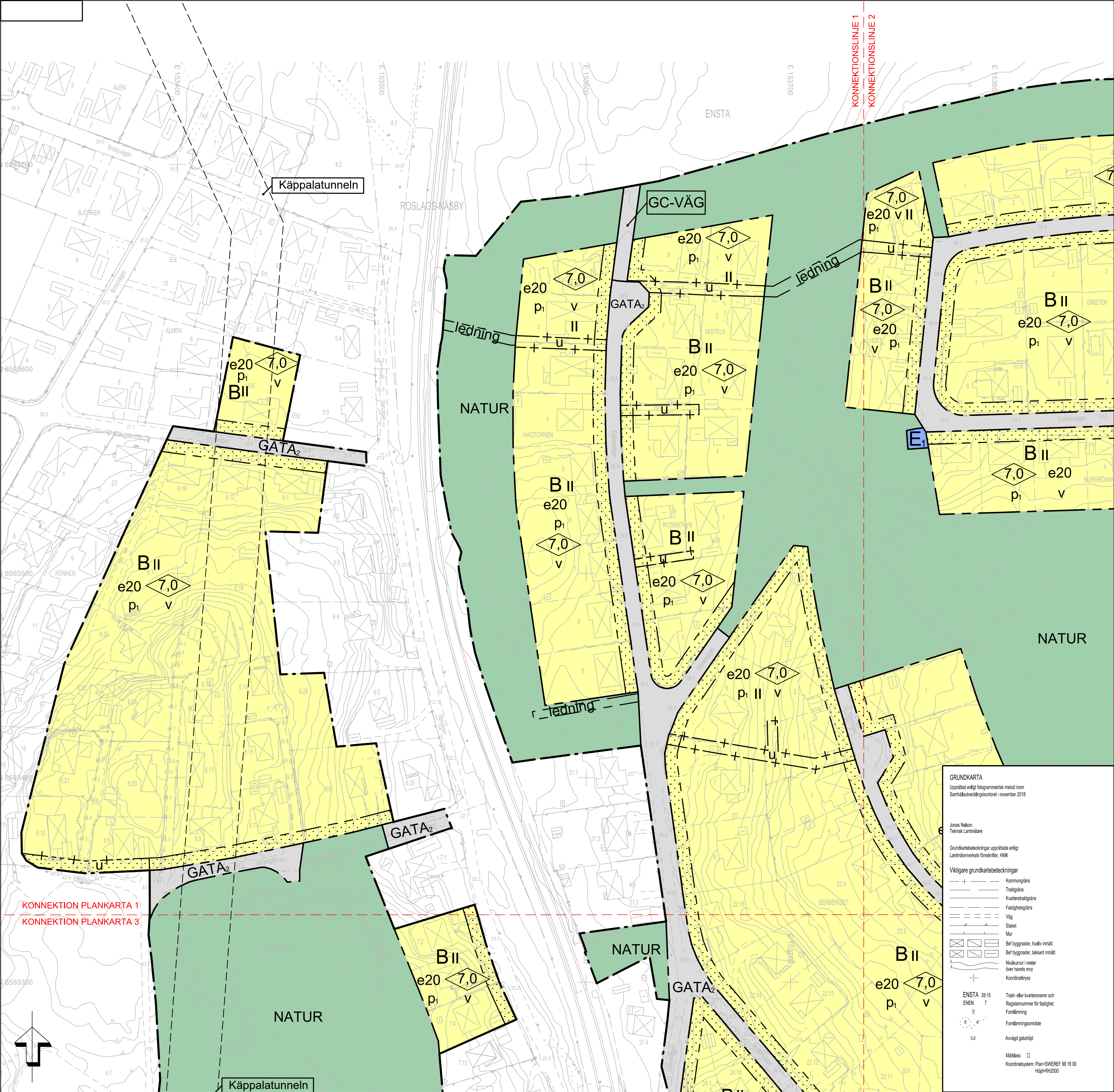




PLANBESTÄMMELSER

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-, cykel- och mopedväg
- GATA₁ Huvudgata med gcm-trafik
- GATA₂ Lokalgata

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

- B Bostäder
- E₁ Teknisk anläggning, elnätstation
- E₂ Teknisk anläggning, vattenreservoar
- E₃ Teknisk anläggning, återvinningsstation

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- ledning ledning
- n₁ Karaktären med upp vuxna träd och skyddsplantering ska bevaras
- serviceväg serviceväg

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

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

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

- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Maximal byggnadsarea är 200 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. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd i meter. Maximal byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta antal tillåtna våningar
- Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

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

Byggnaders placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande markutvinningar 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 bostaden och klara kraven för tillgänglighet
- Vid nedgrävningar av ledningar (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Vind får inredas. Källare får finnas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

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

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

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)

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

Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljusnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

Uppllysning

Illustrationslinje, ungefärligt område inom vilket Käppalatunneln är belägen

Tunnel för spillvatten (Käppalatunneln, se illustrationslinjer) är belägen i området, särskilda restriktioner mot borrhning och sprängning kan förekomma

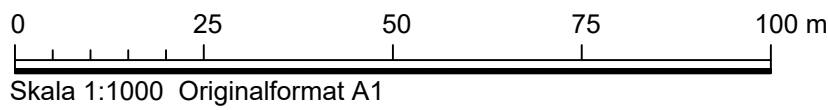
Parkering löses inom den egna fastigheten

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

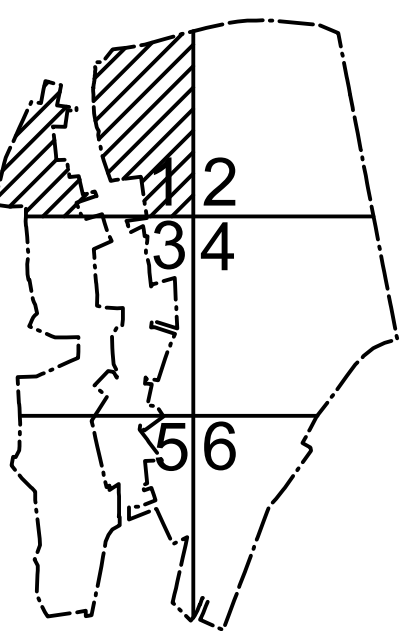
Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har tillämpats vid framtagande av detaljplanen

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, fastställda som tomtindelning Furan 1-2 0160-F049, Tallen 0160-0108/1978, Tallen 3 0160-F070, Lärkrådet 0160-0110/1978, Apelsinrådet 0160-0117/1964 och fikonrådet 0160-0116/1964 upphör till sin helhet att gälla när beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa (PBL 4 kap 14 §)



ORIENTERINGSKARTA



INFORMATION

Till planen hör:

- planbeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande

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)

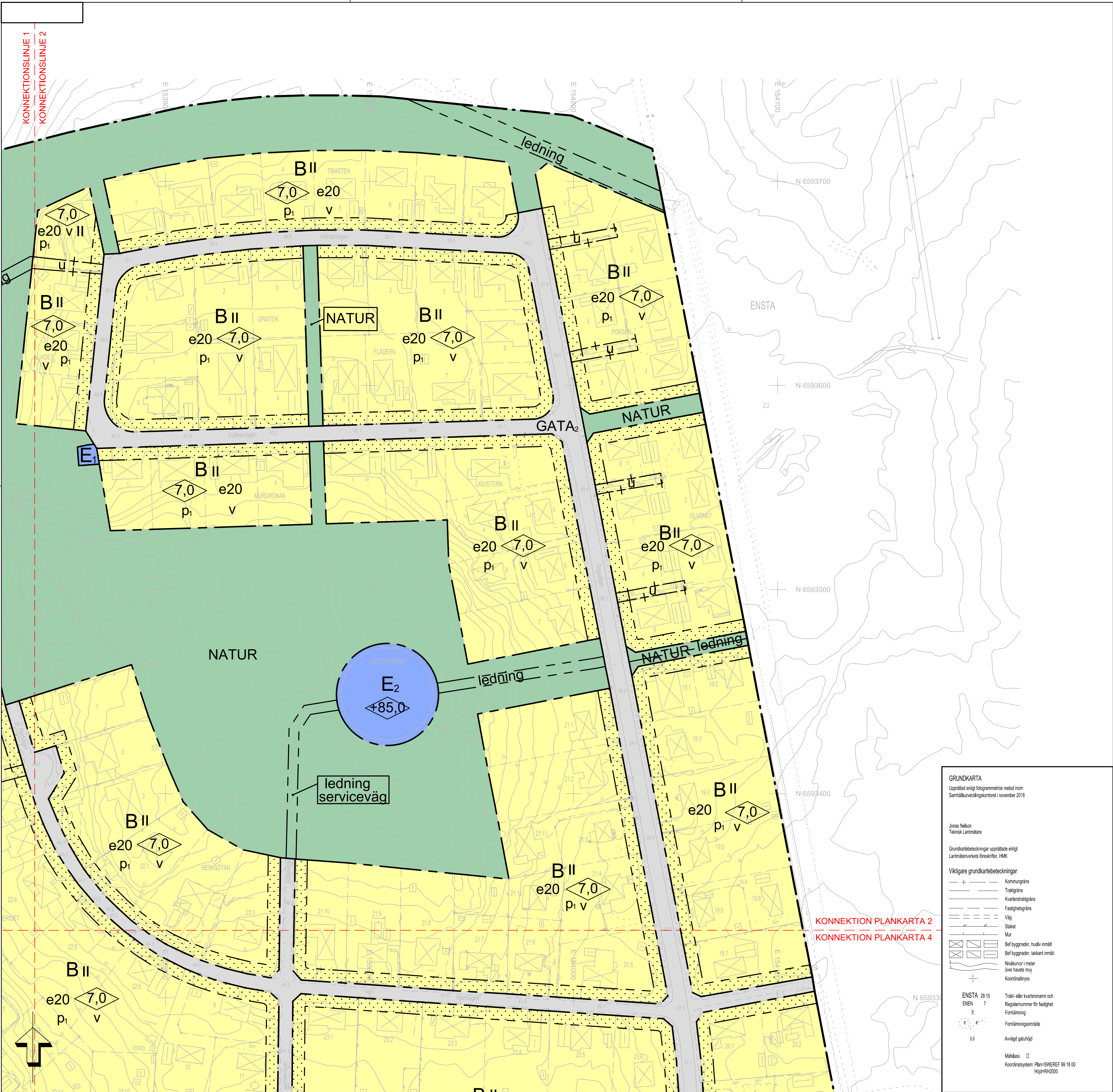
PLANKARTA 1 (6)

TÄBY



Detaljplan för Fastigheter inom del av Ensta

Upprättad 2018-05-02 på samhällsutvecklingskontoret av				Reviderad 2018-12-21	
Robert Nilsson planarkitekt					
	Instans	Datum	Godkänd för antagande	Instans	Datum
Planuppdrag	SBN	2016-09-12		KB	2019-02-12
Godkänd för samråd	SBN	2017-03-21	Antagen	KF	2019-03-18
Godkänd för granskning	SBN	2018-01-21	Laga kraft	KF	2020-02-18
Genomförandetiden börjar 2020-02-18 och slutar 2025-02-17				D336	



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-, cykel- och mopedväg
- GATA: Huvudgata med gcm-trafik
- GATA2: Lokalgata

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

- B: Bostäder
- E1: Teknisk anläggning, elnätstation
- E2: Teknisk anläggning, vattenreservoar
- E3: Teknisk anläggning, återvinningsstation

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- ledning: ledning
- n: Karaktären med uppvuxna träd och skyddsplantering ska bevaras
- serviceväg: serviceväg

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Marken får inte förses med byggnader (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- e20: Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Maximal byggnadsarea är 200 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. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- +0,0: Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- 0,0: Högsta byggnadshöjd i meter. Maximal byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- II: Högsta antal tillåtna våningar
- p1: Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

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

Byggnaders placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande markluckor 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 bostaden och klara kraven för tillgänglighet
- Vid nedgrävningar av ledningar (PBL 4 kap 16 § första stycket)

Vind får inredas. Källare får finnas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

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

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

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)

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)

Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljusnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

Upplysning

Illustrationslinje, ungefärligt område inom vilket Käppalatunneln är belägen

Tunnel för spillvatten (Käppalatunneln, se illustrationslinjer) är belägen i området, särskilda restriktioner mot borming och sprängning kan förekomma

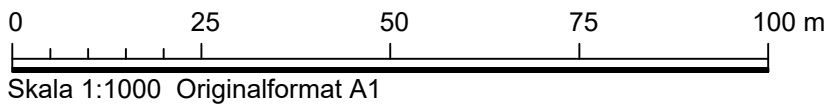
Parkering löses inom den egna fastigheten

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

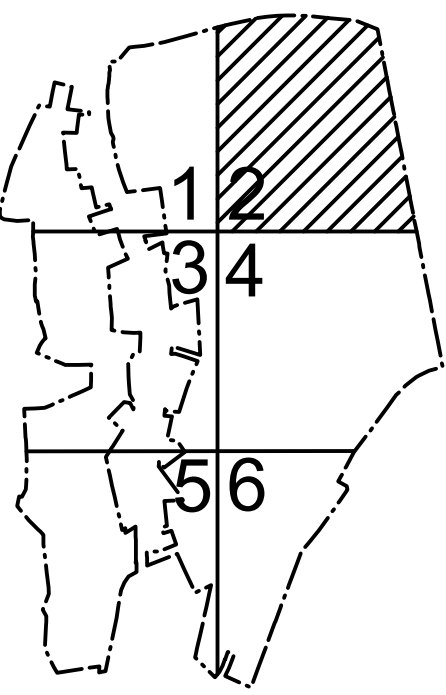
Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har tillämpats vid framtagande av detaljplanen

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, fastställda som tomtindelning Furun 1-2 0160-F049, Tallen 0160-0108/1978, Tallen 3 0160-F070, Lärkrådet 0160-0110/1978, Apelsinträdet 0160-0117/1964 och fikonstrådet 0160-0116/1964 upphör till sin helhet att gälla när beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa (PBL 4 kap 14 §)



ORIENTERINGSKARTA



INFORMATION

Till planen hör:

- planbeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande

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)

PLANKARTA 2 (6)

TÄBY

Detaljplan för Fastigheter inom del av Ensta

Upprättad 2018-05-02 på samhällsutvecklingskontoret av

Reviderad 2018-12-21

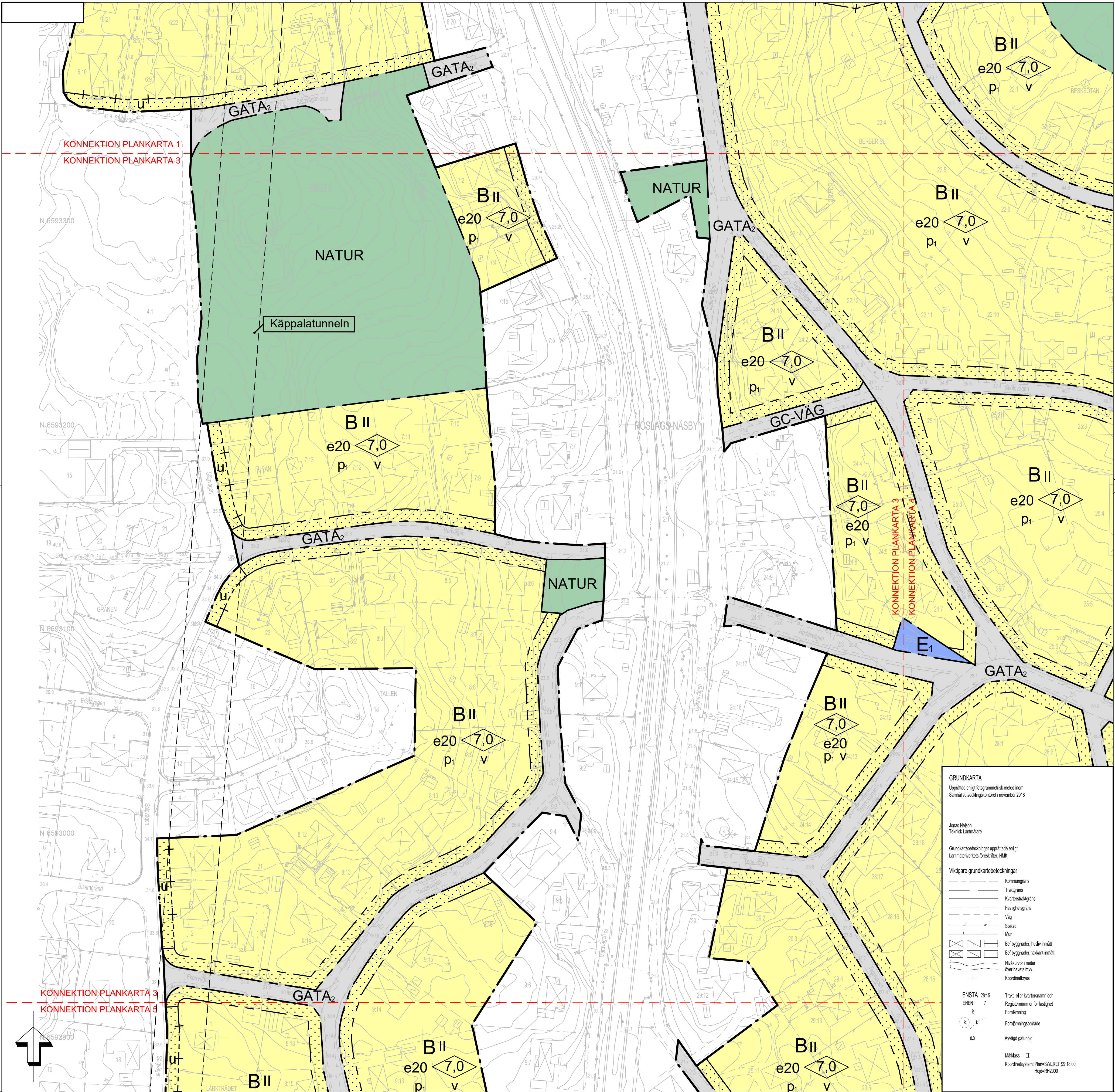
Robert Nilsson planarkitekt

Planuppdrag	SBN	2016-09-12	Godkänd för antagande	SBN	2019-02-12
Godkänd för samråd	SBN	2017-03-21	Antagen	KF	2019-03-18
Godkänd för granskning	SBN	2018-01-21	Laga kraft	KF	2020-02-18

Genomförandetiden börjar 2020-02-18 och slutar 2025-02-17

D336

Dnr SBN 2017/144-20



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-, cykel- och mopedväg
- GATA1: Huvudgata med gcm-trafik
- GATA2: Lokalgata

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

- B: Bostäder
- E1: Teknisk anläggning, elnästation
- E2: Teknisk anläggning, vattenreservoar
- E3: Teknisk anläggning, återvinningsstation

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- ledning: ledning
- n: Karaktären med upp vuxna träd och skyddsplantering ska bevaras
- serviceväg: serviceväg

