

## **Antagandehandling**

Detaljplan för

# Fastigheten Hästen 4 med flera, Område 5, inom stadsdelen Täby park



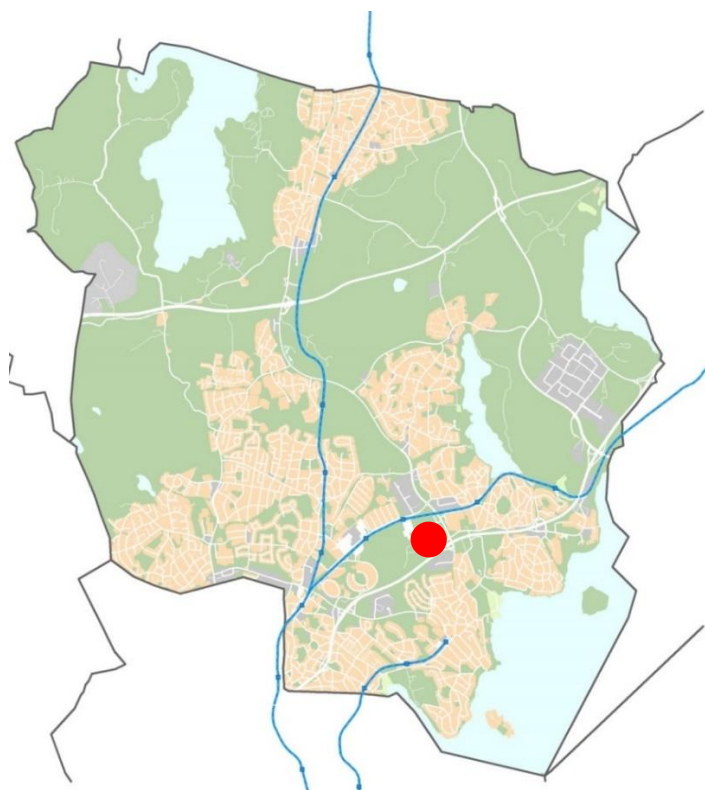
## Sammanfattning

Täby park genomgår, i enlighet med program beslutat av kommunfullmäktige november 2015, en omvandling från galoppverksamhet till en ny stadsdel.

Planområdet ligger i den östra delen av Täby park, mellan de två första detaljplanerna som antogs i januari 2018. Planområdet gränsar i öster mot Bergtorpsvägen och i söder mot E18. Planen syftar till att fortsätta utbyggnaden av Täby parks tydliga stadsstruktur med hög arkitektonisk kvalitet, varierad bebyggelse med attraktiva miljöer, hållbara lösningar samt ett funktionsblandat innehåll.

Planförslagets fyra kvarter möjliggör ca 600 bostäder av olika lägenhetsstorlekar, ca 5 000 kvm BTA för verksamheter, inklusive lokaler i bottenvåningar och en förskola. Planen omfattar även park i norra delen och naturmark i södra delen. Bebyggelsen är ordnad i en tydlig kvartersstruktur och ansluter i skala och gestaltungsprinciper till de två intilliggande detaljplanerna. Upplevelsen av stadsrummet är viktig och stor vikt ska läggas på utformning och karaktär mot det offentliga rummet. Gatorna är trädplanterade och utformade för att prioritera gång- och cykeltrafikanter. Till planen hör även ett kvalitetsprogram och hållbarhetsprogram med mer omfattande beskrivning av planens form, funktion och målbild.

Planförslaget är ett led i centrala Täbys utveckling till regional stadskärna med stark attraktionskraft och en identitet som ska präglas av högkvalitativ arkitektur och hållbarhet. Planförslaget överensstämmer med Täby kommuns översiktsplan "Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet" och ligger i linje med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna.



Figur 1 Orienteringskarta – planområdets läge i Täby

# INNEHÅLL

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SAMMANFATTNING .....</b>                                                               | <b>2</b>  |
| <b>1 INLEDNING .....</b>                                                                  | <b>6</b>  |
| 1.1 PLANHANDLINGAR .....                                                                  | 6         |
| 1.1.1 Utredningar, bilagor .....                                                          | 6         |
| 1.2 PLANENS SYFTE .....                                                                   | 6         |
| 1.3 PLANPROCESSEN .....                                                                   | 7         |
| 1.4 BAKGRUND .....                                                                        | 7         |
| 1.5 PLANDATA .....                                                                        | 8         |
| 1.5.1 Lägesbestämning .....                                                               | 8         |
| 1.5.2 Area .....                                                                          | 8         |
| 1.5.3 Markägoförhållanden .....                                                           | 9         |
| 1.6 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....                                                     | 10        |
| 1.6.1 Sverigeförhandlingen – Förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande .....    | 10        |
| 1.6.2 Översiktliga planer .....                                                           | 10        |
| 1.6.3 Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden ..... | 11        |
| 1.6.4 Pågående eller kommande planering i omgivningen .....                               | 11        |
| 1.6.5 Planprogram för Täby park .....                                                     | 12        |
| 1.6.6 Miljökonsekvensbeskrivning .....                                                    | 14        |
| 1.6.7 Övriga kommunala riktlinjedokument .....                                            | 14        |
| <b>2 BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN .....</b>                                                    | <b>16</b> |
| 2.1 OMRÅDETS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL .....                                                  | 16        |
| 2.2 GATOR OCH TRAFIK .....                                                                | 16        |
| 2.2.1 Gatunät .....                                                                       | 16        |
| 2.2.2 Kollektivtrafik .....                                                               | 17        |
| 2.2.3 Biltrafik .....                                                                     | 18        |
| 2.2.4 Parkering .....                                                                     | 18        |
| 2.3 NATUR, PARK OCH REKREATION .....                                                      | 18        |
| 2.3.1 Naturmiljö, mark och vegetation .....                                               | 18        |
| 2.3.2 Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden .....                                    | 18        |
| 2.3.3 Vattenområden och miljö kvalitetsnormer .....                                       | 20        |
| 2.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                                                             | 20        |
| 2.5 STÖRNINGAR OCH RISKER .....                                                           | 21        |
| 2.5.1 Förorenad mark .....                                                                | 21        |
| 2.5.2 Risk för skred .....                                                                | 21        |
| 2.5.3 Grundvatten .....                                                                   | 22        |
| 2.5.4 Farligt gods .....                                                                  | 23        |
| 2.5.5 Luftföroreningar .....                                                              | 23        |
| 2.5.6 Buller .....                                                                        | 23        |
| 2.6 FORNLÄMNINGAR .....                                                                   | 24        |
| 2.7 RIKSINTRESSEN .....                                                                   | 24        |
| <b>3 PLANFÖRSLAGET .....</b>                                                              | <b>24</b> |
| 3.1 BEBYGGELSENS STRUKTUR OCH GESTALTNING .....                                           | 24        |

|          |                                                                        |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.1.1    | Bebyggelse mot Boulevarden .....                                       | 26        |
| 3.1.2    | Bebyggelse mot Kvartersgata .....                                      | 28        |
| 3.1.3    | Bebyggelse mot Gröna slingan .....                                     | 30        |
| 3.1.4    | Bebyggelse mot Stadsfronten .....                                      | 31        |
| 3.2      | KVARTERENS INNEHÅLL OCH FUNKTION.....                                  | 33        |
| 3.2.1    | Förskola.....                                                          | 35        |
| 3.3      | GATOR OCH TRAFIK .....                                                 | 35        |
| 3.3.1    | Gatunät.....                                                           | 36        |
| 3.3.2    | Gång-, cykel- och mopedtrafik .....                                    | 38        |
| 3.3.3    | Kollektivtrafik .....                                                  | 39        |
| 3.3.4    | Biltrafik.....                                                         | 39        |
| 3.3.5    | Parkering, varumottagning, utfarter.....                               | 41        |
| 3.3.6    | Varutransport, avfallshantering och utryckningstrafik .....            | 43        |
| 3.4      | OFFENTLIGA PLATSER.....                                                | 44        |
| 3.4.1    | Träd .....                                                             | 45        |
| 3.4.2    | Natur- och parkmiljö .....                                             | 45        |
| 3.5      | TEKNISK FÖRSÖRJNING.....                                               | 47        |
| 3.5.1    | Vatten och avlopp.....                                                 | 47        |
| 3.5.2    | Värme .....                                                            | 48        |
| 3.5.3    | El .....                                                               | 48        |
| 3.5.4    | Avfall.....                                                            | 49        |
| 3.6      | ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER.....                  | 49        |
| 3.6.1    | Naturmiljö .....                                                       | 49        |
| 3.6.2    | Förorenad mark.....                                                    | 49        |
| 3.6.3    | Risk för skred .....                                                   | 50        |
| 3.6.4    | Grundvatten.....                                                       | 50        |
| 3.6.5    | Farligt gods.....                                                      | 51        |
| 3.6.6    | Luftföroreningar .....                                                 | 52        |
| 3.6.7    | Buller .....                                                           | 54        |
| 3.6.8    | Radon.....                                                             | 56        |
| 3.6.9    | Dagvattenhantering .....                                               | 57        |
| 3.6.10   | Risk för översvämning.....                                             | 60        |
| 3.6.11   | Vind och mikroklimat .....                                             | 60        |
| 3.6.12   | Sol och dagsljus .....                                                 | 60        |
| 3.6.13   | Brottsförebyggande åtgärder .....                                      | 61        |
| 3.7      | HANTERING AV FORNLÄMNINGAR .....                                       | 62        |
| 3.8      | HANTERING AV RIKSINTRESSEN .....                                       | 62        |
| 3.9      | HÅLLBARHETSPROGRAM .....                                               | 62        |
| 3.9.1    | Kvalitetsprogram .....                                                 | 63        |
| 3.10     | PRECISERINGAR AV PLANBESTÄMMELSER .....                                | 63        |
| <b>4</b> | <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>                                        | <b>72</b> |
| 4.1      | TIDPLAN OCH GENOMFÖRANDETID .....                                      | 72        |
| 4.2      | ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP.....                              | 72        |
| 4.3      | GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTT ..... | 72        |
| 4.4      | AVTAL- OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEECONOMI .....                         | 73        |
| 4.4.1    | Tidigare avtal.....                                                    | 73        |
| 4.4.2    | Exploateringsavtal .....                                               | 73        |

|          |                                                                       |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.4.3    | <i>Permutation</i> .....                                              | 74        |
| 4.4.4    | <i>Övriga avtal</i> .....                                             | 74        |
| 4.5      | AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING.....                                    | 74        |
| <b>5</b> | <b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>                     | <b>74</b> |
| 5.1      | FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER.....                        | 74        |
| 5.1.1    | <i>Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter</i> .....    | 75        |
| 5.2      | EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN .....                         | 77        |
| 5.2.1    | <i>Markintäkter</i> .....                                             | 77        |
| 5.2.2    | <i>Plankostnader</i> .....                                            | 77        |
| 5.2.3    | <i>Kostnader för utbyggnad av allmän plats</i> .....                  | 77        |
| 5.2.4    | <i>Kostnader för vatten och avlopp (VA)</i> .....                     | 77        |
| 5.2.5    | <i>Kostnader för avfallsanläggning (stationär sopsug)</i> .....       | 77        |
| 5.2.6    | <i>Förskola</i> .....                                                 | 77        |
| 5.2.7    | <i>Medfinansieringsersättning</i> .....                               | 78        |
| 5.3      | SOCIALA KONSEKVENSER.....                                             | 78        |
| 5.3.1    | <i>Barnperspektivet</i> .....                                         | 79        |
| 5.4      | MILJÖKONSEKVENSER .....                                               | 79        |
| 5.4.1    | <i>Konsekvenser av planens genomförande</i> .....                     | 79        |
| 5.4.2    | <i>Bedömning av miljöpåverkan</i> .....                               | 80        |
| 5.4.3    | <i>Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan</i> ..... | 80        |
| <b>6</b> | <b>MEDVERKANDE .....</b>                                              | <b>80</b> |

# 1 Inledning

## 1.1 Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Kvalitetsprogram
- Hållbarhetsprogram
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

### 1.1.1 Utredningar, bilagor

Utredningar kan bygga vidare på redan framtagna utredningar i tidigare detaljplaner i Täby park.

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-05-18
- Riskanalys Täby park, detaljplan 5, 2019-11-08
- Trafikbullerutredning, Täby park DP 5, 2020-01-24, rev 2020-12-18
- Dagvattenutredning Täby park detaljplan 5, 2020-03-29
- Trafik-PM, 2020-01-23
- Täby park Trafikanalys, 2019-10-01
- Miljöteknisk markundersökning DP 5, Täby park, Täby kommun, 2020-03-12
- PM Hydrogeologi DP5 Täby park, Täby kommun, 2020-01-24, rev 2021-02-01
- Avfalls-PM, 2020-12-21
- Solstudie gårdar, 2021-02-04

Underlag framtagna under planprogramskede, 2015:

- Galoppfältet i Täby Spridningsberäkningar för halter av partiklar, PM 10 och kvävedioxid, NO<sub>2</sub>, 2014
- Naturvärden vid Täby Galopp – spridningsanalys, konsekvensbedömning och kompensationsåtgärder, 2014-07-28
- PM angående mark- och grundläggningsförhållanden - underlag för detaljplan, 2013-03-11
- PM Geoteknik, PMGeo, 2011-11-08
- Miljökonsekvensbeskrivning Planprogram för galoppfältet i Täby kommun, 2015-03-12

## 1.2 Planens syfte

Planens syfte är att fortsätta utbyggnaden av Täby parks tydliga stadsstruktur med hög arkitektonisk kvalitet, varierad bebyggelse med attraktiva miljöer, hållbara lösningar samt ett funktionsblandat innehåll. Planen kommer möjliggöra för blandad stadsbebyggelse med ca 600 bostäder i form av flerbostadshus, lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna, offentlig service i form av en förskola samt en kontorsvolym i anslutning till Boulevarden och Bergtorpsvägen. Fler användningar möjliggörs i syfte att skapa en flexibilitet och möjlighet för

innehållet att kunna utvecklas över tid och efter behov. Bebyggelsen är ordnad i en tydlig kvartersstruktur och ansluter i skala och gestaltungsprinciper till de två intilliggande detaljplanerna. Planbestämmelserna syftar till att styra bebyggelsens utformning så att de olika stadsrummen, utifrån gatornas hierarki och karaktär, särskiljs och förstärks. Särskild stor vikt ska läggas på utformning och karaktär mot det offentliga rummet. Parkstråket i norr och naturmarken i söder syftar till att skapa trygga och gena kopplingar till, från och igenom Täby park samt säkerställa tillräckliga ytor för lek och rekreation.

### 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).

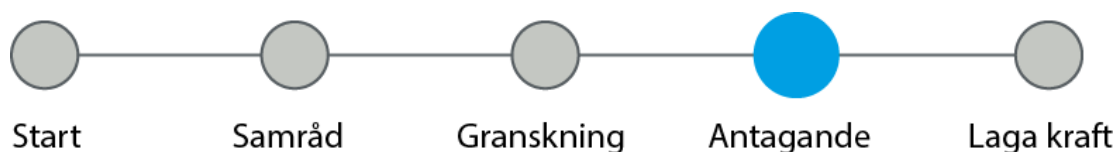
En initierande fas till planarbetet med dialog och erfarenhetsutbyte mellan byggaktörerna och kommunen pågick under hösten 2018.

Start PM 14 maj 2019

Samråd 24 augusti-14 september 2020

Granskning 30 april-17 maj 2021

**Antagande kvartal 1 2023**



### 1.4 Bakgrund

Planeringen av Täby parks (tidigare galoppfältet) utbyggnad har pågått sedan 2009. Ett visionsarbete och en medborgardialog genomfördes under 2012-2013, vilket utgjorde underlag till det planprogram som godkändes av kommunfullmäktige den 2 november 2015.

De två första detaljplanerna för Täby park, detaljplanen för Hästen 2 m.fl. (DP 1) och detaljplanen för Viggbyholm 74:35 m.fl. (DP 2), fick laga kraft i januari 2018. Utbyggnaden pågår och inflyttning sker löpande sedan våren 2020.

Aktuell detaljplan, Område 5, är nästa etapp som planläggs i Täby park.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna Start-PM och påbörja arbetet med detaljplanen för fastigheterna Hästen 4 m. fl. (Område 5) 14 maj 2019 § 95.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna planförslaget för samråd den 9 juni 2020 § 100 och under perioden 24 augusti 2020 till 14 september 2020 gavs sakägare,

remissinstanser och andra intressenter tillfälle att yttra sig över planförslaget. Synpunkterna sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse. Planförslaget reviderades med utgångspunkt från de inkomna synpunkterna. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna det reviderade planförslaget för granskning den 20 april 2021 § 53 och under perioden 30 april 2021 till 17 maj 2021 gavs sakägare, remissinstanser och andra intressenter åter igen tillfälle att yttra sig över planförslaget. Synpunkterna är sammanfattade och bemötta i ett granskningsutlåtande.

## 1.5 Plandata

### 1.5.1 Lägesbestämning

Planområdet ligger i den östra delen av Täby park, mellan de två detaljplanerna som antogs i januari 2018. Planområdet gränsar i öster mot Bergtorpsvägen och i söder mot E18.



Figur 2 Planområdets läge

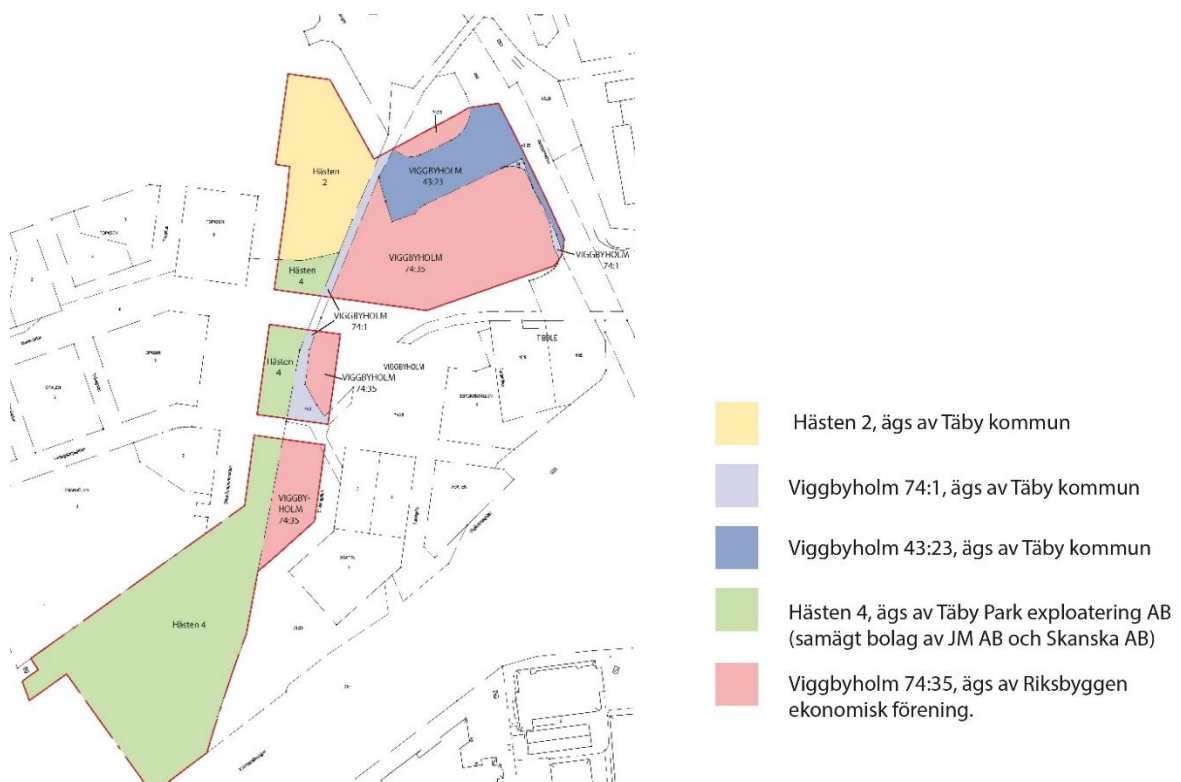
### 1.5.2 Area

Planområdet omfattar ca 5,5 hektar, varav ca 1,1 hektar parkmark respektive ca 1,9 hektar naturmark.



Figur 3 Planområdet markerat inom Täby park

### 1.5.3 Markägoförhållanden



Figur 4 Befintliga fastigheter. Planområdet utgörs av del av fastigheterna Hästen 2, Hästen 4, Viggbyskogen 74:1, Viggbyskogen 43:23, Viggbyskogen 74:35

## **1.6 Tidigare ställningstaganden**

### **1.6.1 Sverigeförhandlingen – Förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande**

Under 2017 träffade Täby kommun samt Stockholms, Vallentunas och Österåkers kommuner avtal med staten och Region Stockholm om en förlängning av Roslagsbanan till Stockholms city via Odenplan. Täby kommun har åtagit sig att medfinansiera transportinfrastruktursatsningen och planera för bostäder i närheten till Roslagsbanans stationer. Staten beslutade om finansiering av utbyggnaden 2018.

Enligt nya bestämmelser i 6 kap plan- och bygglagen (PBL SFS 2011:900) får exploateringsavtal omfatta medfinansiering, under förutsättning att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av ny detaljplan kan antas öka i värde. Enligt Täbys Riktlinjer för exploateringsavtal som antogs av kommunfullmäktige den 8 februari 2021 § 20 ska överenskommelse om medfinansieringsersättning tecknas för ny bebyggelse, ändrad användning samt tillkommande bostäder och verksamheter vid framtagande av ny detaljplan inom Roslagsbanans influensområde (1000 meter från Roslagsbanans samtliga stationer).

Planförslagets bostäder kan tillgodoräknas till Sverigeförhandlingen.

### **1.6.2 Översiktliga planer**

#### **1.6.2.1 Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2050**

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2050, är Täby centrum-Arninge utpekad som en av åtta yttre regionala stadskärnor. Utvecklingen av regionala stadskärnor syftar till att komplettera centrala Stockholm och avlasta transportsystemet. Täby kommuns inriktning är att Täby centrum-Arninge ska utvecklas genom stadsutveckling med bostäder, arbetsplatser och service i de bästa kollektivtrafiklägena.

Täby park ingår som en del av den regionala stadskärnan.

#### **1.6.2.2 Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet**

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet antogs av kommunfullmäktige den 19 april 2022 § 58 och fick laga kraft den 21 maj 2022.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet. Planområdet är i översiktsplanen utpekad med markanvändningen Stadsbebyggelse, blandad karaktär och som förändringsområde med utveckling av bebyggelse och anläggningar.

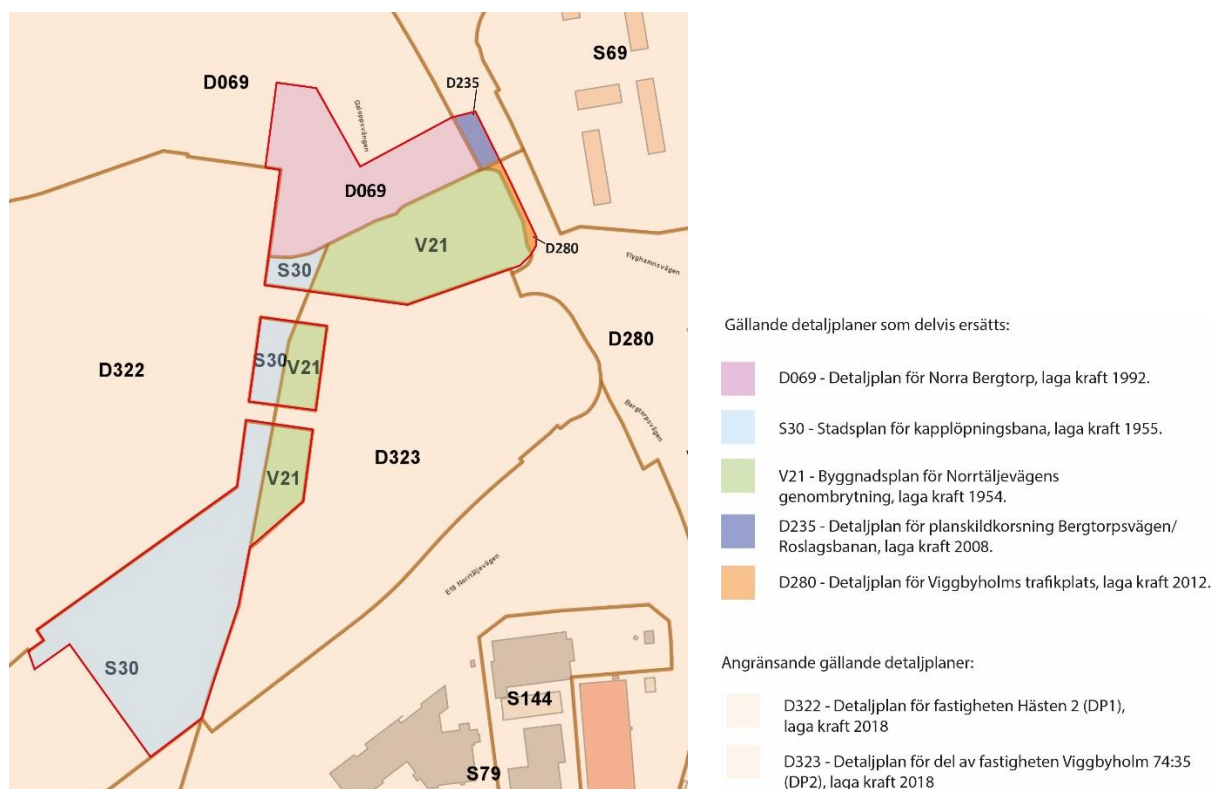
#### **1.6.2.3 Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna 2050**

Täby stadskärna 2050 – Fördjupning av översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 4 november 2019 § 114 och fick laga kraft den 7 december 2019. Planförslaget bidrar till att nå den fördjupade översiktsplanens stadsbyggnadsmål för centrala Täby och stämmer överens med den önskvärda markanvändningen. Planområdet är i fördjupning av översiktsplanen utpekad med markanvändningen Blandad stadsbebyggelse samt Park/natur.

### 1.6.3 Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelingsbestämmelse, förordnanden

Gällande detaljplaner inom föreslaget Område 5 kommer ersättas i de delar som berörs, enligt karta. De största detaljplanerna anger häst- och motorsportverksamhet, bostäder, handel, kontor och parkmark respektive bostadsändamål, fristående hus. Detaljplan D235 och D280, längs Bergtorpsvägen, har genomförandetid kvar.

