

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

Polymenis Tsironas

# Detaljplan för del av fastigheten Rönninge 3:5, Arninge-Ullna

## Innehåll

<b>Detaljplan för del av fastigheten Rönninge 3:5, Arninge-Ullna .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Sammanfattning.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Planförslaget.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Hur samrådet bedrivits.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Inkomna yttranden.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer .....</b>	<b>5</b>
5.1. Myndighet och andra remissinstanser .....	5
5.2. Föreningar .....	16
5.3. Privatpersoner .....	17
<b>6. Ändringar inför granskning.....</b>	<b>19</b>
<b>7. Synpunkter som inte tillgodosetts .....</b>	<b>20</b>

## 1. Sammanfattning

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 5 september 2022 – 27 september 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådshandlingar med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning visades i kommunhusets entré, Esplanaden 3 samt på Täby kommuns hemsida,

[www.taby.se/taby-utvecklas](http://www.taby.se/taby-utvecklas). Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitti, Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 3 september 2022. Något offentligt möte kring detaljplanen hölls inte.

Under samrådet inkom 20 yttranden. Samrådsredogörelsen redovisar inkomna yttranden tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Yttrandena återges och citeras endast i väsentliga delar. Yttrandena är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet hos kommunen.

## 2. Planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en ny industri- och kontorsfastighet genom avstyckning från kommunens fastighet Rönninge 3:5, söder om Antennvägen i Arninge. Ny detaljplan syftar också till att möjliggöra ny lokalisering för befintlig gång- och cykelväg samt förbättrad entré- och parkeringssituation till Rönninge by-Skavlötens naturreservat. Ny bebyggelse ska utformas och placeras så att påverkan på Rönninge by-Skavlötens naturreservat minimeras.

Detaljplanens genomförande förutsätter att flertalet fastighetsbildningsåtgärder genomförs. Kommunen äger mark som avses läggas ut som kvartersmark. Denna mark kommer att överlåtas till exploatören genom fastighetsreglering.

Genomförandet av planen antas medföra betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § MB och 4 kap 34 § PBL (2010:900) har genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram. MKB:n hör till detaljplanen som bedrivs med utökat förfarande. Enligt MKB:n är bedömningen att om de föreslagna skyddsåtgärderna i enlighet med MKB:n implementeras så kan de negativa effekterna minimeras och hanteras.

En positiv konsekvens av detaljplanen är att Täby fyller en del av det stora behov av mark för verksamheter och kontor som finns i kommunen. Positivt är också att planområdet ligger i närhet till kollektivtrafik och stora vägar vilket underlättar för transporter av både människor och gods.

Den upprustade entrén till naturreservatet innebär positiva konsekvenser för dem som nyttjar naturreservatet, däribland barn. Enligt bullerutredningen kommer ljudbilden förändras marginellt mot nollalternativet. Bedömningen är att riksintresset inte kommer påverkas negativt av föreslagen detaljplan. Dock medför exploateringen viss negativ påverkan på landskapsbilden och naturmiljö.

Planförslaget är i linje med Täby kommuns översiktsplan och kommunens ambition att verka aktivt för att utveckla företagandet i kommunen och underlätta för etablering av fler arbetsplatser.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram. Bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen är att de negativa effekterna kan minimeras och hanteras, förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder i enlighet med miljökonsekvensbeskrivningen implementeras i planarbetet och genomförandet.

### 3. Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 5 september 2022 – 27 september 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådshandlingarna med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning visades i kommunhusets entré, Esplanaden 3 samt på Täby kommuns hemsida [www.taby.se/ronninge3.5](http://www.taby.se/ronninge3.5). Samt kungjordes i lokaltidningen Mitti, Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.

Beslut som ligger till grund för förslaget:

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter (USF) beslutade den 12 oktober 2020, § 40 att ge samhällsutvecklingskontoret i uppdrag att initiera arbetet med erforderligt markanvisningsavtal och kommande detaljplaneuppdrag avseende del av fastigheterna Rönninge 3:5. Avtalet ska ersättas med ett marköverlåtelseavtal innan detaljplanen förs upp för antagande.

USF beslutade vidare 24 maj 2021, § 23 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram detaljplan för del av Rönninge 3:5 som möjliggör utveckling av Inregos verksamhet.

Kommunfullmäktige godkände 8 februari 2021 § 20 direktanvisning enligt Kommunens riktlinjer för markanvisning.

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 augusti 2022, § 77.

