

Antagandehandling

Detaljplan för

Del av fastigheterna 43:14 och 74:1, Viggbyholm



Fotomontage med föreslagen byggnad till höger i bild. Flyghamnsvägen och befintlig bebyggelse, norr om planområdet, syns till vänster. Bild: Sweco

1. Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ny transformatorstation som är nödvändig för att säkerställa eldistributionen till pågående och planerade utbyggnader i Täby, så som Täby park, Västra Roslags-Näsby med flera. Planområdet ligger vid Viggbyholms trafikplats mellan Flyghamnsvägen och E18.

Detaljplanen består av tre olika etapper, där den första etappen byggs initialt. Etapp två är illustrerad för att visa en eventuell utbyggnad av anläggningen ifall det uppstår ett större effektbehov. Då anläggningarna har en begränsad teknisk livslängd kommer en ny anläggning behövas i framtiden, om det fortfarande finns behov för den. Etapp tre illustrerar möjligheten för detta. När en eventuell etapp 3 är i drift kan anläggningarna för de övriga etapperna rivas. En uppskattning är att den andra etappen kan bli aktuell om 10-30 år och att etapp 3 eventuellt blir aktuell om ca. 50 år. Tidplanen för etapputbyggnaden kan komma att förändras av förändrat effektbehov.

Byggnaderna medges bli maximalt 12 meter höga. Byggnaderna ska få en bearbetad gestaltning i och med att de är större tekniska anläggningar i närhet till befintliga bostäder i ett centralt läge i Täby. En bullerutredning är framtagen vilken visar att riktvärden för industribuller klaras med den föreslagna anläggningen. Anläggningens magnetfält bedöms inte överskrida riktvärden på platser för varaktig vistelse.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen genom Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna 2050, antagen 2019-11-04.



Planområdets läge i kommunen visas i rött.

INNEHÅLL

1. SAMMANFATTNING	2
1.1 PLANHANDLINGAR.....	5
1.2 PLANENS SYFTE	5
1.3 PLANPROCESSEN	5
1.4 BAKGRUND	6
1.5 PLANDATA	6
1.5.1 Lagesbestämning	6
1.5.2 Areal	6
1.5.3 Markägoförhållanden.....	7
1.6 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	7
1.6.1 Översiktliga planer.....	7
1.6.2 Detaljplaner	8
1.6.3 Miljökonsekvensbeskrivning.....	8
1.6.4 Pågående eller kommande planering i omgivningen	8
1.6.5 Planbesked, Start-PM	10
1.6.6 Gåvobrev	10
1.6.7 Övriga kommunala riktlinjedokument	10
2 BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	11
2.1 BEBYGGELSE.....	11
2.1.1 Befintlig bebyggelsen	11
2.2 GATOR OCH TRAFIK.....	11
2.2.1 Gatunät och utfart.....	11
2.3 NATUR, PARK OCH REKREATION.....	12
2.3.1 Naturmiljö, mark och vegetation.....	12
2.3.2 Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden.....	13
2.3.3 Vattenområden och miljökvalitetsnormer	13
2.4 TEKNISKT FÖRSÖRJNING.....	13
2.4.1 Vatten och avlopp.....	13
2.5 STÖRNINGAR OCH RISKER.....	14
2.5.1 Förorenad mark.....	14
2.5.2 Farligt gods.....	14
2.5.3 Buller	14
2.6 FORNLÄMNINGAR	14
2.7 RIKSINTRESSEN.....	15
3 PLANFÖRSLAGET	16
3.1 BEBYGGELSE.....	16
3.1.1 Bebyggelsens huvudsakliga innehåll	16
3.1.2 Byggnadskultur och gestaltning	17
3.1.3 Utbyggnadsetapper – teknisk beskrivning	19
3.2 GATOR OCH TRAFIK.....	19
3.3 LANDSKAP	20

3.3.1	Natur- och parkmiljö	20
3.3.2	Geotekniska lösningar	20
3.3.3	Vattenområden och miljö kvalitetsnormer	20
3.4	TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
3.4.1	Vatten och avlopp	21
3.4.2	Ledningar	21
3.5	ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISER	21
3.5.1	Oljefång	21
3.5.2	Förorenad mark	22
3.5.3	Buller	22
3.5.4	Magnetfält	23
3.5.5	Dagvattenhantering	24
3.5.6	Farligt gods	26
3.5.7	Brandfarlig vätska	27
3.6	HANTERING AV FORNLÄMNINGAR	27
3.7	PRECISERING AV PLANBESTÄMMELSER	27
4	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	29
4.1	TIDPLAN OCH GENOMFÖRANDETID	29
4.1.1	Tidplan	29
4.1.2	Genomförandetid	29
4.2	ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP	29
4.2.1	Ansvarsfördelning	29
4.3	AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEECONOMI	29
4.3.1	Plankostnadsavtal	29
4.3.2	Markanvisningsavtal	29
4.3.3	Markövertåelseavtal	30
4.4	AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING	30
4.4.1	Övrigt	30
5	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	30
5.1	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER	30
5.1.1	Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter	30
5.1.2	Allmänt	31
5.2	ECONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN	31
5.3	SOCIALA KONSEKVENSER	31
5.3.1	Barnperspektivet	31
5.4	MILJÖKONSEKVENSER	31
5.4.1	Konsekvenser av planens genomförande	31
5.4.2	Bedömning av miljöpåverkan	32
5.4.3	Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan	32
6	MEDVERKANDE	32

Inledning

1.1 Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:500
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

1.1.1.1 Utredningar, bilagor

- Bullerutredning, 2020-04-08, WSP
- Dagvattenutredning, 2019-06-20 (rev. 2020-04-20), WSP
- Magnetfältsutredning, 2019-05-15, Pöyry
- Skyfallskartering för Täby Park, 2016-04-15, WSP
- PM Risk, 2020-10-12, WSP
- PM Miljöteknisk undersökning, 2020-09-28, Bjerking
- PM Skyddsavstånd Transformator, 2020-11-04

1.2 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ny transformatorstation vilken är en av nödvändiga åtgärder för att säkerställa eldistributionen till pågående och planerade utbyggnader i Täby som Täby park, Västra Roslags-Näsby med flera. Byggnaden ska få en bearbetad gestaltning i och med att den är en större teknisk anläggning i närhet till befintliga bostäder i ett centralt läge i Täby. Detaljplanen medger yta för en utbyggnad av anläggningen i tre etapper. När de första två etapperna har tjänat ut så ska den tredje etappen ta över och de tidigare byggnaderna rivs.

1.3 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).



Vattenfall Eldistribution AB inkom i juni 2016 med ansökan om planbesked för planläggning för en transformatorstation på ett område vid Viggbyholms Trafikplats, mellan Flyghamnsvägen och E18. Kompletterande handlingar inkom 2016-10-26.

Vattenfall Eldistribution har med anledning av detta påbörjat en projektering av en ny transformatorstation vid Bergtorp. En separat projektering har även inletts för två nya markförlagda 130 kV-ledningar till Bergtorp som behövs för anslutning till Vattenfalls elnät. Dessa två projekteringar måste ske parallellt då de är direkt beroende av varandra. En ändring av detaljplanen vid Viggbyholms trafikplats är nödvändig för en etablering av anläggningen, vilken i sin tur är nödvändig för de nya 70 kV ledningarna.

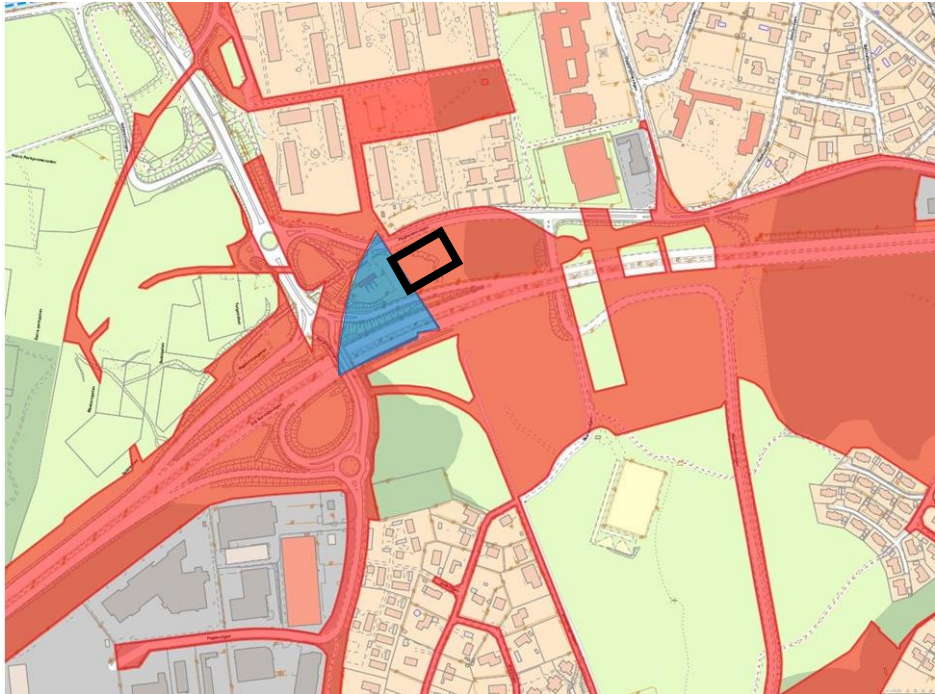
1.5.1 Lagesbestämning

1.5.2 Areal

Planområdet är cirka 3300 m² stort.

