en del av stadsplanen N14 från 1927. Prickmark och väg har utgått och ersatts av kvartersmark för bostadsändamål. I övrigt samma bestämmelser som N14.

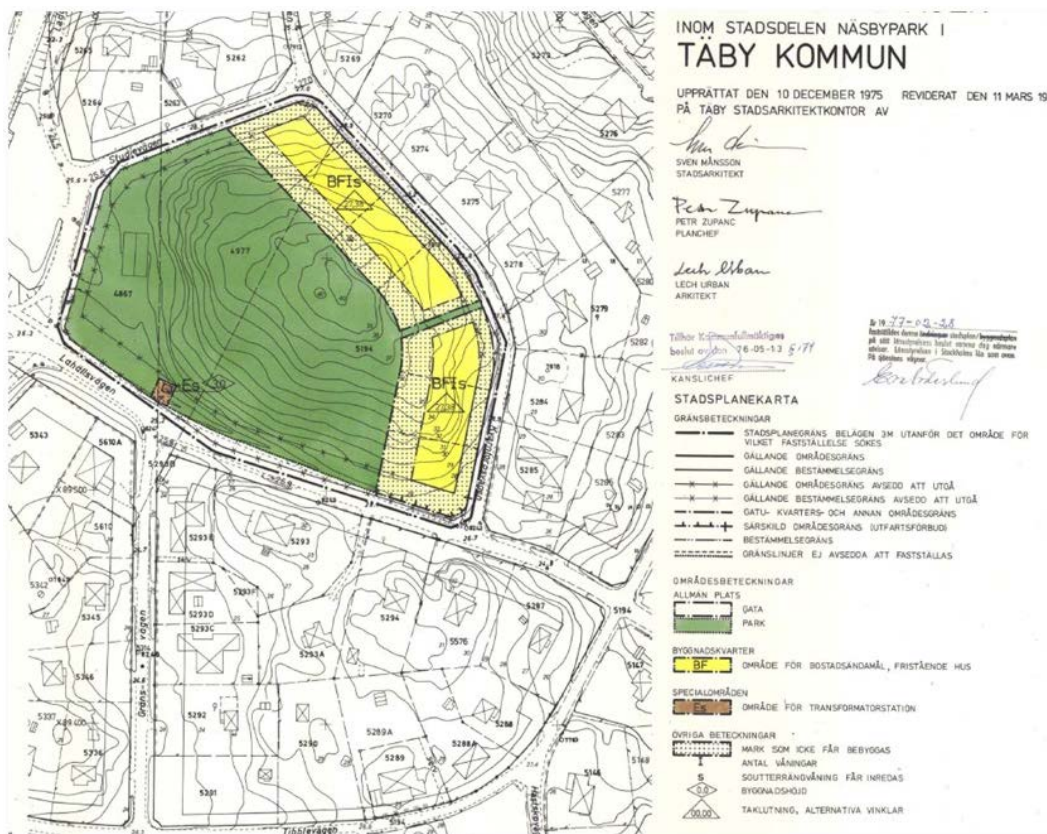


Figur 8: Del av plankarta tillhörande 1940 års byggnadsplan N21

Stadsplan S151, upprättad 1975

Stadsplanen medger:

- bostad, fristående hus om max 1 vån
- minsta fastighetsstorlek 1 000 kvm
- exploateringsgrad 20 %
- max byggnadsarea för komplementbyggnad 50 kvm
- suterrängvåning får inredas.



Figur 9: Del av plankarta tillhörande 1975 års stadsplan S151

Gällande mindre planer, "frimärksplaner"

Stadsplanen N14 från 1927 har i omgångar ersatts av mindre planer för ett antal mindre fastigheter (27 så kallade frimärksplaner) vartefter behov av detta har uppstått, exempelvis på grund av önskemål från fastighetsägare inom området att få möjlighet till att uppföra komplementbyggnader, behov av avstyckning eller större byggrätter. I takt med detta har området ändrat karaktär från ett område med i första hand fritidshus till ett område för åretruntboende. Följande planer har en, vid planläggande av renoveringsplan, gällande genomförandetid: D187 (2018-03), D190 (2018-07), D196 (2019-05).

En mindre del av stadsplan S111 upphör att gälla när befintlig transformatorstation planläggs på fastigheten Hägern 150.

Plan nr	Minsta tillåtna fastighetsstorlek	Maximal byggnadshöjd för huvudbyggnad	Maximalt antal våningar	Maximal byggnadshöjd för komplementbyggnad	Maximal bygggrätt: BYA som del av fastighets-	Maximal bygggrätt: kvm BYA, BRA eller BTA
D009	900	6,5 m	2	3 m		Max BRA 180
D010	900					Max BRA 180
D026	900 kvm	7,5 m	2			Max BYA 140 (motsvarar ca 20 % av
D027	900 kvm	7,5 m	2			Max BYA 140 (motsvarar ca 20 % av
D038	900	7 m	2		20 %	Max Tot. BYA
D043	900	6,5 m	2	3 m		Max BRA 180
D077	1 000	6,5 m	2	3 m	20 %	Max BYA 200
D106	1 000 kvm	6,5 m	2	3 m		Max BYA 180 (motsvarar ca 20 % av
D157	900	6,5 m	2	3 m	20 %	Max BTA 230
D163	1 000 kvm	6 m	2	3 m		Max BYA 140/170 (motsvarar ca 15
D165	1 500 kvm	7,5 m	2	3 m		Max tot. BYA 200 (motsvarar ca 15 % av
D173	1 500	6, 5 m	2	3 m	25 %	Max BYA 270
D187	900	6, 5 m	2	3 m	20 %	Max BTA 230
D190	900 kvm	6, 5 m	2	3 m		Max BTA 250 (motsvarar ca 20 % av
D196	800/1 500 kvm	6, 5 m	2	3 m		Max BYA för huvudbyggnad inkl.
D202	1 000 kvm	(31-37 m över nollplanet)				Max BYA 130 (motsvarar ca 15 % av
D203	1 000 kvm	7,5 m	2	3 m		Max BYA 140(motsvarar ca 20 % av fastighetsarean)
D221	1 000 kvm	6 m	2	3 m		Max BYA tot. 1/6 av fastighetsyta
D227	1 000 kvm	7,5 m	2	3,8 m		Max BYA tot. 1/6 av fastighetsyta
D234		4,5 m	2			Max BYA huvudbyggnad 1/5 av
D236	1 000 kvm	6,5 m	2	3 m		Max BYA 165 (motsvarar ca 15 % av
D247	1 000 kvm	7 m				Max Tot. BYA 165 (motsvarar ca 15 % av
D257	1 000	8 m	2	3 m	20 %	Max BYA 130
D258	1 000	8 m	2	4 m	20 %	Max BYA 150
D264	1 000	8 m	2	4,5 m		
D274	950	8 m	2	4 m		Max BYA 150
D179	900	6,5 m	2	3 m	20 %	Max BTA 230

Tabell 1: sammanställning av frimärksplanernas bestämmelser. Den befintliga maximala bygggrätten motsvarar i gällande planer som mest ca 20 % av fastighetsarean.

Pågående planering i anslutning till planområdet

Detaljplanering av bostäder och verksamheter pågår i området kring Näsby slott. Detaljplan för Näsby slott (Näsbypark 57:1 m.fl., Näsbypark) föreslås skapa möjlighet till utveckling av befintliga verksamheter, service, natur och park samt komplettering med nya bostäder. Området ska bli tillgängligt för alla Täbybor och kan med sina kultur- och naturvärden komma att bli en attraktiv målpunkt för boende inom Lahäll och Näsby västra park.



Figur 10: Planområdet för Näsby slott, blå markering

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-01-26, genom att godkänna Start-PM, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram nya detaljplaner för områdena N14 i Lahäll och västra Roslags Näsby, E12 i Ella park och E17 i Ensta.

Stadsbyggnadskarakterer

Riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden antogs av stadsbyggnadsnämnden 2012-03-20. Riktlinjerna ska fungera som stöd till den enskilde, övriga intresserade och stadsbyggnadskontoret internt. Riktlinjerna redovisar förhållningssätt var gäller karaktär, detaljplanernas aktualitet, fastighetsförändringar, ny bebyggelse och befintlig bebyggelse.

Förstudie: renovering av detaljplaner i Täby

En förstudie genomfördes av stadsbyggnadskontoret 2013-08-29. Förstudien innebar en översyn av aktualiteten av kommunens detaljplaner. Antogs av stadsbyggnadsnämnden i samband med beslutet att inte längre göra detaljplaner för enskilda villafastigheter i syfte att möjliggöra avstyckning eller ändrad byggrätt.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

BEBYGGELSE

Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Planområdet består idag huvudsakligen av friliggande villabebyggelse om en till två våningar inom fastigheter vars storlek i huvudsak varierar mellan ca 800 och 3 000 kvm. Fastigheterna är idag exploaterade med mellan 5 % till 20 % av fastighetsytan med undantag för ett mindre antal fastigheter där exploateringen uppgår till ca 30 % (se metodbeskrivning). En övervägande del av fastigheterna som idag regleras av den ursprungliga stadsplanen N14 har bebyggelse som överskrider de föreskrivna högsta exploateringstalen. I området finns även en obebyggd fastighet. Inom området råder brokighet beträffande huvudbyggnaders byggnadsytor. Cirka 70% av huvudbyggnaderna har dock en byggnadsyta på mindre eller lika med 160 kvadratmeter.

Verksamheter

I planområdets norra del där Jungfrustigen möter Tibblevägen finns en förskola och i planområdets sydöstra del finns en hudvårdsklinik. Förskolan, belägen inom fastigheten Tranan 80, regleras idag av frimärksplan D234. Markanvändningen är förskola och skola. Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad med byggdandsarea på 522 kvadratmeter.

Byggnadskultur och gestaltning

I huvudsak karaktäriseras planområdet av naturtomter. Området är varierat såväl topografiskt som arkitektoniskt och den befintliga bebyggelsen har till stor del anpassats till områdets naturliga beskaffenhet och förekommande nivåskillnader. Några huvudsakliga karaktärsområden har identifierats.