## 4. Inkomna yttranden

<b>Myndigheter och andra remissinstanser</b>	<b>Anmärkning</b>
1. Länsstyrelsen	Synpunkter
2. Trafikverket	Synpunkter
3. Region Stockholm, Trafikförvaltningen	Synpunkter
4. Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor	Ingen erinran, upplysning
5. Polisen	Information
6. Luftfartsverket	Ingen erinran
7. Stockholms brandförsvär	Synpunkter
8. Kommunala lantmäteriet	Synpunkter
9. Swedavia	Ingen erinran
10. Stockholm Exergi	Ingen erinran
11. Vattenfall Eldistribution	Ingen erinran
12. Svenska kraftnät	Ingen erinran, upplysning
13. E-ON	Upplysning
14. Ellevio	Synpunkter
15. Geodataenheten	Synpunkter
16. Skanova	Upplysning
<b>Föreningar</b>	
1. Svenska turistföreningen	Synpunkter
2. Naturskyddsföreningen, Täby	Synpunkter

### **Privatpersoner**

Under samråd inkom två yttranden från privatpersoner, som båda har synpunkter på planförslaget.

### **Ledningsägare**

Nedanstående ledningsägare har inkommit med lägesinformation om deras ledningar via [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se). Deras synpunkter på planförslaget framgår av inkomna yttranden:

Svenska Kraftnät

E-ON

Ellevio

Följande ledningsägare har svarat att de inte har några ledningar eller annan infrastruktur som berörs av planförslaget:

Trafikverket

Kommunalförbundet Norrvatten

Stokab AB

Österåker stadsnät AB

AB Stockholms lokaltrafik

Skanova- Geomatikk

Följande ledningsägare har inte svarat:

Stadsnätsbolaget Sverige AB

## 5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

Nedan redovisas i sammanfattad och förkortad form de synpunkter som inkommit under samrådsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns att tillgå i stadsbyggnadsnämnden diarium. Privatpersoners uppgifter hanteras enligt GDPR och detta dokument kan publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter - <https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/>

### 5.1. Myndighet och andra remissinstanser

#### Nr 1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten och översvämningensrisk.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter avseende artskydd och biotopskydd då detta är frågor av betydelse för planens genomförbarhet.

### ***Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL***

#### ***Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)***

Kommunen föreslår bra åtgärder som ska fördröja och rena dagvattnet inom planområdet. Eftersom detaljplanens genomförande kommer öka de hårdgjorda ytorna i området sker dock en ökning av utgående föroreningsmängder som kan tillföras recipienten Stora Värtan.

För att ett visst tillskott av föroreningar orsakat av detaljplanens genomförande ska vara möjligt behöver kommunen, utöver de åtgärder som föreslås inom planområdet, visa att det totala utsläppet till Stora Värtan kommer minska över tid alternativt minska föroreningsbelastningen ytterligare från planområdet.

Kommentar: En utökad beskrivning av planerade och vidtagna åtgärder enligt kommunens lokala åtgärdsprogram för vatten ges i planbeskrivningen. Sammantaget gör kommunen bedömningen att de totala utsläppen till Stora Värtan från Täby kommun kommer att minska över tid.

Kommunen behöver beakta att gröna tak i stället för att bidra till att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas kan vara en källa till näringsämnen både i anläggningsskede och vid skötsel. Det framgår inte i planhandlingarna om vegetationstäckta tak är en förutsättning för att inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för vatten. Om det är en förutsättning, behöver kommunen se över andra lösningar, eftersom typ av vegetation inte går att reglera i en detaljplan. Både skötsel och val av vegetation är av betydelse för att inte bli en källa till näringsämnen.

Kommentar: De gröna takens näringstillförsel finns med som förutsättning i dagvattenutredningen. Då hantering av flöden är en utmaning i området och för att gestaltungsmissigt minska det visuella intrånget av byggnaden från vypunkter inifrån naturreservatet bedöms gröna tak som en god lösning. De gröna taken är även en kompensationsåtgärd för ianspråktagande av ängsmark i området. Då gröna tak anläggs krävs mindre växtbäddar för att omhänderta takavrinningen av dagvatten då avrinningskoefficienten för taken minskar. Föroreningsbelastningen för

kväve blir dock något högre med gröna tak än utan, medan mängden suspenderad substans blir lägre.

De gröna taken är inte en förutsättning för att öka reningen av dagvatten i området. De är en åtgärd för att kompensera ianspråktagande av befintlig slätteräng samt att skapa en grönare gestaltning av byggnaden inifrån naturreservatet.

