

Detaljplan för

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



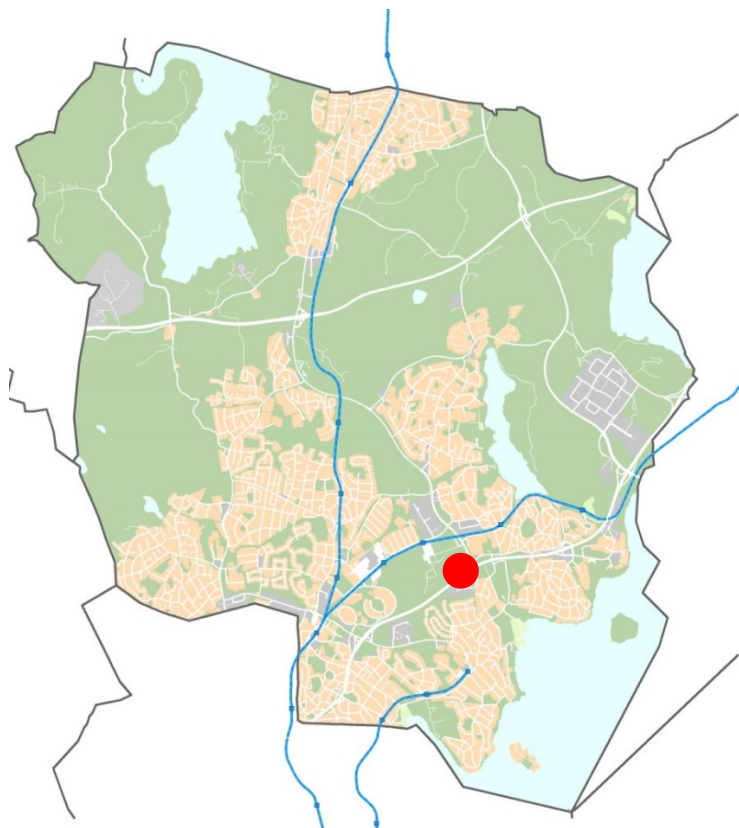
SAMMANFATTNING

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 och ett funktionsblandat innehåll.

Planförslagets fyra kvarter möjliggör cirka 550-600 bostäder av olika lägenhetsstorlekar, ca 5000 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 "Det nya Täby 2010-2030" och ligger i linje med intensionerna i den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna.



Orienteringskarta – planområdets läge i Täby

INNEHÅLL

INLEDNING.....	6
PLANHANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE	7
PLANPROCESSEN	7
BAKGRUND	7
PLANDATA	8
<i>Lägesbestämning</i>	8
<i>Area</i>	9
<i>Markägoförhållanden</i>	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
<i>Sverigeförhandlingen – Förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande</i>	10
<i>Översiktliga planer</i>	10
<i>Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden</i>	11
<i>Pågående eller kommande planering i omgivningen</i>	11
<i>Planprogram för Täby park</i>	12
<i>Miljökonsekvensbeskrivning</i>	13
<i>Övriga kommunala riktlinjedokument</i>	13
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	15
OMRÅDETS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	16
GATOR OCH TRAFIK	16
<i>Gatunät</i>	16
<i>Kollektivtrafik</i>	16
<i>Biltrafik</i>	17
<i>Parkering, varumottagning, utfarter</i>	17
NATUR, PARK OCH REKREATION	18
<i>Naturmiljö, mark och vegetation</i>	18
<i>Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden</i>	18
<i>Vattenområden och miljö kvalitetsnormer</i>	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
STÖRNINGAR OCH RISKER	20
<i>Förorenad mark</i>	20
<i>Risk för skred</i>	20
<i>Grundvatten</i>	20
<i>Farligt gods</i>	21
<i>Luftföroreningar</i>	21
<i>Buller</i>	22
FORNLÄMNINGAR	22
RIKSINTRESSEN	22
PLANFÖRSLAGET	22
BEBYGGELSE	22
<i>Bebyggelsens struktur och gestaltning</i>	22
<i>Kvarterens innehåll och funktion</i>	29
GATOR OCH TRAFIK	31

<i>Gatunät</i>	32
<i>Kollektivtrafik</i>	35
<i>Parkering, varumottagning, utfarter</i>	37
<i>Varutransport, avfallshantering och utryckningstrafik</i>	39
OFFENTLIGA PLATSER	40
<i>Träd</i>	41
<i>Natur- och parkmiljö</i>	41
TEKNISK FÖRSÖRJNING	43
<i>Vatten och avlopp</i>	43
<i>Värme</i>	43
<i>El</i>	43
<i>Avfall</i>	44
ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER	44
<i>Förorenad mark</i>	44
<i>Risk för skred</i>	45
<i>Grundvatten</i>	45
<i>Farligt gods</i>	45
<i>Buller</i>	48
<i>Radon</i>	50
<i>Dagvattenhantering</i>	50
<i>Risk för översvämning</i>	53
<i>Vind och mikroklimat</i>	53
<i>Övergripande dagsljusstudie</i>	53
<i>Brottsförebyggande åtgärder</i>	54
HANTERING AV FORNLÄMNINGAR	54
HÅLLBARHETSPROGRAM.....	54
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	63
TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID	63
ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP	63
GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTT	63
AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKKONOMI.....	64
<i>Tidigare avtal</i>	64
<i>Exploateringsavtal</i>	64
<i>Permutation</i>	64
<i>Övriga avtal</i>	64
AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING.....	65
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	65
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER.....	65
<i>Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter</i>	65
<i>Fastighetsbildning</i>	67
EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN	67
<i>Markintäkter</i>	67
<i>Plankostnader</i>	68
<i>Kostnader för utbyggnad av allmän plats</i>	68
<i>Kostnader för vatten och avlopp (VA)</i>	68
<i>Kostnader för avfallsanläggning (stationär sopsug)</i>	68

<i>Förskola</i>	68
<i>Medfinansieringsersättning</i>	68
SOCIALA KONSEKVENSER	68
<i>Barnperspektivet</i>	69
MILJÖKONSEKVENSER	70
<i>Konsekvenser av planens genomförande</i>	70
<i>Bedömning av miljöpåverkan</i>	70
<i>Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan</i>	71
MEDVERKANDE	71

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

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

UTREDNINGAR, BILAGOR

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

- Hållbarhetsprogram, 2020-05-18
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-05-18
- Riskanalys Täby Park, detaljplan 5, 2019-11-08 Trafikbullerutredning, Täby park DP 5, 2020-01-24
- Dagvattenutredning Täby park detaljplan 5, 2020-03-29
- Trafik-PM, 2020-01-23
- Täby park Trafikanalys, 2019-10-01
- Trafikbullerutredning 2020-01-17, uppdaterad 2020-04-01
- Miljöteknisk markundersökning DP 5, Täby park, Täby kommun, 2020-03-12
- PM Hydrogeologi DP5 Täby Park, Täby kommun, 2020-01-24

Underlag framtagna under planprogramskede, 2015:

- Luftföroreningar
- Naturvärden
- Miljökonsekvensbeskrivning från planprogrammet

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att fortsätta utbyggnaden av Täby parks tydliga stadsstruktur med hög arkitektonisk kvalitet, varierad bebyggelse med attraktiva miljöer och ett funktionsblandat innehåll. Planen kommer möjliggöra för blandad stadsbebyggelse med ca 550-600 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 att innehållet ska 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.

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 2019-05-14

Samråd kvartal 3 2020 (planeras till aug-sep 2020)

Granskning kvartal 1 2021

Antagande kvartal 3 2021



BAKGRUND

Planeringen av Täby parks (tidigare galoppfältet) utbyggnad har pågått sedan 2009. Ett visionsarbete och medborgardialog genomfördes under 2012-2013, vilket utgjorde underlag till det planprogram som godkändes av kommunfullmäktige 2 nov 2015. 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 cirka 6 000 bostäder, 4 000-5 000 arbetsplatser, service, kultur, utbildning, offentliga rum, idrott, rekreation och parker.

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), vann laga kraft i januari 2018. Utbyggnaden pågår nu och de första bostäderna är klara för inflyttning våren 2020.

Aktuellt område, Område 5, är nästa etapp att planlägga inom Täby park. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna Start-PM och påbörja arbetet med detaljplanen för fastigheterna Hästen 4 m. fl. 2019-05-14 , §95 .

PLANDATA

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.



Planområdets läge

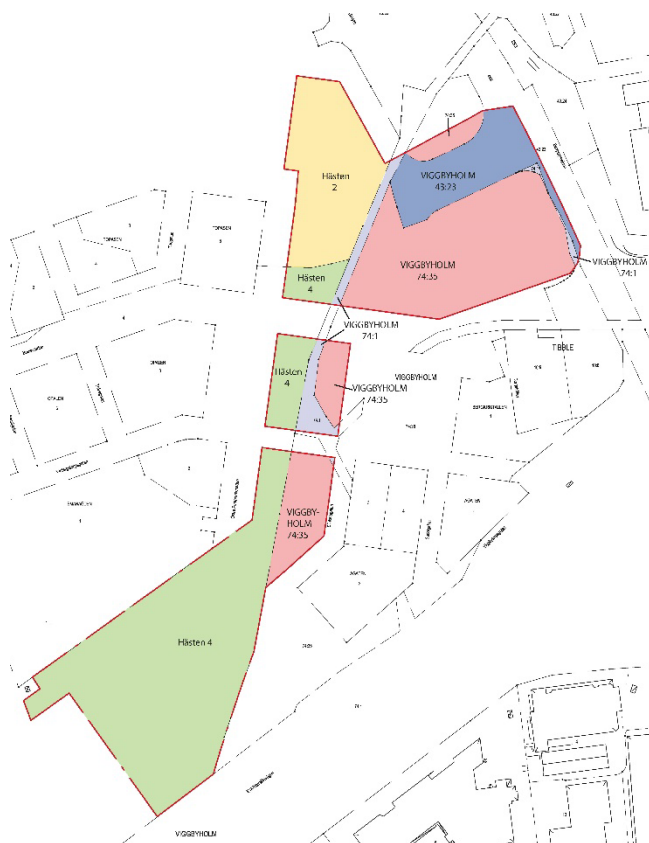
Area

Planområdet omfattar ca 5,5 hektar, varav ca 1,1 hektar parkmark respektive ca 1.9 hektar naturmark.



Planområdet markerat inom Täby park

Markägoförhållanden



Planområdet utgörs av del av fastigheterna Hästen 2, Hästen 4, Viggbyholm 74:1, Viggbyholm 43:23, Viggbyholm 74:35.

- Hästen 2, ägs av Täby kommun
- Viggbyholm 74:1, ägs av Täby kommun
- Viggbyholm 43:23, ägs av Täby kommun
- Hästen 4, ägs av Täby Park exploatering AB (samägt bolag av JM AB och Skanska AB)
- Viggbyholm 74:35, ägs av Riksbyggen ekonomisk förening.

Befintliga fastigheter

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Sverigeförhandlingen – Förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande

Under första halvåret 2017 träffade nordostkommunerna Täby, Vallentuna och Österåker avtal med staten och Stockholms läns landsting om en förlängning av Roslagsbanan till Stockholm City via Odenplan. Staten beslutade om finansiering av utbyggnaden våren 2018. Täby kommun har åtagit sig att medfinansiera transportinfrastruktursatsningen med ca 900 mnkr och planera för 16 200 nya bostäder i närheten till Roslagsbanans stationer. Dessa ska vara inflyttningsklara fram till år 2035. Majoriteten av bostäderna kommer att planeras inom Täby stadskärna.

Översiktliga planer

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2050

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050, pekar ut en rumslig inriktning för en flerkärnig region. Fokus ligger på stadsutveckling i de bästa kollektivtrafiklägen, sammanlänkade regionala stadskärnor, resurseffektiva system för människor och gods, sammanhängande grönstruktur och robust vattenmiljö, starka kopplingar mellan stad och land samt tillgängliga innovation-, företags- och beslutsfattarmiljöer.

Täby centrum-Arninge är utpekad som en av åtta yttre regionala stadskärnor. Förhållningssätten i RUFS 2050 är att där planera för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö, offentliga funktioner och handel i de bästa kollektivtrafiklägen, att planera för ett blandat bostadsbestånd och att utveckla robusta och täta miljöer för innovativa och kunskapsintensiva verksamheter med hög specialiseringsgrad och ett stort regionalt upptagningsområde.

Täby park ingår som en del av den regionala stadskärnan.

Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

Gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i december 2009. Beslutet om att anta översiktsplanen vann laga kraft 2011-10-10. Översiktsplanen aktualitetsprövades 2018. I översiktsplanen redovisas området som en del av ett större förändringsområde med blandad bebyggelse. Förslaget ligger i linje med intentionerna i översiktsplanen.

Den 18 juni 2018 beslutade kommunfullmäktige att en ny översiktsplan ska tas fram. Samråd planeras till hösten 2020.

Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna 2050

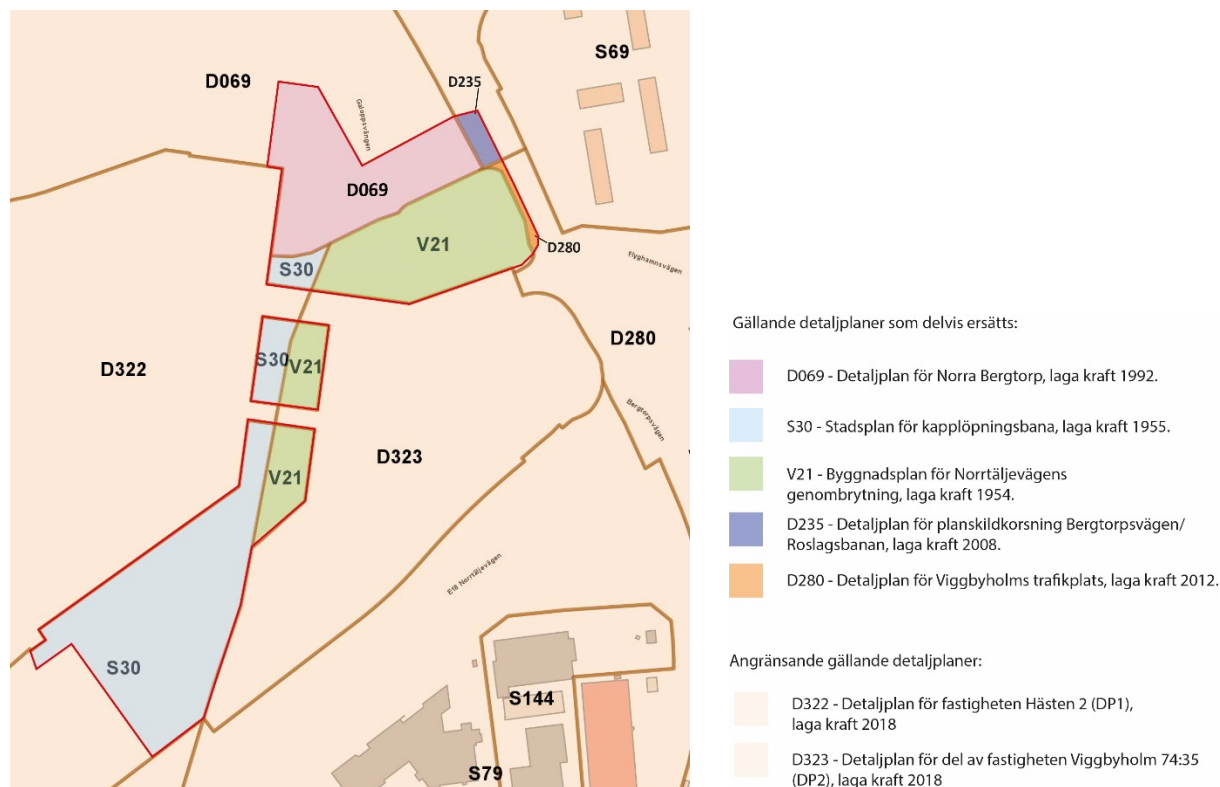
Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna som antogs av kommunfullmäktige den 4 november 2019 och vann laga kraft den 7 december 2019. Fördjupningen av översiktsplanen syftar till att möjliggöra en hållbar utveckling med förbättrad kollektivtrafik, fler bostäder, nya arbetstillfällen och service i närheten av

Roslagsbanans stationer samtidigt som kommunen bevarar halva Täby grönt. I den fördjupade översiktsplanen pekas aktuellt område ut som "stadsbygd". Förslaget ligger i linje med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelingsbestämmelse, förordnanden

Gällande detaljplaner inom föreslaget område 5 kommer ersättas i de delar som berörs, enligt karta. De största av dessa 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), vann laga kraft i januari 2018 (se vänster bild nedan). Innehåller bl. a ca 2200 bostäder, verksamheter i bottenvåningar, två förskolor, en grundskola. Utbyggnad pågår.



Gällande detaljplaner

Pågående eller kommande planering i omgivningen

På andra sidan om Roslagsbanan pågår genomförandeplaneringen av Tåbys nya simhall (nr 1) Detaljplanen för simhallen vann laga kraft 22 maj 2019. Påbörjad planläggning inom Viggbyholms verksamhetsområde (nr 2) är pausad i avvaktan på att nya alternativ för lokalisering av verksamheter inom kommunen utreds inom ramen för det pågående översiktsplanarbetet. Planläggning av en ny transformatorstation i anslutning till

Viggbyholms trafikplats (nr 3) pågår. Utbyggnad av detaljplanen för Viggbyholm 74:2 (nr 4) med bl a bostäder, idrottshall och lokaler för handel pågår. Bergtorps industriområde (nr 5) har fått positivt planbesked och ett start-PM är under framtagande.



Pågående planering utanför programområdet

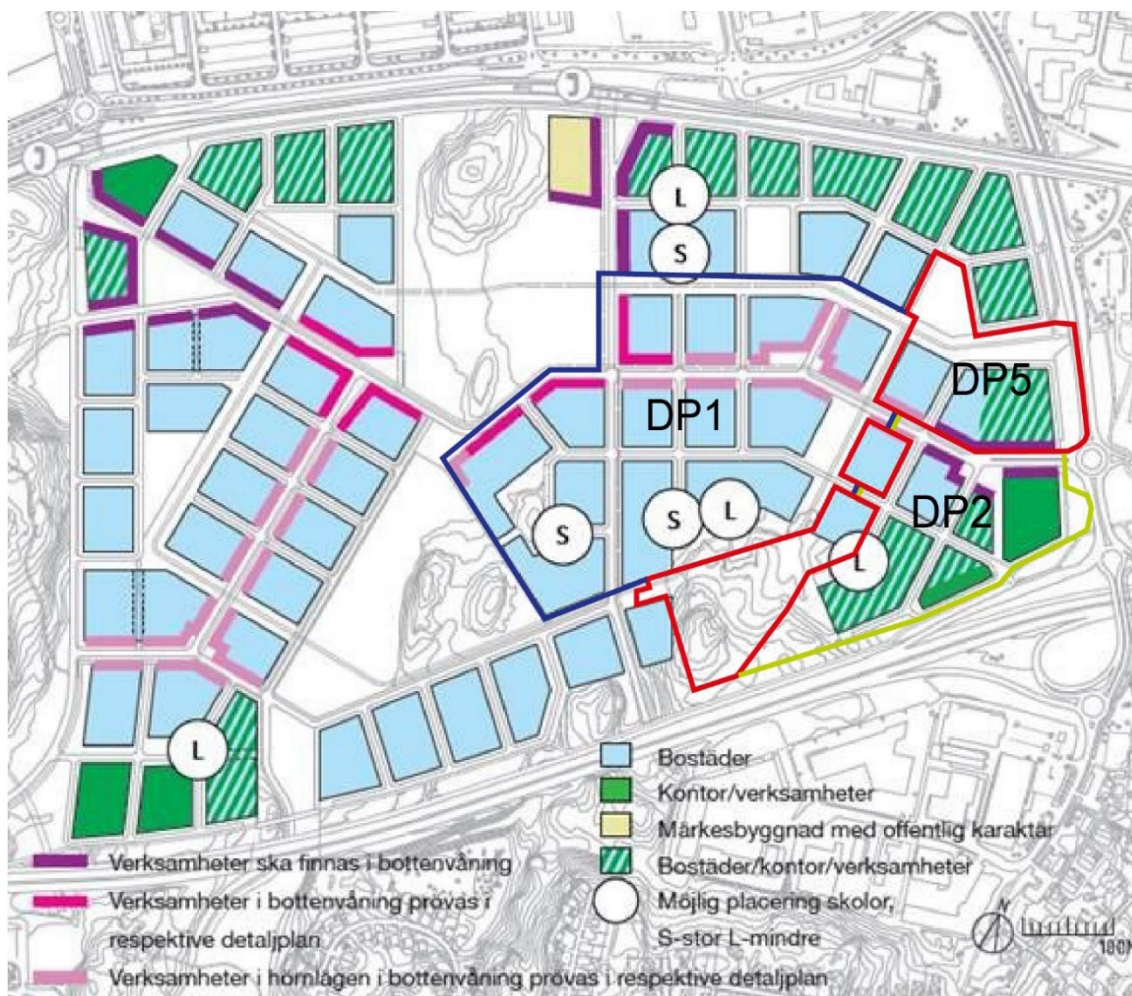
Planprogram för Täby park

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 cirka 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, gång- och cykelvägar.



Planprogrammets övergripande stadsbyggnadsprinciper (Område 5 svartstreckad)



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

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. Inför samrådet är den preliminära bedömningen att aktuell detaljplan inte innebär betydande miljöpåverkan, under förutsättning att en eventuell tillståndsansökan för vattenverksamhet hanteras separat. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas för detaljplanen.

Övriga kommunala riktlinjedokument

Miljöprogram för Täby kommun

Täbys miljöprogram antogs av kommunfullmäktige 2016 och har sin grund i de nationella miljömålen. Programmet lyfter fram fem målområden som särskilt viktiga för kommunen: Begränsad klimatpåverkan, Giftfri miljö, God vattenmiljö, Biologisk mångfald och God bebyggd miljö. De mål som främst berör denna detaljplan är Begränsad klimatpåverkan, God vattenmiljö och God bebyggd miljö. Planarbetet bidrar till att skapa förutsättningar för att

minska de klimatpåverkande utsläppen, genom att detaljplanelägga i ett område god kollektivtrafiklösning och att planera för energiförsörjning och avfallshantering med låg klimatpåverkan.

Näringslivsprogram

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

Dagvattenpolicy

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

Dagvattenstrategi

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

Cykelplan för Täby kommun

Täby kommun antog en cykelplan 2014-06-10. Täby cykelplan är kommunens första cykelplan med målsättning att skapa en väl fungerande och anpassad cykelinfrastruktur, bestående av ett sammanhängande, gent, framkomligt och trafiksäkert cykelvägnät med enhetlig utformning. Planen pekar på vikten av drift och underhåll och cykelvägvisning. Planen innehåller normer för cykelparkering samt förslag på hur kombinationsresor mellan cykel och kollektivtrafik kan utvecklas.

Parkeringsstrategi för Täby kommun

Täby kommun antog en parkeringsstrategi 2013-12-10. I Täbys parkeringsstrategi fastställs inriktningen för fortsatt arbete med parkeringsfrågor i kommunen. Målsättningen är att parkeringsstrategin ska stödja utvecklingen mot en attraktiv stadsmiljö, effektivt utnyttjande av marken i kommunens centrala delar, främja hållbara transportmedel och planering och samverkan för god tillgänglighet. Parkeringsstrategin anger parkeringsnorm för cykel och bil på allmän platsmark samt på kvartersmark och visar vilka möjligheter kommunen har att medverka till en god utveckling med stöd av cykel- och bilparkering.

Arkitekturprogram för Tåbys regionala stadskärna

Arkitekturprogram för Tåbys regionala stadskärna beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 13 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.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



Planområdets läge, foto från juni 2019.

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.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet avgränsas till stor del av gatorna som planlades i område 1 och 2. I nordöst avgränsas planområdet av Bergtorpsvägen och i norr avgränsas planområdet av framtida bebyggelse. I samband med utbyggnaden av område 1 och 2 kommer Boulevarden genom Täby park att anslutas till Bergtorpsvägen via en cirkulationsplats. Via trafikplatserna Roslags-Näsby och Viggbyholm kommer Täby park att kopplas till E18 och det regionala vägnätet. E18 och Roslagsbanan utgör riksintressen för kommunikationer.

Utbyggnaden av område 1 och 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. Det samma 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.

Kollektivtrafik

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



Befintliga busshållplatser och Roslagsbanans stationer med gångavstånd 400m fågelvägen.

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 Viggbygården på Södervägen (buss 604, 698). En av de planerade busshållplatserna på Boulevarden ligger i anslutning till planområdet.

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 Bergtorpsvägen mot nordväst och en anslutning direkt mot Bergtorpsvägen mot sydöst. Den senare kommer att utgå i och med detaljplan för område 5 och ersättas av Turfgatan som ansluter till Bergtorpsvägen 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.

Bergtorpsvägen 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.

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 område 1 och 2 anläggs det kantstensparkering för besökande med kortare ärenden till området.

Intill Galoppfältets station samt vid busshållplatserna finns idag ett mindre antal cykelparkeringar. Platsen framför Galoppfältets station byggs våren 2020 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.

NATUR, PARK OCH REKREATION

Naturmiljö, mark och vegetation

Planområdets södra delar utgjordes och utgörs av skogsmark. Enligt de naturvärdesinventeringar som genomfördes år 2011 samt år 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.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Nuvarande topografi inom detaljplaneområdet 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.

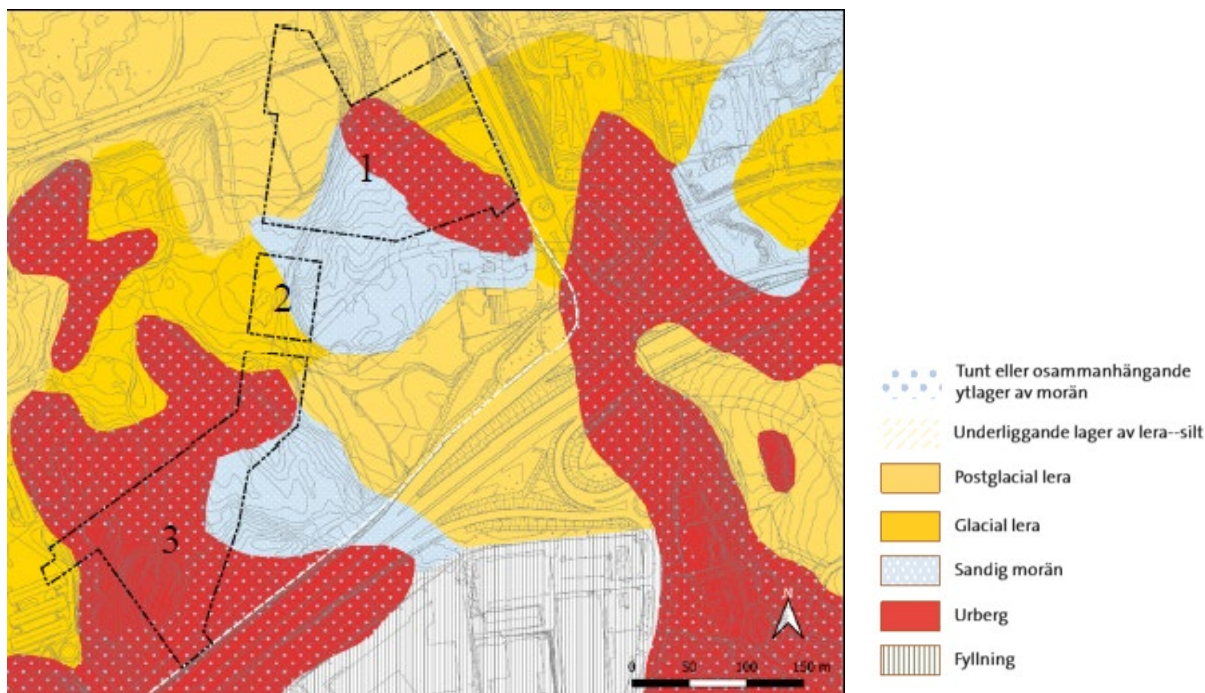
Inom Täby park råder det generellt höga grundvattennivåer, vilket även gäller inom DP 5. På grund av varierande grundvattennivåer inom planområdet har det hydrogeologiska PM:et delat in detaljplanen i tre delområden.