Figur 12: delområden med olika karaktärer

I områdets flackare partier, längs Sågtorpsvägen och längs del av Lahällsvägen förekommer avvikelser från den ovan beskrivna naturtomtskaraktären. Dessa delar präglas av anordnade tomter med utfyllnader och stödmurar, bredare gator med separerad gång- och cykelbana samt mindre grönska och större andel hårdgjorda ytor. Dessa fastigheter sammanfaller till stor del med områden som inte planerades för bebyggelse i den ursprungliga stadsplanen från 1927. Flertalet hus på dessa platser är uppförda under 60–70-talet eller senare.

Tack vare placering och utformning av bebyggelsen längs huvudstråken i områdets flackare delar, samt i och med att den äldre bebyggelsen placerats i de sluttande delarna av området, möjliggörs en visuell koppling mellan de ursprungliga naturtomterna och den modernare och anordnade karaktären i områdets flackare delar. Denna visuella kontakt bidrar till områdets orienterbarhet och skapar en historisk läsbarhet.



Figur 13: exempel på bevarade siktlinjer där den äldre bebyggelsen med naturtomter skymtar via släpp mellan husen i områdets nyare bebyggelse.

Näsby Allé

I enlighet med ursprungsplanen N14 är förgårdsmarken i området längs Näsby allé väl tilltagen med ett avstånd på ca tio meter mellan hus och allmän plats. Topografin är flack med svag sluttning österut mot Näsby slott.



Figur 15: Näsby allé

Bygglovsbefriade åtgärder

Enligt lag finns olika åtgärder som är bygglovbefriade och får uppföras utan bygglov (ofta krävs endast en anmälan och eventuellt ett startbesked). Åtgärderna regleras i plan- och bygglagen (PBL 2010:900, 9 kap 4 a § och tillåts utöver det kommunen reglerar i detaljplan.

De bygglovsbefriade åtgärderna består vid planens framttagande av kompletterande byggnation på 15 kvm (så kallad friggebod), 25 kvm byggnad (så kallat Attefallshus, antingen som komplementbostadshus eller komplementbyggnad) samt en 15 kvm tillbyggnad av huvudbyggnad. Det är även möjligt att inreda ytterligare en bostad i ett befintligt enbostadshus (det finns ingen begränsning hur stor del av byggnaden den nya bostaden får utgöra). Utöver detta tillåts även diverse byggnadstekniska detaljer, så som en andra takkupa, uppföras utan bygglov.

Kommunens bedömning är att inga särskilda bestämmelser om förändring av lovplikt för dessa bygglovbefriade åtgärder är nödvändiga inom planområdet. Den rådande karaktären i området bedöms klara den måttliga förtätningen som planbestämmelserna tillsammans med ett genomförande av flera av dessa åtgärder skulle kunna möjliggöra. Mer information om reglerna finns på kommunens hemsida.

Tillgänglighet

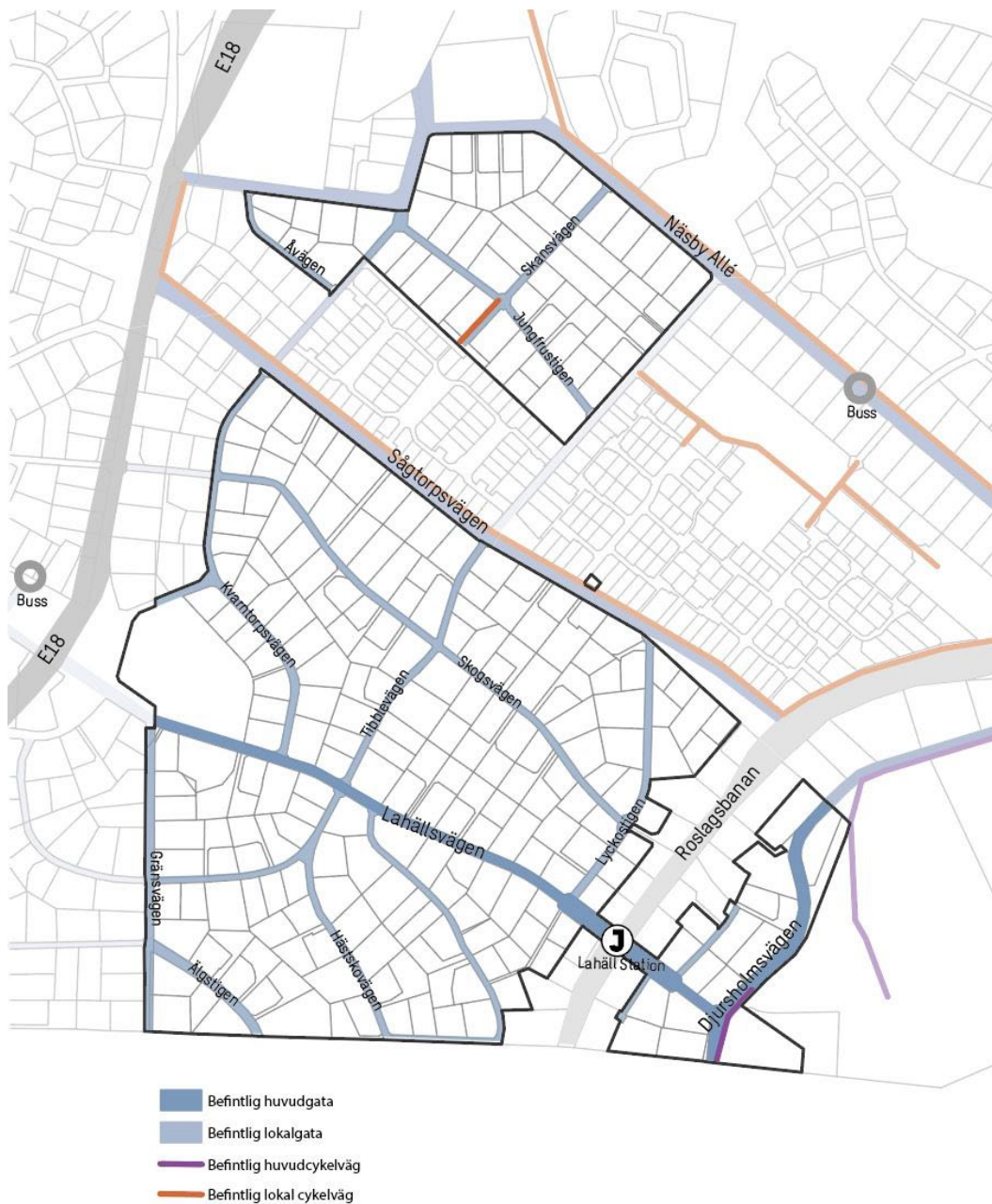
Planområdet utgörs idag av privatägda fastigheter vilka nås via områdets lokalgator. Den delvis kuperade terrängen med tillhörande branta gatulutningar försvårar tillgängligheten i området för användargrupper som barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. Avsaknad av trottoarer, smala gator med blandtrafik och bristande underhåll bedöms begränsa tillgängligheten för oskyddade trafikanter.

Barriärer i anslutning till planområdet utgörs främst av Roslagsbanan och E18/Norrtäljevägen. En del övriga större gator i området kan med bredd och hastighet utgöra barriärer för rörelser lokalt i området.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Bostadsområdet genomkorsas i nord-sydlig riktning av järnvägen (Roslagsbanan). Huvudgatorna Sågtorpsvägen, Lahällsvägen, Djursholmsvägen samt Gränsvägen genomkorsar planområdet och leder trafiken in på det lokala gatunätet. Trafiken på lokalgatorna alstras främst av boende inom området.



Figur 16: befintligt gatunät inom samt i angränsning till planområdet.

Huvudgator

Sågtorpsvägen, Lahällsvägen, Djurholmsvägen samt Gränsvägen är huvudgator i området. Längs Sågtorpsvägen finns separerad gång- och cykelbana. Enligt uppmätta trafikmängder 2015 färdades 1319 fordon på Sågtorpsvägen samt 3744 fordon längs Lahällsvägen (ÅDT).



Figur 17: Sågtorpsvägen.



Figur 18: Näsby allé

Näsby allé, som utgör planområdets norra del är huvudstråk och benämns i översiktsplanen även som grönstråk med rekreativa värden.



Figur 19: Lahällsvägen



Figur 20: typexempel på övrigt vägnät

Lokalgator

Områdets övriga gator utgörs av smala, ofta kuperade mjuktrafikrum inom vilka fotgängare, cyklister och bilister samsas. Dessa gator återfinns främst inom områden av naturtomtskaraktär och karaktäriseras därmed av grönska och uppvuxna träd intill väggkanterna.

Tibblevägen har reglerats med genomfartsförbud mellan Lahällsvägen och Sågtorpsvägen. Längs Tibblevägens övriga sträcka har trafiköar placerats ut vilka skapar hastighetsdämpande sidoförskjutningar.

Gång-, cykel och mopedvägar

Djurholmsvägen i planområdets sydöstra del är utpekad som huvudcykelväg. Näsby allé är utpekad som lokal cykelväg. Cykelkoppling till Lahäll station och den planerade cykelstradan saknas.

Kollektivtrafik

Trafikförvaltningen inom landstinget har det övergripande ansvaret för lokaltrafiken i Stockholm.

Spårbunden trafik

Roslagsbanan går genom Lahäll i nord-sydlig riktning och ligger i nära anslutning till planområdet. Den smalspåriga järnvägen byggdes på 1800-talet och sammankopplar Stockholm östra i söder med Kårsta och Österkärr i norr. Banan genomgår i flera steg omfattande moderniseringar och ombyggnation till dubbelspår.

Planområdet ligger i nära anslutning till Lahäll station som är stadsdelens största målpunkt.

Busstrafik

Det finns inga busshållplatser inom planområdet. Boende förses med lokala bussförbindelser via hållplatser väster om planområdet i anslutning till E18/Norrtäljevägen i korsningen Lahällsvägen/Ytterbyvägen (station Lahäll, Lahällsviadukten) samt vid Näsby Allé.

Parkering, varumottagning, utfarter

Bilparkering anordnas på de privata bostadsfastigheterna. Parkering för personal till områdets verksamhet och förskola sker inom respektive fastighet.