## **Säkerhet**

### *Översvänningsrisk*

*Idag är Rönninge 3:5 en lågpunkt och enligt Länsstyrelsens skyfallskartering ansamlas upp till 1 meter vatten på fastigheten. Den nya bebyggelsen ska höjdsättas så att lågpunkten byggs bort. Höjdsättningen, byggnation och en större andel hårdgjorda ytor medför att flödessituationen förändras och att den totala avrinningen från planområdet ökar för såväl kvartersmark som allmän platsmark.*

*Kommunen föreslår anläggning av ett svackdike, krossdiken, växtbäddar med kassetter samt nedsänkta ytor för att ta hand om skyfallsvattnet inom planområdet. Kommunen behöver visa att åtgärderna har nödvändig kapacitet för att kunna omhänderta ett klimatanpassat 100-årsregn samt visa på genomförbarhet av åtgärdsförslagen. Detta för att det ska vara möjligt att bedöma om föreslagna LOD-åtgärder är tillräckliga även vid kraftigt skyfall och att byggnation i nuvarande lågpunkt inte leder till en ökad översvänningsrisk för omgivningen.*

*Exempelvis behöver kommunen visa att svackdiket har kapacitet till att fördröja skyfallsvattnet som förväntas rinna dit från skogsområdet uppströms och att växtbäddarna fyller sin funktion vid skyfall.*

*Vidare behöver planhandlingarna kompletteras med en beskrivning om hur vattnet planeras att ledas in i de nedsänkta skyfallsytorna så att till exempel framkomlighet för räddningstjänst till byggnaden inte begränsas av höjdsättningen.*

Kommentar: Dagvattenutredningen har kompletterats med avseende på hantering av klimatkompenserat 100-årsregn samt tillrinning från kringliggande område. Åtgärdernas respektive kapacitet och genomförbarhet har förtydligats i dagvattenutredning och planbeskrivning. Åtgärder och erforderliga volymer har förts in i planbeskrivning och plankarta. Dagvattenutredningen har kompletterats med beskrivning av hur framkomlighet för räddningstjänst säkerställs.

Föreslagen byggnation bedöms inte leda till en ökad översvänningsrisk för omgivningen.

## **Rådgivning gällande planens genomförbarhet**

### **Artskyddsförordningen**

*Huggormen som påträffats under naturvärdesinventering är en nationellt fridlyst art. Enligt praxis så kan en dispens krävas om åtgärden påverkar arternas bevarandestatus, lokalt. För att avgöra om dispens kommer att krävas framgår det i miljökonsekvensbeskrivningen att en artskyddsutredning ska tas fram.*

*Kommunen behöver därför göra en bedömning hur huggormens bevarandestatus lokalt kommer att påverkas av planförslaget. Enbart om kommunen bedömer att bevarandestatusen för huggorm kommer att påverkas negativt, krävs dispens från artskyddsförordningen.*

*För fridlysta växter som påträffats inom planområdet gäller samma praxis som ovan. Dvs. att det krävs en negativ påverkan på artens bevarandestatus för att förbud enligt 8 och 9 §§ artskyddsförordningen ska utlösas om syftet med åtgärden är något annat än att skada eller ta bort växten, t.ex. att genomförande av en detaljplan.*

*Blåsippa och gullviva är vanliga arter i länet och arterna har en gynnsam bevarandestatus som inte är hotad av bebyggelseutveckling. Enligt praxis utlöses normalt därför inte förbudet av exploatering. För att undvika kumulativa effekter anser Länsstyrelsen dock att hänsyn ska tas till förekommande växtplatser i möjligaste mån.*

Kommentar: En förstudie för artskydd avseende huggorm har tagits fram. Denna visar att den negativa påverkan som planen skulle orsaka för huggorm troligen inte bryter mot artskyddsförordningens bestämmelser då bevarandestatus inte påverkas negativt av planförslaget. Huggormens livsmiljö är inte skyddad i dess helhet men ormens bon är skyddade, liksom att skada eller döda exemplar. Det bedöms enligt förstudien inte finnas behov av en vidare artskyddsutredning med mer fördjupade analyser.

För de fridlysta växterna tas hänsyn till förekommande växtplatser i möjligaste mån och för huggorm avses habitatstärkande strukturer tillskapas i utkanten av planområdet i form av stenrösen och övervintringsplatser.