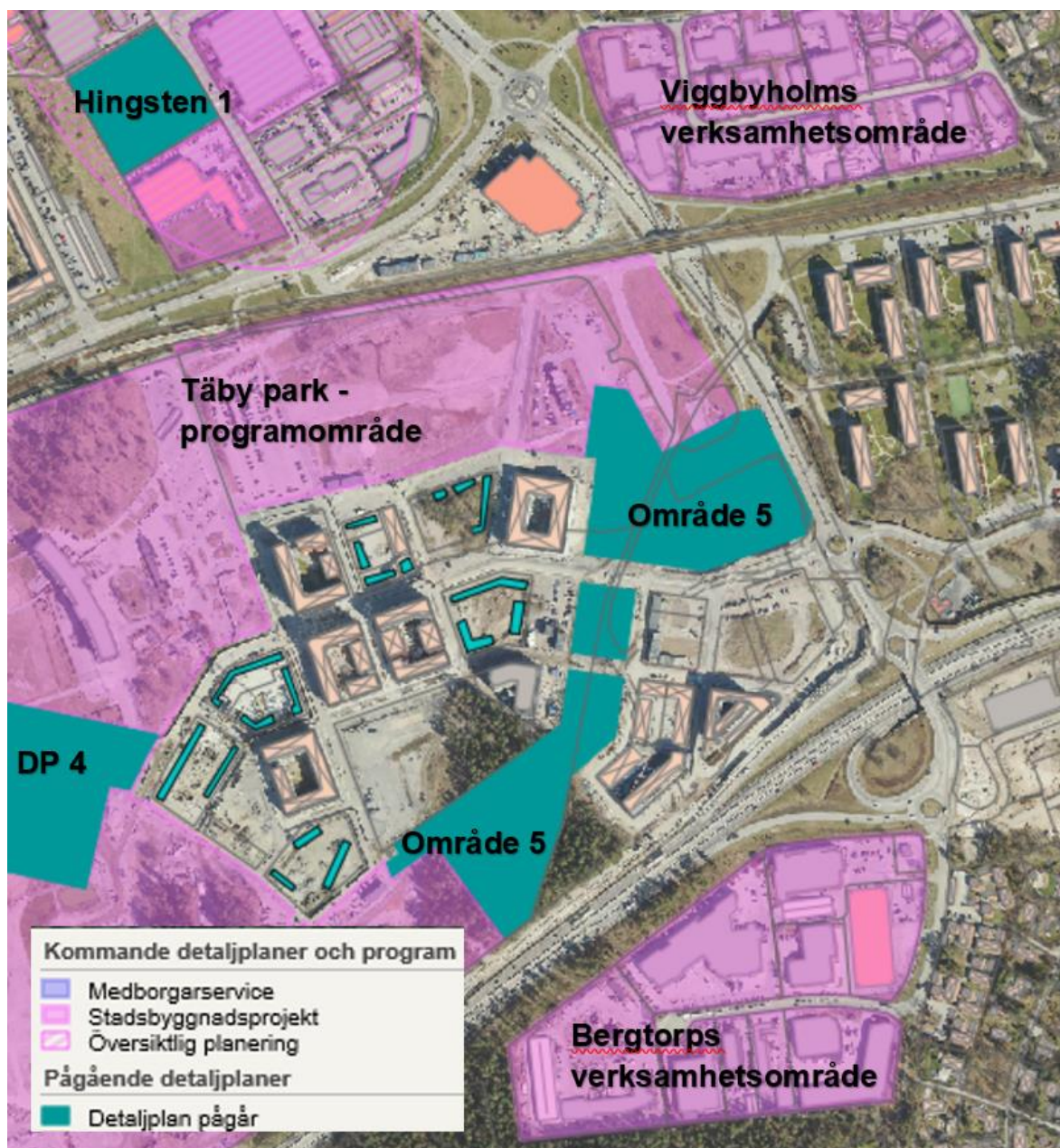
De två första detaljplanerna för Täby park, detaljplanen för Hästen 2 m.fl. (DP 1 D322) och detaljplanen för Viggbyholm 74:35 m.fl. (DP 2 D323) och innehåller bl. a ca 2200 bostäder, verksamheter i bottenvåningar, två förskolor och en grundskola. Utbyggnad pågår.



Figur 5 Gällande detaljplaner

### 1.6.4 Pågående eller kommande planering i omgivningen

Pågående stadsutveckling i anslutning till Täby park redovisas nedan i Figur 6. På Hingsten 1, inom Åkerby verksamhetsområde, pågår planläggning av ett vård- och omsorgsboende, flerbostadshus och p-hus. Bergtorps verksamhetsområde har fått positivt planbesked och planarbetet har påbörjats med syfte att bekräfta befintliga verksamheter samt utreda möjligheten till utökade byggrätter och en flexiblare användning. Viggbyholms verksamhetsområde avses planläggas med syfte att anpassa planbestämmelserna till mer aktuell markanvändning. Ytterligare en detaljplan i Täby park, ”Västra Boulevarden (DP 4)”, har påbörjats.



Figur 6 Pågående planering utanför planområdet.

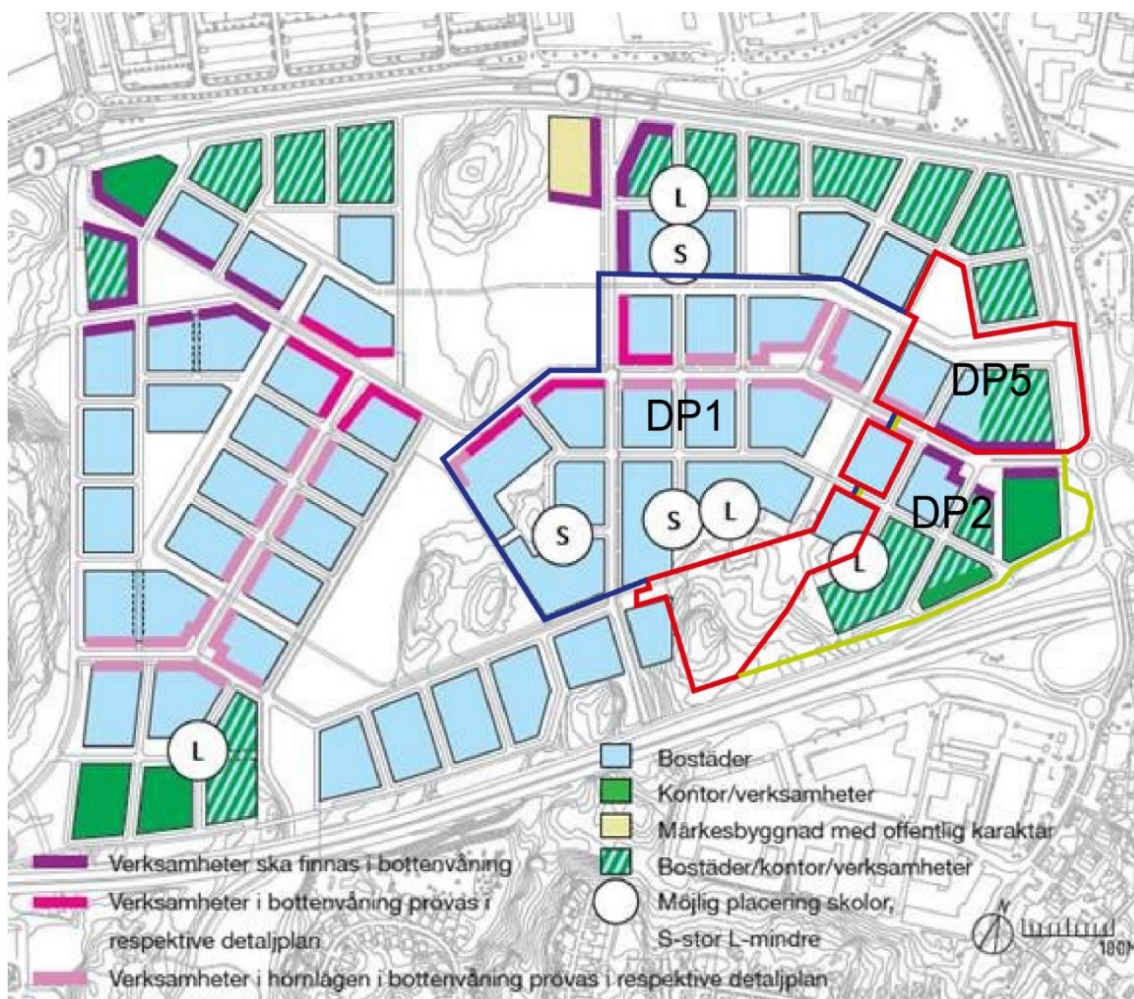
### 1.6.5 Planprogram för Täby park

I november 2015 antogs planprogrammet för Täby park. Planprogrammet är inte ett juridiskt bindande dokument, men är vägledande och utgör ett underlag i det fortsatta arbetet med planläggning av området. Planprogrammet beskriver och anger hur programområdet som helhet kan utvecklas till en hållbar, spännande och levande stadsdel av hög kvalitet med ca 6 000 bostäder, 4 000-5 000 arbetsplatser, service, kultur, utbildning, offentliga rum, idrott, rekreation och parker.

Planprogrammets strukturplan visar hur samband till omgivande bebyggelse, service, trafikstruktur och grönsstruktur ska möjliggöras. Övergripande redovisas kvarter, mångfunktionell stadspark, andra parker, torg, gator samt gång- och cykelvägar.



Figur 7 Planprogrammets övergripande stadsbyggnadsprinciper (Område 5 svartstreckad)



Figur 8 Övergripande programmering av området i enlighet med planprogrammet (Område 5 rödmarkerad)

### **1.6.6 Miljökonsekvensbeskrivning**

Inför planprogrammet gjordes bedömningen att utbyggnaden av Täby park medför en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning upprättades för planprogrammet. Dock behöver ett ställningstagande göras för varje enskild detaljplan.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller miljön. Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan har genomförts med länsstyrelsen inom ramen för detaljplanesamrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats för detaljplanen. Den miljöpåverkan planens genomförande antas innebära har hanterats genom att integrera miljöaspekterna i planprocessen. Planens miljökonsekvenser beskrivs mer utförligt i avsnitt 5.4. Beslut om att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan har fattats inför antagandet. Beslutet har tillgängliggjorts på kommunens hemsida.

### **1.6.7 Övriga kommunala riktlinjedokument**

#### **1.6.7.1 Näringslivsstrategi**

Täby kommuns näringslivsstrategi antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2019. Näringslivsstrategin uppdateras och revideras vid behov varje ny mandatperiod. Inriktningen är 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. Syftet med detaljplanen ligger i linje med strategin.

#### **1.6.7.2 Oxunda dagvattenpolicy och Dagvattenstrategi för Täby kommun**

Oxunda dagvattenpolicy antogs av kommunstyrelsen den 7 mars 2016. Den är framtagen inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun och fastslår bland annat att dagvatten ska fördröjas och renas samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

Dagvattenstrategi för Täby kommun antogs av stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2016. Strategin ställer krav på att halva kvartersmarken skall vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand sker i vegetationsbaserade system. Fördröjning av dagvatten och förbättrad reningseffekt genom naturlig infiltration ska öka förutsättningarna för att undvika att miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten nås inom utsatt tid. 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 Cykelplan för Täby kommun**

Täby kommuns första cykelplan antogs av stadsbyggnadsnämnden den 10 juni 2014. En reviderad cykelplan antogs av stadsbyggnadsnämnden den 18 mars 2020. Cykelplanen ska ligga till grund för planering och utformning av det framtida cykelnätet. Planen innehåller normer för cykelparkering samt förslag på hur kombinationsresor mellan cykel och kollektivtrafik kan utvecklas, med fokus på arbetspendling, barn och ungdomar samt vardagscyklister.

### **1.6.7.4 Parkeringsstrategi för Täby kommun**

Täby kommuns parkeringsstrategi antogs av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2013. Strategin fastställer inriktningen för fortsatt arbete med parkeringsfrågor i kommunen. Den anger parkeringsnormer för cykel och bil på allmän platsmark och på kvartersmark samt visar vilka möjligheter kommunen har att medverka till en god utveckling med stöd av cykel- och bilparkering.

### **1.6.7.5 Arkitekturprogram för Tåbys regionala stadskärna**

Arkitekturprogram för Tåbys regionala stadskärna beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 12 februari 2019. Programmet beskriver kommunens ambition av en vacker, väl fungerande och hållbar stadskärna att leva, bo och verka i. Arkitekturprogrammet anger struktur och utformningsprinciper för ny stadsbebyggelse i den regionala stadskärnan och vägleder avseende stadens, det offentliga rummets och byggnadernas arkitektoniska kvalitet.

### **1.6.7.6 Riktlinjer för bostadsförsörjning**

Täby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning antogs av kommunfullmäktige den 16 maj 2022. Riktlinjerna ska ge förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i goda bostäder och för att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Bostadsutvecklingen ska ske i en jämn utbyggnadstakt som inte äventyrar kommunens ekonomi, som tillkommer genom privata investeringar och som planeras och byggs ut i en effektiv process.

## 2 Befintliga förhållanden



Figur 9 Planområdets läge, foto från juni 2019.

### 2.1 Områdets huvudsakliga innehåll

Planområdet är i dag påverkat av pågående utbyggnad på angränsande områden inom Täby park. Planområdet är i dag obebyggt men omfattar i norra delen befintlig väganslutning mot Bergtorpsvägen. Södra delen utgörs av en skogsbeklädd höjd.

### 2.2 Gator och trafik

#### 2.2.1 Gatunät

Planområdet avgränsas till stor del av gatorna som planlades i DP 1 och i DP 2. I nordöst avgränsas planområdet av Bergtorpsvägen och i norr avgränsas planområdet av framtida

Utbyggnaden av DP 1 och DP 2 i Täby park ger de första förutsättningarna för ett integrerat gång- och cykelnät genom Täby park. Områdets huvudcykelstråk, som går längs Boulevarden och kopplar ihop Täby park med Täby centrum över Täby allé är under utbyggnad. Detsamma gäller många av de stads- och kvartersgator som bygger upp gång- och cykelnätet i den östra delen av Täby park. Planområdet kopplar till det kommunala huvudcykelnätet via en befintlig tunnel under Bergtorpsvägen i planområdets nordöstra kant och till det regionala cykelvägnätet, antingen via gång- och cykelvägen längs Bergtorpsvägen, via cykelstråket längs Boulevarden som ansluter till det regionala cykelnätet vid Täby centrum eller via planpassagen med Roslagsbanans spår och Stora Marknadsvägen vid Galoppfältets station.

Planområdet har ett bra kollektivtrafikläge med ca 550-700 meter gångväg till Roslagsbanans station Galoppfältet.



Idag trafikeras närområdet med bussar vid hållplats Viggbyholms trafikplats på E18/Norrtäljevägen (buss 609, 610, 629), hållplats Norra Bergtorp på Bergtorpsvägen (buss 604, 609, 610, 698), hållplats Kemistvägen på Stora Marknadsvägen vid Roslagsbanans station Galoppfältet (buss 604, 605, 627, 684, 695) och hållplats Viggbygårdet på Södervägen (buss 604, 698). En av de planerade busshållplatserna på Boulevarden ligger i anslutning till planområdet.

### **2.2.3 Biltrafik**

Tillgängligheten med bil till och från planområdet är god, både till det kommunala och till det regionala huvudvägnätet. Idag har planområdet två anslutningar till omgivande vägnät, Södervägen, som ansluter via Bergstorpsvägen mot nordväst och en anslutning direkt mot Bergstorpsvägen mot sydöst. Den senare kommer att utgå i och med detaljplan för Område 5 och ersättas av Turfgatan som ansluter till Bergstorpsvägen via Boulevarden. Kopplingen till Södervägen och Viggbyholm kommer att finnas kvar. Via trafikplatserna Roslags-Näsby och Viggbyholm kopplas området till E18 och det regionala vägnätet. Täby parks gatunät kommer när det är färdigbyggt att kopplas ytterligare till viktiga stråk och noder i kringliggande stadsdelar så att en naturlig och lättorienterad stadsväv för hela Täbys centrala delar utvecklas.

Bergstorpsvägen har idag skyltad hastighet 50 km/h och ett trafikflöde på ca 21 000 fordon/vardagsmedeldygn. E18 har idag skyltad hastighet 80 km/h och ca 53 000 fordon/vardagsmedeldygn.

### **2.2.4 Parkering**

Inom Täby park finns idag en infartsparkering för bilar i form av markparkering i anslutning till Galoppfältets station. När Täby kommun förtätas kommer konkurrensen om mark att öka. Under den nya stadsdelen Täby parks utbyggnad föreslås infartsparkeringen tillfälligt lösas som markparkering på de tomter som ännu inte behövs för andra ändamål. I en framtida tät stadsbygd inom Täby park bedöms det inte finnas plats för infartsparkering i form av markparkering för bilar. För att säkerställa en god tillgänglighet till centrala funktioner i Täby ska kommunen upprätta en parkeringsplan där samlad information om utbud och efterfrågan lyfts fram. Var infartsparkeringar i Täby ska placeras i framtiden kommer ingå som en del av parkeringsplanen. Utmed gatorna i DP 1 och DP 2 anläggs det kantstensparkering för besökande med kortare ärenden till området.

Platsen framför Galoppfältets station har under våren 2020 byggts om för att möta det ökade behovet av cykelparkeringar när Täby park utvecklas. Utmed gatorna i intilliggande detaljplaner som nu byggs ut, anläggs allmänna cykelparkeringar.

## **2.3 Natur, park och rekreation**

### **2.3.1 Naturmiljö, mark och vegetation**

Planområdets södra delar utgörs av skogsmark. Enligt naturvärdesinventeringar från 2011 samt 2014 finns det barr- och fuktiga lövskogar inom planområdet av lokalt naturvärde. Den fuktiga lövskogen har avverkats och finns inte kvar. Enligt naturvärdesinventeringarna borde den lövrika barrskog, som är belägen i planområdets södra del, undantas från bebyggelse.

### **2.3.2 Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden**

Topografin inom planområdet är kuperad i söder och i nordost, och flackare i övriga delar. Marken lutar från söder ner mot norr eller nordväst och marknivåerna varierar mellan +31,5 i sydväst och +13 i norr.

Inom Täby park råder det generellt höga grundvattennivåer, vilket även gäller inom Område 5. På grund av varierande grundvattennivåer inom planområdet har det hydrogeologiska PM:et delat in detaljplanen i tre delområden, se figur 11.

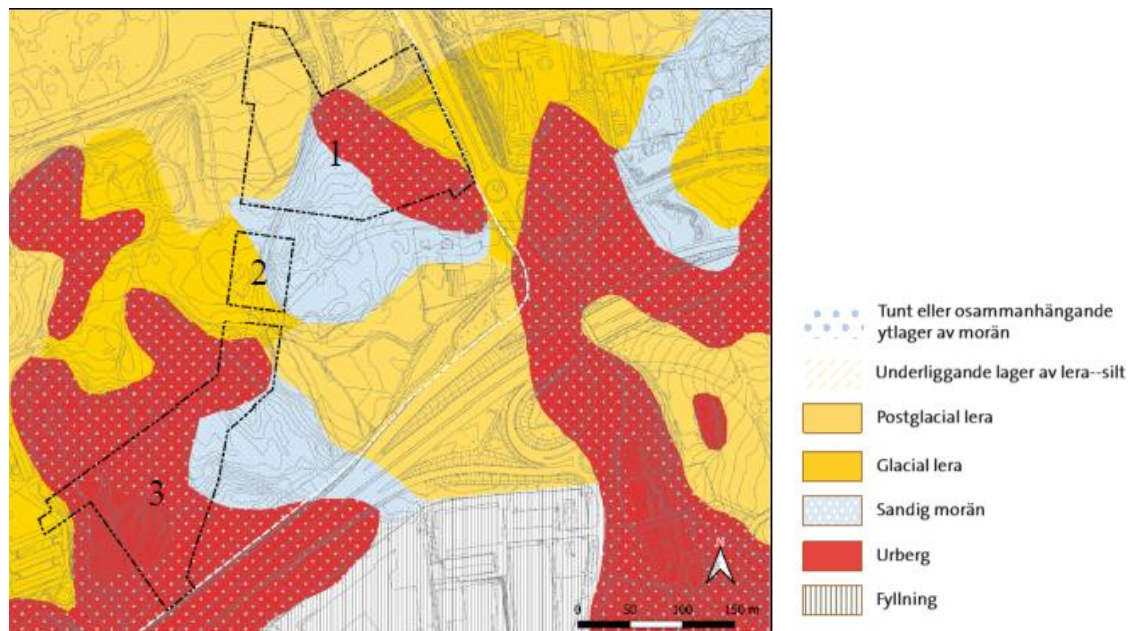
Delområde 1 omfattar kvarteren 5:1/2, 5:3 och parken i norr. Befintliga marknivåer varierar mellan ca +13 i nordväst till +21 i söder. I parkområdet i nordväst varierar grundvattennivåerna mellan +11,44 och +12,76. Vid höga grundvattennivåer har vatten observerats ovanpå markytan. Grundvattennivåerna kring kvarteren 5:1/2 och 5:3 varierar mellan +11,24 och +19,84, där de högsta nivåerna uppmätts strax söder om kvarter 5:1. Dessa nivåer redovisas från två rör som är placerade på olika marknivåer pga områdets höjdskillnader.

Delområde 2 utgörs av kvarter 5:4. Befintliga marknivåer varierar mellan ca +17 i nordväst och +21 i öster. De uppmätta grundvattennivåerna strax söder om delområdet har varierat mellan +15,20 och +17,45. I den norra delen har grundvattennivåerna fluktuerat mellan <+16,00 och +17,12.

Delområde 3 omfattar kvarter 5:5 och naturmarken, som ska lämnas oexploaterad. Nuvarande marknivåer inom kvarter 5:5 varierar mellan ca +18 i norr och +24 i söder.

Grundvattennivåmätningarna som skett i den norra delen av delområdet visar att nivåerna varierat mellan +16,70 och +17,97.

Planområdets södra och nordöstra delar, större delen av kvarteren 5:1/2 och 5:5, utgörs av berg i dagen eller av ett tunt jordtäckte av morän. Planområdets centrala delar (kvarter 5:3 och 5:4) utgörs främst av torrskorpelera eller silt och den norra delen underlagras av lera. Inga radonmätningar har genomförts inom planområdet men hela kommunen är klassad som normalriskmark där det finns risk för förhöjda radonhalter i bostäder med markkontakt.



Figur 11 Jordarter enligt SGU:s jordartskarta (SGU, 2019). Detaljplaneområdets utbredning har markerats med svartstreckad linje.

### **2.3.3 Vattenområden och miljökvalitetsnormer**

Planområdet utgörs av två dominerande avrinningsområden som båda avrinner mot samma recipient, Stora Värtan. Dessa är dels ett avrinningsområde som innefattar galoppfältet som ansluter till en dagvattentunnel i områdets södra del, dels den östra delen av området som avrinner norrut mot befintligt dagvattensystem i Stora Marknadsvägen. Befintliga dagvattensystem finns utbyggt längs den angränsande Bergtorpsvägen i öster, liksom längs Marknadsvägen norr om planområdet.

#### **2.3.3.1 Ytvatten**

Planområdets recipient är Stora Värtan (vattenförekomst SE592400-180800) vilken utgör en inre del av Östersjön. Stora Värtan uppnår inte god ekologisk status pga belastningen av näringsämnen kväve och fosfor och statusen klassificeras som måttlig. God status ska uppnås till år 2027.

Stora Värtan uppnår ej god kemisk status pga att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), tributyltenn (TBT) samt de överallt överskridande ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids. För tributyltennföreningar (TBT) omfattas vattenförekomsten av ett undantag i form av tidsfrist till år 2027. Ett genomförande av planen får inte medföra en ökad föroreningsbelastning på vattenförekomsten.

#### **2.3.3.2 Grundvatten**

Täby Park är beläget inom grundvattenförekomsten Täby-Danderyd (SE659439-162852). Grundvattenförekomsten är en urbergsförekomst och täcker större delen av tätortsområdena i Täby samt en del av Danderyds kommun. För grundvattenförekomsten är både den kvantitativa och kemiska statusen klassificerad som god. Enligt VISS (2021) pekas förorenade områden, deponier och saltning av vägar ut som påverkanskällor med betydande påverkan på grundvattenförekomsten. Miljökvalitetsnormen är att god kemisk och god kvantitativ status ska bibehållas.

## **2.4 Teknisk försörjning**

Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar inom de kringliggande detaljplanerna DP 1 och DP 2 innebär att VA-ledningarna finns framdragna till planområdets gränser och möjliggör anslutning av planområdet och de planerade kvarteren. Servisanslutningar till Kvarter 5:4 och 5:5 är därmed redan utbyggda.

Ledningsnät för fjärrvärme, el och fiber är för närvarande under utbyggnad i de två första detaljplanerna inom Täby park, vilket möjliggör anslutningar för kvarteren inom den kommande detaljplanen.

## 2.5 Störningar och risker

### 2.5.1 Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet återfinns inga riskobjekt som kan misstänkas ha gett upphov till föroreningar. Däremot har det inom angränsande områden i Täby park funnits verksamheter som har orsakat föroreningar (tidigare galoppverksamheten och handelsträdgård). I båda dessa områden pågår eller planeras efterbehandlingsåtgärder.

Utöver detta återfinns det enligt länsstyrelsens databas även två potentiellt förorenade områden i närheten av Täby park, men söder om E18; en kemptvätt och en drivmedelsstation. Risken för att föroreningar har spridit sig från verksamheterna till detaljplaneområdet bedöms som liten, men markmiljöundersökningar har genomförts för att säkerställa att föreslagen markanvändning är lämplig ur föroreningssynpunkt.

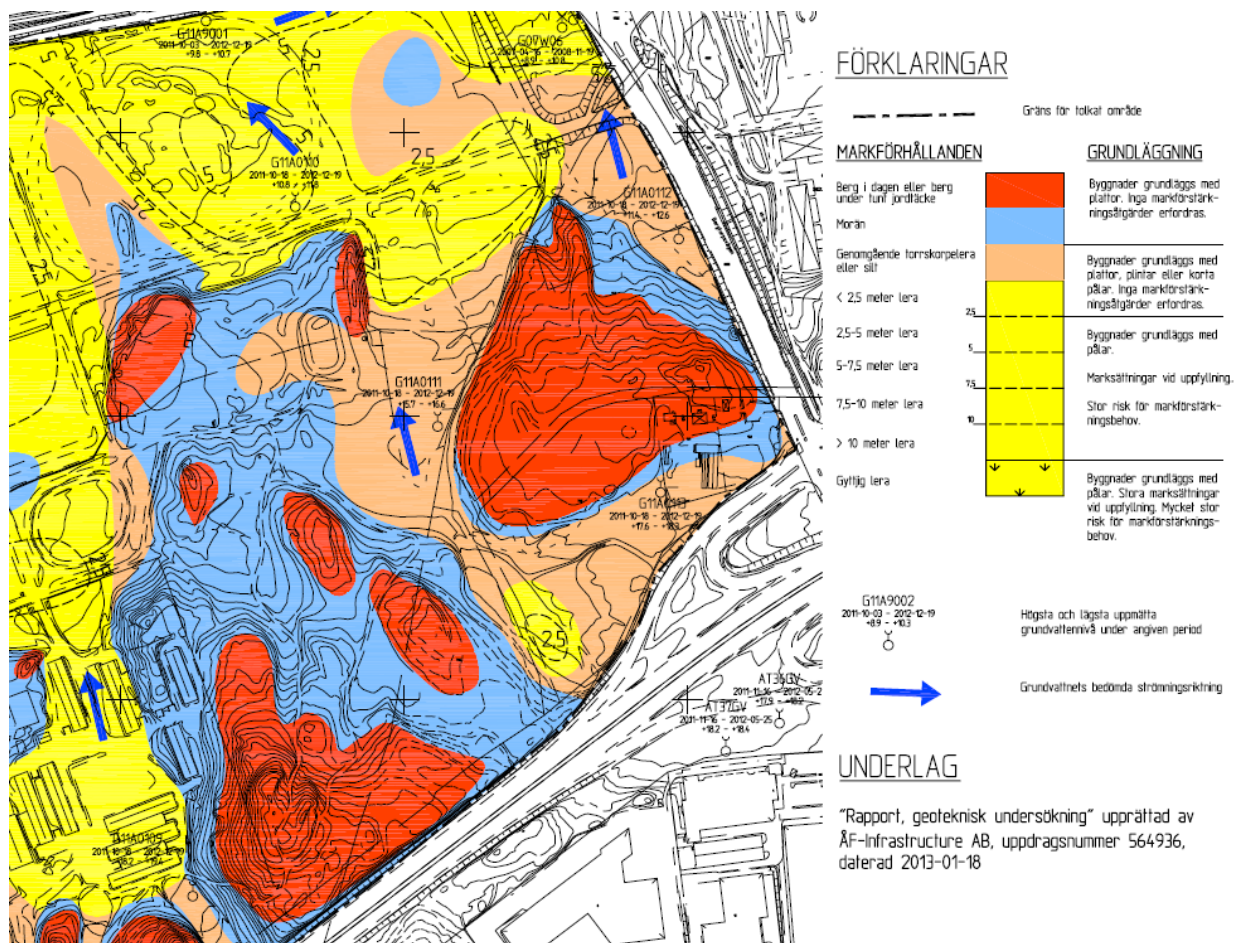
I samband med efterbehandlingsåtgärderna efter galoppverksamheten har det även identifierats att det i den naturliga leran i området finns punkter där förhöjda halter av metallerna arsenik, kobolt, krom, vanadin och barium uppmätts. Halterna bedöms vara relaterade till naturligt förhöjda bakgrundskoncentrationer och det är enbart kobolt som ligger strax över riktvärdet för känslig markanvändning. Detta har även påträffats inom Område 5, där ett prov påvisade en kobolthalt på 15,6 mg/kg TS och riktvärdet för känslig markanvändning är 15 mg/kg TS.