Delområde 1 omfattar kvarteren 5:1/2, 5:3 och parken i norr. Befintliga marknivåer varierar mellan cirka + 13 i nordväst till +21 i söder. I parkområdet i nordväst varierar grundvattennivåerna mellan +11,44 - +12,76. Vid höga grundvattennivåer har vatten observerats ovanpå markytan. Grundvattennivåerna kring kvarteren 5:1/2 och 5:3 varierar mellan +11,24 - +19,84-, där de högsta nivåerna uppmätts strax söder om kvarter 5:1.

Delområde 2 utgörs av kvarter 5:4. Befintliga marknivåer varierar mellan cirka +17 i nordväst och +21 i öster. De uppmätta grundvattennivåerna strax söder om delområdet har varierat mellan +15,20 - +17,39. I den norra delen har grundvattennivåerna fluktuerat mellan <16,00 - + 17,12 -.

Delområde 3 omfattar kvarter 5:5 och naturmarken, som ska lämnas oexploaterad. Nuvarande marknivåer inom kvarter 5:5 varierar mellan cirka +18 i norr och + 24 i söder. Grundvattennivåmätningarna som skett i den norra delen av delområdet visar att nivåerna varierat mellan +16,90 - +17,68.

Inom planområdets södra och nordöstra delar utgörs jordarterna främst av berg under tunt jordtäckte och morän, vilket bedöms underlagra största delen av kvarteren 5:1/2 och 5:5. 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.



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

Vattenområden och miljö kvalitetsnormer

Planområdet utgörs av två dominerande avrinningsområden som båda avrinner mot samma recipient, Stora Värtan. 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

Ytvatten

Planområdets recipient är Stora Värtan (vattenförekomst SE592400-180800) som utgör en inre del av Östersjön. Stora Värtan uppnår inte god ekologisk status pga belastningen av näringsämnena 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.

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.

STÖRNINGAR OCH RISKER

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 handelsträdgårdsverksamhet). I båda dessa områden pågår och 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 områdena ovan 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 metaller innefattande arsenik, kobolt, krom, vanadin och barium uppmäts. Halterna bedöms vara relaterade till naturligt förhöjda bakgrundskoncentrationer och det är enbart kobolt som ligger strax över riktvärdet för känslig markanvändning, vilket även påträffats inom Område 5 där ett prov påvisade en kobolthalt på 15,6 mg/kg TS och gränsen för känslig markanvändning ligger på 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 men ska efterbehandlas. I ett grundvattenprov i samma område detekterades 2,6-diklobesamin (BAM) i halter drygt fem gånger gränsvärdet.

Risk för skred

Eftersom det förekommer finkorniga jordarter inom planområdet föreligger det en viss risk för skred.

Grundvatten

Under byggnadsskedet kommer det sannolikt bli nödvändigt att länshålla grundvatten, vilket kan medföra en 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 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 dagvattenåtgärder utformas med hänsyn till grundvattennivåerna.

Farligt gods

Planområdet ligger i anslutning till E18 och Bergtorpsvägen vilka båda är klassade som transportleder för farligt gods och därför har en riskanalys genomförts. Riskanalysen visar att det endast är Bergtorpsvägen, som är en sekundär transportled för farligt gods, som medför påverkan på risknivån. Detta eftersom minsta avståndet från E18 till planerad bebyggelse inom Område 5 uppgår

till cirka 110 meter, vilket innebär att gällande rekommendationer avseende skyddsavstånd uppfylls med god marginal och E18 avfärdas således som riskkälla.

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

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 (PM₁₀ och PM_{2,5}), 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 PM₁₀ och kvävedioxid (NO₂).

Miljö kvalitetsnormen för PM₁₀ avser ett årsmedelvärde (40 µg/m³) och ett dygnsmedelvärde (50 µg/m³). Årsmedelvärdet får inte överskridas och dygnsmedelvärdet får överskridas högst 35 gånger per kalenderår. Värdena för miljö kvalitetsmålet avseende PM₁₀ ligger på 15 µg/m³ för årsmedelvärdet, respektive 30 µg/m³ för dygnsmedelvärdet.

För kvävedioxid (NO₂) finns det miljö kvalitetsnormvärden som avser årsmedelvärde (40 µg/m³), dygnsmedelvärde (60 µg/m³) och timmedelvärde (90 µg/m³). 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 (NO₂) avser ett årsmedelvärde på 20 µg/m³ respektive ett timmedelvärde på 60 µg/m³.

Buller

Detaljplaneområdet berörs idag av buller från väg- och spårtrafik från E18/Norrtäljevägen, 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.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

RIKSINTRESSEN

Programområdet för Täby park angränsar till E18 och till Roslagsbanan som båda är klassade som riksintresse för kommunikation. Detaljplanen för område 5 berör inte direkt något av riksintressena men vid en eventuell grundvattensänkning behöver det utredas om något av dessa kan påverkas.

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSE

Bebyggelsens struktur och gestaltning

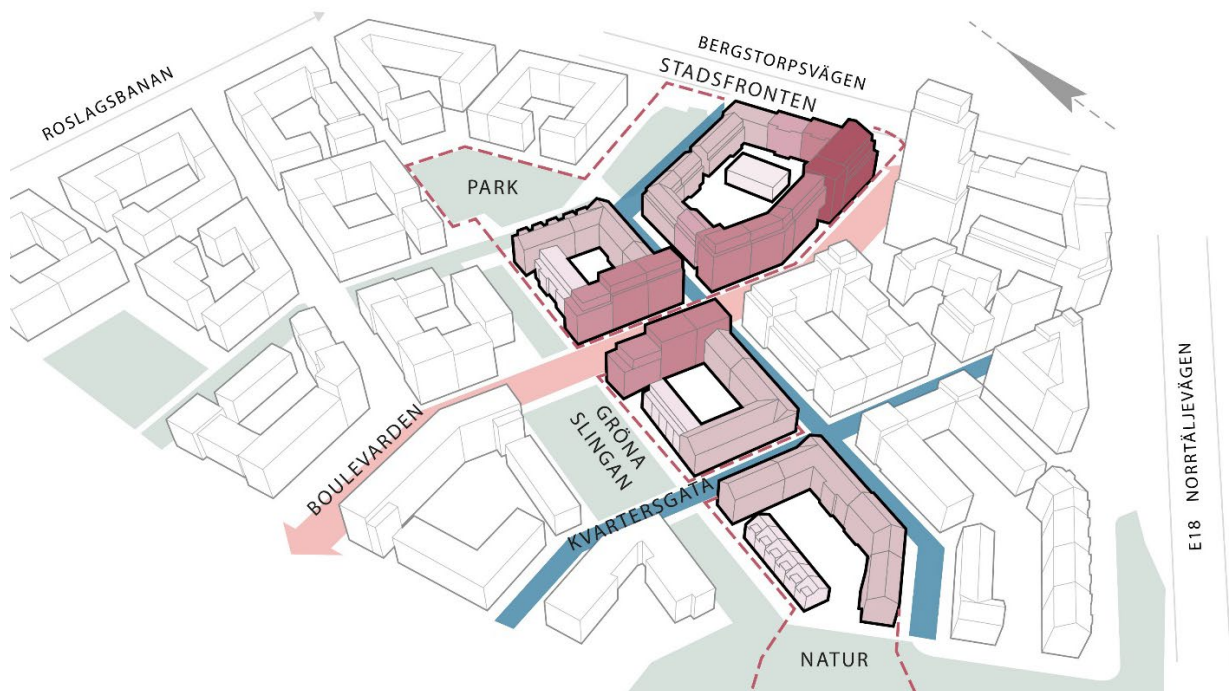
Planförslagets fyra kvarter möjliggör cirka 550-600 bostäder av olika lägenhetsstorlek, samt ca 5000 kvm BTA för verksamheter inklusive lokaler i bottenvåningar och en förskola med minst 80 barn. Planen omfattar även park i norra delen och naturmark i södra delen. Bebyggelsen är ordnad i en tydlig kvartersstruktur 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.



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 viktigt 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. Skalan på bebyggelsen varierar i huvudsak mellan 4 våningar och 7 våningar.



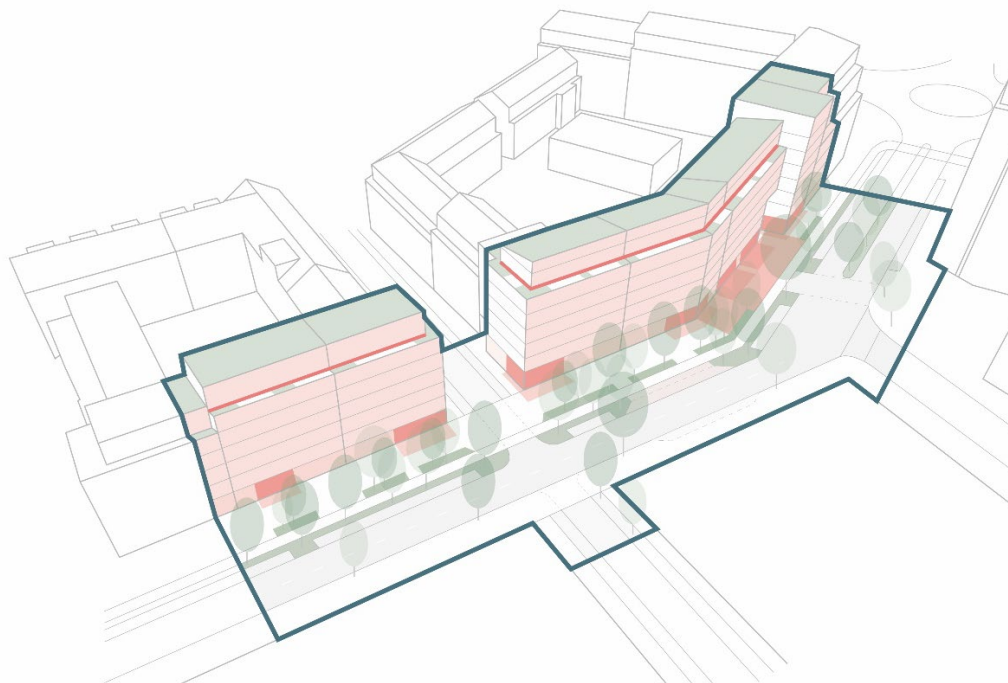
Planområdets fyra kvarter som ansluter till Boulevarden, Gröna slingan, kvartersgata och stadsfronten mot öster. Bebyggelsens färger illustrerar hur skalan varierar från 7/8 våningar (mörk färg) till 4 våningar (ljus färg).

Bebyggelse mot Boulevarden

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 utan förgårdsmark. Den soliga sidan av gatan har en något bredare gångbana med plats för t ex uteservering.

Om gatuplanet i ögonhöjdsperspektiv 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.



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

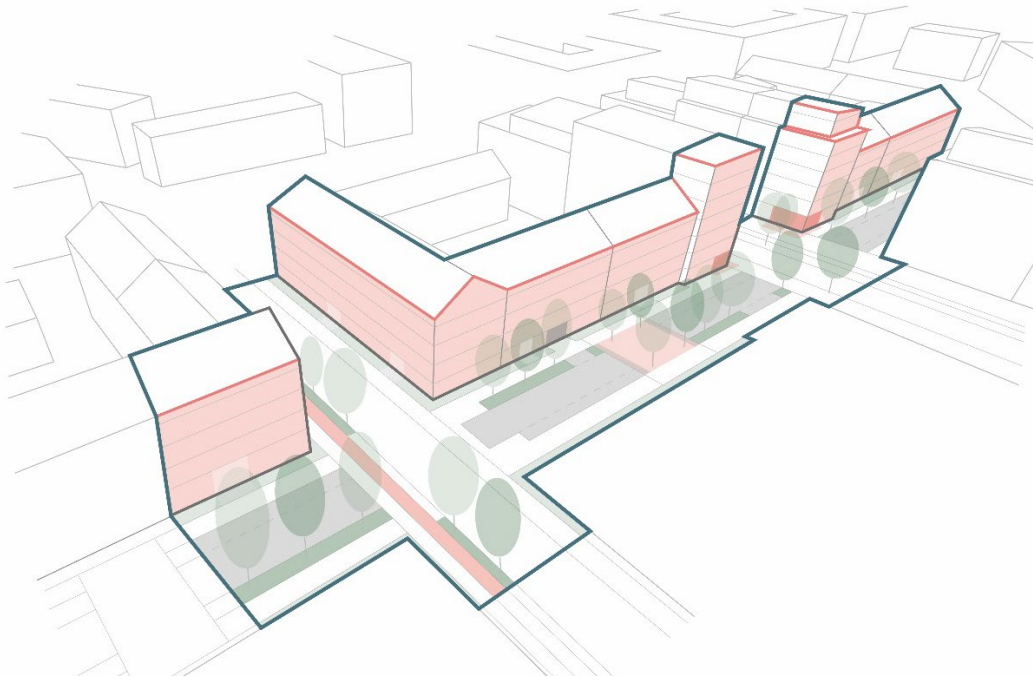
- Byggnader ska utföras sammanbyggda längs hela användningsgränsen mot Boulevarden. Genomgående öppningar från gata till gård medges inte.
- Bottenvåningens gatufasad ska placeras max 0,25 meter ifrån användningsgräns. Bostadsentréer får dras in.
- I bottenvåning tillåts ingen bostadslägenhet utan endast bostadskomplement och lokaler mot Boulevarden.
- 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 bostadsdelen mot gården medges lägre våningshöjd.
- Byggnadens översta våning ska vara indragen minst 1,6 meter från fasadlinjen mot Boulevarden, i syfte att hålla samman ett gemensamt stadsuttryck i kvarteren.
- Balkonger/burspråk får maximalt kraga ut 0,4 meter utanför fasad mot gata.
- Infart/Utfart från garage får ej anordnas.