### **Uppllysning**

#### *Biotopskydd*



*De aktuella diken och åkerholmarna inom detaljplanen omfattas idag av det generella biotopskyddet. I och med att markanvändningen runt diken och åkerholmarna ändras till följd av detaljplanen upphör det generella biotopskyddet.*

Kommentar: De generellt skyddade biotoperna omges inte längre av jordbruksmark. Därför har biotopskyddet upphört att gälla. De objekt som inför samråd bedömts omfattas av biotopskyddet (då kommunen tidigare erhållit stöd för slåtter av del av ängsmarken) har inkluderats i utförd naturvärdesinventering och klassning och hyser inte stora naturvärden enligt denna. Den faktiska användningen av marken är ej längre jordbruksmark.

## **Nr 2 Trafikverket**

*I trafikutredningen antas att som mest 50% av andelen resor till och från planområdet kommer ske med personbilstrafik.*

*Trafikverket delar ambitioner men tror inte det är rimligt. Planförslaget bör därför till granskningsskedet kompletteras med förslag på mobilitetslösningar för att förbättra tillgängligheten till det omkringliggande kollektivtrafiknätet.*

*Trafikanalysens modellområde bör inkludera även trafikplats Arninge och dess cirkulationsplats för att få en mer komplett bild av trafikutvecklingen i området. Detta är särskilt angeläget då det är endast drygt 450 m mellan Arningeondellen och trafikplatsens cirkulationsplats, och en större köbildning på Arninge S kan komma att påverka även trafikplatsen.*

*I syfte att förbättra framkomligheten till och från planområdet redogör trafikanalysen för ett utredningsalternativ med ett extra körfält för högersvängande från Antennvägen till väg 264. Trafikverket ställer sig kritiska till denna lösning då den innebär att trafiken från Antennvägen kommer i större utsträckning hindra norrgående trafik på väg 264. Väg 264 är en länk i det funktionellt prioriterade vägnätet och en regionalt viktig tvärförbindelse varför Trafikverket inte kan godta en försämring av framkomligheten på sträckan. Därtill är vägen av särskild betydelse för den regionala kollektivtrafiken då sträckan planeras att trafikeras av en stombusslinje. Den primära inriktningen i det fortsatta planarbetet bör därför vara hur kopplingarna till kollektivtrafiken, både befintlig och planerad, kan stärkas för att minska efterfrågan på personbilstrafik.*

*Av planbeskrivningen framgår att framtagna trafiklösningar inom UA2 är endast översiktligt studerad och ej förankrad med Trafikverket. Trafikverket välkomnar därför en fördjupad dialog med Täby kommun gällande föreslagna åtgärder innan planförslaget ställs ut för granskning.*

Kommentar: Dialog med Trafikverket har förts där Trafikverkets yttrande och nedanstående kommentarer diskuterades.

DP Rönninge 3:5 planeras att få 109 parkeringsplatser för bil. Antalet parkeringsplatser uppfyller Täby kommuns parkeringsnorm. Antalet parkeringsplatser sätter taket för hur mycket personbilstrafik som kan alstras från fastigheten. I trafikanalyserna har bedömningen gjorts att bilparkeringarna får 60% omsättning under maxtimmen, det vill säga de kommer generera 60 fordonsrörelser från området under vardag och fredag maxtimma. Täby kommun bedömer att detta är högt räknat om trafiksituationen på Antennvägen blir liknande vad trafikanalyserna visar. Mer troligt är att det blir färre fordonsrörelser från fastigheten under fredagens maxtimmar.

Genomförda trafikanalyser visar att den tillkommande trafiken motsvarar 2% av det totala trafikflödet i Arningerondellen under fredagens maxtimma år 2040. Trafiken som alstras från den nya verksamheten bedöms påverka framkomligheten på Antennvägen. På övriga delar av vägnätet har den tillkommande trafiken marginell effekt. Täby kommun bedömer att utredningsområdet för denna detaljplan inte behöver utvidgas. PM:et som redovisar genomförda trafikanalyser förtydligas avseende var effekter av den tillkommande trafiken bedöms bli märkbara.

Eftersom analyserna visar att den tillkommande trafiken (UA1) kan ge upphov till framkomlighetsproblem på Antennvägen och angränsande privata fastigheter, har effekterna av ett extra körfält mot Arningerondellen från Antennvägen (UA2) analyserats. I trafikanalyserna har Antennvägen ett körfält mot Arningerondellen. Närmast cirkulationsplatsen breddas Antennvägen idag upp och två bilar får plats bredvid varandra. Så kör många idag, särskilt när det är mycket trafik. I modellen har UA1 endast ett körfält. Övergripande analyser av UA2 utfördes för att kunna jämföra någon kapacitetshöjande åtgärd med UA1. Täby kommun har i dagsläget ingen ambition att arbeta för att UA2 ska genomföras. Täby kommun har gärna fortsatt dialog med Trafikverket om kommande utveckling i området och framkomligheten på det övergripande vägnätet.

