

Samrådshandling

Detaljplan för

Fastigheter inom södra Midgårds verksamhetsområde



Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att bekräfta pågående verksamheter inom delar av södra Midgårds verksamhetsområde samt möjliggöra utveckling vid behov. Planområdet omfattar cirka 0,15 hektar och utgörs av de privatägda fastigheterna Veden 103, Bensinen 4, Bensinen 6 och Oljan 2 inom södra Midgårds verksamhetsområde i Täby kyrkby i Täby kommun.

Inom planområdet förekommer serviceverksamheter som saknar stöd i gällande detaljplan, men som har haft tidsbegränsade bygglov. Den nya detaljplanen innebär att samtliga verksamheter blir planenliga och fortsatt kommer kunna bedrivas samt möjliggör för en mer långsiktig och flexibel markanvändning.

Detaljplanen möjliggör för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, centrum utan detaljhandel med livsmedel (i vissa delar med utrymmen för sovande människor och andra utan utrymmen för sovande människor) samt transformatorstation.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet.

Innehåll

Sammanfattning	2
Detaljplanens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Planhandlingar	5
Planprocessen	5
Lägesbestämning	6
Areal och markägoförhållanden	7
Genomförandetid	7
Huvudmannaskap	7
Bebyggelse	8
Gatunät och trafik.....	12
Parkering, varumottagning, utfarter.....	13
Genomförandefrågor	13
Tidplan	13
Ledningsrätt och servitut	14
Teknisk försörjning	14
Avtal och plan- och genomförandeekonomi.....	14
Plankostnadsavtal och planavgift.....	14
Ramavtal	15
Exploateringsavtal.....	15
Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter.....	15
Avgifter, inlösen, ersättning.....	15
Planeringsunderlag	16
Kommunala ställningstaganden och beslut.....	16
Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet	16
Övriga kommunala riktlinjer och stöddokument	16
Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelingsbestämmelse, förordnanden	16
Kommande planering i omgivningen.....	19
Utredningar	20

Planeringsförutsättningar	21
Miljökvalitetsnormer	21
Teknisk försörjning	22
Dagvatten	23
Torrlägningsföretag	23
Geoteknik och geohydrologi.....	23
Strandskydd	24
Störningar och risker	25
Förorenad mark.....	25
Radon.....	26
Risk för ras och skred	26
Farligt gods	27
Buller, vibrationer och stomljud	29
Översvämningsrisk.....	29
Riksintressen.....	33
Konsekvenser	33
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	33
Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	34
Ombyggnad av allmänplatsmark	34
Markintäkter	34
Plankostnader	34
Drift och underhåll	34
Kostnader för vatten och avlopp (VA)	34
Konsekvenser för trafik	34
Miljökonsekvenser.....	35
Hälsa och säkerhet	35
Riksintressen.....	35
Miljökvalitetsnormer	35
Bedömning av miljöpåverkan	36
Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan	36
Motiv till detaljplanens regleringar	37

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta pågående verksamheter inom delar av södra Midgårds verksamhetsområde samt möjliggöra utveckling vid behov.

Inom planområdet förekommer serviceverksamheter som saknar stöd i gällande detaljplan, men som har haft tidsbegränsade bygglov. Den nya detaljplanen innebär att samtliga verksamheter blir planenliga och kommer fortsätta kunna bedrivas samt verkar för en mer långsiktig och flexibel markanvändning. Detaljplanen ska möjliggöra för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, centrum utan detaljhandel med livsmedel (vissa med utrymmen för sovande människor och andra utan utrymmen för sovande människor) och transformatorstation. Detaljplanen förhåller sig bland annat till närhet till sekundär led för transport av farligt gods samt drivmedelsstationer.

Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt redovisas detaljplanens huvuddrag och de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

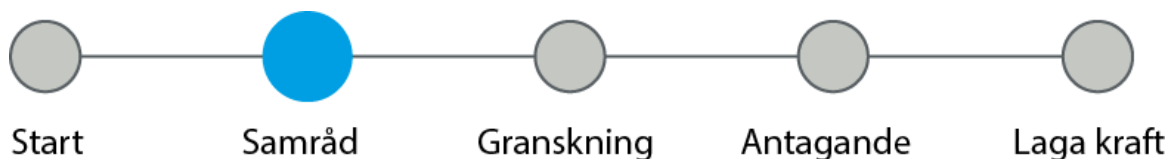
Planhandlingar

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

De utredningar som ligger till grund för planförslaget samt övrigt planeringsunderlag redovisas under avsnittet *Planeringsunderlag*.

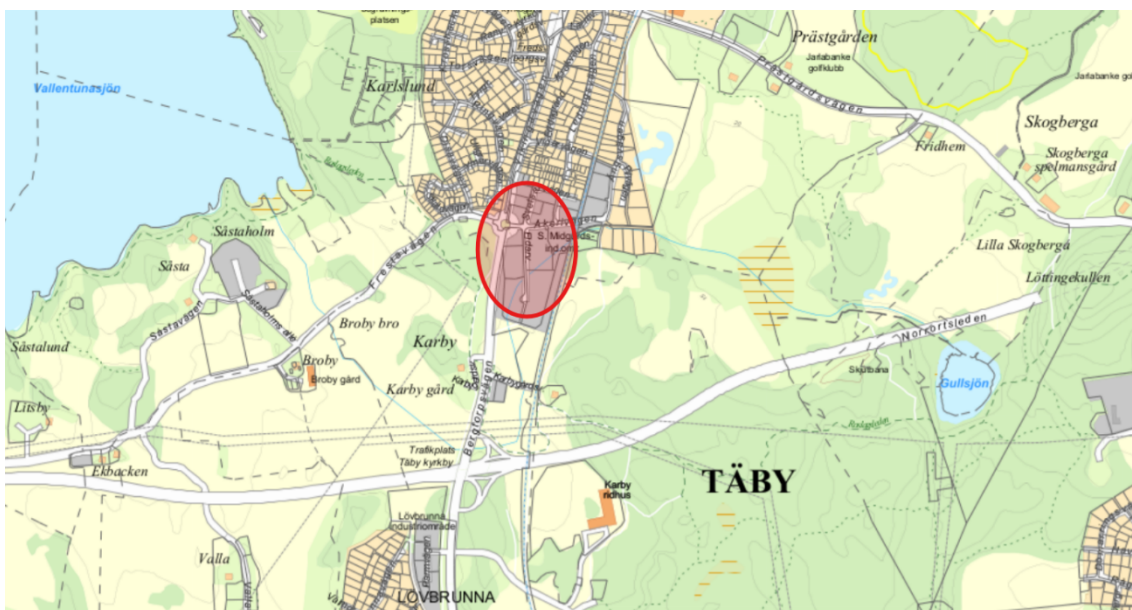
Planprocessen

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och enligt plan- och bygglagen, (2010:900), PBL (efter jan 2015). I tolkningen för planbestämmelser ska Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan tillämpas.



Figur 1. Planprocessen visualiserad med cirklar längs en linje. Detaljplanen befinner sig i samrådsskedet.

Lägesbestämning



Figur 2. Planområdets läge i Täby kommun.

Planområdet ingår i södra Midgårds verksamhetsområde, som ligger i Täby kyrkbys södra delar och omfattar cirka 20 privatägda fastigheter. Vägnätet inom området ägs av kommunen. De större grönområden som omgärdar verksamhetsområdet ägs av kommunen och Täby Fastighets AB, ett helägt kommunalt bolag.