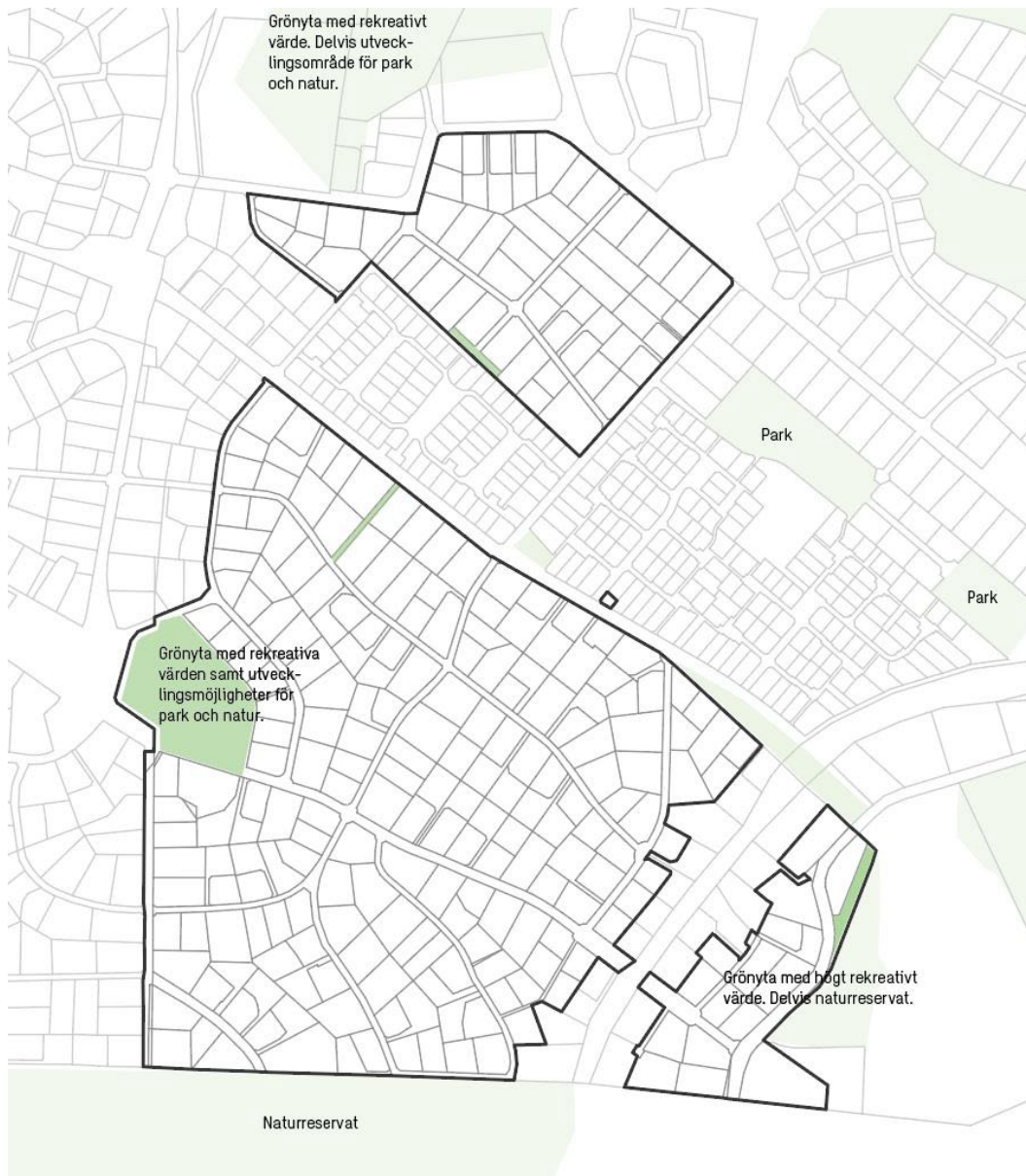
På Lahällsvägen råder parkeringsförbud. I övrigt gäller vanligt 24-timmarsparkering i området. Inom planområdet sker in- och utfarter direkt mot lokalgata. Eftersom flera fastigheter har avstyckats är skaftvägar vanligt förekommande. Skaftvägarna nyttjas antingen som uppfart för en eller av flera fastigheter genom servitut eller genom gemensamhetsanläggningar.

NATUR, PARK OCH REKREATION

Naturmiljö, mark och vegetation

Inom och i anslutning till planområdet finns ett flertal grönytor som i översiktsplanen beskrivs som grönytor med höga rekreativa värden. Några av dessa utpekade även som utvecklingsområden för park/natur. Grönytan i planområdets västra del pekas i översiktsplanen ut som grönyta med rekreativt värde samt med utvecklingsmöjligheter för park/natur.

Bevarad grönska inom villafastigheterna genererar flera viktiga ekosystemtjänster och utgör livsmiljöer för fåglar, insekter och smådjur. Vegetationen från de privata villafastigheterna når hela vägen fram till gatan vilket bidrar till ett grönskande gaturum. Inom planområdet finns ingen specifikt värdefull natur som skyddas enligt lag.



Figur 23: parker och naturområden inom och i anslutning till planområdet

Grönområden i vattennära lägen (södra delen av området) anges som grönytor med höga rekreativa värden i Tåbys översiktsplan. Längs vattenlinjen löper ett grönstråk som sträcker sig ända till Arninge i nordöstra Täby.

I anslutning till planområdets norra gräns, längs Näsby allé, finns skyddsvärda träd och trädmiljöer. Dessa miljöer är inventerade av länsstyrelsen inom ramen för åtgärdsprogram för hotade arter 2006 och är fortfarande pågående. Inventeringen omfattar främst ädellövträd. Näsby Allé ingår inte i byggnadsminnet för Näsby slott.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Marken i planområdet består till stora delar av urberg med inslag av olika slags lera, sand och morän.

Friytor, lek och rekreation

Generellt saknas allmänna platser för lek, rekreation och möten inom planområdet. Naturområdet i anslutning till Gränsvägen har, i enlighet med kommunens översiktsplan, potential att utvecklas till yta för lek och rekreation.

Kommunens lek- och aktivitetsplan innehåller en policy att en allmän lekplats bör finnas inom 500 meter från bostaden och att den ska försörja max 200 barn. Planen anger även att multiaktivitetsytor bör finnas i och nära centrala lägen.

Vattenområden och miljökvalitetsnormer

Planområdet innehåller inga vattenområden.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Bedömningen är att planförslaget inte påverkar MKN för vatten på ett sätt som föranleder utredning eller justering av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm Luft

För luftkvalitet finns miljökvalitetsnorm för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂). Den dominerande källan till luftföroreningar är vägtrafiken. Enligt Åtgärdsprogram för kvävedioxid och partiklar i Stockholm län (Länsstyrelsen i Stockholms län, Rapport 2012:34) överträds inte normerna inom Täby kommun. Den väg som löper störst risk för överskridande av normer inom Täby kommun är E18/Norrtäljevägen. Planförslaget bedöms inte medverka till att normen för MKN luft överskrids.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Täby kommun är huvudman för VA.

Sett till förekomsten av urberg i kommunen klassificeras grundvattnet som ett större grundvattenmagasin (enligt senaste klassningen 2009 god kemisk samt god kvantitativ status), dock är varken geologisk period eller uttagsmöjligheten bedömd. Dricksvatten till Täby kommun produceras istället i Järfälla kommun (Görvälnverket vid Mälaren i norr).

Norr om Lahällsvägen finns pumpstation för spillvatten.

Ledningar

Ledningsägare inom planområdet:

- Täby kommun har ledningar för vatten- och avlopp
- Svenska stadsnät Transit har ledningar för bredband och TV
- Skanova har ledningar för fiber, bredband och telefoni
- Ellevio har ledningar för elnät

Huvudvattenledning ligger norr om planområdet.

Värme

Planområdet ligger i nuläget utanför kommunens fjärrvärmenät och byggnader värms huvudsakligen upp av separata enskilda uppvärmningskällor såsom direktverkande el, bergvärme etc. Ledningsstråk för fjärrvärme finns i anslutning till planområdet vilket på sikt kan anslutas.

El

Samtliga delar av planområdet är anslutet till elnätet. Det finns inga kända kapacitets- eller ledningsproblem i området.

Avfall

Villaägare inom Täby kommun erbjuds få säck- och kärlsopor inklusive matavfall, grovsopor, trädgårdsavfall, el/kyl/frys och miljöfarligt avfall hämtat vid fastigheten. Kommunen erbjuder också separat tidningshämtning. Närmsta återvinningsstation (ÅVS) är belägen i anslutning till planområdets västra parkområde. Här samlas förpackningar av plast, papper, metall, glas och tidningar. Grovsopor, trädgårdsavfall och miljöfarligt avfall lämnas vid återvinningscentralen Hagby cirka 10 kilometer norr om planområdet.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens databas finns ett potentiellt förorenat område inom planområdet. Området har en riskklass 4 på en fyrgradig skala och pekats ut som kemtvätt med lösningsmedel. Bedömningen är att endast mycket små mängder farliga ämnen kan finnas kvar på platsen kring det utpekade området.

Radon

Enligt översiktsplanen är marken i Täby kommun så kallad "normalriskmark ur radonhänseende". Området är inte undersökt för förekomst av markradon.

Risk för skred

Bedömningen är att planförslaget inte påverkar eller påverkas av risker för skred (enligt översiktsplanen i regel vid vattendrag, stränder och i lerområden) på ett sätt som föranleder utredning eller justering av byggrätter i planområdet.

En särskild stabilitetskartering har enligt länsstyrelsens digitala underlag utförts för strandområden kring Näsby, av myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Utbredningsområdet omfattar delar av planområdet i öster men bedömningen är att detta inte påverkar markens lämplighet för föreslagen markanvändning.

Farligt gods

E18/Norrtäljevägen ca 65–70 m väster om planområdet är primär transportled för farligt gods. Centralvägen, ca 150 m norr om planområdet är sekundär transportled för farligt gods.

Buller

I närheten av planområdet finns två större bullerkällor; E18/Norrtäljevägen och Roslagsbanan. Även några större lokalgator kan sägas generera vissa mått av störningar. Befintliga fastigheter belägna i anslutning till bullerkällor klarar generellt sett inte gällande bullerföreskrifters riktvärden avseende buller.

Bullerskyddsåtgärder har vidtagits på enstaka platser i form av bullerplank och fastighetsnära åtgärder. Inga förekomster av industribuller finns i området.