### **Nr 3 Region Stockholm**

*Region Stockholm ser en potential att öka tillgängligheten till kollektivtrafik vid Arninge Station om nya, mer effektiva gång-och cykelvägar ses över förbi Arningevägen mellan stationen och planområdet.*

*Mellan planområdet och Hägernäs Station finns en gång-och cykelkoppling. Region Stockholm ser gärna att befintliga kopplingar förbättras och optimeras, framför allt kopplat till trygghet och tillgänglighet.*

*Utifrån framtida utveckling av nya arbetsplatser i området önskar Region Stockholm en vidare dialog om hur området kan kollektivtrafikförsörjas i framtiden.*

Kommentar: Täby kommun arbetar kontinuerligt med förbättringar av gång- och cykelvägnätet och kopplingar till kollektivtrafiken. I Täby cykelplan 2020-2024 anges kommunens framtida cykelvägnät i fråga om regionala cykelstråk och huvudcykelstråk. Ett regionalt cykelstråk går idag genom Rönninge 3:5 och detta stråk planeras att få en ny dragning förbi fastigheten. Den planerade exploateringen får en mycket god koppling till det regionala stråket. Det regionala cykelstråket har en gen koppling till Hägernäs station samt till Arninge centrum. Framtida åtgärder på det regionala stråket hanteras inom kommunens åtgärdsplanering utifrån Täbys cykelplan. Täby kommunen arbetar också med förbättringar av lokala gång- och cykelstråk inom Arninge centrum. Kommunen har regelbunden dialog med Trafikförvaltningen avseende busstrafikering. Kommunen arbetar dessutom kontinuerligt med åtgärder för att förbättra busstrafikens framkomlighet samt för att förbättra trafiksäkerheten och tillgängligheten för gående i anslutning till hållplatserna.

#### **Nr 4 Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor**

*Länshållningsvatten - Om länshållningsvatten uppstår ska det anmälas till Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor.*

*Förorenad mark -Kontoret instämmer i riskbedömningen att påvisade halter i jord, asfalt, grund- och ytvatten inom undersökningsområdet inte bedöms utgöra en oacceptabel hälso- eller miljörisk med planerad markanvändning.*

*Buller -Kontoret instämmer i den bedömning som gjorts i miljökonsekvensbeskrivningen att planförslaget ger marginella till små konsekvenser på naturreservatet.*

Kommentar: Anmälan om länshållningsvatten läggs till som upplysning i avsnitten dagvatten.

#### **Nr 5 Polisen**

*Polisen ger i sitt yttrande råd och tips vid utformning av områden. Yttrandet utgår från de två, av polisens fyra inriktningar som stämmer bäst in på projektet. – Öka upptäcktsrisken och försvåra genomförandet av brott.*

Kommentar: Synpunkten noterad.

#### **Nr 6 Luftfartsverket**

*Har ingen erinran*

## Nr 7 Stockholms brandförsvär

### Transport av farligt gods

I planbeskrivningen hänvisas till en riskutredning för ett närliggande område (Tumstocken). I planbeskrivningen sammanfattas slutsatserna att det enligt Länsstyrelsens riktlinjer är lämpligt med tänkt bebyggelse inom 40 meter från transportled för farligt gods. Detta är dock endast sant för industri och kontorslokaler. I den aktuella planen möjliggörs även för centrumbebyggelse som enligt Länsstyrelsens riktlinjer är lämpligt först efter 75 meter. Det behöver tydliggöras hur skyddet mot centrumverksamheten ska utföras.

Det bör även ske en inventering vilka transporter som sker på Arningevägen då det främst beskrivs konsekvenser vid utsläpp av vätskor. Många transporter idag omfattar dock även gas och det behöver klarläggas om det sker transporter med gas på vägen samt vilka konsekvenser det kan få på området och eventuellt vilka skyddsåtgärder som kan behövas.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas avseende användning, avstånd samt platsens riskreducerande förutsättningar vad gäller avkörning, höjdskillnader och avgränsande natur samt programmering av byggnadens innehåll. Planbeskrivningen kompletteras även med en utökad beskrivning av de olika typerna av farligt gods på Arningevägen samt tydliggörande av de risker som föreligger. I riskanalysen för Tumstocken 6 och 9 har en sammanställning av utförda inventeringar av farligt gods-transporter gjorts.