Bebyggelse mot Kvartersgata

Bebyggelsen utmed kvartergatorna är sammanhållen men av mer lokal, småskaligare och mer varierad karaktär än mot Boulevarden. Kvarteren får ha en portik eller öppning mellan gata och gård, vilket ger avbrott i kvartersfronten. Bostäder medges i hela gatuplanet, något upphöjt från gatan för att minska insyn.

Bebyggelsen har förgårdsmark för att ge gatan ett grönt intryck och skapa viss distans till bostaden i bottenvåningen utan att privatisera marken.

Från kvartergatan nås även kvarterens underliggande garageplan. Garageplanet får ej gå fram till gatufasad, förutom med infarten/utfarten, för att undvika slutna socklar. Infart/utfart till garage ska vara omsorgsfullt löst integrerat i bostadshuset.



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.
- Bottenvåningens gatufasad ska placeras 1-2 meter från användningsgräns, för att skapa ett tydligt och grönskande stadsrum.
- 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, som ska vara integrerade i bostadshuset.
- 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 och minst 3,5 meter om balkongen även kragar ut över allmän plats. Bestämmelsen syftar till att inte få lågt sittande balkonger och säkerställa driftsmått.
- Mur i gräns mellan kvartersmark och gata får ej vara högre än 0,8 meter i förhållande till gatans marknivå, i syftar till att hitta en balanserad gräns mellan privat och offentligt.

Bebyggelse mot Gröna slingan

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 och grönt 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 för huset eller som privat entré och uteplats till bostad i gatuplan. Om förgården ligger upphöjd i förhållande till gatan ska den avslutas mot gatan med 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 bör 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.



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

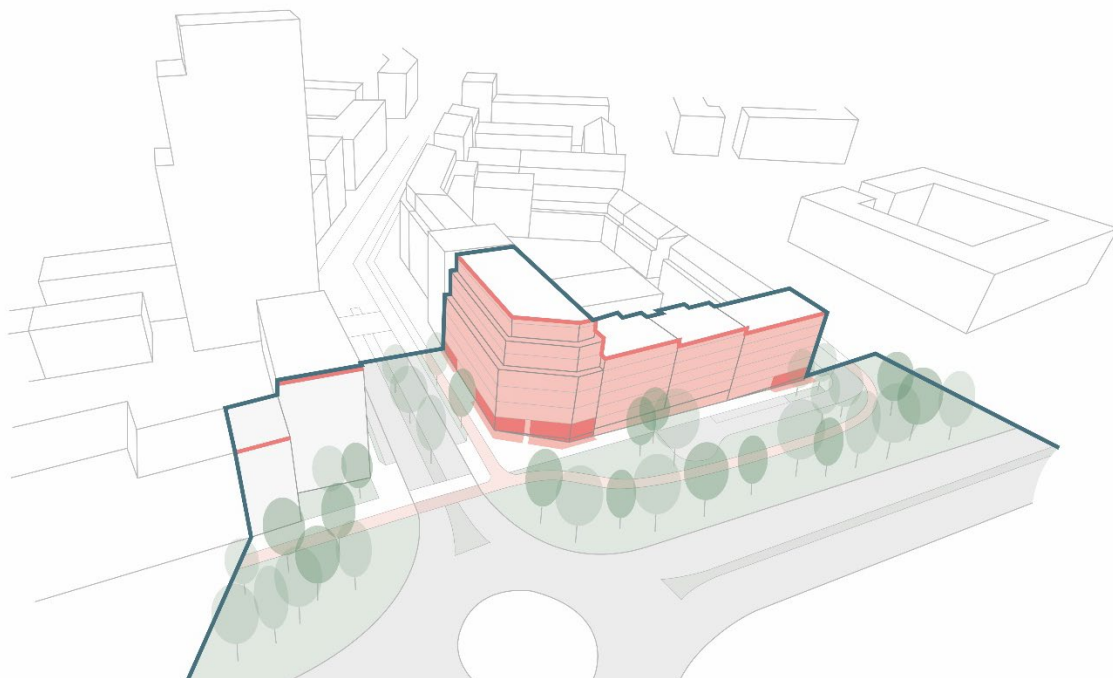
- Bottenvåningens gatufasad ska placeras minst 4 meter från användningsgräns, för att skapa ett tydligt, upplevelserikt och grönskande stadsrum även utan lokaler i gatuplan.
- Byggnadens översta våning ska vara indragen minst 1,6 meter från fasadliv mot gata eller utformad som vindsvåning med sadeltak. Max 1/3 av fasadlängden får undantas till förmån för takkupor, frontespis etc i syfte att uppnå ett varierat och upplevelserikt uttryck.
- Fri höjd under balkong ska vara minst 2,4 meter över kvartersmark 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.

- Infart/Utfart från garage får ej anordnas.

Bebyggelse mot Stadsfronten

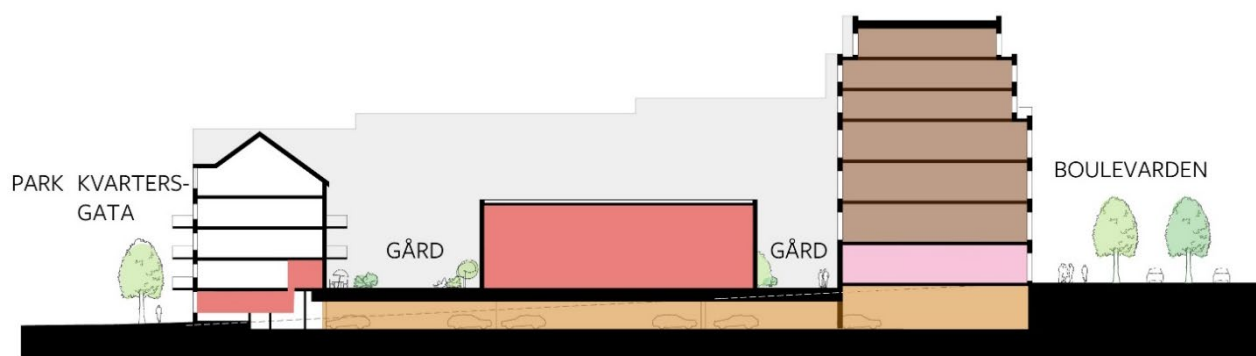
Bebyggelsen riktad mot Bergtorpsvägen utgör, tillsammans med kvarteret på andra sidan Boulevarden, Täby parks entréfront mot öster. Skalan i 6 våningar ansluter till skalan i kvarteren på andra sidan Boulevarden, inom Område 2. Marken lutar mot parken och gångpassagen ner under Bergtorpsvägen vilket tydliggörs i att bebyggelsen också trappar med lutningen.

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

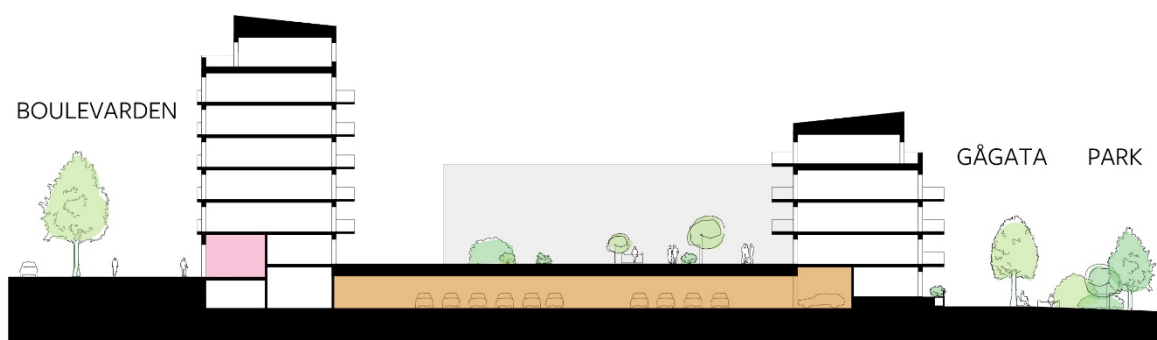


För att uppnå karaktären av en sammanhållen men trappande entréfront mot Bergtorpsvägen:

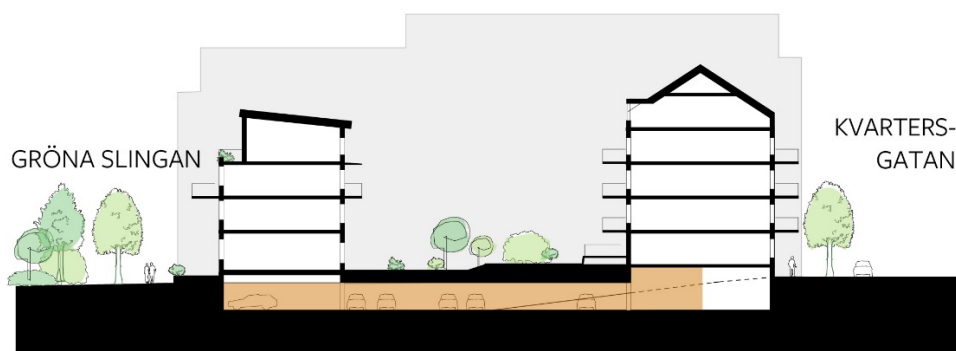
- Byggnader ska utföras sammanbyggda längs hela användningsgränsen. Genomgående öppningar från gata till gård medges inte.
- Bottenvåningens gatufasad ska placeras 1-2 meter från användningsgräns, för att skapa ett tydligt och grönskande stadsrum.
- I bostadslägenhet ska höjd mellan ovansida av golvbjälklag 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 för infart/utfart, som ska vara integrerade i bostadshuset.
- Mur i gräns mellan kvartersmark och gata får ej vara högre än 0,8 meter i förhållande till gatans marknivå.



Illustrerad sektion genom kv 5:1/2. 5 våningar mot kvartergatan och parken, förskola möjlig i gårdsbyggnad och byggnad i 7 våningar med verksamheter mot Boulevarden. (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)



Illustrerad sektion genom kv 5:3. 7 våningar mot Boulevarden, med den översta våningen indragen. 5 våningar mot gågata och parken. (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)



Illustrerad sektion genom kv 5:4. Kvarteret, som är underbyggt med garage, ansluter med 4-våningsskala till Gröna slingan. (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)

Förskola

I kv 5:1/2 medges förskola för minst 80 barn. Förskolan kan inrymmas i kvarterets norra del eller i gårdsbyggnad. Förskola ska placeras så att behov av utemiljö uppfylls på gården både för förskolan och 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 norr om kvarteret, via separat trapphus med hiss.

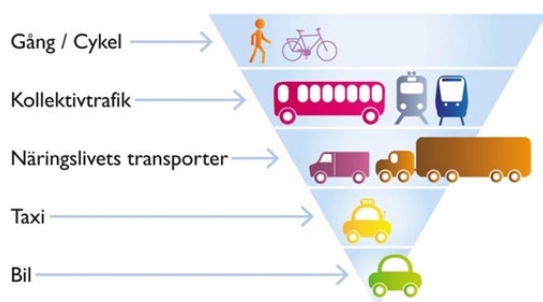
Enligt PBL ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomter med lokaler för fritidshem, förskola, skola (8 kap. 9–11 §§ PBL). Enligt den vägledning som tagits fram kan ett rimligt mått utifrån antalet barn vara 40 m² friyta per barn i förskolan. Men lagen definierar 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.

Gården i kv 5:1/2 medger möjlighet att skapa en förskolegård på 2000 kvm friyta. Detta motsvarar en friyta på 20 kvm/barn. Aktuellt område 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.

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 ska kollektivtrafiken vara 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.



Prioritering inom Täby park, Tyréns

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 också möjliggöra god framkomlighet med bil.

Gatunät

I och med att Område 5 är placerad mellan DP 1 och DP 2 i Täby park 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 och 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.