Verksamhetsområdet är beläget mellan Bergtorpsvägen/Vikingavägen i väst och Roslagsbanan i öst. I norr angränsar verksamhetsområdet till bostadsbebyggelse. Söder om planområdet finns ett öppet grönområde som tidigare utgjort jordbruksmark. I mitten av grönområdet vid Karbygårdsvägen finns ett mindre verksamhetsområde med två fastigheter. Grönområdet sträcker sig vidare ned till Norrortsleden. Planområdet har goda kommunikationer med flera olika trafikslag.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 0,15 hektar och utgörs av de privatägda fastigheterna Veden 103, Bensinen 4, Bensinen 6 och Oljan 2 inom södra Midgårds verksamhetsområde i Täby kyrkby i Täby kommun.



Figur 3. Planområdet med berörda fastigheter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från att detaljplanen fått laga kraft.

Huvudmannaskap

Ingen allmän plats omfattas av planförslaget. Kommunen är, och ska förbli, huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet. Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ska äga allmän platsmark samt ansvara för drift och underhåll av densamma.

Bebyggelse inom kvartersmark, inklusive eventuella gemensamhetsanläggningar, genomförs och bekostas av respektive fastighetsägare. Det gäller även infrastruktur som inte är allmän, såsom kvartersgator och enskilda vatten- och avloppsledningar.

Bebyggelse

Verksamhetsområdet södra Midgård har vuxit fram som ett traditionellt verksamhetsområde med tydlig inriktning på lättare industri. Områdets renodlade industrikaraktär har successivt förändrats och idag finns en variation av olika typer av serviceverksamheter. Planområdet är idag planlagt för industri och småindustriändamål. Byggrätter i gällande detaljplaner har nyttjats i varierande omfattning. Planförslaget avser att bekräfta pågående verksamheter som saknar stöd i gällande detaljplaner men har haft tidsbegränsade bygglov, så att de får planstöd att fortsätta samt ger möjlighet till en mer flexibel markvändning. I arbetet med planförslaget har det inte tagits fram förslag på ny bebyggelse.

Inom Oljan 2 bedrivs följande verksamheter idag: yrkesgymnasium, gymverksamhet, bilåterförsäljare, bilvård, kontor med mera. En transformatorstation är belägen inom samma fastighet cirka 10 meter från Eldarvägen. Utmed Bergtorpsvägen sträcker sig en befintlig vall som delvis finns inom ett område som är planlagt som naturmark och delvis finns inom det aktuella planområdet. En varaktigt uppställd container är placerad utmed huvudbyggnaden på den sida av fastigheten som vetter mot Bergtorpsvägen. Containern används idag som förråd till gymnasieskolans verksamhet. Huvudbyggnaden är uppförd i två våningar. Idag finns ett tidsbegränsat bygglov för ändrad markanvändning från industrilokal till gymnasieskola som gäller till och med den 1 oktober 2031.



Figur 4. Vy längs Eldarvägen mot fastighet Oljan 2.

Inom fastigheten Bensinen 4 bedrivs ett tvätteri för hotelltvätt och kontorsverksamhet. Invid huvudbyggnaden finns två varaktigt uppställda containers som används som förråd. Inom fastigheten finns ett upplag av dunkar invid fastighetens södra gräns. Två tillbyggnader har uppförts inom två och tre meter från fastighetens östra och norra gräns. Huvudbyggnaden för tvätteriet är uppförd i en våning och kontorsverksamhet i en våning.



Figur 5. Vy längs Svetsarvägen mot fastighet Bensinen 4.

Inom fastigheten Bensinen 6 bedrivs verksamheter som däckverkstad, lager, biltvätt, kontor, fotvård och fotostudio. Det finns fyra varaktigt uppställda containers inom fastigheten som används främst som förråd, men även för insamling av avfall. Däckupplag ligger invid fastighetsgräns mot Svetsarvägen. Byggnaden är uppförd i två våningar.



Figur 6. Vy längs Svetsarvägen mot fastighet Bensinen 6.

Inom fastigheten Veden 103 bedrivs lagerverksamhet. Ett befintligt skärmtak är uppfört inom 20 meter från Vikingavägen. Byggnaden är uppförd i tre våningar. Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av oinredd vind till lager löpte ut den 16 juli 2024.



Figur 7. Vy längs Svetsarvägen mot fastighet Veden 103.

För hela planområdet föreslås följande nya användningsbestämmelser: Verksamheter (Z), Centrum utan detaljhandel med livsmedel utan utrymmen för sovande människor (C_1) och Centrum utan detaljhandel med livsmedel med utrymmen för sovande människor (C_2). Inom fastigheten Oljan 2 föreslås användningen Transformatorstation (E_1) för att bekräfta befintlig användning.

Planbestämmelserna om utnyttjandegrad möjliggör en marginell ökning av de befintliga byggnadsareor som finns idag. I gällande detaljplan regleras våningsyta (bruttoarea) i procent av tomtytan (fastighetsarea). I jämförelse med gällande detaljplan får alla fastigheter i planområdet möjlighet till en viss ökning av bruttoarea per fastighet. Planområdet som motsvarar användningsområdet regleras med planbestämmelser för största byggnadsarea i % av fastighetsarean inom användningsområdet (e_1 , e_2 , e_3 , e_4).

Planbestämmelser som reglerar byggnaders högsta nockhöjd i angivet värde från nollplan för samtliga verksamheter (h_1 , h_2 , h_3 , h_4) syftar till att i största möjliga utsträckning bibehålla de tillåtna byggnadshöjderna från gällande detaljplaner, att begränsa bebyggelsen till samma nivå som idag samt att behålla samma relation till höjden på befintlig omkringliggande bebyggelse.

Mark inom planområdet som inte får förses med byggnad regleras med prickmark samt med planbestämmelser om avstånd från byggnader till fastighetsgräns (p_1 , p_2 , p_3).

För att bekräfta befintligt skärmtak som ligger inom fastigheten Veden 103 samt inom 20 meter från Bergtorpsvägen införs planbestämmelse om att marken endast får förses med skärmtak (ö₁).

Planbestämmelser som reglerar utformning av upplag syftar till att styra deras utformning och placering utifrån gestaltning och miljöaspekt. Upplag får inte uppföras inom med (f₂) markerade områden utmed Bergtorpsvägen och Vikingavägen. Vidare prövning om deras lämpliga placeringar i förhållande till grannfastigheter och/eller huvudbyggnader kommer att göras i bygglovskedet, där frågor kring bland annat trafiksäkerhet och lämplighet med hänsyn till stadsbild utreds (f₁, f₂).

Planbestämmelser om utförande (b₁, b₂, b₃, b₄, b₅, b₆, b₇) syftar till att reglera skyddsåtgärder för risken från transporter av farligt gods som sker på Bergtorpsvägen och Vikingavägen.

För att möjliggöra åtkomst för kommunala vattenledningar regleras markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁).

Utfartsförbud regleras utmed fastigheten Veden 103.

Gatunät och trafik

Anslutningar ut mot Vikingavägen, Bergtorpsvägen samt delar av Åkerivägen är inte möjliga i och med det utfartsförbud som föreslås bekräftas i planförslaget.

Planområdet angörs via de kommunala gatorna Åkerivägen, Svetsarvägen och Eldarvägen. Eldarvägen avslutas i en vändplats. En stor andel av besökare samt anställda anländer till planområdet med bil, vilket innebär att de flesta gående endast rör sig mellan sitt fordon och entréer till verksamheter. Cykling sker i blandtrafik i anslutning till planområdet.