Ett utlåtande avseende olycksrisker och räddningstjänstens insatsmöjligheter har tagits fram. Där görs bedömningen att det inte är skäligt att vidta säkerhetshöjande åtgärder för bebyggelsen. Detta då tidigare riskanalys visar en acceptabel risknivå samt då länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd till största del hålls. Avståndet till centrumverksamhet är 72 meter (jämfört med länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd om 75 meter) och avser en mycket liten del av planerad bebyggelse där personaltalet kan förväntas vara begränsat.

Kommunen avser inte ta fram en ny inventering avseende dessa, utan bedömer att befintligt framtaget underlag är tillräckligt.

Bensinstation Länsstyrelsens riktlinjer rekommenderar att riskhanteringsprocessen bör beaktas om avståndet från planerad exploatering understiger 100 meter från en bensinstations verksamhet. Transporter till bensinstationer behöver också beaktas om dessa transporter passerar genom/i anslutning till planområdet. I detta fall är

*bensinstationen placerad längre bort än 100 meter men transportererna behöver fortfarande beaktas.*

Kommentar: I ”Utlåtande olycksrisker samt räddningstjänstens insatsmöjligheter” görs bedömningen att avståndet till själva bensinstationen är över 300 meter, vilket innebär att krav på skyddsavstånd uppfylls. Med hänsyn till aktuella avstånd samt att transporter till bensinstationen inte förväntas passera på vägen närmast området (Antennvägen) bedöms ingen ytterligare riskhänsyn behöva beaktas med avseende på närhet till bensinstation.

#### Framkomlighet/Tillgänglighet

*I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan. T.ex. kan det ställa krav på GC-vägen bakom byggnaden att den utförs med tillräcklig bredd och bärighet om insats ska kunna ske baktill på byggnaden.*

*För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-097 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.*

#### Stegutrymning/Åtkomlighet

*För mindre kontor får utrymning ske med hjälp av räddningstjänsten. Om så är fallet för denna byggnad bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig.*

*Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. SSBF vill dock poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-098.*

Kommentar: Dessa synpunkter betraktas i huvudsak som information och kommer att beaktas i den fortsatta projekteringen av bebyggelsen och området.

#### Brandvatten

*Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att brandpostsystemet i området är glest. SSBF anser följaktligen att behovet av nya brandposter i området bör ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-129. Täby kommun har ett avtal om alternativsystem för brandvatten, men det gäller endast mindre bostadshusbebyggelse och således behöver tillgång till brandvatten ses över i projektet.*

Kommentar: Inom området finns två stycken brandposter. I samband med utbyggnad av förbindelsepunkt kommer VA-huvudmannen se över behovet av eventuell komplettering.

#### Övrigt

*SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.*

Kommentar: Synpunkt noterad.

#### **Nr 8 Kommunala lantmäteriet Kommunledningskontoret**

*Vid plankartan finns ingen bestämmelse eller möjliggörande för 3D fastighetsbildning. Tänker att en sådan bestämmelse borde finnas då det är blandade ändamål – industri/centrum/kontor.*

*Är kurvan på vägen utfasad el uppdelad? Det ser ut som om det men ställer frågan då vi har svårt att bilda kurvor i våra kartor.*

Kommentar: Plankartan uppdateras och möjliggör för 3D fastighetsbildning.

#### **Nr 9 Swedavia**

*Ingen erinran*

#### **Nr 10 Stockholm Exergi**

*Ingen erinran*

#### **Nr 11 Vattenfall Eldistribution**

*Ingen erinran*

**Nr 12 Svenska kraftnät**

*Ingen erinran. Däremot kan det finnas regionnätledningarna i närheten och regionnätägaren bör i så fall höras i samrådet.*

Kommentar: Synpunkt noterad. Nästa gång som det samlas in synpunkter är vid granskningsskedet.

**Nr 13 E-ON**

*Planområdet ligger i direkt anslutning till befintliga fjärrvärmeledningar i Antennvägen - dessa huvudledningar måste beaktas vid eventuella arbeten i och i närheten av Antennvägen.*

Kommentar: Synpunkt noterad.