Miljö kvalitetsnorm Luft

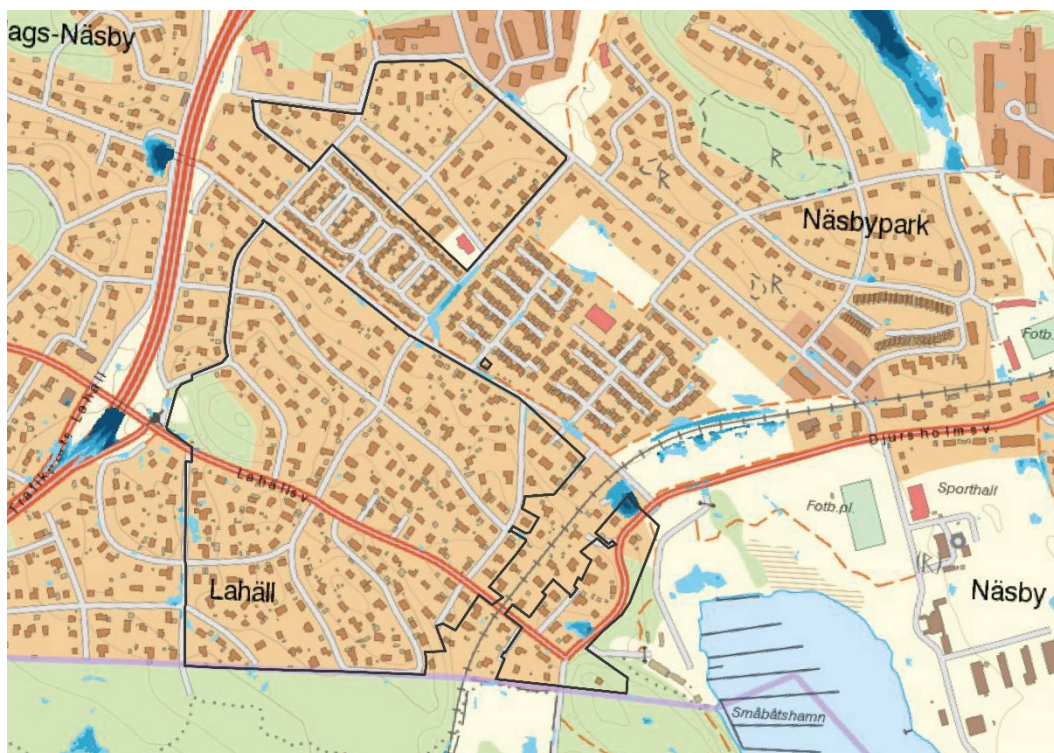
För luftkvalitet finns miljö kvalitetsnorm för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂). Den dominerande källan till luftföroreningar är vägtrafiken. Enligt Åtgärdsprogram för kvävedioxid och partiklar i Stockholm län (Länsstyrelsen i Stockholms län, Rapport 2012:34) överträds inte normerna inom Täby kommun. Den väg som löper störst risk för överskridande av normer inom Täby kommun är E18/Norrtäljevägen. Planförslaget bedöms inte medverka till att normen för MKN luft överskrids.

Dagvattenhantering

Dagvattenhantering i planområdet sker till stor del genom ett lokalt omhändertagande av dagvatten (mestadels diken) som utgörs av gatornas lutningar utifrån dessa höjder. I vissa områden finns gatubrunnar och ledningssystem. Dagvatten leds via Sjöängskanalen till recipienten Stora Värtan (havet) i sydost.

Skyfall och lågpunkter

Det finns ett fåtal lokala lågpunkter inom planområdet vilka kan översvämmas vid större regn (skyfall, s.k. 100-årsregn). I länsstyrelsens teoretiska kartering av riskområden för skyfall har områden (som är större än 16 kvm) kring lågpunkter redovisats. En del av dessa ytor riskerar utifrån höjdförhållanden att bli översvämmade vid ett skyfall.



Figur 27: lågpunktkartering (länsstyrelsen 2015), planområdet är markerade med svart linje.

ABVA

Enligt "Allmänna bestämmelser för användande av Täby kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning" (ABVA, antagna 2008-11-24) ska fastigheter anslutna till kommunens dagvattensystem med hårdgjord yta större än 1000 kvm förses med flödesfördröjning till minst 50 % av flödet vid varje tillfälle. Detta regleras dock inte i detaljplan utan sker genom tillsyn i bygglovskedet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Bedömningen är att planförslaget inte påverkar MKN för vatten på ett sätt som föranleder utredning eller justering av planförslaget.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Nordost om planområdet finns tre gravfält.

RIKSINTRESSEN

Järnvägen Roslagsbanan utgör enligt Miljöbalken 3 kap 8 § riksintresse för kommunikation. Vissa mindre delar av planförslaget berör riksintressets influensområde.

E18/Norrtäljevägen är belägen i nordväst, ca 100 meter från planområdet. Vägen är av särskild internationell betydelse inom EU och därmed klassad som ett riksintresse.

Områden som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSE

Övergripande stadsbyggnadsidé

Planförslaget för Lahäll möjliggör ytterligare bostäder inom befintligt villaområde genom att erbjuda fastighetsägarna möjlighet till en platsspecifik och varierad bebyggelseutveckling. Identifierade karaktärsskapande natur- och kulturmiljövärden har bedömts viktiga att bevara som en del av Täbys identitet.

Ambitionen är att föreslå en platsspecifik och varierad utveckling över tid anpassad efter småhusområdets befintliga struktur. De karaktärsskapande och skilda värdena inom området är viktiga att bevara för områdets identitet vilket har resulterat i ett planförslag med en delvis varierad reglering anpassad till karaktären inom planområdet. Sammantaget syftar förslaget till att värna om befintlig naturtomtskaraktär samtidigt som en långsiktig utveckling möjliggörs. Detta genom att en tätare bebyggelse möjliggörs på strategiska platser inom planområdet, exempelvis i områden där den dominerande naturtomtskaraktären är mindre tydlig samt i anslutning till Lahäll station. Därigenom skapas förutsättningar för ett effektivt utnyttjande av befintlig kollektivtrafik och möjlighet till ett mer hållbart resande.

Planförslaget beskrivs utifrån tre karaktärsområden; "Områdets naturtomter", "Näsby allé" samt "Sågtorpsvägen och Lahällsvägen". Delar av Lahällsvägen utgör med sitt kollektivtrafiknära läge ett område som över tid kan utvecklas mot en bebyggelsestruktur som möjliggör för centrumverksamheter.

Generella bestämmelser reglerar *hela planområdet*, inklusive alla tre karaktärsområden. Utöver dessa *generella bestämmelser* regleras de tre karaktärsområdena med hänsyn till sin karaktär genom *områdesspecifika bestämmelser*.



Figur 28: övergripande stadsbyggnadsidé. Utvecklingsområdena (blå ytor) och dess reglering följer Sågtorpsvägen och Lahällsvägen (orange markering) som över tid, i takt med utvecklingen av Näsby slottsområde, bedöms bli allt viktigare stråk. Lahäll station (rosa markering) utgör idag en viktig målpunkt med potential att utvecklas till en centrumkärna med centrumverksamhet och tätare bebyggelsestruktur.

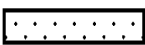
Längs Näsby allé sker det visuella mötet med Näsby slott vilket motiverar ett särskilt bevarande av karaktären intill allén. Dominerande andel av planområdet (ofärgat) utgör naturtomtskaraktär och regleras enligt nedan.



Figur 29: olika karaktärer och dess utvecklingsscenarier inom planområdet.

Planbestämmelser, tabell

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
NATUR	Allmänt naturområde
PARK	Allmänt parkområde
GC-VÄG	Allmän gång- och cykeltrafik
GATA	Allmän gata
B	Kvartersmark för bostäder
BC₁	Kvartersmark för bostäder där centrumverksamhet tillåts i bottenvåning
S₁	Kvartersmark för förskola
E₁	Kvartersmark för pumpstation
E₂	Kvartersmark för nätstation
E₃	Kvartersmark för avfallshantering
	Marken får inte förses med byggnader
	Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm
II	Högsta antal våningar. Komplementbyggnad får uppföras om maximalt en våning
e20	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Maximal byggnadsarea är 160 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnad. Endast en huvudbyggnad per fastighet tillåts. Den sammanlagda byggnadsarean av komplementbyggnader får maximalt uppgå till 50 kvm
	Högsta byggnadshöjd i meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter
p₁	Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns
p₂	Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Huvudbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns
v	Högst en lägenhet per fastighet tillåts
f	Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande marklutningar ska så långt som möjligt tas upp genom variationer i sockelhöjd. Sprängning, schaktning och fyllning bör undvikas så långt det är möjligt annat än i följande fall: - I direkt anslutning till planerad byggnad - För att möjliggöra infart till bostad och klara kraven på tillgänglighet - Vid nedgrävning av ledningar
u	Område som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x	Område som ska vara tillgängligt för allmän gång-, cykel- och fordonstrafik
	Vid ny- och tillbyggnad ska den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överstiga 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överstiga 70 dB(A) mellan kl 22.00-06.00. Dessa ljudnivåer ska uppnås för minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. För smålägenheter,

	mindre än 35 kvm, ska den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad inte överstiga 60 dB(A)
	Kommunen är huvudman för allmänna platser
	Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft
	Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Nedbrunnen eller skadad byggnad får återuppföras i enlighet med bygglov

Planbestämmelser, generellt

Minsta tillåtna fastighetsstorlek för bostadsändamål

Planförslaget anger minsta fastighetsstorlek till 800 kvm, en vedertagen fastighetsstorlek inom planområdet som även förekommer inom liknande bostadsområden i kommunen. Detta innebär följaktligen att fastigheter som är minst 1600 kvm stora teoretiskt sett kan delas i minst två delar. Detta under förutsättning att övriga planbestämmelser kan följas samt övriga lagkrav uppfyllas, exempelvis kring tillgänglighet. Nya avstyckningar bör göras på lämpligt sätt utifrån befintlig bebyggelsestruktur.