I framtiden kan fler verksamheter som alstrar mer trafik komma att etablera sig. En kapacitetsutredning visar att trafikökning från planområdet kan ske utan att kapacitetsproblem i cirkulationsplatsen på Bergstorpsvägen uppstår. Med hänsyn till framkomligheten på kringliggande vägnät bör en framtida trafikökning på Åkerivägen hållas under 50 %, vilket motsvarar en ökning med cirka 600 fordon per dag. Med befintlig trafik inräknad betyder det att Åkerivägen kan hantera upp till 2 000 fordon per vardagsdygn.

Parkering, varumottagning, utfarter

Södra Midgårds verksamhetsområde ligger inom zon C enligt Täby kommuns parkeringsstrategi. Parkering för bil och cykel ska lösas inom kvartersmark och för framtida exploatering eller ändrad användning ska Täby kommuns parkeringsstrategi följas.

Med hänsyn till dagens beläggning på parkeringsplatserna inom hela planområdet bedöms antalet parkeringsplatser som fungerande men är vid vissa tider på dygnet utmanande. Inom fastigheten Oljan 2 behöver samnyttjande och reglering av parkeringsplatserna ske för att nyttja parkeringsplatserna mer effektivt och flexibelt.

Parkeringsituationen bedöms inte förändras i och med att befintliga verksamheter ryms inom de nya användningsbestämmelserna och då planförslaget enbart möjliggör för en marginell ökning av byggnadsareor.

Till områdets olika verksamheter alstras dagligen ett stort antal transporter. Några av verksamheterna klarar inte att hantera alla sina leveranser inom den egna fastigheten och lastar och lossar direkt på den allmänna gatan. Sett till att detta sker relativt sällan och under korta tidsperioder bedöms det i dagsläget inte som ett problem för framkomligheten eller trafiksäkerheten.

Vid framtida utveckling av fastigheterna behöver parkeringsbehovet och hantering av leveranser undersökas närmare och prövas i samband med ansökan om bygglov.

Befintliga utfarter mot Svetsarvägen och Eldarvägen behålls i nuvarande lägen.

Genomförandefrågor

I detta avsnitt redovisas hur detaljplanen är avsedd att genomföras, vilka åtgärder som behövs för att planerna ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Tidplan

Tidsplanen nedan är en preliminär bedömning och redovisar övergripande hur detaljplanerna ska arbetas fram och genomföras.

- Beslut om att genomföra samråd: kvartal 3 år 2025

- Delegationsbeslut av planchef om granskning: kvartal 1 år 2026
- Beslut om att anta detaljplanen: kvartal 2 år 2026

Detaljplanen får tidigast laga kraft tre veckor efter beslut om antagande. Utbyggnad enligt detaljplanen kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft samt efter att lov och tillstånd har godkänts.

Ledningsrätt och servitut

Detaljplanen innehåller två u-områden. Dessa möjliggör rättighetsupplåtelse för allmännyttiga ledningar, vilket kan ske genom tecknande av servitut eller bildande av ledningsrätt. Inom det ena u-området, över fastigheten Veden 103, finns en befintlig ledningsrätt (akt nr. 160-1989/014/2) till förmån för Kommunalförbundet Norrvatten. Denna rättighet påverkas inte av detaljplanen. Inom det andra u-området, över och invid fastigheten Bensinen 6, finns en befintlig ledningsrätt (akt nr. 0160-2018/43) till förmån för Käppalaförbundet. Denna rättighet påverkas inte av detaljplanen.

Teknisk försörjning

Fastigheterna som ingår i detaljplanen försörjs av kommunalt vatten och avlopp. Inom området finns även VA-ledningar som tillhör Käppalaförbundet och Kommunalförbundet Norrvatten. Elledningar tillhör Ellevio och tele/fiberledningar tillhör Skanova. Inga åtgärder krävs för vatten och avlopp vid ett genomförande av detaljplanen.

Avfall

Vid ändring av verksamhet alternativt vid ny- eller ombyggnation ska kommunen kontaktas för att bedöma och godkänna planerad avfallslösning.

Dagvatten

Vid framtida ny-, om- eller tillbyggnation ska kommunens krav på dagvattenhantering tillämpas.

Avtal och plan- och genomförandeekonomi

Plankostnadsavtal och planavgift

År 2024 tecknades ett plankostnadsavtal mellan kommunen och respektive fastighetsägare som deltar i detaljplanen. Avtalet reglerar fördelning av ansvar och

kostnader för framtagande av detaljplanen. Genom plankostnadsavtalet åtar sig fastighetsägarna att bekosta allt arbete med framtagandet av detaljplanen. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Ramavtal

År 2024 tecknade Täby kommun och deltagande fastighetsägare ramavtal. Ramavtalens syfte är att reglera övergripande kostnads- och ansvarsfördelning för ett framtida genomförande av detaljplanen. Parternas åtagande för genomförandet av detaljplanen regleras närmare i kommande exploateringsavtal, se nedan, som kommer ersätta ramavtalen.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen avser Täby kommun och respektive fastighetsägare upprätta och teckna exploateringsavtal. Exploateringsavtalen kan reglera ansvarsfördelning och kostnader för genomförandet av detaljplanen såsom utbyggnaden och åtgärder inom kvartersmark respektive allmän plats, marköverlåtelser och förrättningskostnader, inlösen av mark, erläggande av avgifter, utformning och finansiering av allmänna anläggningar kopplade till detaljplanen med mera. Exploateringsavtalet ska vara upprättat och godkänt av kommunfullmäktige i Täby kommun innan beslut om att anta detaljplanen fattas.

Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Inga fastighetsbildningsåtgärder är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Mindre anpassningar av allmän plats i form av kantsten kommer behöva genomföras i fastighetsgräns på befintlig gata utmed Bensinen 4 och 6 för att förhindra att vatten rinner från kommunens gata in på fastigheterna vid nederbörd. Åtgärden ska finansieras av kommunen.

Avgifter, inlösen, ersättning

Fastighetsägarna ansvarar för avgifter i samband med genomförandet av detaljplanen, såsom vatten- och avloppsavgifter enligt gällande vatten- och avloppstaxa, bygglovsavgifter, anslutningsavgifter till el och tele/fiber samt förrättningskostnader enligt gällande taxa hos Lantmäterimyndigheten i Täby.

Planeringsunderlag

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala ställningstaganden och beslut

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet. Planområdet är i översiktsplanen redovisat som verksamhetsområde, företags- och industriområde.

Övriga kommunala riktlinjer och stöddokument

Följande styrdokument har bedömts relevanta och varit utgångspunkt i framtagandet av planförslaget.

- Dagvattenstrategi, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2016, § 137
- Parkeringsstrategi, antagen av kommunfullmäktige den 20 februari 2014, § 11
- SÖRAB Avfallsplan 2021-2032, antagen av kommunfullmäktige den 2 november 2020, § 209
- Föreskrifter om avfallshantering i Täby kommun, antagna av kommunfullmäktige den 5 februari 2024, § 11

Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden

För planområdet gäller detaljplanerna S148 och D164. Planbestämmelser från gällande detaljplaner för planområdet återges i korthet nedan.

Förslag till stadsplan för södra Midgård K9B industriområde inom stadsdelen Täby kyrkby i Täby kommun S148, fastställd den 30 december 1975.

De fastigheter inom planområdet som omfattas av denna detaljplan är Bensinen 4, Bensinen 6, Veden 103 och en större del av fastigheten Oljan 2.

Fastigheter Bensinen 4, Bensinen 6 och Veden 103 är planlagda som område för småindustriändamål (Jm), fastigheten Oljan 2 är planlagd för industriändamål (J).

På fastigheterna Bensinen 4, Bensinen 6 och Veden 103 får högst det antal kvadratmeter våningsyta inrymmas som motsvarar 50% av tomtytan. På fastigheten Oljan 2 får högst det antal kvm våningsyta inrymmas som motsvarar 60% av tomtytan.