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

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

- e20: Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Maximal byggnadsarea är 200 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. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- +0,0: Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- 0,0: Högsta byggnadshöjd i meter. Maximal byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- II: Högsta antal tillåtna våningar
- p: Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

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

Byggnaders placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande markutvinningar 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 bostaden och klara kraven för tillgänglighet
- Vid nedgrävningar av ledningar (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- Vid nedgrävningar av ledningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Vind får inredas. Källare får finnas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

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

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

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)

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

Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal störljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

Upplysning

Illustrationslinje, ungefärligt område inom vilket Käppalatunneln är belägen

Tunnel för spillvatten (Käppalatunneln, se illustrationslinjer) är belägen i området, särskilda restriktioner mot borrhning och sprängning kan förekomma

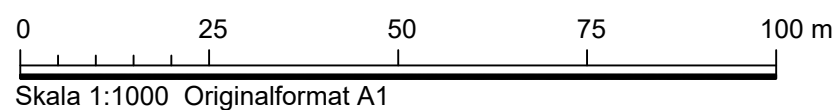
Parkering löses inom den egna fastigheten

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

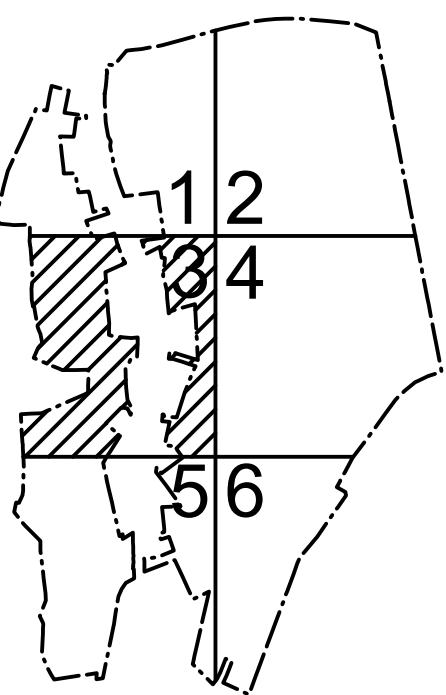
Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har tillämpats vid framtagande av detaljplanen

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, fastställda som tomtindelning Furan 1-2 0160-F049, Tallen 0160-0108/1978, Tallen 3 0160-F070, Lärkträdet 0160-0110/1978, Apelsinträdet 0160-0117/1964 och fikonsträdet 0160-0116/1964 upphör till sin helhet att gälla när beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa (PBL 4 kap 14 §)



ORIENTERINGSKARTA



INFORMATION

Till planen hör:

- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- utlåtande

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-DBP 1 tillämpas (i dess lydelse efter 2 jan 2015)

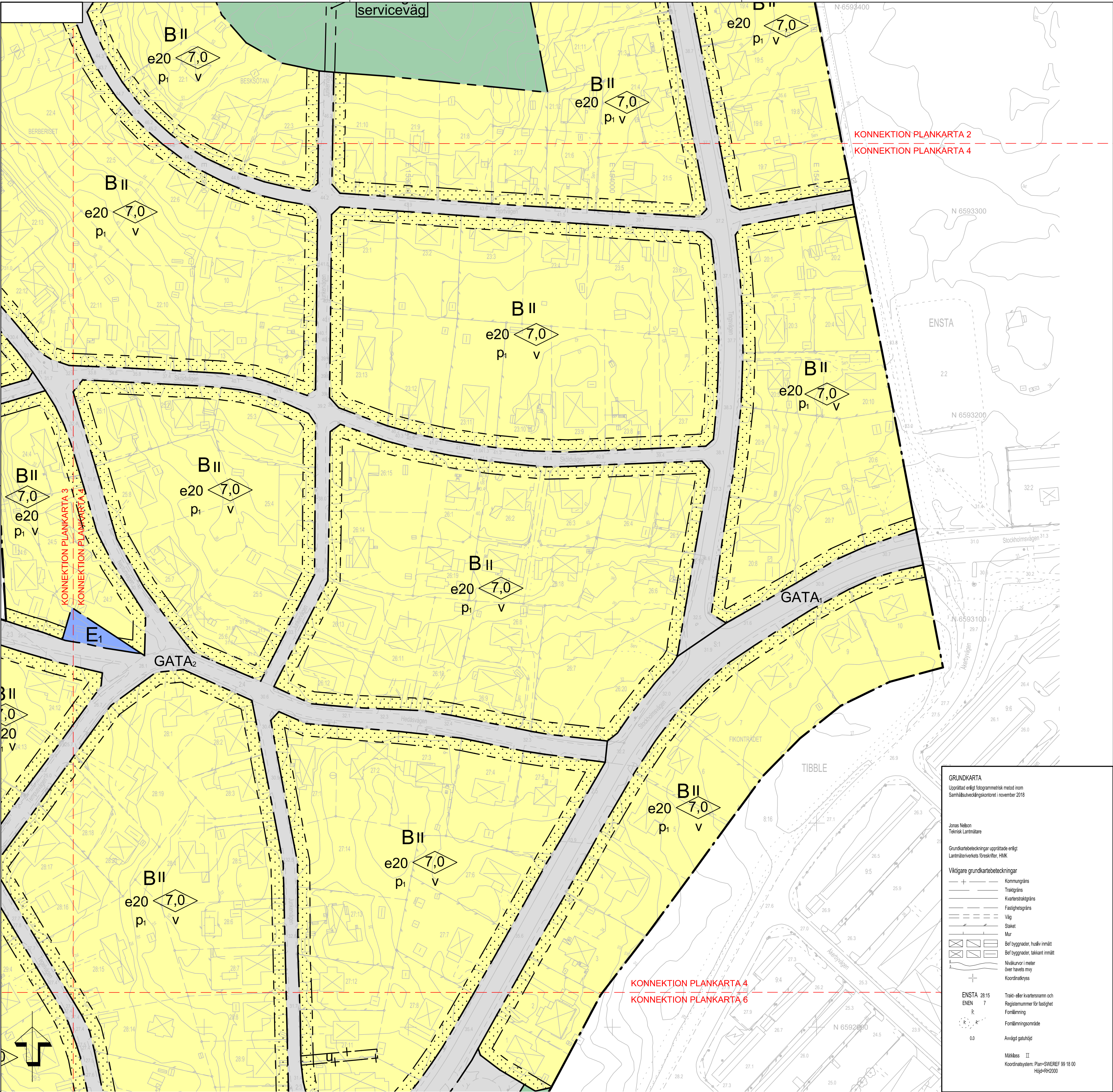
PLANKARTA 3 (6)

TÄBY



Detaljplan för Fastigheter inom del av Ensta

Upprättad 2018-05-02 på samhällsutvecklingskontoret av				Reviderad 2018-12-21	
Robert Nilsson planarkitekt					
	Instans	Datum		Instans	Datum
Planuppdrag	SBN	2016-09-12	Godkänd för antagande	KB	2019-02-12
Godkänd för samråd	SBN	2017-03-21	Antagen	KF	2019-03-18
Godkänd för granskning	SBN	2018-01-21	Laga kraft	KF	2020-02-18
Genomförandetiden börjar 2020-02-18 och slutar 2025-02-17				D336	



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-, cykel- och mopedväg
- GATA1: Huvudgata med gcm-trafik
- GATA2: Lokalgata

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

- B: Bostäder
- E1: Teknisk anläggning, elnäststation
- E2: Teknisk anläggning, vattenreservoar
- E3: Teknisk anläggning, återvinningsstation

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- ledning: ledning
- n: Karaktären med upp vuxna träd och skyddsplantering ska bevaras
- serviceväg: serviceväg

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

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

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

e20: Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Maximal byggnadsarea är 200 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. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

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

Högsta antal tillåtna våningar

Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får sammanbyggas i 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)

Byggnaders placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande markutslutningar 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 bostaden och klara kraven för tillgänglighet
- Vid nedgrävningar av ledningar (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Vind får inredas. Källare får finnas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

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

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

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)

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

Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljusnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

Upplysning

Illustrationslinje, ungefärligt område inom vilket Kåppalatunneln är belägen

Tunnel för spillvatten (Kåppalatunneln, se illustrationslinjer) är belägen i området, särskilda restriktioner mot borrhning och sprängning kan förekomma

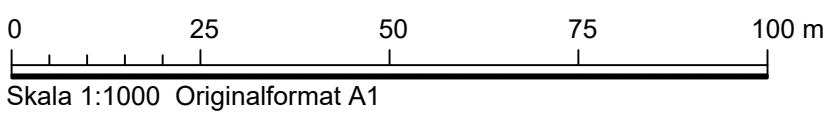
Parkering löses inom den egna fastigheten

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

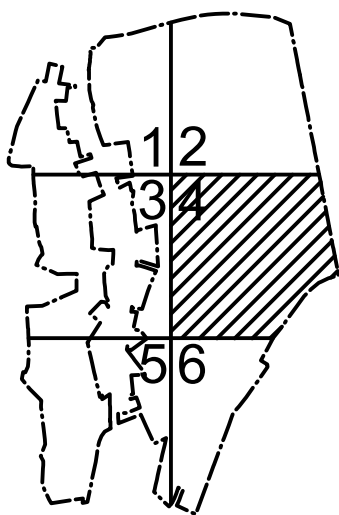
Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har tillämpats vid framtagande av detaljplanen

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, fastställda som tomtindelning Furan 1-2 0160-F049, Tallen 0160-0108/1978, Tallen 3 0160-F070, Lärkrådet 0160-0110/1978, Apelsinrådet 0160-0117/1964 och fikonrådet 0160-0116/1964 upphör till sin helhet att gälla när beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa (PBL 4 kap 14 §)



ORIENTERINGSKARTA



INFORMATION

Till planen hör:

- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- utlåtande

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)

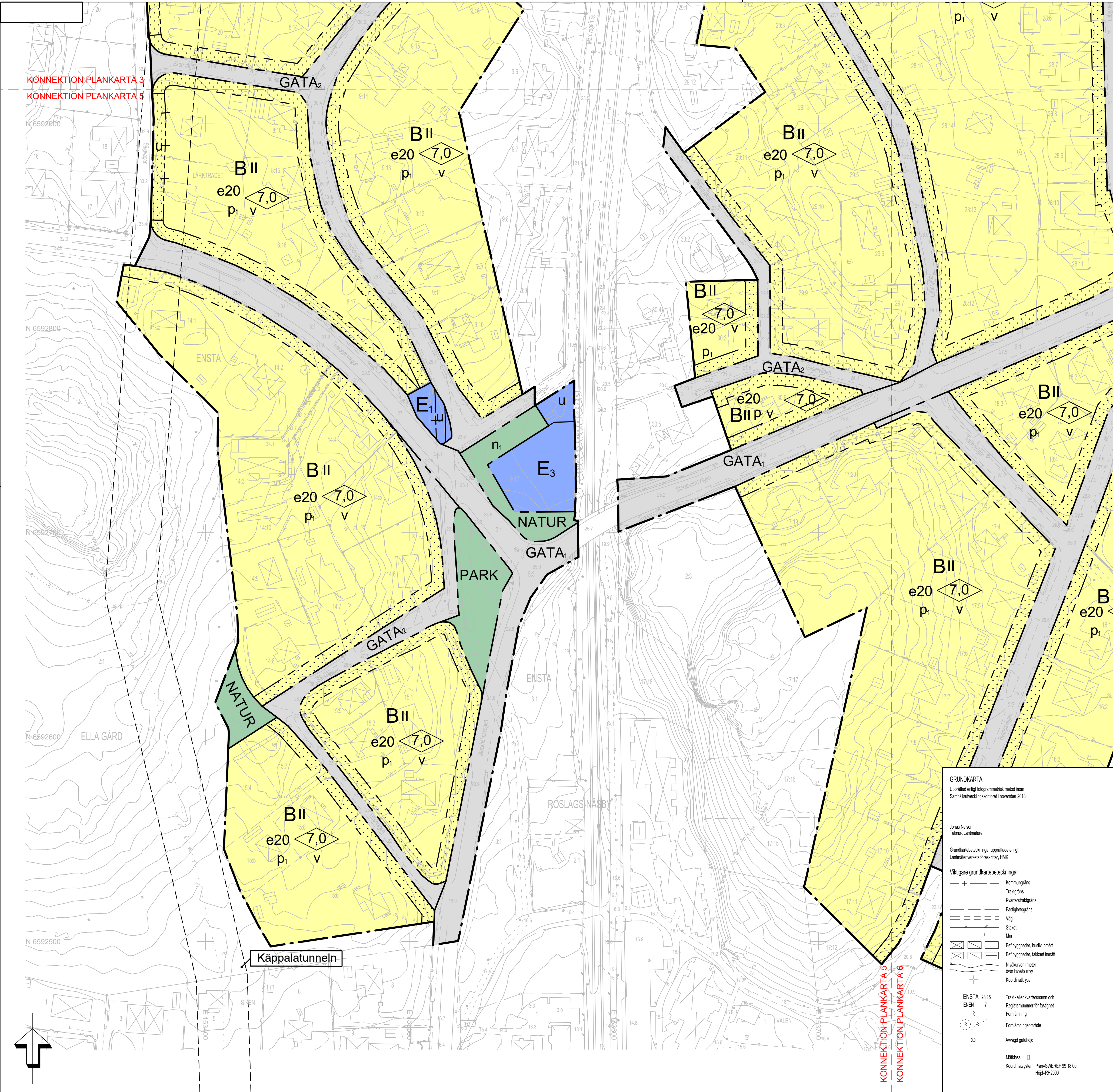
PLANKARTA 4 (6)

TÄBY



Detaljplan för Fastigheter inom del av Ensta

Upprättad 2018-05-02 på samhällsutvecklingskontoret av				Reviderad 2018-12-21	
Robert Nilsson planarkitekt					
	Instans	Datum		Instans	Datum
Planuppdrag	SBN	2016-09-12	Godkänd för antagande	SBN	2019-02-12
Godkänd för samråd	SBN	2017-03-21	Antagen	KF	2019-03-18
Godkänd för granskning	SBN	2018-01-21	Laga kraft	KF	2020-02-18
Genomförandetiden börjar 2020-02-18 och slutar 2025-02-17				D336	



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-, cykel- och mopedväg
- GATA₁ Huvudgata med gcm-trafik
- GATA₂ Lokalgata

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

- B Bostäder
- E₁ Teknisk anläggning, elnästation
- E₂ Teknisk anläggning, vattenreservoar
- E₃ Teknisk anläggning, återvinningsstation

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- ledning ledning
- n₁ Karaktären med upp vuxna träd och skyddsplantering ska bevaras
- serviceväg serviceväg

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

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

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

e20 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Maximal byggnadsarea är 200 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. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

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

II Högsta antal tillåtna våningar

p₁ Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

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

Byggnaders placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande markutövningar 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 bostaden och klara kraven för tillgänglighet
- Vid nedgrävningar av ledningar (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Vind får inredas. Källare får finnas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

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

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

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)

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

Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stömljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

Uppllysning

Illustrationslinje, ungefärligt område inom vilket Käppalatunneln är belägen

Tunnel för spillvatten (Käppalatunneln, se illustrationslinjer) är belägen i området, särskilda restriktioner mot borming och sprängning kan förekomma

Parkering löses inom den egna fastigheten

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 framtagande av detaljplanen

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, fastställda som tomtindelning Furan 1-2 0160-F049, Tallen 0160-0108/1978, Tallen 3 0160-F070, Lärkträdet 0160-0110/1978, Apelsinträdet 0160-0117/1964 och fikonträdet 0160-0116/1964 upphör till sin helhet att gälla när beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa (PBL 4 kap 14 §)

GRUNDKARTA

Upprättad enligt fotografmetrisk metod inom Samhällsutvecklingskontoret i november 2018

Jonas Nilsson
Teknisk Lantmätare

Grundkartebeteckningar upprättade enligt Lantmäteriverkets föreskrifter, HMK

Viktigare grundkartebeteckningar

- Kommungräns
- Traktgräns
- Kvarterstraktgräns
- Fastighetsgräns
- Väg
- Staket
- Mur
- Bel byggnader, huskiv inmält
- Bel byggnader, takkant inmält
- Nivåkuror i meter över havets nivå
- Koordinatnys

ENSTA 28.15
ENEN 7

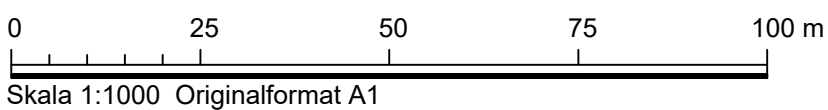
Trakt- eller kvartersnamn och Registernummer för fastighet

Förläggning

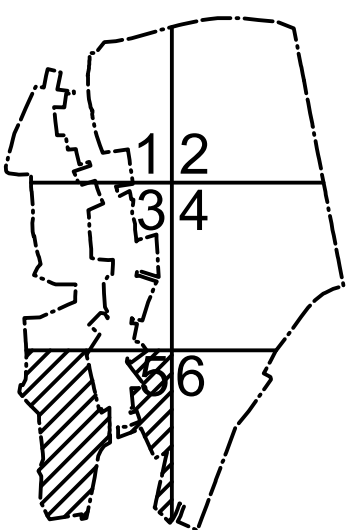
Föreläggningsområde

Avväg gatuhöjd

Måttas: IT
Koordinatsystem: Plan: SWEREF 99 18 00
Hög: RH2000



ORIENTERINGSKARTA



INFORMATION

Till planen hör:

- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- utlåtande

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)