Reglering av byggrätter på bostadsfastighet

Fastigheterna ges möjlighet att bebyggas med en byggnadsarea om 20 % av fastighetsarean. Maximal byggnadsarea är 160 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnad. Föreslagen exploatering utgår ifrån platsens befintliga bebyggelse, gällande planer, områdets gröna naturtomtskaraktär och byggnadsvolymernas storlek.

Områdets brokighet avseende byggnadsytor för huvudbyggnader motiverar en generell reglering avseende byggnadsarea för huvudbyggnad. I syfte att bevara villaområdets skala och karaktär föreslås en höjdbegränsning för huvudbyggnader och komplementbyggnader.

Föreslagen exploatering utgör en måttlig förtätning och utgår från gällande planer, områdets befintliga bebyggelse och områdets gröna naturtomtskaraktär. Vid en eventuell förändring är det viktigt att behålla karaktärsdrag genom att använda sig av samma material, dimensioner, kulör etc. som de ursprungliga detaljerna så att inte ett område eller en byggnad förvanskas. Detta regleras i plan- och bygglagen (2 kap 6 § och 8 kap. 17 §) och hanteras vid behov i en bygglovprövning.

Marken får inte förses med byggnad

I syfte att bevara områdets lummiga karaktär får nya byggnader placeras minst sex meter från gatan vilket säkerställs med prickmark. Avståndet sex meter följer gällande planer och säkerställer även att en parkeringsplats för bil kan skapas (exempelvis framför ett garage). Bedömningen är att en stor del av områdets gröna karaktär består av större träd och buskage samt huvudsaklig avsaknad av byggnation i denna zon längs gatorna i planområdet.

Utförandebestämmelse

Utförandebestämmelsen reglerar markens anordnande och syftar säkerställa en utveckling av området med hänsyn till markens naturliga beskaffenhet, topografi och lummighet. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande marklutningar ska så långt som möjligt tas upp genom variationer i sockelhöjd. Sprängning, schaktning och fyllning bör undvikas så långt det är möjligt annat än i följande fall:

- I nära anslutning till planerad byggnad
- För att möjliggöra infart till bostad och klara kraven på tillgänglighet
- Vid nedgrävning av ledningar.

Även vid tillbyggnader är hänsyn till den aktuella tomtens förutsättningar viktig. Eftersom områdets bebyggelse kännetecknas av en arkitektonisk variation regleras inte bebyggelsens utformning i detalj. Områdets brokighet betraktas istället som en kvalitet.

Bevarande av områdets naturkaraktär

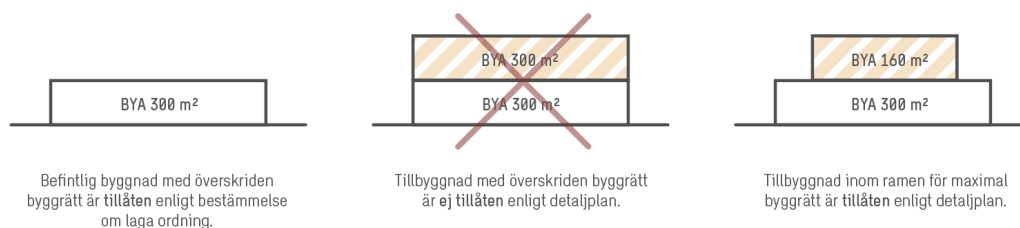
Planområdet bör utvecklas med hänsyn till befintlig skala samt förekommande topografi och grönska. Detta konkretiseras i planförslaget genom begränsad byggrätt, prickmark intill gata/byggnadsförbud samt upplysning om minimerad andel hårdgjord yta. Planförslaget möjliggör en utveckling av området som inte sker på bekostnad av platsens karaktärsgivande kvaliteter:

- Bebyggelsens anpassning till platsens topografi, exempelvis genom suterränglösningar
- Bevarande av uppvuxna träd och buskar och berg i dagen

Befintlig bebyggelse som uppkommit i laga ordning

En administrativ bestämmelse har skapats om befintlig bebyggelse som uppförts i laga ordning. Med laga ordning menas ett utförande i enlighet med ett av kommunen beviljat bygglov. Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig markanvändning eftersom denna utgör den befintliga karaktären i området. Det är en viktig del av planens syfte att värna om denna karaktär. Bestämmelsen syftar därför till att en sådan byggnad ska bedömas som förenlig även med den nya detaljplanen även om den inte överensstämmer med de nya planbestämmelserna. En befintlig markanvändning tillåts dessutom i regel alltid inom ramarna för begreppet "pågående verksamhet". Detta gäller tills dess att ändringar avses för markanvändningen eller yttre förutsättningar förändras som påverkar eller påverkas av markanvändningen. En byggnad som utförts i laga ordning likt ovan får återuppföras, i enlighet med av kommunen beviljat lov, vid inträffandet av en eventuell brand eller annan olycka som orsakar skada på byggnaden. Olovligt uppförda byggnader betraktas fortsatt som planstridiga.

När detaljplanen vunnit laga kraft ska samtliga nya bygglovsansökningar bedömas utifrån den nya detaljplanen. Ansökningar som enligt detaljplanen är att betrakta som planenliga kommer att beviljas bygglov. Har sökande exempelvis en enplansvilla om 300 kvm och vill bygga på en andra våning, behöver den andra våningen prövas enligt den nya planen. Om en ny plan reglerar att en huvudbyggnad får uppföras med maximalt 160 kvm i byggnadsarea, får andra våningen därför inte heller bli större än 160 kvm.



Figur 30: illustration tillbyggnad

Upplysning

Infiltration av dagvatten

I planförslaget ges upplysning om att minimera andelen hårdgjorda ytor samt bevara vegetation i form av befintliga träd och buskar. Motiven till detta är bevarandet av tomternas naturkaraktär samt de ekosystemtjänster som växtligheten bidrar med, exempelvis fördröjning av dagvatten.

Planförslaget, Näsby allé

Området kring Näsby Allé utgör undantag från den dominerande naturtomtskaraktären och området regleras därför genom platsspecifika bestämmelser.

En viktig utgångspunkt för den föreslagna utvecklingen i Näsby allé är bebyggelsens välordnade utformning i samklang med Näsby allé och byggnadsminne Näsby slott. Förslaget reglerar den obebyggda förgårdsmarken till 10 meter från gata.



Figur 31: området kring Näsby allé (rosa markering)

Planförslaget, Sågtorpsvägen och Lahällsvägen

Generellt om områdena

Del av Lahällsvägen och Sågtorpsvägen utgör undantag från den i övrigt dominerande naturtomtskaraktären i området. Dessa gator pekas därför ut som potentiella utvecklingsområden som kan utvecklas men hänsyn till landskapskaraktären samt dess centrala strategiska lägen i anslutning till kollektivtrafik eller planerade utvecklingsområden.

Utöver den generella reglering som omfattar hela planområdet, innefattar planförslaget bestämmelser specifika för dessa utvecklingsområden. Områdena omfattas inte av utförandebestämmelsen (f) avseende markens anordnande.



Figur 31: områdena i anslutning till Sågtorpsvägen och Lahäll station (orange markering)

Planförslaget, Sågtorpsvägen

Sågtorpsvägen kan, i och med kopplingen till det planerade bostadsområdet vid Näsby slott, antas bli ett allt viktigare stråk. Detta till följd av att den planerade bebyggelsen vid slottet medför fler boende samt rekreationsmöjligheter och service för boende även i närområdet.

Placeringsbestämmelse p₁

Ett viktigt drag i planförslaget är att bevara siktlinjer mellan senare tillkommen bebyggelse och områdets äldre delar. För att säkerställa läsbarhet och områdets

orienterbarhet föreslås placeringsbestämmelse p₁ på plankartan för fastigheterna utefter delar av Sågtorpsvägen, Kvarntorpsvägen samt Hästskovägen.

Byggnad får ej uppföras

I syfte att skapa ett mer intimt gaturum medges bebyggelse intill Sågtorpsvägen genom förslag om att sex meter av kvartersmark mot gata inte förses med byggnad. Detta innebär stor skillnad mot stadsplan N14 inom vilken prickmark mot Sågtorpsvägen är rejält tilltagen.

Planförslaget, Lahällsvägen

Lahällsvägen med dess närhet till Lahäll station bedöms som ett strategiskt utvecklingsområde kopplat till Täby kommuns riktlinjer beträffande hållbart resande samt den växande regionens bostadsförsörjning.

Lahällsvägens östra del avviker i sin karaktär från den i övriga området dominerande naturtomtskaraktären. En tätare bebyggelsestruktur möjliggörs genom placeringsbestämmelser samt genom medgivande om centrumändamål.

Placeringsbestämmelse p₂

Längs del av Lahällsvägen föreslås placeringsbestämmelse (p₂) som medger att huvudbyggnader får sammanbyggas i *fastighetsgräns* samt att komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Huvudbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst en meter från fastighetsgräns.

Denna bestämmelse, i kombination med medgivande om centrumändamål inom området, syftar till att möjliggöra en funktionsblandad och effektiv markanvändning i området med kopplingar mot Lahäll station.

Planförslaget, verksamheter

Planförslaget inrymmer verksamheter för centrumändamål i utpekade utvecklingsområden. Förskolan inom fastigheten Tranan 80, som idag planlagts, bekräftas genom användningsbestämmelse (S). Planförslaget möjliggör mindre verksamhet i egen bostad, exempelvis enmansföretag.