Inom området för DP 2, öster om Område 5, påträffades bekämpningsmedel (hexaklorbensen och DDT) i det översta jordlagret, men i halter under aktuella riktvärden. Området kommer att efterbehandlas. I ett grundvattenprov i samma område påträffades 2,6-diklobesamin (BAM) i halter drygt fem gånger gränsvärdet.

### 2.5.2 Risk för skred

Inom de centrala och norra delarna av planområdet förekommer lera, silt och torrskorplera i något varierande mäktighet. Inför framtagandet av planprogrammet genomfördes flertalet översiktliga geotekniska utredningar i hela Täby park i syfte att utreda markens stabilitet och identifiera behovet av eventuella förstärkningsåtgärder inom området. I *PM angående mark- och grundläggningsförhållanden – underlag för detaljplan* av Ulf Johnson Geo AB (2013-03-11) sammanställdes resultatet av de utredningar som genomförts.

Sammanställningen visar att ler- och siltdjupet inom området uppmätts till som högst ca 3 meter (figur 12). Då de topografiska variationerna i lerområdena är små bedöms risken för skred som liten.



Figur 12 En illustration av jordartsförhållandena i området. Ur "PM angående mark- och grundläggningsförhållanden – underlag för detaljplan, 2013". Illustrationen visar även djupet för lerlagren samt rekommendationer gällande grundläggning.

Inför utbyggnaden av de första detaljplanerna i Täby park, innefattande vägarna i anslutning och mellan kvarteren vid Område 5, genomfördes kompletterande geotekniska utredningar för att identifiera lämpliga förstärkningsåtgärder. Inom delar av området har marken sedan fyllts upp för att överensstämja med den övergripande höjdsättningen och vid behov har vägarna förstärkts med kalkcementpelare. Risken för sättningar i de finkorniga jordarterna kvarstår dock inom delar av kvartersmarken i de norra och centrala delarna där marken ännu är obebyggd.

### 2.5.3 Grundvatten

Under byggnadsskedet kommer det sannolikt bli nödvändigt att länshålla grundvatten, vilket kan medföra en temporär grundvattennivåsänkning. Genom att lägga fyllnadsmassor på lerlager riskerar man även att skapa nya övre grundvattenmagasin. Om byggnader och andra konstruktioner, både inom och utanför planområdet, inte konstrueras, eller är konstruerade, på rätt sätt kan exempelvis sättningsskador eller inläckage av vatten i garage uppstå. Underdimensionerade bottenplattor kan också skadas om de inte dimensioneras för rätt grundvattentryck. Eftersom hela Täby park är ett utbyggnadsområde, finns även risk att de olika projekten kan påverka varandra vid eventuell länshållning eller

grundvattennivåsänkning. Det är också av stor vikt att dagvattenanläggningar utformas med hänsyn till grundvattennivåerna.

#### **2.5.4 Farligt gods**

Planområdet ligger i anslutning till E18 och Bergtorpsvägen, vilka båda är klassade som transportleder för farligt gods. En riskanalys har därför genomförts. Riskanalysen visar att det endast är Bergtorpsvägen, som är en sekundär transportled för farligt gods, som medför påverkan på risknivån. Minsta riskavståndet från E18 till planerad bebyggelse inom Område 5 uppgår emellertid till ca 110 meter. Det innebär att gällande rekommendationer avseende skyddsavstånd därmed uppfylls med god marginal och E18 kan avfärdas som riskkälla.

På Bergtorpsvägen förekommer transporter med brännbara gaser i flaska och brännbara vätskor i tankbil och som styckegods.

#### **2.5.5 Luftföroreningar**

Trafik från E18 och Bergtorpsvägen är i dagsläget de främsta källorna till luftföroreningar. I ett utbyggt scenario bedöms även trafiken från Boulevarden utgöra en luftföroreningskälla.

Vid planering och planläggning behöver miljö kvalitetsnormerna och miljö kvalitetsmålen för luft beaktas och planläggningen får inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm överskrids. Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, partiklar (PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub>), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid, ozon, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Flera av dessa ämnen förekommer i så låga halter att miljö kvalitetsnormerna för dessa uppfylls i hela regionen. De ämnen som omfattas av miljö kvalitetsnormer och är aktuella för Område 5 är PM<sub>10</sub> och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>).

Miljö kvalitetsnormen för PM<sub>10</sub> avser ett årsmedelvärde (40 µg/m<sup>3</sup>) och ett dygnsmedelvärde (50 µg/m<sup>3</sup>). Årsmedelvärdet får inte överskridas och dygnsmedelvärdet får överskridas högst 35 gånger per kalenderår. Värdena för miljö kvalitetsmålet avseende PM<sub>10</sub> ligger på 15 µg/m<sup>3</sup> för årsmedelvärdet, respektive 30 µg/m<sup>3</sup> för dygnsmedelvärdet.

För kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) finns det miljö kvalitetsnormer som avser årsmedelvärde (40 µg/m<sup>3</sup>), dygnsmedelvärde (60 µg/m<sup>3</sup>) och timmedelvärde (90 µg/m<sup>3</sup>). Årsmedelvärdet får inte överskridas och dygnsmedelvärdet får inte överstiga normvärdet mer än sju dygn per kalenderår. Timmedelvärdet får inte överskridas mer än 175 timmar per kalenderår. Miljö kvalitetsmålen för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) avser ett årsmedelvärde på 20 µg/m<sup>3</sup> respektive ett timmedelvärde på 60 µg/m<sup>3</sup>.

#### **2.5.6 Buller**

Detaljplaneområdet berörs idag av buller från väg- och spårtrafik från E18, Bergtorpsvägen och Roslagsbanan. Området för planerad bebyggelse utsätts enligt kommunens bullerkarta för ekvivalenta bullernivåer upp till 65 dBA, två meter ovan mark. Planområdets yttre delar utsätts för ekvivalenta bullernivåer upp till 70 dBA, två meter ovan mark. Den högsta maximala

ljudnivån för planområdet uppstår idag närmast Bergtorpsvägen. Där bedöms den maximala ljudnivån ligga mellan 70-75 dBA.

## 2.6 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## 2.7 Riksintressen

Programområdet för Täby park angränsar till E18 och till Roslagsbanan som båda är klassade som riksintresse för kommunikationer.

# 3 Planförslaget

## 3.1 Bebyggelsens struktur och gestaltning

Planförslagets fyra kvarter möjliggör ca 600 bostäder av olika lägenhetsstorlek samt ca 5000 kvm BTA för verksamheter, inklusive lokaler i bottenvåningar och en förskola med minst 80 barn. Planen omfattar även park i norra delen och naturmark i södra delen. Bebyggelsen är ordnad i en tydlig kvartersstruktur och ansluter i skala och gestaltungsprinciper till intilliggande planerade kvarter. Upplevelsen av stadsrummet är viktig och stor vikt ska läggas på utformning och karaktär mot det offentliga rummet.



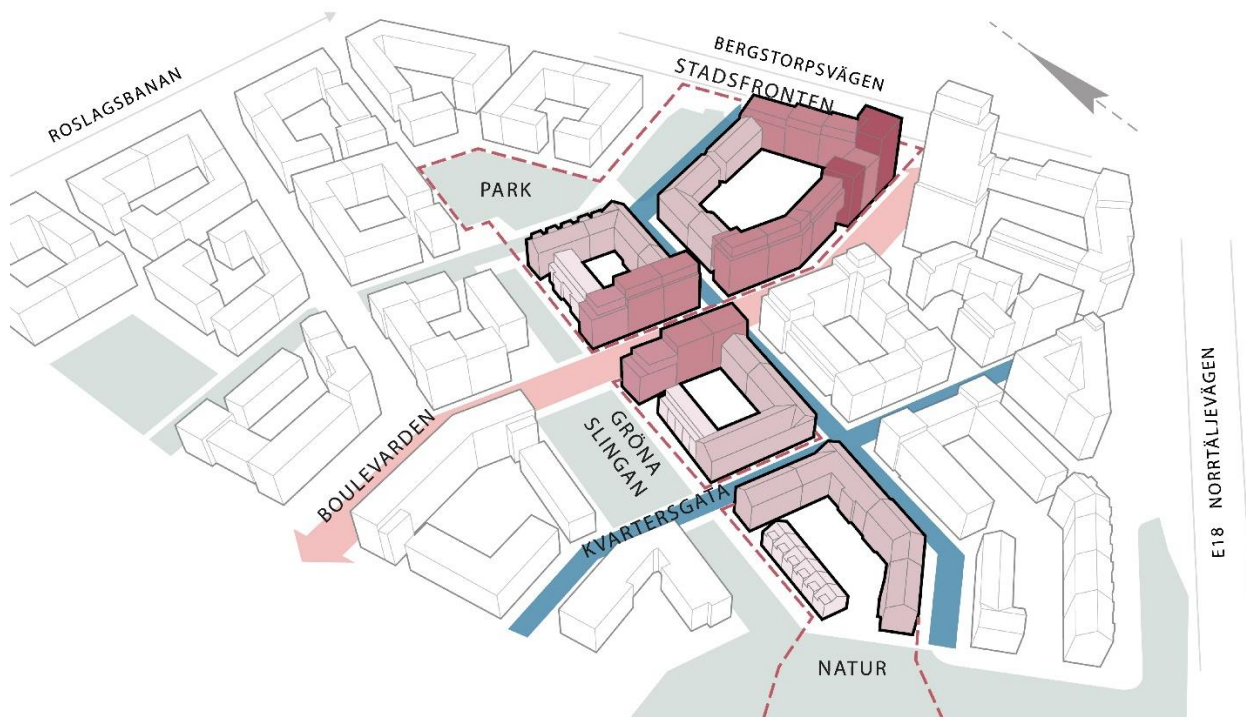
Figur 13 Illustration från Stadsfronten (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)



Figur 14 Planområdet och omgivande gator

Boulevarden är den strukturerande ryggraden och stadslivsstråket genom Täby park. Tre av planens kvarter ansluter till denna, även om gatan i sig redan är planlagd i tidigare detaljplan. Tre av kvarteren ansluter också till Gröna slingan, som är den andra av Täby parks viktiga övergripande strukturer. Gröna slingan förbinder parker och natur inom stadsdelen och är viktig för rörelser till fots och med cykel. Den gatumark som ingår i Område 5 utgörs av kvartersgata och gågata norr om Boulevarden och ett par korta anslutande gång- och cykelvägar. Boulevarden ansluter till Bergtorpsvägen och det avslutande kvarteret i öster bildar entré och stadsfront för Täby park åt öster.

Områdets hushöjder varierar både inom kvarteren och mellan stadsdelens rum utifrån stads- och gaturummens proportioner, skala och hierarki. Angivet våningsantal är en viktig gestaltungsprincip och bidrar starkt till att säkerställa de olika rummens karaktär och skala. Skalan på bebyggelsen varierar i huvudsak mellan 4 och 7 våningar, med ett högre hus vid stadsfronten. Plankartan har bestämmelse om nockhöjd, utformning och illustrationstext om våningsantal med syfte att tydliggöra principerna för planerad skala.



Figur 15 Planområdets fyra kvarter som ansluter till Boulevarden, Gröna slingan, kvartersgata och stadsfronten mot öster. Bebyggelsens färger illustrerar hur skalan varierar från 7 – och högre (mörk färg) till 4 våningar (ljus färg).

### 3.1.1 Bebyggelse mot Boulevarden

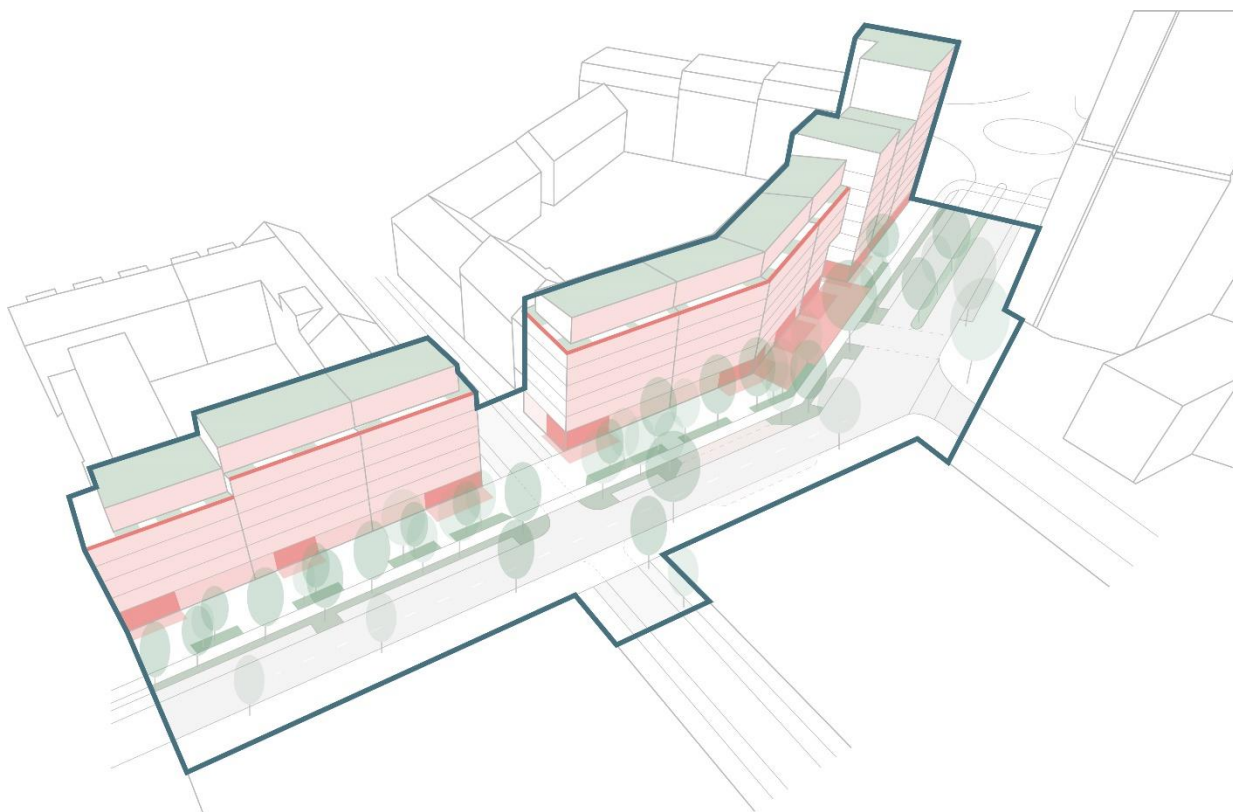


Figur 16 Illustration från Boulevarden, (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)

Bebyggelsen utmed Boulevarden skapar tillsammans sammanhållna kvarter och ett stadsmässigt gaturum med en skala på i huvudsak 6-7 våningar. Bebyggelsen, med sammanhållna kvartershörn, tydliggör gatan som viktigt offentligt stadsrum och markerar gränsen mot den mer varierade och småskaliga bebyggelsen längre in i stadsdelen.

Kvarteren längs Boulevarden, som utgör stadsdelens huvudsakliga pulsåder, ska tillföra ett varierat innehåll och en attraktiv upplevelserik stadsmiljö i gatuplan. Kvarterens hörn samt bottenvåningar mot Boulevarden ska vara aktiva och innehålla lokaler för centrumändamål. Bottenvåningen ges en omsorgsfull och detaljerad gestaltning. Vid entréer kan fasadlivet dras in, i övrigt ansluter det till gångbanan. Den soliga sidan av gatan har en något bredare gångbana med plats för t ex uteservering.

Om gatuplanet i ögonhöjdperspektiv är upplevelserikt och varierat kan fasaderna i övrigt vara lugnare och sammanhållna inom kvarteret, men med bibehållen arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsens översta våning ska vara indragen som ett klassiskt stadsmotiv mot Boulevarden och för att ta ner mer ljus till gatan.



*Figur 17 Kvarterens fasad mot Boulevarden ska vara sammanhållna och bottenvåningen gynna ett levande stadsliv.*

För att uppnå karaktären av sammanhållna stadskvarter mot Boulevarden och gynna ett levande stadsliv i gatuplan:

- Byggnader ska utföras sammanbyggda längs hela användningsgränsen mot Boulevarden, förutom en öppning i linje med Torgstråket i DP2.

- Bottenvåningens gatufasad ska placeras 0,25 – 0,40 meter ifrån användningsgräns. Bostadsentréer får dras in.
- I bottenvåning mot Boulevarden tillåts ingen bostadslägenhet utan endast lokaler och bostadskomplement.
- Bottenvåningen mot Boulevarden ska ha en våningshöjd på minst 3,8 meter, för att prioritera möjligheten att inrymma lokaler, både initialt men även på sikt. I bostadsdel mot gården medges lägre våningshöjd.
- Skalan är i huvudsak 6-7 våningar. Byggnadens översta våning ska vara indragen minst 1,6 meter från fasadliv mot Boulevarden, i syfte att hålla samman ett gemensamt stadsuttryck i kvarteren. I södervänt läge ska indraget utföras med terrass/uteplats (privat eller gemensam) utmed minst 1/4 av fasadens längd.
- Balkonger/burspråk får maximalt kraga ut 0,4 meter över allmän plats.
- Infart/utfart från garage får ej anordnas.

### 3.1.2 Bebyggelse mot Kvartersgata

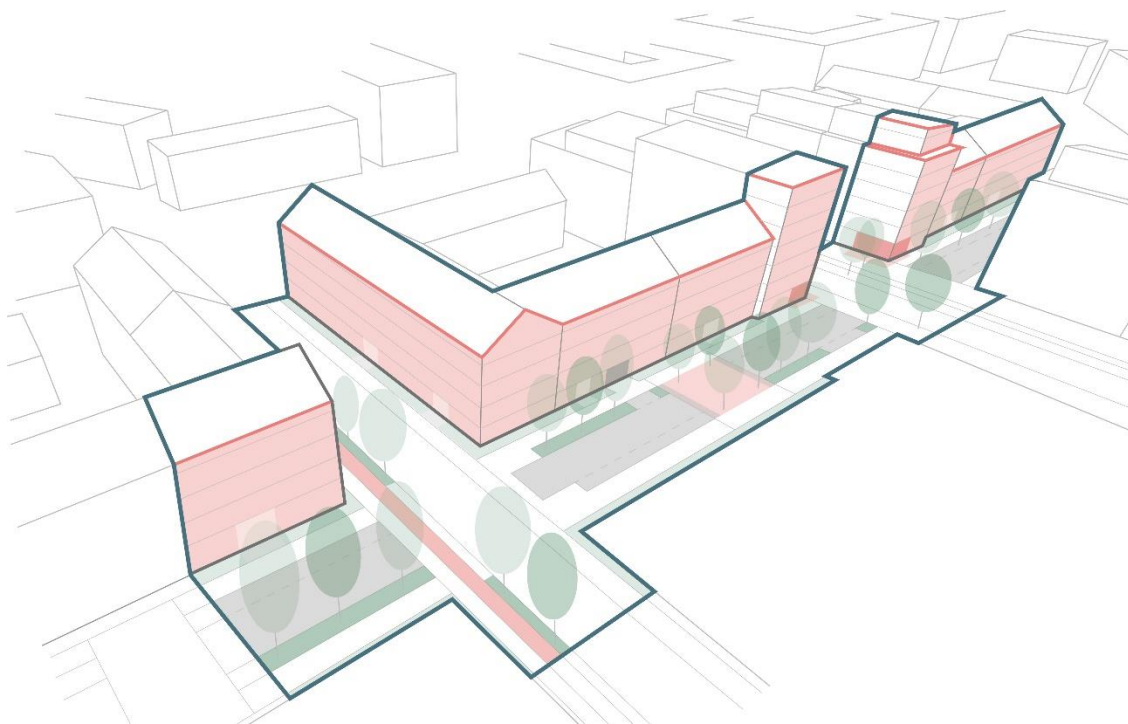


Figur 18 Illustration från Kvartersgata, (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)

Bebyggelsen utmed kvartersgatorna är sammanhållen men av mer lokal, småskalig och varierad karaktär än mot Boulevarden. Skalan i 5 våningar är anpassad till kvartersgatans smalare bredd och upplevelsen blir mer intim än på Boulevarden, utan att förlora den stadsmässiga karaktären. Det innebär att den översta femte våningen i vissa delar, till volym ska avvika jämfört med underliggande våningsplan (t ex genom indrag eller sadeltak med takkuper). Kvarteren får ha portiker eller öppningar mellan gata och gård i gatuplan, vilket ger

avbrott i kvartersfronten. Bostäder medges i hela gatuplanet, något upphöjt från gatan för att minska insyn. Detaljplanen medger även lokaler i bottenvåningen mot kvartersgatan. Bebyggelsen har förgårdsmark för att ge gatan ett grönt intryck och skapa viss distans till bostäder i bottenvåningen.

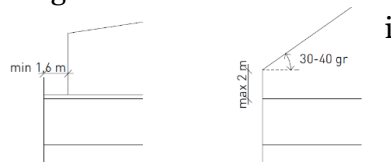
Från kvartersgatan nås även kvarterens garage. Om garaget placeras i bottenvåningen får det ej gå fram till gatufasad, förutom med infarten/utfarten, för att undvika slutna socklar. Infart/utfart till garage ska vara omsorgsfullt löst och integrerat i kvarteret.



Figur 19 Kvarterens fasader mot kvartersgata har mer lokal och småskaligare karaktär än mot Boulevarden.

För att uppnå karaktären av omsorgsfullt omhändertagen lokal kvartersmiljö:

- Byggnader ska utföras sammanbyggda längs hela användningsgränsen, men vissa öppningar och portiker mellan gata och gård får finnas. Gatufasad ska placeras 1-2 meter från användningsgräns, för att skapa ett tydligt och grönskande stadsrum.
- Skalan är 5 våningar men den översta våningen ska vissa delar, till volym avvika jämfört med underliggande våningsplan (t ex genom indrag eller sadeltak med takkupor).
- I bostadslägenhet ska höjd mellan ovansida av golvbjälklag på bottenvåning och marknivå vid gata vara mellan 0,6-1,5 meter, i syfte att balansera behov av insynsskydd i bostad och samtidigt undvika höga slutna socklar mot gatuplan.
- Parkeringsgarage får ej placeras i gatufasad, förutom infarten.
- Balkonger/burspråk får maximalt kraga ut 0,4 meter över användningsgräns mot gata.



- Fri höjd under balkong ska vara minst 2,4 meter över kvartersmark mot gata och minst 3,5 meter om balkongen även kragar ut över allmän plats. Bestämmelsen syftar till att inte få lågt sittande balkonger längs gatufasaden och att säkerställa driftsmått.
- Mur i gräns mellan kvartersmark och gata får ej vara högre än 0,8 meter i förhållande till gatans marknivå, för en balanserad gräns mellan privat och offentligt.

### 3.1.3 Bebyggelse mot Gröna slingan



*Figur 20 Illustration från Gröna slingan, (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*

Bebyggelsen mot Gröna slingan har en lägre skala, i fyra våningar och en högre grad av variation än mot andra gator. Visionen är att uppnå ett upplevelserikt rum utan att byggnaderna har lokaler i bottenvåningen.

Förgårdsmarken är djup i syfte att uppnå ambitionen om ett grönt och händelserikt rum. Förgårdsmarken får användas för gemensam entré till huset eller som privat entré och uteplats till bostad i gatuplan. Om förgårdsmarken ligger upphöjd i förhållande till gatan ska den avslutas tydligt mot gatan med till exempel en låg mur och häck. Bostad kan ha kontakt med gatan genom en trappa och öppning i mur. Detaljplanen skapar förutsättningar för att variera bebyggelsen i t ex volym, uttryck och placering mot gata inom förgårdsmarken. Utformningen ska förstärka en känsla av radhus och variation, med en vertikal indelning. Livförskjutningar och växlingar i material och kulör kan förstärka vertikaliteten. Den översta fjärde våningen ska vara avvikande från övriga våningsplan, genom indrag, takfall, kupor, takterrasser eller annat.

De gavlar som möter Gröna slingan styrs av bestämmelser för fasad mot kvartersgata. Bebyggelsen längs Boulevarden trappar ner en våning vid gaveln mot Gröna slingan för att inte skillnaden i skala ska bli dramatisk.



*Figur 21 Kvarterets fasader mot gröna slingan förstärker en grönskande och varierad stadskaraktär*

För att uppnå karaktären av grönskande, varierande och småskaliga kvarter mot Gröna slingan och gynna ett socialt liv i gatuplan:

- Gatufasad ska placeras minst 4 meter från användningsgräns, för att skapa ett tydligt, upplevelserikt och grönskande stadsrum även utan lokaler i gatuplan.
- Skalan är fyra våningar. Byggnadens fasad ska ha en vertikal indelning och översta våningen ska vara avvikande.
- Fri höjd under balkong ska vara minst 2,4 meter över kvartersmark mot gata och minst 3,5 meter om balkongen även kragar ut över allmän plats.
- Mur i gräns mellan kvartersmark och gata får ej vara högre än 0,8 meter i förhållande till gatans marknivå.
- Minst en öppning mellan gata och gård ska finnas för att säkra avrinning av dagvatten.
- Infart/utfart från garage får ej anordnas.