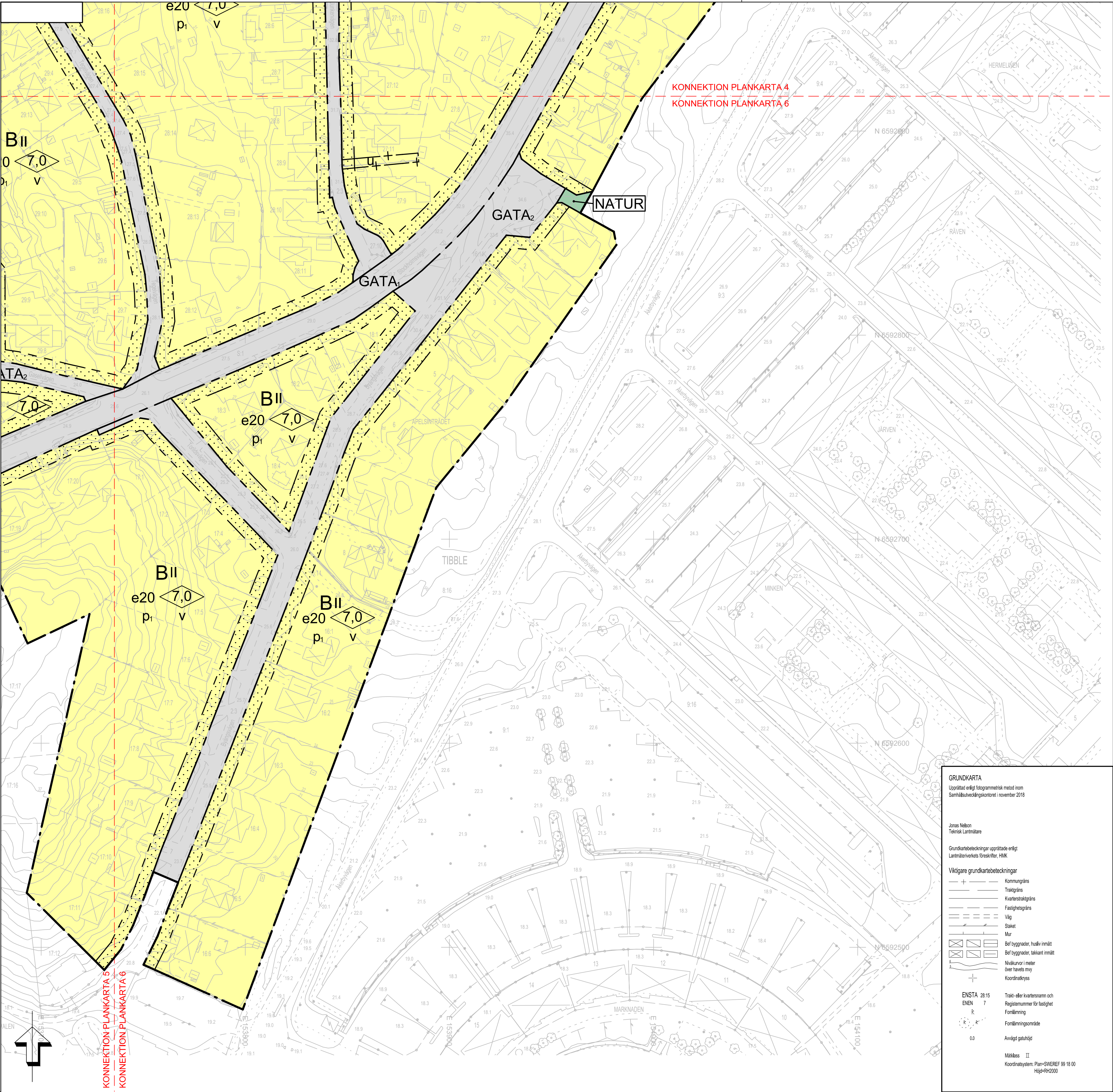
PLANKARTA 5 (6)

TÄBY

Detaljplan för Fastigheter inom del av Ensta

Upprättad 2018-05-02 på samhällsutvecklingskontoret av			Reviderad 2018-12-21	
Robert Nilsson planarkitekt				
Planuppdrag	SBN	Datum 2016-09-12	Godkänd för antagande	SBN 2019-02-12
Godkänd för samråd	SBN	Datum 2017-03-21	Antagen	KF 2019-03-18
Godkänd för granskning	SBN	Datum 2018-01-21	Laga kraft	KF 2020-02-18
Genomförandetiden börjar 2020-02-18 och slutar 2025-02-17				D336

Dnr SBN 2017/144-20



GRUNDKARTA
Upprättad enligt fotografmetrisk metod inom
Samhällsutvecklingskontoret i november 2018

Jonas Nilsson
Teknisk Lantmätare

Grundkarta-teckningar upprättade enligt
Lantmäteriverkets föreskrifter, HMK

Viktigare grundkarta-teckningar

+	Kommungräns
—	Traktgräns
—	Kvarterstraktsgräns
—	Fastighetsgräns
—	Väg
—	Staket
—	Mur
⊠	Bef. byggnader, huskiv inmätt
⊠	Bef. byggnader, takkant inmätt
—	Nivåkuror i meter över havets nivå
+	Koordinatskryss

ENSTA 28.15
ENEN 7

Trakt- eller kvartersnamn och
Registrationsnummer för fastighet
Fotolämning
Fotolämningsområde
Avvägning gata/höjd

Måttas: 1:1
Koordinatsystem: Plan: SWEREF 99 18 00
Hög: RH2000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. 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-, cykel- och mopedväg |
| GATA ₁ | Huvudgata med gcm-trafik |
| GATA ₂ | Lokalgata |

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

- | | |
|----------------|---|
| B | Bostäder |
| E ₁ | Teknisk anläggning, elnätstation |
| E ₂ | Teknisk anläggning, vattenreservoar |
| E ₃ | Teknisk anläggning, återvinningsstation |

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- | | |
|----------------|---|
| ledning | ledning |
| n ₁ | Karakternen med upp vuxna träd och skyddsplantering ska bevaras |
| serviceväg | serviceväg |

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- | | |
|---|--|
| Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm (PBL 4 kap 18 § första stycket) | Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Maximal byggnadsarea är 200 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. (PBL 4 kap 11 § punkt 1) |
| e20 | Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) |
| +0,0 | Högsta byggnadshöjd i meter. Maximal byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) |
| 0,0 | Högsta antal tillåtna våningar |
| II | Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. (PBL 4 kap 16 § punkt 1) |
| p ₁ | |

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

Byggnaders placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande markutövningar 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 bostaden och klara kraven för tillgänglighet
- Vid nedgrävningar av ledningar (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Vind får inredas. Källare får finnas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

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

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

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)

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

Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortväg vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

Uppllysning

Illustrationslinje, ungefärligt område inom vilket Kåppalattunneln är belägen

Tunnel för spillvatten (Kåppalattunneln, se illustrationslinjer) är belägen i området, särskilda restriktioner mot borrhning och sprängning kan förekomma

Parkering löses inom den egna fastigheten

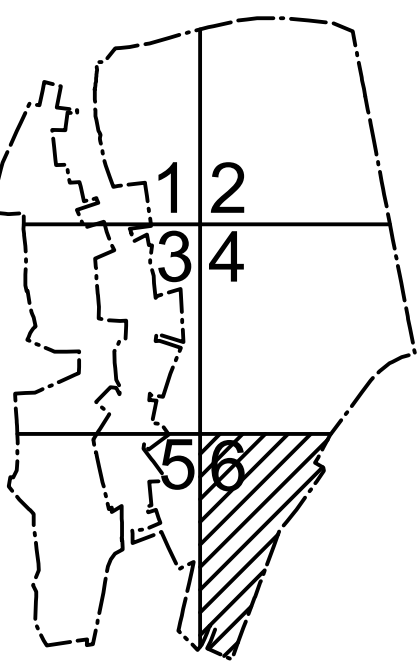
För att möjliggöra för infiltration av dagvatten inom kvartersmark bör hårdgjorda ytor minimeras och vegetation i form av befintliga träd och buskar bevaras

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

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, fastställda som tomtindelning Furan 1-2 0160-F049, Tallen 0160-0108/1978, Tallen 3 0160-F070, Lärträdet 0160-0110/1978, Apelsinrådet 0160-0117/1964 och fikonrådet 0160-0116/1964 upphör till sin helhet att gälla när beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa (PBL 4 kap 14 §)

ORIENTERINGSKARTA



INFORMATION

Till planen hör:

- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- utlåtande

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)

PLANKARTA 6 (6)

TÄBY



Detaljplan för Fastigheter inom del av Ensta

Upprättad 2018-05-02 på samhällsutvecklingskontoret av				Reviderad 2018-12-21	
Robert Nilsson planarkitekt					
	Instans	Datum	Godkänd för antagande	Instans	Datum
Planuppdrag	SBN	2016-09-12	Godkänd för samråd	KB	2019-02-12
Godkänd för samråd	SBN	2017-03-21	Laga kraft	KB	2019-03-18
Godkänd för granskning	SBN	2018-01-21		KB	2020-02-18
Genomförandetiden börjar 2020-02-18 och slutar 2025-02-17				D336	

Laga kraft 2020-02-18

Detaljplan för
Fastigheter inom del av Ensta



SAMMANFATTNING

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

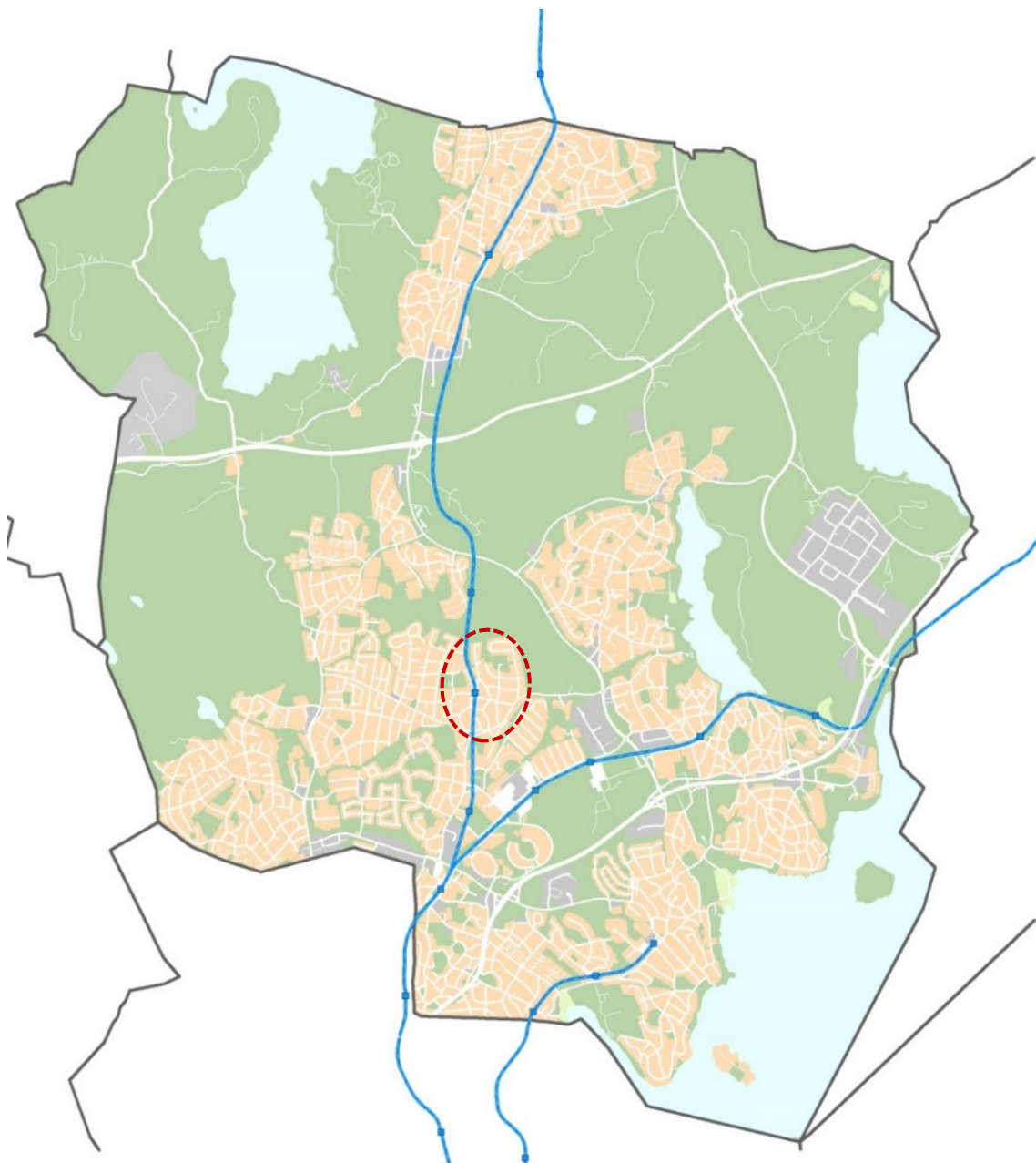
Planområdet omfattas i nuläget av ett stort antal mindre detaljplaner med bestämmelser som varierar beträffande exempelvis exploateringsgrad och begränsningar av markens bebyggelse. Bestämmelser som styr exempelvis tomternas exploateringsgrad justeras så att områdets bebyggelse regleras på ett enhetligt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

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>
UTREDNINGAR, BILAGOR.....	6
<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>
Lägesbestämning	8
Areal.....	9
Markägoförhållanden	9
<i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</i>	<i>10</i>
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFs)	10
Översiktsplan	10
Avfallsplan.....	10
Dagvattenpolicy	10
Dagvattenstrategi	11
Miljöplan	11
Grönplan	11
Cykelplan.....	11
Bullerskyddsprogram	11
Parkeringsstrategi Täby kommun	11
Miljökonsekvensbeskrivning.....	11
Gällande detaljplaner.....	12
Fastighetsplaner.....	17
Kommunala beslut i övrigt	18
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	18
<i>BEBYGGELSE</i>	<i>18</i>
Bebyggelsens huvudsakliga innehåll.....	18
Byggnadskultur och gestaltning	18
Bygglövsbefriade åtgärder	21
Tillgänglighet.....	21
<i>GATOR OCH TRAFIK</i>	<i>22</i>
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	22
Kollektivtrafik.....	24
Parkerings-, varumottagning, utfarter.....	25
<i>NATUR, PARK OCH REKREATION.....</i>	<i>25</i>
Naturmiljö, mark och vegetation.....	25
Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden	28
Fritid, lek och rekreation	28
Vattenområden och miljö kvalitetsnormer	28
<i>TEKNISK FÖRSÖRJNING.....</i>	<i>28</i>
Vatten och avlopp.....	28
Ledningar	29
Värme.....	29
El	29
Avfall	29

<i>STÖRNINGAR OCH RISKER</i>	29
Förorenad mark	29
Radon	29
Risk för skred.....	30
Farligt gods.....	30
Buller	30
Dagvattenhantering	30
<i>FORNLÄMNINGAR</i>	31
<i>RIKSINTRESSEN</i>	32
PLANFÖRSLAGET	33
<i>BEBYGGELSE</i>	33
Övergripande stadsbyggnadsidé.....	33
Planbestämmelser, tabell	33
Planbestämmelser, generellt	34
Upplysning	36
Tillgänglighet.....	36
<i>GATOR OCH TRAFIK</i>	36
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	36
Kollektivtrafik	38
Parkering, varumottagning, utfarter.....	38
<i>NATUR, PARK, REKREATION</i>	39
Natur- och parkmiljö	39
Fritid, lek och rekreation	39
Geotekniska lösningar.....	39
<i>TEKNISK FÖRSÖRJNING</i>	40
Vatten och avlopp	40
Ledningar	40
Värme.....	40
El	40
Avfall	40
<i>ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER</i>	42
Förorenad mark	42
Radon	42
Risk för skred.....	42
Farligt gods.....	42
Buller	42
Dagvattenhantering	44
Brottsförebyggande åtgärder	44
<i>HANTERING AV FORNLÄMNINGAR</i>	45
<i>HANTERING AV RIKSINTRESSEN</i>	45
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	45
<i>TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID</i>	45
Tidsplan	45
Genomförandetid	45
<i>ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP</i>	45
Huvudmannaskap	45
Ansvarsfördelning	45
<i>GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT</i>	45

<i>AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI</i>	46
Exploateringsavtal	46
<i>AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING</i>	46
Planavgift	46
<i>TEKNISKA ANLÄGGNINGAR</i>	46
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	47
<i>FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER</i>	47
Fastighetsbildning	47
Allmänt	47
<i>EKONOMISKA KONSEKVENSER</i>	47
Planavgift	47
Bygglovavgift	47
Anläggningsavgifter för VA, el, fiber och fjärrvärme	47
Intäkter och kostnader för kommunen	48
Intäkter och kostnader för övriga	48
<i>SOCIALA KONSEKVENSER</i>	48
Trygghet	48
Tillgänglighet	48
Barnperspektiv	48
<i>MILJÖKONSEKVENSER</i>	49
Konsekvenser av planens genomförande	49
Bedömning av miljöpåverkan	49
Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan	49
MEDVERKANDE	51
Bilaga A, Gällande mindre planer	52

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser, del 1-6, skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse 2018-05-04
- Granskningsutlåtande 2018-12-21

UTREDNINGAR, BILAGOR

- Stadsbyggnadskarakstäer – 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
- Bilaga A, Gällande mindre planer

PLANENS SYFTE

Detaljplanen möjliggör för en platsspecifik utveckling inom Ensta 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 rekreativsmöjligheter, gång-, cykel- och mopedvägar 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

Planområdet ligger i bostadsområdet Ensta strax norr om Täby centrum. Roslagsbanan genomkorsar Ensta och regleras med en separat och aktuell detaljplan som exkluderas ur detta planförslag. Planområdet avgränsas i övrigt i norr och öster av Stolpaskogen, i väster av villabebyggelse i kommundelen Ella park och i söder av naturmark som övergår i Täby centrum.

Planområdets avgränsning har mestadels gjorts efter planen E17: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. Planområdet omfattar i huvudsak friliggande småhusbebyggelse.



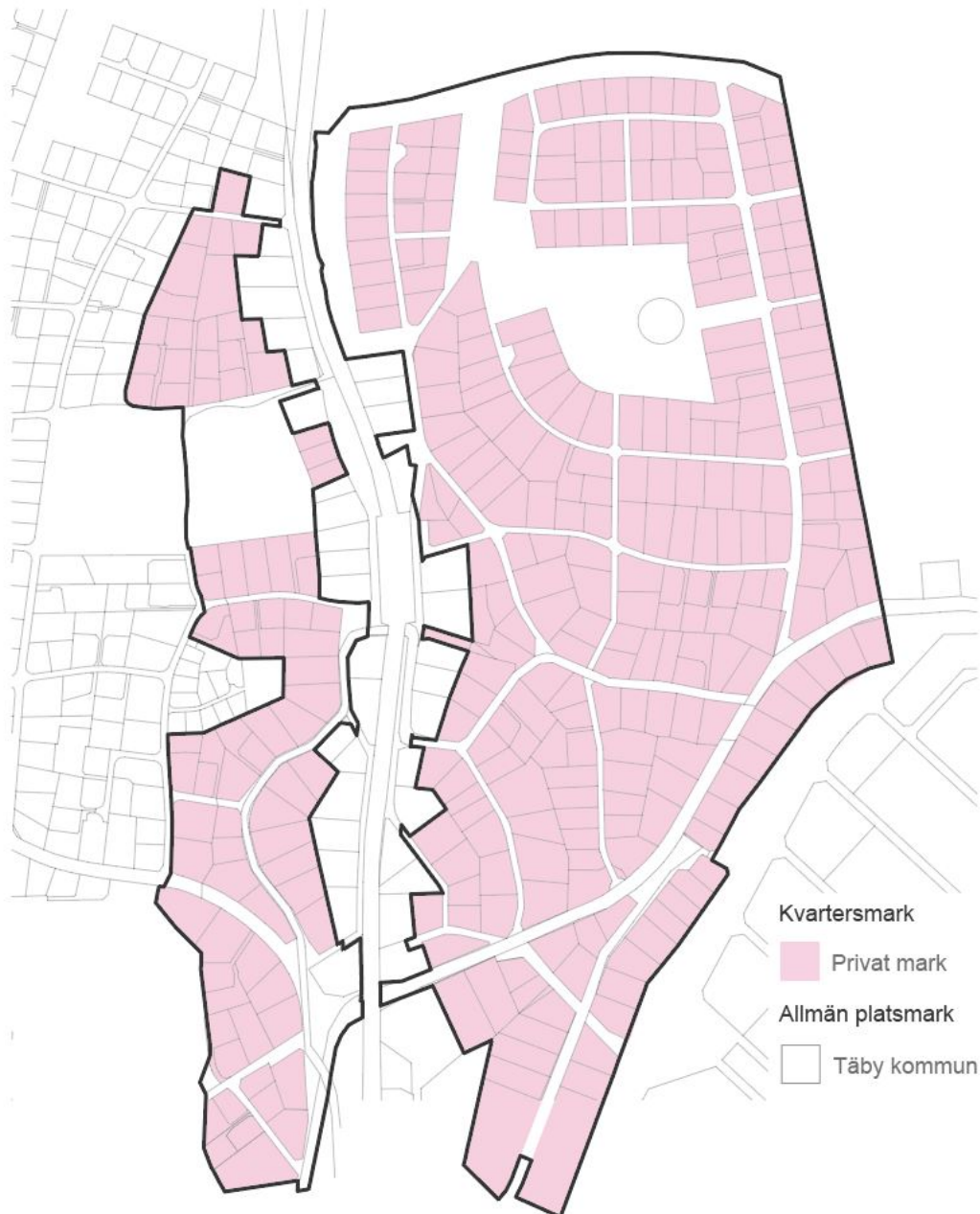
Figur 2: Översiktskarta över planområdet. Ungefärlig plangräns är markerad med röd linje.