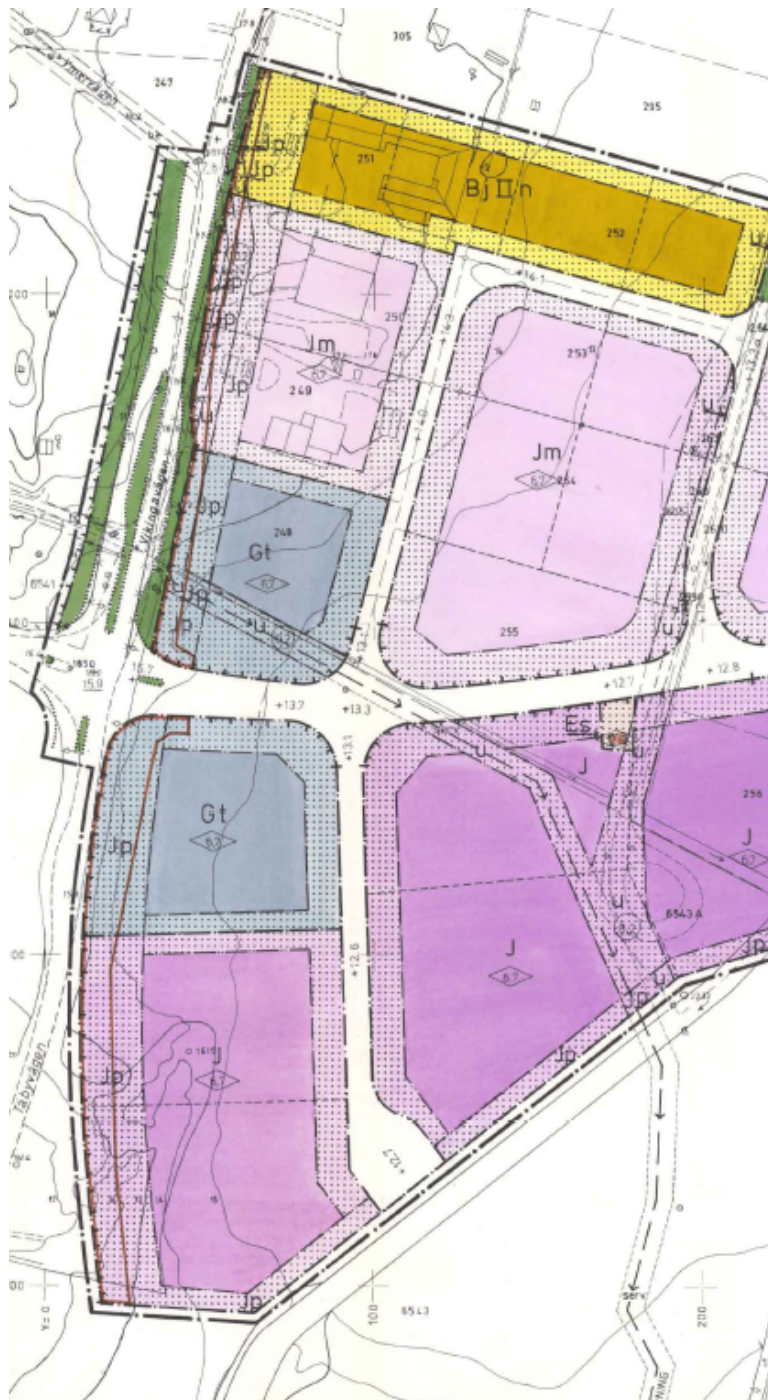
Högsta tillåtna byggnadshöjd för samtliga fastigheter är 6,7 meter. För fastigheten Veden 103 gäller även planbestämmelse om antal våningar (II).

Delar av marken är reglerad med prickmark och får därmed inte bebyggas. Delar av fastigheterna Veden 103 och Oljan 2 som ligger invid Vikingavägen och Bergtorpsvägen regleras med planbestämmelsen om att marken som ska hållas planterad (Jp) samt prickmark. Det området behöver anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas som upplag.

Delar av fastigheten Veden 103 och Oljan 2 är avgränsade och undantagna från fastställelse enligt Länsstyrelsens beslut den 30 december 1975.

Delar av fastigheterna Veden 103 och Bensinen 6 består av mark som är tillgängliga för underjordiska allmänna ledningar (u1).

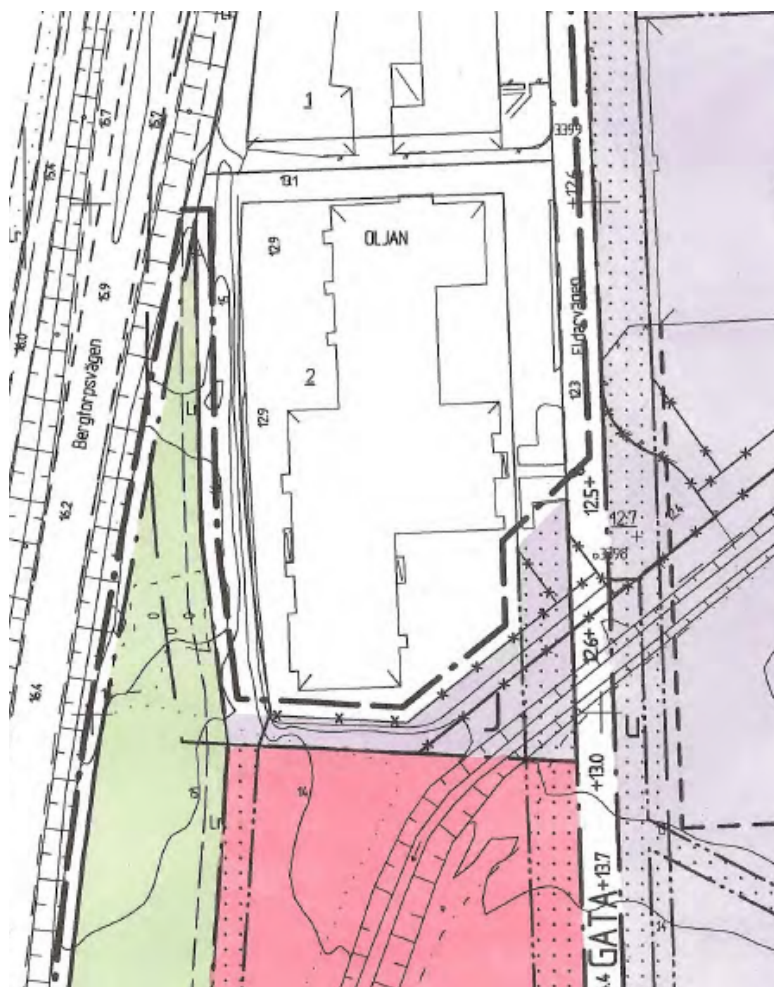
Utfartsförbud gäller utmed Vikingavägen samt Bergtorpsvägen.



Figur 8. Berörd del av plankarta för Förslag till stadsplan för södra Midgård K9B industriområde inom stadsdelen Täby kyrkby i Täby kommun S148.

Detaljplan för utvidgning av södra Midgårds industriområde inom kommundelen Täby kyrkby D164, laga kraft den 17 juli 2001.

En mindre del av fastigheten Oljan 2 inom planområdet omfattas av denna detaljplan. Fastigheten är planlagd för industriändamål (J) och transformatorstation får uppföras. Planbestämmelser om att marken som ska hållas planterad (Jp), prickmark och markanvändningen industriändamål (J) i S148 ersätts med planbestämmelsen från denna plan.