### **3.1.4 Bebyggelse mot Stadsfronten**

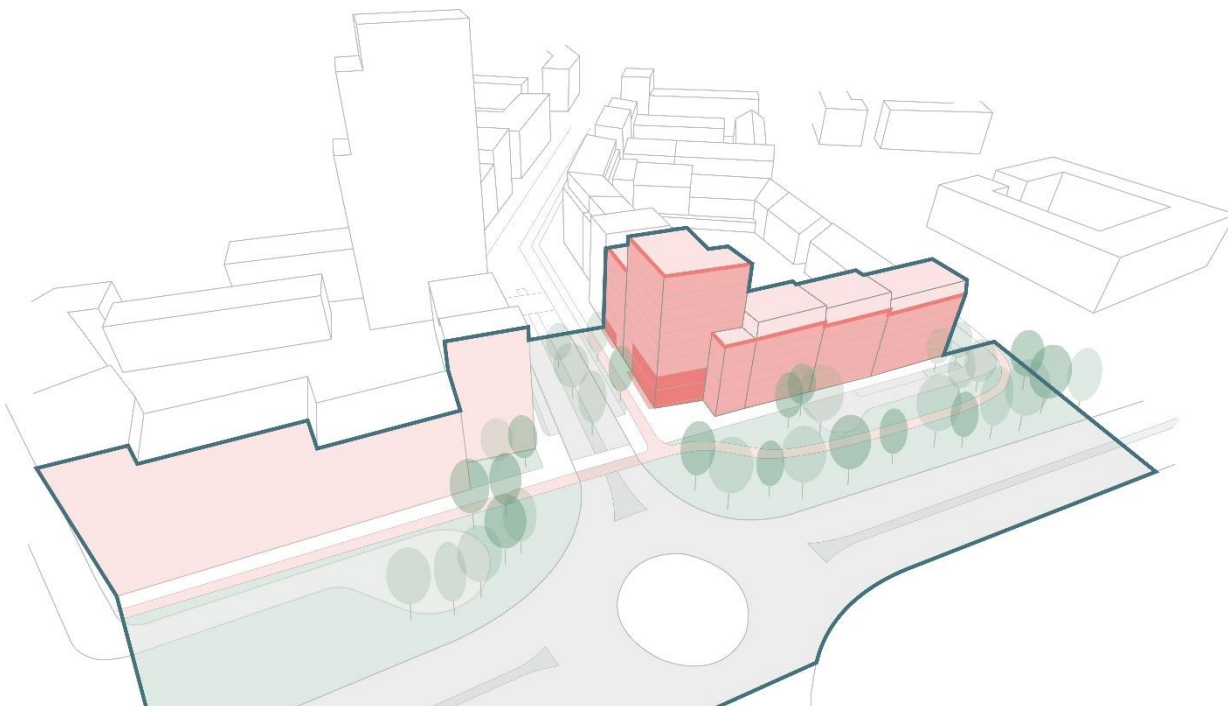
Bebyggelsen riktad mot Bergtorpsvägen utgör, tillsammans med kvarteret på andra sidan Boulevarden, Täby parks entréfront mot öster. Kvarterets hörn är markerat med en högre del i 9 våningar, likt kvarteret på andra sidan Boulevarden inom Detaljplan 2. Hörnet har ett markerat sockelmotiv i två våningar med stor transparens mot gatan. Hörnhuset möter bostadshusen i stadsfronten med en lägre nedtrappad del i 4 våningar som avviker i material och/eller kulör.

Bostadshusen i stadsfronten har en skala på 7 våningar, med en markerad sockelvåning och med den översta våningen avvikande. Marken lutar mot parken och gångpassagen ner under Bergtorpsvägen vilket tydliggörs i att bebyggelsen också trappar med lutningen.



Figur 22 Illustration från Stadsfronten, gatuträden är dolda i bilden (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)

Av både stadsbilda-, buller- och riskskäl ska kvarteretsfronten vara sammanhållen utan öppningar mot gård och utkragande balkonger. Bostäder medges i hela gatuplanet, något upphöjt från gatan för att minska insyn. Bebyggelsen har förgårdsmark för att säkerställa riskavstånd till dike, ge gatan ett grönt intryck samt för att skapa viss distans till bostaden i bottenvåningen utan att privatisera marken.



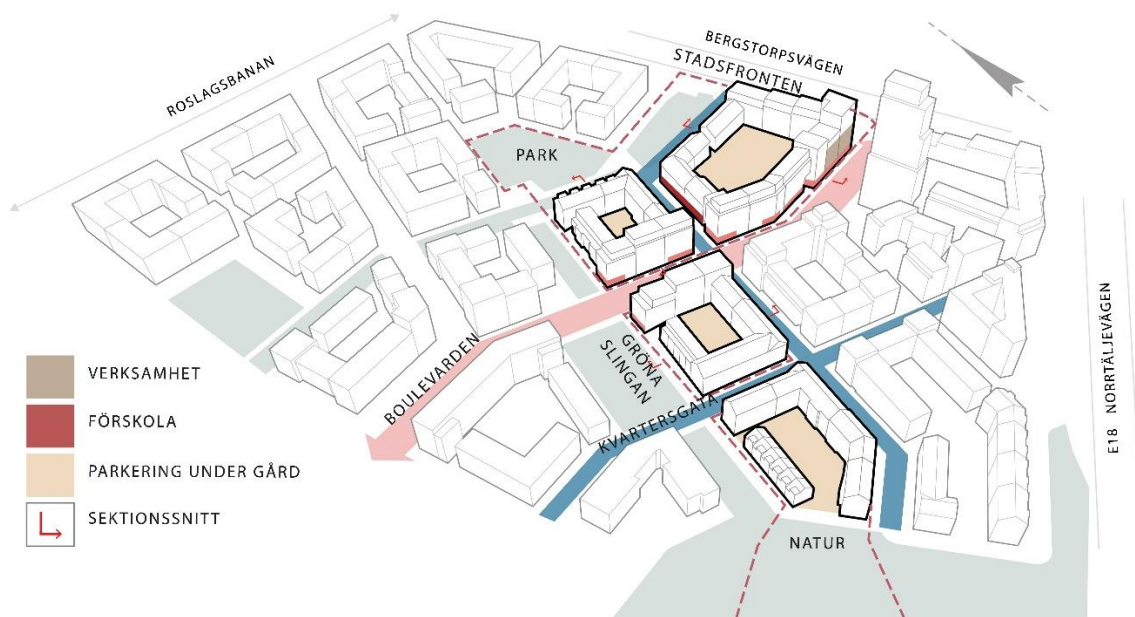
Figur 23 Kvarterets fasad mot Bergtorpsvägen utgör en av Täby parks entrémotiv.

För att uppnå karaktären av en sammanhållen men trappande entréfront mot Bergtorpsvägen:

- Byggnader ska utföras sammanbyggda längs hela användningsgränsen. Genomgående öppningar från gata till gård medges inte.
- Översta våningen ska vara avvikande till utformning jämfört med fasaden i övrigt.
- Gatufasad ska placeras minst 2 meter från användningsgräns, för att skapa ett tydligt och grönskande stadsrum samt säkerställa riskavstånd. Balkonger får ej kraga ut över fasadliv.
- I bostadslägenhet ska höjd mellan ovansida av golvbjälklag på bottenvåning och marknivå vid gata vara mellan 0,6-1,5 meter, i syfte att balansera behov av insynsskydd i bostad och samtidigt undvika höga slutna socklar mot gatuplan.
- Parkeringsgarage får ej placeras i bottenvåning mot gata, förutom för infart/utfart.
- Mur i gräns mellan kvartersmark och gata får ej vara högre än 0,8 meter i förhållande till gatans marknivå.

### 3.2 Kvarterens innehåll och funktion

I syfte att uppnå en funktionsblandad stadsdel och flexibilitet över tid får samtliga kvarter innehålla både bostäder och kontor. Bottenvåning mot Boulevarden ska innehålla centrumverksamhet. I kvarter 5:1/2 möjliggörs centrumändamål i alla våningsplan mot Bergtorpsvägen och Boulevarden. För att säkerställa att detaljplanen får ett blandat innehåll med inslag av arbetsplatser regleras det genom planbestämmelse att bostadslägenheter inte får inrymmas under en viss höjd över nollplanet, vilket i praktiken innebär att de 4 första våningsplanen ska innehålla kontor eller centrum. I kvarterets nordvästra del ska en förskola finnas med tillhörande förskolegård. Tillgänglig angöring, samt inlastning till förskola, kan ske från kvartersgatan norr om kvarteret via trapphus.

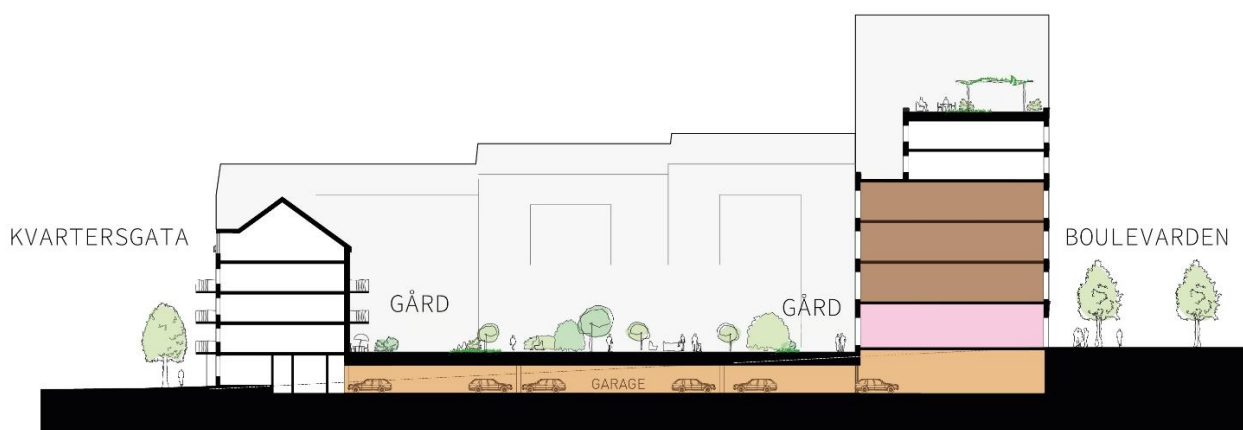


Figur 24 Planområdet funktioner och innehåll

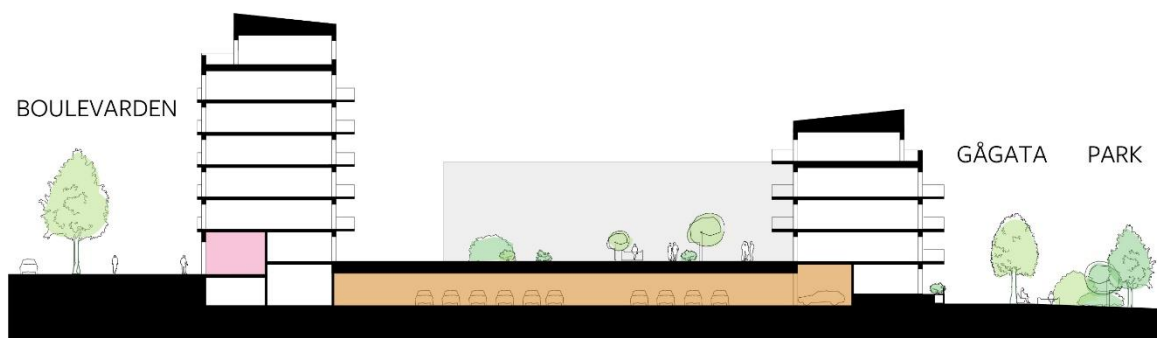
Samtliga kvarter får byggas under med garage för parkering. För att säkerställa öppna och aktiverade bottenvåningar får inte garage ligga i fasad i bottenvåningen, undantaget infart/utfart till garage. Infart/utfart till garage får inte ske mot Boulevarden eller Gröna slingan, vilket säkerställs genom utfartsförbud i planen. Gårdsbjälklaget ska vara planterbart för att säkerställa kvalitet i gårdsutformning, grönytefaktor och möjlighet till dagvattenhantering, som ska lösas på kvartersmark. Gårdarna ska utföras och höjdsättas för att säkra avrinning vid 100-års regn/större skyfall genom öppning i kvarter. Om kvarter 5:5 utförs öppet mot naturen bör gårdens nivå anpassas för att möta marken vid gång- och cykelvägen.

Sophantering, utöver sopsug, sker samlat i en punkt inom kvarteret och angörs med sopbil från kvartersgatan.

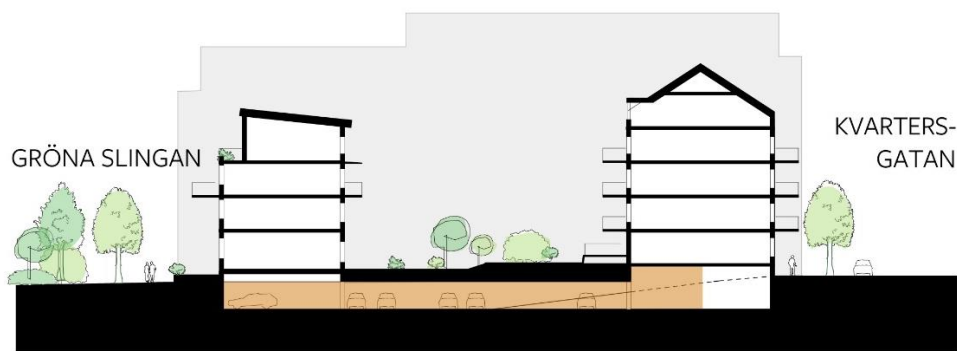
Bostäder i byggnad mot Boulevarden och Bergtorpsvägen är utsatta för trafikbuller, vilket ska beaktas i utformning av bostadslösningar. Typplanlösningar för alla bullerutsatta lägen finns redovisade i bullerutredningen. Med anledning av risk från farligt godstransporter på Bergtorpsvägen behöver byggnad närmast vägen även ha utrymningsvägar mot gården.



Figur 25 Illustrerad sektion genom kv 5:1/2, beskriver våningsantal, skala och innehåll. Fem våningar mot kvartergatan och parken. Den femte våningen avviker till volym jämfört med underliggande våningsplan (t ex genom indrag eller sadeltak med takkupor). Byggnad mot Boulevarden innehåller verksamheter (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)



Figur 26 Illustrerad sektion genom kv 5:3, beskriver våningsantal, skala och innehåll. Sju våningar mot Boulevarden, med den översta våningen indragen. Fem våningar mot gågata och parken. Den femte våningen avviker till volym jämfört med underliggande våningsplan (t ex genom indrag eller sadeltak med takkupor). (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)



Figur 27 Illustrerad sektion genom kv 5:4, beskriver våningsantal, skala och innehåll. Kvarteret, som är underbyggt med garage, ansluter med fyra-våningsskala till Gröna slingan. (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)

### 3.2.1 Förskola

I kv 5: 1/2 ska en förskola för ca 80 barn finnas. Förskolan ska inrymmas i kvarterets nordvästra del. Förskolan ska placeras så att behov av utemiljö uppfylls på gården, både för förskolan och för boende i kvarteret. Eftersom förskolan vänder sig mot gården kan dess entréer nås via kvarterets öppningar och portiker mot gatan. Tillgänglig entré med angöring och möjlighet till inlastning sker från kvartersgatan, via separat trapphus med hiss.

Enligt PBL ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomter med lokaler för fritidshem, förskola, skola (8 kap. 9–11 §§ PBL). Enligt den vägledning som tagits fram kan ett rimligt mått utifrån antalet barn vara 40 kvm friyta per barn i förskolan. Men lagen definierar varken storlek eller lämplighet, så i slutändan är det upp till kommunen att bedöma vad som är tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse i planering och prövning.

Vid placering och anordnande av friytor för lek och utevistelse bör friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet särskilt beaktas. Boverkets handbok "Gör plats för barn och unga" ger bra riktlinjer för utformningen.

En förskolegård med ca 1600 kvm friyta föreslås integreras i bostadsgården. Detta motsvarar en friyta på 20 kvm/barn. Aktuellt kvarter ligger i direkt anslutning till parken och på gångavstånd till naturmarken via Gröna slingan. Detta gör att kommunen bedömer att det finns goda förutsättningar att skapa en ändamålsenlig verksamhet, varierade terräng- och vegetationsförhållanden samt goda luft-, ljud- och ljusförhållanden.

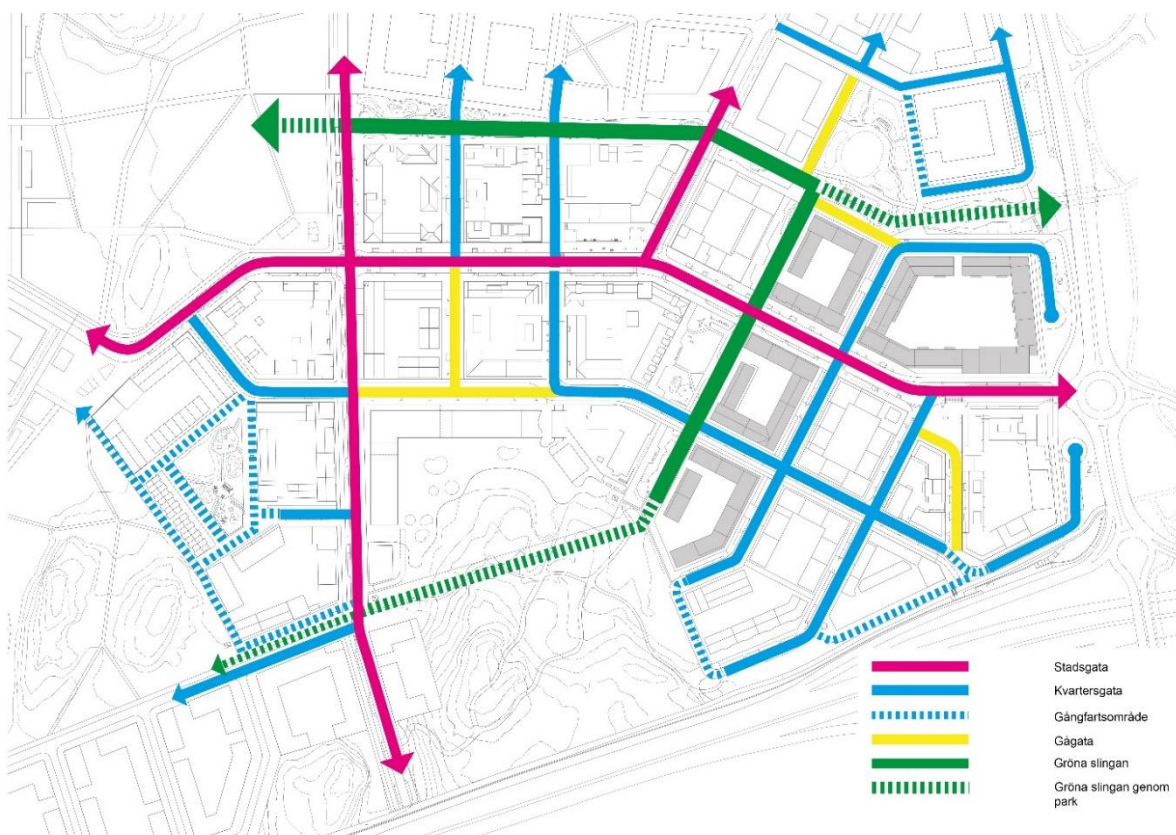
### 3.3 Gator och trafik

I utvecklingen av den regionala stadskärnan spelar kollektivtrafiken en viktig roll. Det stationsnära läget ska utnyttjas för tät bebyggelse och nya samband ska skapas mot omgivningarna för att minska barriäreffekten av kringliggande trafikleder. I Täby park blir kollektivtrafiken det bärande trafikslaget för trafikförsörjningen och gång- och cykeltrafiken ska utgöra det prioriterade färdssättet. Bilen är en viktig del i människors sätt att transportera sig, men bilen ska inte vara norm för det vardagliga resandet i stadsdelen.

Genom sitt centrala läge i Täby har Täby park goda förutsättningar att utvecklas till en stadsdel där det är naturligt att promenera, ta cykeln eller resa kollektivt. Den nya stadsdelen ska kopplas till omgivningen, regionalt och lokalt, på ett sätt som främjar hållbart resande men som också möjliggör god framkomlighet med bil.

### 3.3.1 Gatunät

I och med att Område 5 är placerad mellan DP 1 och DP 2 omges kvarteren i planområdet i huvudsak av gatunätet som fastställdes i de detaljplanerna. Detaljplanen för Område 5 innehåller en kvartersgata som ansluter vid korsningen med Boulevarden, rör sig runt kvarter 5:1/2 och slutar i en vändplan. Även delen av Gröna slingan som är körbar för motorfordon ansluter till planområdets kvartersgata.



Figur 28 Illustration gatunät Täby park (grå kvarter avser Område 5)

#### 3.3.1.1 Kvartersgatan

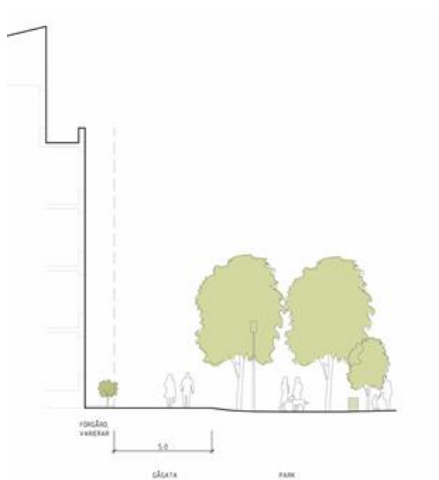
Kvartersgatan ska följa samma utformning som kvartersgatorna i tidigare detaljplaner för att skapa enhetlighet och ett igenkänningsbart gatunät i hela Täby park. Det ska vara tydligt att det är en kvartersgata, främst avsedd för boende och besökare till fastigheterna. Kvartersgatans körbana har en bredd på 5,5 meter med 2 meters utrymme för parkering längs gatans ena sida. Vändplatsen som avslutar kvartersgatan anläggs med en diameter på 9 meter för att möjliggöra vändning för sopbil utan att behöva backa. En lastbil behöver backa för att kunna vända på vändplanen. Längs kvartersgatan ska det finnas öppna vegetationsbaserade lösningar för dagvattenhantering. Högsta tillåtna hastighet på lokalgatan är 30 km/tim. I enlighet med principen i tidigare detaljplaner är kvartersgatan utformad som allmän plats.



Figur 29 Illustrerad gatusektion för kvartersgata med bebyggelse



Figur 30 Illustrerad gatusektion för kvartersgata mot park



Figur 31 Illustrerad gatusektion för gågata mot park

### 3.3.1.2 Utformning av korsningar

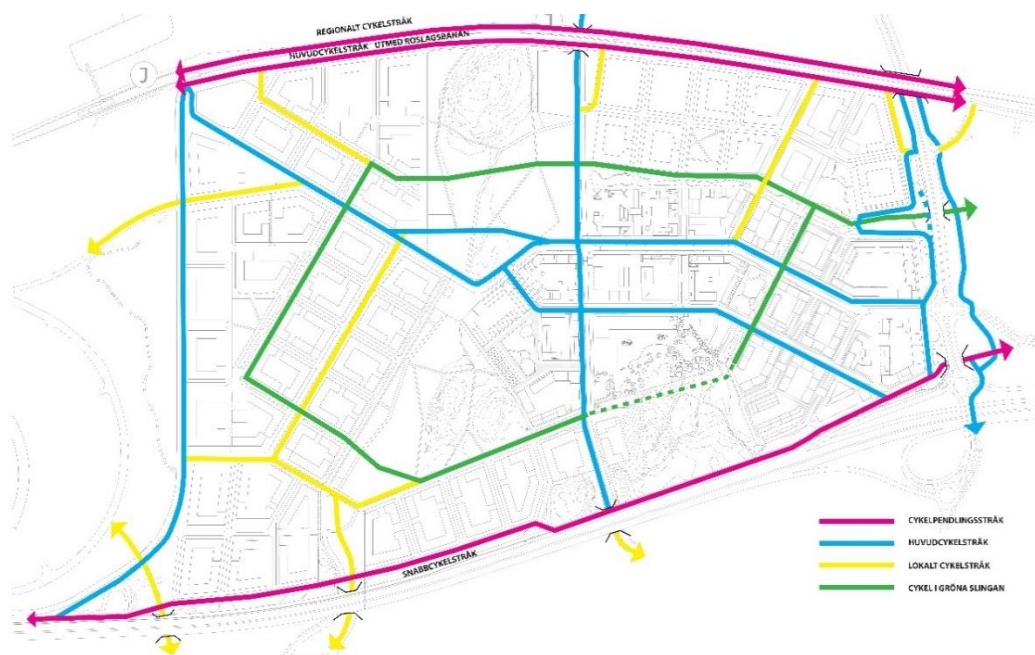
Korsningar utformas så att personbilar kan mötas och svänga samtidigt, men utrymmet medger inte att lastbilar kan svänga samtidigt med andra fordon. Sikten i korsningen är god både till cykelbana och körbana och avskärning av hushörn behövs inte i korsningen. Kvartersgatan underordnas Boulevarden tydligt i skala och material.

### 3.3.2 Gång-, cykel- och mopedtrafik

Täby park är en stadsdel som ska vara tillgänglig för alla, där gående och cyklister prioriteras i gaturummet. Målsättningen är att planområdet är väl integrerat i Täby parks övergripande gång- och cykelnät. Kvartersgatan förses med gångbanor på båda sidor, som ansluter till Täby parks huvudstråk för gång- och cykel på Boulevarden. Korsningen mellan kvartersgatan och Boulevarden utformas med genomgående gång- och cykelstråk längs Boulevarden för att tydliggöra prioritering och framkomlighet för gående och cyklister längs Boulevarden.

Gröna slingan tangerar planområdet, samt landar i den grannskapspark som ingår i planområdet. Gröna slingan utformas i första hand för gående. Hastigheterna för både cyklister och biltrafik anpassas till de gåendes villkor, vilket ska vara tydligt i utformningen. Grannskapsparken är främst till för gående och rekreation. Stråken ska vara tillgängliga för alla.

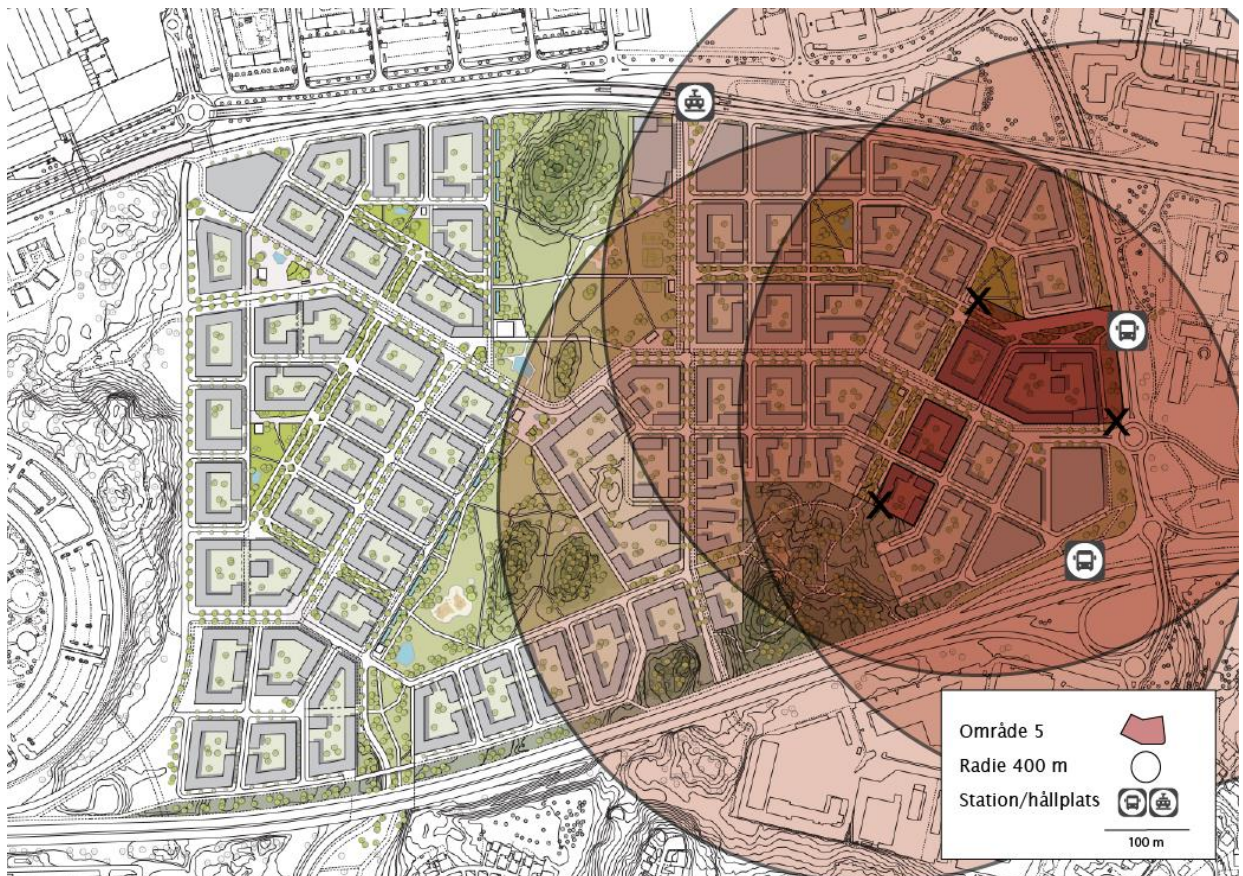
Gröna slingans genomgående gång- och cykelstråk kopplar även ihop Täby parks gatunät för gående och cyklister med kommunens övergripande huvudcykelvägnät via en befintlig gång- och cykelpassage under Bergtorpsvägen. Längs Bergtorpsvägens västra sida planeras för ett gent huvudcykelstråk som binder ihop det regionala cykelstråket längs Stora Marknadsvägen med den planerade cykelstradan i Täby parks södra del. En del av det stråket planeras att gå genom planområdet. Höjdsättningen för gator och parken har anpassats för att i framtiden, om behov skulle uppstå, kunna anlägga en bro för gång- och cykelstråket över den befintliga passagen under Bergtorpsvägen.