Areal

Planområdet har en areal om cirka 63 ha.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns 366 privatägda fastigheter. Täby kommun är fastighetsägare av större gatu- och naturfastigheter.



Figur 3: Markägoförhållanden inom planområdet. Planområdet är markerat med svart linje.

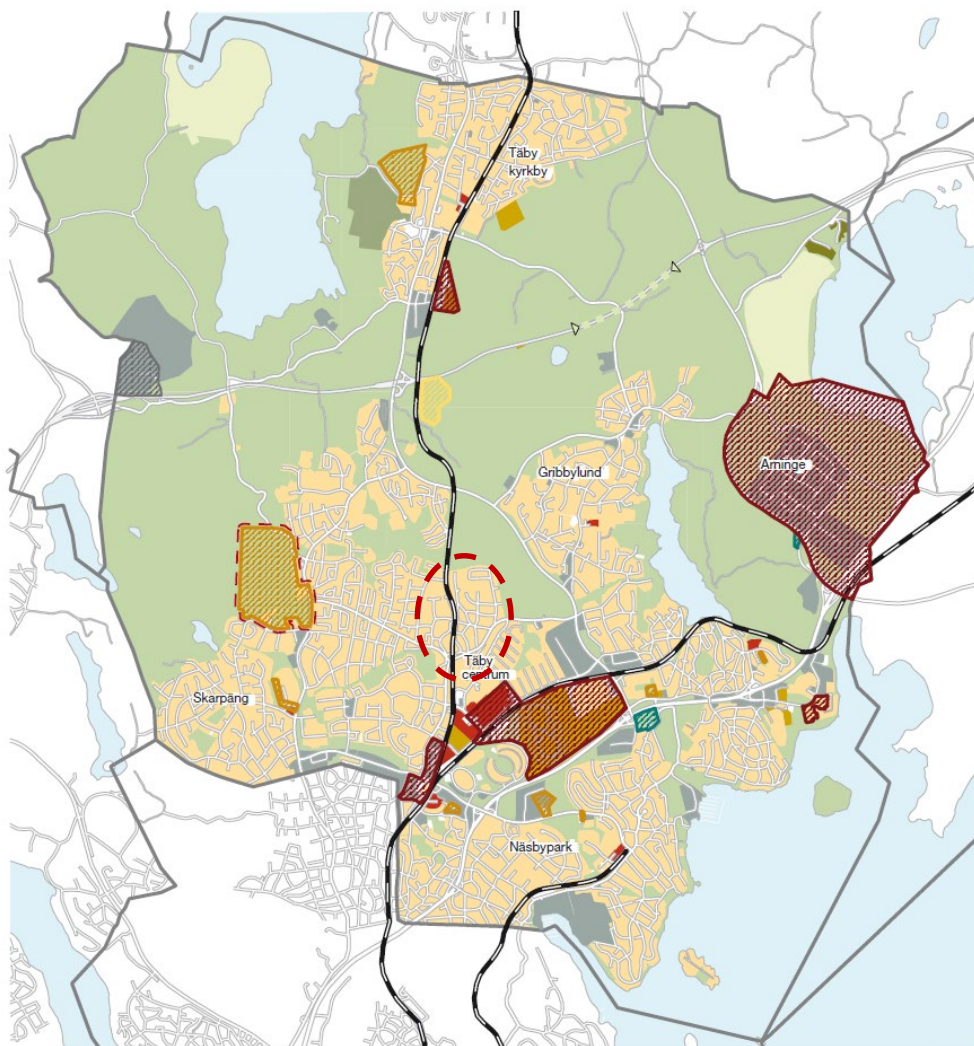
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFs)

Täby är en av de regionala kärnorna i Storstockholm. Bostadsbyggande och infrastruktur är två av regionens stora utmaningar. Ensta 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) utpekade för i huvudsak bostadsändamål. Översiktsplanen har aktualitetsprövats 2014.



Figur 1: Utdrag ur Översiktsplan "Det nya Täby 2010-2030". Läget för planområdet är översiktligt markerat med rött.

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

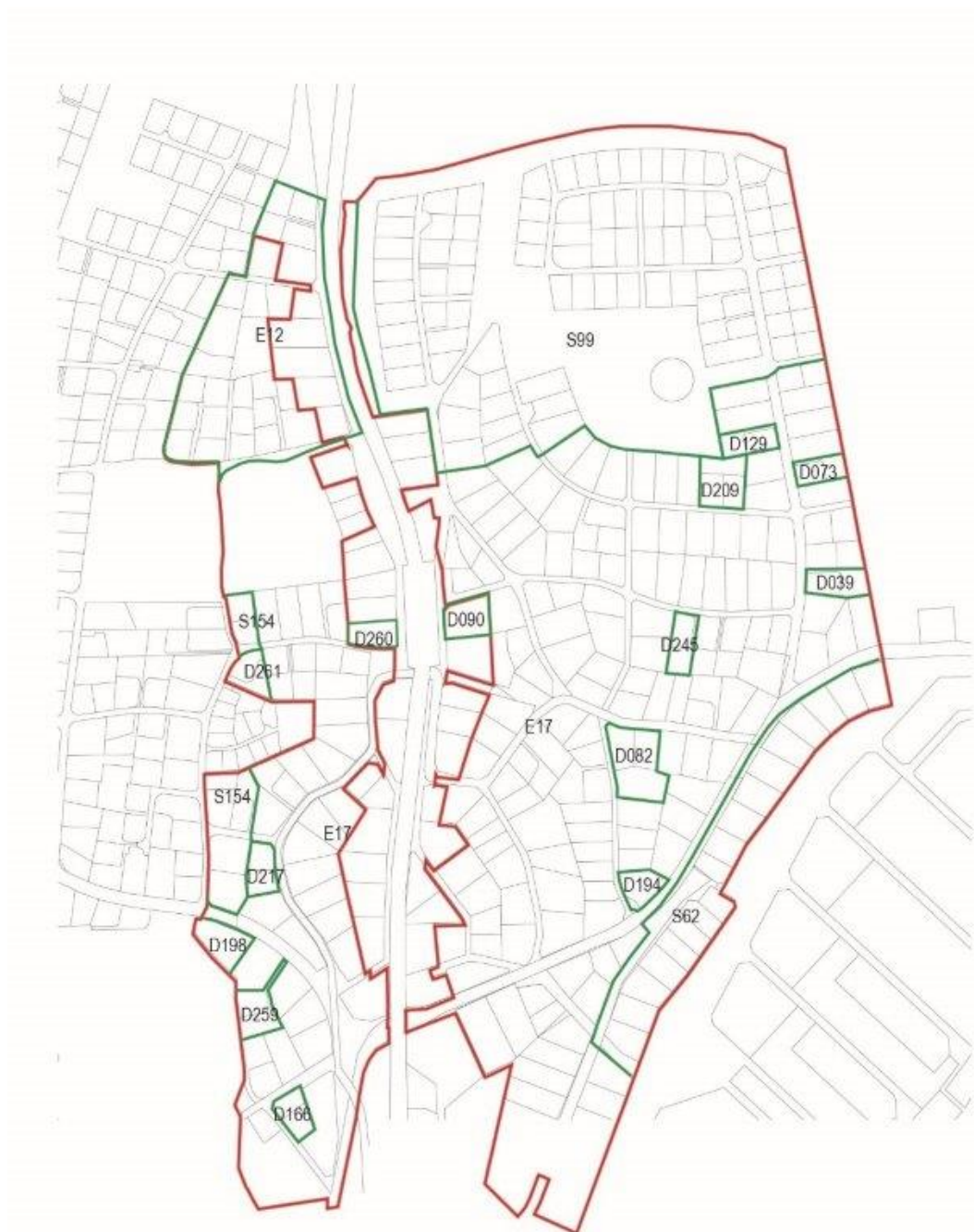
Täby kommuns parkeringsstrategi (2013-12-10) avser att åskådliggöra hur parkering kan medverka till ett mer diversifierat och robust transportsystem där det är enkelt att välja yt- och resurssnåla färdmedel.

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 och berörs av 17 planer.



Figur 6: 17 gällande planer berörs av planförslagets planområde. Ungefärlig plangräns är markerad med röd linje, påverkade gällande byggnads- och stadsplaner med grön linje

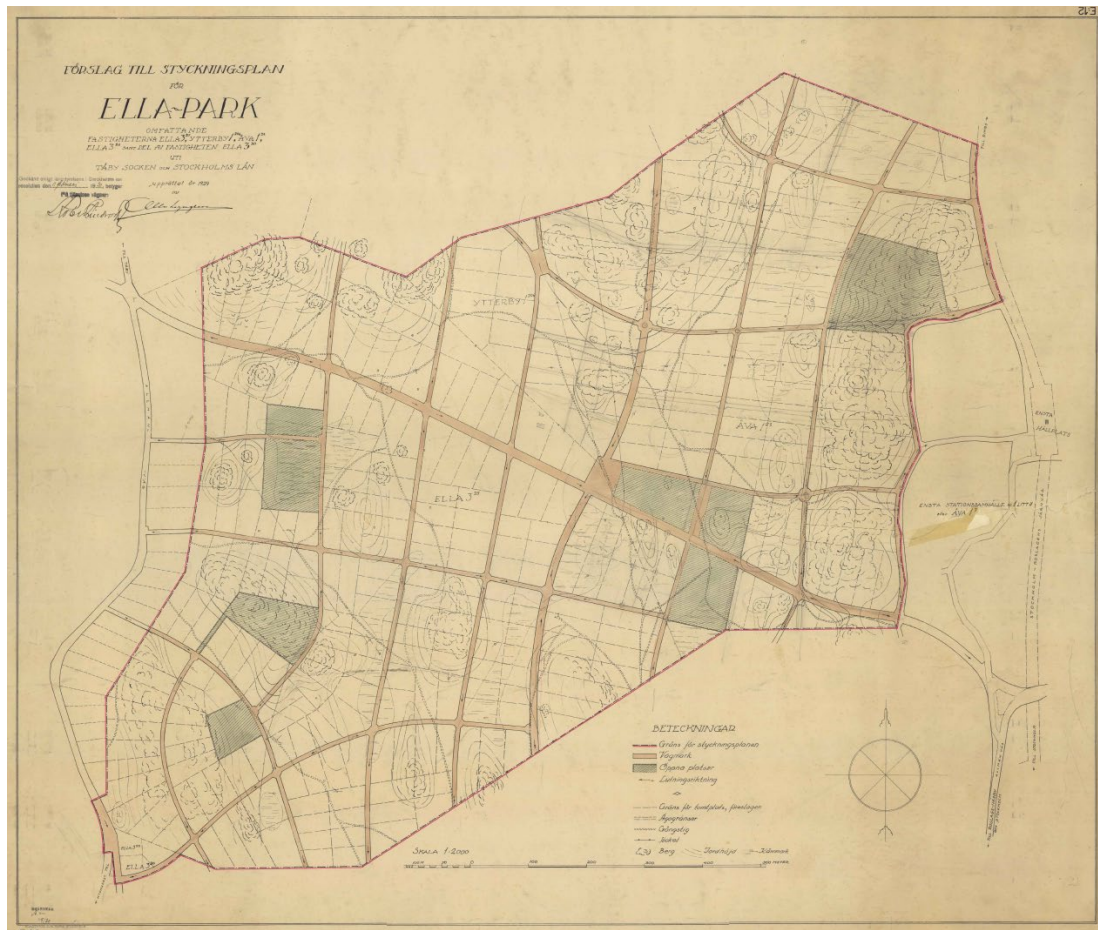
Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdet för rubricerad detaljplan när denna vinner laga kraft. Nedan sammanfattas de större gällande byggnads- och stadsplanernas bestämmelser (mindre planer, frimärksplaner, redovisas i bilaga A).

E12 Ella Park, styckningsplan (1930)

Planen reglerar vägmark, öppna platser och minsta tomtstorlek till 1500 kvm.

I enlighet med kommunens policy har avvikelser medgivits till minsta tomtstorlek 800 kvm.

Byggnadsreglerade bestämmelser saknas.

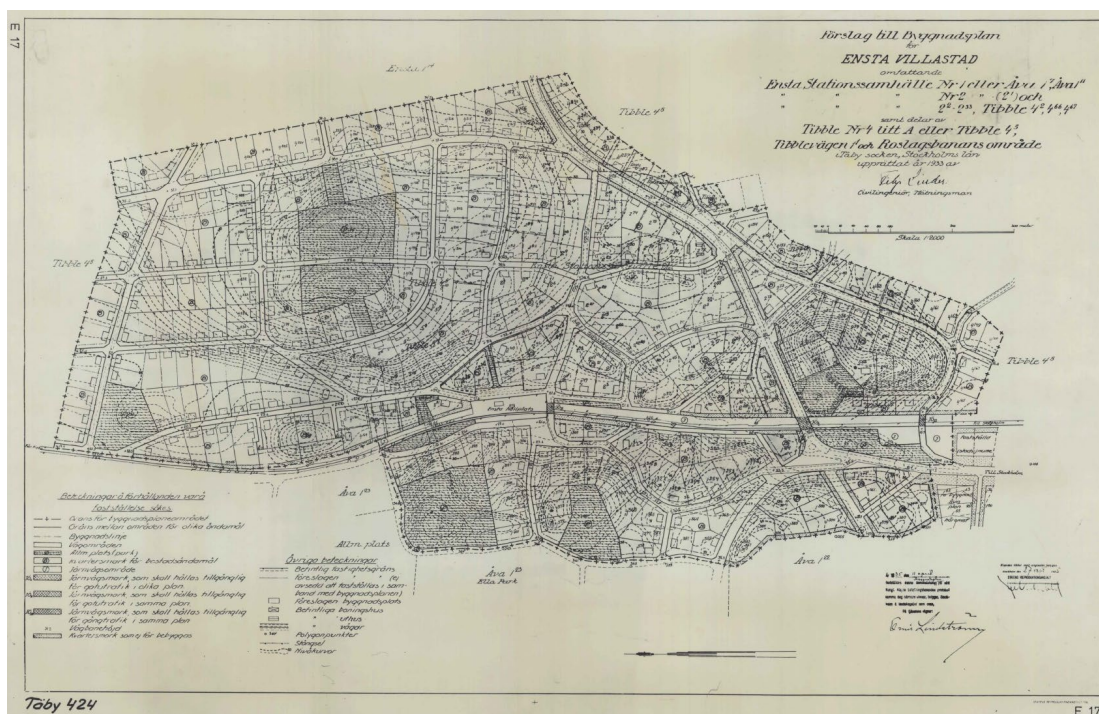


Figur 7: planen E12, en del av planförslaget ersätter delar av denna plan – se figur 6.

E17 Ensta, byggnadsplan (fastställd 1935)

Planen reglerar bostads-, park- och vägmark:

- Största fastighetsyta 1500
- Högsta byggda andel av fastighet 1/10
- Huvudbyggnad
 - Fristående byggnader
 - Maximalt 2 vån, bygghöjd 7,0 m
 - En huvudbyggnad per tomt, två huvudbyggnader på tomt större än 2500 kvm
 - Minst 6 m från fastighetsgräns, Minst 12 m mellan huvudbyggnader, minst 9 m mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad
- Komplementbyggnad
 - Får sammanbyggas i fastighetsgräns annars 4,5 m från fastighetsgräns
 - Maximalt 40 kvm, bygghöjd 3 m

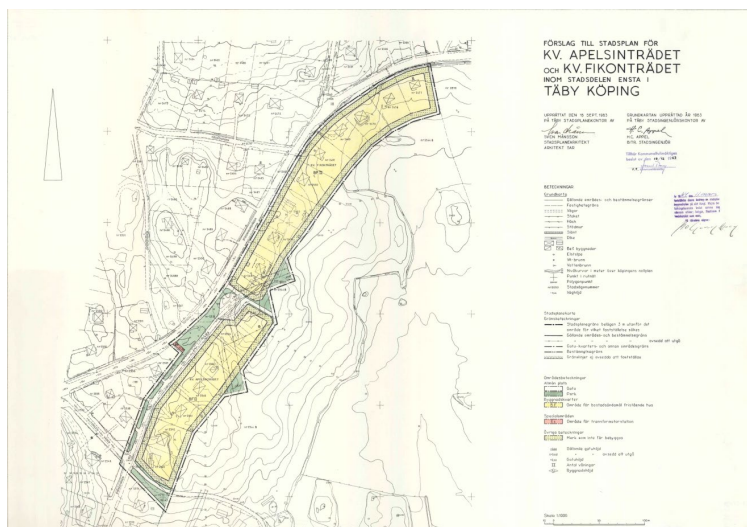


Figur 8: planen E17, delar av planförslaget ersätter delar av denna plan – se figur 6.