Figur 9. Berörd del av plankarta för detaljplan för utvidgning av södra Midgårds industriområde inom kommundelen Täby kyrkby D164.

Kommande planering i omgivningen

Detaljplanen hanterar inte en möjlig expansion av verksamhetsområdet söderut så som det redovisas i kommunens översiktsplan. En sådan utveckling kommer att prövas i en separat detaljplan.



Figur 10. Heldragen röd linje visar befintliga verksamheter som medverkar i detta planarbete. Röd streckad linje visar område på tilltänkt expansion och kommer att ingå i en annan detaljplan.

Utredningar

- Skyfallsutredning, daterad den 9 juni 2025
- Riskbedömning, daterad den 5 februari 2025
- PM Dagvattenutredning södra Midgård etapp 1, daterad den 20 december 2024
- Trafik- och parkeringsutredning, daterad den 3 december 2024

- Geotekniskt utlåtande – Inledande bedömning av skredrisk södra Midgård, daterad den 16 augusti 2024
- Översiktligt miljöteknisk markundersökning södra Midgård, daterad den 15 augusti 2024

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Miljökvalitetsnormer

Planområdet angränsar i söder till grundvattenförekomsten Täby-Danderyd. Grundvattenförekomsten har god kemisk och kvantitativ status och kvalitetskrav enligt dricksvattenföreskrifterna. Då detaljplanen inte medför någon förändring påverkas inte möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna. Planens genomförande bedöms inte påverka vattenförekomsten negativt.

Recipienterna för planområdet är Karbyån och slutligen Vallentunasjön. Karbyån rinner öster om verksamhetsområdet Södra Midgård och passerar Karby och Broby innan den rinner ut i Vallentunasjön. Enligt VISS är statusklassningen för Vallentunasjön dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Vattenförekomsten har därför undantag med att uppnå den ekologiska statusen med en tidsfrist till 2033 på grund av naturliga förhållanden. För den kemiska statusen ska miljökvalitetsnormer uppnås för PFOS i ytvatten till år 2027. Genomförande av detaljplanen bedöms inte försämra möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna eftersom detaljplanen inte avser att förändra befintliga markförhållanden.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft i planområdet överskrids inte och luftkvalitén är god.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är en del av kommunens VA-verksamhetsområde. De fyra fastigheterna inom planområdet är sedan tidigare anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Detta innefattar anslutning till såväl dricks-, spill- och dagvattennätet.

Dricksvattnet produceras av kommunalförbundet Norrvatten. Spillvattnet renas i kommunalförbundet Käppalaförbundets anläggning.

Inom området finns brandposter utplacerade. På Eldarvägen är avståndet mellan brandposterna mer än 150 meter dock är avståndet mellan fastigheterna och närmaste brandposterna kortare än 150 meter.



Figur 11. Brandposter är markerade med blå punkter med längdsträcka emellan dem.

Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet ska uppfylla Täby kommuns avfallsföreskrifter, Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, arbetsmiljölagstiftning samt sträva mot målen i kommunens avfallsplan.

Inom planområdet sker insamling av avfall i kärl och i container. Avfallet hämtas med tung lastbil och hämtning ska ske på ett trafiksäkert sätt. Backning med hämtfordon ska minimeras på grund av olycksrisk och behållare ska placeras trafiksäkert och anpassat för avfallslämnare samt för hämtningspersonalens arbetsmiljö.

Verksamheter ska sortera ut sitt matavfall och restavfall för separat insamling av kommunens avtalade entreprenör. Förpackningsavfall av papper och kartong, plast, metall samt färgat och ofärgat glas ska sorteras och farligt avfall ska även hanteras separat. Övrigt verksamhetsavfall ska hanteras i enlighet med gällande lagkrav.

Elledningar

Ellevio har elledningar samt tillhörande transformatorstationer inom planområdet.

Teleledningar

Skanova har tele/fiberledningar inom planområdet.

Dagvatten

Dagvattnet avleds från planområdet via kommunalt ledningsnät som mynnar i Karbyån och vidare till närmaste ytvattenförekomsten Vallentunasjön. En mindre del av flödet pumpas till en kommunal översilningsyta för rening. Inom fastigheten Veden 103 finns ett underjordiskt fördröjningsmagasin för enskilt bruk inom fastigheten.

Dagvattenhanteringen inom området behöver successivt förbättras men då planförslaget möjliggör en marginell ökning av de befintliga byggnadsareorna planeras det inte för några förändringar i dagvattenhanteringen.

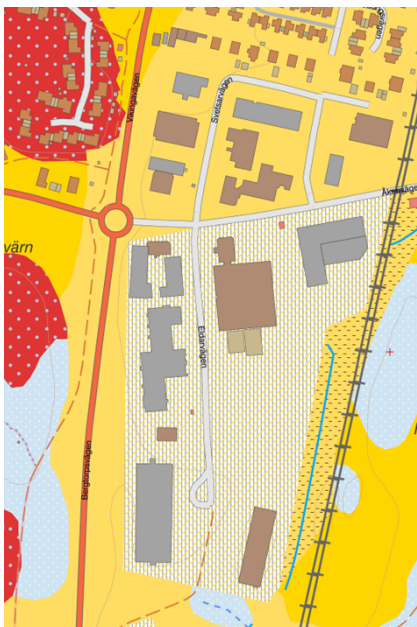
Torrlägningsföretag

Mark- och miljödomstolen har i dom daterad 29 augusti 2022 (Mål nr M 1978-22) upphävt samfälligheten Täby-Karby-Skogsberga torrlägningsföretag av år 1933 samt torrlägningsföretaget Skogberga, Täby Prestgård, Täby och Karby av år 1890. Upphävandet av torrlägningsföretagen har skett i en separat process och inte som en del av planprocessen.

Geoteknik och geohydrologi

Enligt SGU:s jordartskarta består den södra delen av verksamhetsområdet av fyllnadsmassor och naturliga jordarter dominerade av postglacial lera. Jorddjupet inom

området varierar mellan 1 meter och 10 meter, men ligger mestadels mellan 3 meter och 5 meter. Berggrunden inom planområdet består av granit.



Figur 12. Jordartskarta. Blåprickig röd skraffering är ytnära berg, gul skraffering är lera, vitprickig blå skraffering är friktionsjord och gulranding vit skraffering är fyllnadsmassor på lera. Karta från SGU.

Enligt det geotekniska utlåtandet består marken under cirkulationsplatsen och Bergtorpsvägen av lera. Denna övergår sedan till fyllnadsmassor ovan lera, i östlig riktning mot och förbi Eldarvägen. Väster om Bergtorpsvägen påträffas ytnära berg och friktionsjordar. Vid platsbesök konstateras att det på östra sidan av skogspartiet finns berg-i-dagen intill parkeringen inom fastigheten Oljan 2. Djupet till berg ökar från 0 meter till 1 meter väster om Bergtorpsvägen till 1 meter till 3 meter vid Eldarvägen. Mitt under södra delen av Bergtorpsvägen finns en sänka där jorddjupet ökar till mellan 5 meter till 10 meter.

Enligt den marktekniska miljöundersökningen rinner grundvattnet i riktning mot Vallentunasjön, cirka 800 meter väster om planområdet. Beroende på topografi och bergyta kan lokala variationer förekomma.