**Nr 14 Ellevio**

*Har befintliga 22kV-ledningar i planområdets västra del som behöver flyttas i samband med planerad bebyggelse. Det nya läget som fungerar bäst och blir mest effektivt i anslutning till befintliga luftledningar är en placering i den tillkommande GC-vägen, vilket även nämns som ett alternativ i planbeskrivningen. Ellevio vill därför förorda denna sträcka. Ledningen behöver förses med u-område för att skydda nätet. I händelse av att ny anslutningsledning till befintlig nätstation på Antennvägen 6 skulle hamna på kvarteretsmark så behövs ett u-område reserveras även för denna sträcka.*

*För att försörja tillkommande bebyggelse avser Ellevio att etablera en ny nätstation vid befintlig vändplan på Antennvägen norr om planområdet enligt reserverat E-område i detaljplan D139 och som även nämns i planbeskrivningen. Denna nätstation är avgörande för elförsörjningen till planområdet.*

*Även intilliggande och kommande detaljplaners ömsesidiga beroenden av respektive elnätslösningar och tidplaner kan behöva stämmas av.*

*Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. Ellevios områdesansvarig önskar information om effektuppgifter för byggkraft samt för den nya bebyggelsen i tidigt skede inför detaljplanerna.*

Kommentar: Den befintliga 22kV-ledningar i planområdets västra del placeras efter flytt i den tillkommande GC-vägen. Ledningen förses inte med u-område eftersom den ligger inom allmän platsmark.

**Nr 15 Skanova, (Telia Company) AB Skanova**

*Har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.*

Kommentar: Synpunkt noterad.

#### **Nr 16. Geodataenheten**

Kommentar: Plankartan justeras till granskning.

#### **Nr 17. Skanova**

*Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge.*

*Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.*

Kommentar: Synpunkt noterad.

## **5.2. Föreningar**

### **Nr 1. Svenska turistföreningen**

*Skavlötsens naturreservat påverkas direkt och indirekt av detaljplanen. Bland annat av att den buffertverkan skogen har, mellan reservatet och Antennvägen med parkeringar och kontors- och industrilokal, i stort sett försvinner. Borttagande av skogsbufferten medför visst ökat buller, ev luftföroreningar, och att reservatets skogskant blir mer utsatt för stormar och oväder. Dessutom kommer ökad exploatering direkt intill reservatet att minska trivsel hos besökare.*

*Bortfallet av grönytor i området och den påverkan som kommer att ske kan lämpligen kompenseras med överföring av närliggande grönytor till ett utvidgat Skavlötens naturreservat.*

*STF bifogar en karta i yttrandet med förslag på utökning av naturreservatet som även innefattar och skyddar den gröna kilen. Planhandlingarna önskas nämna en kommande ändring av naturreservatets gränser.*

*Föreslår även att den föreslagna entrén till Rönninge by med fördel placeras på den öppna ytan, söder om nuvarande infart till Rönninge by. Intrånget i skogen kan då minskas.*



Kommentar: Någon utökning av naturreservatet är inte aktuellt då naturreservatet inte tas i anspråk. Kommunen vill även fortsättningsvis ha två entréer till naturreservateten. Den entré som ingår i detta projekt flyttas endast marginellt närmare naturreservatet men förtydligas med en platsbildning och bänk. Att flytta entrén till en annan geografisk plats ingår inte i det här projektet.

## **Nr 2. Naturskyddsföreningen, Täby**

*TNF motsätter sig att aktuell detaljplan godkänns då den inte följer inriktningen i ÖP 2050 och Grönplanen. Byggnationen riskerar att ytterligare försvaga ett redan försvagat spridningssamband mellan de gröna kilarna.*

*TNF anser att Täby kommun måste ta ett helhetsperspektiv på hela utbyggnaden av Arninge avseende de båda gröna områdena på var sin sida om Arningevägen samt även se över trafiksituationen med tanke på köskapande och därav ökande utsläpp av koldioxid, CO<sub>2</sub>.*

*TNF ser det som positivt att delar av byggnaden ska ha gröna tak samt satsningarna på växtbäddar för att fördröja dagvattnet till Stora Värtan. Trots detta så blir den yta som hårdgörs betydande vilket kan påverka fastigheten som är placerad i en lågpunkt.*

*Framkomligheten i Arningerondellen kommer att försämrats till 2040 och att långa köer mot cirkulationsplatsen kommer uppstå, det även utan exploateringen på Rönninge 3:5. Köer innebär högre utsläpp av koldioxid (CO<sub>2</sub>). Fortplantar sig köerna även ut på E18 så ökar utsläppen ytterligare.*

*Även norr om Arningevägen pågår ytterligare planer på fortsatt utbyggnad, tex ett nytt polishus, vilket måste beaktas.*

Kommentar: Detaljplanen följer översiktsplanen. Ett större, mer omfattande arbete kring hela Arninge ligger inte inom detta projekt. Fastighetens lågpunkt kopplat till skyfall har utretts närmare och förtydligats till granskningsskedet. Kommunen är medvetna om framkomligheten för motorfordon kopplat till köbildning och utsläpp och arbetar aktivt för hållbara transporter till området, bland annat genom anläggande av verksamhet i detta läge med närhet till Hägernäs station, Arninge station och busshållplatser längs Arningevägen.