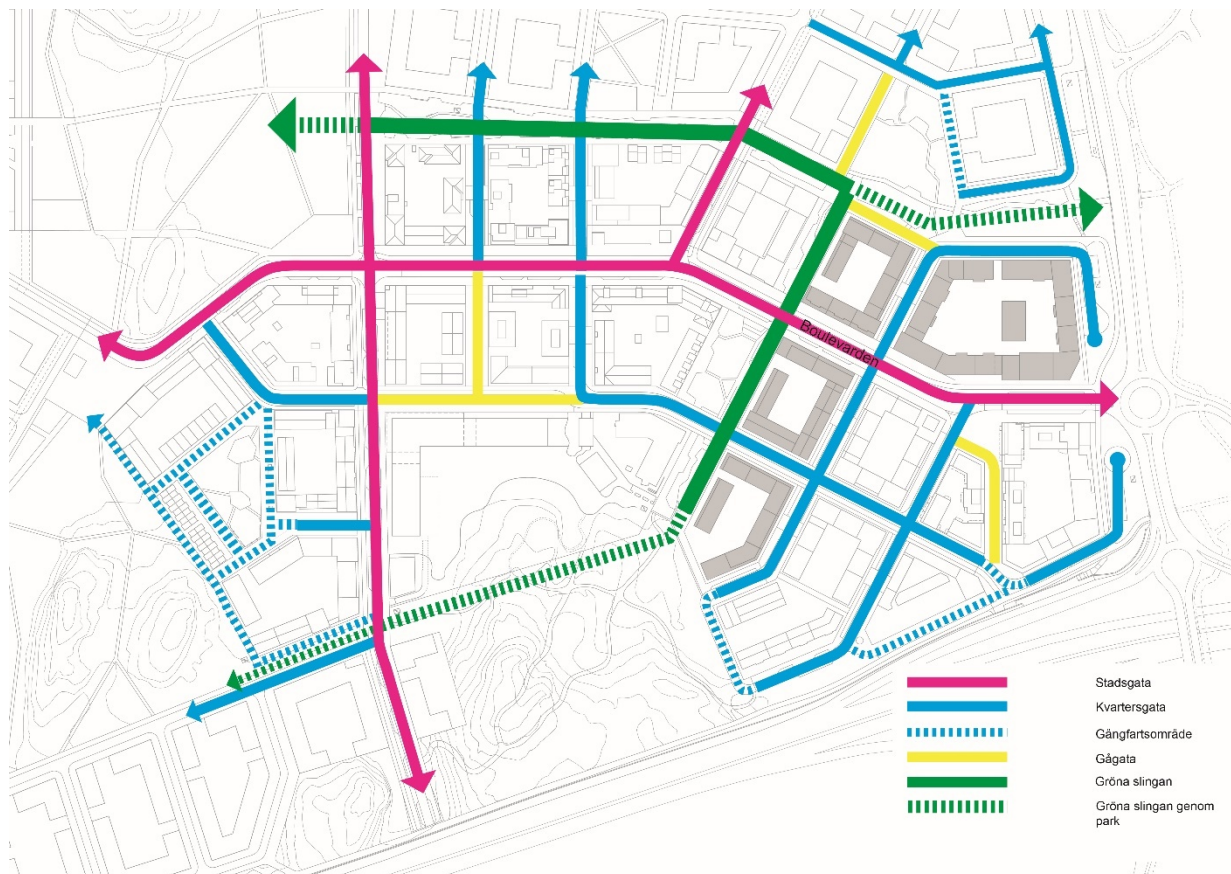


Illustration gatunät Täby park (grå kvarter avser DP5)

Kvartersgatan

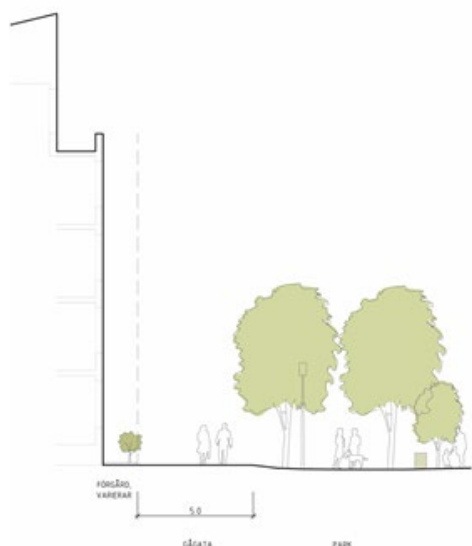
Kvartersgatan ska följa samma utformning som kvartersgatorna i tidigare detaljplaner för att skapa enhetlighet och ett igenkänningsbart gatunät i hela Täby park. Det ska vara tydligt att det är en kvartersgata, främst avsedd för boende och besökare till fastigheterna.

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.



Gatusektion för kvartersgata med bebyggelse på båda sidor

Gatusektion för kvartersgata mot park



Gatusektion för gågata mot park

Utformning av korsningar

Korsningar utformas så att personbilar kan mötas och svänga samtidigt, men att lastbilar inte kan svänga samtidigt med andra fordon. Sikten i korsningen är god både till cykelbana och körbana och avskärning av hushörn behövs inte i korsningen. Kvartersgatans utformning är tydligt underordnad Boulevarden.

I anslutning till kvartersgatan, nära Bergtorpsvägen planeras platser för bilpool. Platserna ska planläggas som kvartersmark och eventuellt behov av elförsörjning och fiber för laddning av elfordon utreds vidare.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Täby park är en stadsdel som ska vara tillgänglig för alla, där gående och cyklister ska prioriteras i gaturummet. 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, ett sammanhängande parkstråk genom hela Täby park, går igenom 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 har flertalet oseparatorade gång- och cykelstråk och 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 kunna anlägga en bro för gång- och cykelstråket över den befintliga passagen under Bergtorpsvägen.

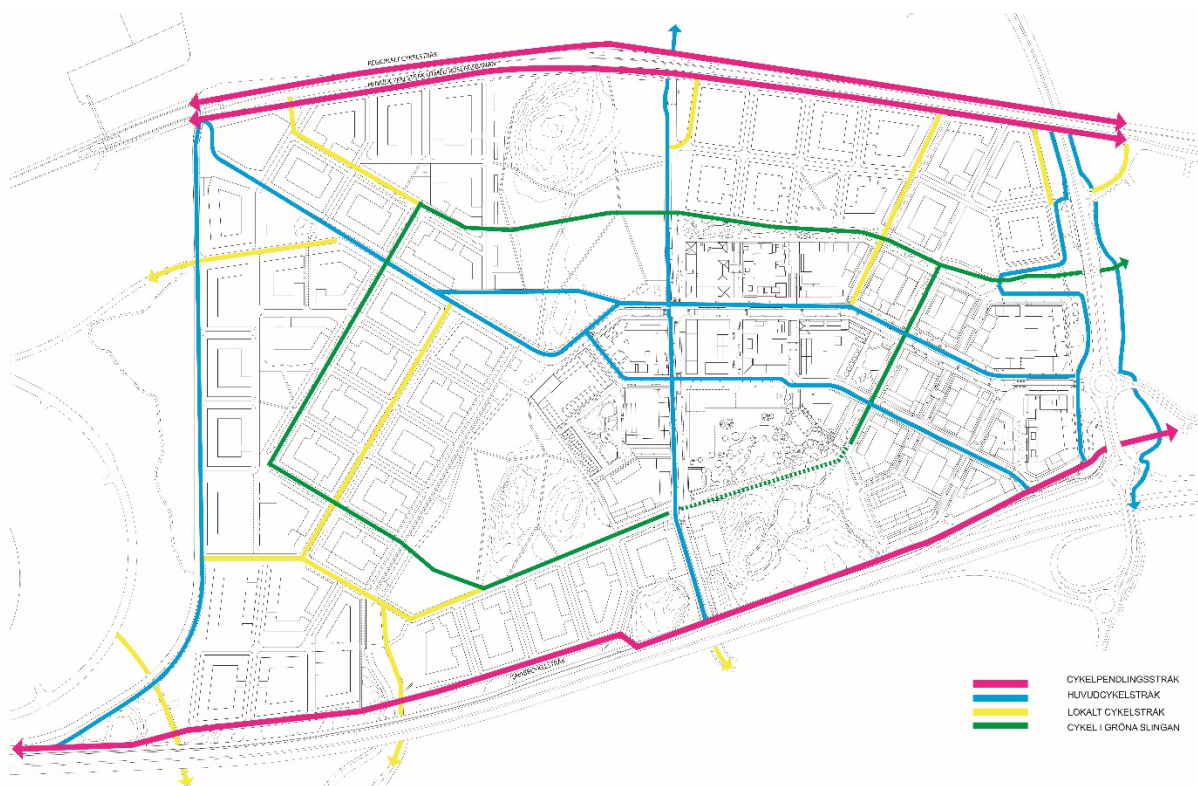
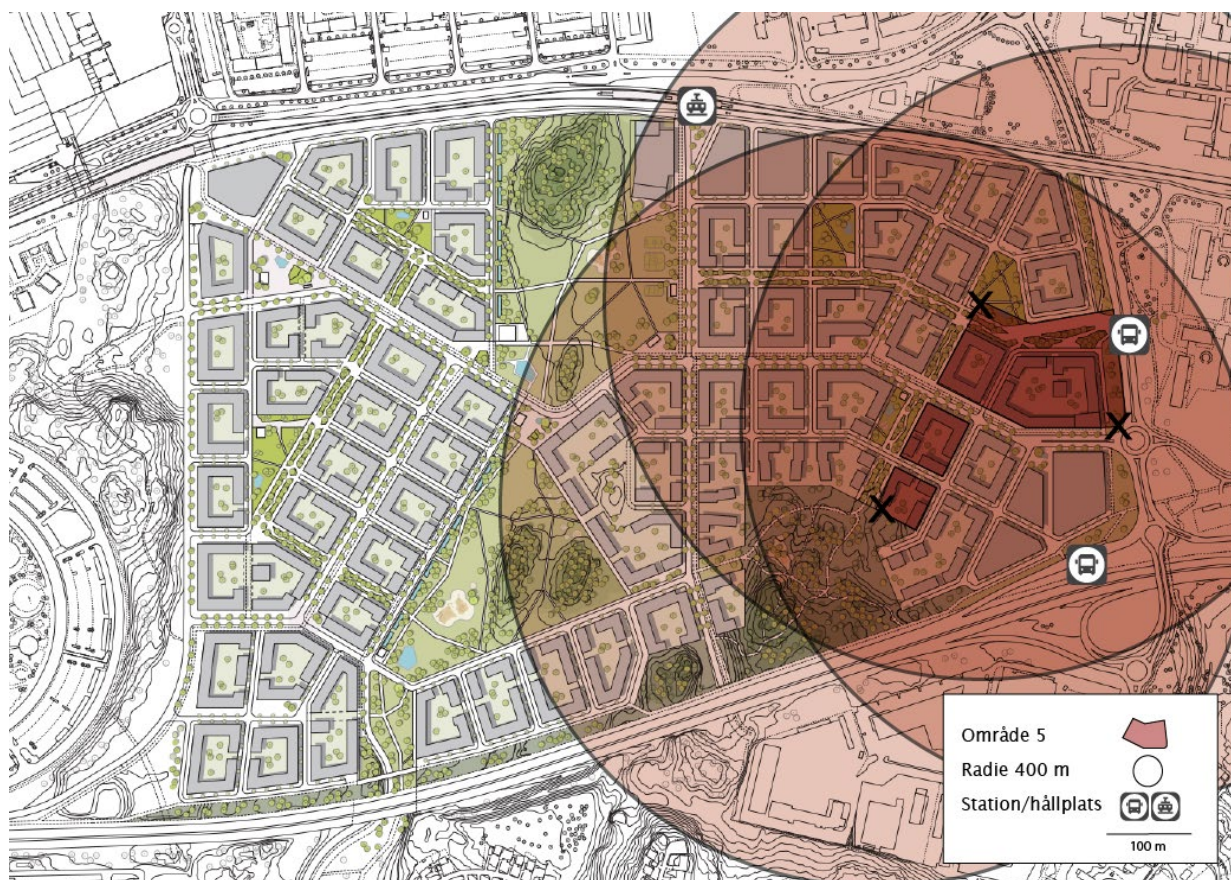


Illustration övergripande cykelstruktur Täby park

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, och närmast ligger Täby Norra Bergtorps busshållplats på Bergtorpsvägen. Hållplatsen nås inom ett par minuters promenad från område 5. 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.



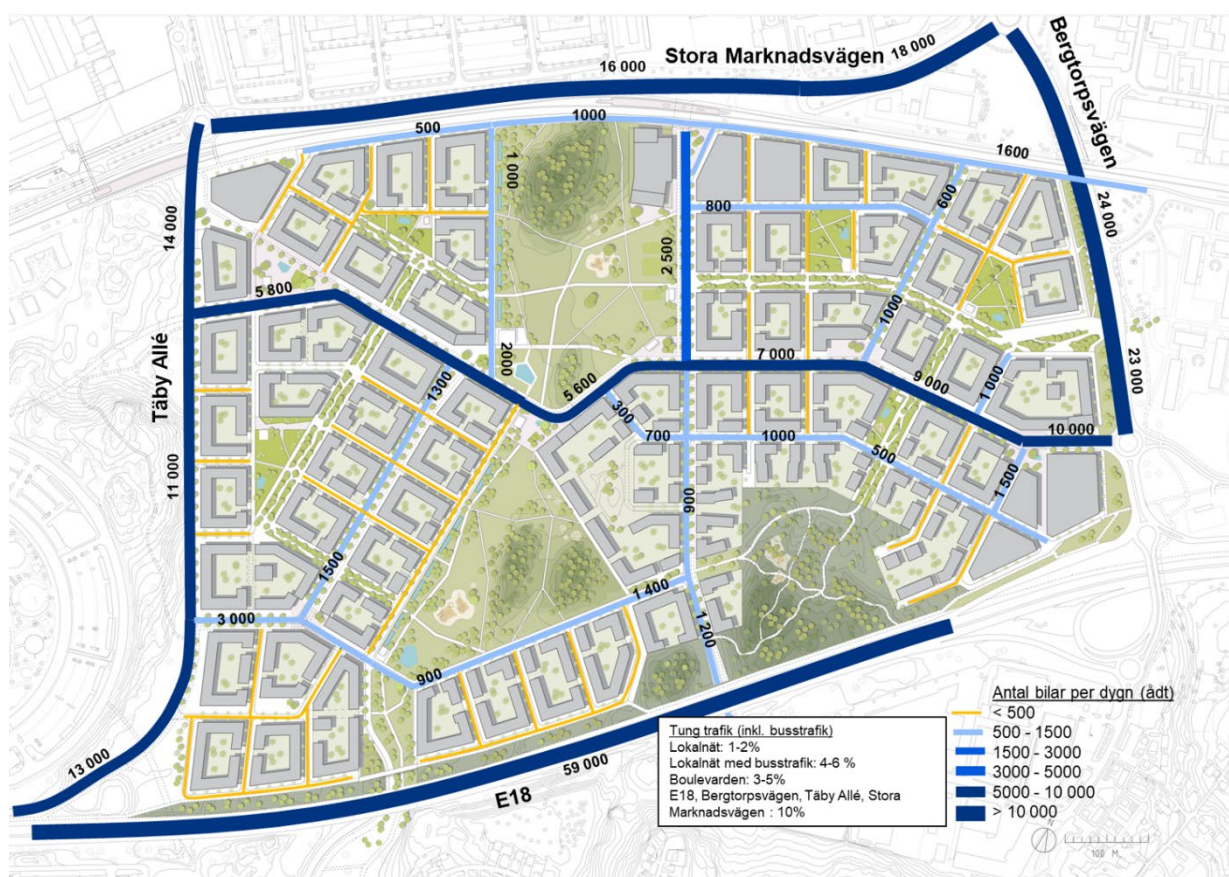
Befintliga och nya busshållplatser och Roslagsbanans stationer med gångavstånd 400m fågelvägen

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 i vilken förväntad framtida exploatering och trafikallsträng är förutsättningar för analysen. Analysen har gjorts för två scenarion, ett halvt utbyggt och ett fullt utbyggt Täby park samt testat ett antal åtgärder på vägnätet 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, och 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 dem i analysen testade åtgärderna genomföras. Vid fullt utbyggt Täby park behövs en kombination av dem i analysen testade åtgärderna 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, 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.