Strandskydd

Karbyån rinner strax öster om planområdet och omfattas inte av strandskydd.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inom södra Midgårds verksamhetsområde bedrivs flertalet verksamheter som kan innebära risk för föroreningsspridning. Enligt länsstyrelsens EBH-stöd finns det i planområdets närhet 10 potentiellt förorenade områden. Ett av dessa har riskklassats till nivå 4, liten risk. Övriga områden är ej riskklassade (E). Marken inom fastigheten Veden 103 har under år 2021 sanerats till mindre känslig markanvändning. Inom fastigheten bedrivs lagerverksamhet. Inom fastigheterna Bensinen 4 och på Bensinen 6 bedrivs ett tvätteri respektive bilvård med mera. På Oljan 2 bedrivs bland annat bilvård.

Inom planområdet finns förhöjda halter av arsenik, bly och zink samt PAH i en provtagningspunkt. Halterna överskrider riktvärdet för känslig markanvändning men underskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning i en provpunkt inom fastigheten Bensinen 4 samt två provpunkter inom fastigheten Oljan 2. De misstänkta föroreningarna bedöms vara branschspecifika föroreningar enligt Naturvårdsverkets branschlista. Enligt den miljötekniska markundersökningen bedöms de påträffade halterna inte utgöra några oacceptabla miljö- och hälsorisker vid ett genomförande av planförslaget. Inga åtgärder bedöms som nödvändiga vid ett genomförande av planförslaget.

Tre grundvattenrör har installerats i det ytliga grundvattenmagasinet inom planområdet. Samtliga rör har haft rikligt med vatten stående, dock har tillrinningen varit sämre. För provet som är taget längst söderut inom fastigheten Bensinen 4 visar analys att halten av tunga PAH överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för grundvatten samt Svenska Petroleum Institutets (SPI) riktvärden för dricksvatten. Halten av tunga PAH underskrider SPI:s riktvärde för ytvatten. I samma provpunkt samt i den västra provpunkten inom fastigheten Bensinen 6 överskrids halten av bly enligt Naturvårdsverkets riktvärden för grundvatten som dricksvattenresurs. Inga misstänkta punktkällor har kunnat identifieras som skulle kunna förklara de förhöjda halterna. De uppmätta halterna bedöms utgöra en liten risk för närliggande ytvatten och för grundvattnet som naturresurs. De närliggande brunnarna är kopplade till allmänt VA-nät. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära några risker för människor eller miljön avseende grundvattnet eller dricksvatten.

Radon

Inga radonmätningar har genomförts inom planområdet men hela kommunen är klassad som normalriskmark där det finns risk för förhöjda radonhalter i byggnader med markkontakt.

Risk för ras och skred

Ett område vid cirkulationsplatsen Bergtorpsvägen/Eldarvägen utanför planområdet har i en lutningsanalys pekats ut som ett område som har förutsättningar för skred i finkornig jordart.



Figur 13. Kartunderlag för förutsättningar för skred i finkornig jordart. Utredningsområdet markeras med svart cirkel. Karta från SGU.

En bedömning har gjorts av geoteknisk konsult avseende nuvarande skredrisk samt skredrisken vid ett framtida förändrat klimat. Längs Bergtorpsvägens östra sida består ytbeskaffenheten av en grönyta. Denna övergår sedan i en sluttning till bebyggd mark bestående av hårdgjorda ytor och fastighetslokaler. Vid fastigheten Oljan 2 finns ett skogsparti på en höjd mellan grönytan och det bebyggda området. Enligt det geotekniska utlåtandet sluttar marken cirka tre meter mellan Bergtorpsvägen ner till fastigheterna på vägens östra sida. Skredrisken bedöms främst vara aktuell i östlig riktning från Bergtorpsvägen mot Eldarvägen i och med att det påträffas lermäktigheter

inom området tillsammans med stora höjdskillnader och trafikklaster. Förekomsten av mäktigare lerlager under Bergtorpsvägen och grönområdet bedöms som mindre sannolikt. Främst på grund av förekomst av berg-i-dagen i grönområdet. Under förutsättning att lermäktigheterna under Bergtorpsvägen och cirkulationsplatsen är mindre eller obefintliga bedöms skredrisken som väldigt låg. Utifrån att inga indikationer finns på sättningar varken i ledningar eller i gata samt att cirkulationsplatsen är relativt nybyggd bedöms inte ett genomförande av detaljplanen orsaka sättningar/skred i området. Inga ytterligare utredningar har därför bedömts som nödvändiga.

Utifrån SMHI:s regionala klimatscenario RCP 4,5 förväntas klimatförändringarna medföra ökad nederbörd i form av regn och en liten ökad risk för dygn med kraftig nederbörd. Temperaturen förväntas öka med mellan 2-3 grader. Planförslaget innebär inga tillkommande asfalterade ytor och befintlig vegetation bibehålls vilket minskar riskerna för erosion. Planförslaget bedöms därigenom även lämpligt utifrån förväntade klimatförändringar.

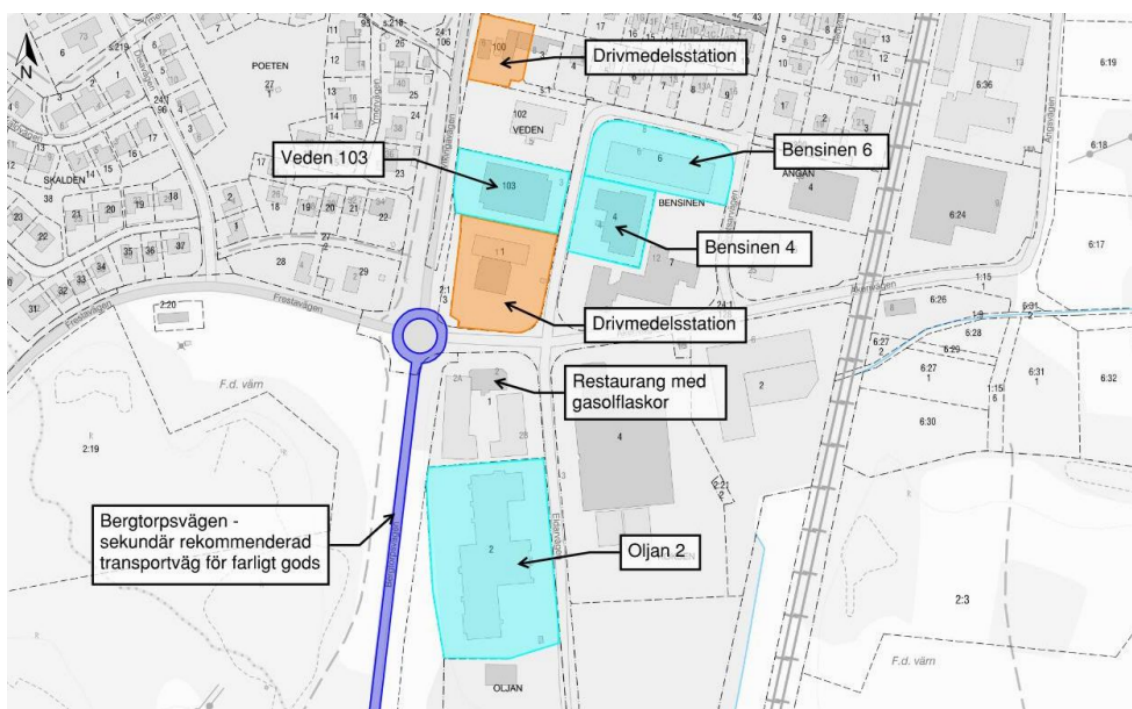
Farligt gods

Fastigheten Oljan 2 angränsar i väster till Bergtorpsvägen som är utpekad som sekundärled för farligt gods. Bergtorpsvägen upphör som rekommenderad transportled vid korsningen Frestavägen/Åkerivägen/Vikingavägen. Fastigheten Veden 103 angränsar till Vikingavägen.