Tillgänglighet

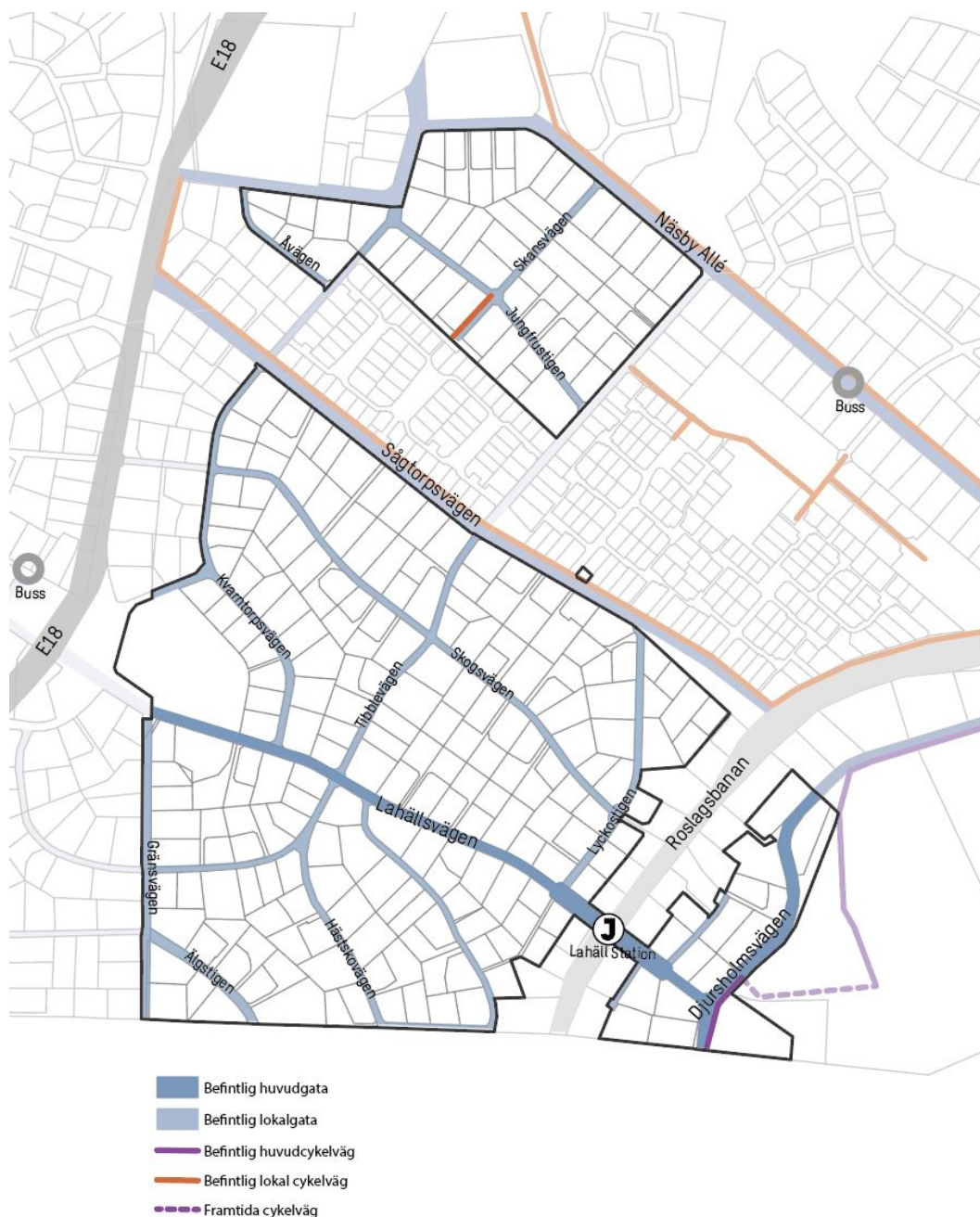
Ökad befolkning, till följd av högre täthet inom planområdet, motiverar framtida kollektivtrafik- och infrastruktursatsningar vilket kan främja tillgängligheten inom området och till andra områden. Det skapar även förutsättningar för ökat kollektivt resande och minskat bilberoende.

Planförslaget säkerställer ytor för allmän plats inom planområdet vilket innebär ökad tillgänglighet till allmänna platser för boende i Lahäll. Parkremsan mellan Sågtorpsvägen och Skogsvägen utgör ett gent stråk för boende inom Lahäll. Tillgänglighet till verksamheter säkerställs i och med medgivande om centrumändamål endast i anslutning till Lahällsvägen och stationsområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget bekräftar genom användningsbestämmelse GATA den befintliga gatustrukturen för lokal- och huvudgator. Inom planförslaget finns utrymme för anläggande av cykelbana med standard lokal cykelbana längs såväl Djurholmsvägen som Lahällsvägen. Kommunen ansvarar för utformningen genom det löpande trafikarbetet.



Figur 32: det befintliga gatunätet inklusive ny cykelväg

Befintliga parkeringsområden mellan Sågtorpsvägen och Skogsvägen samt mellan Lyckostigen och Hästskovägen möjliggörs i detaljplanen för gångtrafik genom bestämmelse PARK.

En beräkning har gjorts av hur ett genomförande av planförslaget skulle påverka trafikflödena avseende motorfordon. Beräkningarna visar på en relativt liten ökning av trafiken i området (1,7 % på Sågtorpsvägen samt 3,4 % längs Lahällsvägen). Täby kommun ser löpande över trafikmiljöerna och vid behov görs åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten.

Bedömningen är att föreslagna förändringar kan ske inom ramarna för befintligt gatunät, genom genomförandeprojekt, lokala trafikföreskrifter och kommunens löpande arbete med infrastruktur.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på gångavstånd och närheten till Lahäll station gör att planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik. Ökat antal boende i området skapar underlag för ännu bättre allmänna kommunikationer.

Parkering, varumottagning, utfarter

Planförslaget möjliggör inte för ytterligare allmänna gatuparkeringar. Vid anordnande av bilparkeringsplatser i samband med ny- och ombyggnation hänvisas till Täby kommuns parkeringsstrategi (2013-12-10). Eftersom planen möjliggör ytterligare boende/ icke störande verksamheter/ handel kommer lämpligheten att anordna parkeringsplatser för det avsedda ändamålet utredas vidare i bygglovsskedet. Där bostäder föreslås ska angöring och parkeringsplatser kunna anordnas på den egna fastigheten. På det här sättet blir fastigheten självreglerande och bygglov kan således inte ges till en sökande om denne inte kan uppvisa en lösning på de krav som ställs.

Det är önskvärt att minska antalet utfarter mot lokalgatorna i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till trafiksäkerhet, framförallt där blandtrafik förekommer. Inom planområdet finns flertalet skavvägar och samordnade utfartslösningar som skapar återvändsgator där en lugnare gatumiljö främjas. Vid fastighetsavstyckning bör nya utfarter ske samordnat med befintliga utfarter så långt det är möjligt.

Trafiksäkerhet

I förslaget bekräftas befintlig gatunätsstruktur inom vilken separerad gång- och cykel förekommer längs Lahällsvägen samt Sågtorpsvägen. Inom övrigt vägnät förekommer naturliga hastighetsdämpande åtgärder i och med smala gatubredder samt topografiska förhållanden. Övriga åtgärder regleras inom kommunens löpande trafiksäkerhetsarbete.

Arbete med parkeringsfrågor på allmän gatumark får bedrivas inom ramarna för kommunens löpande arbete med infrastruktur.

NATUR, PARK, REKREATION

Natur- och parkmiljö

Befintlig allmän natur- och parkmark säkerställs genom planförslaget i enlighet med figur 23. De allmänna grönytorna ska ses som ett komplement till den egna bostadsgården och vid en ökad andel invånare är det viktigt att dessa bevaras. På kvartermark säkerställs vegetation genom en begränsad byggrätt och upplysning om att växtlighet bör bevaras och hårdgjorda ytor minimeras. Vid exploatering bör växtlighet och träd återplanteras så snart som möjligt efter färdigställande.

Riktlinjer om tillgång till parker och natur (inom 250 meter från bostaden, förskola, skolan och arbetsplatser) samt tillgång till större strövområden (inom 2 km) uppfylls inom planområdet.

I översiktsplanen utpekade områden med rekreativa värden i planområdet, bevaras i planförslaget och regleras med planbestämmelser. Bedömningen är därför att planförslagets förtätning inte påverkar natur- och parkmiljöer negativt.

Friytor, lek och rekreation

Befintliga rekreativsområden säkerställs i planförslaget genom att befintliga allmänna ytor regleras som PARK och NATUR. Utveckling av dessa studeras i kommunens löpande arbete med infrastruktur. Planområdet uppfyller riktlinjer i kommunens lek- och aktivitetsplan.

Geotekniska lösningar

Någon geoteknisk utredning är inte genomförd inom planområdet. Planförslaget innebär att en högre exploatering möjliggörs på vissa fastigheter, nybyggnation på vissa ytor och delar av fastigheter som inte tidigare varit bebyggda kan då bli aktuellt. Bedömningen är dock att detta sker i befintliga exploateringsområden, på mark som till stora delar redan är bebyggd och som översiktligt lämpar sig för byggnation. Överlag kan marken sägas vara lämpad för byggnation utan större grundförstärkande åtgärder men frågan kan i enskilda fall beroende på föreslagna åtgärder behöva utredas ytterligare vid lovprövning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts till det befintliga ledningsnätet. En översyn av det befintliga ledningsnätets standard och kapacitet kan bli aktuellt eftersom nuvarande ledningsnät är anpassat till rådande bebyggelse.

Befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar har säkerställts genom u-områden. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar miljö kvalitetsnormen för vatten på ett sätt som föranleder utredning eller justering av planförslaget.

En ny pumpstation planläggs som teknisk anläggning. Byggnaden ska säkerställa att lukt och buller inte ska utgöra ett problem för de närboende.

Värme

Planförslaget medför inga förändringar.

El

Frågor kring utbyggnad av elnätet utifrån kapacitetsbehov utreds vidare under granskningsskedet.

Avfall

Planförslaget möjliggör för en ökad exploatering med fler bostäder än idag vilket leder till en ökning av avfall inom planområdet. Avfall ska tillvaratas i enlighet med kommunens avfallsplan. Avfallsplanen lyfter fram vikten av en ökad materialåtervinning och återanvändning. Matavfall bör sorteras ut separat. De boendes möjlighet att återvinna på ett tillgängligt och enkelt sätt kan vara genom exempelvis fastighetsnära insamling. Där materialåtervinning inte kan ske fastighetsnära ska avfall lämnas till kommunens återvinningsstationer (ÅVS) eller återvinningscentral (ÅVC).

Längs Sågtorpsvägen och Lahällsvägen föreslås ytor för avfallshantering. Nya arbetsmiljökrav som reglerar renhållningsfordonens backningsrörelser medför att ett antal fastigheter som idag bedöms svårtillgängliga, enligt de nya kraven, framledes ges utrymme att ställa sina sopkärl längs med Sågtorpsvägen och Lahällsvägen (och mindre bostadsgator i anslutning till dessa) istället.

ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER

Förorenad mark

Misstänkta föroreningar har studerats och bedömningen är att föreslagen markanvändning är lämplig utan särskilda åtgärder. Vid markingrepp i områden där misstänkta föroreningar finns ska marken, utfall att det upptäcks i genomförandeskedet, saneras för att klara den verksamhet som ska förekomma på respektive markområde. Kravnivån är enligt riktlinjer högre för markanvändning där människor vistas stadigvarande än för andra verksamheter. All schaktning av förorenad mark ska rapporteras till och ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor, SRMH.

Radon

Gällande rikt- och gränsvärden för radon ska följas. Riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³ (2016). Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader är 200 Bq/m³ (2016). Byggnader ska utföras i radonsäkert och frågan hanteras i bygglovskedet.

Risk för skred

Bedömningen är att planförslaget inte påverkar eller påverkas av risker för skred på ett sätt som föranleder utredning eller justering av planförslaget. Frågan hanteras vid bygglovsprövning.

Farligt gods

Bedömningen är att planförslaget inte påverkas av primär eller sekundär transportled för transport av farligt gods, utifrån avstånd och bebyggelsemiljöerna i denna zon.

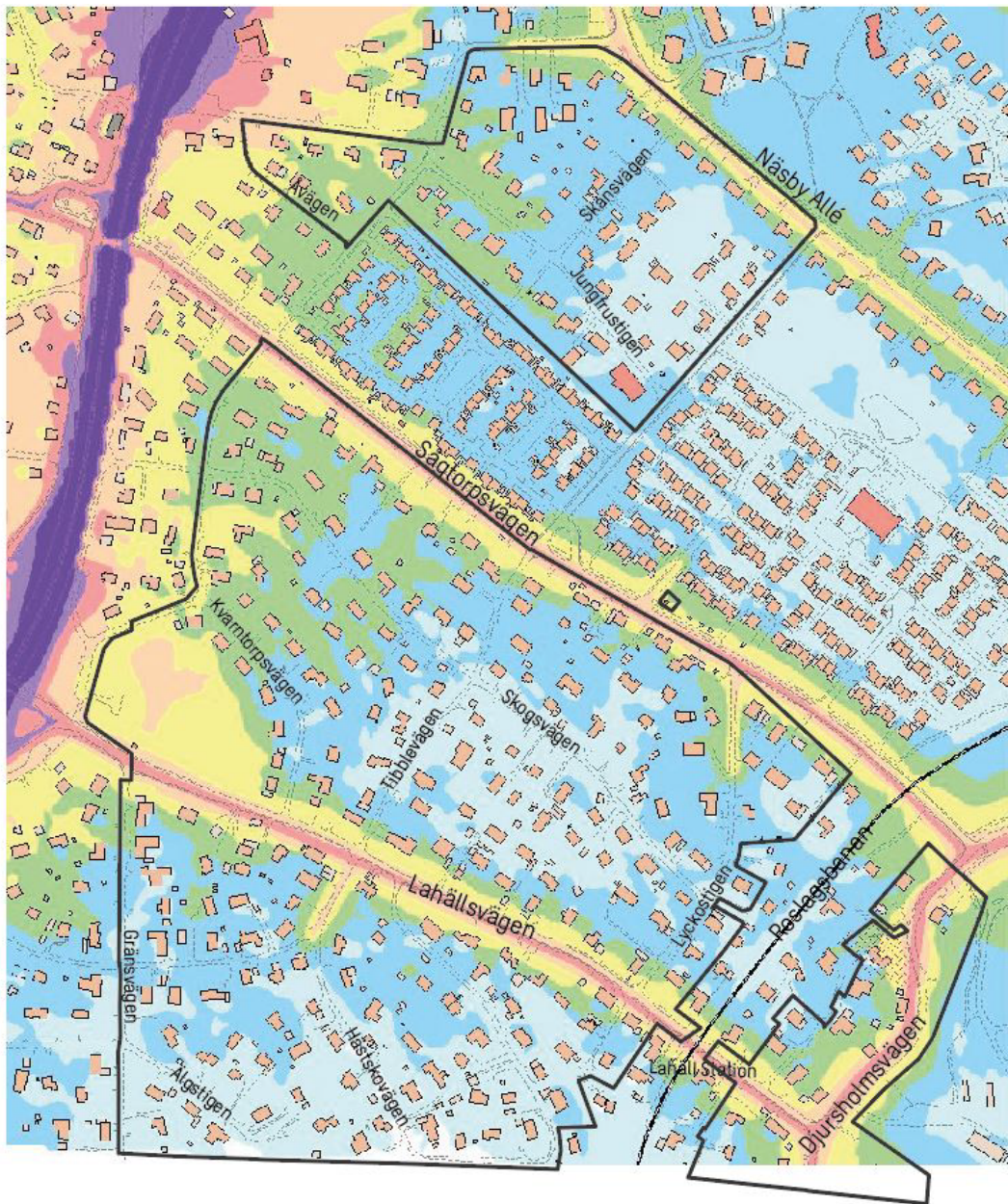
Buller

Vid planens framtagande gäller förordning för buller (SFS 2015:216) från vägtrafik, upplysning om detta finns på plankartan. Förordningen anger att bebyggelse ska utformas så att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dB(A), frifältsvärde, vid fasad till lägenheter om högst 35 kvm. För lägenheter större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet få högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå samt högst 70 dB(A) maximal ljudnivå nattetid (frifältsvärde) vid fasad. Gemensam eller enskild uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras så den utsätts för högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde).

För bullerpåverkan från spårbunden trafik ska värden angivna i Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 nås; 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats vid fasad och 45 dBA maximal ljudnivå inomhus.

Vid ny- och tillbyggnad av byggnad är det aktuellt att särskilt studera hur riktvärden ska kunna följas i den förordning för buller som gäller när åtgärden ska vidtas. Utifrån den förordning för buller som gäller vid planens framtagande kan ett antal huvudbyggnader på fastigheter i anslutning till bullerkällor vara utsatta för trafikbuller. En planbestämmelse har skapats för att säkerställa minimerad risk för bullerstörningar.

Bullerfrågan prövas i bygglovskedet där tekniska lösningar då kan krävas. Exempel på tekniska lösningar är genomgående lägenheter, bullerplank vid fastighetsgräns mot bullerkälla (exempelvis buller på prickmark mot Roslagsbanan) eller att en så kallad "tyst sida" skapas för en viss andel av bostadsrummen i prövad byggnad. Andra lösningar kan vara så kallade "fastighetsnära åtgärder" som exempelvis lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.



Figur 33: ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik, 2030 års nivåer (underlag 2018)

Underlag för buller från järnväg (framtaget av SLL år 2018) visar att bostäder inom planområdet inte berörs av ekvivalenta bullernivåer från järnvägstrafik (2030 års nivåer angivna 2 meter ovan mark).

Fastigheter som berörs av gator med busstrafik där eventuella störningar kan uppkomma vid tomgångskörning, korsningar eller busshållplatser ska utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMF 2014:13) för lågfrekvent buller uppfylls i sovrum.

Dagvattenhantering

Kommunen har som huvudman för allmän plats ett ansvar för avvattning av gator, natur och park. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för dagvatten inom sin fastighet och för avvattningen av flöden av dagvatten som uppkommer inom fastigheten.

Planförslaget innebär ingen påverkan på topografi eller gatusystem. Befintliga lösningar med lokalt omhändertagande av dagvatten, främst i diken samt i vissa ledningssystem, föreslås fortsätta användas i planområdet. Befintliga diken i området ingår i det kommunala gatuområdet vilket regleras som GATA. Befintliga grönytor regleras som NATUR och PARK. Detta säkerställer att befintliga funktioner för dagvattenhantering även fortsättningsvis ska vara belägna på kommunal allmän platsmark samt vara möjliga att utveckla.

Det är önskvärt att takvatten hanteras på den egna fastigheten genom främst markinfiltration. Detaljerade tekniska egenskaper regleras dock inte med detaljplan utan hanteras vid lovprövning. System för dagvattenhantering underhålls och regleras med andra processer än planläggning.

Bedömningen är att en god dagvattenhantering är möjlig sett till topografi och befintlig infrastruktur.

Skyfall

Baserat på lågpunktskartering (länsstyrelsen 2016) finns vissa ytor och stråk där vatten från skyfall (och ännu större regn) kan behöva infiltreras. Sådana platser och funktioner kan med fördel utformas så att vattnet kan hanteras utöver andra ändamål (s.k. multifunktionella ytor). Bedömningen är att det från de olika huvudsakliga lågpunkterna finns förutsättningar för att hantera vattenmängder från dessa skyfall, frågorna regleras med genomförandeåtgärder och vid lovprövning.

Bedömningen är att en god skyfallshantering är möjlig sett till topografi och befintlig infrastruktur.

Brottsförebyggande åtgärder

Planförslagens planbestämmelser möjliggör en varsam förtätning vilket innebär att fler lägenheter/hushåll möjliggörs. Fler människor kommer att bo och vistas i området vilket innebär en ökad trygghet.

HANTERING AV FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 §, Kulturmiljölagen (1988:950), omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

HANTERING AV RIKSINTRESSEN

Bedömningen är att de två riksintressen som planförslaget berör (järnväg, Roslagsbanan samt väg, E18/Norrtäljevägen) inte påverkas negativt av planförslaget. Planförslaget ligger med undantag av vissa områden med allmän platsmark utanför influensområdet om 25 meter från järnvägsspårets yttre räl.

Järnvägens framtida utveckling påverkar kringliggande bostadsområden främst genom buller. Bullerskydd (bullerplank) har dock redan genomförts av SLL.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Den bedömda tidsplanen är:

<i>Samråd</i>	<i>4:e kvartalet 2017</i>
<i>Granskning</i>	<i>1:a kvartalet 2018</i>
<i>Antagande</i>	<i>1:a kvartalet 2019</i>

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskap

Täby kommun är huvudman över allmän platsmark inom planområdet. Den allmänna platsmarken utgörs främst av större natur- och gatufastigheter som exempelvis Ensta 2:2, Ensta 3:1 och Roslags Näsby 2:1 m.fl. vilka ägs av Täby kommun. För kvartersmark ansvarar de enskilda fastighetsägarna.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman och ansvarar för den allmänna platsmarken och de kommunala vatten- och avloppsledningar i området.