Figur 32 Illustration övergripande cykelstruktur Täby park

### 3.3.3 Kollektivtrafik

Avståndet till busshållplatser för boende och verksamma inom Område 5 uppfyller riktlinjer enligt Riplan (Trafikförvaltningens riktlinjer för planering av kollektivtrafik). Utmed Boulevarden är det förberett för hållplatslägen för busstrafik intill Område 5, men de kommer inte färdigställas förrän en anslutning finns på plats vidare mot Täby centrums bussterminal. Exakt vilka busslinjer som kommer trafikera via Täby park är under utredning. Befintliga hållplatser i detaljplanens närhet kvarstår. Närmast Område 5 ligger Täby Norra Bergtorps busshållplats på Bergtorpsvägen och den nås inom ett par minuters promenad. Inom drygt 5 minuters promenad nås hållplatsen Viggbyholms trafikplats på E18 och 10 minuter bort finns Galoppfältets stationsområde och Roslagsbanan. På cykelavstånd finns även Roslags Näsby trafikplats med regionala stombusslinjer.



Figur 33 Befintliga och nya busshållplatser samt Roslagsbanans stationer med gångavstånd 400m fågelvägen

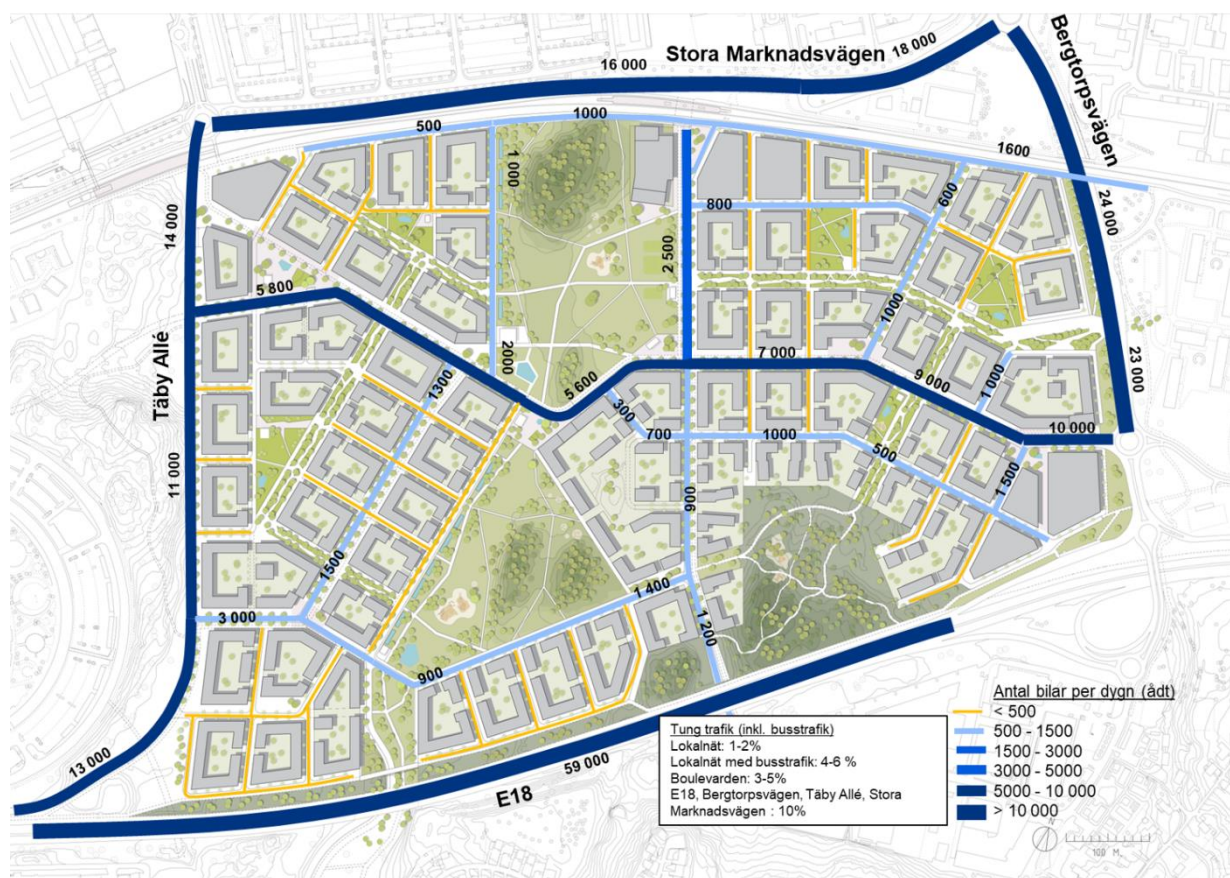
### 3.3.4 Biltrafik

I planarbetet för Område 5 har en trafikanalys genomförts för hela Täby park. Analysen är en uppdatering av den trafikanalys som genomfördes inför planläggningen av DP 1 och DP 2. Prognosår för analysen är 2040 och analysen utgår från Täby kommuns trafikmodell, inom vilken förväntad framtida exploatering och trafikallstring är förutsättningar för analysen. Analysen har gjorts för två scenarion, ett halvt utbyggt och ett fullt utbyggt Täby park. I analysen har ett antal åtgärder på vägnätet testats för varje scenario för att se vilken effekt

åtgärderna får på framkomligheten. En närmare beskrivning av förutsättningarna återfinns i PM "Täby park trafikanalys".

Trafikanalysens huvudsakliga syfte är att säkerställa framkomligheten för kollektivtrafik i Täby park. Resultatet visar att det för båda scenariona, halvt och fullt utbyggt Täby park, uppstår framkomlighetsproblem för fordonstrafiken på Boulevarden i östgående riktning. Det beror dels på trafiken som alstras inom Täby park, dels på genomfartstrafik som väljer att åka Boulevarden istället för Stora Marknadsvägen. Genomfartstrafiken är nödvändig för att Stora Marknadsvägen inte ska bli helt överbelastad. Den högst belastade sträckan inom Täby park är Boulevardens anslutning till Bergtorpsvägen. Där riskerar köerna att växa sig bakåt och blockera trafiken från sidogatorna. För att minska kölängderna vid halvt utbyggt Täby park behövs någon av de åtgärder som testats i analysen genomföras. Vid fullt utbyggt Täby park behövs en kombination av de åtgärder som testats i analysen genomföras för att inte framkomlighetsproblemen ska bli för stora.

En analys för avfartsrampen från E18 vid Viggbyholms trafikplats har också genomförts för att säkerställa att eventuella köer på det kommunala vägsystemet inte växer ut på E18. Analyserna för både halvt och fullt utbyggt Täby park med prognosår 2040 visar att köerna på avfartsramperna aldrig växer ut på E18. Rampen är 300 meter lång och köerna för fullt utbyggt Täby park blir aldrig längre än 120 meter. Det finns också utrymme att anlägga ett till körfält på avfartsrampen för att öka kapaciteten om behov uppstår.



Figur 34 Årsdygnstrafik (ÅDT) 2040, fullt utbyggt Täby park (källa: Täby park trafikanalys 2019-10-01, WSP)

### **3.3.5 Parkering, varumottagning, utfarter**

Målsättningen i Täbys parkeringsstrategi är att stödja utvecklingen mot attraktiv stadsmiljö, effektivt nyttjande av marken i kommunens centrala delar, främja hållbara transportmedel och planering samt samverka för god tillgänglighet. Enligt programmet för Täby park ska effektiv markanvändning och ökad attraktivitet vara prioriterade.

#### **3.3.5.1 Cykelparkering på kvartersmark**

Cykelparkeringen för bostädernas och verksamheternas behov ska lösas inom kvartersmark. Cykelparkeringsnormen innebär för kontor 15–20 platser/1000 kvm BTA. Av dessa ska ca hälften finnas i cykelrum och hälften i anslutning till entrén. Gällande flerbostadshus är det rekommenderade intervallet 20–30 platser/1000 kvm BTA, vilket motsvarar ca 2,5 cykelplatser per lägenhet. Enligt normen ska ca 60–70 % av dessa cykelparkeringar för boende finnas i cykelrum inom fastigheten. För förskola är normen 25-30 platser/1000 kvm BTA varav 50% i cykelrum och för handel är normen 25-35 platser/1000 kvm BTA varav 15-20% i cykelrum. För boenden och arbetsplatser bör utrymme finnas för att mecka och tvätta cyklar, ladda elcyklar samt särskild plats för cykelvagnar, barnvagnar och sparkcykel. Även parkering och laddningsmöjlighet för permobiler och likande fordon är viktiga att planera in. Eftersom cykel är ett prioriterat trafikslag inom området rekommenderas ett så högt p-tal inom intervallen som möjligt för de respektive verksamheterna. Genom att tidigt planera in utrymmen för cykel kan våningshöjder i garage anpassas för att rymma yteffektiva tvåvåningsställ.

#### **3.3.5.2 Bilparkering på kvartersmark**

Utöver cykelparkering ska även bilparkering finnas inom kvartersmark. Planområdet ligger enligt Täbys parkeringsstrategi i Zon A. Enligt parkeringsnormen för bil ska det inom Zon A tillgodoses med 10 bilplatser/1000 kvm BTA för kontorsverksamhet (0,23 bilparkeringsplatser/anställd) och 7 bilplatser/1000 kvm BTA för flerbostadshus (0,7 bilparkeringsplatser/hushåll). För både kontor och bostäder ska 1 plats/1000 kvm BTA vara för besökare och minst 2 % (eller en plats) reserveras för rörelsehindrade. Gällande förskolor ska enligt Täbys parkeringsnorm 4 bilplatser/1000kvm anläggas, varav en för besökare. Kvarterens storlek och BTA är utformade för att på kvartersmark kunna hantera det parkeringsbehov som uppstår av varje kvarters respektive användning.

Täbys parkeringsstrategi ger möjlighet att använda så kallad ”grön resplan”, vars syfte är att styra resandet mot ett mer hållbart alternativ än bilen. Exploatörer ges möjlighet att sänka parkeringsnormen förutsatt att åtgärder i grön resplan genomförs. Beslutet om och i vilken utsträckning en sänkning kan göras åligger kommunen. Förutsättningar för sänkt parkeringsnorm kan t ex vara samnyttjande av parkering och bilpool. ”Gröna resplaner” hanteras i samband med antagande av detaljplanen.

I anslutning till kvartersgatan, nära Bergtorpsvägen, planeras 6 platser för bilpool. Platserna ska planläggas som kvartersmark och försörjas med nödvändig infrastruktur, t ex el och fiber.

In- och utfarter till garage ska inte placeras mot Gröna slingan eller ut mot Boulevarden, utan endast mot kvartersgatan, vilket säkerställs genom planbestämmelse. Förutom parkering för boende, besöksparkering till boende och parkering för rörelsehindrade ska parkeringsgaraget under kvarter 5:1/2 ge plats för parkering för förskolans anställda, besöksparkering till förskolan samt parkering för kontorslokalernas anställda och besökare. Parkeringsplatserna i garagen ska vara förberedda för elbilsladdning med ledningsinfrastruktur framdragen till alla platser.

All bilparkering till fastigheterna ska ordnas i parkeringsanläggningar på kvartersmark. Inom planområdet föreslås bilparkering till bostäder och verksamheter i garage under kvarter. Markparkering ska undvikas.

### **3.3.5.3 Parkering och angöring på allmän plats**

För att stödja inriktningen i Täby park mot en ökad andel hållbara transporter bör cykelparkering placeras i mer attraktiva lägen än bilparkering på allmän plats. För besökare och anställda till mindre lokaler i bottenvåningar kan cykelparkering lösas på allmän plats. Även kvartersgators eventuella förgårdsmark kan delvis användas för cykelparkering. Antalet cykelparkeringar ska följa kommunens parkeringsstrategi, se kapitel 4.7.2.

Kvartersgatan i Område 5 möjliggör viss gatuparkering i specifika rutor som skyltas upp med de bestämmelser som blir aktuella i området. Gatuparkering för rörelsehindrade på allmän plats ordnas först när det finns en efterfrågan på detta (detta ersätter inte de parkeringsplatser som ska reserveras för rörelsehindrade inom kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsstrategi). Korttidsangöring är tillåten i körbana på kvartersgatan, även på den sida där parkeringsförbud gäller. Angöringsbehov längs gågator och gångfartsområden bör generellt minimeras. Längs bebyggelsen mot Gröna slingan kommer det finnas entréer som behöver angöras. Detta för att uppfylla att angöring sker inom 25 meter från entréer i enlighet med krav i Boverkets byggregler (BBR). Det möjliggörs genom regleringen gågata som innebär att fordon får angöra entré med adress längs gågatan. Fordonen ska köra på gåendes villkor.

Angöring till förskolan i kvarter 5:1/2 sker via kvartersgatan. Barnen på förskolan förväntas till största del bo inom området och på gång- och cykelavstånd. Ingen särskild parkering för förskolans hämtning och lämning planeras därför. Tidsreglering kan användas för att reglera gatuparkeringen så att dessa inte upptas av boende och arbetande i området utan kan nyttjas för kortare ärenden och besök.

Längs kvarter 5:1/2 mot Boulevarden gäller stannandeförbud på grund av avstånd till korsning och övergångsställe. Stannandeförbudet gör att en av de planerade bostadsentréerna inte uppfyller kravet på högst 25 meters avstånd till angöring (BBR 2011:6 3:122). För att uppfylla kravet i BBR kommer byggnaden utformas så att det mittersta trapphuset nås via de två andra markerade entréerna som uppfyller kravet. Butiksentréer mot Boulevarden på samma sträcka riskerar också att inte uppfylla BBR:s krav på avstånd.



Figur 35 Illustration av angöring och inlastning i kv 5:1/2. Gul – bostadsentré, Brun – entré lokal (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)

### 3.3.6 Varutransport, avfallshantering och utryckningstrafik

Kvartersgatan i Område 5 är lämpad att använda för inlastning och sophämtning. Verksamheter med leveransbehov bör därmed lokaliseras där. Inlastning mot Gröna slingan bör undvikas och mot Boulevarden är möjligheterna begränsade pga busshållplats, korsning och övergångsställe. På den parkeringsfria sidan av gatan gäller förbud att parkera, men korttidsangöring för inlastning och sophämtning är tillåtet.

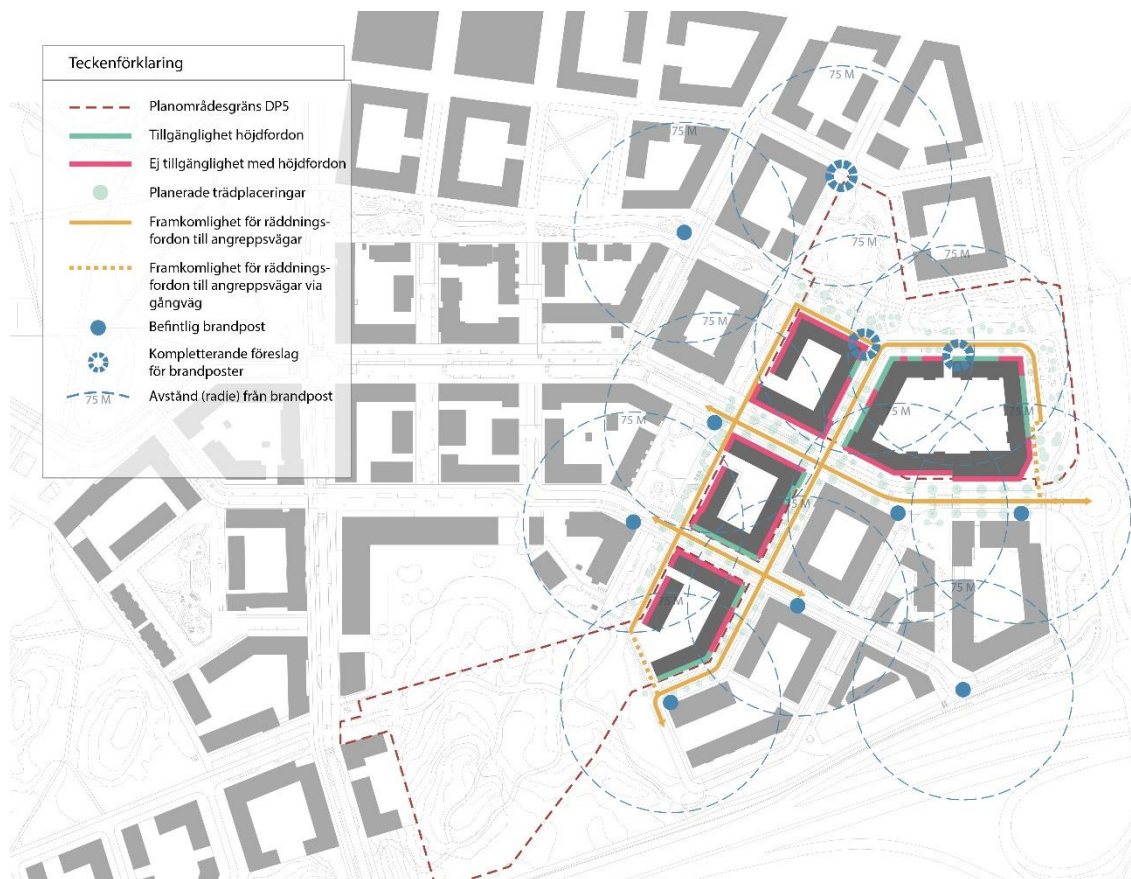
Förskolan kommer ha behov av dagliga leveranser av mat och material. Varumottagning och även avfallshantering bör vara fysiskt skilda från barnens entrévägar. Därför föreslås leveranser ske direkt från lastplats på kvartersgatan. Kontorsverksamheter och butiker inom området (främst längs kvartersgatan mot Bergtorpsvägen och Boulevarden) antas inte kräva särskilt varumottagning utan lastning kan ske via kvartersgatan. Lastplatser utformas så att backning undviks. Vändplanen i kvartersgatans ände möjliggör för bilar upp till storlek för typfordon 9,4 m att vända. 12-meters lastbilar kan vända i vändplatsen med backning.

Avfallshanteringen i Täby park tillgodoses genom sopsug för mat, plast och övriga hushållssopor. Övrig avfallshantering hanteras i soprum som töms via kvartersgatans angöringsmöjligheter.

Utrycknings- och räddningsfordon använder kvartersgatan, vändplanen samt Gröna slingan för att nå angreppsvägar som entréer och portiker/öppningar mot gård i området. Uppställningsplatser för räddningsfordon utgörs av gatunätet.

Om det finns delar av byggnader som inte nås med höjdfordon från allmän gata behöver trapphusen utformas för att klara utrymning. I de fall branduppställningsplats placeras utanför fastighetsgräns får dess utrymmeskrav inte komma i konflikt med utformning av allmän platsmark. Lägen där det är möjligt med branduppställningsplats för höjdfordon på allmän

platsmark framgår av figur 37, i övriga delar av kvarteren ska utrymning lösas på andra sätt, till exempel med TR2-trapphus. Utryckningstrafikens framkomlighet och tillgänglighet ska fungera under alla faser av områdets utbyggnad och ska beaktas i detaljprojekteringen.



Figur 36 Illustration över lägen för höjdfordon för brandutrymning

### 3.4 Offentliga platser

Inom detaljplaneområdet ryms offentliga rum i form av gator, ca 1,1 hektar parkmark samt ca 1,9 hektar naturmark. Detaljplaneområdet gränsar även till Gröna slingan. De offentliga platserna ska bidra till en attraktiv och hållbar stadsmiljö och kommer att planeras vidare med hjälp av grönytefaktorn.

Grönytefaktor för allmän platsmark (GYF AP) är under utveckling och bygger vidare på den för kvartersmark. Grönytefaktorn är ett verktyg som premierar konkreta insatser för att skapa grönskande stadsdelar med höga sociala och ekologiska värden utifrån ett fokus på ekosystemtjänster. De funktioner som eftersträvas syftar till att dämpa effekten av negativa klimatförändringar, att tillföra sociala värden och att gynna områdets biologiska mångfald. GYF AP tillämpas för offentliga platser såsom gator, parkmark samt naturmark inom detaljplaneområdet.



Figur 37 Planområdet omfattar park i norra delen och naturmark i södra delen.

### 3.4.1 Träd

Stadsträden är viktiga för staden och dess invånare ur många aspekter. Träden skall bidra till att skapa en attraktiv stadsdel med ekosystemtjänster såsom gott klimat, biologisk mångfald, dagvattenhantering, samt pollinatörssamband. Träden i Täby park bidrar till att skapa en karaktärsfull miljö, både längs gator och i stadsdelens parker. Trädarter väljs utifrån vilken biotop de ska stödja och vilka påfrestningar i gatumiljön de ska kunna hantera. Växtbäddar för samtliga träd ska vara utformade så att trädet kan utvecklas till full potential.

### 3.4.2 Natur- och parkmiljö

I norra delen av planområdet planeras en grannskapspark, som ansluter till Gröna slingans genomgående stråk och länkas till gång- och cykeltunneln under Bergtorpsvägen. En grannskapspark är särskilt viktig för närboende som barn, äldre eller funktionsnedsatta, vilka kan ha svårt att ta sig längre sträckor. Parken bör innehålla trädplanteringar för skugga och en öppen gräsyta för aktivitet. Även sittplatser, trygghetsbelysning, vistelsezoner och rofyllda miljöer bör utgöra innehållet i parken. Utöver detta ska parken erbjuda lekplats för yngre barn, samt blomster- och buskplanteringar. Lekplatser ska utformas så att det är tydligt att de är öppna för alla.



Figur 38 Illustrationsplan som visar parken i sitt sammanhang med Gröna slingan. (SWMS arkitektur)

Parken i planområdet är uppdelad i en större sammanhängande yta i nordöst och en avlång yta som sträcker sig mellan den större delen och vidare ned mot gångtunneln under Bergtorpsvägen. En gång- och cykelväg med sittplatser längs med länkar grannskapsparken till Gröna slingan och gångtunneln. Parken planeras med ytor för lek, vila, rekreation och integrerad dagvattenhantering. Biologisk mångfald ska finnas i form av nedsänkta, frodiga planteringsytor som kan ta hand om och rena dagvatten, kombinerat med buskar och träd som stärker de lokala spridningssambanden. I den större delen av parken planeras en inhägnad områdeslekplats för yngre barn och i den avlånga delen planeras en terrasserad yta med integrerad lek för äldre barn. Denna del har också som syfte att stärka spridningssambandet för tall.

I den södra delen av planområdet finns ett befintligt naturområde. Det består av ett sammanhängande kuperat skogsområde som rymmer både lövskog och barrskog. Den uppvuxna naturmarken med dess nuvarande naturtyper är en betydelsefull resurs för Täby park med omland. Det befintliga gångvägssystemet utökas för att länka samman till de nya stråken i stadsdelen. Naturmarken utgör en länk i stadsdelens övergripande grönstruktur och ansluter till Gröna slingan i väster och i nordöst. I randzoner där nya bebyggelsekvarter och värdefull naturmark möts ska anpassning till befintliga markhöjder beaktas så en naturlig övergång till naturmark uppnås.

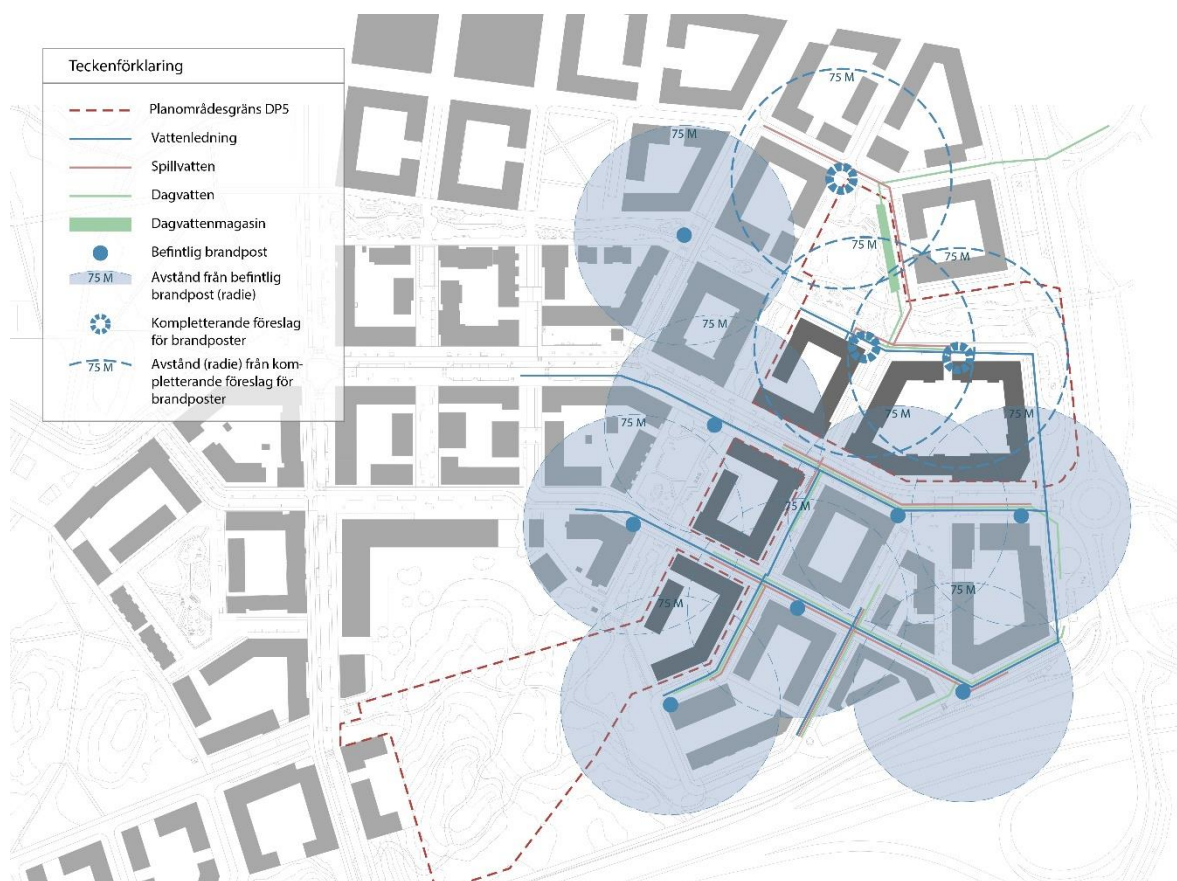


Figur 39 Illustrationsplan som visar naturmarken i södra delen av planområdet. (SWMS arkitektur)

### 3.5 Teknisk försörjning

#### 3.5.1 Vatten och avlopp

I samband med planens genomförande byggs den allmänna VA-anläggningen ut inom planområdet. Området planeras för VA-försörjning med kommunalt huvudmannaskap. Kommunens dagvattenpolicy ska följas.



Figur 40 Illustration över nya VA-ledningar inom Område 5 och föreslagen ytterligare fördröjning av dagvatten i dagvattenmagasin (schematiskt redovisat) i den norra delen av planområdet samt brandposter.

### 3.5.2 Värme

Inom planområdet planeras för fjärrvärmeutbyggnad, vilken Eon Värme Sverige AB svarar för genom samarbete med Täby kommuns bolag Täby Miljövärme AB. Fjärrvärmenätet är för närvarande under utbyggnad i de två första detaljplanerna inom Täby park. Fjärrvärmenätet kommer att ägas och förvaltas av kommunens bolag. Samtliga kommande kvarter inom planområdet ska anslutas till fjärrvärmesystemet.

### 3.5.3 EI

Nya ledningsdragningar till kommande bebyggelse och verksamheter kommer att erfordras, vilket kräver ledningssamordning mellan exploatörer och ledningsägare. Omläggning av elledningar kommer behöva ske i den norra delen av planområdet.

Transformatorstation behövs inom planområdet och placeras i parken mot Bergtorpsvägen. Kommande bebyggelse inom planområdet och resterande kommande bebyggelse inom Täby park är för sin försörjning beroende av planerad kapacitetsförstärkning av el. Nytt ledningsstråk för kapacitetshöjningen planeras parallellt med Bergtorpsvägen i planområdets nordöstra del. Ledningsstråket är till största delen förlagt inom allmän platsmark, men där det är kvartersmark för markparkering läggs ett markreservat för allmänna ledningar in i plankartan för att säkerställa utrymme för ledningen.

### **3.5.4 Avfall**

För planområdet är insamlingssystemet för hushållsavfall en stationär sopsugsanläggning som alla hushåll ska anslutas till. Systemet kommer omhänderta restavfall, utsorterat matavfall och plastförpackningar. För övrigt förpackningsmaterial med producentansvar kommer insamlingen ske bostadsnära, med en insamlingsplats i varje kvarter med angöring från kvartersgatan. Insamling av grovavfall, elektronikavfall och farligt avfall, sker genom mobil återvinningscentral, som angör i eller i anslutning till planområdet. Inom planområdet förläggs alla sopsugsinkast till kvartersmark. Möjligheten att inrätta en så kallad Returpunkt inom kv 5:1/2 utreds för att underlätta insamling av grovavfall, farligt avfall och el-avfall. På en Returpunkt finns möjligheten till återbruk samt att lämna grovavfall, farligt avfall och el-avfall.

Samtliga verksamheter lämnar sitt restavfall i den stationära sopsugen. För matavfall och plastförpackningar är verksamhetsområde samt storlek på verksamheten avgörande om det får lämnas i sopsugen. Övrigt förpackningsmaterial med producentansvar sorteras ut och samlas in från miljörum.

## **3.6 Åtgärder för att förebygga störningar och risker**

### **3.6.1 Naturmiljö**

Enligt naturvärdesinventeringarna bör den lövrika barrskog, som är belägen i planområdets södra del, undantas från bebyggelse. Majoriteten av detta område bevaras och planläggas som natur. Den sammanlagda påverkan på naturvärdena till följd av utbyggnaden av Täby park har utretts och redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen för galoppfältets planprogram.

### **3.6.2 Förorenad mark**

En översiktlig markprovtagning genomfördes våren 2018, där en av provpunkterna låg inom fastigheten Hästen 2 och således i aktuellt planområde. Analysresultatet visade på en kobolthalt som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i den översta halvmeteren.

Under 2019 genomfördes markprover i de södra delarna av planområdet och omfattade tre provpunkter som analyserades med avseende på metaller, PAH:er och oljekolväten. Inget av proverna påvisade halter över riktvärdet för känslig markanvändning.

Senare under vintern 2019 genomfördes en översiktlig markmiljöundersökning som kompletterade tidigare markmiljöprovtagningar inom planområdet. Syftet var att undersöka om det förekommer föroreningar i sådana halter som kräver åtgärder och om marken är lämplig för planerad markanvändning. Ett jordprov från djupintervallet 0,5- 1,0 m under markytan visade på en kobolthalt som ligger strax över riktvärdet för känslig markanvändning. Halten beror sannolikt på de naturligt höga bakgrundshalterna av kobolt som finns i området.

Två grundvattenprover samlades även in och analyserades i laboratorium. Dessa visade på måttliga halter av arsenik och nickel enligt SGU:s klassindelning. Dessa bedöms härröra från de naturligt förhöjda halterna av arsenik och nickel som påträffats i leran.

Då majoriteten av planområdet är gammal skogs- och/eller ängsmark föreligger ingen misstanke om att höga föroreningshalter ska förekomma inom dessa delar, vilket stärks av genomförda provtagningar. I de delar av planområdet där potentiella föroreningar kan misstänkas pga. tidigare verksamheter som angränsat till planområdet, är det endast kobolt som påträffats i halter strax över riktvärdet för känslig markanvändning, vilket bedöms vara naturligt förhöjda halter i området.

Mot bakgrund av de provtagningar och analyser som genomförts kan det konstateras att kobolt förekommer i de övre jordlagren i halter strax över riktvärdet för känslig markanvändning, vilket behöver tas i beaktande vid bortforsling av massor. Då markmiljöundersökningarna varit översiktliga kan ytterligare föroreningar påträffas inom området vid schaktarbeten.

### **3.6.3 Risk för skred**

De finkorniga jordarterna i delar av området (lera, torrskorpora och inslag av silt) medför att det krävs stabiliseringsåtgärder vid byggnation för att förhindra marksättningar. Då lerans mäktighet som högst uppmäts till ca 3 m kan marken stabiliseras med ett flertal olika metoder beroende på detaljerna kring utformningen i de olika delarna av området. Utifrån de geotekniska förutsättningar som identifierats bedöms markens stabilitet inte innebära några hinder för föreslagen exploatering. Vidare geotekniska utredningar behöver genomföras i samband med projektering för att identifiera lämpliga åtgärder på respektive plats. Möjlighet till förstabilisering av marken genom utläggning av massor bör utredas för att, i den utsträckning det är möjligt, undvika urschaktning av lera. Inför kommande schakt i området är det viktigt att bevaka stabilitet och slänthet för att hantera risken för mindre skred i samband med byggnation. Vid djupare schakter i anslutning till angränsande vägar kan det behövas stödkonstruktioner såsom spont under utbyggnaden för att säkerställa att markens stabilitet upprätthålls.

### **3.6.4 Grundvatten**

En hydrogeologisk utredning har genomförts för att utreda grundvattenförhållandena inom planområdet. Den senaste bedömningen, daterad 2021-02-01, utgår från tillgänglig information och nuvarande planförslag. Bedömningen är att det sannolikt behövs tillståndsansökan för vattenverksamhet för ett eller flera kvarter. Detta eftersom det bedöms bli aktuellt med länshållning och/eller grundvattenbortledning för ett eller flera kvarter.

Samtliga kvarter inom Område 5 har även närliggande områden som enligt tillgängliga jordartskartor utgörs av sättningskänsliga jordarter som lera eller silt. Om det saknas information eller råder osäkerhet kring om det kan finnas sättningskänsliga grundläggningar bedöms det inte möjligt att tillämpa undantaget enligt 11 kap. 12 § MB för de kvarter där länshållning eller grundvattennivåsänkning behöver utföras, exempelvis vid schaktarbeten. Detaljplanen har dock flexibla planbestämmelser som möjliggör att garage kan placeras i marknivå. Planen bedöms därför som genomförbar även om tillstånd för vattenverksamhet inte erhålls.

Grundvattennivåerna söder om Kvarter 5:1/5:2 i Delområde 1 har historiskt varit högre än planerad lägsta schaktnivå. Enligt de tolkade jordarterna för Täby Park utgörs jordarterna runt Bergtorpsvägen av lera, vilket innebär att den kan vara känslig för sättningar. Eftersom det saknas information om Bergtorpsvägens grundläggning behöver det sannolikt ansökans om tillstånd för vattenverksamhet inför schaktarbeten inom Kvarter 5:1/5:2 i Delområde 1.

För kvarter 5:3 inom Delområde 1, Delområde 2 och Delområde 3 bedöms behovet av tillstånd för vattenverksamhet bero på om omgivande byggnader, vägar och ledningsdragningar har grundlagts på finkorniga jordarter. Om så är fallet och någon grundläggning är sättningsskänslig bedöms det bli aktuellt att ansöka om tillstånd för vattenverksamhet.

#### **3.6.4.1 Påverkan på grundvattenförekomst och miljökvalitetsnormer**

Grundvattenförekomsten Täby-Danderyd är en urbergsförekomst och är inte avgränsad till ett särskilt vattenförande jordlager. Grundvattenprover tagna i närområdet till Område 5 visar på halter under riktvärden för samtliga analyserade ämnen utom klorid. Kloridhalter över riktvärdet har också uppmätts i övriga delar av Täby Park och härrör sannolikt från omgivande vägar.

I nuläget bedöms grundvattenbildning till grundvattenförekomsten ske inom de delar av detaljplaneområdet som utgörs av höjdområden med berg och morän. Detta motsvarar hela Delområde 3 och ungefärligt utbredningen av Kvarter 5:1-5:2. Inom övriga delar utgörs jordarterna av lera och silt som har begränsad infiltrationskapacitet. Grundvattenbildningen till det undre grundvattenmagasinet är därför sannolikt mycket begränsad.

Eftersom exploateringen innebär en ökad andel hårdgjorda ytor jämfört med idag riskerar detta att leda till en minskad grundvattenbildning och potentiellt sänkta grundvattennivåer, vilket kan påverka grundvattenförekomstens kvantitativa status. Hur stor inverkan kan bli beror i stor del på hur nederbörden, som efter exploatering faller på hårdgjorda ytor, hanteras.

För att uppnå miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten är det viktigt att långsiktig hänsyn tas till både grundvattenbildning och föroreningsinnehåll. Genom att detaljplanen skapar infiltrations- och reningsmöjligheter för dagvatten kan påverkan på såväl föroreningsinnehåll som total grundvattenbildning minskas. Ur ett hydrogeologiskt perspektiv är det även positivt att stora delar av höjdområdet inom Delområde 3 lämnas oexploaterat eftersom grundvattenbildning till grundvattenförekomsten då även kan ske där i framtiden. Eftersom detaljplaneområdet utgör en mycket liten del av grundvattenförekomstens utbredning och det inte planeras för några miljöfarliga verksamheter, samtidigt som det planeras för dagvattenlösningar som möjliggör rening och infiltration, bedöms inte detaljplaneområdet på egen hand medföra någon risk för påverkan på varken den kvantitativa eller kemiska statusen. Se även PM Hydrogeologi daterat 2021-02-01 för djupare beskrivning och rekommendationer.

#### **3.6.5 Farligt gods**

Enligt genomförda beräkningar ligger individrisken utomhus på acceptabla nivåer men tangerar den nedre gränsen till ALARP (As Low As Reasonably Practicable) upp till 20 m från

väggkant. Eftersom endast ytor i form av markparkering, transformatorstation, trafik och gång- och cykelväg finns inom 30 m från väggkant föreligger inget behov av säkerhetshöjande åtgärder eller annan anpassning avseende individrisk.

Samhällsriskerna ligger även på acceptabla nivåer för få omkomna och ligger inom den nedre delen av ALARP. Den huvudsakliga påverkan på risknivån kommer från olycka med brännbar gas i tankbil längs Bergtorpsvägen. Brännbara vätskor har mycket liten påverkan på risknivån eftersom möjligt skadeområde är begränsat och bebyggelse planeras minst 30 m från väggkant.

Eftersom risker som ligger inom ALARP ska hanteras så långt det är rimligt och möjligt har följande åtgärder föreslagits i riskanalysen:

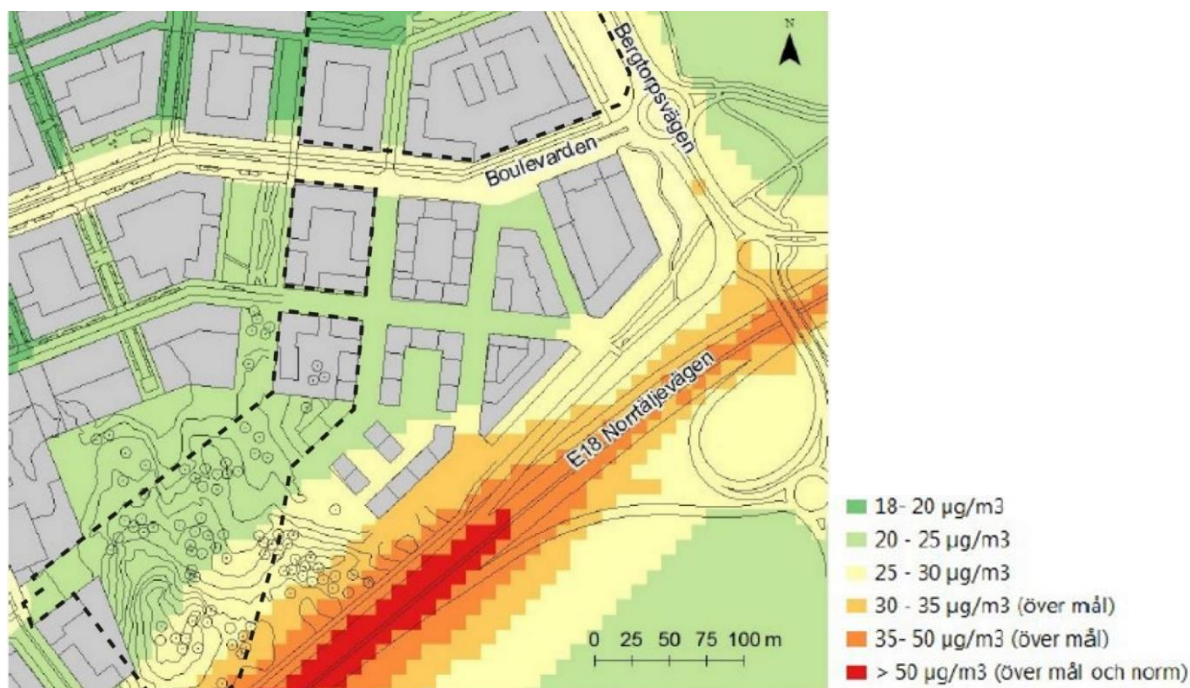
1. Ytor mellan ny bebyggelse och Bergtorpsvägen utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
2. Inom 75 m från Bergtorpsvägen ska bostadsbebyggelse/förskola/handel som vetter direkt mot vägen utan framförliggande bebyggelse utföras med följande åtgärder:
  - Från samtliga utrymmen för stadigvarande vistelse finns det åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från Bergtorpsvägen.
  - Friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse har placerats mot en trygg sida, d.v.s. bort från Bergtorpsvägen alternativt på byggnadernas tak.
3. Skydd mot avrinnande brandfarlig vätska från Bergtorpsvägen ska säkerställas, exempelvis genom att en 10-15 cm hög kantsten placeras utmed sträckor där planområdet ligger lägre än vägen och kantsten saknas.
4. Om planförslaget ändras så att bebyggelsen flyttas närmare Bergtorpsvägen ska fasader utföras i obrännbart material och fönster mot vägen ska utföras i brandteknisk klass EW 30.

Punkterna 1, 2 och 4 ovan säkerställs i planen. Angående punkt 3 finns kantsten längs Bergtorpsvägen idag, dock finns det öppningar i kantstenen för att möjliggöra rening av dagvatten i angränsande dike. Diket ska anordnas för att möjliggöra skydd mot avrinnande brandfarlig vätska. Bebyggelsens avstånd till Bergtorpsvägen har anpassats till i riskanalysen rekommenderat skyddsavstånd. Kommunen har utifrån framtagna riskanalys gjort bedömningen att bebyggelsen är lämplig då ovan nämnda åtgärder genomförs.

### **3.6.6 Luftföroreningar**

Ingen luftkvalitetsutredning har tagits fram för aktuell detaljplan, då en sådan utredning togs fram för detaljplanen Viggbyholm 74:35 m fl som angränsar till Område 5 men ligger närmare E18 än vad planområdet gör. Då planområdet för Område 5 redovisas i resultatet och utredningen även redogjort för påverkan från trafiken på Boulevarden, bedöms samma utredning kunna användas.

Miljökvalitetsnormen för partiklar PM<sub>10</sub> klaras i hela detaljplaneområdet år 2030 då projektet är genomfört. Överskridande av miljökvalitetsnormen sker endast direkt intill E18 och utanför planområdet, se bild nedan.



Figur 41 Beräknad dygnsmedelhalt av partiklar PM10 (30 µg/m³) under det 36:e värsta dygnet vid en utbyggnad av Täby park. Normvärdet som ska klaras är 50 µg/m³ och målvärdet är 30 µg/m³. Källa (Luftutredning för Täby park, DP2, Täby, 2016)

Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid NO<sub>2</sub> (60 µg/m³) klaras i hela detaljplane- och beräkningsområdet år 2030. De högsta kvävedioxidhalterna i området har beräknats vid Boulevarden. Majoriteten av kvävedioxidhalterna inom planområdet beräknas ligga mellan 12-18 µg/m³, vilket innebär att miljökvalitetsmålet för NO<sub>2</sub> (20 µg/m³) uppnås i stora delar av planområdet. Detta illustreras nedan.



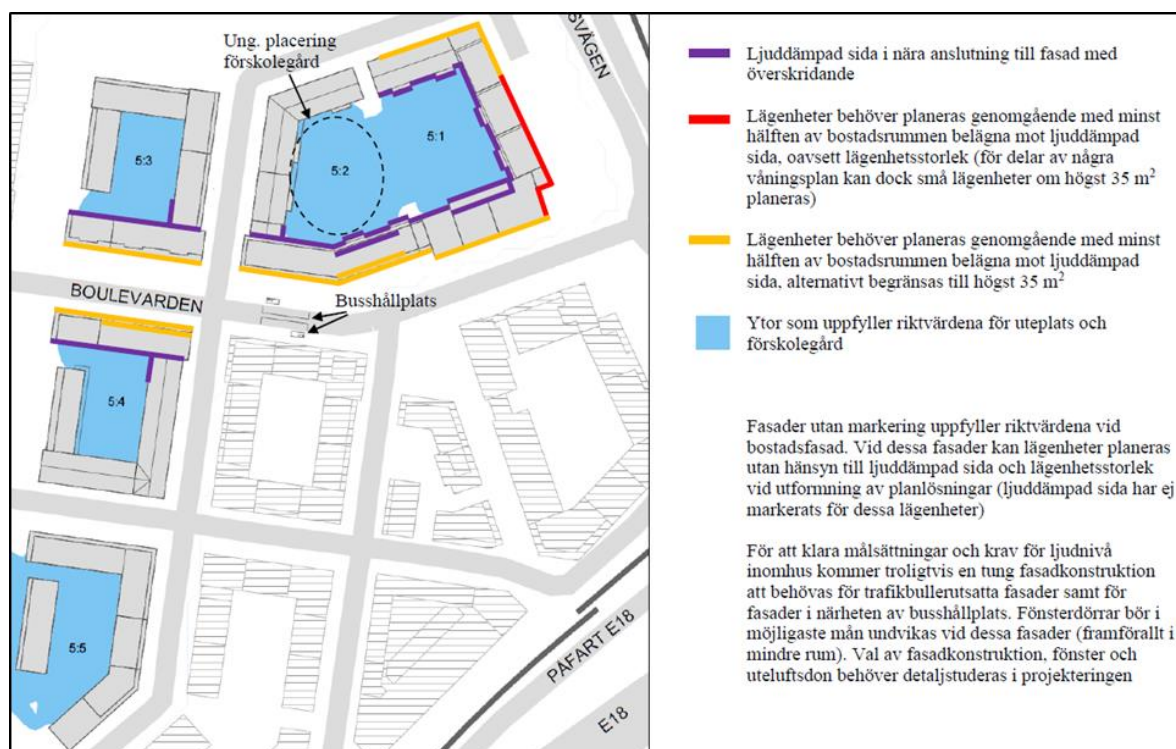
Figur 42 Beräknad dygnsmedelhalt av kvävedioxid, NO<sub>2</sub> (µg/m³) under det 8:e värsta dygnet vid en utbyggnad av Täby park. Normvärdet som ska klaras är 60 µg/m³. Källa (Luftutredning för Täby park, DP2, Täby, 2016)

Även om miljö kvalitetsnormerna klaras i planområdet är det viktigt med så låg exponering av luftföroreningar som möjligt för människor som kommer att bo och vistas i området. Inom planområdet ska därför stort fokus läggas på att jobba mycket med gröna ytor, planteringar mm, som kan bidra till en bättre luftkvalitet.

### 3.6.7 Buller

En trafikbullerutredning har utförts av Structor (2020-01-24, uppdaterad 2020-12-18) för det framtagna planförslaget. Den högsta dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppstår vid kvarter 5:1 och fasaden mot Bergtorpsvägen. Ljudnivån beräknas där uppgå till som högst 66 dBA för prognosåren 2040 (vägtrafik) respektive år 2030 (spårtrafik). Den högsta maximala ljudnivån vid fasad uppstår i bottenplan vid kvarter 5:4 och uppgår till 80 dBA. Vid fasaderna som vetter mot Bergtorpsvägen eller Boulevarden ligger de maximala ljudnivåerna generellt mellan 70-80 dBA.

Generellt beräknas de högsta dygnsekvivalenta ljudnivåerna för de fasader som vetter mot Boulevarden ligga mellan 61-65 dBA för ovanstående prognosår. Bedömningen är att ca hälften av de planerade lägenheterna måste ha en ljuddämpad sida eller en högsta storlek om 35 kvm. Vid hörnpositioner kan det vara svårt att planera minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. Vid dessa positioner går det antingen att planera små lägenheter om högst 35 kvm, om den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrider 65 dBA, alternativt stora lägenheter som utöver trafikbullerutsatta fasader vid kvarterets hörn även har tillräcklig tillgång till ljuddämpad fasad mot kvarterets innergård.



Figur 43 Figuren visar en översiktlig bild över hur bebyggelsen behöver planeras pga bullernivåerna. Figuren redovisar maximal tillåten bredd på portiken i söder och öppningen i norr av kv. 5:1/2 (8 m) (Källa: Trafikbullerutredning 2020-01-17, uppdaterad 2020-12-18).

För de mest bullerutsatta kvarteren behöver, utöver planlösningar med bullerhänsyn, även fasadernas ljudisolering bevakas. Fasader, fönster och eventuella uteluftsdon måste dimensioneras för att klara riktvärden för både sammanvägd ljudnivå och lågfrekvent buller inomhus.

Utifrån bullerutredningen har det tagits fram ett förslag på planlösningar för de olika kvarteren som är förenliga med riktvärdena i trafikbullerförordningen. Planlösningarna regleras med planbestämmelserna v, m<sub>1</sub> och m<sub>2</sub> (se kap 3.10 Preciseringar av planbestämmelser). Dock innebär förslaget att flera sovrum orienteras mot bullerutsatta sidor. Enligt bullerutredningen kommer det krävas att dessa sovrum utrustas med fönster med mycket hög ljudisolering och fönsterdörrar bör undvikas. Kommunen uppmuntrar till att undersöka alternativa planlösningar så att så få sovrum som möjligt orienteras mot bullerutsatta sidor.

Ambitionen är att skapa en god ljudmiljö i området och i den fortsatta bostadsplaneringen eftersträva inomhusnivåer enligt standarden för ljudklass B.

#### **3.6.7.1 Uteplats**

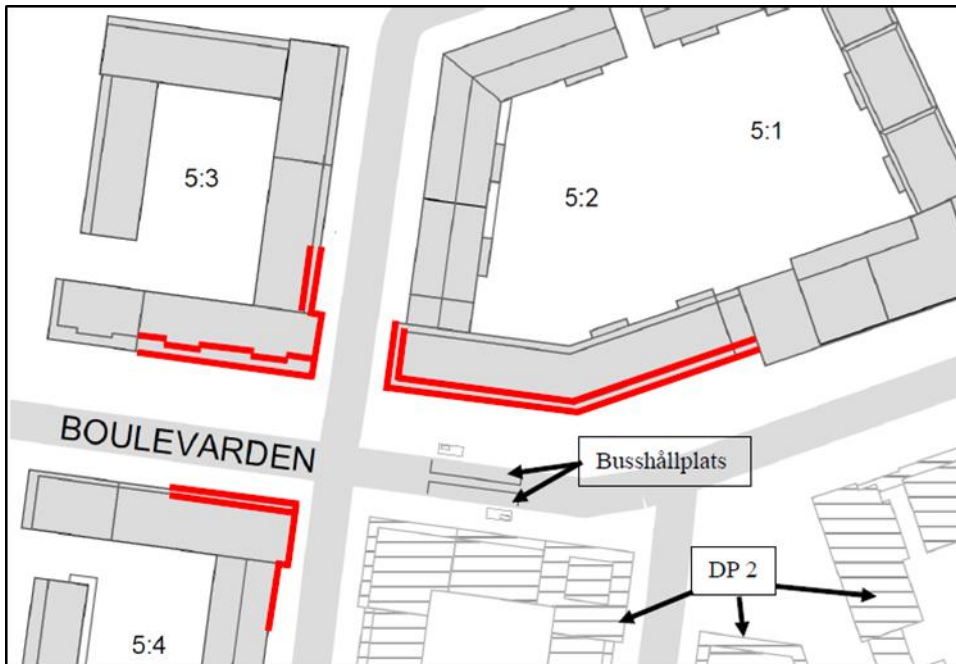
I figuren ovan framgår det att riktvärdena för uteplats och förskolegård i stort sett uppfylls helt för samtliga innergårdar, förutom en liten del av innergården precis vid öppning mot gata, vid kvarter 5:1/2. Inom detta kvarter planeras det för en förskola, vilket bedöms vara möjligt eftersom den föreslås placeras på de ytor som uppfyller riktvärdena för förskolegård.

#### **3.6.7.2 Ljudnivå i parker och naturmark**

För både naturmarken och grannskapsparken beräknas mer än hälften av ytan erhålla ekvivalenta ljudnivåer om högst 55 dBA. Som högst beräknas den ekvivalenta ljudnivån uppgå till 65 dBA för både naturmarken och grannskapsparken där de angränsar till E18 respektive Boulevarden.

#### **3.6.7.3 Lågfrekvent buller**

Den busshållplats som planeras i närheten av kvarteren 5:2, 5:3 och 5:4, se nedan, innebär att lågfrekvent buller från bussarnas tomgångskörning kommer uppstå. Detta innebär att särskild hänsyn behöver tas till lågfrekvent buller då berörda fasader projekteras. Detta regleras med planbestämmelse m<sub>3</sub>.



Figur 44 Ljudisoleringen hos de rödmarkerade fasaderna behöver detaljstuderas i projekteringen pga det lågfrekventa bullret som uppstår vid busshållplatsen. (Källa: Trafikbullerutredning 2020-01-17, uppdaterad 2020-12-18)

#### 3.6.7.4 Påverkan på befintlig bebyggelse

Påverkan på närliggande bebyggelse har också inkluderats i bullerutredningen. De bostadsbyggnader i DP 1 och DP 2 i Täby park som ligger närmast Område 5 kan utsättas för ljudreflektioner, vilket kan leda till något ökade ljudnivåer vid fasaderna i DP 1 och DP 2. Dock ska de berörda lägenheterna ha planerats med tillgång till ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen och därför bedöms inte detta utgöra något problem.

Utanför Täby park är Viggbygården (Snickaren 1) på andra sidan Bergtorpsvägen närmaste befintliga bostadsbebyggelse, ca 100 m från kvarter 5:1/2. Mellan bebyggelsen och Bergtorpsvägen finns även en befintlig bullerskärm. Beräkningar från bullerutredningen visar att planförslaget leder till ca 1 dBA högre dygnsekvivalent ljudnivå för några av beräkningspunkterna på fasaden och påverkan på befintlig bebyggelse bedöms som liten.

Utbyggnaden av detaljplanen innebär en något förbättrad ljudmiljö för grannskapsparken som ingår i DP 1 och planeras väster om kvarter 5:4. Detta då byggnaderna medför en större yta med dygnsekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA.

Det är en fördel om eventuella uteluftsdon på ny bebyggelse placeras mot gårdarna. Det är dock viktigt att innergården fortfarande fyller sin funktion som ljuddämpad sida.

#### 3.6.8 Radon

Byggnader ska byggas radonsäkra.

### 3.6.9 Dagvattenhantering

Dagvattnet från det utbyggda planområdet avleds delvis västerut och delvis mot nordost. Båda stråken rinner slutligen ut i Stora Värtan. Delen av planområdet som avrinner västerut (kvarter 5:4, 5:5 samt naturmark) kommer att anslutas mot dagvattensystemet som tillhör detaljplan DP1 och leds mot stadsparken. En ytterligare renings- och fördröjningsåtgärd genom öppna dagvattenlösningar planeras i stadsparken innan slutlig avledning till recipient.



Figur 45 Flödesriktning inom planområdet i relation till hela Täby park (WSP Dagvattenutredning)

Den delen av planområdet som avrinner nordöst (kvarter 5:1/2, och 5:3 samt parkmark – markerat med 1 på kartan) kommer att anslutas via dagvattenledningar till den planerade grannskapsparken. En ytterligare renings- och fördröjningsåtgärd genom öppna dagvattenlösningar kommer att skapas i parken innan slutlig avledning till recipient. Slutlig avledning sker genom befintligt dagvattensystem vid Bergtorpsvägen. Det finns även en möjlighet att koppla bort några av befintliga rännstensbrunnar i Bergtorpsvägen som idag rinner orenat till dagvattensystemet. Dessa brunnar kommer istället att ledas och hanteras inom grönområdet utmed vägen.

Planens dagvattenhantering utgår från tidigare fastställda riktlinjer som togs fram i dagvattenutredning för planprogram för Täby park samt för Område 5 separat. Dagvatten från planområdet tas omhand i ytliga och växtbaserade lösningar, såväl på kvartersmark som på allmän platsmark och kommer att passera flera reningssteg innan det leds till recipient.

### **3.6.9.1 Föroreningsmängder och miljökvalitetsnormer**

Dagvattenutredningens beräkningar visar att föroreningsmängderna i dagvattnet som avleds norrut minskar eller är oförändrat jämfört med nuläget för i stort sett samtliga ämnen, även om ingen särskild hänsyn tas till den gemensamma rening som sker i parkområdet. För det dagvatten som avleds västerut är förändringen också genomgående positiv, även utan hänsyn till den ytterligare rening som sker i efterföljande reningsåtgärder som planeras inom centrala parkstråket.

Båda dagvattensystemen mynnar i Stora Värtan. Den sammanlagda beräknade föroreningsbelastningen på Stora Värtan minskar.

Resultat från schablonberäkningar är alltid i viss mån osäkra och ska inte tolkas alltför exakt. I och med att reningseffekten som följer av kompletterande reningsåtgärder i parken i norra delen av planområdet och i centrala parkområdet utanför planområdet inte medräknats, bedöms ändå resultatet kunna betraktas som rimligt.

En förutsättning för all ny bebyggelse inom Täby Park är att tidigare hästverksamhet avvecklas. Denna avveckling medför en betydande minskning av näringbelastningen på Stora Värtan, vilket inte framgår av redovisade beräkningar. Om hänsyn också tas till detta är påverkan i linje med bedömningarna som gjordes i planprogrammet, som visar på en betydande minskning av kväve och fosforbelastningen.

### **3.6.9.2 Flödesmängder**

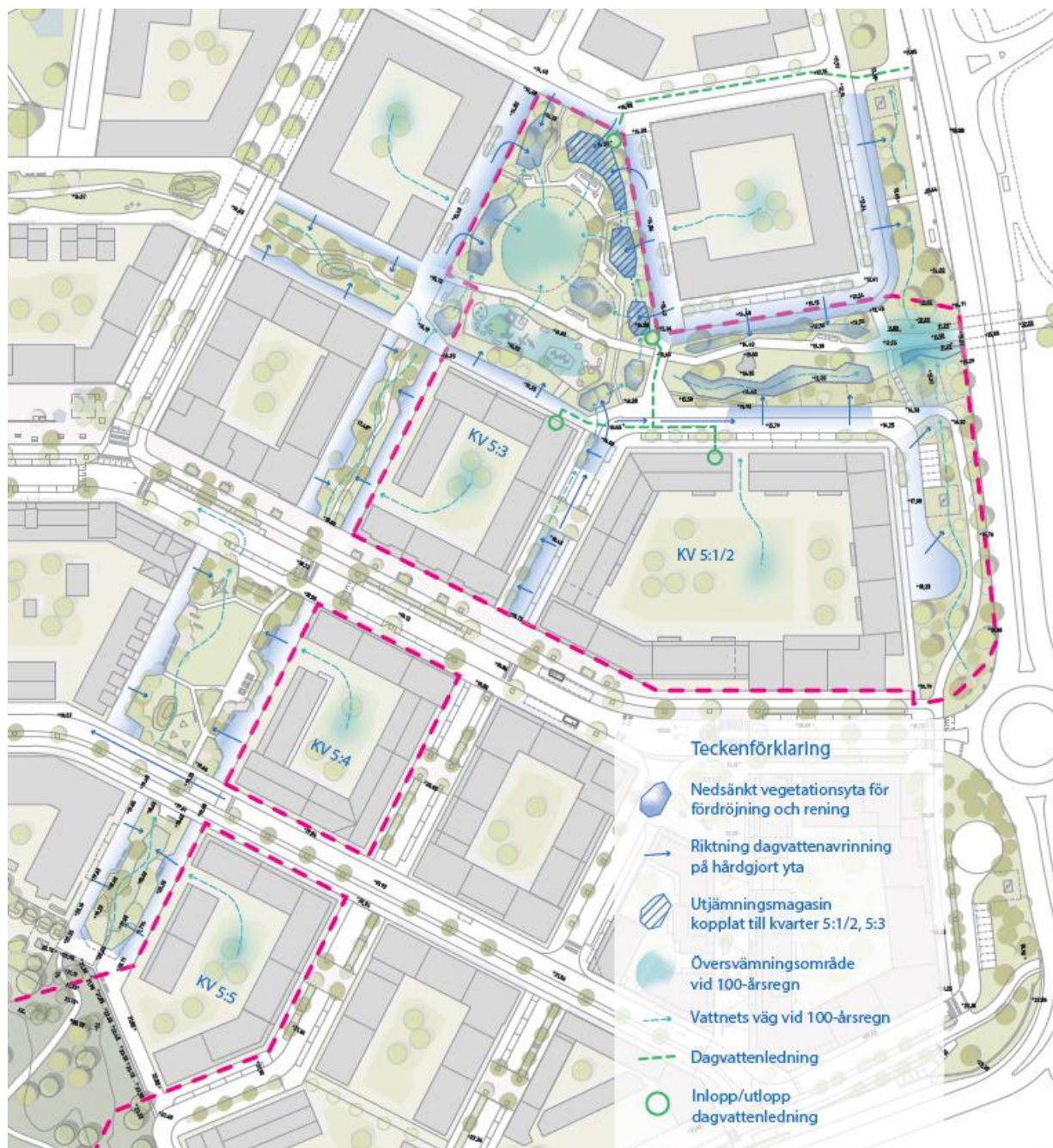
Planerad bebyggelse medför att den totala avrinningen ökar. Detta har lett till frågan om hur nedströms liggande anläggningar påverkas av ett ökat flöde. Delområdet som avrinner mot väst (Kv 5:4, 5:5 och naturmark) har till fullo tillgodoräknats i dimensioneringen av dagvattensystemet inom DP1.

För delområdet som avrinner mot nordöst (Kv 5:1/2, 5:3 och parkmark) är det idag känt att befintligt dagvattensystem i Stora Marknadsvägen/Bergtorpsvägen är fullt belastat. Därför planeras det för olika typer av dagvattenlösningar i den planerade grannskapsparken. En serie av sammankopplade nedsänkta och vegetationsfyllda regnbäddar skapar tillsammans en anläggning som fördröjer och renar dagvatten. De tre översta regnbäddarna på östra sidan av parken kommer dessutom att fungera som flödesutjämning för kvarter 5:1/2, 5:3 vid 20-årsregn och magasinera dagvattnet innan påsläppet sker till det befintliga systemet.

Förutom åtgärder inom detaljplanen undersöker kommunen möjligheten att anlägga en eller flera fördröjningsmagasin norr om Roslagsbanan för att frigöra kapacitet i det befintliga dagvattensystemet.

Sammanfattningsvis bedöms det därför inte vara någon risk att den planerade exploateringen försvårar arbetet att uppnå de fastställda miljökvalitetsnormerna för recipienten eller grundvattenförekomsten. Med hänsyn till den rening som sker i planerade åtgärder i stadsparken samt i grannskapsparken i planområdets norra del, kommer föroreningsbelastningen att vara jämförbar eller mindre än i nuläget för samtliga studerade ämnen. I och med detta så riskerar inte detaljplanen att medföra att någon enskild

kvalitetsparameter försämras. Planförslaget bedöms därmed inte vara i strid med försämringsförbudet.



Figur 46 Framtida flödesriktningar för ytliga flöden inom planområdet utifrån höjdsättning erhållen 2020-01-23. Kartan visar även de regnbäddar som fungerar som utjämningsmagasin för dagvatten från kv 5:1/2 och kv 5:3

Kommunen har i det lokala åtgärdsprogrammet för Stora Värtan identifierat dagvattenåtgärder som sammantaget har potential att reducera fosforbelastningen från kommunens dagvattensystem med sammanlagt ca 220 kg/år. Det totala betinget för Stora Värtan är en reduktion på 285 kg/år. Det finns således goda utsikter att Täby kommun kan reducera sin andel av belastningen i den omfattning som krävs. Den aktuella detaljplanen

försvårar inte detta arbete och därmed äventyrar den inte heller möjligheterna att uppnå miljö kvalitets-normerna.

### 3.6.10 Risk för översvämning

En översiktlig skyfallskartering har genomförts för såväl hela Täby park som för enbart planområdet. Den visar att med befintlig situationsplan (och höjdsättningsplan 2015-12-03) och den väl integrerade grönskan finns inga stora problem med översvämningsrisk inom planområdet. Kvarterens innergårdar ska höjdsättas så att tömning av överskottsvattnet kan ske mot allmän platsmark, förslagsvis mot kringliggande grönområden/Gröna slingan och i förlängningen stadsparken där översvämningsytor planeras. Se figur 47.

### 3.6.11 Vind och mikroklimat

Övergripande studie av vindkomfort har utförts på planförslagets volymer. Vindkomforten för hela området visar sig överlag bra med väldigt få områden som är direkt olämpliga för sittande. Vid studie av vindkomforten för aktiviteten gång eller att stå/vänta har hela området minst tolerabel vindkomfort och största delen av området har inga problem alls. Den högre indikationen längs Boulevarden kommer av det föreslagna höga huset inom DP2.

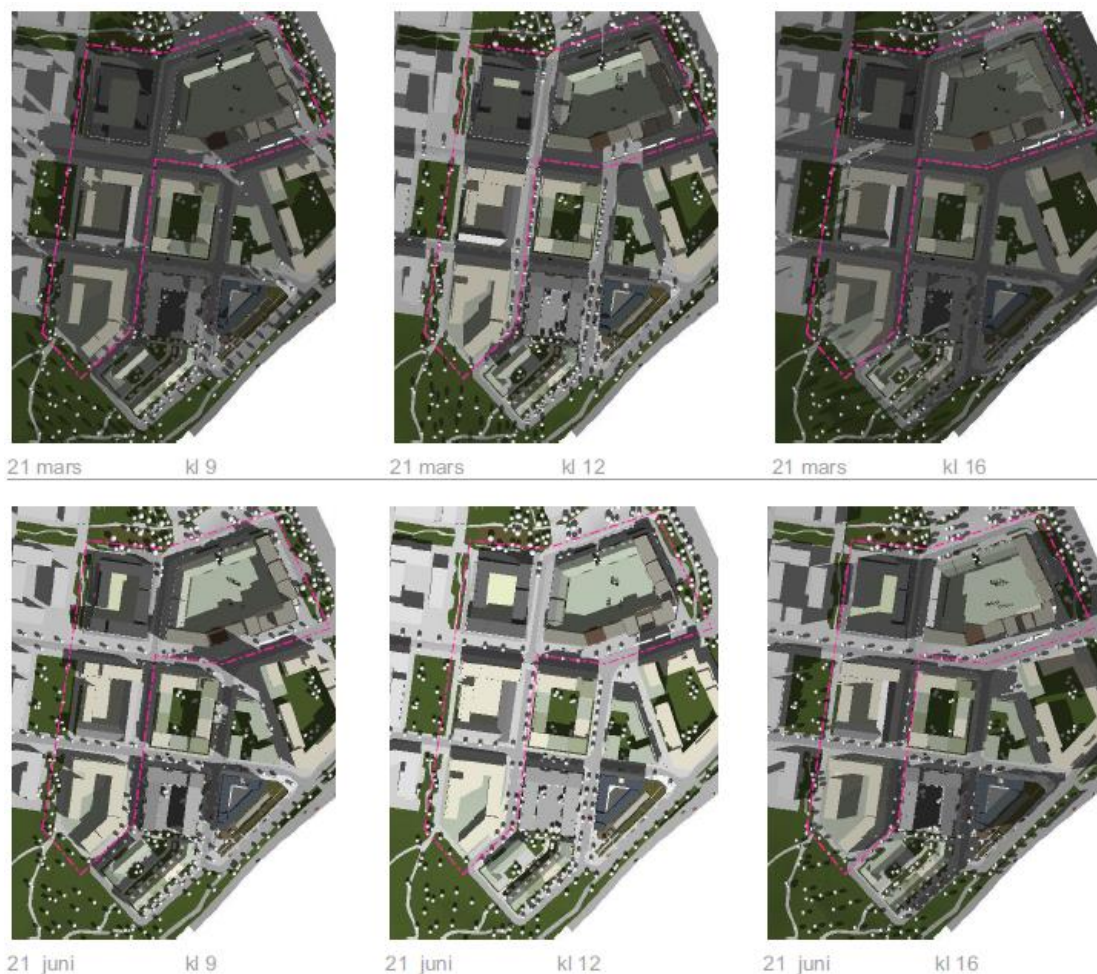


Figur 47 Bäst lämpade platser för att sitta med god vindkomfort. (Ramböll 20-04-06)

### 3.6.12 Sol och dagsljus

Planförslaget har prövats i övergripande dagsljusstudie. Studien bedömer att inga större dagsljusproblem visar sig med uppskattade volymer och placering. Några hörnlagén mot gård kommer behöva beaktas i fortsatt process med val av fönster, planlösning mm.

En solstudie för kvarterens innergårdar har tagits fram. Den visar att vid dagjämningarna dvs i mars respektive september, så har samtliga bostadsgårdar någon del som, i olika hög grad, är solbelyst. Sommartid, i juni/juli, har bostadsgårdarna mycket goda ljusförhållanden. Kvarter 5:1/2, det större kvarteret i nordost, har det bästa ljusförhållandet. Det är en stor fördel eftersom förskolan är förlagd i detta kvarter. Ljusförhållandet på denna gård följer även verksamhetens och de boendes tider, dvs den västra delen av gården som är en förskolegård är solbelyst under fm och mitt på dagen då verksamheten är öppen medan eftermiddag och kvällstid är det den östra delen som är bostadsgård solbelyst.



Figur 48 Solstudie som visar gårdarnas solförhållanden under vårdagjämningen och midsommar. Brunnber & Forshed Arkitektkontor

### 3.6.13 Brottsförebyggande åtgärder

För att uppnå en attraktiv, levande och inkluderande stadsmiljö behöver boende och besökare känna sig trygga både i den privata miljön och i det offentliga rummet. Täby park planeras med tydliga överblickbara stråk och platser. Bebyggelsestrukturen avgränsar också tydligt den offentliga miljön med gator, parker och platser för alla och den privata och halvprivata miljön med gården och bostaden. Om människor känner en personlig tillhörighet och ansvar för det egna området är man också mer observant och beredd att ingripa om något händer.

En blandad stadsdel med både arbetsplatser, service och bostäder gör miljön befolkad större del av dygnet med fler ögon på gatan från angränsande bostäder och arbetsplatser. Aktiva bottenvåningar med lokaler eller bostäder i bottenvåningarna med låga socklar ökar den sociala kontrollen och därmed risken för upptäckt.

Täby kommun arbetar för att skapa trygga och gena gångvägar och passager inom Täby park. En belysningskonsult har tagit fram principer för belysningen i området, både för allmän plats och för kvartersmarken, bl a med utgångspunkt i att skapa trygghet och överblickbarhet. Platser och stråk ska vara ändamålsenligt belysta, utan att blända, för att undvika känslan av utsatthet och otrygghet. Belysningen ska vara utformad så att mötande personer kan känna igen varandra samt att människor kan urskiljas från den omgivande bebyggelsen.

### **3.7 Hantering av fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

### **3.8 Hantering av riksintressen**

Planprogrammets område angränsar till riksintressena E18 och Roslagsbanan som båda är riksintresse för kommunikationer. Detaljplanen berör inte direkt något av riksintressena men vid en eventuell grundvattensänkning behöver det utredas vidare om något av dessa kan påverkas. Skyddsåtgärder, exempelvis skyddsinfiltration, ska i så fall vidtas för att förhindra att påverkan uppstår.

### **3.9 Hållbarhetsprogram**

Ambitionen för Täby parks hållbarhetsarbete är att skapa en omtänksam kvartersstad där hållbarhet är en naturlig del av livet. I planprogrammet definieras fyra målområden för hållbarhet; Hållbart stadsliv med människan i centrum, Hållbar attraktiv grönska och vatten, Hållbar cykel- och promenadstad samt Hållbar miljöteknik och hälsosam stad. I arbetet med de två första detaljplanerna arbetade markägarna tillsammans med kommunen fram ett gemensamt hållbarhetsprogram för hela stadsdelen utifrån målområdena.

Hållbarhetsprogrammet samlar aspekter kring hållbarhet ur ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Det är ett levande dokument som ska utvecklas över tid och har därför reviderats under planarbetet med denna, tredje, detaljplan. I hållbarhetsprogrammet beskrivs visionen och målen med hållbarhetsarbetet. Här beskrivs även processen för hur kommunen och markägarna ska säkerställa att arbetet som görs i planering- och utbyggnadsprocessen är i linje med målen.

Hållbarhetsmålen har tagits med som en förutsättning i arbetet med detaljplanen och åtgärder för att nå målen har arbetats in i både planhandlingar och kvalitetsprogram. Aspekter som bevakats särskilt innefattar att skapa en blandning av funktioner som bidrar till stadslivet, en utformning som skapar en trygg och omtänksam stadsmiljö samt att de grönytor som skapas och bevaras bidrar till den sociala och ekologiska hållbarheten.

### 3.9.1 Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram har upprättats och syftar till att säkerställa och konkretisera grundläggande gestaltungsfrågor. Kvalitetsprogrammet ska:

- Vara vägledande för detaljplanen samt säkerställa en hög nivå från idé till genomförandet av planen.
- Preciserar en fysisk form som reflekterar visionen för planområdet framtagna av Täby kommun och exploaterarna.
- Möjliggöra att alla berörda parter får en gemensam bild av de gestaltungsmissiga intentioner som arbetats fram under detaljplaneprocessen.
- Fungera som styrning och vägledning vid gestaltungsfrågor under bygglovsprövning.

### 3.10 Preciseringsar av planbestämmelser

Tabell 1 Preciseringsar av planbestämmelser

| Användningsbestämmelser | Förklaring/syfte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GATA                    | Allmän gata.<br><br>Kvartersgata med lokal trafik i syfte att angöra bostadsentréer och verksamheter. Mot grannskapsparken, i Gröna slingans förlängning, begränsas gatans bredd och utformas som gånggata.                                                                                                                                          |
| GÅNG                    | Allmän gångväg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| CYKEL                   | Allmän gång- och cykelväg i syfte att koppla mot Gröna slingan.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| PARK                    | Allmän park med viktig funktion som del i Gröna slingans parkstråk för fotgängare och cyklister. Innehåller ytor för lek, vistelse och dagvattenhantering.<br><br>Innefattar även grönyta mellan Bergtorpsvägen och föreslagen ny kvartersgata vilken syftar till att skapa ett skyddsavstånd och ett grönt välkomnande möte med den nya stadsdelen. |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NATUR          | Allmän natur i syfte att säkerställa att befintlig naturmark bevaras men samtidigt tillgängliggörs, inte minst från skolkvarteret i angränsande detaljplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| B <sub>1</sub> | Bostäder. Bostäder tillåts i alla våningsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| B <sub>2</sub> | Bostäder. I bottenvåning mot Boulevarden tillåts ingen bostadslägenhet utan endast bostadskomplement (t ex gemensamhetslokal, cykelrum, tvättstuga, trapphus). Bestämmelsen syftar till att gynna stadslivet längs Boulevardens gatuplan genom att prioritera möjligheten att inrymma lokaler, både initialt men även på sikt. Bestämmelsen gäller endast mot Boulevarden, vilket innebär att det är möjligt att inrymma bostadslägenhet i bottenvåning mot gård eller mot annan gata inom egenskapsområdet. |
| B <sub>3</sub> | <p>Bostäder. Bostadslägenheter tillåts över + 37 m över angivet nollplan, under + 37 m tillåts endast bostadskomplement (t ex gemensamhetslokal, cykelrum, tvättstuga, trapphus).</p> <p>I praktiken innebär detta att de fyra första våningsplanen inte ska innehålla bostäder, utan någon av de andra användningarna som detaljplanen medger. Syftet med bestämmelsen är att säkra att en del av kvarteret används för kontor/verksamheter/lokaler.</p>                                                    |
| C <sub>1</sub> | Centrumändamål, vilket inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå, i syfte att skapa en funktionsblandad och levande stadsdel.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| C <sub>2</sub> | Centrumändamål ska finnas i kvartershörnen i bottenvåningen mot Boulevarden. Centrumändamål får finnas i övriga delar av bottenvåningen, men inte i övriga våningsplan. Bestämmelsen syftar till att skapa ett levande stadsliv längs Boulevardens gatuplan, genom att prioritera lägen för lokaler, i syfte att skapa en funktionsblandad och levande stadsdel.                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C <sub>3</sub>                                                                                                                                                                                            | <p>Centrumändamål får finnas i bottenvåningen, men inte i övriga våningsplan.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra lokaler även mot andra gator än Boulevarden, för ökad flexibilitet över tid och ett levande stadsliv även utanför huvudstråken.</p> |
| E <sub>1</sub>                                                                                                                                                                                            | Transformatorstation, med syfte att säkra ledningsnät                                                                                                                                                                                                            |
| K <sub>1</sub>                                                                                                                                                                                            | Kontor. Bestämmelsen medger kontorsändamål i kvarteren i syfte att skapa flexibilitet och en funktionsblandad stadsdel med inslag av arbetsplatser.                                                                                                              |
| P <sub>1</sub>                                                                                                                                                                                            | Parkering i garage under kvarterets bebyggelse och gård. Utförandebestämmelse styr att garage ej får placeras i bottenvåningens gatufasad, förutom infart/utfart.                                                                                                |
| P <sub>2</sub>                                                                                                                                                                                            | Markparkering i syfte att säkerställa platser för parkering för bilpool.                                                                                                                                                                                         |
| S <sub>1</sub>                                                                                                                                                                                            | Förskola ska finnas inom användningsområdet i syfte att säkerställa behov av förskoleplatser i detaljplanen, men även styra placeringen inom kvarteret.                                                                                                          |
| <b>Egenskapsbestämmelser för allmän plats</b>                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Inom parkmarken ska det anordnas ytor för dagvattenhantering som har en fördröjningsvolym på minst 935 kubikmeter. Parkmarken ska anordnas med en sammanlagd översvämningsvolym på minst 1180 kubikmeter. | Bestämmelsen syftar till att uppfylla dagvattenstrategin och miljö kvalitetsnormer för vattenkvalitet.                                                                                                                                                           |
| +0.0                                                                                                                                                                                                      | Markens höjd över angivet nollplan, blir styrande för gatans lutning, samt höjd vid entréer, angöring mm.                                                                                                                                                        |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dike                                                              | Mot Bergtorpsvägen ska ett dike anordnas för att utgöra skydd mot spridning av brandfarliga vätskor och rening av dagvatten. Diket ska utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Genom utformningsbestämmelse om 2 meter förgårdsmark för närmast angränsande kvarter säkerställs riskavstånd till diket.                                                                                                                                 |
| <b>Egenskapsbestämmelser för<br/>kvartersmark</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Komplementbyggnader på gård får ha en maximal nockhöjd av 4 meter | Komplementbyggnader på gård får ha en maximal nockhöjd av 4 meter, mätt från gårdsbjälklaget till komplementbyggnadens taknock, i syfte att reglera en småskalighet och begränsa skuggning av gården.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| e <sub>1</sub>                                                    | Maximalt 80 kvm byggnadsarea för komplementbyggnader. Av dessa är minst 20 kvm avsedda för växthus eller gemensam lokal för vistelse för de boende/verksamma i kvarteret. Egenskapsbestämmelsen syftar till att reglera en balans mellan behov av komplementbyggnader och behov av tillräckligt stor grön gård och effektiv dagvattenhantering. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att inte hela byggrätten för komplementbyggnad använd till förråd etc. |
| e <sub>2</sub>                                                    | Maximalt 60 kvm byggnadsarea för komplementbyggnader. Av dessa är minst 20 kvm avsedda för växthus eller gemensam lokal för vistelse för de boende/verksamma i kvarteret. Egenskapsbestämmelsen syftar till att reglera en balans mellan behov av komplementbyggnader och behov av tillräckligt stor grön gård och effektiv dagvattenhantering. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att inte hela byggrätten för komplementbyggnad använd till förråd etc. |
| Prickmark                                                         | Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen reglerar byggnaders placering i två lägen i gräns mot allmän platsmark i syfte att skapa plats för underjordiska ledningar och markparkering för bilpool, samt skapa skyddsavstånd mot cirkulationsplats.                                                                                                                                                                                                            |
| Kryssmark                                                         | Endast komplementbyggnader, pergola, murar, skärmtak och dylikt får placeras ovan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | mark/gårdsbjälklag. Marken får underbyggas med garage för parkering. Egenskapsbestämmelsen syftar till att begränsa byggnation på gårdsbjälklag för att skapa gröna gårdar för vistelse och dagvattenhantering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Högsta nockhöjd | Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan reglerar höjd på byggnader och anges i meter över nollplan på grund av områdets lutande gator. Varje angiven byggrätt har en högsta nockhöjd. Mindre påbyggnader för tekniska utrymmen, hisstoppar, solceller, trapphus, växthus tillåts utöver högsta nockhöjd, men ska placeras så att de underordnar sig helhetsintrycket av byggnaden i upplevelsen från gatan. Högsta nockhöjd är satt för att medge olika takform och stomme. Planerat våningsantal tydliggörs dessutom genom illustrationstext. |
| P <sub>1</sub>  | Bestämmelsen reglerar byggnaders placering mot Boulevarden. Husen ska placeras 0,25-0,40 meter från gångbanans kant (dvs från gräns mot gatumark) för att medge teknisk försörjning och skapa ett tydligt och förstärkt stadsrum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| P <sub>2</sub>  | Bestämmelsen reglerar byggnaders placering mot Gröna slingan. Detta görs så att husen möter gatan med minst 4 meters förgårdsmark för att skapa ett upplevelserikt och grönskande stadsrum även utan lokaler i gatuplan. Förgårdsmarken får vara för gemensam entré eller som privat entré och uteplats till bostad i gatuplan.                                                                                                                                                                                                                      |
| P <sub>3</sub>  | Bestämmelsen reglerar byggnaders placering mot kvartersgata. Detta görs så att husen möter gatan med 1- 2 meters förgårdsmark för att skapa ett tydligt och grönskande stadsrum.<br><br>Bestämmelsen utgör stomme för gestaltungsprinciper och övergripande mål för stadsdelens identitet.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| P <sub>4</sub>  | Med hänsyn till riskskäl och stadsbild regleras byggnaders och balkongers placering mot stadsfronten. Husen måste placeras med 2 meters förgårdsmark för att säkerställa ett riskavstånd mot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | Bergtorpsvägens transporter med farligt gods.<br>Balkonger får ej kraga ut över fasadliv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| f <sub>1</sub> | I bostadslägenhet i bottenvåning ska höjd mellan ovansida golvbjälklag och marknivå vid gata vara mellan 0,6 – 1,5 meter, i syfte att balansera behov av insynsskydd i bostad, men samtidigt ge trygghet med uppsikt över gatan och undvika höga slutna socklar.                                                                                                                                                                                                   |
| f <sub>2</sub> | Byggnadens fasad ska ha en vertikal indelning. Bestämmelsen gäller mot Gröna slingan och syftar till att bryta ner skalan och uppnå ett varierat och upplevelserikt uttryck. Den vertikala indelningen syftar till att ge bebyggelsen mot Gröna slingan en radhuskaraktär                                                                                                                                                                                          |
| f <sub>3</sub> | Byggnadens översta våning ska vara indragen minst 1,6 meter från fasadliv mot gatan, i syfte att hålla samman ett gemensamt stadsuttryck i kvarteren mot Boulevarden och för att ta ner mer ljus till gatan.<br><br>I södervänt läge ska indraget utföras som terrass/uteplats utmed minst ¼ av fasadens längd. Terrasserna/uteplatserna kan antingen vara gemensamma eller för den enskilda bostaden.                                                             |
| f <sub>4</sub> | En öppning mellan gata och gård i gatuplan, med en bredd av 5-8 meter och höjd av 6-12 meter ska finnas. Bestämmelsen syftar till att skapa en öppning (portik/passage) mellan kvarterets inre med förskola och torg med gågata i angränsande detaljplan.                                                                                                                                                                                                          |
| f <sub>5</sub> | Byggnader ska utföras sammanbyggda längs hela användningsgränsen men öppningar, med en bredd av 4-8 meter och höjd av 4-8 meter, får finnas mellan gata och gård i gatuplan.<br><br>Bestämmelsen syftar till att styra karaktären av sammanhållna stadskvarter med lägre skala och högre grad av variation mot kvarteretsgatan. Kvarteren får därför ha öppningar i gatuplan i form av portik/passage mellan gata och gård, men inte ett glapp mellan byggnaderna. |
| f <sub>6</sub> | Bottenvåning mot Boulevarden ska ha en våningshöjd på minst 3,8 meter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | <p>Bestämmelsen syftar till att gynna stadslivet längs Boulevardens gatuplan genom att prioritera möjligheten att inrymma lokaler, både initialt men även på sikt. Det ger planen en flexibilitet över tid.</p> <p>Bestämmelsen gäller endast mot Boulevarden vilket innebär att det är möjligt att inrymma bostadslägenhet med lägre våningshöjd i bottenvåning mot gård eller mot annan gata inom egenskapsområdet.</p> |
| f <sub>7</sub>  | En öppning mellan två hus, med en bredd av 5-8 meter ska finnas, i syfte att dela upp kvarterets långa fasad mot parken och ge utblickar mot park från kvarterets inre.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| f <sub>8</sub>  | Byggnader ska utföras sammanbyggda längs hela användningsgränsen mot allmän platsmark. Genomgående öppningar från gata till gård medges inte, i syfte att styra karaktären av sammanhållna stadskvarter mot Boulevarden och Stadsfronten.                                                                                                                                                                                 |
| f <sub>9</sub>  | Fasad ska utformas med ett markerat sockelmotiv i två våningar. Det kan markeras genom fönstersättning, materialbehandling, reliefverkan, murning etc. Syftet med bestämmelsen är att bryta ner skalan mot det storskaliga trafikrummet och låta huset landa stadigt på marken.                                                                                                                                           |
| f <sub>10</sub> | Minst en öppning mellan gata och gård i gatuplan, med en maximal bredd av 8 meter ska finnas, i syfte att släppa ut skyfall/100-årsregn från gård.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| f <sub>11</sub> | Översta våning ska vara avvikande till utformning jämfört med fasaden i övrigt, i syfte att bryta ner skalan och uppnå ett varierat och upplevelserikt uttryck.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| f <sub>12</sub> | Den översta femte våningen ska till volym avvika jämfört med underliggande våningsplan (t ex genom indrag eller sadeltak med takkupor) i syfte att variera uttrycket och bryta ner skalan.                                                                                                                                                                                                                                |
| b               | Marken får bebyggas under/över med planterbart bjälklag. Bestämmelsen reglerar möjlighet att bygga                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                   | garage under gården och att bjälklaget då ska vara möjligt att plantera för att uppnå gröna gårdar för vistelse och dagvattenhantering.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Parkeringsgarage får ej placeras i bottenvåningens gatufasad, förutom in- och utfart.                                                             | Bestämmelsen syftar till att dölja garaget inom kvarteret, för att undvika slutna fasader mot gatan i bottenvåningen.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Balkonger/burspråk får maximalt kraga ut 0,4 meter över användningsgräns mot allmän platsmark.                                                    | Bestämmelsen gäller mot samtliga gator men ger, eftersom förgårdsmarken styrs olika, också ett varierat uttryck i fasaderna. Mot Boulevarden blir effekten att eventuella balkonger ska hållas grunda alternativt helt eller delvis integrerade. Mot kvartersgata och Gröna slingan där förgårdsmarken har ett djup, finns utrymme för utskjutande balkonger över förgårdsmarken. |
| Fri höjd under balkong ska vara minst 2,4 meter över kvartersmark mot gata och minst 3,5 meter om balkongen även kragar ut över allmän platsmark. | Bestämmelsen syftar till att inte få lågt sittande balkonger längs gatufasaden som begränsar användbarheten och stadsmässigheten.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Mur i gräns mellan kvartersmark och gata får ej vara högre än 0,8 meter i förhållande till gatans nivå.                                           | Bestämmelsen syftar till en i höjd balanserad gräns mellan privat och offentligt och att säkerställa sikt- och trafiksäkerhet.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| v                                                                                                                                                 | Bestämmelsen säkerställer att inga lägenheter, oavsett storlek, utformas enkelsidigt där bullernivåerna är som högst mot Bergtorpsvägen. Syftet med bestämmelsen är att minska störningen från trafikbuller och säkerställa att bullerriktvärdena inte överskrider.                                                                                                               |
|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Utfartsförbud                                                                                                                                     | Utfart från garage får inte finnas. I syfte att undvika utfarter mot Boulevarden och biltrafik längs Gröna slingan och gågatan mot parken, där fotgängare och cyklister prioriteras, styrs placering av infart till garage till kvartersgatorna.                                                                                                                                  |
| Inom 75 meter från Bergtorpsvägen ska bebyggelse utföras med                                                                                      | Bestämmelserna syftar till att minska risk från transporter med farligt gods.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>utrymningsvägar som mynnar bort från Bergtorpsvägen.</p> <p>Inom 75 meter från Bergtorpsvägen ska friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse placeras bort från Bergtorpsvägen alternativt på byggnadernas tak.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| m <sub>1</sub>                                                                                                                                                                                                                       | <p>För bostäder med fasad ut mot allmän plats ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad större än 35 kvm ha tillgång till ljuddämpad sida.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att minska störningen från trafikbuller från Bergtorpsvägen och säkerställa att bullerriktvärdena inte överskrids. Bostäder på 35 kvm eller mindre är undantagna och får utföras enkelsidigt. Formuleringen ”ut mot allmän plats” syftar till att tydliggöra att bestämmelsen inte gäller fasader mot gården, utan endast de fasader som vänder sig utåt (även när det finns förgårdsmark mellan fasad och allmän plats)</p> |
| m <sub>2</sub>                                                                                                                                                                                                                       | <p>För bostäder med fasad mot Boulevarden ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad större än 35 kvm ha tillgång till ljuddämpad sida.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att minska störningen från trafikbuller från Boulevarden och säkerställa att bullerriktvärdena inte överskrids. Bostäder på 35 kvm eller mindre är undantagna och får utföras enkelsidigt mot Boulevarden.</p>                                                                                                                                                                                                                   |
| m <sub>3</sub>                                                                                                                                                                                                                       | <p>Bostadsbyggnaden skall utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd (2014:13) för lågfrekvent buller ej överskrids inomhus i något bostadsrum till följd av tomgångskörande bussar vid hållplats.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att minska störningen från lågfrekvent buller och säkerställa att Folkhälsomyndighetens allmänna råd följs.</p>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Administrativa bestämmelser</b>                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                     |                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Genomförandetid är 7 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 möjliggöra för allmännyttiga underjordiska ledningar samt reglera placering och åtkomst. |
| 3-Dimensionell fastighetsbildning ska vara möjlig inom planområdet. | Bestämmelsen möjliggör för tredimensionell fastighetsbildning.                                                                                                                |

## 4 Genomförandefrågor

### 4.1 Tidplan och genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den dag beslut om antagande av planen får laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

### 4.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ska äga allmän platsmark samt ansvara för framtida drift och underhåll. Bebyggande av kvartersmark, inklusive eventuella gemensamhetsanläggningar, genomförs och bekostas av respektive fastighetsägare inom planområdet.

Inom allmän plats inom planområdet planeras för fjärrvärmeutbyggnad, vilken Eon Värme Sverige AB svarar för genom samarbete med Täby kommuns bolag Täby Miljövärme AB. Fjärrvärmenätet kommer att ägas och förvaltas av kommunens bolag. Utbyggnad av anläggningar för el samt tele- och datakommunikation som försörjer detaljplanen ansvarar respektive ledningsägare för.

### 4.3 Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt

Gemensamhetsanläggningar kan om så bedöms lämpligt inrättas hos lantmäterimyndigheten för till exempel parkering och gemensamma gårdar inom kvartersmark.

Inom varje bostadskvarter planeras för sopsugsinkast med tillhörande kassuner och ledningar för anslutning till den kommunala stationära sopsugsanläggningen inom allmän plats. Ledningsrätt ska bildas till förmån för Kommunen för de delar av sopsugsanläggningen som ligger på kvartersmark. Om kvarteret består av flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning behöva tillskapas för gemensamma inkast med tillhörande utrustning.

Ett E1-område har lagts in i plankartan för att säkerställa ett område för uppförande av transformatorstation. Elbolagets rätt att anlägga och bibehålla stationen säkerställs genom avtal om nyttjanderätt/arrende.

I östra delen av planförslaget finns en markparkering P<sub>2</sub> inlagd som kan användas för eventuell bilpool. Markytan avses att upplåtas av kommunen genom nyttjanderätt/arrende.

Markreservat, (u i plankartan), ger möjlighet att förlägga allmänna ledningar inom området, rätten säkerställs genom servitut eller ledningsrätt.

## **4.4 Avtal- och plan- och genomförandeekonomi**

### **4.4.1 Tidigare avtal**

Ramavtal tecknades mellan kommunen och respektive fastighetsägare inom detaljplanen inför antagandet av planprogrammet för Täby park 2015. Avtalen reglerar övergripande förutsättningarna för genomförandet av exploatering inom respektive fastighet inom Täby park.

Intentionsavtal om byte av mark tecknades i samband med att exploateringsavtal för de två tidigare detaljplanerna inom Täby park antogs för att få en fastighetsindelning i bättre överensstämmelse med de tidigare detaljplanerna och aktuell detaljplan. Avtalen tecknades mellan respektive fastighetsägare inom föreslagen detaljplan och kommunen.

Plankostnadsavtal tecknades mellan kommunen och respektive fastighetsägare i samband med start av detaljplanen och s till att fastställa parternas åtaganden samt fördelning av kostnader dem emellan i samband med upprättandet av detaljplan.

### **4.4.2 Exploateringsavtal**

Ramavtalen ersätts inom föreslagen detaljplan med exploateringsavtal med respektive fastighetsägare, Riksbyggen ekonomisk förening och Täby park Exploatering AB. Exploateringsavtalen reglerar tekniska, juridiska och ekonomiska frågor i samband med detaljplanens genomförande och tecknas inför antagande av planen. Bland annat reglerar exploateringsavtalet villkor för de marköverlåtelse av kvartersmark respektive allmän platsmark som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Intentionsavtalen om byte av mark ersätts inom föreslagen detaljplan med överenskommelser om fastighetsreglering som tecknas i samband med att detaljplanen antas och biläggs exploateringsavtalen.

#### **4.4.3 Permutation**

Fastigheten Viggbyholm 74:1 utgör mark som Täby kommun erhållit som gåva med förbehåll om markens användning. Förbehållen avser att marken ska användas för allmänna ändamål. Delar av fastigheten inom detaljplanen planeras bli kvartersmark och för att genomföra det krävs att Kammarkollegiet medger permutation, vilket innebär att marken frigörs från villkor i gåvobrevet. Permutation meddelades genom beslut den 13 december 2016.

#### **4.4.4 Övriga avtal**

För att reglera ansvar och kostnader för anläggande av ledningar för t ex el, fjärrvärme och tele- och datakommunikation tecknas om lämpligt genomförandeavtal med respektive ledningshavare.

### **4.5 Avgifter, inlösen, ersättning**

För anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet erlägger respektive fastighetsägare anläggningsavgift enligt vid var tid gällande VA-taxa.

För anslutning till den kommunala stationära sopsugen erlägger respektive fastighetsägare anslutningsersättning enligt överenskommelse i exploateringsavtal.

För att uppnå den fastighetsindelning som redovisas i detaljplanen träffas nödvändiga avtal om fastighetsöverlåtelse mellan fastighetsägarna. Kommunen tecknar avtal om marköverlåtelse med respektive fastighetsägare i samband med tecknande av exploateringsavtal.

Ett bidrag i form av en medfinansieringsersättning kommer att tas ut av respektive fastighetsägare och regleras i exploateringsavtal.

## **5 Konsekvenser av planens genomförande**

### **5.1 Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser**

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.

### 5.1.1 Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter



Figur 49 Illustrationen visar planområdet och dess påverkan på befintliga fastigheter

Detaljplanens genomförande förutsätter att ett flertal fastighetsbildningsåtgärder genomförs. De fastighetsbildningsåtgärder som utgör marköverföringar som krävs för genomförandet av detaljplanen, kan genomföras enligt illustration och tabell nedan för ingående fastigheter.

Bildande av tredimensionella fastigheter eller utrymmen kan komma att bli aktuellt men illustreras inte i förslaget.

Tabell 2 markanvändning och befintliga fastigheter

| Fastighet           | Avstår allmänplats mark (kvm)                                                | Avstår kvartersmark (kvm)                                                               | Erhåller allmän platsmark (kvm)                                                | Erhåller kvartersmark (kvm)                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Hästen 2            |                                                                              | (kv 5:3) <b>2030</b>                                                                    | 187+18923+1233+<br>1848+801+143+3953<br>+78+377+183+4392+<br>65= <b>32 183</b> | (P <sub>2</sub> ) 5+(P <sub>2</sub> ) 4+(P <sub>2</sub> , E)<br>194 = <b>203</b> |
| Hästen 4            | (GÅNG) 187 + (NATUR)<br>18 923 = <b>19 110</b>                               | (kv 5:4) <b>1743</b>                                                                    |                                                                                | (kv 5:3)<br>279+373+2030= <b>2682</b><br>(kv 5:5)<br>2642+16= <b>2658</b>        |
| Viggbyholm<br>74:35 | (GATA/PARK)<br>1233+1848+801+143+<br>(GÅNG) 65 + (NATUR) 78<br>= <b>4168</b> | (kv 5:3) <b>279</b><br>(kv 5:5) <b>2642</b><br>(P <sub>2</sub> , E) <b>194</b>          |                                                                                | (kv 5:1/2) <b>493</b><br>(kv 5:4)<br>1743+905= <b>2648</b>                       |
| Viggbyholm<br>74:1  | (GATA/PARK)<br>377+183= <b>564</b>                                           | (kv 5:3) <b>373</b><br>(kv 5:4) <b>905</b><br>(kv 5:5) <b>16</b><br>(P <sub>2</sub> ) 4 |                                                                                |                                                                                  |
| Viggbyholm<br>43:23 | (GATA/PARK) <b>4392</b>                                                      | (kv 5:1/2) <b>493</b><br>(P <sub>2</sub> ) <b>5</b>                                     |                                                                                |                                                                                  |

#### 5.1.1.1 Allmän plats

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in mark för allmän plats. Sådan mark avses överföras från enskilt ägda fastigheter samt kommunens fastigheter till kommunens fastighet Hästen 2 eller annan lämplig kommunal fastighet genom fastighetsreglering. Enskilt ägda fastigheter som berörs av detta är Hästen 4 och Viggbyholm 74:35, samt kommunens fastigheter Viggbyholm 74:1 och 43:23. Överenskommelser och ansökan om fastighetsreglering avseende allmän plats inom dessa fastigheter kommer utgöra bilagor till exploateringsavtal med respektive fastighetsägare. Allmän plats överläts till kommunen utan ersättning.

#### 5.1.1.2 Kvartersmark

Kvarteret 5:1/2: Ett delområde av kommunens fastighet Viggbyholm 43:23 föreslås överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Viggbyholm 74:35.

Kvarteret 5:3: Delområden av de kommunala fastigheterna Viggbyholm 74:1 och Hästen 2 samt enskilt ägda Viggbyholm 74:35 överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Hästen 4.

Kvarter 5:4: Ett delområde av kommunens fastighet Viggbyholm 74:1 samt enskilt ägda fastigheten Hästen 4 föreslås överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Viggbyholm 74:35.

Kvarter 5:5: Ett delområde av kommunens fastighet Viggbyholm 74:1 samt enskilt ägda fastigheten Viggbyholm 74:35 föreslås överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Hästen 4.

Överenskommelser och ansökan om fastighetsreglering avseende kvartersmark inom dessa fastigheter kommer utgöra bilagor till exploateringsavtal med respektive fastighetsägare eller utgöra särskilda överenskommelser mellan enskilda fastighetsägare.

## **5.2 Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun**

### **5.2.1 Markintäkter**

Kommunen äger mark som utgör del av bostadskvarter inom detaljplaneförslaget. Del av denna mark, som inte redan har regleras i tidigare ingånget intentionsavtal, kommer att överlåtas till marknadsvärde när detaljplanen får laga kraft. De ekonomiska aspekterna ska för detaljplanen ses i ett sammanhang där den kommunala markförsäljningen förväntas täcka kommunens kostnader för detaljplanen och investeringar i allmän platsmark.

### **5.2.2 Plankostnader**

Plankostnadsavtal har tecknats med respektive fastighetsägare och det syftar till att fastställa parternas åtaganden samt fördelning av kostnader dem emellan i samband med upprättandet av detaljplan. Kommunen bekostar en mindre del av kostnaderna för upprättandet av detaljplanen utifrån den byggrätt som tillskapas inom kommunens mark (4 %). Byggaktörerna och kommunen bekostar utifrån samma fördelning samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande inklusive samtliga kostnader för grundkarta och fastighetsförteckning samt framtagande av illustrationsmaterial.

### **5.2.3 Kostnader för utbyggnad av allmän plats**

Fastighetsägarna inom planområdet bekostar åtgärder på allmän plats samt anpassningar av allmän plats i anslutning till detaljplanen som behövs för detaljplanens genomförande. Fördelning av kostnaderna regleras i exploateringsavtal.

### **5.2.4 Kostnader för vatten och avlopp (VA)**

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras av respektive fastighetsägare enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

### **5.2.5 Kostnader för avfallsanläggning (stationär sopsug)**

Anslutningsersättning för sopsugsanläggningen regleras i exploateringsavtal och debiteras respektive fastighetsägare.

### **5.2.6 Förskola**

Förskola planeras inom ett av kvarteren och avses utföras och drivas i privat regi i första hand.

### 5.2.7 Medfinansieringsersättning

En intäkt i form av en medfinansieringsersättning för Roslagsbanans förlängning till city kommer att tas ut av respektive fastighetsägare och regleras i exploateringsavtal.

## 5.3 Sociala konsekvenser

I planprogrammet för Täby park bedöms utbyggnaden av stadsdelen som helhet innebära positiva sociala konsekvenser då det tillför nya mötesplatser, målpunkter och tillgängliggör programområdet, inte bara för stadsdelens nya invånare utan även för befintliga boende kring området.

Integrering mellan intilliggande stadsdelar möjliggörs då uppförandet av ny stadsdel minskar barriäreffekten av infrastrukturen som omger Täby park och bidrar till fler möten mellan olika grupper. Denna detaljplan bidrar även till detta inom Täby park genom att binda ihop de första detaljplanerna i området. Genom att möjliggöra för lokaler i kvarter med centralt läge i området skapas goda förutsättningar för stadsliv i tidigt skede av Täby parks utveckling som stadsdel.

Kommunens målsättning är att öka variationen i boendeformer och att förtäta i stadskärnan och övriga stationsnära lägen. Med bostäder i olika storlekar och med blandade upplåtelseformer kan fler flytta till kommunen och det finns bättre möjligheter att bo kvar i kommunen genom livets olika skeden. Planen bidrar till att uppnå kommunens vision om att Täby ska utvecklas med trygghet och frihet för en hållbar framtid och är i linje med de inriktningsmål som styr mot visionen.

Planen skapar möjligheter för ett varierat innehåll vad gäller både upplåtelseformer och innehåll. Planen skapar även möjlighet för förskola och nya mötesplatser utomhus för olika åldrar och intressegrupper. Variationen i gestaltningen och strukturen skapar stadsrum som är utformade med den mänskliga skalan i fokus och bidrar till att skapa en trygg och levande social miljö. En detaljerad beskrivning av hur detaljplanen bidrar till att göra Täby park till en trygg, omtänksam och variationsrik kvartersstad återfinns i kvalitetsprogrammet.

Gång- och cykeltrafikanter är tydligt prioriterade i det gatunät som ingår i detaljplanen. Den medför även att den befintliga kopplingen för gående och cyklister under Bergtorpsvägen får en tryggare utformning samt möjliggör för att det blir lättare att röra sig mellan Viggbygårdet på den östra sidan av Bergtorpsvägen och Täby park.

Inom planområdet säkerställs ytor för närrekreation genom parken i norr, närheten till Gröna slingan, men även genom att naturmarken i söder bevaras. På längre sikt kommer även den planerade stadsparken att bidra till goda rekreationsmöjligheter i närområdet.

Täby park-området som helhet planeras för att vara tryggt under hela utbyggnadstiden. Det ligger en stor utmaning i att skapa trygga miljöer i mötet mellan etappvisa utbyggnadsområden och kringliggande mark.

### 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 inom samhällsplanering och stadsutveckling.

I den nya stadsdelen prioriteras gång- och cykeltrafikanter framför biltrafiken. Genom Gröna slingan finns säkra skolvägar och möjligheter för barn och unga att röra sig fritt, på egen hand. Goda och trygga korsningsmöjligheter ska särskilt tillförsäkras i lägen som gränsar till viktiga målpunkter för barn och unga så som parker, lekplatser, förskola, skola, torg, kollektivtrafik och fritidsaktiviteter.

Förskolan har lokaliserats inom det kvarter som har störst innergård för att möjliggöra för en större förskolegård. Samtidigt kommer Boverkets rekommendationer om 40 kvm friyta/per barn inte nås. Detta vägs delvis upp av att förskolan ligger intill grannskapsparken och Gröna slingan. Den begränsade friytan på gården medför att den behöver utformas med hög kvalitet och anpassas för att klara ett högt slitage.

Naturmarken i söder i direkt anslutning till skolgård inom angränsande detaljplan säkras genom planen som naturmark för rekreation inom stadsdelen.

## 5.4 Miljökonsekvenser

### 5.4.1 Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande medför både positiva och negativa konsekvenser. Den största positiva konsekvensen utgörs av den förbättrade dagvattenhanteringen som minskar belastningen av näringsämnen till recipienten Stora Värtan. Det bedöms även som positivt att förtätning sker på delvis exploaterad mark i kollektivtrafiknära läge.

Störst negativa konsekvenser bedöms uppstå för aspekten hydrogeologi eftersom infiltrationsmöjligheten inom området minskar med den ökande mängden hårdgjorda ytor, vilket på sikt kan reducera grundvattenbildningen inom området. Inom planområdet råder det idag generellt höga grundvattennivåer och en hydrogeologisk utredning har genomförts för att utreda om det kan bli aktuellt med tillstånd för vattenverksamhet i och med planens genomförande.

Små negativa konsekvenser uppstår för aspekterna buller, luftkvalitet och naturmiljö. Detta eftersom en utbyggnad kommer att leda till ökad trafik inom området, vilket medför ökat buller och höga bullernivåer mot vissa fasader. Den ökade trafiken resulterar även i en ökning av luftföroreningar i området men både miljökvalitetsnormerna och miljökvalitetsmålen för luft uppfylls.

Eftersom skogsmark avverkats och försvagat spridningssambandet medför även det en negativ konsekvens, dock fanns det inga höga naturvärden i den avverkade skogen och konsekvensen anses därför som liten.

#### **5.4.2 Bedömning av miljöpåverkan**

Planförslaget överensstämmer med Täby kommuns översiktsplan "Översiktsplan Täby 2050". Planförslaget ligger även i linje med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Täbys stadskärna. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser om hushållning av mark- och vattenresurser (3 kap. MB). Planen påverkar inte heller några riksintressen för friluftsliv, natur-, eller kulturmiljö (4 kap. MB). Genomförda utredningar visar även att planens genomförande inte försvårar uppfyllandet av några miljökvalitetsnormer (5 kap MB).

#### **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. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att den nya detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Detta under förutsättning att eventuellt behov av tillstånd för vattenverksamhet hanteras separat. Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan har genomförts med länsstyrelsen inom ramen för detaljplanesamrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats för detaljplanen. Beslut om att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan (6 kap. 7 § miljöbalken) har fattats av Stadsbyggnadsnämnden inför antagandet. Beslutet tillgängliggörs på kommunens digitala anslagstavla.

## **6 Medverkande**

Detaljplanen har tagits fram av samhällsutvecklingskontoret på Täby kommun i samarbete med SWMS arkitektur, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor, Riksbyggen Ekonomisk förening och Täby Park Exploatering AB.

### **SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET**

Sofia Thuresson Rudenschöld

planarkitekt

Annelie Mellin

tillförordnad planchef

Anneli Åkerman

exploateringsingenjör