1.5.3 Markägoförhållanden

Planområdet innefattar del av fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1. Båda fastigheterna ägs av Täby kommun.



Fastigheten Viggbyholm 43:14 visas i blått och del av fastigheten Viggbyholm 74:1 visas ungefärligt inom svart markering. Ungefärligt planområde markerat i svart.

1.6 Tidigare ställningstagande

1.6.1 Översiktliga planer

1.6.1.1 Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

Gällande Översiktsplan för Täby kommun, Täby- översiktsplan 2010-2030, antogs av kommunfullmäktige 2019-12-14. Området är i Täby kommuns översiktsplan redovisat som ett område för större natur- och parkområde.

1.6.1.2 Fördjupad översiktsplan

Planområdet ingår också i den Fördjupade översiktsplanen som tagits fram för Tåbys centrala delar, Fördjupning av översiktsplan för Täby stadskärna 2050 som antogs november 2019. I den redovisas området huvudsakligen ett område för verksamheter. I och med den fördjupade översiktsplanen så är detaljplanen förenlig med översiktsplanen.

Markanvändning år 2050



Utdrag från den Fördjupade översiktsplanen. Planområdets lokalisering i röd markering.

1.6.2 Detaljplaner

Området omfattas av två detaljplaner; S69, laga kraft 1996-10-18 och D280, laga kraft 2012-07-17 med en kvarstående genomförandetid som slutar 2022-07-16. För mark inom detaljplan D280 är endast Täby kommun fastighetsägare. Planområdet är i båda detaljplanerna utlagt som park.

1.6.3 Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Planen berör inte något riksintresse. De miljöfrågor som identifierats är buller, magnetfält från transformatorstationen, dagvatten och påverkan på Stora Värtan, grundvattenförekomsten samt markföroreningar. Dessa miljöfrågor bedöms kunna hanteras inom det ordinarie planarbetet, en separat miljökonsekvensbeskrivning för planen bedöms därför inte behöva upprättas.

1.6.4 Pågående eller kommande planering i omgivningen

I närområdet pågår det utbyggnad för de första etapperna i utbyggnaden av Täby park. Planerna möjliggör stadskvarter med en blandning av bostäder, hotell, vårdboende, verksamheter, handel, förskola och skola med mera.

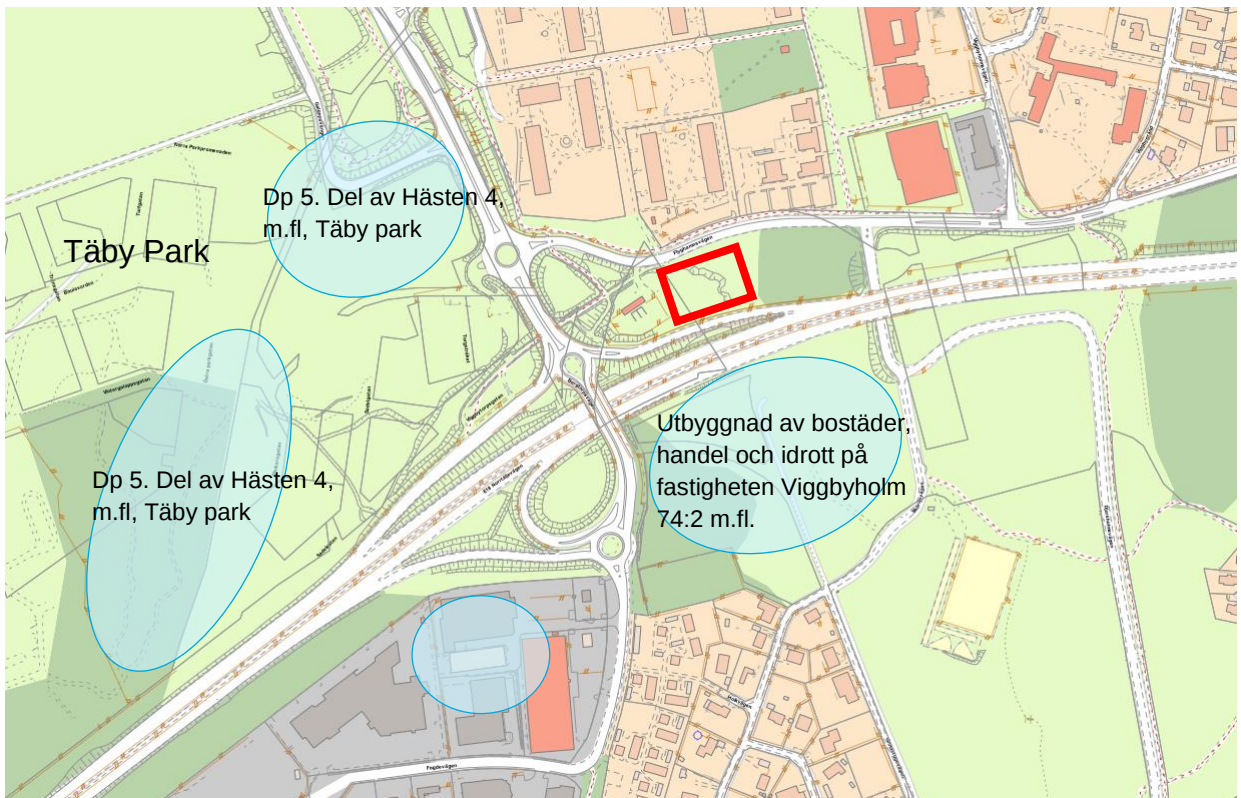


Strukturplan för angränsande utvecklingsområdet Täby Park. Planområdet inom röd markering.

Detaljplan Hästen 4, med flera (Område 5) ligger inom den nya stadsdelen Täby park. I planförslaget prövas bostadskvarter med inslag av verksamheter samt nya gator och en kvarterspark. Projektet var på samråd under hästen 2020.

Strax söder om planområdet har detaljplan för fastigheten Viggbyholm 74:2 m.fl. antagits där ca 240 lägenheter, tennishall och restaurang föreslås.

Sydväst om E18 finns ett pågående detaljplanearbete för Bergtorps verksamhetsområde som har som syfte att anpassa planbestämmelserna till mer aktuell markanvändning.



Pågående planarbete visas i blått. Planområdet inom röd markering.

1.6.5 Planbesked, Start-PM

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade den 23 januari 2017 ett positivt planbesked till sökanden och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1 i syfte att pröva möjligheten att anlägga en transformatorstation.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 juni 2018 att godkänna informationen i start-PM gällande del av fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1.

1.6.6 Gåvobrev

Del av marken inom fastigheten Viggbyholm 74:1 har omfattats av gåvobrev 1948-12-03 från dödsboet efter V K Hultin. Marken har därmed omfattats av donationsföreskrifter vilket har begränsat markanvändningen. Täby kommun har ansökt om befrielse från donationsföreskrifter (permutation) hos Kammarkollegiet för planområdet, Kammarkollegiet beslutade 2021-03-15 att medge undantag från bestämmelserna i gåvobrevet (dnr 9.2-07161-2020).

1.6.7 Övriga kommunala riktlinjedokument

1.6.7.1 Miljöprogram för Täby kommun

Täbys miljöprogram antogs av kommunfullmäktige 2016. Programmet lyfter fram fem målområden som särskilt viktiga för kommunen: Begränsad klimatpåverkan, Giffri miljö, God vattenmiljö, Biologisk mångfald och God bebyggd miljö. De mål som främst berör denna detaljplan är Begränsad klimatpåverkan, God vattenmiljö och God bebyggd miljö.

1.6.7.2 Dagvattenpolicy

Inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla, har 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. Policyn fastslår bland annat att dagvatten skall fördröjas och renas, gärna i ytliga och växtbevuxna anläggningar som berikar miljön, samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

1.6.7.3 Dagvattenstrategi

I oktober 2016 fastställdes Dagvattenvattenstrategin som konkretiserar Dagvattenpolicyn ytterligare. Bland annat ställs krav på att halva kvartersmarken skall vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand ska ske i vegetationsbaserade system. Detta ska förutom att fördröja dagvatten även förbättra reningseffekten genom naturlig infiltration så att miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten kan uppnås inom utsatt tid.

2 Befintliga förhållanden

2.1 Bebyggelse

Planområdet ligger vid Viggbyholms trafikplats mellan Flyghamnsvägen och E18. Norr om Flyghamnsvägen ligger ett bostadsområde. Väster om planområdet finns en befintlig nätstation. Bortom nätstationen byggs de första etapperna av utbyggnaden av Täby park. Öster om planområdet fortsätter Flyghamnsvägen och E18 parallellt med en remsa av naturmark mellan.

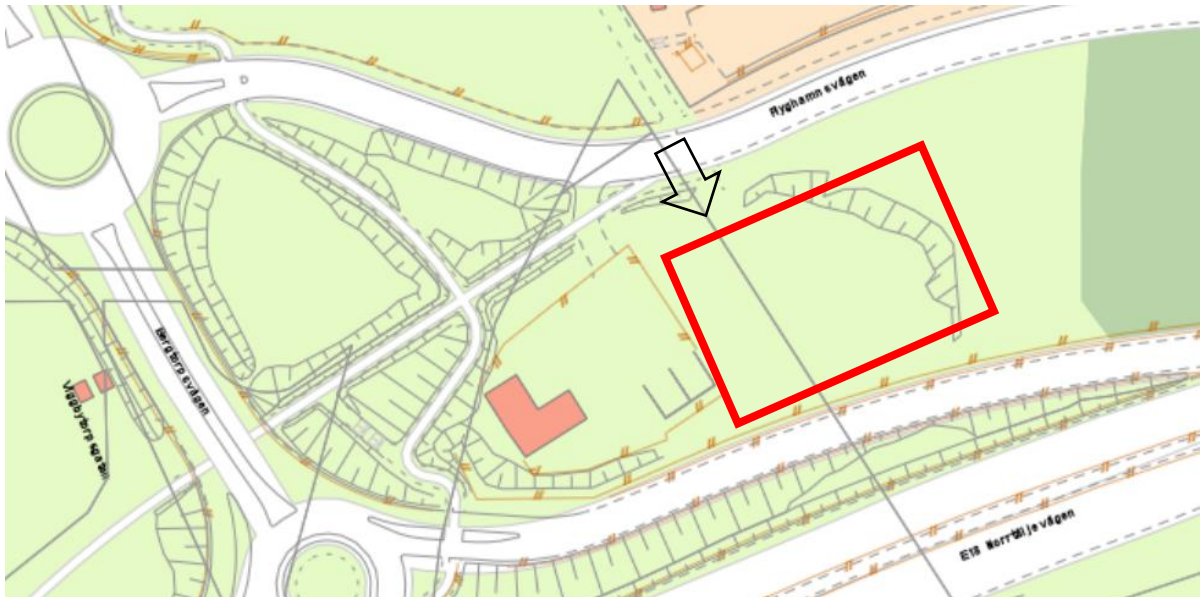
2.1.1 Befintlig bebyggelsen

Det finns inga befintliga byggnader inom planområdet. Närmaste bostadsbebyggelse ligger drygt 50 meter norr om planområdet.

2.2 Gator och trafik

2.2.1 Gatunät och utfart

Området ligger mellan E18 Norrtäljevägen och Flyghamnsvägen. Längs med Flyghamnsvägen, väster om planområdet, går en gång- och cykelväg. Då delar av planområdet har använts till byggetablering finns det en in-/utfart mot Flyghamnsvägen. Infarten till Ellevio ligger strax väster om byggetableringens infart (se bild nedan).



Planområdets ungefärliga utbredning i rött. Pil visar befintlig utfart till det som varit byggetableringsplats. Infarten till Ellevis nätstation ligger strax väster om infarten.

2.3 Natur, park och rekreation

2.3.1 Naturmiljö, mark och vegetation

Planområdet utgörs av en grusad yta samt naturmark med gräs, buskage och lövträd. Den grusade ytan har använts till byggetablering för de entreprenörer som arbetat med ombyggnationen av Viggbyholms trafikplats. Till denna yta finns en provisorisk infart för entreprenörerna som är av grus. Planområdet sluttar gradvis i östlig riktning med högsta marknivå på +19 m i västra delen till lägsta nivå på +14 m över nollplanet i den östra delen. I dess slänt finns träd och buskage.



Planområdet består av främst grusad yta men även en mindre slänt med lövvegetation.

2.3.2 Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan (SGU) utgörs planområdet framför allt av sandig morän och berg.



Kartbild från SGUs jordartskarta, planområdets ungefärliga läge i svart.

2.3.3 Vattenområden och miljö kvalitetsnormer

Vattnet från planområdet leds till Stora Värtan. Stora Värtan är klassad enligt VISS (februari 2020) som måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Föroreningsbelastningen på Stora Värtan får därför inte öka med genomförandet av planförslaget.

Planområdet ligger ovanför grundvattenförekomsten Täby-Danderyd vilken är en urbergsförekomst. Enligt VISS (2019) har grundvattenförekomsten god kemisk och kvantitativ status.

2.4 Tekniskt försörjning

2.4.1 Vatten och avlopp

Närmaste anslutning till det allmänna dagvattennätet är en dagvattenvattenledning av dimension 1000 mm i Djursholmsvägen öster om planområdet. Efter passage under E18 leds dagvattnet från ledningen till ett meandrande och öppet dagvattendike inom detaljplanen för Viggbydalsområdet, Gripen och Fogdevägen, och vidare till två efterföljande dagvattendammar med vattenspegel, Viggbydalsdammarna.



Befintlig dagvattenhantering i närområdet. Planområdet är markerat med rött. Turkosa pilar visar flödesväg för dagvattnet.

2.5 Störningar och risker

2.5.1 Förorenad mark

Den grusade ytan i planområdet har använts till byggetablering. En översiktlig miljöteknisk undersökning har tagits fram för att redovisa områdets föroreningsstatus. Utredningen tog provtagningar i 15 punkter varav halter överstigande MKM (Mindre känslig markanvändning) påträffades i två punkter. Den ena är yttlig och innehåller PAH (Polyaromatiska kolväten) och alifater och är förmodligen någon asfaltkomponent. Den andra är en arsenikhalt. Ursprunget till detta är okänt men är inte naturligt.

Ingen spridning från de påförda massorna som ligger uppströms kunde upptäckas vare sig rörande lukt eller synintryck. Risker för storskaliga markföroreningar i delen som består av åkermark är låg.

2.5.2 Farligt gods

E18 är prioriterad farled för farligt gods och avfarten från E18, söder om området, är sekundär led för farligt gods.

2.5.3 Buller

Ingen källa till buller finns inom planområdet i dagsläget. Planområdet och dess omgivning påverkas av trafikbuller från E18.

2.6 Fornlämningar

Planområdet ligger cirka 20 meter väster om 4 registrerade gravar (Täby 211:1-4/L2014:1287; L2014:684; L2014:1449; L2014:683, en osäker grav (L2014:1226) och två härdar (L2013:7712). Efter samråd med länsstyrelsen januari 2020 bedömde länsstyrelsen att fornlämningarna öster om planområdet inte kräver ytterligare åtgärder eller innebär något hinder.



Bild från riksantikvarieämbetets tjänst Fornsök. Planområdet ungefärligt markerat i rött.

Under samrådet uppmärksammades det att planområdet tangerar läget för Viggbytorp (L2014:1289) enligt karta från 1699 (LMV A108-34:1). Täby kommun skickade in en förfrågan om markingrepp i anslutning till fornlämning. Enligt länsstyrelsen (Beteckning 431-11833-2020, 2020-03-11) krävs det inget tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950) för det planerade arbetet.

2.7 Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen. Området angränsar till E18 vilket är riksintresse för kommunikation.

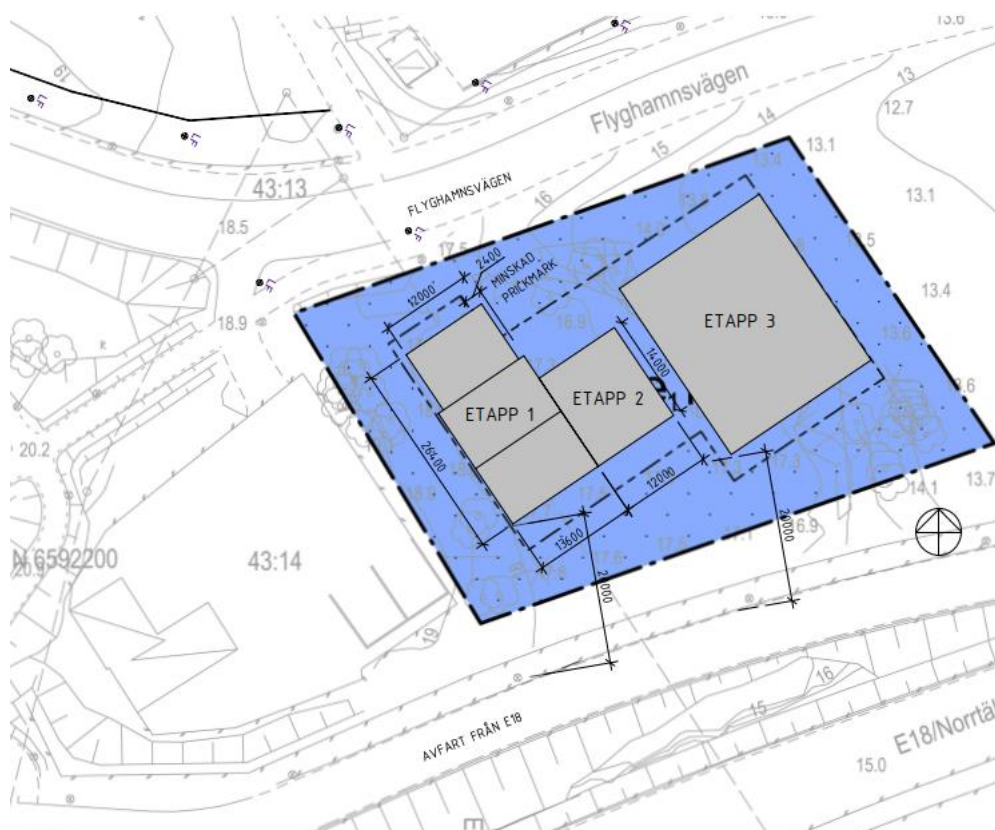
3 Planförslaget

3.1 Bebyggelse

3.1.1 Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Detaljplanen består av tre olika etapper, där den första etappen byggs initialt. Etapp två är illustrerad för att visa en eventuell utbyggnad av anläggningen ifall det uppstår ett större effektbehov. Då anläggningarna har en teknisk livslängd kommer en ny anläggning behövas i framtiden, om det fortfarande finns behov för den. Etapp tre illustrerar möjligheten för detta. När en eventuell etapp 3 är i drift kan anläggningarna för de övriga etapperna raseras. En uppskattning är att den andra etappen kan bli aktuell om 10-30 år och att etapp 3 eventuellt blir aktuell om ca. 50 år. Tidplanen för etapputbyggnaden kan komma att förändras av förändrat effektbehov.

Detaljplanen möjliggör en total byggrätt om total cirka 1600 kvm. I detaljplanen anges användningsbestämmelsen **E** för tekniska anläggningar. Nockhöjden regleras till 12 meter.



Illustrationskarta med etapputbyggnaden av anläggningen. Bild Sweco

3.1.2 Byggnadskultur och gestaltning

Byggnadens gestaltning har redovisats inom Namn- och skönhetsrådet i Täby kommun. Gestaltungsförslaget godkändes på möte 2020-09-03. Endast gestaltungsförslag för Etapp 1 har tagits fram i detaljplaneskedet, vid bygglov för kommande etapper ska minst en motsvarande ambition hållas gällande utformningen av byggnaderna.



Fotomontage med föreslagen byggnad till höger i bild. Flyghamnsvägen och befintlig bebyggelse, norr om planområdet, syns till vänster. Bild: Sweco

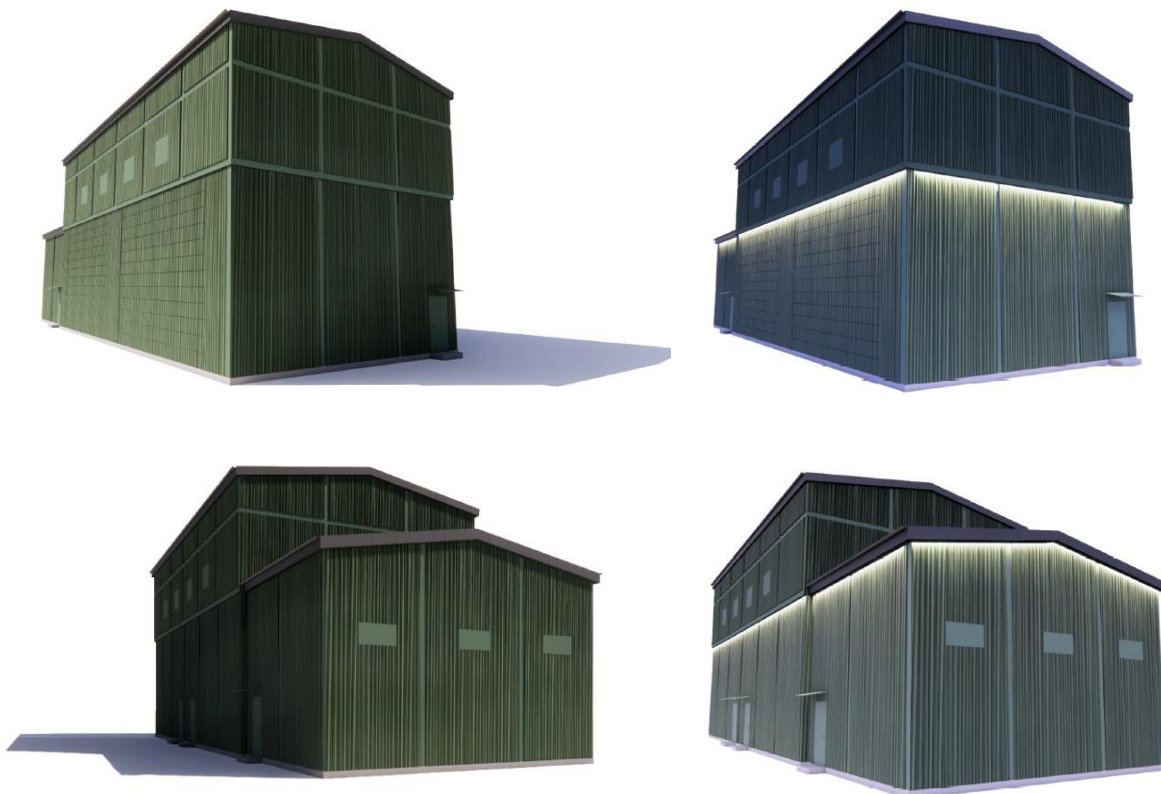
Ambitionen är att skapa en robust, tålig och ändamålsenlig byggnad. Byggnaden saknar fönster och byggnadens storlek innebär att omsorg behöver läggas på fasaden för att passa till intilliggande miljö, dels från motorvägen men främst för gående, cyklister och intilliggande bostadsområde. Grundförutsättningen har varit att byggnadens volym, genom gestaltningen, behöver brytas för att minska den upplevda storleken av byggnaden.



Fasader från de olika väderstrecken. Bild: Sweco

Byggnaden i etapp 1 föreslås med en lägre volym mot gatan och en högre volym mot E18, båda byggnadskropparna föreslås få sadeltak. Gestaltningförslaget är att fasaden ska vara prefabricerade matrisgjutna betongelement vilka färgas grönt. Fasaderna gjuts mot en matris, vilket ger relief och liv, släta partier delar upp de stora ytorna i mindre segment horisontellt och vertikalt.

Den högre huskroppen har ett mindre överhäng med infälld och nedåtriktad belysning för att tillföra, längs med den lägre huskroppen följer belysningen takfoten och sadeltakets lutning.



Vybild över byggnaden på dagtid och natt. Bilderna överst visar vy från söder. Bilderna nederst visar vy från norr, så byggnaden kommer att synas från Flyghamnsvägen. Bild: Sweco

3.1.3 Utbyggnadsetapper – teknisk beskrivning

Ettapp 1 byggs initialt och planeras byggas med två separata transformatorrum samt ett kontrollrum. Till varje transformatorrum krävs god ventilerings varav fasaden åt väster förses med två öppningsbara delar med ventileringsmöjlighet.

Ettapp 2 är en framtida, eventuell byggnation ifall ett större effektbehov uppstår.

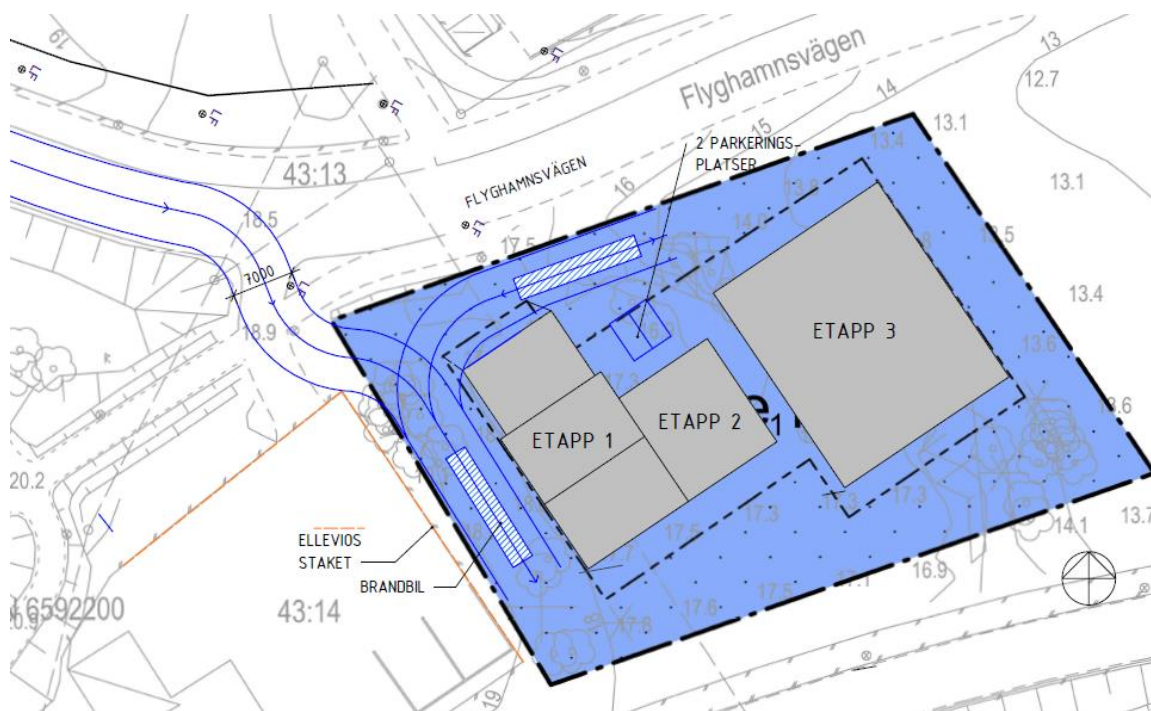
Ettapp 3 innebär att yta finns för reinvestering av den anläggning som skall byggas i ett tidigt skede. Vattenfall Eldistribution, som är aktuell exploatör, behöver ha yta för framtida reinvesteringar av sina anläggningar.

3.2 Gator och trafik

Infarten till Ellevios anläggning och den nya transformatorstationen föreslås slås ihop. Planförslaget innebär ingen annan ändring gällande trafik.

En körspårsanalys har tagits fram för att visa att brandbil kan angöra fastigheten vid en eventuell brand. Det finns yta inom fastigheten för brandbil att vända och ta sig ut på Flyghamnsvägen utan att behöva backa ut över cykelbanan som ligger mellan Flyghamnsvägen och den nya fastigheten.

För att angöring med brandbil ska vara möjlig genom den tilltänkta tillfarten till området så kommer en belysningsstolpe utanför planområdet behöva flyttas, hur detta sker och bekostas styrs i marköverlåtelseavtalet.



Körspårsanalys som visar hur brandbil kan angöra och vända inom fastigheten. Bild: Vattenfall

3.3 Landskap

3.3.1 Natur- och parkmiljö

Hela planområdet avses bli kvartersmark.

3.3.2 Geotekniska lösningar

En geoteknisk utredning bedöms inte behöva tas fram i detaljplaneskedet för föreslagen användning. De geotekniska förutsättningarna bör utredas inför projektering av anläggningens grundläggning. Specifikt behöver ett geotekniskt underlag tas fram som beskriver hur projektet kan genomföras utan att riskera att schakt eller grundläggning påverkar avfarten från E18, vilken ligger strax söder om planområdet.

3.3.3 Vattenområden och miljökvalitetsnormer

Recipienten Stora Värtan är klassad som måttlig ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status på grund av övergödning och miljögifter. De beslutade MKN för vattenförekomsten är att god ekologisk status och god kemisk status ska uppnås senast år 2027. För kvalitetsfaktorerna näringsämnen och de prioriterade ämnena bromerade difenyleter, PFOS, tributyltenn föreningar (TBT) samt antracen finns det ett tidsundantag till 2027. För de överallt överskridande ämnena PBDE, kvicksilver och kvicksilverföreningar finns ett undantag i form av ett mindre strängt krav.

En dagvattenutredning är framtagen (WSP, 2019-06-20) vilken konstaterar att den föreslagna exploateringen inte bedöms leda till en försämring av varken MKN för Stora Värtan, den kemiska grundvattenstatusen eller den kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten Täby-Danderyd.

Detaljplanens förslag till hantering av dagvatten är att det ska infiltrera i marken inom planområdet, på samma sätt infiltreras dagvatten i området i dagsläget. Två provpunkter har identifierats ha föroreningar vilka ligger över nivån för mindre känslig markanvändning. Bestämmelse på plankartan anger att marken ska saneras vilket innebär att mängden föroreningar kommer att minska där dagvattnet kommer infiltrera. Kommunens bedömning utifrån detta är att detaljplanen inte riskerar att försämra grundvattenförekomstens status.

Täby kommun har tagit fram en handlingsplan med målet att uppnå och bibehålla god ekologisk och god kemisk status för samtliga ytvatten senast år 2027. Dagvattnet i området leds till Viggbyholmsdammarna innan det längre nedströms mynnar i Stora Värtan, Viggbydalsdammarna samlar vatten från flera mindre avrinningsområden. Enligt handlingsplan för Stora Värtan så är Viggbydalsdammarna en av de prioriterade åtgärderna som bedöms vara genomförda till 2025.

3.4 Teknisk försörjning

3.4.1 Vatten och avlopp

Planområdets storlek och utbyggnadsetapper innebär att det finns ytor för att omhänderta dagvattnet på kvartersmarken för infiltration. Närmsta dagvattenledning går på Djurholmsvägen, ska dagvatten anslutas dit behöver en kommunal dagvattenledning på drygt 100 meter anläggas, inklusive anslutningspunkt till den nya fastigheten. Detaljplanen visar att dagvattenhantering är möjligt att hantera lokalt.

Anläggningen har inget behov av att kopplas på till Täby kommuns VA-ledningar.

3.4.2 Ledningar

Det finns inga uppgifter om ledningar som går genom planområdet som behöver läggas om.

Anläggningen kommer anslutas till Ellevios lokalnät via angränsande Ellevios anläggning. Förslag till ledningssläggning tas fram under detaljprojekteringen.

Anläggningen har inget behov av att kopplas på till Täby kommuns fiber- eller telenät.

3.5 Åtgärder för att förebygga störningar och risker

3.5.1 Oljefång

Vid händelse av en olycka är det av stor vikt att transformatorns uppställning är utformad så att olja från transformatorerna inte kan rinna ut på ett okontrollerat sätt, både ur ett brand- och miljöriskperspektiv. Detta löser man genom att uppföra en oljefångsgrop vars syfte och funktion är att förhindra oljan att rinna ut på ett okontrollerat sätt. Oljefångsgropen utförs i vattentät konstruktion i betong. Den dimensioneras så att den klarar 100% av oljevolymen i transformatorn och dessutom 300 mm regnvatten exklusive släckskikt. För en oljefångsgrop som uppförs i byggnad kan reduktion göras av

dimensionering av regnvattenvolym. Oljefångsgropen ska vara försedd med ett beprövat och väl fungerande system för släckning av oljebrand, vanligtvis ett släckskikt av plåtraster eller sten.

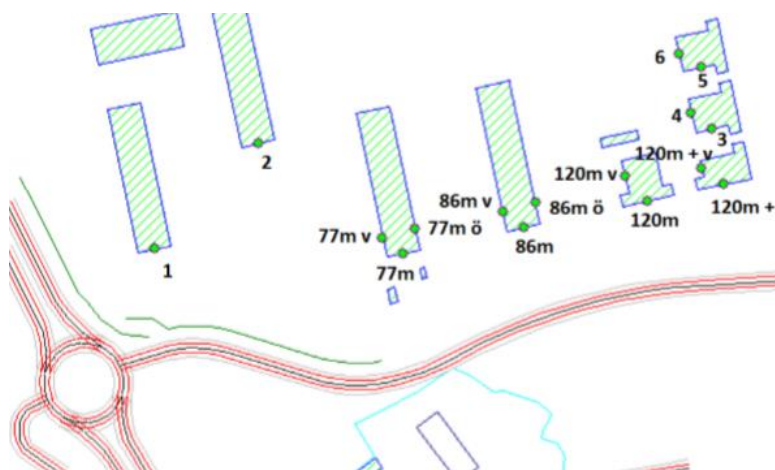
3.5.2 Förorenad mark

Naturvårdsverket har tagit fram generella riktvärden för förorenad mark för två olika typer av markanvändning, känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). För aktuell användning, transformatorstation, rekommenderas användningen mindre känslig markanvändning. I och med att provtagningar har visat att föroreningar finns behöver åtgärder genomföras innan anläggningen kan uppföras.

Planbestämmelse på plankartan anger att marken ska saneras till mindre känslig markanvändning (MKM), enligt Naturvårdsverkets riktvärden, innan startbesked får ges för anläggning inom området.

3.5.3 Buller

En bullerutredning har tagits fram (WSP, 2020-04-08) för att utreda eventuell påverkan på de befintliga bostäderna norr om planområdet. Baserat på de genomförda beräkningarna bedöms det att Naturvårdsverkets riktvärden för buller från industri och verksamheter inte överskrids.



Numrering av mottagarpositioner/receivers i Tabell nedan.

Receiver	$L_{eq,dygn}$ [dBA]	Receiver	$L_{eq,dygn}$ [dBA]
1	36,8	77 m ö	22,4
2	31,6	86 m v	28,3
3	12,7	86 m	28,0
4	4,6	86 m ö	9,1
5	12,8	120 m	25,7
6	20,5	120 m v	26,9
77 m v	26,9	120 m +	20,7
77 m	31,1	120 m + v	20,9

Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad för närliggande bostäder

	Leq dag (06- 18)	Leq kväll (18- 22)	Leq natt (22- 06)	Leq lördag, söndag och helgdag (06-18)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA	45 dBA

Naturvårdsverket riktvärden för industribuller.

En liten osäkerhet finns huruvida de beräknade ljudnivåerna vid de studerade bostäderna är tonala i sin karaktär. Ljud som är tonalt innebär att ljudet uppfattas som identifierbara toner istället för brus/buller. Om så är fallet, skärps riktvärdena med 5 dB. Om riktvärdena skulle skärpas 5 dB hamnar en av mätpunkterna vid bostäder över naturvårdsverkets riktvärden nattetid. Möjlighet finns att installera ljuddämpande installation i anläggningen. Verksamheten ska följa naturvårdsverkets riktvärden ovan, till bygglov ska en kompletterande bullerutredning redovisas som visar på hur nivåerna säkerställs för närliggande bostäder.

För att få bästa möjliga ljudmiljö för närliggande bostäder bör byggnaden utformas så att så många ljudkällor som möjligt riktas bort från bostäderna. I det här fallet antas den största ljudkällan utgöras av transformatorerna, och således bör fläktgaller och andra öppningar i fasaden i största mån riktas bort från bostäderna, mot sydväst. Plankartan har bestämmelse som styr hur öppningar i fasaden får placeras.

Bullerberäkningar har bara gjorts för den första etappen av utbyggnaden. I och med att etapp 2 och 3 ligger så långt fram i tiden (10-50 år) har det inte bedömts möjligt att i dagsläget ta fram en bullerutredning för de kommande etapperna, både riktvärden för buller och utförande av transformatorstationer kan komma att förändras inför kommande utbyggnad. Verksamhetsutövaren är enligt lag ansvarig för att inte medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö, se Miljöbalken 2 kap 3§. I bygglovsprövningen kommer verksamhetsutövaren behöva visa att föreslagen verksamhet klarar gällande riktlinjer för industribuller, detta gäller för alla etapper av utbyggnaden.

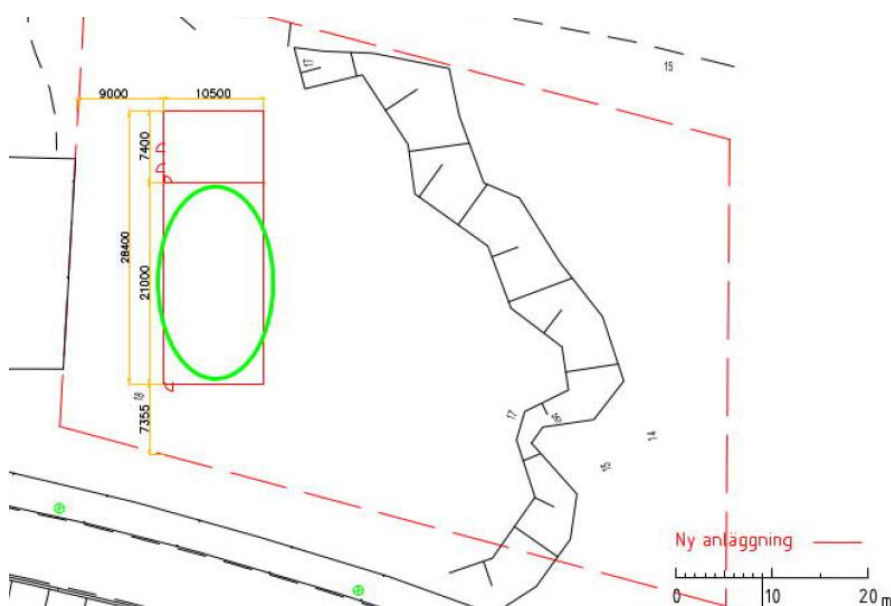
3.5.4 Magnetfält

Utifrån miljöbalkens allmänna hänsynsregler i 2 kap, och särskilt försiktighetsprincipen och skälighetsprincipen, gäller följande:

- För att undvika en möjlig risk för olägenhet för människors hälsa bör nivåerna på de elektromagnetiska fälten hållas så låga som möjligt och inte avvika kraftigt från de nivåer som är normala i vår omgivning, i bostäder, skolor och förskolor.
- Vid nybyggnation av kraftledningar och transformatorstationer som alstrar elektromagnetiska fält i närheten av bostäder, skolor och förskolor bör dessa placeras på sådant avstånd från befintlig eller planerad bebyggelse att nivåerna på de elektromagnetiska fälten hålls så låga som det är rimligt att kräva utifrån miljöbalkens försiktighetsprincip och skälighetsprincip.

Det finns inga nationella riktlinjer för magnetfält. Som jämförelse så anger Svenska Kraftnätets policy att motsvarande anläggningar inte ska ge upphov till över 0,4 μT (mikrotesla) där människor vistas stadigvarande.

För etapp 1 har en utredning vad gäller magnetfält tagits fram (Pöyry, 2019-05-15). Utredningen visar att den planerade anläggningen kommer ge låga magnetfältsvärden, se bild nedan. Risker för exponering av magnetfält för etapp 2 har separat utretts av Vattenfall Eldistribution genom att magnetfält från befintliga referensanläggningar har studerats. Styrkan av magnetfältsbidraget från transformatorstationen vid etapp 2 antas avta snabbt med ett ökat avstånd och på 20 meters avstånd från transformatorstationens fasad förväntas normala bakgrundvärden för tätort. Avståndet till bostäder är ca 50 m vilket innebär att en utbyggnad av anläggningen inte kommer att påverka de närliggande bostäderna av något förhöjt magnetfält.



Den beräknade magnetfältsnivån för etapp 1 illustreras av den gröna ellipsen som visar värdet 0,4 μT

Magnetfältsnivåerna som kan förväntas från de markförlagda 130 kV-ledningarna vilka kommer anslutas till transformatorstationen behandlas i koncessionsansökan för ledningarna.

Mot bakgrund av detta så bedömer Täby kommun att Miljöbalkens allmänna hänsynregler samt den av centrala myndigheter antagna försiktighetsprincipen vid nybyggnation av transformatorstationer uppfylls.

3.5.5 Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram som har gjort beräkningar för en situation då etapp 1 och 2 är utbyggd. Dagvattenberäkningar för etapp 3 har inte utförts då förutsättningarna för den utbyggnaden är oklara i dagsläget. För att klara dagvattenhanteringen i planområdet föreslår dagvattenutredningen att 60 procent av marken inom planområdet ska vara genomsläpplig till 90 procent. En genomsläpplighet till 90 procent motsvarar gräs och naturmark. Planbestämmelse på plankartan anger att max 40 procent av planområdet får hårdgöras.

Planområdets storlek och utbyggnadsetapper innebär att det finns ytor för att omhänderta dagvattnet på kvarteretsmarken för infiltration. Närmsta dagvattenledning går på Djursholmsvägen, ska dagvatten anslutas dit behöver en kommunal dagvattenledning på drygt 100 meter anläggas, inklusive anslutningspunkt till planområdet. Detaljplanen visar att dagvattenhantering är möjligt att hantera lokalt.

För att fördröja ett 100-års regn inom planområdet, vilket även täcker in 10 mm-kravet, föreslås infiltration i svackdike med slänt, som även fungerar som översilningsyta. Fördröjningsbehovet är cirka 33 m³ för etapp 1 och 47 m³ för etapp 1+2 vilket motsvarar en yta för svackdiken på 165 m² respektive 235 m² vid ett antaget ytmagasin på 0,2 m djup. Svackdiken föreslås anläggas med det totala djupet 0,5 m med utloppsnivån 0,2-0,3 m från dikesbotten, det möjliggör infiltration av mindre regn och 10 mm regn från hårdgjorda markytor.

Vid nederbörd med hög intensitet som skyfall eller extremregn kan höga flöden leda till översvämningar. För att minska risken för översvämningar och att vatten blir stående intill byggnader där det kan orsaka skada är det viktigt att inga instängda områden skapas. Vid planerad byggnad är det viktigt att ha en genomtänkt höjdsättning där marken närmst byggnadskroppen anläggs högre så att vatten avrinner bort från byggnaderna. Planbestämmelse, b1, reglerar att öppningar i byggnaders fasader ska placeras minst 20 cm ovan omkringliggande mark och att eventuell källare/byggnadsdel under mark byggs med vattentät konstruktion.

Täby kommuns krav på dagvattenhantering inkluderar att ett klimatkompenserat 100-års regn ska kunna fördröjas inom fastigheten. För detaljplanen föreslås att översilningsytor som avrinner till svackdiken anläggs enligt figur nedan, de kan då även fungera som ytor som kan översvämmas vid skyfall. Planbestämmelse anger att planområdet ska vara tillgängligt för dagvattenåtgärd om minst 47 kubikmeter. Exakt vilken lösning eller placering som blir aktuell sker i samband med detaljprojekteringen.



Förslag till systemlösning med placering av svackdike med slänt i grönt och flödespilar i blått.

En skyfallskartering togs fram i arbetet med programmet för Täby Park, dokumentet är del av planhandlingarna. Dokumentet visar på hur programområdet, samt närområdet, påverkas av ett 100-årsregn gällande vattennivåer. Detaljplaneområdet är inkluderat i området för skyfallskarteringen. Från resultatet kan konstateras att det inte i dagsläget finns någon risk för högt stående vatten i planområdet. Situationen gällande högt stående vatten i angränsande områden kommer enligt framtagna dagvattenutredning inte försämrats.

3.5.6 Farligt gods

Ett PM gällande risk kopplat till närheten till E18 och dess avfartsramp har tagits fram.

Länsstyrelsen i Stockholm har tagit fram riktlinjer som föreslår ett skyddsavstånd på 40 meter från planområde till vägkant om inga riskreducerande åtgärder införs för motsvarande anläggningar. Detta gäller för "Zon B" vilket motsvarar anläggning som den planerade transformatorstationen. Enligt Länsstyrelsen Stockholm bör minsta avståndet till sekundärled uppgå till minst 15 m oavsett vilka åtgärder som vidtas. Ingen byggrätt medges inom 15 meter från vägbanans kant. Risk-PM föreslår riskreducerande åtgärder för den del av planområdet som ligger mellan 15 och 30 meter från vägkant. Enligt föreslagna rekommendationer har planbestämmelse **m1** lagts till på plankartan. Bestämmelsen anger att byggnadsfasad och takfot ska uppföras minst i brandteknisk klass EI60 samt att utrymningsväg ska finnas från fasad som är riktad bort från riskkällan. I aktuellt fall så ska utrymningsväg finnas åt norr och/eller åt väster i och med att fordon på avfartsrampen och E18 kommer köras från sydöst.

Utredningen rekommenderar även att friskluftsintag för utrymmen med känslig utrustning, eller som medger stadigvarande vistelse, placeras i riktning bort från farligt gods-lederna inom 30 m från vägkant. Anläggningen är inte plats som räknas som yta för stadigvarande vistelse.

Avstämning har skett med exploatören Vattenfall Eldistribution gällande anläggningens känslighet för brandrök. Vattenfall Eldistributions transformatorstation i etapp 1 består av två byggnader vilka är placerade kloss an mot varandra. Dels kontrollrumsbyggnaden, den mindre del som är placerad längst från E18, samt den större transformatorbyggnaden som innehåller två brandceller för respektive transformator. Både kontrollrum och transformatorbås är utrustade med brandlarm som ger fjärrsignal till Vattenfall Eldistributions driftcentral. Den del av transformatorstationen som ligger inom riskområdet (närmre än 30 meter från E18) är transformatorbyggnaden. Att del av transformatorstation ligger närmre än 30 meter från E18 ser inte exploatören som någon risk då transformatorerna tål den brandrök som kan uppkomma från brand ifrån farligt gods på avfarten.

Kontrollrummet innehåller batterirum och elektronik vilket är något mer känsligt för brandrök. Kontrollrum och batterirum är ventilerade utrymmen, dock är det möjligt att utrusta dessa ventilationsingångar med brandspjäll som stänger ventilationen till kontrollrum om brandlarmet larmar. Det går dessutom att få till en funktion så att brandspjällen stängs via fjärrsignal från Vattenfall Eldistributions driftcentral. Ovan beskrivna åtgärder planerar Vattenfall Eldistribution att ta vid för att minska risken för externt intag av brandrök i kontrollbyggnaden.

Utifrån föreslagna åtgärder och resonemang anser samhällsbyggnadskontoret att frågan gällande risk från farligt-gods har hanterats för att medge föreslagen användning.

3.5.7 Brandfarlig vätska

I anläggningen kommer brandfarlig vätska att förvaras, ett PM har tagits fram för att bedöma eventuella risker gällande vätskorna. Den totala mängden brandfarlig vätska uppgår till ca. 40 ton. Avståndet från byggrätten till närmsta bostäderna överstiger 50 meter. Bedömningen är att det finns goda skyddsmarginaler för att verksamheten inte ska innebära någon risk för den befintliga bostadsbebyggelsen i och med avståndet till bebyggelsen.

3.6 Hantering av fornlämningar

Under samrådet uppmärksammades det att planområdet tangerar läget för Viggbytorp (L2014:1289) enligt karta från 1699 (LMV A108-34:1). Täby kommun skickade in en förfrågan om markingrepp i anslutning till fornlämning. Enligt länsstyrelsen (Beteckning 431-11833-2020, 2020-03-11) krävs det inget tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950) för det planerade arbetet.

Om fornlämning påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10§ i kulturmiljölagen avbrytas och anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

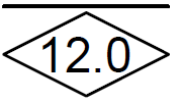
3.7 Preciserings av planbestämmelser

Tabell 1

Användningsbestämmelser	Förklaring/syfte
E	Bestämmelsen möjliggör för att uppföra tekniska anläggningar. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Denna bestämmelse kompletteras med bestämmelser om utformning, utförande och skydd mot störningar. I det här fallet är det en transformatorstation som ska uppföras.

Tabell 2

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/syfte
Fläktgaller och andra öppningar i byggnadsfasaden ska vara vända åt väster eller öster.	För att få bästa möjliga ljudmiljö för närliggande bostäder ska fläktgaller och andra öppningar i byggnadsfasaden vändas bort från bostäderna.
	Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad och syftar till att i viss del reglera byggnadernas placering och begränsa markens utnyttjande samt bidra till att en stor del av marken ska kunna möjliggöra dagvattenhantering.

	Totalt möjliggör planen för en byggrätt på cirka 1600 kvadratmeter.
	Högsta byggnadshöjd i meter reglerar höjd på byggnader. För planområdet är den högsta byggnadshöjden 12 meter.
Max 40 % av marken inom planområdet får hårdgöras	Bestämmelsen säkerställer att det finns tillräckligt med yta som inte är hårdgjord för att klara dagvattenhanteringen i området. Den mark som inte är hårdgjord ska vara genomsläpplig, t.ex. gräs och naturmark.
Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av 47 kubikmeter dagvatten	För att säkerställa att det inom planområdet finns tillräckligt med yta för fördröjning av dagvatten vid skyfall finns en bestämmelse om hur stor volym som krävs för att uppfylla kommunens dagvattenstrategi och policy.
m ₁	Planområdet ligger i närheten av E18 och dess avfartsramp vilka är transportled för farligt gods. För att säkerställa att planområdet blir lämpligt utifrån dessa risker har området försetts med en bestämmelse om att byggnadsfasad och takfot uppförs minst i brandteknisk klass EI 60 och att utrymningsvägar ska finnas från fasad som är riktad åt väster och/eller norr.
b1	Framför allt med hänsyn till att det finns större nivåskillnader på marken där byggrätten föreslås så behöver bebyggelsen och marken höjdsättas så att det inte uppkommer risk att byggnader översvämmas. Bestämmelsen reglerar så att öppningar i byggnaders fasader ska placeras minst 20 cm ovan omkringliggande mark och att eventuell källare/byggnadsdel under mark byggs med vattentät konstruktion.

Tabell 3

Administrativa bestämmelser	Förklaring/syfte
Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vunnit laga kraft.	Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.

Startbesked får inte ges för anläggningen förrän sanering av mark har utförts så att nivåer motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM), enligt Naturvårdsverkets riktlinjer, har kommit till stånd.	Genomförda provtagningar har visat att det finns föroreningar inom området och att sanering behöver ske innan anläggningen kan uppföras.
--	--

4 Genomförandefrågor

4.1 Tidplan och genomförandetid

4.1.1 Tidplan

- Samråd genomfördes 2020-06-12 – 2020-07-09.
- Granskning genomfördes 2020-12-21 – 2021-01-18

Tidplan för godkännande och antagande av detaljplanen:

- Beslut om att godkänna detaljplanen i stadsbyggnadsnämnden inför antagande: 2021-06-08
- Beslut om att anta detaljplanen i kommunfullmäktige: 2021-10-04

Utbyggnad enligt detaljplanen kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft, koncessionsansökan för ledningarna blivit godkända och nödvändiga avtal har tecknats samt lov och tillstånd godkänts.

4.1.2 Genomförandetid

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

4.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

4.2.1 Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark inom detaljplanen.

4.3 Avtal och plan- och genomförandekonomi

4.3.1 Plankostnadsavtal

Exploatören och Täby kommun har år 2018 undertecknat ett plankostnadsavtal. Avtalet reglerar ansvar och fördelning av kostnader för arbetet med att ta fram detaljplanen. Genom avtalet åtar sig exploatören att bekosta allt arbete med att ta fram detaljplanen.

4.3.2 Markanvisningsavtal

Exploatören och Täby kommun har även undertecknat ett markanvisningsavtal år 2018 vilket förlängdes 2020. Markanvisningsavtalets syfte är att reglera övergripande kostnads- och ansvarsfördelning för ett

framtida genomförande av detaljplanen. Parternas åtaganden regleras närmare i marköverlåtelseavtal. Enligt avtalet ska exploatören förvärva marken på marknadsmässiga grunder.

4.3.3 Marköverlåtelseavtal

Exploatören och Täby kommun ska upprätta ett marköverlåtelseavtal som reglerar tekniska och ekonomiska frågor samt fördelning av ansvar för andra nödvändiga åtgärder vid genomförandet av detaljplanen. Marköverlåtelseavtalet ska vara upprättat och godkänt av kommunfullmäktige i Täby kommun senast i samband med att beslut om att anta detaljplanen fattas. Avtalets huvudsakliga innehåll är bland annat följande:

- Ansvar för ansökan om fastighetsreglering och andra lantmäteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande.
- Köpeskilling för erforderliga marköverlåtelser
- Byggstart och tidplan
- Utbyggnadstid och utförande
- Säkerställa byggnadens arkitektoniska utformning

4.4 Avgifter, inlösen, ersättning

Exploatören svarar för alla kostnader förutom fastighetsbildning i samband med genomförandet av detaljplanen vilket utöver plankostnaderna omfattar bland annat vatten- och avloppsanläggningsavgift enligt gällande vatten- och avloppstaxa, bygglovsavgifter och kostnader för anslutning till el och tele/fiber. Exploatören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten.

4.4.1 Övrigt

Del av marken inom fastigheten Viggbyholm 74:1 har omfattats av gåvobrev 1948-12-03 från dödsboet efter V K Hultin. Marken har därmed omfattats av donationsföreskrifter vilket har begränsat markanvändningen. Täby kommun har ansökt om befrielse från donationsföreskrifter (permutation) hos Kammarkollegiet för planområdet, Kammarkollegiet beslutade 2021-03-15 att medge undantag från bestämmelserna i gåvobrevet (dnr 9.2-07161-2020).

5 Konsekvenser av planens genomförande

5.1 Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

Här nedan följer en sammanfattning av de fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen innebär för enskilda fastigheter inom detaljplaneområdet.

5.1.1 Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

För att genomföra detaljplanen behöver en ny fastighet bildas med gränser som huvudsakligen stämmer med föreslagen detaljplan. För att åstadkomma den nya fastighetsindelningen enligt detaljplaneförslaget kommer avstycknings- respektive fastighetsregleringsåtgärder att behöva vidtas inom planområdets fastigheter enligt nedan:

Tabell 4

<i>Fastighet</i>	<i>Avstår kvartersmark (kvm)</i>	<i>Erhåller kvartersmark (kvm)</i>	<i>Fastighetsägare</i>
Viggbyholm 43:14	766		Täby kommun
Viggbyholm 74:1	2546		Täby kommun
Ny fastighet		3312	Exploator

5.1.2 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.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

Det marköverlåtelseavtal (avsnitt 4.3.3) som tecknas mellan Täby kommun och exploatorn innebär bland annat att Täby kommun erhåller ersättning för den mark som överlåts till exploatorn. Ersättningen ska täcka kostnader för marksanering, fastighetsbildning samt kostnader för flytt av ledningar som inte tillhör exploatorn eller dess samarbetspartner (Ellevio), om det behövs för genomförandet av detaljplanen.

Sammantaget beräknas kommunen att gå med vinst.

5.3 Sociala konsekvenser

Projektet bidrar till att kunna möjliggöra stadsutvecklingsprojekt i närområdet vilket bidrar till de bostadspolitiska målen. Planområdet är idag obebyggt och mellan planområdet och bostadsbebyggelse ligger Flyghamnsvägen och en parkering. Med rätt utformning och med ljussättning på och kring byggnaden så skulle projektet kunna bidra till en ökad trygghet längs med gatan Flyghamnsvägen, norr om planområdet. Projektet bedöms inte innebära några negativa sociala konsekvenser.

5.3.1 Barnperspektivet

Projektet bedöms inte ha några konsekvenser för barn eller för ytor som barn uppehåller sig på.

5.4 Miljökonsekvenser

5.4.1 Konsekvenser av planens genomförande

- Detaljplanen bedöms inte påverka några befintliga naturvärden.
- De befintliga bostäderna norr om planområdet bedöms enligt framtagna bullerutredning inte utsättas för buller som ligger över riktvärdena för externt industribuller.

- Föreslagen byggnad ligger inom rekommenderat avstånd från farligt godsled. Med avseende på föreslagen användning bedöms avståndet dock vara acceptabelt. Avståndet mellan föreslagen byggnad och befintliga bostäder innebär även att ingen risk uppkommer för bostäderna med avseende på brandfarlig vätska.
- En översiktlig markundersökning har tagits fram vilken utrett föroreningar på platsen. Marken kommer att behöva saneras innan genomförande.

5.4.2 Bedömning av miljöpåverkan

För detaljplaner som medför betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

5.4.3 Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att den nya detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte behöva upprättas för detaljplanen.

6 Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Täby kommun i samarbete med konsulter från WSP. Som byggaktör har Vattenfall Eldistribution varit del i planarbetet med arkitekter från Sweco.

Samhällsutvecklingskontoret

David Essinger
planarkitekt

Christine Forsberg
planchef