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

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 och samverkan för god tillgänglighet. Enligt programmet för Täby park ska effektiv markanvändning och ökad attraktivitet vara prioriterade.

Cykelparkering på kvartersmark

Cykelparkeringen för bostädernas och verksamheternas behov ska lösas inom kvartersmark. Cykelparkeringsnormen innebär för kontor 15–20 platser/1000 m² BTA. Av dessa ska cirka hälften finnas i cykelrum och hälften i anslutning till entrén. Gällande flerbostadshus är det rekommenderade intervallet 20–30 platser/1000 m² BTA, vilket motsvarar cirka 2,5 cykelplatser per lägenhet. Enligt normen ska cirka 60–70 % av dessa cykelparkeringar för boende finnas i cykelrum inom fastigheten. För förskola är normen 25-30 platser/1000 m² BTA varav 50% i cykelrum och för handel är normen 25-35 platser/1000 m² BTA varav 15-20% i cykelrum. För boenden och arbetsplatser bör utrymme finnas för att mecka och tvätta cyklar, samt laddningsmöjligheter för elcyklar och särskild plats för cykelvagnar, barnvagnar och sparkcykel. Även parkering och laddningsmöjlighet för permobiler och likande fordon är viktigt 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.

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 m² BTA för kontorsverksamhet (0,23 bilparkeringsplatser/anställd) och 7 bilplatser/1000 m² BTA för flerbostadshus (0,7 bilparkeringsplatser/hushåll). För både kontor och bostäder ska 1 plats/1000 m² BTA vara för besökare och minst 2 % (eller en plats) reserveras för rörelsehindrade. Gällande förskolor ska enligt Täbys parkeringsnorm 4 bilplatser/1000m² 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” kommer att hanteras före antagande av detaljplanen.

In- och utfarter till garage ska inte placeras mot Gröna slingan eller ut mot Boulevarden, utan endast mot kvartersgatan, vilket säkerställs genom planbestämmelse. Inom garage bör laddningsplatser för elfordon finnas. 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 och besöksparkering till förskolan samt parkering för

kontorslokalernas anställda och besökare. 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.

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. Vidare bör allmänna cykelparkeringsplatser finnas i anslutning till busshållplatser och stationer.

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 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.



Illustration av angöring och inlastning i kv 5:1/2 med förskola. (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)

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.

Varutransport, avfallshantering och utryckningstrafik

Kvartersgatan i område 5 är den gata som är lämpad att använda för inlastning och sophämtning så verksamheter med leveransbehov bör lokaliseras enligt detta. Inlastning mot Gröna slingan bör undvikas och mot Boulevarden är möjligheterna begränsade. 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 och leveranser föreslås 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 9,4m 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 ett soprum per kvarter som töms via kvartersgatans angoringsmöjligheter.

Utrycknings- och räddningsfordon använder kvartersgatan, vändplanen samt Gröna slingan för att nå entréer i området. Om det finns delar av byggnader som inte nås 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. Utryckningstrafikens framkomlighet och tillgänglighet ska fungera under alla faser av områdets utbyggnad.

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.

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. Grönytefaktor för allmän platsmark är under utveckling och bygger vidare på den för kvartersmark.



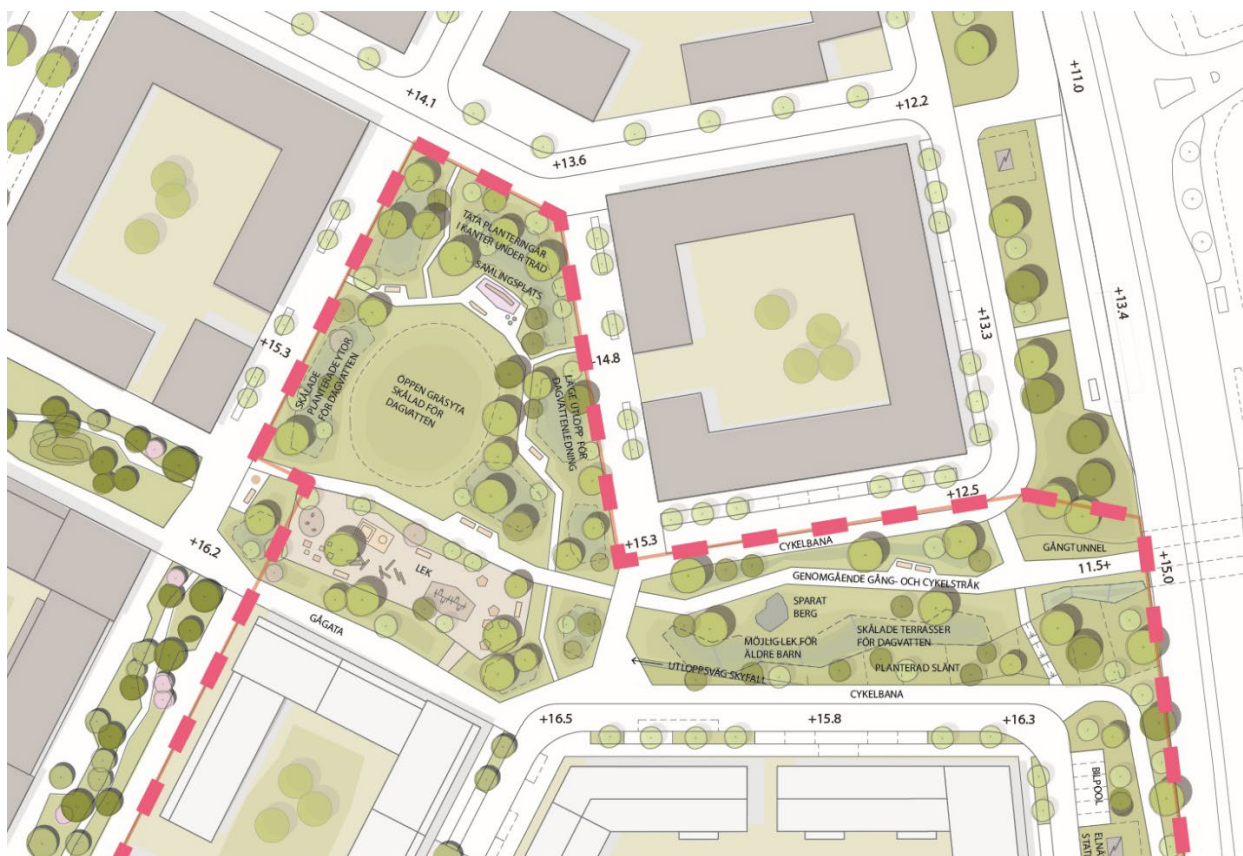
Planområdet omfattar park i norra delen och naturmark i södra delen.

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 pollinatorssamband. Täby parks träd bidrar till att skapa en karaktärsfull miljö, både i gaturum, kantade av träd som i parker. Trädarter väljs utifrån flera aspekter, t ex inhemska arter, biotop de ska stödja, eller, i gatumiljön, kunna hantera påfrestningar. Växtbäddar för samtliga träd ska vara utformade så att trädet kan utvecklas till full potential.

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 viktig för närboende som barn, äldre eller funktionsnedsatta som har svårt att ta sig längre sträckor. Parken bör innehålla trädplanteringar för skugga och en öppen gräsyta för aktivitet, liksom sittplatser och trygghetsbelysning, vistelseytor och rofyllda miljöer. Utöver detta kan parken erbjuda en mindre lekplats för yngre barn, blomster- och buskplanteringar. Lekplatser ska utformas så att det är tydligt att de är öppna för alla.



Illustrationsplan 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 länkas 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 planeras en inhägnad områdeslekplats för yngre barn och i den avlånga delen planeras en terrasserad yta med integrerad lek för äldre barn.

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 väl till de nya stråken i stadsdelen. Naturmarken utgör en länk i stadsdelens övergripande grönstruktur utmed Gröna slingans genomgående stråk, och ansluter till den i väster och nordost. I randzoner där nya bebyggelsekvarter och värdefull naturmark möts ska anpassning till befintliga markhöjder beaktas så en naturlig övergång till naturmark uppnås.



Illustrationsplan naturmarken i södra delen av planområdet. (SWMS arkitektur)

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

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

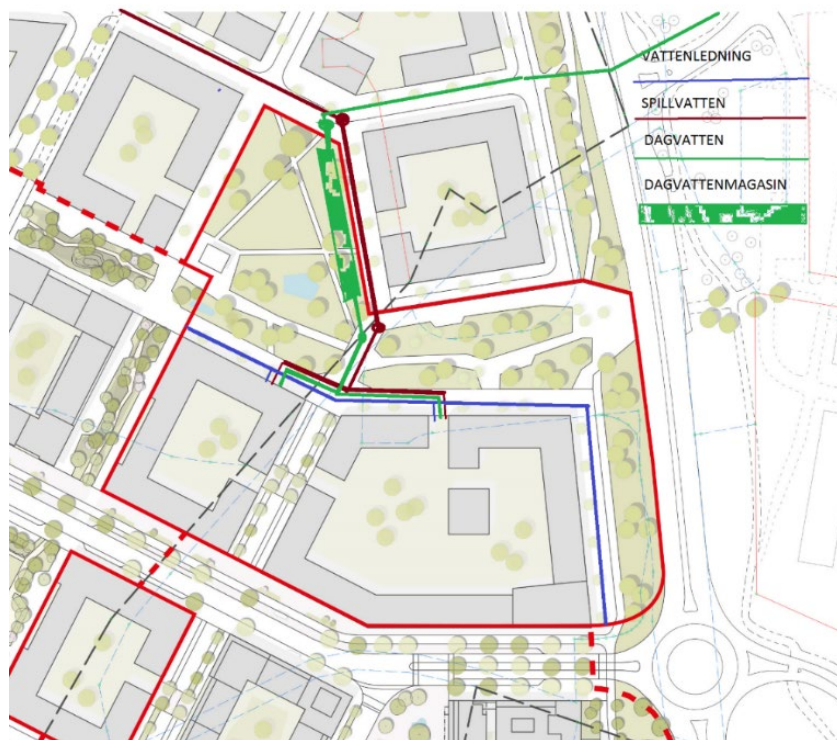


Illustration över nya VA-ledningar inom område 5 och föreslagen ytterligare fördröjning av dagvatten i dagvattenmagasin (schematiskt redovisad) i den norra delen av planområdet.

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.

El

Nya ledningsdragningar till kommande bebyggelse och verksamheter kommer erfordras, vilket kräver ledningssamordning mellan exploitörer och ledningsägare. Eventuell omläggning av elledningar kan komma att ske.

Transformatorstation behövs inom planområdet och förslag på placering finns i plankartan (E1). 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. Ett markreservat för allmänna ledningar (u1) läggs in i plankartan för att säkerställa utrymme för ledningen.

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 samlingsplats i varje kvarter med anslutning från kvartersgatan. Insamling av grovavfall, elektronikavfall, farligt avfall, sker genom den mobila återvinningscentralen. Inom planområdet förläggs alla sopsugsinkast till kvartersmark. För att underlätta insamling av grovavfall, farligt avfall och el-avfall utreds möjligheten att inrätta en så kallad Returpunkt inom kv 5:1/2. 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.

ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER

Naturmiljö

Enligt naturvärdesinventeringarna borde den lövrika barrskog, som är belägen i planområdets södra del, undantas från bebyggelse. Majoriteten av detta område kommer att 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.

Förorenad mark

En översiktlig markprovtagning genomfördes våren 2018, där en av provpunkterna låg inom fastigheten Hästen 2 och således i aktuellt planområde. Jordprovet visade på en kobolthalt som överskrider gränsen 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.

Under vintern 2019 genomfördes en översiktlig markmiljöundersökning som kompletterade tidigare markmiljöprovtagningar inom planområdet. Syftet med denna var 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 bakgrundhalterna för 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 förekommande 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 schaktbeten.

Risk för skred

Eftersom det förekommer finkorniga jordarter inom planområdet föreligger det en viss risk för skred, vilket behöver beakta vid schaktarbeten.

Grundvatten

En hydrogeologisk undersökning pågår för att utreda grundvattenförhållandena inom planområdet. Utifrån resultaten kan sedan beslut tas om eventuella skyddsåtgärder och om det blir aktuellt att söka tillstånd för vattenverksamhet. För att minimera risken för sättningar, beroende på grundvattennivåsänkningar, bör höjdsättningen anpassas i möjligaste mån efter rådande grundvattennivåer. För att minska risken med att olika projekt i Täby park ska påverka varandra negativt har ett hydrogeologiskt forum upprättats mellan berörda konsulter, byggherrar och kommunen.

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

Samhällsrisken ligger även den 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 meter från väggkant.