Transporter med farligt gods sker via Vikingavägen till två befintliga drivmedelsstationer inom fastigheten Veden 100 samt inom fastigheten Veden 1. Vid drivmedelsstationerna sker försäljning av bensin och diesel, vilka är brandfarliga varor. Enligt framtagen riskutredning ska risker som uppstår till följd av transport av farligt gods på andra vägar än rekommenderade transportleder också beaktas. Vikingavägen är enligt kommunens bedömning att anse som sekundärled för farlig gods då det är sannolikt att drivmedelstransporter sker utmed denna väg.

Enligt riskutredningen har det inte identifierats några ytterligare verksamheter som bedöms kunna medföra regelbundna transporter av farligt gods vid planområdets närområde. Detaljplanen bedöms varken ge upphov till ökade transporter med farligt gods eller påverka förutsättningarna kring drivmedelsstationerna. Inom 50 meter från norra drivmedelsstationens lossningsplats finns befintlig bostadsbebyggelse. Enligt riskutredningen ligger bebyggelsen i skydd bakom plank och byggnad för bilverkstad. Detaljplanen påverkar inte dessa förhållanden i något avseende.

Fastigheten Oljan 2 ligger cirka 10 meter från fastighetsgräns till väggkant utmed Bergtorpsvägen. Den närmaste byggnaden inom fastigheten ligger på ett avstånd om cirka 34 meter. En vall, med en höjd om cirka 1 meter, löper mellan Bergtorpsvägen och fastigheten. Vid en olycka bedöms vallen fungera som ett hinder mot att brandfarlig vätska kan rinna in mot byggnaderna inom fastigheten. Enligt riskutredningen bedöms risknivån som acceptabel för befintlig bebyggelse eftersom byggnaden ligger cirka 34 meter ifrån Bergtorpsvägen. Bedömningen baseras även på att antalet transporter är relativt få och endast ger upphov till ett konsekvensavstånd inom 25 meter.



Figur 14. Kartunderlag med identifierade riskkällor som markeras med orange färg. Planområdet markeras med blå färg. Karta från riskutredning.

Inom verksamhetsområdet södra Midgård finns en verksamhet som innehar tillstånd för hantering av brandfarlig vara enligt lag om brandfarliga och explosiva varor (LBE). Denna utgörs av en restaurang som innehar tillstånd för ca 450 liter brandfarlig gas i form av gasol i gasflaskor. Enligt riskutredningen bedöms detta inte medföra någon riskpåverkan vid aktuella fastigheter då hanteringen är begränsad.

Samtliga byggnader inom planområdet är belägna på ett avstånd om minst 50 meter från de närliggande drivmedelsstationernas lossningsplatser och risknivån bedöms med hänsyn till närliggande drivmedelsstationer som låg.

För fastigheterna Bensinen 4 och 6 bedöms inga åtgärder krävas vid ändring från (Jm) till markanvändning (Z), (C₁) och (C₂).

Med hänsyn till de transporter av farligt gods som sker på Vikingavägen rekommenderas för fastigheten Veden 103 riskreducerande åtgärder införas som planbestämmelse, vid markanvändning för verksamheter (Z), (C₁) och (C₂).

Även för fastigheten Oljan 2 rekommenderas riskreducerande åtgärder införas som planbestämmelse, vid markanvändning (Z), (C₁) och (C₂). Detta med hänsyn till de transporter av farligt gods som sker på Bergtorpsvägen samt tidigare riskhantering utmed vägen. Ett genomförande av detaljplanen medför inte någon tillkommande risk mot omgivningen.

De rekommenderande riskreducerande åtgärderna har införts som planbestämmelser om utförande (b₁, b₂, b₃, b₄, b₅, b₆) i plankartan.

Buller, vibrationer och stömljud

Trafikbullerförordningen avser buller från väg- och spårtrafik vid bostäder och är därmed inte tillämplig för denna detaljplan. Inga bullerskyddsåtgärder kommer att vidtas inom detaljplanen.

Vid all ny-, om- eller tillbyggnation inom planområdet ska kommunen kontaktas för bedömning och godkännande av planerad bebyggelse utifrån gällande lagar och förordningar för buller.

Översvämningsrisk

Enligt den kommunövergripande skyfallskarteringen kommer skyfallsvatten vid 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 att ansamlas inom planområdet. Stora flöden kommer att avrinna på markytan över flertalet fastigheter på sin väg mot Karbyån. Vatten kommer även att ansamlas i de lågpunkter som finns inom planområdet.

Under arbetet med detaljplanen har en mer detaljerad skyfallsutredning tagits fram. Modellering har även här skett med ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Utredningen visar att för fastigheten Veden 103 finns ingen skyfallsproblematik och inga ytterligare åtgärder krävs. Däremot rinner vattnet som uppstår inom fastighetsmark till kommunens gata (Svetsarvägen) och delvis vidare in till fastigheten Bensinen 4.

För fastigheterna Bensinen 6 och Bensinen 4 finns en viss skyfallsproblematik som beror på stående vatten mot fasad på grund av vatten som uppkommer inom den egna fastigheten eller tillrinner från kommunal gata (Svetsarvägen). Marken inom fastigheterna är dessutom höjdsatt med lutning mot entréer och garageinfart. Genom att anlägga en kantsten utmed Svetsarvägen vid fastighetsgränsen hindras vattnet från

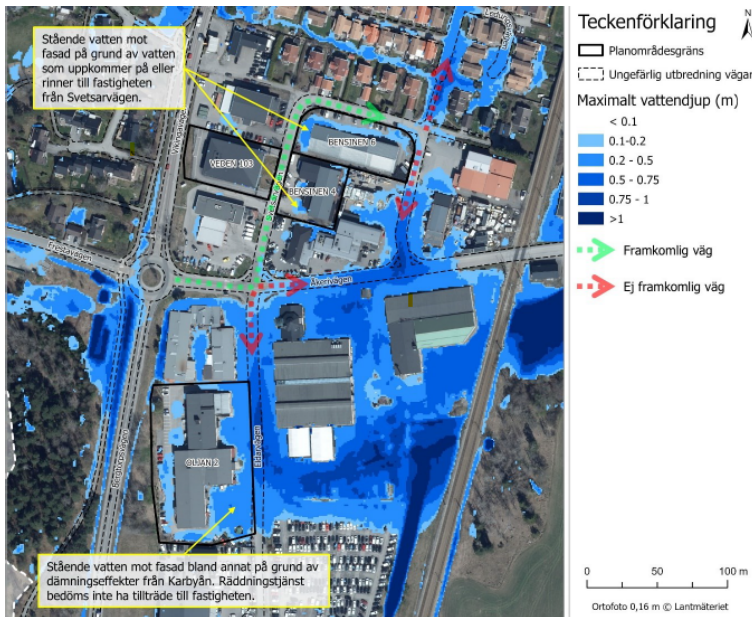
att flöda in på fastigheterna från kommunal gata. Skyfallsvattnet rinner ytligt utmed Svetsarvägen till befintliga lågpunkter.

Fastigheten Oljan 2 påverkas av dämningseffekterna från Karbyån samt vatten som rinner in västerifrån. Vattnet utgör ingen risk för översvämning inom fastigheterna Bensinen 4 och Bensinen 6. Utmed, och delvis ovanpå, Eldarvägen ansamlas vatten uppemot 50-70 cm.