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av bebyggelse och enskilda anläggningar på kvartersmark.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT

Befintliga gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut inom planområdet bedöms ej påverkas av planförslaget.

Behov kan uppstå att tillskapa nya gemensamhetsanläggningar och servitut inom kvartersmark i takt med tillskapande av nya fastigheter och utbyggnad i området, t.ex. för ledningar eller tillfart. Gemensamhetsanläggningar skapas eller omprövas genom anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Servitut kan skapas antingen genom lantmäteriförrättning, s.k. officialservitut eller genom avtal mellan fastighetsägare, s.k. avtalsservitut. Ett avtalsservitut kan sedan lämnas till Lantmäteriet för inskrivning i fastighetsregistret.

AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEECONOMI

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal finns mellan fastighetsägarna och kommunen.

AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Skada som berättigar till ersättning bedöms inte uppkomma genom planförslaget.

Planavgift

I samband med bygglov kommer en plantaxa att tas ut. Detta innebär att den fastighet som utnyttjar en byggrätt som tillkommit som följd av detaljplanen betalar sin andel av plankostnaden i samband med att bygglov söks.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Det åligger fastighetsägaren att iordningställa samt underhålla kvartersmark med tillhörande infartsvägar.

För att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning önskar Skanova så långt möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge.

Samordning ska ske med Ellevio vid förändringar i markanvändning. Den som initierar åtgärden har också skyldighet att säkerställa att kontakt upprättats för anpassning till befintliga ledningsnät.

Vid markarbeten kontaktas berörda ledningsägare för utsättning av kablarna. För ledningar som förläggs på allmän platsmark ska samordning ske mellan berörda ledningsägare och Täby kommun vid förändring i ledningsnätet. Förändringar i ledningsnätet, såsom flytt eller skydd av ledningar, bekostas av den part som initierar åtgärden.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER

Planförslagets planbestämmelser möjliggör att ett antal fastigheter inom planområdet teoretiskt sett kan styckas av. Byggrätterna i området regleras utifrån en ungefärlig exploateringsnivå i befintlig bebyggelse. Planförslaget innebär att byggrätterna i området ökar generellt sett.

Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning såsom avstyckning, fastighetsreglering, bildade av nya servitut samt bildande av eller omprövning av gemensamhetsanläggning genom anläggningsförrättning ställs till Lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildning sker enligt bestämmelser i fastighetsbildningslagen. Den enskilde fastighetsägaren står för förrättningskostnaderna.

Allmänt

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

Ansökan om bygglov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygglovsenhet. Nybyggnadskarta beställs via kommunens kart- och mätgrupp.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planavgift

Planförslaget finansieras till viss del av kommunen genom planavgifter som tas ut vid bygglovsprövning. Planavgiften följer vid debiteringstillfället kommunens gällande plantaxa.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att nyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige och finns tillgänglig på kommunens hemsida. Avgiften baseras på den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Anläggningsavgifter för VA, el, fiber och fjärrvärme

Planförslaget innebär utökade byggrätter vilket kan innebära konsekvenser på befintligt ledningsnätet inom planområdet. För enskilda fastigheter som vill ansluta sig till befintligt ledningsnät finansieras det av den privata fastighetsägaren enligt den taxa som gäller vid tidpunkten för upprättade och meddelande av förbindelsepunkt. Vid mer omfattande upprustning eller utökning av befintligt nät finansieras det av kommunen.

Intäkter och kostnader för kommunen

Planförslaget innebär hushållning med befintliga resurser. Samhälls- och projektekonomi främjas genom att befintliga investeringar såsom infrastruktur i

form av gator, ledningar och andra tekniska system kan utnyttjas. Kommunen står för underhåll av allmän plats vilket kan innebära vissa kostnader såsom upprustning av gator samt skötsel av natur- och parkmark. I takt med en ökad befolkning inom kommundelen ges underlag för vinstdrivande verksamheter.

Intäkter och kostnader för övriga

Planförslaget ger nya bestämmelser om minsta fastighetsstorlek hos befintliga bostadsfastigheter. Det ger möjlighet att genom avstyckning i lantmåteriförrättning, i vissa fall i kombination med fastighetsreglering, tillskapa nya fastigheter.

SOCIALA KONSEKVENSER

Kommunen har planeringsmål om byggnation av ett antal bostäder varje år. Planförslaget skapar möjlighet till ett bättre markutnyttjande och möjliggör, i enlighet med dessa mål, för många nya bostäder om de byggrätter och de angivna exploateringsstalen utnyttjas fullt ut i enlighet med planförslaget.

Som en konsekvens av ett större invånarantal ges nya förutsättningar för ett mer aktivt liv utanför hemmets gränser. Ett bättre kundunderlag möjliggör etableringar av verksamheter. För att möta en större befolkning och behovet av allmänna ytor för möten och rekreation, har planen för Lahäll utformats med fokus på att värna och förädla områdets *identitetsskapande* grönska och genom att säkerställa befintliga offentliga ytor.

Trygghet

Idag utgörs planområdet av bostadsbebyggelse som främst nyttjas under kvällar och helger. Som ett komplement till bostadsbebyggelsen bekräftar planförslaget befintlig förskola och verksamheter vilket bidrar till att fler personer har anledning att röra sig inom området sett över dygnet. Med fler personer ute på gatorna ökar trygghetskänslan.

Planförslaget medför inga infrastrukturella satsningar på grund av begränsningar i det redan befintliga vägnätet.

Tillgänglighet

Planförslaget i sig innebär inte ökade möjligheter för transport med gång eller cykel på grund av begränsningar i det redan befintliga vägnätet. I anslutning till planområdet finns idag god tillgänglighet till kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör för fler boende inom området samt fler verksamheter vilket ger incitament för förbättrade kommunikationer inom och utanför planområdet.

Barnperspektiv

Planförslaget säkerställer naturmark vilket är en plats där barnen uppmuntras till fri lek och utevistelse. Planen skapar även förutsättningar för etableringar av barnomsorg vid strategiska platser.

Park- och naturområdena kan nyttjas av såväl boende inom som utanför planområdet vilket skapar en mötesplats för barn och vuxna. Trafiken inom planområdet kan innebära en riskzon då samtliga vägtrafikanter samsas om ett begränsat utrymme. Mer bebyggelse i området ger incitament för upprustning av befintlig infrastruktur vilket skulle innebära ökad säkerhet för barn som rör sig inom området.

Inom planområdet finns en stor andel skiftvägar som kan öka med en ökad andel ny bebyggelse. Skiftvägarna kan utgöra en trygg och säker plats för barn att leka på då dessa oftast utgör återvändsgator omgärdade av bebyggelse.

MILJÖKONSEKVENSER

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget har utformats med fokus på att värna, förädla och reglera områdets identitetsskapande grönska. Ett genomförande av planen i enlighet med planens intentioner och bestämmelser kan innebära att en viss andel av grönska går förlorad. Denna förlust behöver dock sättas i relation till möjligheterna som planen ger för tillskapandet av nya bostäder i ett strategiskt stationsläge och det faktum att planen skapar långsiktiga förutsättningar för en effektivare markanvändning. Planen gör inga intrång i områdets natur- och parkmark.

Kommunen har valt att fokusera på planområdets gröna kvaliteter som ett viktigt identitetsskapande element inför en framtida utveckling. Dagvattensituationen kommer att påverkas positivt och goda möjligheter finns för att anlägga funktioner för hantering av större regn. Bullernivåer för fastigheter närmast vissa vägar kan överskridas och åtgärder kan krävas i vissa fall vid förändringar av denna byggnation. Tillkommande bebyggelse kommer att medföra något ökade trafikmängder på samtliga gator. Framförallt bedöms de större vägarna som Lahällsvägen och Sågtorpsvägen löpa störst risk för en trafikökning. Det befintliga gatunätet bedöms dock klara belastningen från den tillkommande bebyggelsen.

Bedömningen är att den biologiska mångfalden berörs av planförslaget men att den tillkommande exploateringen som planen möjliggör sett till områdets storlek och kringliggande miljöer är liten. Värden för ekosystemtjänster bedöms inte minska i någon större omfattning då befintlig infra- och grönstruktur behålls.

Bedömning av miljöpåverkan

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken (MB).

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och miljöfrågorna behandlas i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Detaljplanen ligger i nära anslutning till Roslagsbanan som är av riksintresse. Mindre delar av detaljplanen ligger inom riksintressets influensområde men detta bedöms inte påverka riksintresset negativt eller medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Planen reglerar markområden som redan är ianspråktaga och redan befintlig infrastruktur. Bedömning är att den nya detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan, i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte för detaljplanen.

Naturmiljö

Bevarande av befintlig grönska och topografi bedöms säkerställas genom planförslaget.

Kulturmiljö

Tidigare gällande detaljplaner har historiskt förespråkat en fri byggnadsreglering vilket medfört en "brokighet" i byggnadsstilar. Kommunen bedömer att denna differentiering är en stor kvalité för området och den kulturmiljörapport som framtagits i samband med planarbetet föranleder inget annat ställningstagande. Rapporten bifogas planhandlingarna och innehåller upplysningar om identifierade objektsspecifika kulturmiljövärden.

Vattencykeln

Planförslaget ger rekommendationer om att beakta infiltration av dagvatten inom kvartersmark. Detta genom minimal andel hårdgjorda ytor och bevarande av vegetation i form av befintliga träd och buskar.

Trafikmängder

Kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar belastningen på gatunätet i betydande grad.

Buller

Planförslaget innebär inte att några nya ytor för bostadsändamål föreslås, befintlig markanvändning bekräftas och åtgärder utförda 2015 innebär att problem med buller är avhjälpna.

Detta innebär att det först vid ny- och tillbyggnad (i bygglovprövningen) behöver studeras om det finns särskilda behov av bullerdämpande åtgärder utifrån bullernivåer. En ny planbestämmelse har skapats om störningsskydd.

MEDVERKANDE

Robert Nilsson, Täby kommun

Linnéa Forss, Sweco Architects AB

Minna Jersenius, Sweco Architects AB

Erik Mejer, Sweco Architects AB

Daniel Rogat, Sweco Architects AB

Hartzell Linda, Sweco Architects AB

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Robert Nilsson
planarkitekt