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

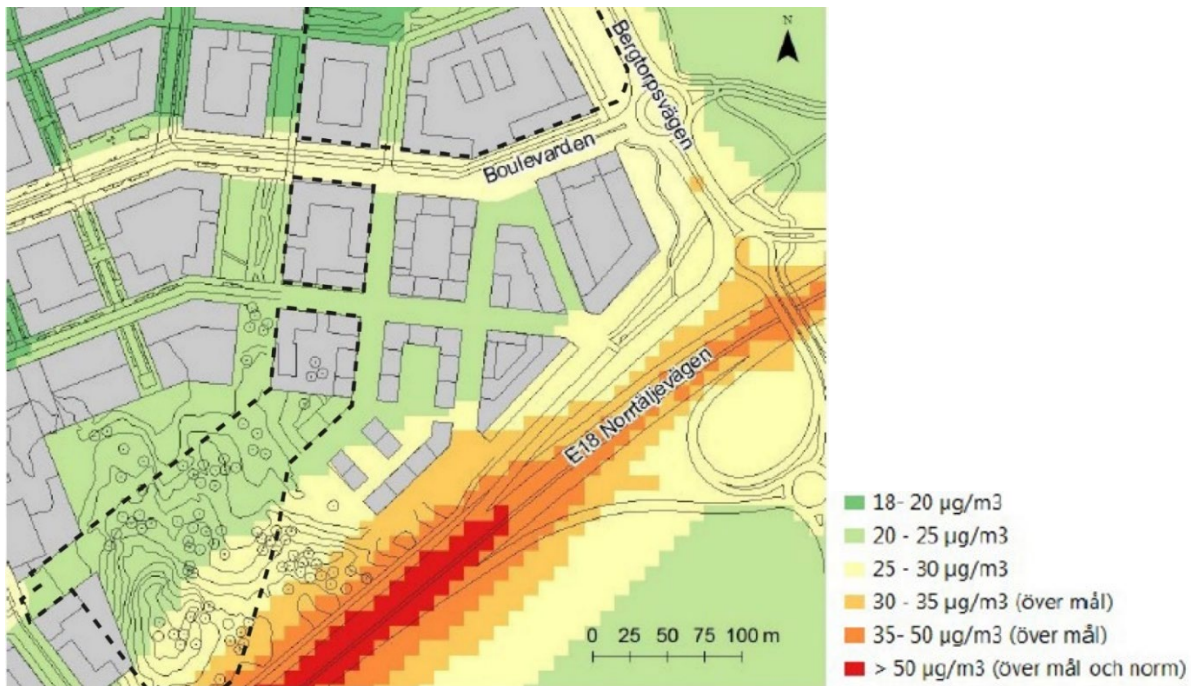
1. Ytor mellan ny bebyggelse och Bergtorpsvägen utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
2. Inom 75 m från Bergtorpsvägen ska bostadsbebyggelse/förskola/handel som vetter direkt mot vägen utan framförliggande bebyggelse utföras med följande åtgärder:
 - Från samtliga utrymmen för 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 det idag en befintlig 10-15 cm hög kantsten längs Bergtorpsvägen som skyddar 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.

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 aktuell plan 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 10 klaras i hela detaljplaneområdet år 2030 då projektet är genomfört. Överskridande av miljökvalitetsnormen sker endast direkt intill E18 och utanför planområdet, se bild nedan.



Beräknad dygnsmedelhalt av partiklar PM10 ($30 \mu\text{g}/\text{m}^3$) under det 36:e värsta dygnet vid en utbyggnad av Täby park. Normvärdet som ska klaras är $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ och målvärdet är $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Källa (Luftutredning för Täby park, DP2, Täby, 2016)

Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid NO₂ ($60 \mu\text{g}/\text{m}^3$) klaras i hela detaljplane- och beräkningsområdet år 2030 då projektet är genomfört. De högsta kvävedioxidhalterna i området har beräknats vid Boulevarden. Majoriteten av kvävedioxidhalterna inom planområdet beräknas ligga mellan $12\text{--}18 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket innebär att miljö kvalitetsmålet för NO₂ ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) uppnås i stora delar av planområdet. Detta illustreras nedan.



Beräknad dygnsmedelhalt av kvävedioxid, NO₂ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) under det 8:e värsta dygnet vid en utbyggnad av Täby park. Normvärdet som ska klaras är $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. 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 (grönytefaktor), planteringar mm, som bidrar till en bättre luftkvalitet.

Buller

En trafikbullerutredning har utförts av Structor (2020-01-24, uppdaterad 2020-04-01) 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. Överlag bedöms ungefär hälften av de planerade lägenheterna behöva planeras med hänsyn till bullersituationen med behov av ljuddämpad sida eller begränsad storlek om högst 35 m². 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 m², 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.



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 2020-04-22)

För de mest bullerutsatta kvarteren behöver, utöver planlösningar med bullerhänsyn, även fasadernas ljudisolering bevakas. Fasad, fönster och eventuella uteluftsdon måste dimensioneras för att klara riktvärden för både sammanvägd ljudnivå och lågfrekvent buller inomhus. Sovrum och vardagsrum ska planeras mot innergårdarna medan avskiljbart kök och badrum planeras mot de bullerutsatta fasaderna.

Ambitionen är att skapa en god ljudmiljö i området och därav ska man vid fortsatt planering av bostäderna eftersträva att uppnå inomhusnivåer enligt standarden för ljudklass B.

Uteplats

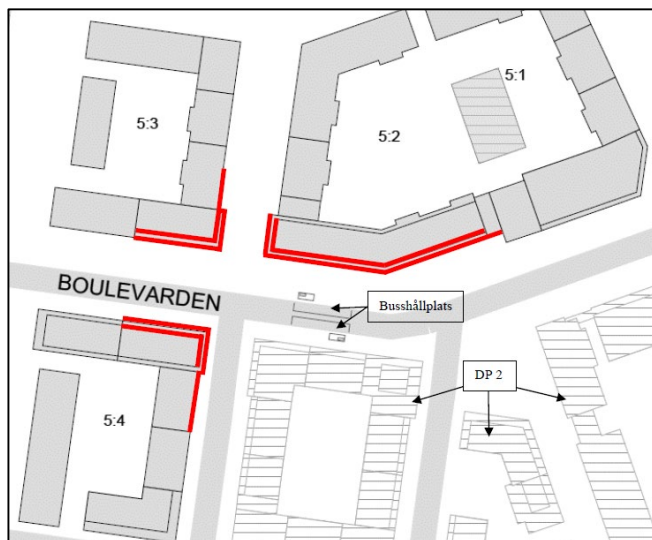
I figuren ovan framgår det att riktvärdena för uteplats och förskolegård i stort sett uppfylls helt för samtliga innergårdar, förutom en liten del av innergården, precis vid öppning mot gata, vid kvarter 5:1/2. Inom detta kvarter planeras det för en förskola, vilket bedöms vara möjligt om denna anläggs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

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.

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.



Ljudisoleringen hos de rödmarkerade fasaderna behöver detaljstuderas i projekteringen pga. det lågfrekventa bullret som uppstår vid busshållplatsen. (Källa: Trafikbullerutredning 2020-01-17, uppdaterad 2020-04-01)

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. Resultatet 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.

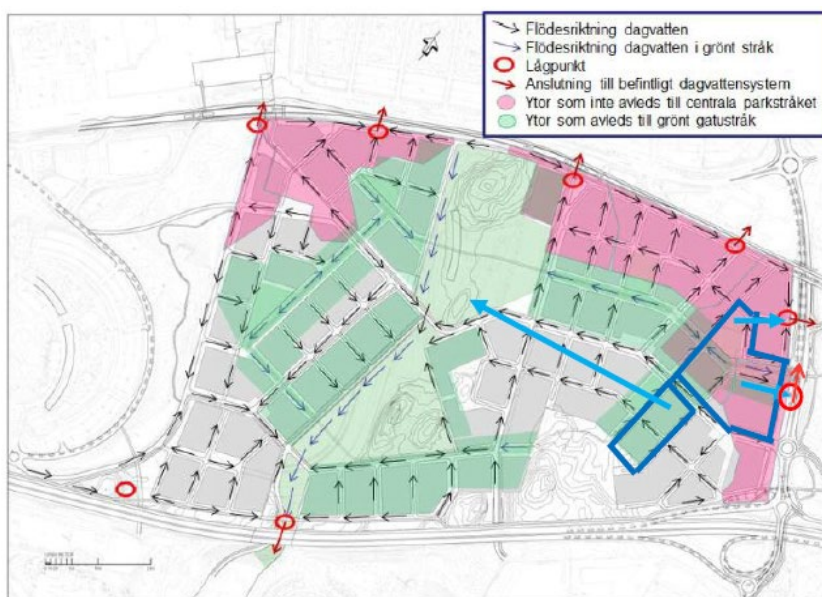
Det är en fördel om eventuella uteluftsdon placeras mot gårdarna vilket även riskutredningen kräver. Det är dock viktigt att innergården fortfarande fyller sin funktion som ljuddämpad sida.

Radon

Byggnader ska byggas radonsäkra.

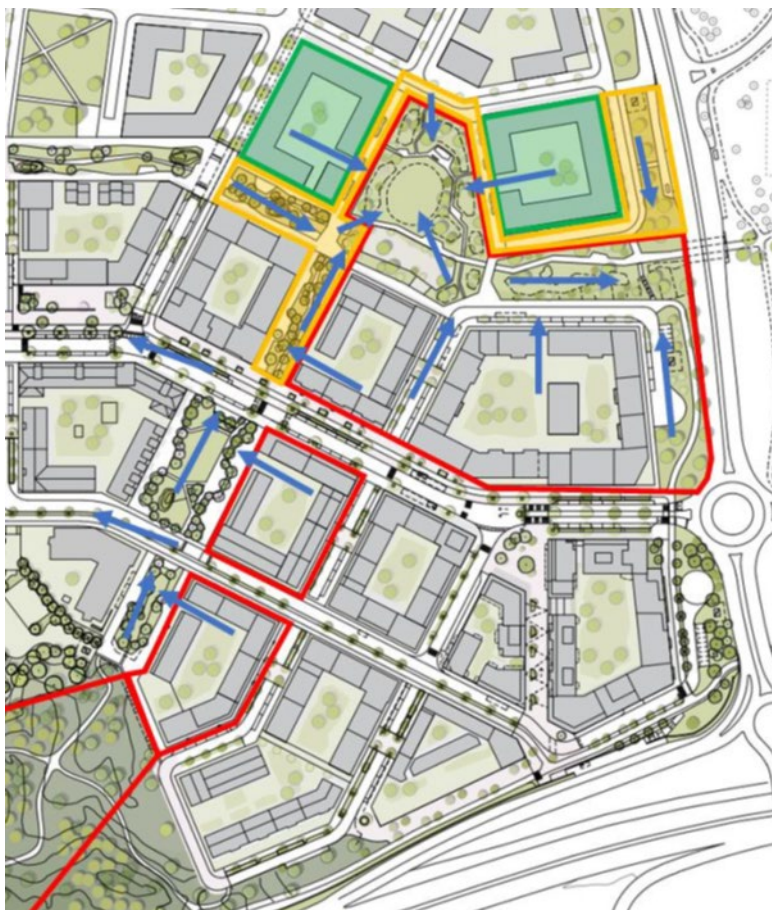
Dagvattenhantering

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. Ett ytterligare renings- och fördröjningsåtgärd genom öppna dagvattenlösningar kommer att skapas i stadsparken innan slutlig avledning till recipient.



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

Även i det nordöstra avrinningsområdet finns goda förutsättningar för rening- och fördröjning i öppna lösningar som anläggs i den planerade parken inom planområdet samt Gröna slingan. En del av befintligt dagvattensystem vid Bergtorpsvägen samt gång- och cykelpassagen under den kommer att bevaras. Det finns 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.



Framtida flödesriktningar för ytliga flöden inom planområdet utifrån höjsättning erhållen 2020-01-23

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.

Föroreningsmängder

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, dels i parken i norra delen av planområdet, dels i det centrala parkområdet utanför planområdet, inte medräknats bedömer man ändå att resultatet ändå kan betraktas som rimligt.

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

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 har till fullo tillgodoräknats i dimensioneringen av dagvattensystemet inom DP1.

För delområdet som avrinner mot nord-öst är det idag känt att befintligt dagvattensystem i Stora Marknadsvägen/ Bergtorpsvägen är fullt belastat. Dagvattenanläggningen i parken inom planområdet kommer därför även att ha fördröjningsfunktion. Anläggningen kommer att magasinera dagvattnet innan påsläppet sker till befintligt system. Förutom åtgärder inom detaljplanen undersöker kommunen möjlighet att anlägga en eller flera fördröjningsmagasin uppströms Täby park för att frigöra kapacitet i det befintliga dagvattensystemet.

Sammanfattningsvis bedöms det därför inte vara någon risk att den planerade exploateringen försvårar arbetet att uppnå kommunens miljömål eller de fastställda miljö kvalitetsnormerna för recipienten eller grundvattenförekomsten.

Med hänsyn till den rening som sker i planerade åtgärder i centrala parken, men också i den planerade dagvattenanläggningen i parken 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.

Kommunen har ett i sitt lokala åtgärdsprogram 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 kvalitetsnormerna.

Risk för översvämning

En översiktlig skyfallskartering har genomförts för hela Täby park såväl som enbart för 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, föredragsvis mot kringliggande grönområden/Gröna slingan.

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.



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

Övergripande dagsljusstudie

Planförslaget har prövats i övergripande dagsljusstudie, utförd av Ramböll (2020-04-06). Studien bedömer att inga större dagsljusproblem visar sig med uppskattade volymer och placering. Några hörnlägen mot gård kommer behöva beaktas i fortsatt process med val av fönster, planlösning mm.

Brottsförebyggande åtgärder

Täby kommun arbetar för att skapa trygga och gena gångvägar och passager inom Täby park. Aktiva bottenvåningar med lokaler eller bostäder i bottenvåningarna med låga socklar ökar den sociala kontrollen och därmed risken för upptäckt. 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.

HANTERING AV FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

HANTERING AV RIKSINTRESSEN

Planprogrammets område angränsar till riksintressena E18 och Roslagsbanan som båda är riksintresse för kommunikation. 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.

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.

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.

Precisera en fysisk form som reflekterar visionen för planområdet framtagna av Täby kommun och exploatörerna.

Möjliggöra att alla berörda parter får en gemensam bild av de gestaltungs-mässiga intentioner som arbetats fram under detaljplaneprocessen.

Funktionera som styrning och vägledning vid gestaltungsfrågor under bygglovsprövning.