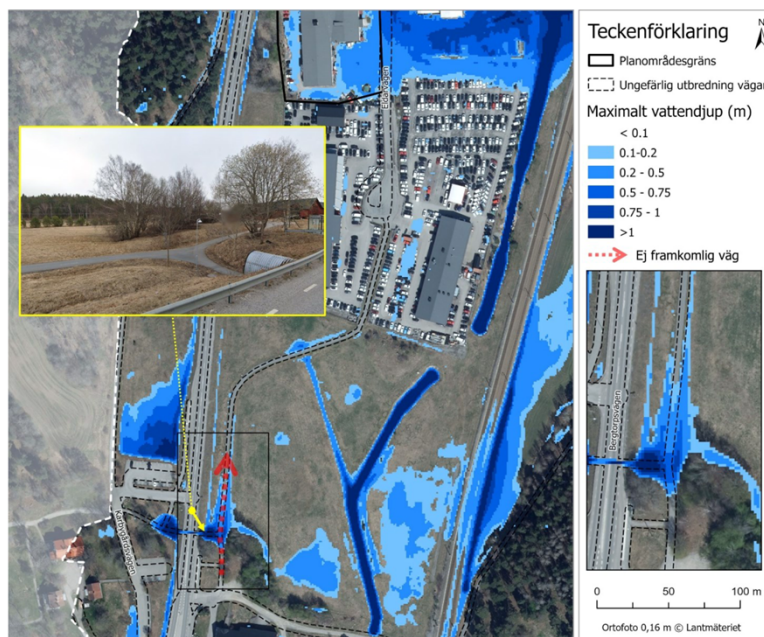
Framkomligheten för blåljusfordon är begränsad vid fastigheten Oljan 2. Det finns lokala lågpunkter på Eldarvägen och på Åkerivägen. Detta, i kombination med begränsat utflöde via Karbyån, innebär att delar av verksamhetsområdet bildar ett instängt område som blir oframkomligt norrifrån. Utredningen visar även att området inte heller är tillgängligt söderifrån via befintlig gång- och cykelväg längs med Bergtorpsvägen. Detta på grund av en nedsänkt passage (gång- och cykeltunnel) under Bergtorpsvägen som översvämmas. I dialog med Storstockholms brandförsvärsförbund (SSBF) har en möjlig uppställningsplats utmed Bergtorpsvägen vid ett 100-årsregn diskuterats för att kunna genomföra räddningsinsats vid fastigheten Oljan 2.

Till fastigheterna Bensinen 4 och Bensinen 6 samt fastigheten Veden 103 kan räddningstjänsten angöra från Bergtorpsvägen, infart via Åkerivägen och västra delen av Svetsarvägen.

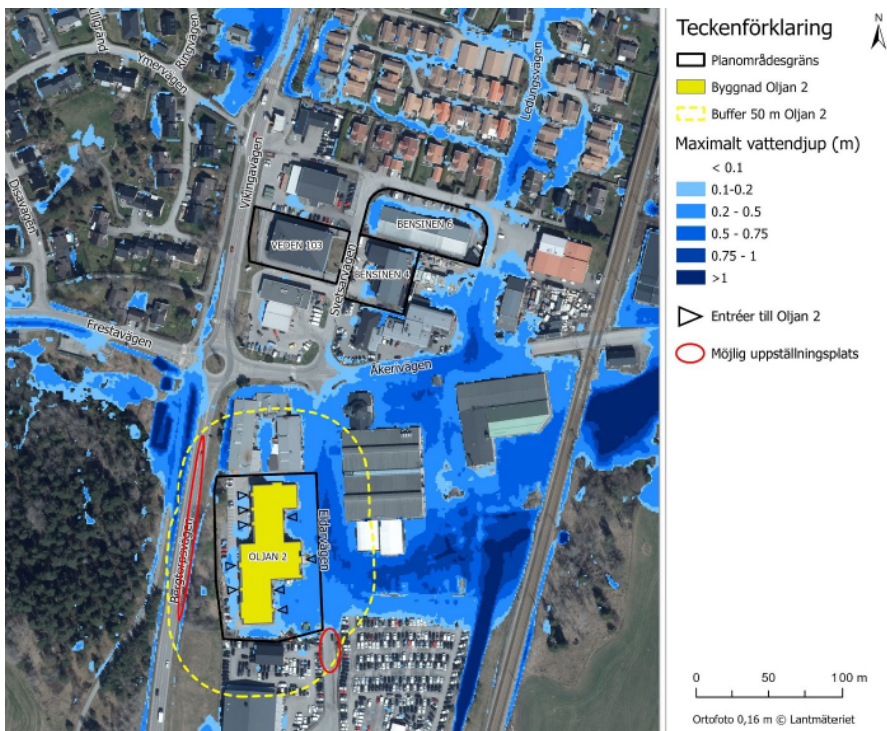
För fastigheterna Bensinen 4, Bensinen 6 och Veden 103 medför ett genomförande av detaljplanen ingen försämring avseende hantering av skyfallsvatten. Framkomlighet för blåljusfordon till Eldarvägen samt tillrinnande vatten västerifrån till fastigheten Oljan 2 kvarstår. I och med att planförslaget möjliggör för en marginell ökning av byggnadsarea inom Oljan 2, bedöms ingen försämring ske avseende hantering av skyfallsvatten. Denna fråga behöver utredas vidare i kommande skede.



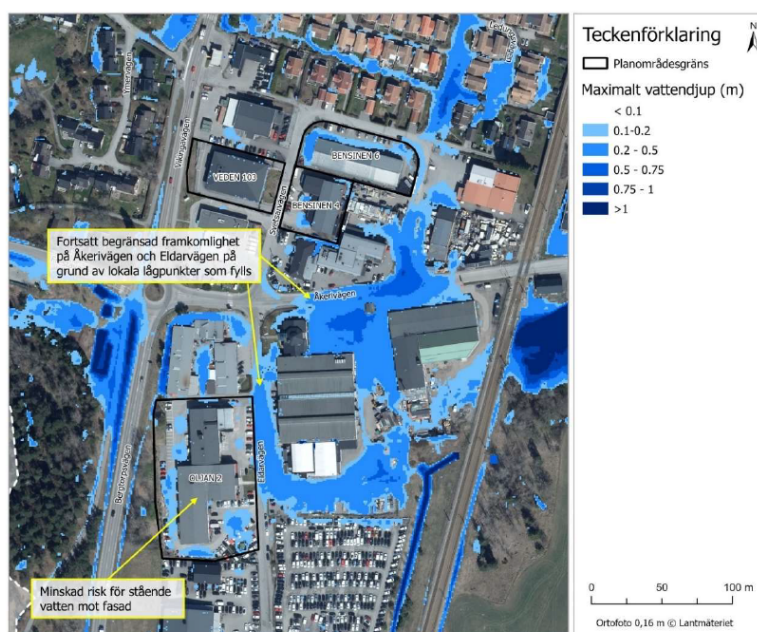
Figur 15. Karta redovisar befintlig situation med maximala vattendjup (meter) vid studerat 100-årsregn. Det blir stående vatten vid Eldarvägen och Åkerivägen samt stående vatten mot fasad inom fastigheterna Bensinen 4, Bensinen 6 och Oljan 2. Räddningstjänst bedöms inte ha tillträde till fastigheten Oljan 2. Karta från skyfallsutredning.



Figur 16. Karta redovisar maximala vattendjup söder om planområdet samt framkomlighet på gång- och cykelbana längs med Bergtopsvägen under nulägessimulering.



Figur 17. Karta redovisar maximala vattendjup (meter) vid nuläggessimulering samt markering av byggnader på Oljan 2. Vattendjup under 10 centimeter har filtrerats bort. Gulstreckad linje markerar en 50 meter buffertgräns från byggnadens kanter. Röd markering anger möjlig uppställningsplats för blåljusfordon utmed Bergtorpsvägen och de södra delarna av Eldarvägen. