

Antagandehandling

Detaljplan för

Näsbypark 73:40 m.fl., Näsbypark

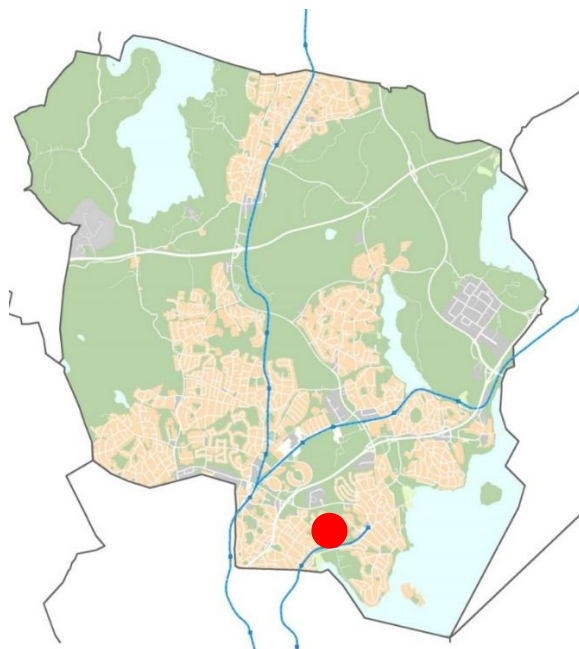


Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en ny förskolebyggnad med plats för cirka 140 barn med tillhörande parkering och förskolegård. Detaljplanen bekräftar även nuvarande idrottsplats, Kryssarvallen, och möjliggör uppförandet av en byggnad för omklädningsrum och förråd till idrottsplatsen.

Infarten till planområdet är Vedettvägen. Vedettvägen ska fortsätta ned till planområdets sydvästra hörn och avslutas i en vändplan. För genomförandet av detaljplanen kan en separat fastighet för förskoleändamål bildas. Förskolebyggnaden lokaliseras i fastighetens nordvästra del. Byggnad för omklädningsrum till idrottsplatsen möjliggörs väster om fotbollsplanen.

I samband med planstart bedömdes detaljplaneförslaget inte följa den då gällande översiktsplanen Det nya Täby 2010-2030. Detaljplanen har därför tagits fram med utökat planförfarande. Efter granskning har en ny översiktsplan, Täby 2050 – Staden på landet, antagits och fått laga kraft. Planförslaget följer den nya översiktsplanen.



Figur 1: Orienteringskarta

Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning.....	5
1.1. Planhandlingar	5
1.2. Utredningar, bilagor.....	6
1.3. Planens syfte.....	6
1.4. Planprocessen.....	6
1.5. Bakgrund	7
1.6. Plandata	7
1.6.1. Lägesbestämning.....	7
1.6.2. Areal.....	8
1.6.3. Markägoförhållanden	9
1.7. Tidigare ställningstagande	9
1.7.1. Översiktliga planer	9
1.7.2. Detaljplaner	9
1.7.3. Miljökonsekvensbeskrivning	10
1.7.4. Pågående eller kommande planering i omgivningen.....	11
1.7.5. Övriga kommunala riktlinjedokument.....	11
2. Befintliga förhållanden	12
2.1. Bebyggelse.....	12
2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll.....	12
2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning	14
2.1.3. Tillgänglighet.....	14
2.2. Gator och trafik.....	14
2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	14
2.2.2. Kollektivtrafik	15
2.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter	15
2.3. Natur, park och rekreation.....	15
2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation	15
2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden	16
2.3.3. Friytor, lek och rekreation	17
2.3.4. Vattenområden och miljökvalitetsnormer.....	17
2.4. Teknisk försörjning	18
2.4.1. Vatten och avlopp	18
2.4.2. Ledningar	19
2.4.3. Värme.....	19

2.4.4. El	19
2.4.5. Avfall	19
2.5. Störningar och risker	20
2.5.1. Förorenad mark	20
2.5.2. Radon.....	20
2.5.3. Risk för skred	20
2.5.4. Farligt gods	21
2.5.5. Buller	21
2.5.6. Luftkvalitet.....	23
2.5.7. Översvämning.....	24
2.5.8. Roslagsbanan	26
2.6. Fornlämningar	26
2.7. Riksintressen.....	26
3. Planförslaget.....	26
3.1. Bebyggelse.....	26
3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll	26
3.1.2. Byggnadskultur och gestaltning	27
3.1.3. Tillgänglighet.....	29
3.2. Gator och trafik.....	30
3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	30
3.2.2. Parkering, varumottagning, utfarter	30
3.3. Natur, park, rekreation	31
3.3.1. Natur- och parkmiljö.....	31
3.3.2. Friktor, lek och rekreation	31
3.4. Teknisk försörjning	32
3.4.1. Vatten och avlopp	32
3.4.2. Ledningar	32
3.4.3. Värme.....	32
3.4.4. El	32
3.4.5. Avfall	32
3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker	33
3.5.1. Förorenad mark	33
3.5.2. Radon.....	33
3.5.3. Risk för skred	33
3.5.4. Grundvatten	34
3.5.5. Buller	35
3.5.6. Dagvattenhantering.....	39
3.5.7. Risk för översvämning	41
3.5.8. Risk kopplat till Roslagsbanan	44

3.6. Precisering av planbestämmelser	45
4. Genomförandefrågor	48
4.1. Tidplan och genomförandetid.....	48
4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	48
4.3. Länshållningsvatten.....	48
4.4. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut.....	49
4.5. Avtal och plan- och genomförandekonomi	49
4.5.1. Planavtal	49
4.5.2. Exploateringsavtal.....	49
4.5.3. Markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal	49
4.5.4. Nyttjanderättsavtal	49
4.5.5. Övriga avtal	50
4.6. Avgifter, inlösen, ersättning	50
5. Konsekvenser av planens genomförande	50
5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser	50
5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter	50
5.1.2. Allmänt	51
5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	51
5.3. Sociala konsekvenser	51
5.3.1. Barnperspektivet.....	52
5.4. Miljökonsekvenser.....	53
5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande	53
5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan.....	54
5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan	54
6. Revidering	55

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

1.2. Utredningar, bilagor

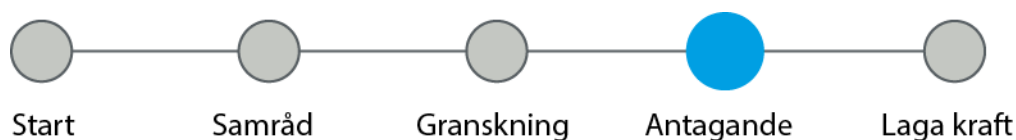
- Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik, Bjerking AB, 2020-09-01
- PM Geoteknik, Bjerking AB, 2020-09-01
- PM Miljöteknisk undersökning, Bjerking AB, 2020-09-24
- Riskutredning, Sweco, 2020-10-05
- Illustrationskarta, Tengbom, 2021-05-28
- Bullerutredning för ny detaljplan i Näsbypark, Täby kommun, Akustikverkstan Konsult AB, 2021-08-24
- Dagvattenutredning Näsbypark 73:40 m.fl., Niras, 2020-09-28 rev. 2022-09-09
- PM Grundvattenförorening i Näsbypark, Täby kommun, Bjerking, 2022-09-26

1.3. Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en ny förskolebyggnad med plats för cirka 140 barn med tillhörande parkering och förskolegård. Detaljplanen bekräftar även nuvarande idrottsplats, Kryssarvallen, och möjliggör uppförandet av en byggnad för omklädningsrum och förråd till idrottsplatsen.

1.4. Planprocessen

Planen upprättas med utökat förfarande 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). Detaljplanen befinner sig i antagandeskedet.



Figur 2: Figuren visar vart i planprocessen planen befinner sig, planen är i antagandeskedet.

1.5. Bakgrund

I januari 2019 brandskadades två förskolor i Näsbypark; Slottets förskola och Näsbylundens förskola. Senare under 2019 konstaterades det att Slottets förskola var så skadad av branden och det efterföljande släckningsarbetet att den inte kunde renoveras, utan behövde rivas. Rivningen genomfördes i mars 2020. Slottets förskola ersätts idag av en paviljong som har lägre kapacitet än den brandskadade byggnaden. Näsbylundens förskola är återställd och verksamheten har flyttat tillbaka. Båda förskolebyggnaderna har uppförts med stöd av tidsbegränsat bygglov.

I november 2019 gjordes en lokaliseringsutredning för att utreda lämplig lokalisering av en ny förskola i Näsbypark, med syfte att långsiktigt tillgodose behovet av förskoleplatser i området. Utredningen visar att platsen där Näsbylundens och Slottets förskolor är lokaliserade är en lämplig plats för att uppföra en permanent byggnad avsedd för förskola med kapacitet om cirka 120-150 barn. Den nya förskolan ska ersätta Slottets och Näsbylundens förskolor för att täcka det behov som finns och säkerställa långsiktig kapacitet av förskoleplatser i Näsbypark.

För att möjliggöra en permanent förskoleverksamhet på platsen behöver en ny detaljplan tas fram som medger markanvändningen förskola då gällande plan endast medger parkmark och idrottsändamål. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter beslutade den 12 december 2019, § 54, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva en ny detaljplan för fastigheterna Näsbypark 73:40-41 samt del av Näsbypark 73:64 i syfte att möjliggöra ny förskolebyggnad inom området.

1.6. Plandata

1.6.1. Lägesbestämning

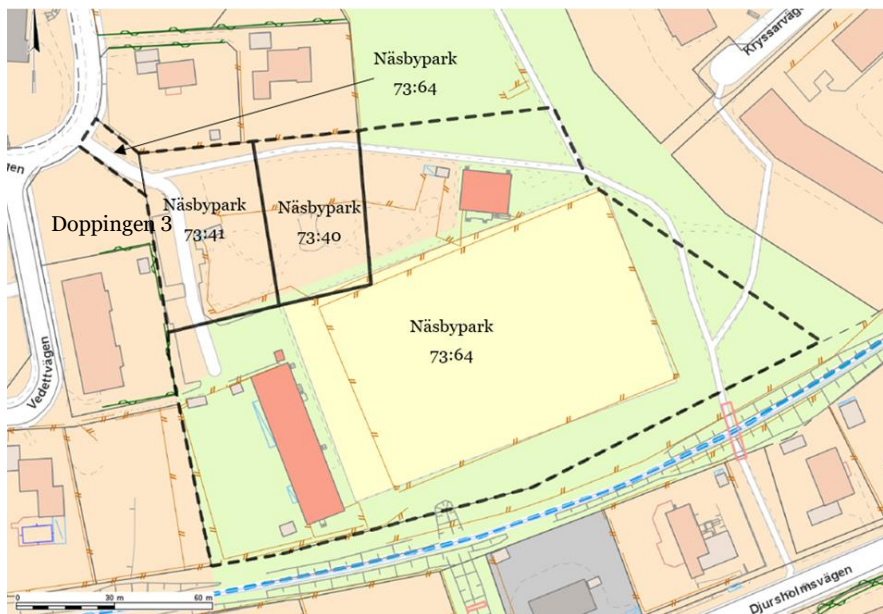
Planområdet ligger i Näsbypark vid Centralparkens södra ände. Området avgränsas av Roslagsbanans järnväg i söder, bostäder i norr, öst och väst samt Centralparken i norr (figur 3).



Figur 3: Orienteringsbild där svart linje visar planområdet.

1.6.2. Areal

Planområdet är cirka 18 000 kvm stort och omfattar fastigheterna Näsbypark 73:40, Näsbypark 73:41, del av Näsbypark 73:64 samt del av Doppingen 3 (figur 4).



Figur 4: Planområdet inringas med svart streckad linje. Fastigheter inom planområdet är Näsbypark 73:40, Näsbypark 73:41, del av Näsbypark 73:64 samt del av Doppingen 3.

1.6.3. Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter ägs av Täby kommun.

1.7. Tidigare ställningstagande

1.7.1. Översiktliga planer

Efter detaljplanens granskningsskede har kommunfullmäktige den 19 april 2022, § 58, antagit en ny översiktsplan för kommunen, *Täby 2050 - Staden på landet*.

Planförslaget följer den nya översiktsplanen. I översiktsplanen är marken utpekad för småhusbebyggelse vilket avser kommunens villa-, radhus- och kedjehusområden där även viss flerbostadshusbebyggelse som inte är sammanhängande och avskild från stadsbebyggelse ingår, liksom idrottsytor, förskolor och skolor samt enskilda och mindre verksamhetsfastigheter.

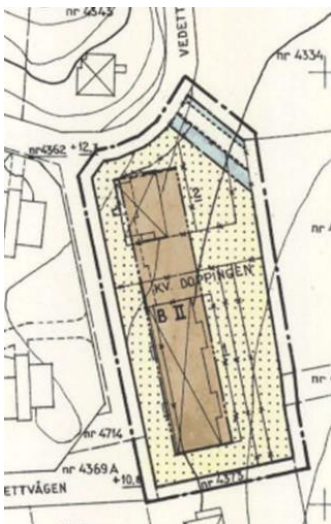
I den tidigare översiktsplanen, *Översiktsplan 2010-2030*, som antogs av kommunfullmäktige den 14 december 2009 och som varit gällande under stora delar av planprocessen, pekas marken ut för bostäder och som större park- och naturområde. I benämningen bostäder ingår samhällsservice så som förskola, dock benämns större delen av planområdet som park- och naturområde, i definitionen av park och naturområde ingår inte samhällsservice. Detaljplaneförslaget ansågs därför inte följa dåvarande översiktsplan och har därmed tagits fram med utökat förfarande.

1.7.2. Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan S23, antagen 1955 samt detaljplan S56, antagen 1962. Detaljplan S23 reglerar marken till park eller plantering samt område för idrottsändamål (figur 5). Detaljplan S56 reglerar marken, som är inom planområdet, till park och kvartersmark för bostadsändamål. I mitten av parkområdet för S56 illustreras en väg mellan Vedettvägen och Centralparken (figur 6).



Figur 5: Utsnitt från detaljplan S23, grön skraftering: park eller plantering, ljusgrön: idrottsändamål.



Figur 6: Utsnitt från detaljplan S56, Brun: bostadsändamål, grön: parkmark, vit: illustrerad väg.

1.7.3. Miljökonsekvensbeskrivning

I samband med starten av detaljplaneprocessen genomfördes det första steget i en strategisk miljöbedömning, en undersökning om betydande miljöpåverkan (6 kap. 6 § första stycket miljöbalken). Genom undersökningen identifierades att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Undersökningen utgör en planhandling. Skälen för bedömningen redovisas även i planbeskrivningen, avsnittet Miljökonsekvenser. Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan (6 kap. 6§ andra stycket miljöbalken) har genomförts inom ramen för detaljplanesamrådet och länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Beslut om att planens genomförande inte

antas medföra risk för betydande miljöpåverkan (6 kap. 7§ miljöbalken) har fattats inom ramen för detaljplanesamrådet.

1.7.4. Pågående eller kommande planering i omgivningen

Ett planprogram har påbörjats för Näsbyrads centrum. Söder om planområdet pågår utbyggnad av Näsby slottsområde.

1.7.5. Övriga kommunala riktlinjedokument

1.7.5.1. Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc.

Syftet med detaljplanen ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om att Täby ska vara en näringslivsvänlig kommun med expansiva företag där förutsättningar finns för att skapa fler arbetstillfällen. Nya företag är välkomna samtidigt som befintliga ges förutsättningar att växa.

1.7.5.2. Dagvattenpolicy

Inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla, har en policy för hantering av dagvatten utarbetats. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun. Kommunstyrelsen fastställde den nu gällande dagvattenpolicyn i mars 2016. Policyn fastslår bland annat att dagvatten ska fördröjas och renas, gärna i ytliga och växtbevuxna anläggningar som berikar miljön, samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

1.7.5.3. Dagvattenstrategi

I oktober 2016 fastställdes Dagvattenvattenstrategin som konkretiserar Dagvattenpolicyn ytterligare. Bland annat ställs krav på att halva kvartersmarken ska 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 miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten inte riskerar att uppnås inom utsatt tid.

1.7.5.4. Cykelplan för Täby kommun

I juni 2014 antog stadsbyggnadsnämnden kommunens första cykelplan. Cykelplanen har målsättning att skapa en väl fungerande och anpassad cykelinfrastruktur, bestående av ett sammanhängande, gent, framkomligt och trafiksäkert cykelvägnät med enhetlig utformning. Planen pekar på vikten av drift och underhåll och cykelvägvisning. Planen innehåller normer för cykelparkering samt förslag på hur kombinationsresor mellan cykel och kollektivtrafik kan utvecklas. I mars 2020

reviderades cykelplanen med ett bredare fokus även på barn och ungdomar samt vardagscyklister.

1.7.5.5. Parkeringsstrategi för Täby kommun

I Täbys parkeringsstrategi, antagen av stadsbyggnadsnämnden i december 2013 fastställs inriktningen för fortsatt arbete med parkeringsfrågor i kommunen. Målsättningen är att parkeringsstrategin ska stödja utvecklingen mot en attraktiv stadsmiljö, effektivt utnyttjande av marken i kommunens centrala delar, främja hållbara transportmedel och planering och samverkan för god tillgänglighet. Parkeringsstrategin anger parkeringsnorm för cykel och bil på allmän platsmark samt på kvartersmark och visar vilka möjligheter kommunen har att medverka till en god utveckling med stöd av cykel- och bilparkering.

1.7.5.6. Avfallsplan 2021-2032

SÖRAB-kommunerna (Danderyd, Järfälla, Lidingö, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Täby, Upplands Väsby och Vallentuna) har beslutat om en gemensam avfallsplan som beskriver arbetet med avfallshanteringen från 2021 till och med 2032. I planen redovisas fem målområden med huvudmål som sträcker sig över hela planperioden.

För varje målområde tas periodmål fram för vad som ska ha uppnåtts till 2023, 2026, 2029 samt 2032. De tre första målområdena är grunden för planen och handlar om att arbeta med system efter behov, att avfall ska förebyggas och att material ska cirkulera. De två sista målområdena lyfter fram matavfall och nedskräpning.

2. Befintliga förhållanden

2.1. Bebyggelse

2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

I området finns två paviljonger ämnade för förskola, Näsbylundens förskola samt Slottets förskola (figur 7 och 8). Båda förskolorna ligger inom fastigheten Näsbypark 73:64. Fastigheterna 73:40, Näsbypark 73:41 och Doppingen 3 är obebyggda. Tidigare låg Slottets förskola inom de ovannämnda fastigheterna men byggnaden brandskadades januari 2019 och revs därefter i mars 2020. Förskolebyggnaden ersättes av en av paviljongerna på Näsbypark 73:64. Intill Näsbylundens förskola ligger en mindre byggnad som tidigare varit en nätstation. I dag används byggnaden till återvinningsförvaring.

Inom fastigheten Näsbypark 73:64 ligger Kryssarvallen, som är en konstgräsklädd fotbollsplan. Parkeringsplatser till förskolorna finns i planområdets nordvästra del och idrottsplatsens parkeringsplatser (figur 9) finns väster om fotbollsplanen.



Figur 7: Näsbylundens förskolebyggnad



Figur 8: Slottets förskolebyggnad.



Figur 9: Parkeringsplats väster om fotbollsplanen.

2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning

Paviljongerna inom planområdet har fasad i gul respektive röd träpanel med vita knutar. Den tidigare nätstationen är i grå betong. Flerbostadshusen öster om planområdet är byggda 1956, bostadshusen är i 3-4 våningar och i fyra byggnadskroppar. Fasaden är i ljus puts. Flerbostadshuset för boende med särskilt stöd väster om planområdet är i 2-3 våningar och har fasad i röd puts. Väster och norr om planområdet ligger enbostadshus i blandade storlekar, utformning och fasader samt radhuslängor i 2 våningar med fasader i rött tegel. Runt konstgräsplanen går ett högt staket och flertal strålkastarljus som kan belysa planen.

2.1.3. Tillgänglighet

Det löper en gång- och cykelbana i norra och östra delen av planområdet. Parkeringsplatser för bil finns inom planområdet intill förskolorna och idrottsplatsen.

2.2. Gator och trafik

2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger avskilt från större bilvägar. Planområdet nås från Näsby allé via vägarna Vedettvägen och Falkvägen (figur 10). Vedettvägen fortsätter ner i planområdet. Vägen inom planområdet tillhör inte den kommunala gatustrukturen och förvaltas av kommunens fastighetsavdelning.

Det löper en gång- och cykelväg i norra och östra delen av planområdet. Gång- och cykelvägen förbinder Vedettvägen och Djurholmsvägen med en gång- och cykeltunnel under Roslagsbanan. Gång- och cykelvägen löper också norrut vidare i Centralparken samt öster ut mot Näsbyrums centrum via Kryssarvägen. Gång- och cykelvägen som förbinds med Djurholmsvägen överbryggas den barriär som Roslagsbanan innebär för gång- och cykeltrafikanter och skapar en koppling mellan Centralparkens grönsstruktur och Näsby slottsområdet.



Figur 10: Svart heldragen linje: bilväg, lila streckad linje: gång- och cykelväg, grön streckad linje: gångbana.

2.2.2. Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 400 meter från Näsby allé station och 600 meter från Näsbyrads station. Det är 350 meter från busshållplats för busslinje 617 på Djursholmsvägen.

2.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter

Inom planområdet finns parkeringsplatser längs med Vedettvägen. Det finns parkeringsplatser som är dedikerade till förskolans personal, allmän parkering samt parkering till Vedettvägen 16-18. Parkering till idrottsplatsen sker väster om fotbollsplanen. Det finns cykelparkering utanför de båda förskolorna.

Varutransporter kommer likt andra motorfordon från Vedettvägen.

2.3. Natur, park och rekreation

2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation

Topografiskt är området lokaliserat i en sänka i terrängen mellan berg- och moränryggar på den östra och västra sidan. Det är beläget cirka 10 meter över havet, med små variationer i topografin inom planområdet.

I princip hela planområdet är ianspråkstaget och delar är bebyggda och asfaltbelagda ytor. Fotbollsplanen var tidigare en grusplan, men för några år sedan lades konstgräs ut. Planen bedöms därför ha viss genomsläpplighet.

Planområdet har inte identifierats ha några befintliga natur- eller kulturvärden. Däremot kan de små områdena med naturlig grönska och ett fåtal större träd antas fylla en viktig funktion som lektyta för förskolebarnen och för omhändertagande av dagvatten.

Inom planområdet finns livsmiljöer och spridningssamband för pollinatörer. Livsmiljöerna är koncentrerade till planområdets östra del och spridningssamband löper från bollplanens sydöstra hörn och vidare upp mot Centralparken. Planområdet gränsar även till ett stråk i kommunens tallnätverk och spridningsvägar för ädellövträd finns i närheten.

Mellan Roslagsbanan och idrottsplatsen återfinns en smal sträng med naturmark bevuxen med en del sly och ett fåtal mindre träd. Längs spåret finns också ett mindre dike.

2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken i området av postglacial lera med inslag av sandig morän i delar av området vid banvallen mot Roslagsbanan. En geoteknisk utredning har utförts för att närmare utreda de geotekniska och hydrogeologiska förutsättningarna inom planområdet (Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik och PM Geoteknik, Bjerking AB). Utredningen har fokuserat på de västra och norra delarna av planområdet eftersom det är i dessa områden som markanvändningen är planerad att ändras och marken kommer att bebyggas. Utredningen bekräftar uppgifterna i SGU:s jordartskarta. Ovanlagrat leran finns även fyllnadsmassor med en mäktighet av 0,5-2 meter. Fyllningen utgörs av grus och sand med inslag av växtdelar. Vid den asfalterade ytan väster om idrottsplatsen är fyllningen något grövre, med större fraktioner av grus och inslag av sprängsten. Det underliggande lerlagret varierar i mäktighet mellan 4-6 meter varav den översta metern utgörs av torrskorplera som sen övergår till lera. Leran har klassats som siltig lera och innehåller vissa inslag av finsand. Underlagrat lera återfinns friktionsjord i varierande mäktighet. Avståndet ner till fast berg varierar inom området och bergytan är närmast markytan upp mot sluttningarna i öst och väst.

2.3.3. Friytor, lek och rekreation

Planområdet har två befintliga förskolor. Slottets förskola hade 2018, innan förskolebyggnaden brandskadades, kapacitet för cirka 57 barn. Idag har förskolan kapacitet för cirka 30 barn. Gården är cirka 1 900 kvm stor. Näsbylundens förskola har kapacitet för 73 barn, gården är 1 300 kvm stor. Friytan per barn är 33 kvm respektive 18 kvm. Inom planområdet finns också en konstgräsplan som är cirka 5 500 kvm.

Det finns stora grönytor med god tillgänglighet intill planområdet i form av Centralparken. Centralparken är en stor kommunal stadspark med mycket högt rekreativt värde, vilket framgår av kommunens grönplan. Centralparken sträcker sig från planområdet vidare norrut mot Centralvägen och vidare mot E18. Parken erbjuder stora gräsytor för lek och aktivitet, blomsterplanteringar, flertalet lekplatser, utomhusgym, tennisbana och utomhusbadet Norskogsbadet.

På andra sidan Roslagsbanan och Djurholmsvägen finns fler rekreativsmöjligheter: Bland annat strandpromenad, grönområden och lekplatser som nås via gång- och cykelförbindelse.

2.3.4. Vattenområden och miljö kvalitetsnormer

2.3.4.1. Ytvatten

Planområdet avrinner naturligt till vattenförekomsten Stora Värtan (SE592400-180800) som utgör en inre del av Östersjön. Miljö kvalitetsnormerna för Stora Värtan anger att god ekologisk och kemisk status (med undantag för kvicksilver och polybromerade difenyleter) ska uppnås senast 2027. Vattenförekomsten uppnår inte god ekologisk status främst på grund av övergödning. Avrinningsområdet är kraftigt påverkat av mänsklig verksamhet, vilket påverkar läckaget av närsalter och miljögifter till vattnet. Den ekologiska statusen i Stora Värtan bedöms idag som måttlig. Stora Värtan uppnår heller inte god kemisk status på grund av förekomst av kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), perfluoroktansulfon (PFOS) och tributyltenn (TBT). För att miljö kvalitetsnormerna ska kunna nås behöver åtgärder genomföras i så stor utsträckning det är möjligt och föroreningsbelastningen får inte öka med planens genomförande.

2.3.4.2. Grundvatten

Området ligger inom grundvattenförekomsten Täby-Danderyd. Grundvattenförekomsten täcker större delen av tätortsområdena i Täby samt en del av Danderyds kommun och har god kemisk och god kvantitativ status enligt gällande miljö kvalitetsnormer.

I samband med den geotekniska utredningen genomfördes grundvattenmätningar och miljöprovtagning av grundvattnet (PM Geoteknik och PM Miljöteknisk undersökning, Bjerking AB). Grundvattnets trycknivå har mätts i två punkter inom området under en knapp månads tid under sensommaren 2020 och varierade då mellan (+5,2-+6,3 meter), vilket motsvarar 2,6–3,5 meter under befintlig markyta. Grundvattnets strömningsriktning bedömdes som sydlig. Vattnet analyserades även med avseende på föroreningar. Provtagningen identifierade förhöjda halter av flertalet metaller innefattande arsenik, krom, nickel och bly. Metallhalterna har jämförts med SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten och i ett av rören är halterna av arsenik, krom, nickel och bly klassade som Mycket högt. I det röret noterades dock att vattnet var grumligt och innehöll lerpartiklar vilket bedöms vara anledningen till de höga halterna. I flertalet områden i Täby återfinns markområden med förhöjda halter av just dessa metaller i naturlig lera. Kommunen har låtit Bjerking AB ta fram PM – Grundvattenförorening i Näsbypark, daterad 2022-09-26, i syfte att förtydliga kommunens ställningstagande samt rekommendera om och hur de förhöjda halterna behöver åtgärdas.

De uppmätta halterna anses inte vara orsakade av den tidigare branden eller någon annan verksamhet utan beror sannolikt på suspenderat material i grundvattenprovet. Läs mer under rubriken 3.5.4 Grundvatten.

2.4. Teknisk försörjning

2.4.1. Vatten och avlopp

Ett flertal befintliga allmänna VA-ledningar finns i anslutning till planområdet och flera av kommunens ledningar är lokaliserade inom själva planområdet. Genom planområdet går dricksvatten-, spill- och dagvattenledningar som försörjer även omkringliggande områden. Vattentrycket i det befintliga nätet i planområdet bedöms enligt kommunen vara cirka 50-55 mVp.

Spillvattnet avleds ut från planområdet i en infodrad Ø250-ledning. Det leds därefter i allt större ledningar till anslutningen på Käppalatunneln vid kvarteret Brudsporren/Fackelrosen. Käppalatunneln leder därefter spillvattnet vidare till Käppalaverket på Lidingö där det renas.

Kapaciteten i kommunens befintliga spillvattenledningssystem har tidigare utretts av WSP med hjälp av en hydraulisk modell. Spillvattenledningarna genom planområdet och nedströms område har bedöms vara överbelastat och behöver dimensioneras upp (figur 11). Detta har bedömts kunna genomföras tidigast till år 2030.



Figur 11: Spillvattenledningar i behov av uppdimensionering.

Dagvattenledningar går igenom planområdet och ansluter till en södergående Ø800-ledning som i sin tur ansluter till ett dike vid planområdesgränsen i söder. Mellan Roslagsbanan och planområdesgränsen finns även ett mindre dike längs med järnvägen. Dagvattnet som avleds via planområdet leds under Roslagsbanan och vidare dels via ledning och dels via öppna diken till en utsläppspunkt vid Stora Värtans strandlinje i Näsbypark.

2.4.2. Ledningar

Inom planområdet går ett flertal tele-, el- och VA-ledningar. Det finns ingen ledningsrätt inom planområdet. Teleledningarnas bestånd regleras i markavtal mellan Täby kommun och TeliaSonera Skanova Access AB.

2.4.3. Värme

Byggnaderna har eluppvärmning.

2.4.4. El

Planområdet är anslutet till elnätet.

2.4.5. Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet sker med avfallsfordon som tömmer avfallskärl vid särskilt utrymme.

2.5. Störningar och risker

2.5.1. Förorenad mark

Planområdet har inventerats och provtagits med avseende på risken för förorenad mark. I den historiska inventeringen identifierades inga kända eller potentiellt förorenade objekt inom eller i direkt anslutning till planområdet. Till följd av branden och rivningen av förskolebyggnaden bedömdes det finnas risk för punktföroreningar i området. Exempelvis kan den ofullständiga förbränningen av plast ha lett till en spridning av dioxiner i området.

I närområdet återfinns ett flertal objekt, innefattande plantskola, kemptvättar och en bilvårds- och drivmedelsanläggning som är registrerade i Länsstyrelsens databas (EHB-stödet). Verksamheterna inom en kilometer från planområdet är lokaliserade nedströms från grundvattnets bedömda flödesriktning och risken att eventuella föroreningar från verksamheterna spridit sig till planområdet är således mycket liten.

Med utgångspunkt i inventeringen har en mark- och grundvattenprovtagning genomförts för att säkerställa att det inte återfinns föroreningar som kan innebära en risk för miljö och hälsa (PM Miljöteknisk undersökning, Bjerking AB). Proverna analyserades för ett brett spektrum av föroreningar innefattande metaller, pesticider, PAH, BTEX, alifater och aromater. Resultatet av markprovtagningen påvisade inga halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. I ett fåtal lerprover identifierades halter av vissa metaller som överskrider mindre än ringa risk (MRR), enligt Avfalls Sveriges riktvärden för återvinning av avfall i anläggningsarbeten. Halterna bedöms inte vara orsakade av någon förorenande verksamhet utan från naturligt förhöjda halter av metaller i leran. Det detekterades inga förhöjda halter av PAH i asfaltbeläggningen.

2.5.2. Radon

I Täby gäller medelstor risk för radon i marken.

2.5.3. Risk för skred

Området har små topografiska variationer, men eftersom stora delar av de yttligare markskikten utgörs av siltig lera har risken för skred utretts närmare i den geotekniska undersökningen (Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik och PM Geoteknik, Bjerking AB). Skjuvhållfastheten i leran bedöms som mycket låg och normalt konsoliderad/svagt överkonsoliderad vilket innebär risker för sättningar då marken utsätts för större belastning. Marknivån bedöms kunna justeras med ett fåtal decimeter utan att ge upphov till skadliga sättningar. Området bedöms ha tillfredställande

säkerhet mot ras och skred (även vid förhöjda grundvattennivåer) då marken inte uppfyller några av de förutsättningar för skred och ras som anges i Skredkommissionens rapport 3:95.

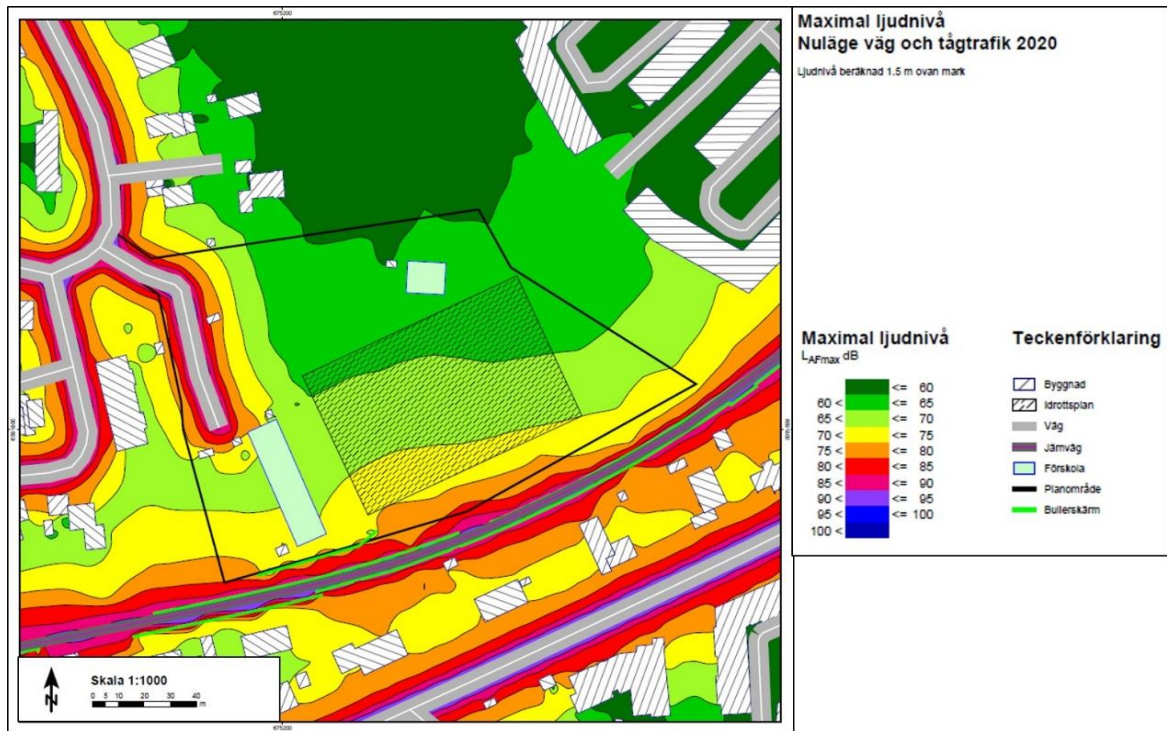
2.5.4. Farligt gods

Det förekommer ingen transport av farligt gods i närheten av planområdet.

2.5.5. Buller

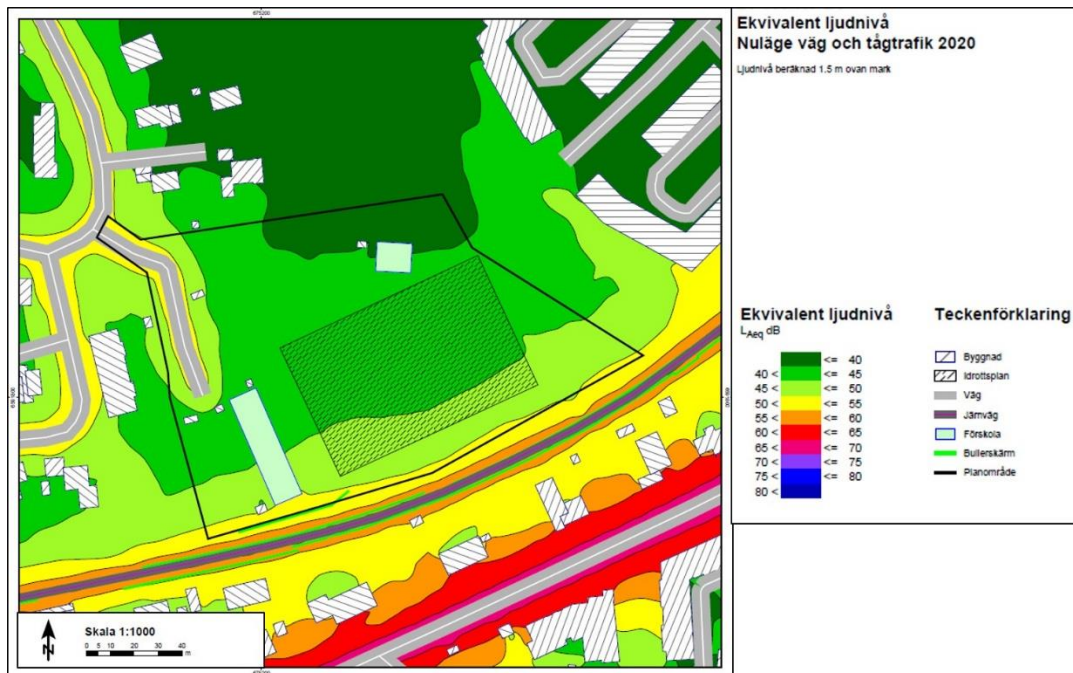
Inom och i anslutning till planområdet finns flera bullerkällor, men huvuddelen av området har en god ljudmiljö för förskole- och idrottsverksamhet. Den främsta källan till buller är Roslagsbanan och det är buller som uppstår när tågen passerar som bedöms orsaka den största störningen. Planområdet skyddas av buller från Roslagsbanan genom de bullerplank som SL byggt invid spårområdet samt ett plank som uppförts av kommunen i den sydvästra delen av området. De maximala ljudnivåerna är därför som högst längs med infarten, men ligger inom större delen av planområdet på mellan 60-70 dB(A), (figur 12).

Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från väg- och spårtrafik på äldre skolgårdar anger att för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 55 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 70 dB(A). Maxnivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn för den tid då förskolan nyttjas. I maxtrafik passerar 5-6 tåg i timmen planområdet och vissa av ytorna inom de södra och västra delarna av planområdet är därför inte lämpliga som förskolegård.



Figur 12: Maximala ljudnivåer från väg- och spårtrafik.

Även de dygnsekvivalenta ljudnivåerna överskrider rekommenderat riktvärde i området närmast spåret och vägen (figur 13). I övrigt har området en god ljudmiljö.



Figur 13: Dygnsekvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafik.

Idrottsverksamheten, med framförallt fotbollsträning och matcher som bedrivs inom området skapar en del ljud som kan uppfattas som störande i omkringliggande bostadsområden. För att utreda idrottsverksamhetens påverkan har Naturvårdsverkets Vägledning om buller från idrottsplatser (2021-03-24) tillämpats. Risker för att verksamheten genererar bullerstörningar har uppskattats utifrån avståndet till omkringliggande bostäder, antal boende, hur många som nyttjar anläggningen och hur ofta anläggningen används. Enligt vägledningen kan ett område delas in i olika zoner utifrån dessa parametrar. Beroende på vilken zon verksamheten bedöms tillhöra kan en bedömning om risken för olägenhet göras (tabell 1).

Tabell 1: Zoner för bedömning av olägenhet för buller från idrottsplats.

Ungefärligt avstånd till närmaste bostäder	Låg intensitet <10 samtidiga användare	Medel intensitet 10 - 30 samtidiga användare	Hög intensitet > 30 samtidiga användare
< 50 m	Grön	Gul	Orange
50-100 m	Grön	Grön	Gul
> 100 m	Grön	Grön	Grön

Utifrån hur verksamheten nyttjas bedöms den ligga inom orange zon. Avståndet till de närmaste två bostadshusen är under 50 m och anläggningen nyttjas frekvent av fler än 30 personer samtidigt. Orange zon innebär viss risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det är dock fullt möjligt, enligt vägledningen, att även i denna zon bedriva idrottslig verksamhet utan att olägenheter uppstår. Detta under förutsättning att det inte uppstår störande strukturella ljud och att föreningar och utövare visar hänsyn till omgivningen. Eftersom idrottsplatsen enbart består av en konstgräsplan anses den inte ge upphov till strukturella ljud. Det är enbart ett fåtal invånare (<10) som bor inom 50 meter från konstgräsplanen. Dessa bostäder är lokaliserade på södra sidan av Roslagsbanan. Idrottsverksamheten bedöms därför inte innebära en olägenhet, däremot är det fortsatt viktigt att kommunen har en aktiv dialog med de föreningar som nyttjar planen för att minska riskerna för att olägenheter uppstår.

2.5.6. Luftkvalitet

Områdets närhet till den stundtals högt trafikerade Djursholmsvägen är den lokala källa som främst påverkar luftkvaliteten. Partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) är de luftföroreningar som regionalt har de högsta nivåerna i jämförelse med miljökvalitetsnormerna till skydd för människors hälsa. Enligt luftföroreningskartorna

från SLB-analys är halter av partiklar och kvävedioxider i området under eller i linje med gällande nationella miljökvalitetsmål för luft. Miljökvalitetsnormerna för luftföroreningar överskrids inte.

2.5.7. Översvämning

Planområdet och parkområdet i norr ligger i en sänka i terrängen och marken sluttar svagt söderut mot banvallen för Roslagsbanan. Inom området är de topografiska variationerna små och marken är som högst i de nordvästra delarna av området mot infarten. Marken bedöms ha låg genomsläpplighet då den utgörs av stora delar hårdgjorda ytor. Även på park- och grönytor utgörs stora delar av den underliggande marken av lerlager som är en jordart med låg genomsläpplighet.

Enligt kommunens skyfallskartering och den dagvattenutredning som tagits fram föreligger risk för översvämning i planområdet vid större regn. Regnvatten flödar även till planområdet från omkringliggande områden norröver. Vid ett klimatkompenserat 100-årsregn finns risk för stående vatten på några decimeters djup inom delar av planområdet med störst ansamling av vatten i den sydvästra och nordöstra delen av planområdet. I gång- och cykeltunneln under Roslagsbanan riskerar skyfallsvatten att bli stående med vattendjup upp mot någon dryg meter (figur 14).



Figur 14: Översvämningsrisken inom och i anslutning till planområdet vid ett större skyfall, ett klimatkompenserat 100-årsregn (Dagvattenutredning Näsby park 73:40 m.fl., Niras).

Planområdet berörs inte av hav, sjöar eller större vattendrag som riskerar medföra höga vattenstånd.

2.5.8. Roslagsbanan

Planområdet angränsar direkt till Roslagsbanan. Risker kopplat till Roslagsbanan har utretts i en riskutredning. Resultatet av utredningen presenteras under rubriken 3.5.8 Risk kopplat till Roslagsbanan.

2.6. Fornlämningar

Inom området finns inga registrerade fornminnen eller kulturhistoriska lämningar.

2.7. Riksintressen

Sedan tidigare har Roslagsbanans alla grenar omfattats av riksintresse för kommunikationer. Trafikverket har den 26 september 2022 beslutat att revidera vilka områden för trafikslagets anläggningar som ska omfattas av riksintresse. Roslagsbanans Näsbyparkgren utgör inte längre riksintresse.

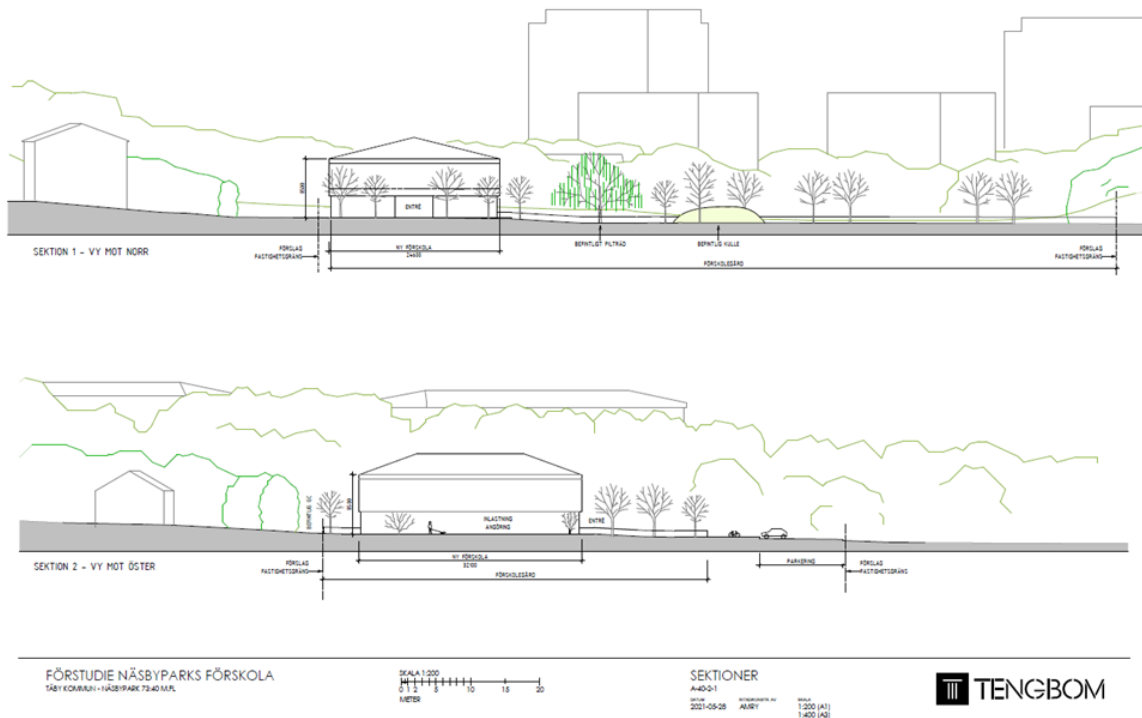
3. Planförslaget

3.1. Bebyggelse

3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Planförslaget möjliggör en förskola för cirka 140 barn med tillhörande gård, förråd och parkering (figur 15). Utöver förskola bekräftar planen befintlig idrottsplats, Kryssarvallen. Till Kryssarvallen möjliggörs en mindre byggnad för omklädningsrum på cirka 100 kvm, skärmtak för avbytarbås, förråd och parkering.

öppenarea. En separat fastighet för förskoleändamål avses att bildas vid planens genomförande. Den nya förskolefastigheten omfattar cirka 4 600 kvm och gården bedöms omfatta cirka 3 830 kvm av fastighetens storlek varav 2 990 kvm beräknas vara fria.

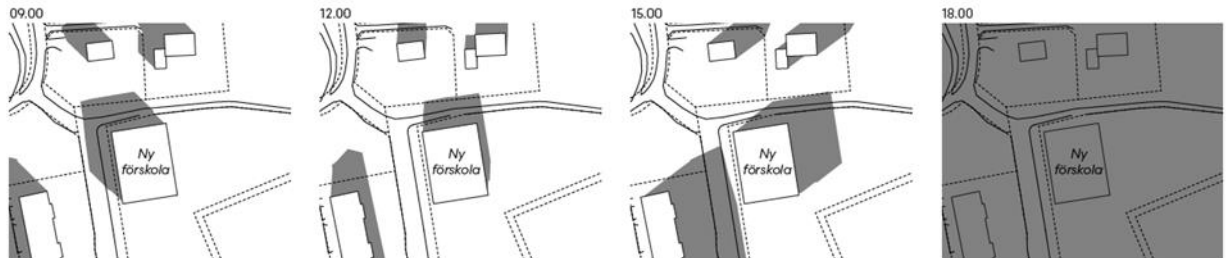


Figur 16: Sektionsbilder på föreslagen förskolebyggnad. Bilden ovan är vy mot norr, bilden nedan är vy mot öster (bilderna är ej bindande).

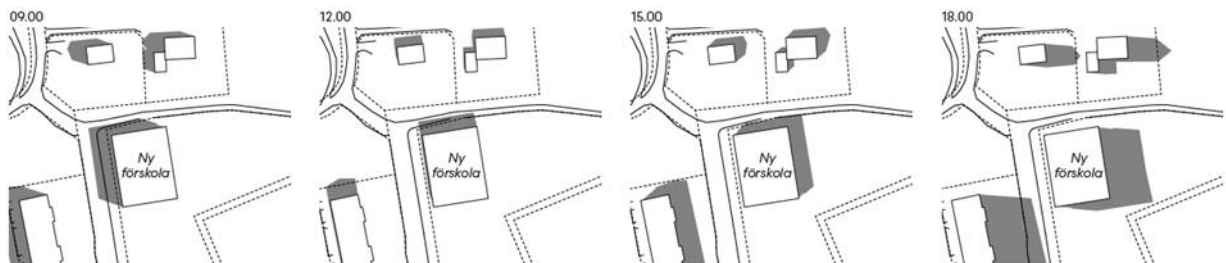
3.1.2.2. Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram för att visa på hur den kommande byggnaden påverkar fastigheterna direkt norr om planområdet. Byggnaden är dimensionerad i sin maxhöjd. Exakt hur byggnaden kommer placeras styrs inte i detaljplanen men byggnaden är placerad så mycket norrut som är möjligt i skuggstudien. Studien visar att endast under morgonen på vår- och höstdagjämning når skuggan den sydligaste delen av en av fastigheterna som ligger norr om planområdet i den placering som är redovisad i studien (figur 17). Då den exakta placeringen inte styrs kan skuggning öka något om byggnaden placeras i en annan vinkel. Bedömningen är att skuggningen endast blir en marginell skillnad. Under sommarsolståndet förkommer ingen risk för skuggning oavsett placering.

Vår- och höstdagjämning



Sommarsolstånd



Figur 17: Skuggstudie.

3.1.2.3. Idrottsplatsen

Väster om idrottsplatsen inom kvartersmark för idrottsändamål möjliggörs en byggnad för omklädningsrum. Byggnadsarea för omklädningsrummet får uppgå till 100 kvm och en byggnadshöjd på 4 meter. Utöver omklädningsrum tillåts även komplementbyggnader för exempelvis förråd och skärmtak. Den totala byggnadsarean för komplementbyggnader inom användningsområdet idrottsplats regleras till 40 kvm och tillåts ha en byggnadshöjd på 2,5 meter.

3.1.3. Tillgänglighet

Byggnaderna ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet. Tillgänglighetsfrågor beaktas i samband med bygglov och projektering av allmän platsmark.

3.2. Gator och trafik

3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillfartsvägen är oförändrat Vedettvägen. Vedettvägen fortsätter söderut i planområdet och avslutas med en vändplan. Ytan som är avsatt för vägområde är totalt 12,5 meter bred. Ytan är dimensionerad för att inrymma körbana, skiljeremsa, parkering med lastfunktion, gångbana, stödremсор och växtbäddar för dagvattenhantering.

Gatan avses bli allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Gatan leder ned i området för att tillgängliggöra idrottsplatsen och förskolan.

Del av Vedettvägen som utgör infarten till planområdet kommer att breddas. Detta medför att ett cirka 4 meter brett område av den kommunägda fastigheten Doppingen 3 tas i anspråk.

Inga förändringar sker på gång- och cykelbanan som ligger inom parkmark.

Trafikmängden kommer öka vid genomförandet av detaljplanen. Den nya förskolan kommer möjliggöra för fler antal barn än vad de befintliga förskolorna har tillsammans. Det planerade barnantalet kommer vara cirka 20 barn fler än Slottets och Näsbylundens förskolor hade 2018, innan förskolebyggnaderna brandskadades. Kommunen gör bedömningen att det medför en ökning med cirka 25 bilresor per dag.

På Vedettvägen, utanför planområdet (från Djurholmsvägen till det att Vedettvägen möter Falkvägen), kommer gångbanorna byggas om. Idag är det en smal gångbana på båda sidor om vägen. Ombyggnationen innebär att det blir en bredare gångbana på den södra sidan. Ombyggnationen planeras ske tidigast 2023.

Stigen som går mellan fastigheterna Doppingen 1 och Beckasinen 7 kommer röjas upp och bli tydligare. Det är en grusgång som kan nyttjas av gångtrafikanter under sommarhalvåret.

3.2.2. Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsplatser till förskolan föreslås ligga i sydvästra hörnet av förskolefastigheten. Parkeringsplatser ska iordningställas i enlighet med gällande parkeringsstrategi.

Parkeringsplatser till idrottsplatsen placeras inom idrottsplatsens sydvästra del. Antalet parkeringsplatser vid idrottsplatsen blir cirka 20 stycken.

Längs med förlängningen av Vedettvägens östra sida anläggs kantstensparkering för allmän parkering.

Varutransporter till förskolan kommer kunna vända i vändplanen och ansluta till fastighetens västra sida.

3.3. Natur, park, rekreation

3.3.1. Natur- och parkmiljö

Den nu gällande detaljplanen reglerar all mark inom planområdet till park, plantering och idrottsändamål. I den nya detaljplanen kommer marken inom planområdet delas upp i kvartersmark och allmän platsmark.

De delar av Centralparken som ligger inom planområdet kommer bekräftas som parkmark. Området mellan idrottsplatsen och Roslagsbanan har karaktären naturmark och bekräftas i plan som naturmark.

För att gynna befintliga spridningssamband för tall, ädellövträd och pollinatörer bör följande växtmaterial prioriteras inom planområdet:

- Tall (*Pinus sylvestris*).
- Ädellövträd i form av exempelvis ek (*Quercus robur*), lind (*Tilia cordata*), lönn (*Acer platanoides*) och fågelbär (*Prunus avium*).
- Blommande och nektarrika växter som blommar över hela säsongen.

3.3.2. Friytor, lek och rekreation

En separat fastighet för förskoleändamål kommer att bildas vid genomförande av detaljplanen. Inom fastigheten ska förskolegård, förskolebyggnad, bilparkering och cykelparkering inrymmas. Förskolans fastighet blir cirka 4 600 kvm. Enligt Boverkets allmänna råd (2015:8) bör barn i förskolan ha tillgång till 40 kvm friyta per barn och totalt minst 3000 kvm. Råden baseras på forskning om barns behov av friyta för sin utveckling. Med friyta avses den yta av gården som barnen har tillgång till för sin lek.

Idag har Näsbylundens förskola 1300 kvm gård och Slottets förskola 1 900 kvm gård. Planförslaget innebär en ökning av den totala ytan för förskolegård. Antalet barn kommer också att öka från 120 till 140. Den nya gården blir sammanhängande och cirka 2 990 kvm vilket ger cirka 21,5 kvm friyta per barn. Kommunen bedömer att ytan är tillräcklig med hänsyn tagen till omgivande miljö.

Idrottsplatsen förblir inom fastighet Näsbypark 73:64. Inom bestämmelsen idrottsverksamhet kommer fotbollsplan, parkering och omklädningsrum inrymmas. Fotbollsplanen är 5 500 kvm stor och hela området för idrottsverksamhet är 7 660 kvm.

Centralparken ligger i anslutning till planområdet och har höga rekreativa värden, stora gräsytor och ett flertal lekplatser.

3.4. Teknisk försörjning

3.4.1. Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Ny förbindelsepunkt kommer att behövas för förskolan.

Befintlig kapacitet i dricksvattennätet bedöms vara tillräcklig.

Befintligt spillvattennät i och nedströms området bedöms dock vara överbelastat i dagsläget och uppdimensionering har bedömts kunna genomföras tidigast till år 2030.

3.4.2. Ledningar

Inom planområdet går ett flertal tele-, el- och VA-ledningar. VA-ledningarnas läge samt åtkomst till dessa säkerställs i detaljplanen genom u-område.

Fyra teleledningar är belägna där den norra skyddsytan för skyfall planeras. Tre teleledningar är belägna där den östra skyddsytan för skyfall planeras. Ytterligare en teleledning är belägen på mark där byggnad för omklädningsrum möjliggörs.

Ledningen är tagen ur bruk och kan avlägsnas i samband med schakt. Elledning till belysningsstolpe tillhörande konstgräsplanen har osäkert läge. Troligen är den belägen under den planerade parkeringen för förskolan. För de fall ledningar behöver flyttas ska de i första hand förläggas inom lokalgatan.

3.4.3. Värme

Byggnaderna ska i första hand värmas upp med bergvärme. Borrning för bergvärme behöver utföras.

3.4.4. El

Den nya bebyggelsen ansluts till elnätet.

3.4.5. Avfall

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

Samtliga byggnader inom planområdet ska ges bra förutsättningar för att kunna sortera ut förpackningar och tidningar samt matavfall - gärna genom att installera matavfallskvarn till tank i kombination med fettavskiljare.

Avfallshanteringen för förskolan sker genom att avfallsfordon vänder i vändplanen och ansluter till fastigheten och byggnaden längs med fastighetens västra sida. Fordonen behöver inte backa för att utföra hämtningen. Avfallshantering för idrottsplatsen sker med avfallsfordon som tömmer avfallskärl vid särskilt utrymme.

3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker

3.5.1. Förorenad mark

Den undersökning som genomförts för att utreda risker för markföroreningar inom området anses vara tillräckligt detaljerad för att säkerställa att marken är lämplig för föreslagen markanvändning. Detta då inga halter över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning identifierats (PM Miljöteknisk undersökning, Bjerking AB). Risker för oupptäckta punktföroreningar och något förhöjda halter av metaller i leran hanteras genom att ta fram en plan för schakt och masshantering inför utbyggnaden.

3.5.2. Radon

Eftersom det förekommer medelstor risk för markradon inom Täby ska försiktighetsprincipen tillämpas. Byggnader ska uppföras radonsäkert.

3.5.3. Risk för skred

Ett genomförande av planförslaget medför inga större förändringar i markens topografi och det anses finnas tillfredställande säkerhet mot ras och skred. Eftersom leran klassats som sättningskänslig behöver försiktighetsåtgärder för att undvika sättningar vidtas. Förslag på åtgärder presenteras i de geotekniska undersökningsrapporterna (Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik och PM Geoteknik, Bjerking AB). Åtgärdernas omfattning bestäms närmare i samband med detaljprojekteringen av området. I samband med detta behöver kompletterande geotekniska undersökningar utföras som underlag för val av förstärkningsmetoder. Lokala åtgärder vid eventuella schakter djupare än 2,5 meter i form av temporära stödkonstruktioner kan också komma att bli nödvändiga. Ytligare schakter och mindre förändringar i markytans nivå bedöms inte medföra krav på särskilda försiktighetsåtgärder. Utifrån de identifierade geotekniska förhållandena, byggnadernas storlek och placering samt val av lämpliga förstärkningsåtgärder bedöms sättningar som innebär risker för människa eller miljö kunna undvikas.

3.5.4. Grundvatten

Ett genomförande av planförslaget innebär troligtvis en viss ökning av hårdgjorda ytor inom området, men beror av hur parkeringsytor och delar av förskolegården utformas. Vid framtagande av detaljerade utformningsförslag ska möjligheten att utforma en större del av dessa ytor i genomsläppliga material utredas. Eftersom stora delar av området har förhållandevis låg genomsläpplighet bedöms den eventuella minskningen av hårdgjorda ytor inte ge någon större effekt på grundvattenbildningen.

Eftersom detaljplanen inte möjliggör för underjordiska konstruktioner såsom garage bedöms planens genomförande inte innebära att det behöver utföras någon permanent grundvattensänkning. Även temporära grundvattensänkningar ska kunna undvikas genom att anpassa utförandet utifrån grundvattenytans läge. Grundvattenmätningar bör även fortsatt utföras kontinuerligt för att få en bättre bild över grundvattenytans variation över tid, så att det i genomförandet finns tillräckligt med underlag för att undvika schakt som riskerar att innebära temporär bortledning av grundvatten under utbyggnaden.

Grundvattenprovtagningarna visade på förhöjda metallhalter i grundvattnet, vilket även andra provtagningar i närområdet visat, beror på naturligt förhöjda bakgrundshalter. De förhöjda metallhalterna bedöms inte vara orsakade av branden. Eftersom halterna anses bero av variationer i den naturliga leran kan det antas att markmiljön är anpassad utifrån dessa förutsättningar. Halterna av metaller som uppmättes i leran ligger under Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. De uppmätta halterna av naftalen är sannolikt en konsekvens av långvarig, atmosfärisk deposition och inte en effekt av föroreningsspridning genom det tre meter tjocka lerlagret. Den uppmätta halten är något förhöjd men det är inte ovanligt i storstadsregioner. Dagvattensystemet kommer inte vara lokaliserat i det djupare grundvattenmagasinet (ca 4 m under markytan). Därför påverkar de påvisade halterna i grundvattnet inte dagvattensystemets utformning.

Det finns heller inget riskobjekt i länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden lokaliserat strax ovan GV02. Strömningshastigheten i morän är låg och uppmätta halter i närliggande punkt GV4 är låga. Det är osannolikt att de förhöjda halterna härrör ur en större föroreningskälla uppströms punkten.

Dricksvattenbrunnar förekommer enligt SGU inte i området, utan endast energibrunnar.

Då provtaget grundvatten är lokaliserat ca 4 m under markytan är varken djur eller människor exponerade. Markmiljön på dessa djup är kraftigt begränsad.

Slutledningsvis görs bedömningen att de förhöjda halterna ej utgör en risk för människors hälsa eller markmiljön. Den långa transporttiden till recipienten Stora Värtan tillsammans med den höga spädningen och de adsorberande processer som sker i marken gör att de förhöjda halterna av metaller och PAH inte försvårar recipientens möjligheter att uppnå god status.

Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer försämra möjligheterna att upprätthålla gällande miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Täby-Danderyd.

3.5.5. Buller

En bullerutredning har utförts av Akustikverkstan Konsult AB för det framtagna planförslaget. Bullersituationen inom planområdet har analyserats utifrån förväntade trafikökningar från spår- och vägtrafiken samt hur idrottsplatsen förväntas nyttjas. Vägtrafiken har analyserats utifrån förväntade trafikökningar fram till år 2040, medan spårtrafiken analyserats utifrån förväntade trafikökningar fram till år 2050. År 2050 prognosticeras 8 tåg/timme passera planområdet. Utförda beräkningar förutsätter att de bullerplank som är uppförda både inom fastigheten och inom spårområdet ska stå kvar.

Antaganden om bullerplankens placering och utformning baseras på antagandena i SL:s bullerkartläggning för Roslagsbanan år 2030, som togs fram av ÅF Infrastructure AB 2017-02-10. Då en del av skärmarna är spårnära betongskärmar som inte rakt av kan modelleras enligt den beräkningsmodell som använts har utredningen utgått från SL:s framtagna metodik för att beräkna skärmarnas ljuddämpande effekt.

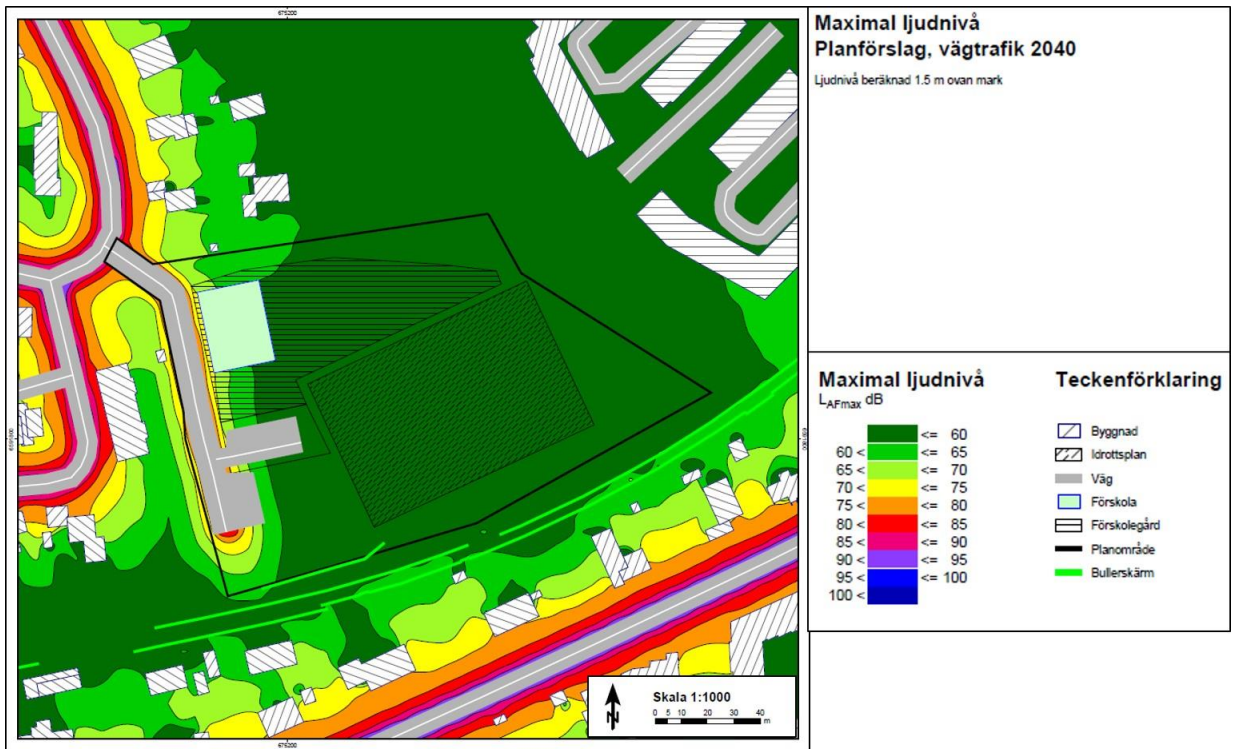
Gällande riktvärden för buller på ny skolgård från väg- och spårtrafik (NV-01534-17) anger att de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör underskrida 50 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas.

Utredningen visar att de dygnsekvivalenta nivåerna för vägtrafiken i större delen av området ligger inom under 50 dB(A) och stora delar av gården får under 40 dB(A), (figur 18).

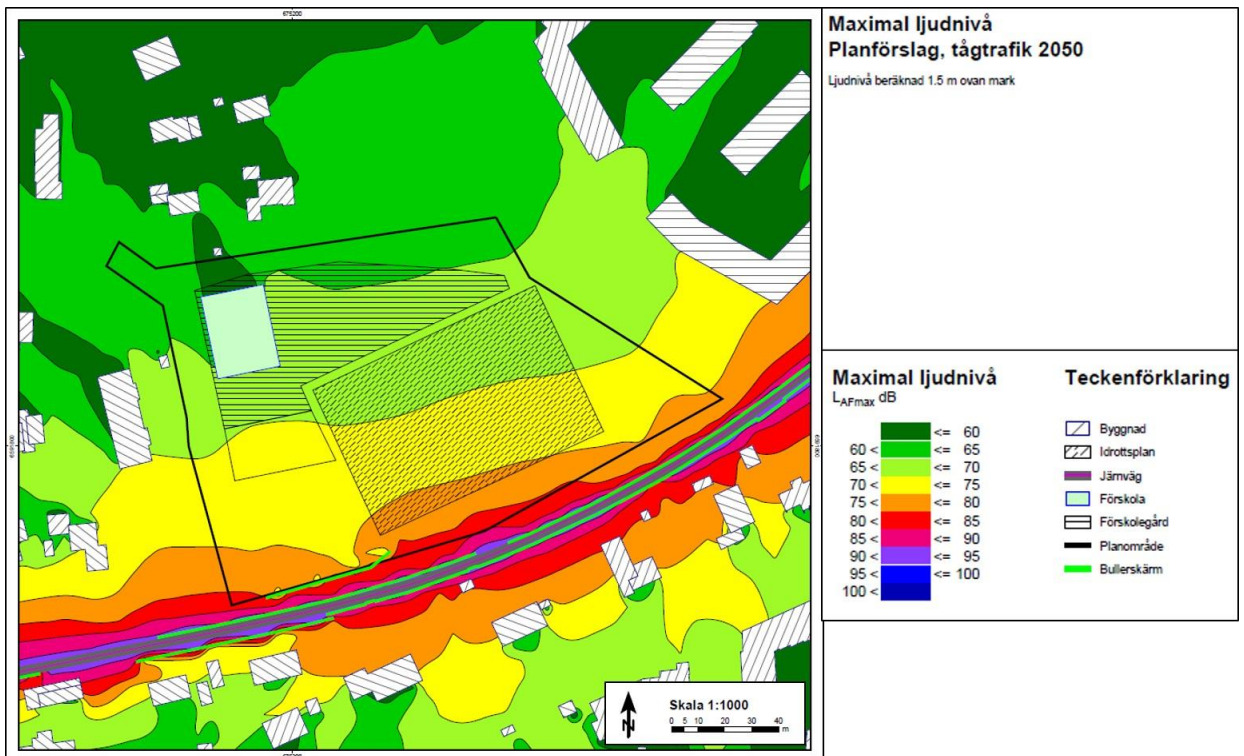


Figur 18: Dygnskvivalenta ljudnivåer från vägtrafik för prognosåret 2040

Den maximala ljudnivån på förskolegården beräknas i huvudsak ligga under 65 dB(A) för vägtrafik (figur 19) och under 70 dB(A) för spårtrafik (figur 20).



Figur 19: Maximala ljudnivåer från vägtrafik för prognosåret 2040.



Figur 20: Maximala ljudnivåer från spårtrafik för prognosåret 2050.

Det finns en risk att riktvärdet för maximal ljudnivå överskrids på en liten del av förskolefastigheten som är närmast vägen, där nivån beräknats kunna nå 75 dB(A). I och med att det enbart är en yta på ett fåtal kvadratmeter närmast vägen och förskolegården i övrigt bedöms kunna få en mycket god ljudmiljö bedöms lösningen vara acceptabel ur hälsorisksynpunkt. De ytorna kommer dock i första hand nyttjas för andra verksamhetsbehov och inte vara ytor för vila, lek och pedagogisk verksamhet.

För idrottsverksamheten bedöms buller från väg- eller spårtrafik inte innebära risker ur ett hälsoperspektiv, då den dygnsekvivalenta ljudnivån på konstgräsplanen inte beräknas överskrida 55 dB(A).

För att säkerställa en bra ljudmiljö på förskolegården regleras byggnadens placering i plankartan till det nordvästra hörnet så att den skyddar gården mot buller från vägen samt har ett bra avstånd från spåret. Vidare styrs parkeringsytans placering så att den enbart får anläggas på den del av kvartersmarken som är mest utsatt för spårbuller.

Riskerna med lågfrekvent buller från vägtrafiken bedöms kunna hanteras genom anpassning av fasadkonstruktionen och planlösningen på förskolebyggnaden.

Planförslaget möjliggör inte för någon större utökning av idrottsverksamheten. Den nulägesanalys som genomförts för att bedöma risken för bullerstörningar från idrottsverksamheten (Akustikverkstan Konsult AB, 2020) anses vara tillämpbar även på planförslaget. Risken för att nyttjandet av idrottsplatsen innebär en olägenhet för boende i närområdet anses kunna hanteras genom kontinuerlig dialog mellan kommunen och de idrottsföreningar som nyttjar ytan och att hänsyn visas mot närboende.

Lekande barn på en förskola är inte att betrakta som en störning (olägenhet för människors hälsa) i miljöbalkens mening. Detta vid "normal" förskoleverksamhet som bedrivs dagtid måndag till fredag. En olägenhet för människors hälsa är ett grundläggande begrepp i miljöbalken. Med olägenhet avses i 9 kap. 3 § miljöbalken en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka en människas hälsa menligt i fysisk eller psykisk mening. Lekande barn ses som en typ av störning som är lindrig, och av sådan normal art, att det är skäligt att störningen får tålas av boende i ett tätbebyggt område.

Då det saknas rikstäckande riktvärden för stomljud och vibrationer från spårtrafik har riskerna bedömts utifrån SL:s riktlinjer för stomljud och komfortvibrationer för nyanläggning av spårinfrastruktur.

- Stomljudsnivån i nyanlagda förskolor inte bör överskrida $L_{AFmax} = 45$ dB.

- Komfortvägd vibrationsnivå ska ej överskrida 0,4 mm/s i undervisningslokaler för tyst verksamhet.

Stomljud förekommer kraftigast då byggnaders bärande konstruktioner är direkt grundlagda på berg samtidigt som spårens ballast ligger direkt på berg. Risken för komfortvibrationer är som störst vid järnvägstrafik med godståg.

Då marken där förskolebyggnaden ska placeras och spåren ligger på lera och friktionsjord sker normalt en dämpning av vibrationerna. Vidare är byggnaderna planerade att grundläggas med spetsbärande pålar och inga tyngre spårfordon trafikerar Roslagsbanan. Dessa faktorer tillsammans gör att riktvärdena för stomljuds nivå och komfortvägd vibrationsnivå inte bedöms riskera att överskridas.

Sammanfattningsvis anses planförslaget vara anpassat för att förhindra att olägenheter till följd av buller uppstår och det finns bra förutsättningar för en god ljudmiljö på förskolegården. Förslaget är i linje med miljö kvalitetsnormen för buller.

3.5.6. Dagvattenhantering

För dagvattenhanteringen innebär den planerade ombyggnationen förändringar enligt tabell 2.

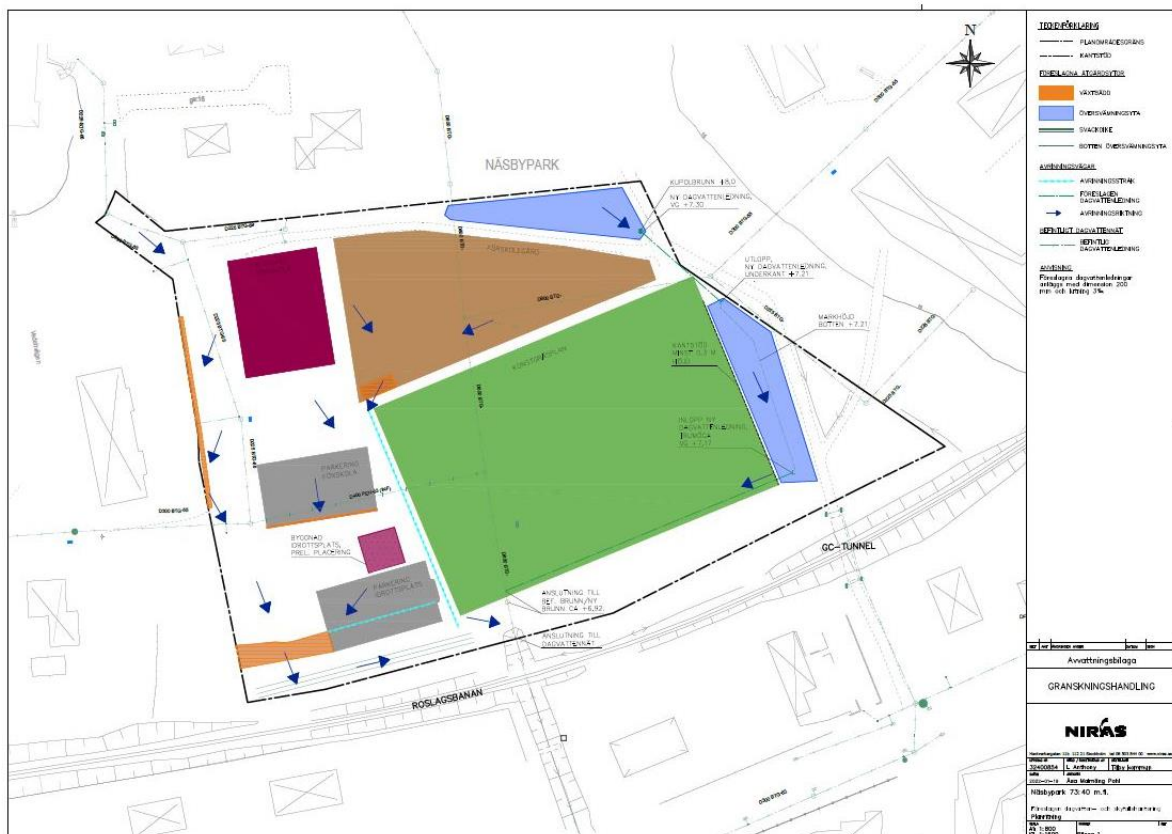
Tabell 2: Årsmedelflöden och dimensionerande flöden före och efter ombyggnation.

	Årsmedelflöde m ³ /år	Dimensionerande flöde l/s, 20-års återkomsttid	Dimensionerande flöde l/s, 100-års återkomsttid
Dagens situation	4 800	210 (utan klimatfaktor) 260 (med klimatfaktor)	350 (utan klimatfaktor) 440 (med klimatfaktor)
Efter ombyggnation	5 300	230 (utan klimatfaktor) 290 (med klimatfaktor)	390 (utan klimatfaktor) 490 (med klimatfaktor)

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten från gator/vägar, större markparkeringar, torgtytor samt lek- och aktivitetsytor fördröjas före avledning.

Fördröjningsåtgärder ska dimensioneras för att uppehålla en avrunnen volym om motsvarande minst 10 mm regn. Detta innebär att 56 kubikmeter ska fördröjas inom planområdet. I Täby kommun gäller även fördröjningskrav enligt Allmänna bestämmelser för användande av kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA). Enligt dessa ska fastigheter som avvattnar mer än 1 000 kvm hårdgjord yta förses med flödesfördröjning till minst 50 % av flödet vid varje tillfälle. Detta ger en

Dagvattenhanteringen föreslås bygga på ytliga lösningar som tillför både fördröjning och rening av dagvattnet innan det avleds från planområdet (figur 21). Åtgärderna omfattar växtbäddar på körytor och förskolegård som leder vidare till ett svackdike. Ett avvattningsstråk i form av ett krossdike leder dagvatten från förskolegården och asfalterade ytor till svackdike i sydväst. Via svackdiket leds dagvattnet till anslutningspunkten för den befintliga dagvattenledningen i söder. Vid projektering av dagvattenlösningarna behöver det utredas närmare hur konstgräsplanen avvattnas och om befintlig brunn i anslutning till planen kan användas eller om en ny brunn behöver anläggas. Det behöver även säkerställas att filter finns på plats så att granulat från konstgräsplanen inte sprids vidare i omgivande miljö.



Markanvändningen efter ombyggnation följer dagvattenstrategins krav om att minst hälften av ytan på kvarteretsmarken ska vara grön och/eller genomsläpplig.

Föreslagna reningsåtgärder medför en minskning av samtliga föroreningsmängder och halter jämfört med nuläget. Planens genomförande bidrar därigenom till möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Stora Värtan.

3.5.7. Risk för översvämning

För att beakta konsekvenser av framtida klimatförändringar med ökad nederbörd och höjda vattennivåer ska de områden som planläggs för ny bebyggelse säkras mot höga vattennivåer. Förskola är att betrakta som samhällsviktig verksamhet och måste ha förmåga att motstå och hantera de störningar som ett skyfall skulle innebära.

I framtagandet av den nya detaljplanen har det därför varit av största vikt att säkerställa att skyfallshantering förbättras och att risken för allvarliga störningar i förskolans verksamhet undviks.

Dagvattenutredningen har identifierat att cirka 745 m³ skyfallsvatten behöver magasineras ytligt inom planområdet vid ett klimatkompenserat 100-årsregn. Detta tar inte hänsyn till tillflöde av skyfallsvatten från omkringliggande områden utan gäller enbart regn som faller inom planområdet. De åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen bedöms kunna magasinera totalt 750 m³ vatten (tabell 3).

Tabell 3: Samanställning av åtgärder med ytor och volymer för att säkerställa en hållbar dagvatten- och skyfallshantering.

Åtgärder – dagvatten	Yta	Volym	Föreslagen placering
Växtbäddar	28 m ²	15 m ³	Allmän platsmark
Växtbäddar	35 m ²	18,5 m ³	Förskola
Växtbäddar	10 m ²	5,5 m ³	Idrottsplats
Avrinningsstråk (makadam)	55 m ²	21 m ³	Idrottsplats
Ytterligare åtgärder – skyfall			
Växtbäddar	170 m ²	90 m ³	Allmän platsmark
Översvämningsyta (norr)	410 m ²	300 m ³	Allmän platsmark
Översvämningsyta (öster)	500 m ²	300 m ³	Allmän platsmark

Ett flertal åtgärder föreslås inom planområdet för att säkerställa att skyfallsvatten leds till ytor där de inte innebär en risk för förskoleverksamheten och där stående vatten inte bedöms innebära oacceptabla risker för människa och miljö. Åtgärderna beskrivs i korthet nedan.

3.5.7.1. Höjdsättning och placering

Förskolebyggnaden och anslutande parkeringsyta har placerats i planområdets norra del där riskerna för stående vatten vid ett större skyfall är lägre. Marken sluttar söderut vilket gör att skyfallsvatten naturligt avrinner bort från förskolebyggnaden och

infarten. Marken runt byggnaderna ska anordnas så att den lutar från byggnaderna i linje med Boverkets riktlinjer gällande markavvattning.

3.5.7.2. Översvämningssyta och svackdiken

I den nordöstra och östra delen, som planläggs som parkmark, planeras för två översvämningssytor (nedsänkta grönytor). Ytorna säkerställs i plankartan genom användningsbestämmelsen SKYDD. Placeringen ska bromsa flöden som kommer norrifrån samt omhänderta en del av skyfallsvattnet från planområdets norra delar. Avledning föreslås ske via en dagvattenledning under asfaltsytan invid konstgräsplanen och sedan anslutas till det befintliga ledningsnätet. Ett svackdike planeras på den befintliga grönytan i sydväst för att bromsa upp flöden från planområdets västra delar. Även detta ansluts till det befintliga ledningsnätet via anslutningspunkten vid diket i söder.

3.5.7.3. Växtbäddar

Växtbäddar föreslås som ett första fördröjnings- och reningssteg för att omhänderta vatten som avrinner från förskolebyggnadens tak, gården, infarten och parkeringarna. Växtbäddarna på kvartersmark säkerställs genom en planbestämmelse som reglerar volymen som behöver fördröjas inom respektive användning.

3.5.7.4. Riskbedömning

Lokaliseringen av planområdet i förhållande till omgivande terräng medför att det inte går att undvika att vatten blir stående inom området vid ett större skyfall. Parkmiljöer och grönytor inom området är även lämpliga för skyfallshantering.

En skyfallsmodellering med föreslagna lösningar har utförts för att redovisa hur lösningarna kommer att styra skyfallsvattnet (figur 22). Terrängjusteringar har utförts i modellen och marken där byggnaden ska stå har höjts upp så att en marklutning från förskolebyggnaden skapas. Både regnvatten som faller inom och avrinner till planområdet har inkluderats.



Figur 22: Skyfallsmodellering med föreslagna lösningar. Vatten leds bort från byggnaden mot parkområden samt parkering och grönytor (Dagvattenutredning Näsbypark 73:40 m.fl., Niras).

Modelleringen visar att skyfallsvatten till stor del ansamlas i växtbäddarna, svackdiket och översvåmningsytorna och att höjdsättningen styr vattnet genom detta system. De ytliga vegetationsbaserade lösningarna möjliggör för kontrollerad avledning av

skyfallsvatten. Samtidigt kommer stående vatten att tillåtas på låglänta ytor inom planområdet som inte bedöms kunna nyttjas vid ett större skyfall såsom marken norr om förskolebyggnaden, östra delen av förskolegården samt idrottsplatsen. Detta kan förstås innebära temporära störningar för förskoleverksamhetens möjlighet att nyttja gården, störningar i idrottsverksamheten samt påverka möjligheten för gående och cyklister att röra sig i vissa delar av planområdet. Dock bedöms detta utgöra en acceptabel lösning vid en så pass allvarlig händelse. En liten del stående vatten kommer eventuellt även att ansamlas längs med infarten men detta bedöms kunna justeras vid en kommande projektering.

Åtgärderna som beskrivits bedöms säkerställa att skyfallsvatten leds till ytor där de inte innebär en oacceptabel risk för förskoleverksamheten och där stående vatten inte bedöms innebära oacceptabla risker för människa och miljö. Åtgärderna skapar bättre kapacitet att förhindra att vatten som tillrinner norrifrån bromsas upp och översvämningsrisken nedströms minskar.

3.5.8. Risk kopplat till Roslagsbanan

Planområdet angränsar direkt till Roslagsbanan, varför risker från denna har utretts i planprocessen. Syftet med riskutredningen var att undersöka lämpligheten med aktuellt planförslag genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås. Riskutredningen utgör underlag för detaljplanen.

Individrisken från en urspårning från Roslagsbanan är hög inom de närmaste 25 metrarna. Trots att individrisken är hög inom det nämnda avståndet bedöms det som mycket osannolikt att en urspårning kommer att drabba aktuellt exploateringsområde. Detta främst för att en eventuell urspårning med högsta sannolikhet skulle drabba området söder om Roslagsbanan på grund av dess lutning förbi området. Det enda tänkbara fallet då en urspårning skulle kunna drabba exploateringsområdet är om det sker en frontalkrock mellan två tåg, vilket bedöms som mycket osannolikt.

Utifrån genomförd analys kan det konstateras att planområdet påverkas ytterst lite av Roslagsbanan. För att minimera risken ytterligare för personskada kommer ingen bebyggelse som uppmuntrar till stadigvarande vistelse tillåtas inom minst 30 meter ifrån Roslagsbanans spårmit (figur 23).

Genom prickmark och korsmark förhindras byggnader att uppföras inom 30 meter från Roslagsbanans spårmit. Dock tillåts skärmtak och förråd att anläggas inom aktuell

korsmark. Kommunens bedömning är att förråd och skärmtak inte ger upphov till stadigvarande vistelse.



Figur 23: Skrafferat område visar 30 meter från Roslagsbanan.

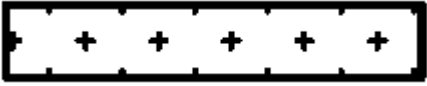
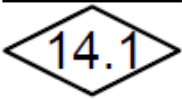
3.6. Precisering av planbestämmelser

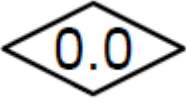
Tabell 4 Precisering av användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
S ₁ , förskola	Bestämmelsen syftar till att reglera att fastigheten nyttjas till förskoleverksamhet. Näsbypark är i behov av en ny permanent förskola som kan tillgodose behovet av förskoleplatser.
R ₁ , idrottsplats	Bestämmelsen syftar till att reglera att fastigheten nyttjas till idrottsverksamhet. Idrottsplatsen är befintlig och blir med detaljplanen planenlig.
GATA	Gata med kommunalt huvudmannaskap syftar till att säkerställa angöringen och tillgängligheten inom planområdet.
PARK	Allmän plats. Bestämmelsen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning.
NATUR	Allmän plats. Bestämmelsen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning.

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
SKYDD	Skyddet avser vara en översvåmningsyta vid stora regn. Bestämmelsen syftar till att ytan kan fördröja vatten vid skyfall.

Tabell 5 Precisering av egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/Syfte
e ₁	Största byggnadsarea för förskolebyggnad är 800 m ² . Egenskapsbestämmelsen ska säkerställa att förskolebyggnaden inte upptar för stor markyta och för att säkerställa att förskolans kapacitet anpassas efter behovet och förskolans gård.
e ₂	Största öppenarea är 45 m ² Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för våderskydd för cyklar och eventuellt barnvagnar.
e ₃	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 m ² . Syftet är att möjliggöra byggnad för omklädningsrum till idrottsverksamheten.
	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader inom fastigheten för förskola får uppgå till 40 m ² . Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för förråd och lekstuga för förskoleverksamheten.
	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader inom användningsområdet Idrottsplats får uppgå till 40 m ² . Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för våderskydd/skärmtak till idrottsutövarna samt förråd för idrottsverksamheten.
	Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader får uppföras med en byggnadshöjd på 2,5 meter. Bestämmelsen syftar till att begränsa komplementbyggnadernas byggnadshöjd.
	Prickmark reglerar att marken inte får föras med byggnad och syftar till att i viss del reglera byggnadernas placering och begränsa markens utnyttjande.
	Korsmark reglerar att marken endast får föras med komplementbyggnader och syftar till att i viss del reglera byggnadernas placering och begränsa markens utnyttjande.
	Högstanockhöjd i meter reglerar höjden på förskolebyggnaden. Syftet med att reglera nockhöjden är att reglera att byggnaden inte kan uppföras i mer än två våningar men ändå möjliggöra för uppförandet av en byggnad med träkonstruktion och att plats finns för anpassad våningshöjd till verksamheten samt fläktar och ventilation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/Syfte
	Högsta byggnadshöjd i meter. Syftet med byggnadshöjden för förskolefastigheten är att reglera att byggnaden inte kan uppföras i mer än två våningar men ändå möjliggöra för uppförandet av en byggnad med träkonstruktion. Byggnaden ska även ha plats för anpassad våningshöjd till verksamheten samt fläktar och ventilation. Byggnadens höjd ska anpassas till områdets bebyggda karaktär. Byggnadshöjden för idrottsplats och komplementbyggnader regleras med syfte att de inte ska bli för höga i förhållande till omgivningen.
Källare får inte finnas	På grund av översvämningsrisken inom planområdet tillåts inte källare.
n ₁	Marken inom fastigheten ska anordnas med en yta för dagvattenhantering som har en fördröjningsvolym på minst 18,5 kubikmeter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa dagvattenhantering på kvartersmark.
n ₂	Marken inom användningsområdet Idrottsplats ska anordnas med en yta för dagvattenhantering som har en fördröjningsvolym på minst 26,5 kubikmeter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa dagvattenhantering på kvartersmark.
n ₃	Parkering för bil, cykel och barnvagn ska anordnas. Syftet med bestämmelsen är att avgränsa gården avsatt för lek, pedagogisk verksamhet och vila från den delen som är bullerstörd genom att anlägga parkeringen där.
Endast 50 % av fastighetsytan får hårdgöras	Bestämmelsen syftar till att säkerställa god hantering av dagvatten.

Tabell 6 Precisering av egenskapsbestämmelser för allmän plats

Egenskapsbestämmelser för allmänplats	Förklaring/Syfte
Bullerplank	Bullerskydd med en höjd av 2 meter över anslutande marknivå. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god utomhusmiljö för förskolan.

Tabell 7 Precisering av administrativa bestämmelser

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

u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgången till kommunala underjordiska ledningar.
---	--

4. Genomförandefrågor

4.1. Tidplan och genomförandetid

Kommunfullmäktige beräknas besluta om antagande av detaljplanen våren 2023. Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft och bygglov har beviljats.

Detaljplanen har genomförandetid på 5 år.

4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för all allmän platsmark (gata, park, natur) inom planområdet. Kommunen är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar i området.

Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ska äga allmän platsmark samt ansvara för utbyggnad och iordningställande samt framtida drift och underhåll.

Utbyggnad av kvartersmark genomförs och bekostas av respektive fastighetsägare inom planområdet. Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som initierar den åtgärd som kräver att ledningen flyttas.

4.3. Länshållningsvatten

Länshållningsvatten ska hanteras enligt kommunens tekniska handbok och i enlighet med Käppalaförbundets riktlinjer. Inget länshållningsvatten får avledas till spillvattenledning, utan Käppalaförbundets skriftliga medgivande. För utsläpp till dagvattenledning ska först rening ske genom sedimentation samt vid behov även oljeavskiljning. Förorenad mark inom området kan medföra att avledning anses olämpligt, varför provtagning av länsvatten och godkännande från SRMH (Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddskontor), alternativt Käppalaförbundet, ska ske innan avledning får genomföras.

4.4. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Fastigheterna Näsbypark 73:40, Näsbypark 73:41 och Doppingen 3 belastas inte av några gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller servitut.

Fastigheten Näsbypark 73:64 belastas av ett flertal servitut och ledningsrätter. Ingen av dessa är lokaliserade till den del av fastigheten som berörs av detaljplanen och varken påverkar eller påverkas av detaljplanens genomförande.

Inom planområdet finns en elledning och ett flertal VA-ledningar som saknar rättigheter. VA-ledningarna ligger inom det föreslagna u-området. Därtill finns ett flertal teleledningar vars bestånd regleras i markavtal mellan Täby kommun och TeliaSonera Skanova Access AB. För de fall elledningarna och teleledningarna inte kan vara kvar i nuvarande läge ska de flyttas i första hand till lokalgatan eller annan allmän plats i samband med byggnation av förskolan. Inom fastigheten för förskolan ska VA-ledningarnas läge säkras med ledningsrätt i samband med fastighetsbildningsförrättningen.

4.5. Avtal och plan- och genomförandeeekonomi

4.5.1. Planavtal

Kommunens fastighetsavdelning är initiativtagare till planarbetet varför det inte upprättats något plankostnadsavtal.

4.5.2. Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att tecknas för genomförande av detaljplanen.

4.5.3. Markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal

Detaljplanen möjliggör avstyckning av en fastighet för förskoleändamål. En eventuell försäljning av denna mark kan komma att regleras i ett markanvisningsavtal som följs av ett marköverlåtelseavtal, alternativt enbart i ett marköverlåtelseavtal.

4.5.4. Nyttjanderättsavtal

Befintliga lokaler för förskoleverksamhet inom Näsbypark 73:64 är upplåtna till verksamhetsutövaren med hyresrätt. I samband med att ny förskola byggs kommer befintliga byggnader att rivas. I samband med det kommer befintliga hyresavtal ses över.

Inga nya nyttjanderättsavtal kommer att tecknas för genomförandet av detaljplanen.

4.5.5. Övriga avtal

Byggnation av anläggningar inom allmän plats kommer att upphandlas efter att detaljplanen har fått laga kraft. Entreprenadavtal som reglerar utformning och tidplan samt fördelning av ansvar och kostnader kommer att tecknas med upphandlad entreprenör. Kommunen kommer att bekosta utförandet av anläggningarna.

4.6. Avgifter, inlösen, ersättning

Byggnation av samtliga anläggningar inom allmän plats bedöms kosta cirka 10,5 miljoner kronor.

En eventuell försäljning av mark för förskoleändamål kommer att generera markförsäljningsintäkter till kommunen. Debitering av gatukostnader kan komma att bli aktuellt i samband med sådant avtal.

5. Konsekvenser av planens genomförande

5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

För planens genomförande krävs att fastighetsbildningsåtgärder genomförs (tabell 8). Ledningsrätt för VA-ledningar ska bildas inom fastigheten för förskolan i samband med fastighetsbildningsförrättningen.

5.1.1.1. Allmän plats

De delar av fastigheterna Näsbyark 73:40 och 73:41 samt del av Doppingen 3 som i detaljplanen lagts ut som allmän plats, gata och park, föreslås regleras till fastigheten Näsbyark 73:64, vilken till övervägande del utgörs av allmän platsmark.

5.1.1.2. Kvartersmark för förskoleändamål

Den del av fastigheterna Näsbyark 73:41 och Näsbyark 73:64 som utlagts som kvartersmark för förskola föreslås regleras till fastigheten Näsbyark 73:40. Det innebär att Näsbyark 73:41 avregistreras efter genomförd fastighetsreglering.

Fastighetsbildningen genomförs i två steg för att möjliggöra att befintlig förskolepaviljong, som är belägen över den slutliga fastighetsgränsen, kan finnas kvar fram till den nya förskolan är byggd.

5.1.1.3. Kvartersmark för idrottsändamål

Den del av fastigheten Näsbypark 73:64 som lagts ut som kvartersmark för idrottsändamål föreslås kvarstå inom fastighet Näsbypark 73:64.

5.1.1.4. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Tabell 8 Fastighetsbildning

Fastighet	Avstår allmän platsmark (kvm)	Avstår kvartersmark (kvm)	Erhåller allmän platsmark (kvm)	Erhåller kvartersmark (kvm)	Slutgiltig areal (kvm)
Näsbypark 73:40	234	22	0	3309	4567
Näsbypark 73:41	865	974	0	0	0
Näsbypark 73:64	0	1045	1212		533636
Doppingen 3	0	113	0	0	845

5.1.2. Allmänt

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

5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

Detaljplanen bekostas av Täby kommun. Kommunen bekostar och utför eventuella byggnader och anläggningar på kvartersmark för idrottsändamål. Kommunen bekostar och utför byggandet av gata, dagvattenanläggningar och eventuella andra åtgärder inom allmän plats samt bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Gatukostnadsersättning som belöper på förskolefastigheten inkluderas i köpeskillingen vid en eventuell försäljning av mark för förskoleändamål. Kostnaderna fördelas utifrån fastighetens nytta av anläggningen.

5.3. Sociala konsekvenser

Platsen har använts för förskoleändamål sedan lång tid tillbaka. Planförslaget innebär att barn även fortsättningsvis kommer att röra sig i området. Genom förskolan kommer

barn och föräldrar vistas inom och i anslutning till planområdet främst under dagtid. Bekräftandet av idrottsplatsen bidrar till att barn och vuxna även kommer vistas där under kvällar och helger för idrottsaktiviteter, vilket ökar tryggheten i området.

Ny detaljplan säkerställer den pågående förskoleverksamheten i området, vilket ger möjlighet till en mer långsiktig planering av förskoleplatser i Näsbypark. Byggnaden kan få ett mer beständigt utförande i högre kvalitet. Sammantaget innebär planförslaget en kvalitetsökning och det tryggar tillgången till permanenta och fler förskoleplatser.

Att idrottsplatsen bekräftas säkrar barnens tillgång till idrott och fritidsaktiviteter. Att tillskapa en byggrätt för ett omklädningsrum till idrottsanläggningen möjliggör för bättre förutsättningar att bedriva förenings- och idrottsverksamhet på Kryssarvallen. Idrotten är en plats för lek och glädje, träning och tävling och det är en plats för alla. Kommunen skapar förutsättningar för idrott och bidrar till ökad livskvalitet och främjar folkhälsan.

Den nya utformningen av området förväntas göra det tydligare hur cyklister, fotgängare och bilister ska röra sig i området. Tillsammans med en ny utformning av parkeringsplatserna bedöms risken för olyckor därmed att minska.

5.3.1. Barnperspektivet

Lagen om barnkonventionen gäller vid beslut som rör barn och unga.

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

Falkvägen och Vedettvägen är de enda bilvägarna till området. Barn som tar sig till planområdet via Falkvägen och Vedettvägen riskerar att påverkas negativt av planförslaget genom att en utökning av förskolan ger upphov till viss ökad biltrafik under morgon och eftermiddag. På Vedettvägen, utanför planområdet, (från Djursholmsvägen till det att Vedettvägen möter Falkvägen) kommer gångbanan byggas om. Ombyggnationen planeras ske tidigast 2023 och innebär att de smala gångbanorna som i dagsläget finns på båda sidor av vägen kommer att ersättas av en bredare gångbana på den södra sidan av vägen. Denna åtgärd förväntas ge en tryggare trafikmiljö i området i stort.

I och med att fastighetsytan är begränsad kan Boverkets rekommenderade friytor för varje förskolebarn (40 kvm per barn) inte uppnås på kvartersmark. Den planerade ytan ger cirka 21,5 kvm per barn. Detaljplanen är nära att möta Boverkets rekommendation att den totala ytan för friyta minst ska uppgå till 3 000 kvm då den planerade gården är cirka 2 990 kvm. Placeringen och storleken på gården samt möjligheten att enkelt kunna ta sig till Centralparkens grönområden ger goda möjligheter för att förskolebarnen ska få en trygg och grönskande förskolemiljö. Samtidigt innebär begränsningen i kvm friyta per barn att förskolegården riskerar att utsättas för ett högt slitage. Detta kan till viss del kompenseras genom en smart och hållbar utformning med hög kvalitet, vilket är viktigt att ha med sig i det fortsatta arbetet.

Under byggnationen kommer bullernivån och andel tung trafik att öka.

5.4. Miljökonsekvenser

5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget bedöms främst medföra positiva konsekvenser för människa och miljö. De risker för negativa konsekvenser som identifierades i undersökningen om betydande miljöpåverkan (planhandling) har kunnat minskas eller i bästa fall avskrivas helt under planprocessens gång.

Genom att möjliggöra för uppförandet av en permanent förskola skapas möjligheter för en ny energieffektivare byggnad med en bättre inomhusmiljö än de befintliga byggnaderna. Planen ger möjlighet att skapa en bra utemiljö för förskolebarnen som samtidigt kan fungera för omhändertagande av dagvatten.

Planläggningen antas inte medföra någon större ökning av trafik till och från området, så trafikbullernivåerna bedöms inte öka hörbart och miljökvalitetsnormerna för buller riskerar inte att överskridas. I ett längre tidsperspektiv kommer turtätheten på Roslagsbanan och längden på tågen att öka och därigenom även bullernivåerna, men det bedöms inte innebära ett hinder mot att skapa en acceptabel ljudmiljö. Fortsatt biltrafik invid en förskola och idrottsanläggning medför risker avseende trafiksäkerhet, men genom trafikseparering förbättras utformningen och tillgängligheten för gående. Trafikmängderna anses heller inte öka i sådan omfattning att det genererar en försämring av luftkvalitén. Förslaget innebär snarare en förbättring då mer grönska planeras på förskolegården och i anslutning till parkeringsytorna.

De geotekniska undersökningarna har visat att det inte föreligger några allvarliga risker gällande stabilitet eller föroreningar inom området. Grundvattnets nivå och kvalitet

bedöms påverkas svagt positivt då andelen hårdgjorda ytor kommer att minska, vilket ger bättre möjligheter till infiltration och rening.

Planförslaget innebär att dagvatten- och skyfallshanteringen kommer att förbättras, med positiva konsekvenser för möjligheten att lokalt omhänderta och rena dagvatten. Genomförandet bidrar till att nå miljö kvalitetsnormerna för Stora Värtan. Den föreslagna utformningen säkerställer att skyfall inte innebär en oacceptabel risk för människor och bidrar till att förbättra skyfallshanteringen inom avrinningsområdet.

5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen innebär god hushållning av markresurser och strider därigenom inte mot miljöbalkens bestämmelser om hushållning av mark- och vattenresurser (3 kap. miljöbalken). Planläggningen berör inga riksintressen eller skyddade områden för natur- eller kulturmiljö. Utformningen och placeringen av byggnader och förskole- och idrottsytor har anpassats med hänsyn till vad som är lämpligt utifrån riskerna med närheten till Roslagsbanan.

Genomförandet av planen bidrar till att nå miljö kvalitetsnormerna för Stora Värtan. Möjligheten att följa gällande miljö kvalitetsnormer för buller, luftkvalitet och grundvatten bedöms inte påverkas negativt och detaljplanen anses vara förenlig med 5 kap. miljöbalken.

Sammanfattningsvis bedöms genomförandet av planen inte medföra några allvarliga negativa konsekvenser för människa och miljö.

5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Den miljöpåverkan planens genomförande antas innebära har hanterats genom att integrera miljöaspekterna i planprocessen. Bedömningen är att den nya detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. En separat miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte upprättats för detaljplanen. Beslut om att planens genomförande inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan (6 kap. 7§ miljöbalken) har fattats inom ramen för detaljplanesområdet efter genomfört undersökningssamråd och tillgängliggjorts allmänheten.

6. Revidering

Inför antagande har följande revideringar gjorts i planhandlingarna:

- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av vilka antaganden som är gjorda för bullerskärmarna mot spårområdet.
- Planbeskrivningen har kompletterats i avsnitt 3.5.7.4 med resultat från reviderad dagvattenutredning avseende skyfall.
- Planbeskrivningen har kompletterats i avsnitten 2.3.4.2 samt 3.5.4 avseende beskrivning av föroreningar i grundvatten med resultat från PM – Grundvattenförorening i Näsbypark.
- Planbeskrivningen har kompletterats i avsnitt 3.5.5. med förtydligande om ställningstagande om buller (höga ljud) från lekande barn.
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende att ny översiktsplan antagits efter granskning samt att Roslagsbanan inte längre utgör riksintresse.
- Revideringar av redaktionell karaktär

Ändringarna är inte av sådan omfattning att de nödvändiggör en ny granskning.

Samhällsutvecklingskontoret

Sofie Tillander
planarkitekt

Maria Kling
planarkitekt

Beatrice Berglund
exploateringsingenjör