## **5.3. Privatpersoner**

### **Nr. 1**

*Bra med förslag på gröna tak på de stora byggnaderna enligt dagvattenplanen. Med detaljplanen försvinner en stor del ängsmark som idag enligt naturdrift - landskapsvård hävdas med slätter (naturvärde).*

*Ett förslag är att flytta delar av ängen upp på de nya taken. Ger möjlighet till delvis bibehållen diversitet/minskad risk för pollinatörsavkolonisering samt kan minska anläggningskostnaderna för taket. Kräver tillräckligt substratdjup/-typ och att skötsel/hävd planeras.*

Kommentar: Kommunen önskat att ängsmarken flyttar upp på taken vilket finns beskrivet i planbeskrivningen.

## **Nr. 2**

*Om Täby Kommun står upp för miljö, natur och djurliv så är detta ett väldigt dåligt förslag. Det finns fortfarande en hel del vilda djur som harar, rådjur med mera som använder fältet. Det är redan nu en hel del slitage och stress av naturreservatet. Det finns redan en stor arbetsplats för säkert ca 500 personer. De åker bil, cyklar, går från och till kollektivtrafiken och använder naturreservatet för promenader, löpning, cykling med mera. Naturreservatet är inte så stort och sväljer inte hur mycket folk som helst. Det blir ett stort slitage och stor stress för det vilda djurlivet. Vidare är det en hel del gång och cykeltrafik till och från Högernäsområdet. Naturreservatet skall inte bli mindre utan borde bli större.*

*Att lägga till ytterligare ett företag med säkert ganska många anställda på denna del av naturreservat kommer att ytterligare medföra slitage på Naturreservatet och stress för djurlivet.*

*Vidare så är rondellen väldigt svår att komma ut i under vissa tider då trafiken från Arningeområdet och Arningevägen är intensiv. Det finns redan även Max och Circle K för in och utfart.*

*Jag förordar med bestämdhet att inte detta bygge blir av. Det finns säkert många andra lämpliga platser för detta företag som tex på Täby Parkområdet eller någonstans i Arninges industriområde eller annan plats.*

Kommentar: Eftersom planen ligger i anslutning till ett naturreservat har det tagits fram en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i samband med detaljplanen. Den visar att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan. Arbetet med trafikflöden och alstring sker kontinuerligt i dialog med Trafikverket.

Lokalisering av verksamheten intill befintlig verksamhet på fastigheten Ritbordet 1 bedöms som lämplig. Ambitionen är att dessa verksamheter kan dra nytta av att finnas

intill varandra och tillsammans bidra med kunskapsintensiv verksamhet, innovation och utveckling likt ett campus. Synergier för verksamheterna att finnas intill varandra kan vara delande av ytor, parkeringsplatser och mobilitetslösningar.

### **Sakägare**

Kommentar: Inga sakägare yttrade sig.

## **6. Ändringar inför granskning**

Inför granskningsskedet görs följande ändringar i planbeskrivningen och på plankartan:

### **Planbeskrivningen**

- Farligt gods kopplat till Arningevägen förtydligas.
- Dagvatten, miljö kvalitetsnormer och skyfallskartering förtydligas efter inkomna yttranden.
- Dialog med Trafikverket har förts, trafikutredning och trafikanalysen har uppdaterats och ändringar i planbeskrivningen har gjorts. En expansion och ökad bruttoarea av verksamheten tillåts, vilket i framtiden kan leda till fler parkeringar och bilar. Exploatören har visat att parkeringssituationen utifrån kommunens parkeringsnorm går att lösa.
- Placering och flytt av ledningar till ny gång- och cykelväg i väster
- Anmälan om länshållningsvatten läggs till som upplysning i genomförandebeskrivningen.
- Utredning om artskydd för huggorm har tagits fram och lagts till planbeskrivningen.

### **Plankartan**

- Ny grundkarta har tagits fram.
- Plankartan har ändrat bestämmelser kring bruttoarea (BTA) och höjd på h4, kontorsdelen. Kontor ändras från 3000 kvm till 3550 kvm BTA. Centrum är samma som under samrådet, 200 kvm BTA. Industri ökar från 11 000 kvm till 14 400 kvm BTA. Bestämmelsen h4 ändras från 31 till 34 meter.

## 7. Synpunkter som inte tillgodosetts

Kommunen gör bedömningen att samtliga synpunkter är tillgodosedda.