PRECISERINGAR AV PLANBESTÄMMELSER

Användningsbestämmelser	Förklaring/syfte
GATA	Allmän gata. Kvartersgata med lokal trafik i syfte att angöra bostadsentréer och verksamheter. Mot grannskapsparken, i Gröna slingans förlängning, begränsas gatans bredd och utformas som gågata.
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. Innefattar även grönyta mellan Bergtorpsvägen och föreslagna 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 detalplan.
B ₁	Bostäder.
B ₂	Bostäder. I bottenvåning mot Boulevarden tillåts ingen bostadslägenhet utan endast bostadskomplement (t ex gemensamhetslokal, cykelrum, tvättstuga, trapphus) och lokal. 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.
C ₁	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 ₂	Centrumändamål ska finnas i kvartershörn och får finnas i bottenvåning, 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 funktions-blandad och levande stadsdel.
E ₁	Plats för transformatorstation för att säkra ledningsnät.
K ₁	Kontor. Bestämmelsen medger kontorsändamål i kvarteren i syfte att skapa

	flexibilitet och en funktionsblandad stadsdel med inslag av arbetsplatser.
P ₁	Parkering i garage under kvarterets bebyggelse och gård. Utförandebestämmelse styr att garage ej får placeras i gatufasad, förutom infart/utfart och att infart/utfart ska vara integrerat i bostadshus.
P ₂	Markparking i syfte att säkerställa platser för parkering för bilpool.
S ₁	Förskoleändamål i syfte att säkerställa behov av förskoleplatser.
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan, blir styrande för gatans lutning, samt höjd vid entréer, angöring mm.
kantsten	Bergtorpsvägens befintliga kantsten ska utgöra skydd mot spridning av brandfarliga vätskor, för att minska risk från transporter med farligt gods.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
e ₁	Minst 2500 kvm BTA för användning centrum och kontor ska finnas, i syfte att skapa en funktionsblandad och levande stadsdel.
e ₂	Maximalt 40 kvm byggnadsarea för komplementbyggnader, med en maximal nockhöjd av 3,5 meter. Egenskapsbestämmelsen syftar till att reglera en balans mellan behov av komplementbyggnader och behov av tillräckligt stor grön gård och effektiv dagvattenhantering.

e ₃	Maximalt 450 kvm byggnadsarea på gårdsbjälklag. Egenskapsbestämmelsen syftar till att medge byggnad på gård för t ex förskola men också att begränsa dess utbredning för att säkerställa gårdsyta.
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 mindre gårdsbyggnad får placeras ovan mark. 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.
p ₁	Bestämmelsen reglerar byggnaders placering mot Boulevarden. Detta görs så att husen möter gatan direkt mot gångbanan (maximalt 0,25 meters indrag för teknisk försörjning medges) för att skapa ett tydligt och förstärkt stadsrum.
p ₂	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 ₃	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. Bestämmelsen utgör stomme för gestaltungsprinciper och övergripande mål för stadsdelens identitet.
f ₁	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 ₂	Byggnadens översta våning ska vara indragen minst 1,6 meter från fasadliv mot gata eller utformad som vindsvåning med sadeltak. Max 1/3 av fasadlängden får undantas till förmån för takkupor, frontespis etc. Bestämmelsen gäller mot Gröna slingan och syftar till att bryta ner skalan och uppnå ett varierat och upplevelserikt uttryck. Bestämmelsen utgör stomme för gestaltungsprinciper och övergripande mål för stadsdelens identitet.
f ₃	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.
f ₄	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 angränsandedetaljplan.
f ₅	Byggnader ska utföras sammanbyggda längs hela användningsgränsen men med en öppning mellan gata och gård, med en bredd av 4-8 meter och höjd av 4-8 meter får finnas. Bestämmelsen syftar till att styra karaktären av sammanhållna stadskvarter med lägre skala och högre grad av variation mot kvartersgatan. Kvarteren får därför ha öppning i gatuplan i form av portik/passage mellan gata och gård, men inte ett glapp mellan byggnaderna.
f ₆	Bottenvåning mot Boulevarden ska ha en våningshöjd på minst 3,8 meter. 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. 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.
f ₇	En öppning mellan gata och gård, 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 ₈	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.

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 gatufasad, förutom in- och utfart. In- och utfart till parkeringsgarage ska vara integrerad i bostadshus.	Bestämmelsen syftar till att dölja garaget inom kvarteret, för att undvika slutna fasader mot gatan.
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 och minst 3,5 meter om balkongen även kragar ut över allmän plats.	Bestämmelsen syftar till att inte få lågt sittande balkonger.
Mur i gräns mellan kvartersmark och gata får ej vara högre än 0,8 meter i förhållande till gatans nivå.	Bestämmelsen syftar till att hitta en i höjd balanserad gräns mellan privat och offentligt.
V ₁	Enkelsidiga lägenheter som vetter mot Bergtorpsvägen, där ekvivalent ljudnivån inte överstiger 65 dBA, ska vara högst 35 kvadratmeter. Bestämmelsen syftar till att minska störningen från trafikbuller och efterleva bullerriktvärdena.
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.
m1	Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad större än 35 kvadratmeter ska orienteras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasaden. Bestämmelsen syftar till att minska störningen från trafikbuller och efterleva bullerriktvärdena.
Inom 75 meter från Bergtorpsvägen ska bebyggelse utföras med utrymningsvägar som mynnar bort från Bergtorpsvägen. Inom 75 meter från Bergtorpsvägen ska friskluftsintag till utrymme för stadigvarande vistelse ska placeras bort från Bergtorpsvägen.	Bestämmelserna syftar till att, minska risk från transporter med farligt gods.
Administrativa bestämmelser	
Genomförandetid är 7 år från den dagen planen vinner laga kraft.	Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna 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.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDSPLAN 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.

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 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.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTT

Gemensamhetsanläggningar kan om så bedöms lämpligt bildas 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. Beroende på om det är fastighetsägaren eller kommunen som äger inkasten kan gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt behöva tillskapas hos lantmäterimyndigheten.

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 P₂ inlagd som kan användas för eventuell bilpool. Markytan avses upplåtas av kommunen genom nyttjanderätt/arrende.

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

AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEECONOMI

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 fastighetsfördelning i bättre överensstämmelse med de tidigare detaljplanerna och aktuell detaljplan. Avtalen tecknades mellan respektive fastighetsägare inom föreslagen detaljplanen och kommunen.

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 biläggs exploateringsavtalen. En mindre del av det kvarter som kallas 5:3 ingår inte i tidigare intentionsavtal och avses därför försälgas och överlåtas till den större fastighetsägaren inom kvarteret. Marköverlåtelseavtal/överenskommelse om fastighetsreglering tecknas i samband med att detaljplanen antas och biläggs exploateringsavtalet.

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.

Övriga avtal

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

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 anslutningsavgift 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.

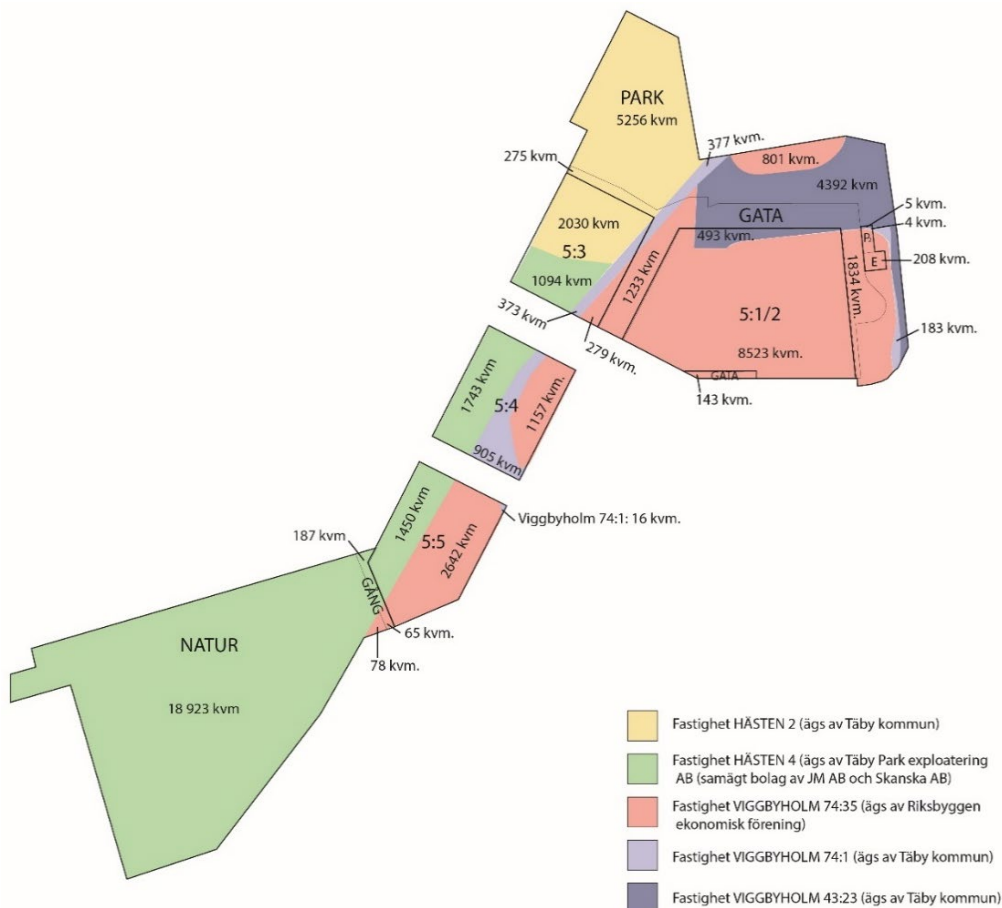
Ett bidrag i form av en medfinansieringsersättning kommer att tas ut av respektive fastighetsägare utifrån tillåten byggrätt i detaljplanen för kommunens medfinansiering av förlängning av Roslagsbanan till centrala Stockholm. Medfinansieringsersättningen regleras i kommande exploateringsavtal.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER

Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

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.



Illustrationen visar planområdet med föreslagen markanvändning och dess påverkan på befintliga fastigheter.

Fastighet	Avstår allmänplats mark (kvm)	Avstår kvartersmark (kvm)	Erhåller allmän platsmark (kvm)	Erhåller kvartersmark (kvm)
Hästen 2		(kv 5:3) 2030	187+18923+1233+1834+801+143+3953+65+78+377+183+4392 = 32 169	
Hästen 4	(GÅNG) 187 + (NATUR) 18 923 = 19 110	(kv 5:4) 1743		(kv 5:3) 279+373+2030= 2682 (kv 5:5) 2642+16= 2658
Viggbyholm 74:35	(GATA/PARK) 1233+1834+801+143=4011 + (GÅNG) 65 + (NATUR) 78 = 4154	(kv 5:3) 279 (kv 5:5) 2642 (P ₂ , E) 208		(kv 5:1/2) 493 (kv 5:4) 1743+905= 2648
Viggbyholm 74:1	(GATA/PARK) 377+183= 564	(kv 5:3) 373 (kv 5:4) 905 (kv 5:5) 16 (P ₂) 4		
Viggbyholm 43:23	(GATA/PARK) 4392	(kv 5:1/2) 493 (P ₂) 5		

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 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.

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.

Fastighetsbildning

Allmänt

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

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN

Markintäkter

Kommunen äger mark som utgör del av bostadskvarter inom detaljplaneförslaget. Denna mark 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 samt medfinansieringsersättning.

Plankostnader

Avgift för detaljplanearbetet tas ut enligt fastställd plantaxa. 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.

Kostnader för utbyggnad av allmän plats

Fastighetsägarna inom planområdet bekostar åtgärder på allmän plats som behövs för detaljplanens genomförande. Fördelningen av kostnaderna sker utifrån gatukostnadsreglerna i Plan- och bygglagen och regleras i exploateringsavtal. I begränsad omfattning kan även kommunala investeringar behövas för anpassningar av allmän plats i anslutning till detaljplanen.

Kostnader för vatten och avlopp (VA)

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

Kostnader för avfallsanläggning (stationär sopsug)

Anslutningsavgift för sopsugsanläggningen regleras i exploateringsavtal och tas ut av respektive fastighetsägare.

Förskola

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

Medfinansieringsersättning

En intäkt i form av medfinansieringsersättning för den värdeökning som antas uppstå på fastigheter till följd av investeringar i statlig och mellankommunal transportinfrastruktur kommer att tas ut för den bebyggelse som den föreslagna detaljplanen medger. Ersättningens storlek beräknas på den antagna detaljplanens tillåtna byggrätt. Ersättningen ska betalas när detaljplanen vunnit laga kraft.

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 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.

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 får en direkt koppling till parken och Gröna slingan. Den begränsade friytan på gården att medföra att den behöver utformas med hög kvalité 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.

MILJÖKONSEKVENSER

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 på 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 pågår för att utreda om det kan bli aktuellt med vattendom.

Små negativa konsekvenser uppstår för aspekterna buller, luftkvalitet och naturmiljö. Detta eftersom en utbyggnad kommer 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.

Bedömning av miljöpåverkan

Planförslaget överensstämmer med Täby kommuns översiktsplan ”Det nya Täby 2010-2030” och ligger i linje med intensionerna 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).

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Ställningstagandet om betydande miljöpåverkan beror på resultatet från den hydrogeologiska utredning som pågår. Under förutsättning att en eventuell tillståndsansökan för vattenverksamhet hanteras separat bedöms inte planen innebära betydande miljöpåverkan.

En strategisk miljöbedömning, innefattande en miljökonsekvensbeskrivning, kommer därför inte att utföras förutsatt ovan givet villkor. Den miljöpåverkan planens genomförande bedöms medföra bör kunna hanteras genom att integrera miljöaspekterna i den fortsatta planprocessen. Denna bedömning är preliminär och kan behöva revideras innan detaljplanen går ut på granskning.

Under planarbetets gång har följande miljöaspekter beaktats och kommer även utredas vidare och uppdateras:

- Rening och hantering av dagvatten.
- Hydrogeologi, höjdsättning och ev. påverkan på grundvattennivåer.
- Buller.
- Geologiska förutsättningar.

MEDVERKANDE

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

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Sofia Thuresson Rudenschöld
planarkitekt

Christine Forsberg
planchef

Jenny Bertram
exploateringsingenjör