S62 Kv. Apelsinträdet och kv. Fikonträdet (1964)

Planen reglerar bostads-, park- och vägmark:

- Endast fristående hus, en huvudbyggnad per fastighet och en bostadslägenhet per fastighet
- 1/6 får bebyggas med byggnad i en våning, 1/8 får bebyggas med byggnad i två våningar
- Byggnad med två våningar får vara högst 7,0 m



Figur 8b: planen S62 ersätts i sin helhet av planförslaget

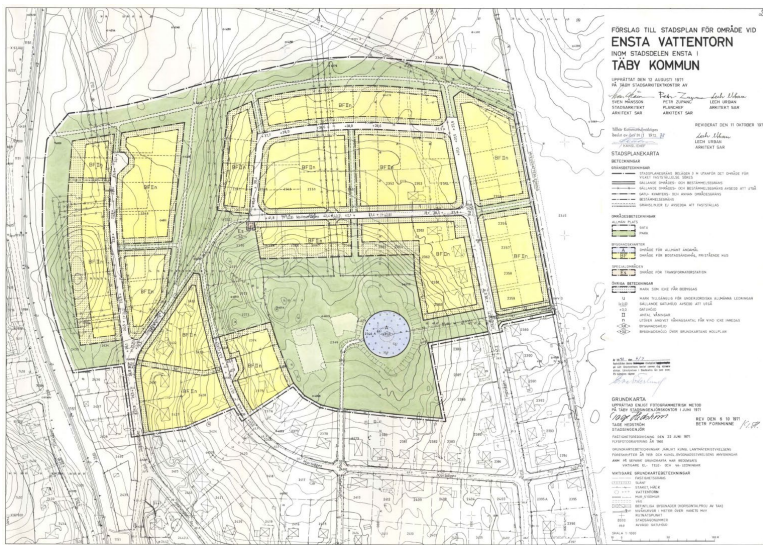
S99 Ensta vattentorn (1971)

Planen reglerar bostads-, park- och vägmark:

- Högsta byggnadsarea 1/8 av fastigheten. Högsta byggnadsyta är 1/5 av fastigheten för huvudbyggnad med en vån
- Huvudbyggnader
 - o Friliggande
 - o Två våningar, bygghöjd 7,3 m
 - o Vind får inte inredas
 - o Två källarvåningar, maximalt 7 m under gata
 - o En lägenhet per fastighet
- Komplementbyggnad
 - o Bygghöjd 2,5 m
- En huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet

Övrigt

- Fastigheters storlek regleras inte men de illustrerade fastighetsindelningarna på denna gällande planens plankarta är ca 700-1100 kvm

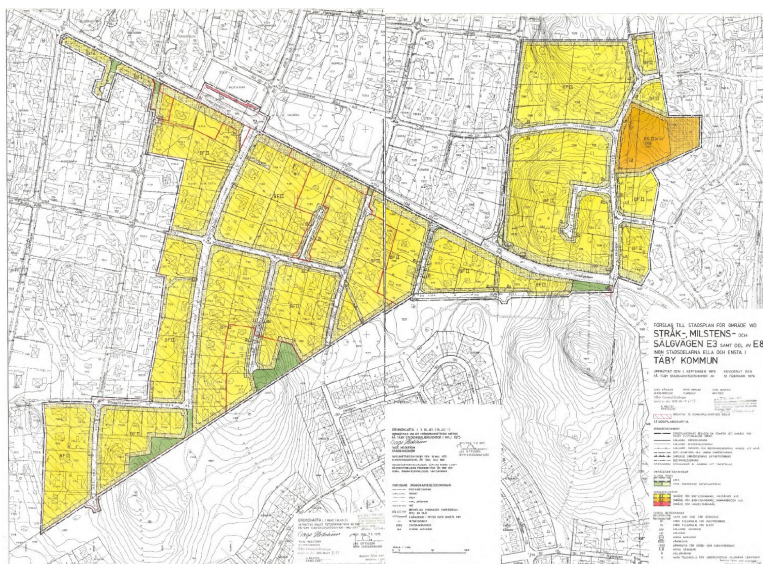


Figur 9: planen S99 ersätts i sin helhet med planförslaget

S154: Stråk-, Milstens-, och Sälgvägen (1977)

Planen reglerar bostads-, park- och vägmark:

- Bostadsändamål, friliggande och sammanbyggda hus
- Sammanbyggda hus ska uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området
- Minsta tomtstorlek 800 kvm. Maximal våningsyta 200 kvm. Våningsyta gårds- eller garagebyggnad högst 50 kvm. 1/5 av tomten får bebyggas. Endast 1 huvudbyggnad och 1 gårds- eller garagebyggnad (friliggande)
- Total byggnadshöjd huvudbyggnad 4,5 m (1v) och 7,3 m (2v). Garage/gårdsbyggnad total höjd 3,0 m.



Figur 10: planen S154, en del av planförslaget ersätter en del av denna plan – se figur 6.

Gällande mindre planer, "frimärksplaner"

Stadsplanen E17 från 1935 har i omgångar ersatts av mindre planer för ett antal mindre fastigheter (12 st så kallade frimärksplaner från 1990-2011).

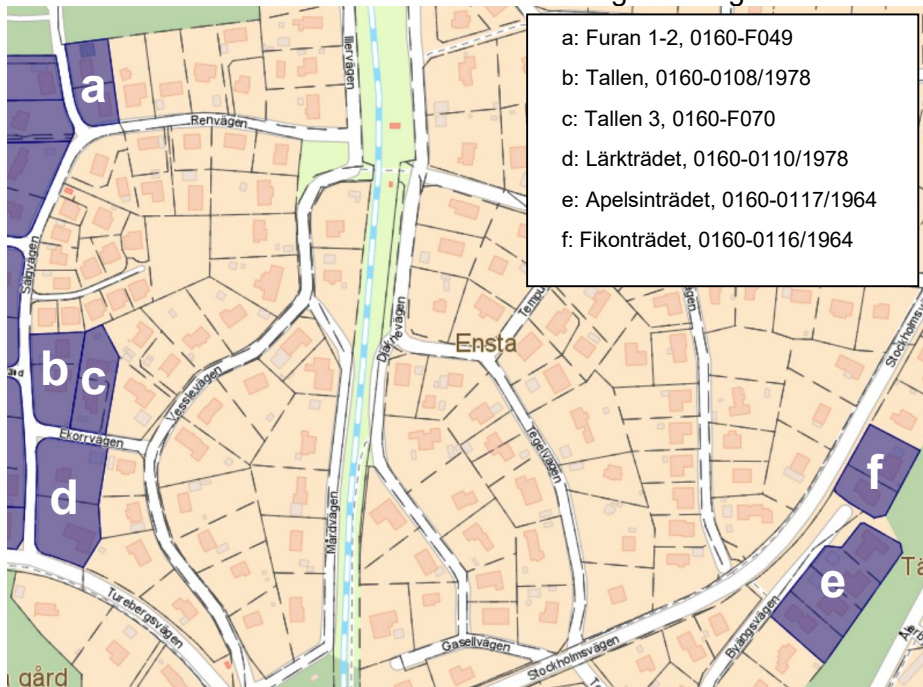
Genomförandetiden har gått ut för samtliga dessa planer, läs mer om handlingarna i bilaga A – Gällande mindre planer.

1. D039 Ensta 20:5 (1990)
2. D073 Ensta 19:6 (1992)
3. D082 Ensta 27:14, 27;1-2, del av 27:3 (1992)
4. D129 Ensta 21:3 (1997)
5. D166 Ensta 15:2 mfl (2001)
6. D209 Ensta 21:6 – 21:7 (2003)
7. D194 Ensta 27:9 (2004)
8. D198 Ensta 14:1, 4:1 och Ellagård 2:1 (2004)
9. D217 Ensta 8:15 (2006)
10. D245 Ensta 26:1 (2009)
11. D259 Ensta 14:3 och del av Ensta 14:4 (2010)
12. D261 Tallen 19 (2011)

Fastighetsplaner

En fastighetsplan visar fastighetens exakta utsträckning och innehåller bestämmelser som reglerar hur stor fastigheten får vara. Efter år 2011 upprättas inte nya fastighetsplaner utan dess funktion ersätts av bestämmelser i detaljplanen. Befintliga fastighetsplaner gäller dock fortfarande.

Inom planområdet finns sex gällande fastighetsplaner (se "a-f" på figur 11) som föreslås upphävas när detaljplanen vinner laga kraft. I samband med upphävandet kommer fastighetsplanerna att ersättas av detaljplanens bestämmelser. Detta för att eventuell förändring av fastigheter ska vara möjlig.



Figur 11: sex fastighetsplaner som berörs av planförslaget

Pågående planering i anslutning till planområdet

Ett arbete med en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) pågår för stadskärnan i Täby. Planområdet gränsar till analysområdet för detta arbete men planförslaget bedöms inte påverka arbetet negativt eller förhindra utveckling.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-01-26, genom att godkänna Start-PM, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området E17 i Ensta.

Stadsbyggnadskaraktärer

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 och antogs av stadsbyggnadsnämnden, i samband med beslutet att inte längre göra detaljplaner för enskilda villafastigheter.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

BEBYGGELSE

Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

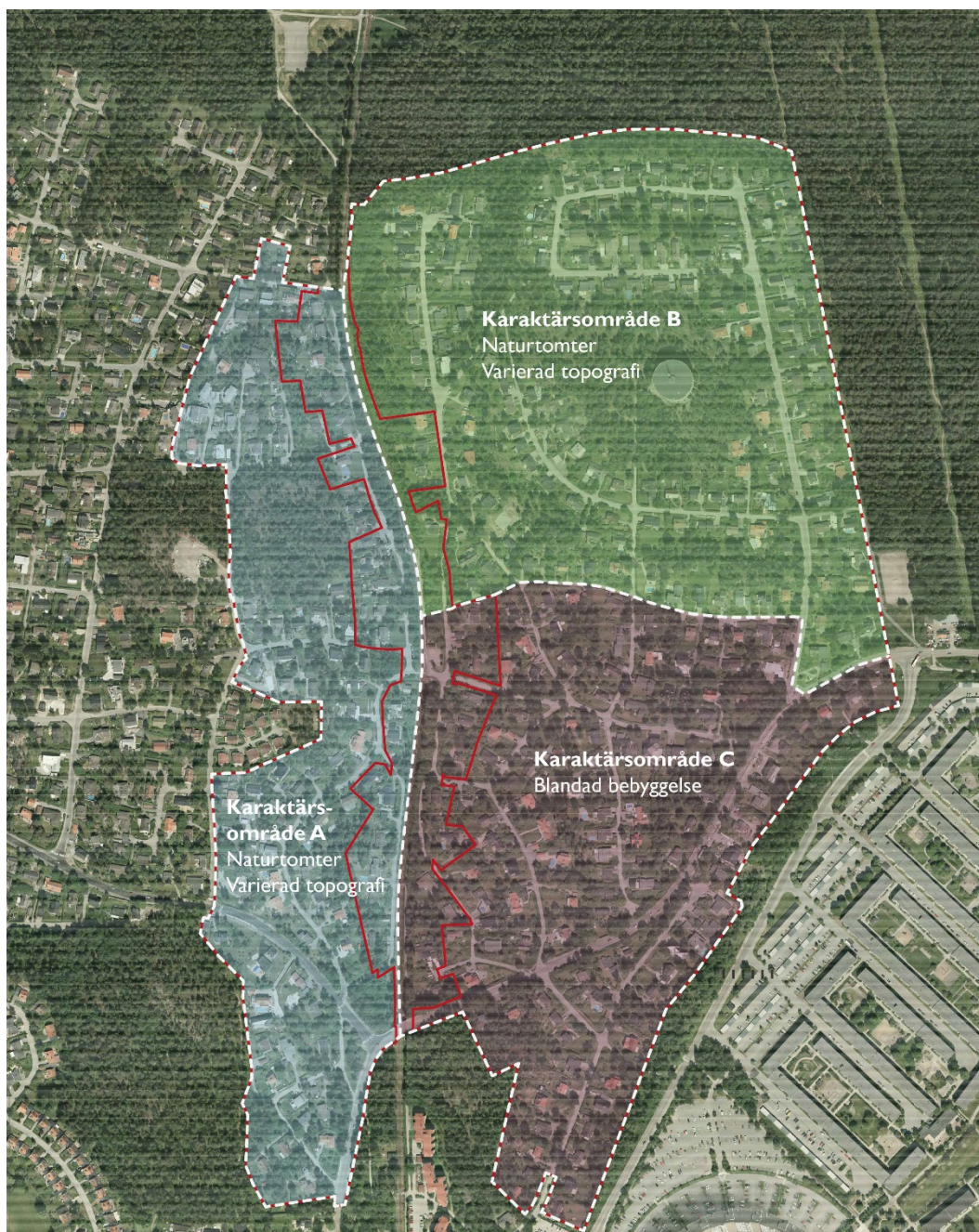
Villastaden i Ensta genomkorsas i nord-sydlig riktning av järnvägen (Roslagsbanan) vilken format områdets struktur och framväxt. Huvudsakligen består bebyggelsen av friliggande villor i 1-2 våningar, på fastigheter med storlekar främst mellan 800-1500 kvm. Fastigheterna är varierat exploaterade och vissa fastigheter har en sammanlagd exploatering på upp till drygt ca 30 %. Det finns dock även flera obebyggda fastigheter och totalt sett har bostadsfastigheterna en sammanlagd exploatering på ca 14 %, inkl. befintliga bygglovsbefriade åtgärder (s.k. Attefallshus och Friggebodar).

Verksamheter

Offentlig och kommersiell service finns i huvudsak i Täby centrum söder om planområdet. Inom planområdet finns inga identifierade verksamheter.

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. Tre huvudsakliga karaktärsområden har identifierats.



Figur 12: karaktärsområden med varierande bebyggelse och landskapskaraktär

Delområde A+B; naturtomtskaraktär, varierad topografi:

Områdena karaktäriseras särskilt av ett vägnät uppbyggt på topografins villkor, kring två större höjder i landskapet (en grön kulle i väster och höjden i öster på vilket vattentornet är beläget). Tomterna är överlag väl tilltagna, det finns en lummig grönska med uppvuxna träd och berg i dagen. Typiskt för större delar av området är att villorna ligger relativt glest och har anpassats till den varierande topografin genom lösningar med slutningsvåningar, terrasseringar och varierade sockelhöjder. Befintlig bebyggelse har formats av egnahemsbyggnader kring 1920-talet till, kompletteringar under mitten av 1900-talet och fortsatt förtätning med mer moderna inslag på senare år. Bebyggelsen domineras av en bred variation av färg och form i 1-2 våningar.



Figur 13: bilder från delområde A och B

Delområde C; blandad bebyggelse

Området karaktäriseras särskilt av ett slingrande vägnät med väl tilltagna tomter, lummig grönska och uppvuxna träd.

Typiskt för större delar av området är att bebyggelsen är mycket varierad; tätare bebyggelse i vissa områden (ex längs Junkervägen), vissa stora byggnader, vissa små friliggande villor och inslag av helt utplanade tomter.

Områdets höjdskillnader är markant mindre än i delområde A och B.



Figur 14: bilder från delområde C

Arkitektur och gestaltning

Planområdet innehåller en arkitektoniskt och karaktärsmässigt varierad bebyggelse. Mest förekommande är 1950- och 60-talens varierade tegel- och putsarkitektur samt yngre typhus. Bebyggelsen från 1950- och 60-talet har en hög andel ursprungliga detaljer bevarade som stärker områdets karaktär. Området präglas fortfarande i hög grad av den ursprungliga planläggningen där naturen utgör en viktig och integrerad del av området (en stor mängd större träd, i synnerhet tallar) och gatunätet är anpassat till områdets naturliga förutsättningar och topografi.



Figur 16: exempel på byggnader i planområdet med specifika och områdestypiska karaktärsdrag

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 framtagande 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

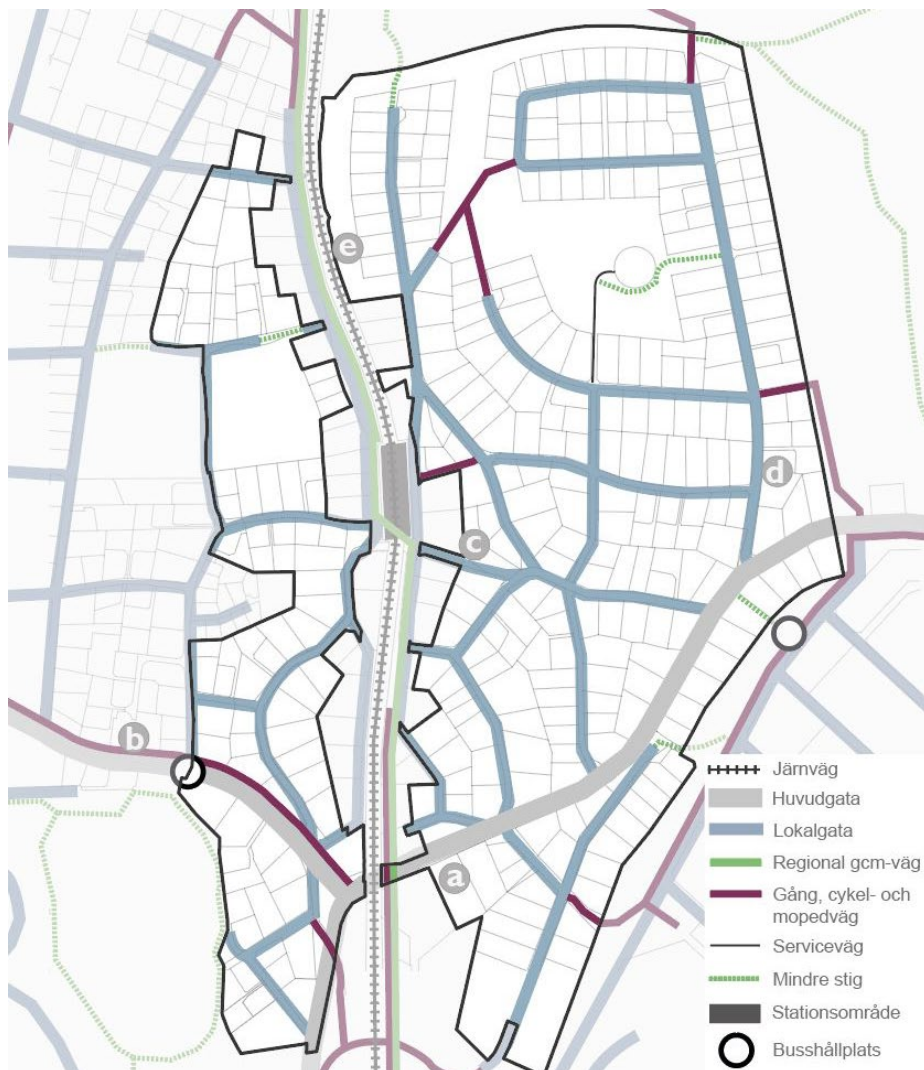
Planområdet utgörs idag av privatägda fastigheter vilka nås via områdets lokalgator. Den delvis kuperade terrängen med tillhörande branta gatulutningar försvårar tillgängligheten i området för användargrupper som barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. Avsaknad av trottoarer, smala gator med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

Barriärer i Ensta utgörs främst av Roslagsbanan för rörelser i öst-västlig riktning. Stockholmsvägen utgör med bredd och hastighet utgör en barriär för rörelser mellan planområdet och Täby centrum i söder. 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

Ensta genomkorsas i nord-sydlig riktning av järnvägen (Roslagsbanan). Dess gatunät är huvudsakligen uppbyggt kring ett storskaligt rutnät med lokalgator vilket till vissa delar är uppbrutet och öppet samt mestadels format med en organisk linjeföring i gatustrukturen. Huvudgatorna Turebergsvägen och Stockholmsvägen genomkorsar planområdet och leder trafiken in på det lokala gatunätet. Trafiken på lokalgatorna alstras främst av boende inom området.



Figur 17: Enstas gatunät, planområdet är ungefärligt markerade med svart linje

Huvudgator



Figur 18: Stockholmsvägen; en huvudgata med bro över järnvägen och få anslutningar

Det huvudsakliga stråket och den största gatan genom Ensta är **Stockholmsvägen** (se "a" på figur 17, ensidig trottoar byggs om till gcm-väg), i sydost. Gatan sammankopplar Ensta med centrala Täby i söder och vidare mot bostads- och verksamhetsområden i öster. Enligt uppmätta trafikmängder 2015 färdades 6013 fordon på vägen söder om planområdet och 8705 fordon öster om planområdet (årsdygnstrafik, ÅDT).

I sydväst sammankopplas Stockholmsvägen med huvudgatan **Turebergsvägen** (se "b" på figur 17) med dubbelsidiga trottoarer, vilken genomkorsar Ella park. Enligt uppmätta trafikmängder 2015 färdades 6574 fordon på vägen väster om planområdet (ÅDT).

Lokalgator

Lokalgatorna i Ensta är överlag av enklare karaktär; smala, tillåter blandtrafik och 30 km/h (utöver de närmaste sträckorna kring Stockholmsvägen där 50 km/h råder). Hastighetsdämpande åtgärder saknas i gatunätet inom planområdet. Hedåsvägen och Tingsvägen utgör lokalgator med särskild strategisk betydelse:

- Lokalgatan **Hedåsvägen** (se "c" på figur 17) har historiskt sett varit en tidig koppling från Stockholmsvägen till Ensta station (utläsbar på kartmaterial från 1800-talet). Gatan utgör fortfarande den huvudsakliga entrén och tillgängligheten till stationen för motorfordonstrafik. Hedåsvägen är relativt smal och tillåter blandtrafik i 30 km/h.



Figur 19: Hedåsvägen; en mindre lokalgata med strategisk betydelse som entré till stationen och koppling till Stockholmsvägen

- **Tingsvägen** (se "d" på figur 17) i öster fungerar som huvudsaklig tillgänglighet till bostadsgatorna Vollmervägen, Hjortvägen och Sköldvägen i nordost. Vägen är relativt bred, har dubbelsidiga trottoarer och tillåter blandtrafik i 30 km/h.



Figur 20: Tingsvägen; en lokal matargata med strategiskt värde som tillgänglighet för en stor del av Ensta

Gång-, cykel och mopedvägar

Inom planområdet sker gång-, cykel- och mopedtrafik i princip uteslutande i blandtrafik längs områdets lokalgator. Ett stråk i det regionala cykelnätet, "Täbystråket", genomkorsar planområdet (se "e" på figur 17) i nord-sydlig riktning. Täbystråket går från Visinge i norr och fortsätter söderut genom hela Täby kommun och vidare in i Danderyds kommun. En stor del av stråket går i blandtrafik i planområdet. Enligt Täby kommuns cykelplan ska regionala cykelstråk vara separerade från motortrafik och ha en bredd på 4,3 meter. Stråket ansluter söder om planområdet till framtida "cykelstrada" till centrala Stockholm. Det befintliga stråket går på Illervägen väster om Roslagsbanan via stationens plankorsning vilket är bristfälligt ur framkomlighets- och trafiksäkerhetssynpunkt. Illervägen saknar vändplats i norra änden vilket kan medföra backrörelser på cykelstråket från bland annat sophämningsfordon. Kopplingen mellan Illervägen och Visinge i norr utgör en viktig lokal gcm-koppling.

Planförslaget omfattar även en utpekad huvudcykelväg längs Turebergsvägen (se "b" på figur 17).

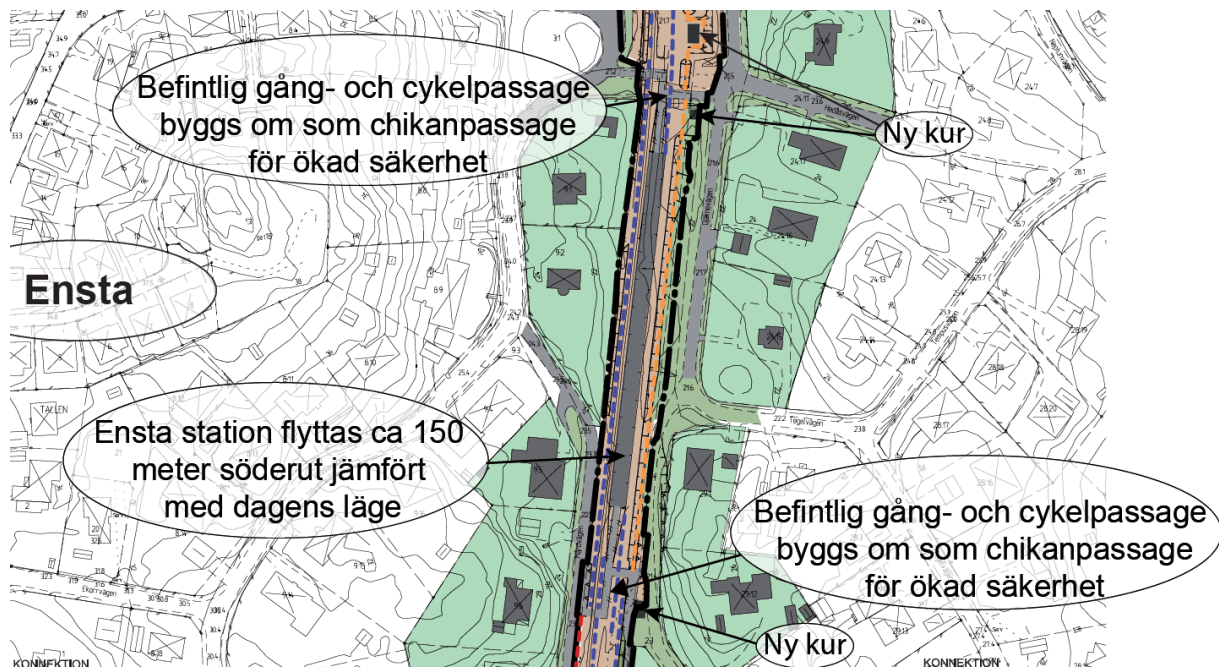
Det finns i övrigt flera möjligheter att genomkorsa Ensta på lokalgator med blandtrafik men även separata gcm-vägar, för att exempelvis nå områdets primära målpunkter i Täby Centrum.

Kollektivtrafik

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

Spårbunden trafik

Roslagsbanan går genom Ensta i nordsydlig riktning, Ensta station är belägen i stadsdelens centrala del och banan genomgår i flera steg omfattande moderniseringar. Främst genomförs en ombyggnation till dubbelspår och en flytt av stationen. Utbyggnaden har reglerats i separat gällande detaljplan för Roslagsbanan (detaljplanenummer D306).



Figur 22: illustration som visar det nya stationsområdet söder om det befintliga stationsläget

Busstrafik

Det finns inga busshållplatser inom planområdet. Närmaste bussförbindelse är linje 615 som trafikerar Åkerbyvägen i sydost samt linje 616 som trafikerar Stockholmsvägen och Turebergsvägen i sydväst (se figur 17).



Figur 23: stigar norrut mot planområdet, från busshållplats vid Åkerbyvägen söder om planområdet

Parkering, varumottagning, utfarter

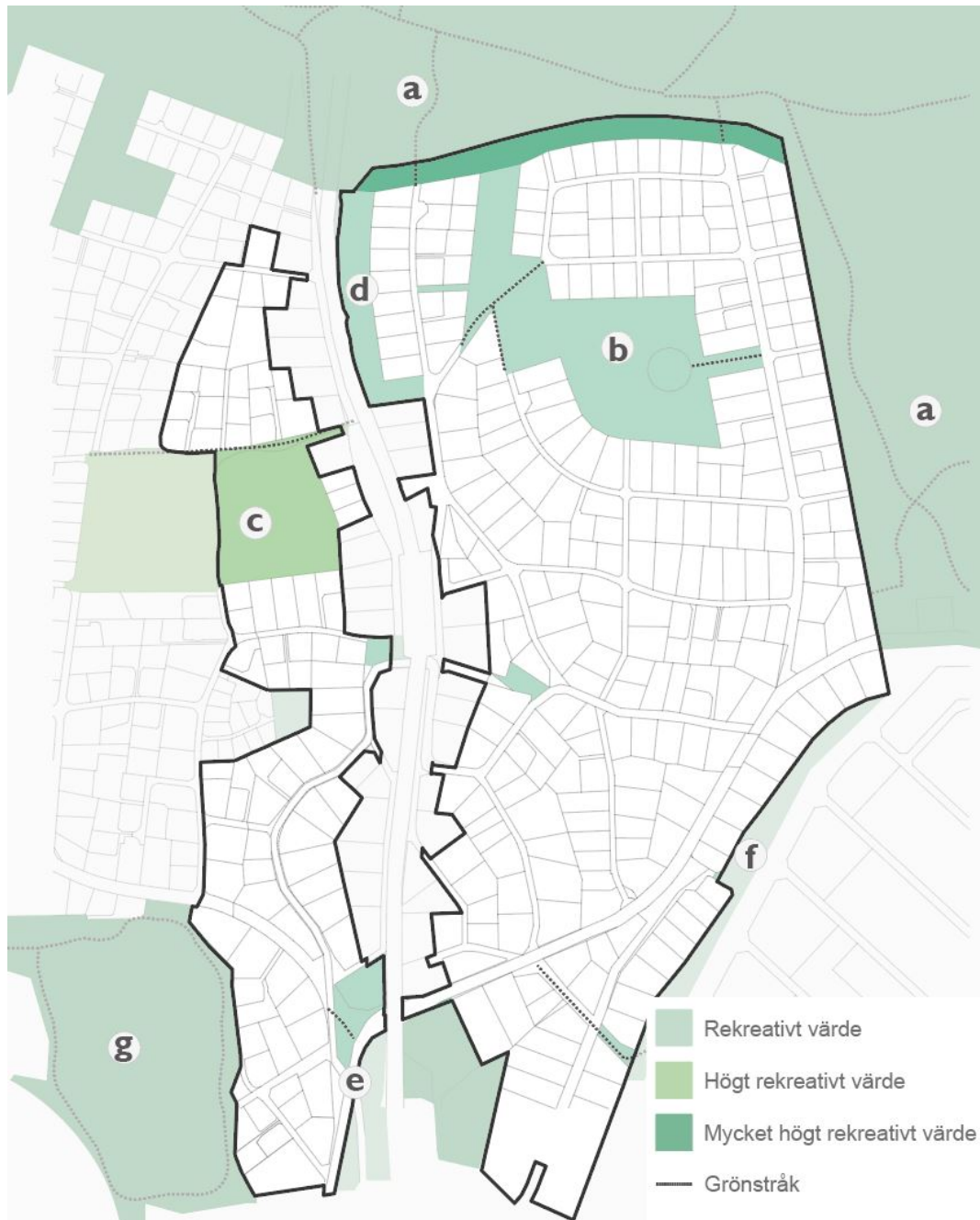
Bilparkering anordnas på de privata bostadsfastigheterna. Inom planområdet sker in- och utfarter vanligen direkt mot lokal- eller även huvudgata. Eftersom flera fastigheter har avstyckats är skaftvägar vanligt förekommande. Skaftvägarna nyttjas antingen som uppfart för en eller av flera fastigheter genom servitut eller genom gemensamhetsanläggningar.

NATUR, PARK OCH REKREATION

Naturmiljö, mark och vegetation

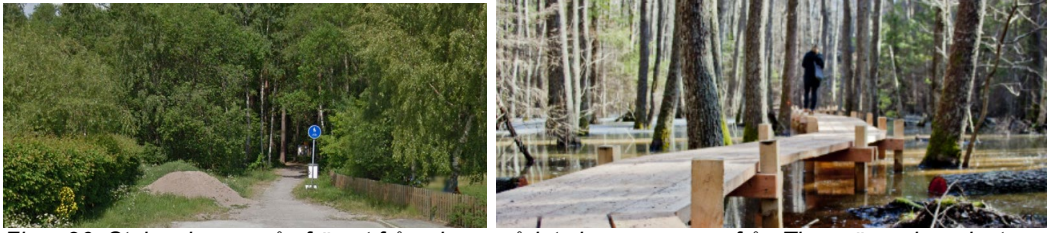
Inom och i anslutning till planområdet finns ett flertal grönytor som i översiktsplanen beskrivs som grönytor med höga rekreativa värden. Några av dessa utpekas även som utvecklingsområden för park/natur.

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 25: rekreativa värden och grönstråk, huvudsakligen baserat på kommunens översiktsplan "Det nya Täby" från 2010. Planområdet är ungefärligt markerat med svart linje

- a. I Stockholmsregionen finns ett antal gröna kilar utpekade på regional nivå. Stolpaskogen öster och norr om planområdet (se "a" på figur 25) utgör den södra spetsen av en av dessa kilar (Angarnkilen) och har enligt kommunens översiktsplan ett mycket högt rekreativt värde.



Figur 26: Stolpaskogen nås främst från planområdet via en passage från Tingsvägen i nordost. Spänger i Stolpaskogens alsumpmarker

- b. I norra delen av planområdet, kring vattentornet, finns ett grönområde (ca 45 000 kvm) med en lekplats ("Vattentornsleken", se "b" på figur 25). Grönområdet är markerat i översiktsplanen som grönyta med rekreativt värde och lekplatsen nås främst via Junkervägen i söder. Mindre skogsstigar finns även från Tingsvägen i öster och Stenåsvägen/Vollmervägen/Hjortvägen i väster, stigarna är dock inte belysta eller underhållna vintertid.



Figur 27: lekplats vid vattentornet

- c. Väster om Roslagsbanan, kring Sälgvägen, finns en grön kulle (ca 41 000 kvm) med kraftiga nivåskillnader vilken markeras i äldre planer som "utkiksberg" resp. ej iordningsställd "idrottsplats" (se "c" på figur 25). Området har enligt översiktsplanen höga rekreativa värden. Sälgvägen delar området i två delar varav det östra ingår i denna detaljplan. Öster om området, utom planområdet, finns ett mindre sandtag med underliggande sandsilo (i bergrum på ca 3000 m³) vilket nyttjas för vinterväghållning (sandningssand).



Figur 28: bilder från grön kulle i väster

- d. Mellan Roslagsbanan och bebyggelsen väster om Djäknevägen finns ett långsmalt grönområde (ca 11 000 kvm) som enligt översiktsplanen har rekreativa värden (se "d" på figur 25).

- e. Även grönytor kring Stockholmsvägen i söder (se "e" på figur 25) bedöms ha rekreativa värden.
- f. I söder och sydost, utom planområdet, finns mindre grönytor och grönstråk söder om Stockholmsvägen (se "f" på figur 25).
- g. Sydväst om planområdet, söder om Turebergsvägen, finns ett större grönområde (ca 100 000 kvm, dock sammanhängande västerut) med motionsslinga och fornminnen som enligt översiktsplanen har mycket höga rekreativa värden (se "g" på figur 25).

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Marken i planområdet består till stora delar av urberg, främst kring områdets höjdpunkter. Inslag finns dock av olika slags lera, sand och morän.

Friytor, lek och rekreation

Inom och utom planområdet finns flera stora rekreativa värden vilka specificerats i kommunens översiktsplan. Vid vattentornet i nordost finns en lekplats, övriga naturområden i planområdet utgör mestadels blandskog med värden som närrekreation. Utom planområdet finns lek- och aktivitetsytor i öster och nordväst.

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 miljö kvalitetsnormer

Planområdet innehåller inga vattenområden.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Stora Värtan i söder respektive Vallentunasjön i norr är recipienter för dagvatten från planområdet, befintliga system för rening finns i dammar och andra öppna lösningar. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar MKN för vatten på ett sätt som föranleder utredning eller justering av planförslaget.

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.

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). I planområdets norra del ligger kommunens enda vattentorn i aktiv drift med kapacitet för 9000 m³. Vattentornet utjämnar trycket i vattenledningarna och fungerar även som brandreserv.

Avloppsvatten från Täby kommun renas i Käppalaverket i Lidingö stad. Från planområdet går ledningar med självfall till ledningsnät som ansluter till Käppalaverket.

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

En större vattenledning ligger norr och öster om bebyggelsen, på allmän platsmark. En större avloppsledning (Käppalatunneln) går igenom området väster om Roslagsbanan i nordsydlig riktning (se plankarta).

Värme

Planområdet ligger i nuläget utanför kommunens fjärrvärmenät och byggnader värms huvudsakligen upp av separata enskilda uppvärmningskällor såsom direktverkande el, bergvärme etc.

El

Samtliga delar av planområdet är anslutet till elnätet. Det finns inga kända kapacitets- eller ledningsproblem i området. Ett par elnätsstationer finns 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. Närmaste återvinningsstation är belägen norr om Täby centrum (Åkerbyvägen 96), sydost om planområdet. Grovsopor, trädgårdsavfall och miljöfarligt avfall lämnas vid återvinningscentralen Hagby cirka åtta kilometer nordväst om planområdet. Det bedöms finnas ett underskott på platser för återvinning i området.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Förorenad mark

I planområdet finns (enligt länsstyrelsens digitala kartunderlag) en misstänkt förorening utifrån verksamhet som tidigare har bedrivits ("grafisk industri"). Detta innebär att vissa ämnen kan ha använts som gör att misstanke om förorening funnits.

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.

Farligt gods

Bergtorpsvägen ca 400 m öster om planområdet är rekommenderad sekundär transportled för farligt gods.

Buller

Inom och i anslutning till planområdet finns tre utpekade bullerkällor; Roslagsbanan, Turebergsvägen och Stockholmsvägen. Även några större lokalgator kan sägas generera vissa mått av störningar. Fastigheter belägna i anslutning till bullerkällor klarar generellt sett inte gällande bullerförordningars riktvärden avseende buller. Bullerskyddsåtgärder har vidtagits på ett antal fastigheter längs delar av Stockholmsvägen och Turebergsvägen i form av bullerplank.

Inga förekomster av industribuller finns i området.

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.

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 från de norra delarna av planområdet leds till Vallentunasjön i norr via Visingedammarna. Dagvatten från de södra delarna av planområdet leds via Sjöängskanalen till Stora Värtan (havet) i sydost.

Dikningsföretag

Nordväst om planområdet löper ett dike i nord-sydlig riktning (Åva-Tibble dikningsföretag, utpekad i länsstyrelsens digitala planeringsunderlag), skapat 1939 i syfte att torrlägga vattensjuka områden i norr. Kring detta finns ett så kallat båtnadsområde (geografiskt område som visar vilka områden som har nytta av markavvattningen) vilket omfattar vissa ytor inom nordvästra planområdet.

Skyfall och lågpunkter

Det finns flera 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 33: kartering av lågpunktsområden (länsstyrelsen 2015), planområdet är ungefärligt 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.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns två identifierade fornlämningar.

I norra delen av planområdet, vid vattentornet, fanns en stensättning (vid 1979 års inventering) men troligen borttagen vid byggnationen av vattentornet. I de centrala delarna, vid Ensta hållplats, finns en fyndplats för grönstenssyxa som hittades 1908. Utom planområdet, i öster och väster, finns närbelägna fornlämningar som inte berörs av planförslaget.

RIKSINTRESSEN

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

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

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSE

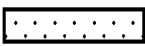
Övergripande stadsbyggnadsidé

Planförslaget för Ensta 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.

Planförslaget möjliggör för en måttlig förtätning av Ensta. Bebyggelsen regleras med ett förhållandevis lågt exploateringsstal vilket dock innebär en ökning gentemot befintlig bebyggelse. Reglering av byggrätter har anpassats till villaområdets befintliga struktur och dess gröna naturtomtskaraktär. Planförslaget innebär överlag att mer byggnation och fler större byggnader möjliggörs även om den befintliga bebyggelsen innehåller vissa byggnader som är ännu större än bestämmelserna medger.

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
GATA₁	Allmän huvudgata med gång- och cykeltrafik
GATA₂	Allmän lokalgata
B	Kvartersmark för bostäder
E₁	Teknisk anläggning, elnätsstation
E₂	Teknisk anläggning, vattenreservoar
E₃	Teknisk anläggning, återvinningsstation
ledning	Ledning
n₁	Karaktär med uppvuxna träd och skyddsplantering ska bevaras invid föreslagna återvinningsstation
serviceväg	Serviceväg
	Marken får inte förses med byggnader
	Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm
II	Högsta antal tillåtna våningar
e20	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Maximal byggnadsarea är 200 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. Maximal byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter
	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan
p₁	Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs 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
	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
v	Högst en lägenhet per fastighet tillåts
	Vind får inredas. Källare får finnas
u	Område som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
	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 dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överstiga 60 dB(A)
	Kommunen är huvudman för allmän plats
	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen 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

Området regleras i huvudsak som fortsatt bostadsbebyggelse (B) för friliggande villor.

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. Denna innebär exempelvis 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 200 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:

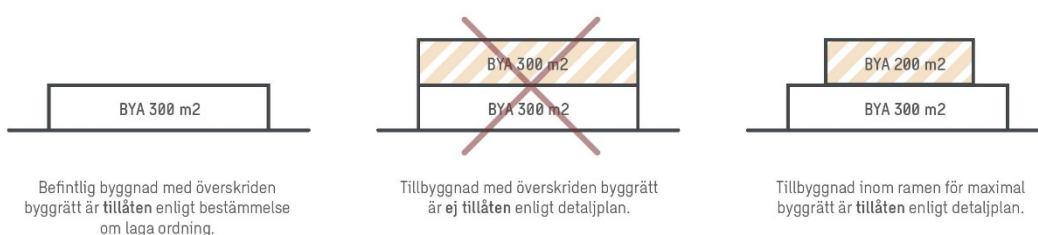
- Bebyggelsens anpassning till platsens topografi, exempelvis genom suterränglösningar
- Bevarande av uppvuxna träd och buskar och berg i dagen

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 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 200 kvm i byggnadsarea, får andra våningen därför inte heller bli större än 200 kvm. I denna plan för fastigheter inom del av Ensta gäller högst 200 kvm för huvudbyggnader.



Figur 34: 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.

Tillgänglighet

Planförslaget reglerar befintlig infrastruktur inom vilken bättre tillgänglighet för exempelvis gcm-trafik kan skapas med separata vägar. Dessa inryms inom befintlig gatumark och studeras i genomförandeprojekt inom ramarna för kommunens löpande arbete med infrastruktur.

GATOR OCH TRAFIK

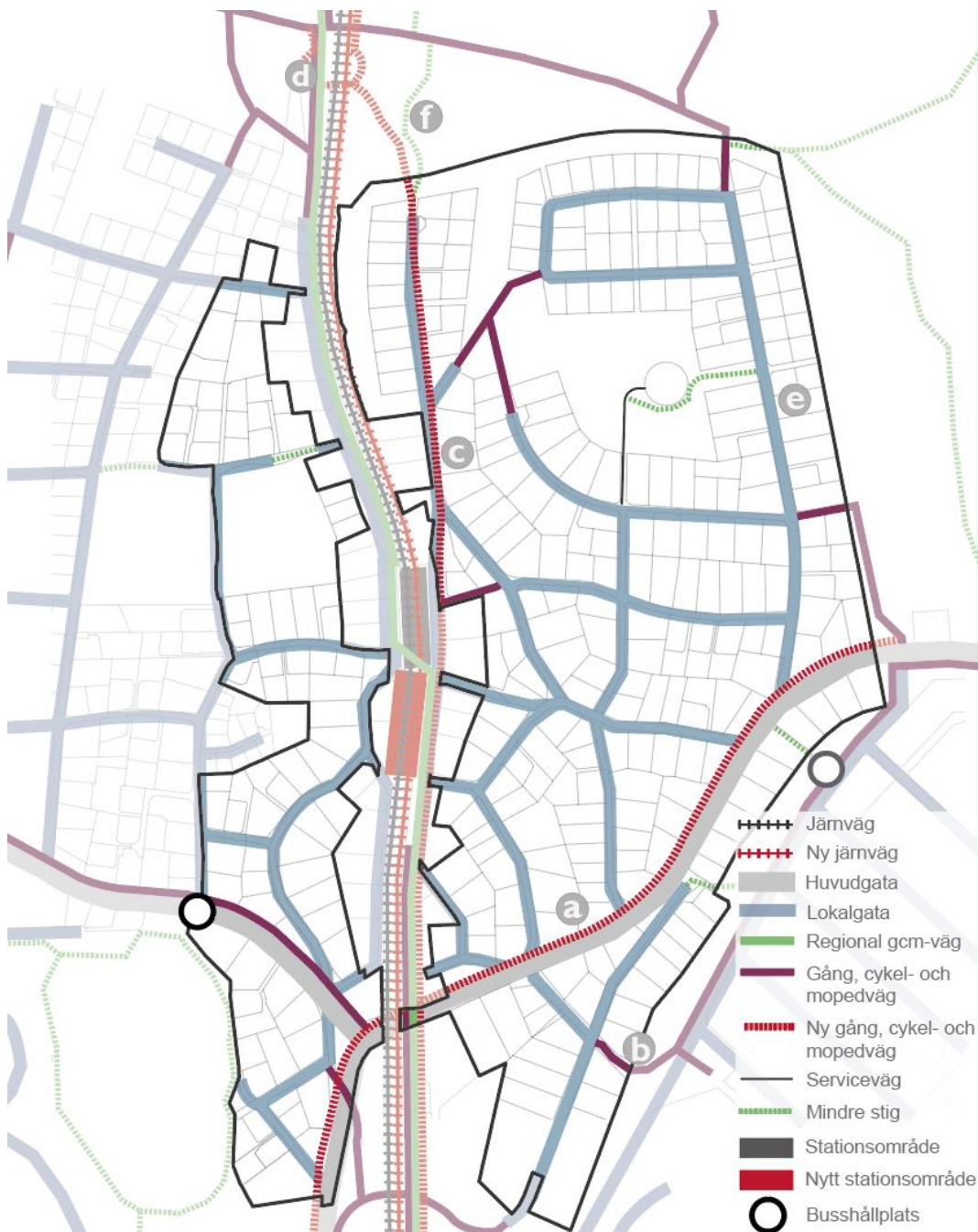
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget bekräftar befintlig infrastruktur genom bestämmelser för olika typer av gator och gcm-trafik. Befintlig blandtrafik i området bedöms fortsatt lämplig sett till trafikflöden och gatubredder. I vissa delar av planområdet är gatorna smala och trottoar saknas, bedömningen är dock att dessa gator är ändamålsenliga sett till de låga trafikflödena och områdets gröna och småskaliga karaktär. Turebergsvägen och Stockholmsvägen regleras som huvudgator med gcm-trafik.

En beräkning har gjorts av hur ett genomförande av planförslaget skulle påverka trafikflödena. Beräkningarna visar på en relativt liten ökning av trafiken i området

(under 5 % på Stockholmsvägen i söder, under 2 % på Stockholmsvägen i öster samt under 1 % på Turebergsvägen i väster). Täby kommun ser löpande över trafikmiljöerna och vid behov görs åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten.

Planområdet kommer att angöra Täby C via gcm-väg (som byggs parallellt med planens framtagande) längs Stockholmsvägen (se "a" på figur 36) söderut samt via befintlig passage från Torildsvägen i väster (se "b" på figur 36) och vidare mot sydost. Stockholmsvägens bro över järnvägen kommer att utgöra Enstas främsta planskilda gcm-kontakten i öst-västlig riktning.

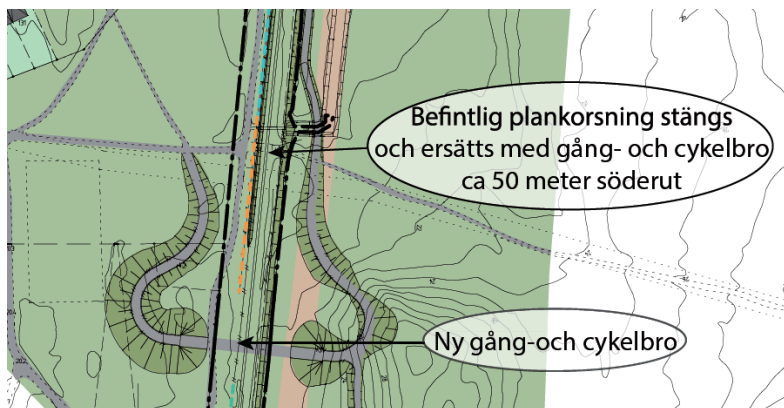


Figur 35: Enstas gatunät med framtida förändringar, planrådets ungefärliga gränser markerad med svart linje

Områdets regionala cykelstråk Täbystråket går till stor del i blandtrafik. Enligt Täby kommuns cykelplan ska detta stråk vara 4,3 meter brett och separerat från

motorfordonstrafik. Det är svårt att få till så betydande bredd i den befintliga miljön varpå trafikdämpande åtgärder behöver studeras för att dämpa hastigheten och undvika backrörelser längs stråket. Vid Ensta station korsar stråket Roslagsbanan och både på den östra och västra sidan är det lämpligt med hastighetsdämpande åtgärder för att undvika konflikter mellan cykel och bil. Därför rekommenderas hastighetsdämpande åtgärder på Djäknevägen (se "c" på figur 36).

I arbetet med utbyggnad av dubbelspår kommer befintlig planskild gcm-passage i skogen norr om planområdet (se "d" på figur 36 samt figur 37 nedan) byggas om till en ny gcm-bro.



Figur 36: illustration över ny gcm-bro norr om planområdet

Tingsvägen (se "e" på figur 36) är reglerad för 30 km/tim men är lång och relativt bred och kan därför inbjuda till höga hastigheter. Därför föreslås en liknande lösning med sidoförskjutningar som finns på Brobyvägen strax öster om planområdet.

Vid Djäknevägens norra del (se "f" på figur 36) planeras, parallellt med planens framtagande, en byggnation av separat gcm-väg norrut mot Visinge vilket kommer utgöra det regionala cykelstråket.

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 Ensta 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 utfarter mot lokalgatorna i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till trafiksäkerhet, framförallt där blandtrafik förekommer. Inom planområdet finns flertalet skaftvägar 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.

Cykelparkering

Planförslaget medför inga nya allmänna cykelparkeringar. Cykelparkering anordnas på den privata bostadsfastigheten. Vid anordnande av cykelparkeringsplatser i samband med ny- och ombyggnation hänvisas till Täby kommuns parkeringsstrategi (2013-12-10).

Trafiksäkerhet

I förslaget bekräftas befintlig gatunätsstruktur inom vilken det överlag 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 25. De allmänna grönytorerna ska ses som ett komplement till den egna bostadsgården och vid en ökad andel invånare är det viktigt att dessa bevaras. På kvartersmark 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 bestämmelseområden. Bedömningen är därför att planförslagets förtätning inte påverkar natur- och parkmiljöer negativt.

Friytor, lek och rekreation

Befintliga rekreationsområden 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 miljökvalitetsnormen för vatten på ett sätt som föranleder utredning eller justering av planförslaget.

Parallellt med planens framtagande utreds, utom planområdet, en ny anslutning för spillvatten till Käppalaverket. Delar av planområdet kan komma att avledas dit. Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte medför några större övergripande behov av investeringsåtgärder i denna del av ledningsnätet.

Ledningar

Käppalatunnelns ungefärliga läge har illustrerats på plankartan som upplysning, i syfte att motverka att anläggningen skadas av markarbete. Inom planområdet finns ledningar vilka kan behöva läggas om i samband med ny bebyggelse. Detta hanteras i bygglovskede, även vid markarbeten kontaktas berörda ledningsägare för utsättning av kablarna.

Värme

Planförslaget medför inga förändringar. Kommunen bedömer att det i framtiden är intressant att ansluta området till fjärrvärme.

EI

Planförslaget bekräftar användning av befintliga nätstationer vilka regleras som områden för tekniska anläggningar. Inga övriga förändringar medförs.

Avfall

Planförslaget möjliggör för en ökad exploatering med fler bostäder än idag samt en yta för återvinningsstation (ÅVS). Detta innebär stöd för en viss exploateringsutveckling då avfall som skapas kan omhändertas på ett tillfredställande sätt.

Ytor för en återvinningsstation föreslås i den sydvästra delen av planområdet, centralt och tillgängligt belägen. En tanke har varit att skapa en vändzon för större fordon inom vilken parkering får lösas. Kärlet avses placeras i sydost om denna. Lösningen detaljstuderas dock i framtida genomförandeprojekt. Föreslagna bestämmelser syftar till att minska riskerna för upplevda störningar från anläggningen och bedömningen är att en återvinningsstation kan uppföras på platsen utan att risker och störningar skapas för kringliggande bostäder. Vissa åtgärder kan behövas i gatusystemet utifrån trafiksäkerhet och framkomlighet, bedömningen är att dessa åtgärder ryms inom planförslagets allmänna platsmark.

Trafiken till och från en återvinningsstation består av dels tung trafik samt besökare med avfall. Störningsmoment består av buller från denna trafik samt vissa ljud från avfallshanteringen (främst lämnning av exempelvis glas och tömning av kärl med servicefordon). Studier har gjorts av förväntad trafik samt störningsrisker utifrån avstånd, vegetation och topografi och bedömningen är att placeringen, bestämmelser och reglerade avstånd är lämpliga utifrån gällande normer.



Figur 37: preliminär utredningsskiss över ny ÅVS (Sweco 2018), anpassad för större fordon (LBn) med vändradie (r) 12 m

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).

ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER

Förorenad mark

Kommunen bedömer att den icke klassade misstänkta markföroreningen i planområdet inte behöver undersökas sett till den begränsade omfattningen.

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.

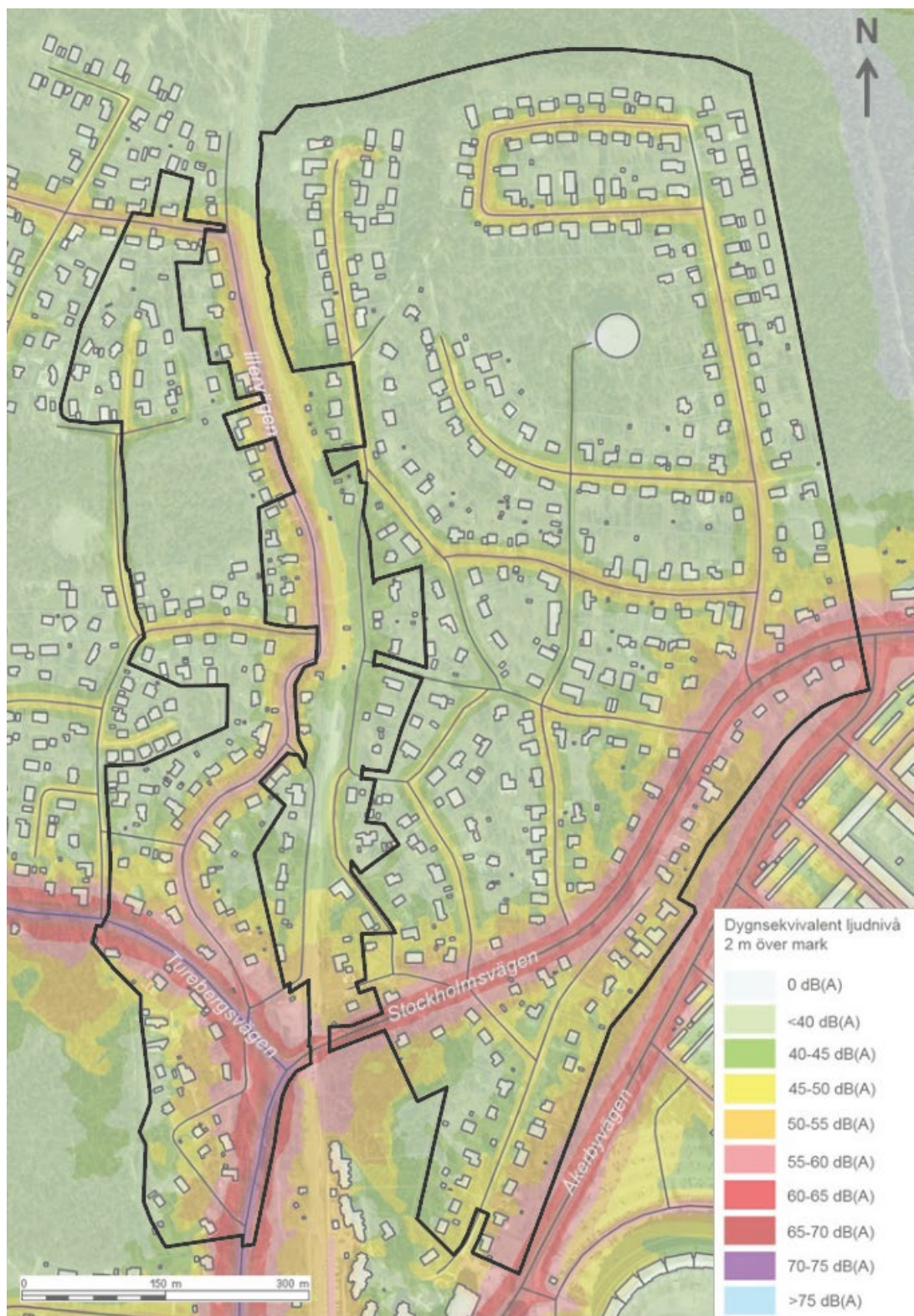
Buller

Vid planens framtagande gäller förordning för buller (SFS 2015:216) för buller 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 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 38: Ekvivalenta bullemnivåer från vägtrafik, 2030 års nivåer (underlag 2018). Plangräns illustrerad med svart linje

Underlag för buller från järnväg (framtaget av SLL år 2018) indikerar 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 (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller uppfylls i sovrum.

Anläggande av ÄVS i sydväst genererar viss ökning av trafik lokalt, bedömningen är dock att bullernivåer inte överskrider som konsekvens av planförslaget.

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.

Dikningsföretag

Planförslaget bedöms inte påverka dikningsföretaget Åva-Tibble på ett negativt sätt, sett till topografi, exploatering och 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

Planförslagets 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 social kontroll.

HANTERING AV FORNLÄMNINGAR

Bedömningen är att inga bevarade fornlämningar skadas. 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 riksintresset som planförslaget berör (järnväg, Roslagsbanan) 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. Bullerskyddsåtgärder (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>2: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 GENOMFÖRANDEEKKONOMI

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.

Fastighetsbildning

Planförslagets bestämmelser påverkar fastigheter med gällande fastighetsplaner. Detta medför att gällande fastighetsplaner behöver upphävas. Själva upphävandet av fastighetsplaner innebär i praktiken inte någon skillnad för en fastighetsägare. Planförslagets angivna planbestämmelser kommer fortsättningsvis gälla inom fastigheterna.

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.

Bygglovavgift

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 ledningsnät inom planområdet. För enskilda fastigheter som vill ansluta sig till befintligt ledningsnät finansieras det av den privata fastighetsägaren enligt vid debiteringstillfället gällande taxa. 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 lantmäteriförrättning, i vissa fall i kombination med fastighetsreglering, till skapa 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 exploateringsstälarna utnyttjas fullt ut i enlighet med planförslaget.

Planförslaget möjliggör för en effektivare markanvändning i ett traditionellt villaområde vilket skapas större förutsättningar för varierande boendeformer. Detta är positivt ur social hållbarhetssynpunkt.

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 Ensta 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 medger planförslaget fler förskolor 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. En mer iordningsställd park avsedd för lek finns inom planområdet och inkluderar en lekpark, bollplan och grillplats.

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 skaftvägar som kan öka med en ökad andel ny bebyggelse. Skaftvägarna 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.

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.

Kända misstankar av markföroreningar har utretts och bedöms inte påverkas av planförslaget.

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

Bullernivåer i förordning (gällande vid planens framtagande) överskrids sannolikt i vissa delar av området. Planförslaget innebär dock inte att några nya ytor för bostadsändamål föreslås, befintlig markanvändning bekräftas. Det innebär att det först vid nybyggnation och förändring av byggnader (i bygglovprövningen) behöver studeras om det finns särskilda behov av bullerdämpande åtgärder utifrån bullernivåer (i då gällande förordning).

MEDVERKANDE

Robert Nilsson, Täby kommun

Ingar Vebjørnsen, Sweco

Erik Mejer, Sweco

Daniel Rogat, Sweco

Minna Jersenius, Sweco

Linnéa Forss, Sweco

Johannes Sandgren, Sweco

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Robert Nilsson

planarkitekt



Bilaga A, Gällande mindre planer

Inom planområdet gäller 12 mindre planer från 1990 – 2011.

1. D039 Ensta 20:5 (1990)
2. D073 Ensta 19:6 (1992)
3. D082 Ensta 27:14, 27;1-2, del av 27:3 (1992)
4. D129 Ensta 21:3 (1997)
5. D166 Ensta 15:2 mfl (2001)
6. D209 Ensta 21:6 – 21:7 (2003)
7. D194 Ensta 27:9 (2004)
8. D198 Ensta 14:1, 4:1 och Ellagård 2:1 (2004)
9. D217 Ensta 8:15 (2006)
10. D245 Ensta 26:1 (2009)
11. D259 Ensta 14:3 och del av Ensta 14:4 (2010)
12. D261 Tallen 19 (2011)

1. D039 Ensta 20:5 (1990)

Täby kommun Byggnadsnämnden DETALJPLAN - med enkelt förfarande för fastigheten Ensta 20:5 Inom kommundelen Ensta	UPPRÄTTAD 1990-04-15 PA TRÖY STADSINGENJÖRSKONTOR REVIDERAD 1990-06-01 <i>Kerstin Sundqvist</i> ARKIVET	Dnr 127/92 D
PLANBESKRIVNING - För område gäller detaljplan (S 10) upprättad 1971. Fastställd 1970-04-15. - Minsta tomteareal är 1500 kvadratkilometer. - Detta plan har upprättats för att redovisa delning av fastigheten i mindre tomter.		
GENOMGRÄNSBESKRIVNING - Planområdet för vatten- och avloppslinjer kommer att avgränsas i planens utkast. Fastighetsgränserna kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast.		
BESTÄMMELSER - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast.		
GRUNDKARTA - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast.		
ORIENTERINGSBILD - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast.		
D039 Antagen 1990-04-15 Genomförandefristen börjar 1990-07-01 Laga kraft 1990-07-01		

Planen reglerar bostadsmark och ersätts med planförslaget

2. D073 Ensta 19:6 (1992)

Täby kommun MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN DETALJPLAN med enkelt förfarande för fastigheten ENSTA 19:6 INOM KOMMUNDELEN ENSTA Kerstin Sundqvist ARKIVET	Dnr 127/92 Upprättad 1992-04-15 PA TRÖY STADSINGENJÖRSKONTOR Reviderad 1992-05-27	Dnr 127/92
PLANBESKRIVNING - För område gäller detaljplan (S 10) upprättad 1971. Fastställd 1970-04-15. - Minsta tomteareal är 1500 kvadratkilometer. - Detta plan har upprättats för att redovisa delning av fastigheten i mindre tomter.		
GENOMGRÄNSBESKRIVNING - Planområdet för vatten- och avloppslinjer kommer att avgränsas i planens utkast. Fastighetsgränserna kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast.		
BESTÄMMELSER - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast.		
GRUNDKARTA - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast.		
ORIENTERINGSBILD - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast. - Planens utkast kommer att avgränsas i planens utkast.		
D073 Antagen 1992-04-15 Genomförandefristen börjar 1992-07-01 Laga kraft 1992-07-01		

Planen reglerar bostadsmark och ersätts med planförslaget

Täby kommun

MILJÖ- OCH BILDINGSKAMMAREN
Delgivning med
förslaget för fastigheterna
ENSTA 27:14, 27:1-2, del av 27:3
datum 2008-03-28 kl. 13:14

Annika-Lisa Ankarstam *Annika-Lisa Ankarstam*
ANNA-LISA ANKARSTAM GÖNEN, SÅLLA
BRÄNNELUND KÄTTENKÖNEN

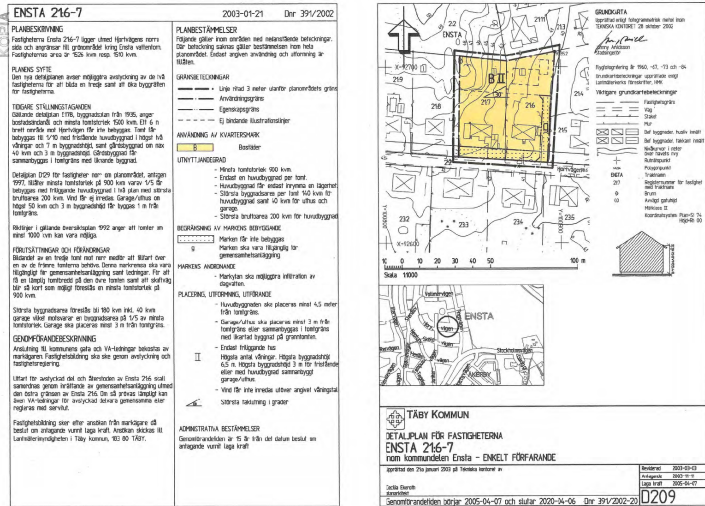
1:1
1:2
1:3
1:4
1:5
1:6
1:7
1:8
1:9
1:10
1:11
1:12
1:13
1:14
1:15
1:16
1:17
1:18
1:19
1:20
1:21
1:22
1:23
1:24
1:25
1:26
1:27
1:28
1:29
1:30
1:31
1:32
1:33
1:34
1:35
1:36
1:37
1:38
1:39
1:40
1:41
1:42
1:43
1:44
1:45
1:46
1:47
1:48
1:49
1:50
1:51
1:52
1:53
1:54
1:55
1:56
1:57
1:58
1:59
1:60
1:61
1:62
1:63
1:64
1:65
1:66
1:67
1:68
1:69
1:70
1:71
1:72
1:73
1:74
1:75
1:76
1:77
1:78
1:79
1:80
1:81
1:82
1:83
1:84
1:85
1:86
1:87
1:88
1:89
1:90
1:91
1:92
1:93
1:94
1:95
1:96
1:97
1:98
1:99
1:100
1:101
1:102
1:103
1:104
1:105
1:106
1:107
1:108
1:109
1:110
1:111
1:112
1:113
1:114
1:115
1:116
1:117
1:118
1:119
1:120
1:121
1:122
1:123
1:124
1:125
1:126
1:127
1:128
1:129
1:130
1:131
1:132
1:133
1:134
1:135
1:136
1:137
1:138
1:139
1:140
1:141
1:142
1:143
1:144
1:145
1:146
1:147
1:148
1:149
1:150
1:151
1:152
1:153
1:154
1:155
1:156
1:157
1:158
1:159
1:160
1:161
1:162
1:163
1:164
1:165
1:166
1:167
1:168
1:169
1:170
1:171
1:172
1:173
1:174
1:175
1:176
1:177
1:178
1:179
1:180
1:181
1:182
1:183
1:184
1:185
1:186
1:187
1:188
1:189
1:190
1:191
1:192
1:193
1:194
1:195
1:196
1:197
1:198
1:199
1:200
1:201
1:202
1:203
1:204
1:205
1:206
1:207
1:208
1:209
1:210
1:211
1:212
1:213
1:214
1:215
1:216
1:217
1:218
1:219
1:220
1:221
1:222
1:223
1:224
1:225
1:226
1:227
1:228
1:229
1:230
1:231
1:232
1:233
1:234
1:235
1:236
1:237
1:238
1:239
1:240
1:241
1:242
1:243
1:244
1:245
1:246
1:247
1:248
1:249
1:250
1:251
1:252
1:253
1:254
1:255
1:256
1:257
1:258
1:259
1:260
1:261
1:262
1:263
1:264
1:265
1:266
1:267
1:268
1:269
1:270
1:271
1:272
1:273
1:274
1:275
1:276
1:277
1:278
1:279
1:280
1:281
1:282
1:283
1:284
1:285
1:286
1:287
1:288
1:289
1:290
1:291
1:292
1:293
1:294
1:295
1:296
1:297
1:298
1:299
1:300
1:301
1:302
1:303
1:304
1:305
1:306
1:307
1:308
1:309
1:310
1:311
1:312
1:313
1:314
1:315
1:316
1:317
1:318
1:319
1:320
1:321
1:322
1:323
1:324
1:325
1:326
1:327
1:328
1:329
1:330
1:331
1:332
1:333
1:334
1:335
1:336
1:337
1:338
1:339
1:340
1:341
1:342
1:343
1:344
1:345
1:346
1:347
1:348
1:349
1:350
1:351
1:352
1:353
1:354
1:355
1:356
1:357
1:358
1:359
1:360
1:361
1:362
1:363
1:364
1:365
1:366
1:367
1:368
1:369
1:370
1:371
1:372
1:373
1:374
1:375
1:376
1:377
1:378
1:379
1:380
1:381
1:382
1:383
1:384
1:385
1:386
1:387
1:388
1:389
1:390
1:391
1:392
1:393
1:394
1:395
1:396
1:397
1:398
1:399
1:400
1:401
1:402
1:403
1:404
1:405
1:406
1:407
1:408
1:409
1:410
1:411
1:412
1:413
1:414
1:415
1:416
1:417
1:418
1:419
1:420
1:421
1:422
1:423
1:424
1:425
1:426
1:427
1:428
1:429
1:430
1:431
1:432
1:433
1:434
1:435
1:436
1:437
1:438
1:439
1:440
1:441
1:442
1:443
1:444
1:445
1:446
1:447
1:448
1:449
1:450
1:451
1:452
1:453
1:454
1:455
1:456
1:457
1:458
1:459
1:460
1:461
1:462
1:463
1:464
1:465
1:466
1:467
1:468
1:469
1:470
1:471
1:472
1:473
1:474
1:475
1:476
1:477
1:478
1:479
1:480
1:481
1:482
1:483
1:484
1:485
1:486
1:487
1:488
1:489
1:490
1:491
1:492
1:493
1:494
1:495
1:496
1:497
1:498
1:499
1:500
1:501
1:502
1:503
1:504
1:505
1:506
1:507
1:508
1:509
1:510
1:511
1:512
1:513
1:514
1:515
1:516
1:517
1:518
1:519
1:520
1:521
1:522
1:523
1:524
1:525
1:526
1:527
1:528
1:529
1:530
1:531
1:532
1:533
1:534
1:535
1:536
1:537
1:538
1:539
1:540
1:541
1:542
1:543
1:544
1:545
1:546
1:547
1:548
1:549
1:550
1:551
1:552
1:553
1:554
1:555
1:556
1:557
1:558
1:559
1:560
1:561
1:562
1:563
1:564
1:565
1:566
1:567
1:568
1:569
1:570
1:571
1:572
1:573
1:574
1:575
1:576
1:577

ENSTA 213	Dnr 96.1326 1997-01-16	Söndersjö 1972-01-16	S 1972-01-16
PLANKBESKRIVNING: Den undersöjda gäddan (fångsttagit 17/1 januari 1996) var 150 cm lång och vägde 1300 g. Den var i god kondition och hade en vikt på 130 g och en längd på 15 cm.		1972-01-16 1972-01-16 1972-01-16	S 1972-01-16 1972-01-16
Dessa gäddor har uppfattats som ett bevarat och utvalgt exemplar och sedan 1996 som en del av ett gäddbestånd som har utvalts för att studeras i ett projekt som har som syfte att undersöka gäddans utveckling och livscykel.			
Den undersöjda gäddan (fångsttagit 17/1 januari 1996) var 150 cm lång och vägde 1300 g. Den var i god kondition och hade en vikt på 130 g och en längd på 15 cm.			
Den undersöjda gäddan (fångsttagit 17/1 januari 1996) var 150 cm lång och vägde 1300 g. Den var i god kondition och hade en vikt på 130 g och en längd på 15 cm.			
GENOMFÖRDA FÖRSLAG: Den undersöjda gäddan (fångsttagit 17/1 januari 1996) var 150 cm lång och vägde 1300 g. Den var i god kondition och hade en vikt på 130 g och en längd på 15 cm.			
RENNISLÄMMA: Den undersöjda gäddan (fångsttagit 17/1 januari 1996) var 150 cm lång och vägde 1300 g. Den var i god kondition och hade en vikt på 130 g och en längd på 15 cm.			
GRÄNSÖVERSKÄRNING: Den undersöjda gäddan (fångsttagit 17/1 januari 1996) var 150 cm lång och vägde 1300 g. Den var i god kondition och hade en vikt på 130 g och en längd på 15 cm.			
MARKANVÄNDNING: Den undersöjda gäddan (fångsttagit 17/1 januari 1996) var 150 cm lång och vägde 1300 g. Den var i god kondition och hade en vikt på 130 g och en längd på 15 cm.			
UPTÄLLNING: Den undersöjda gäddan (fångsttagit 17/1 januari 1996) var 150 cm lång och vägde 1300 g. Den var i god kondition och hade en vikt på 130 g och en längd på 15 cm.			
ADMINISTRATIVA BETÄNDELSE: Den undersöjda gäddan (fångsttagit 17/1 januari 1996) var 150 cm lång och vägde 1300 g. Den var i god kondition och hade en vikt på 130 g och en längd på 15 cm.			

[illegible]

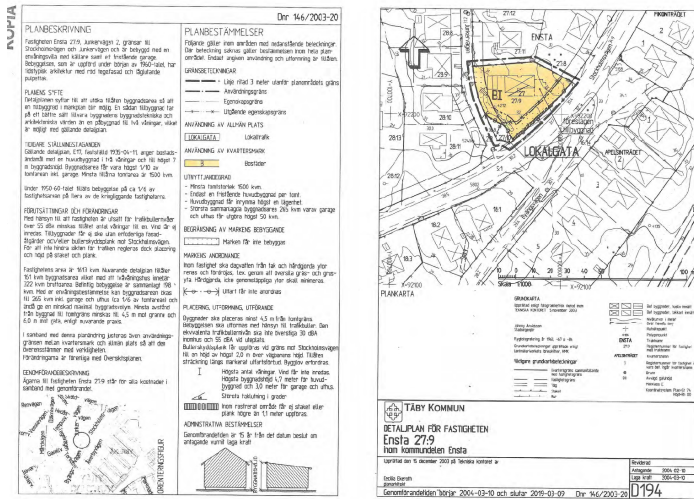
Täby Kommun | Planbeskrivning SBN 2017/144-20 | 2019-01-28

6. D0209 Ensta 21:6 – 21:7 (2003)



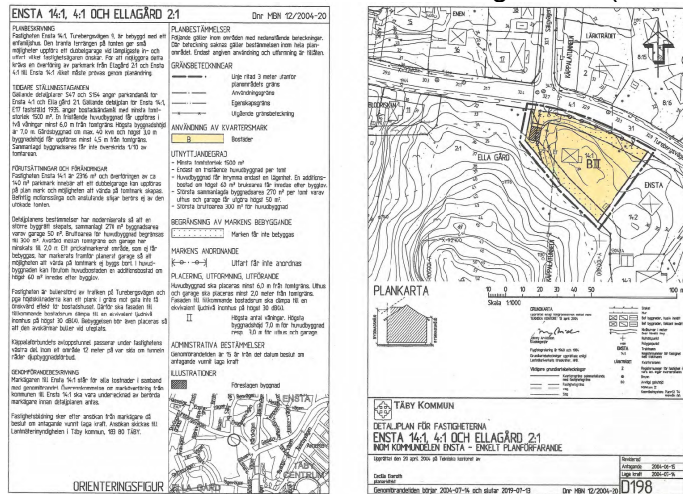
Planen reglerar bostadsmark och ersätts med planförslaget

7. D194 Ensta 27:9 (2004)



Planen reglerar bostadsmark och ersätts med planförslaget

8. D198 Ensta 14:1, 4:1 och Ellagård 2:1 (2004)



Planen reglerar bostadsmark och ersätts med planförslaget

12. D261 Tallen 19 (2011)

[illegible]

Planen reglerar bostadsmark och ersätts med planförslaget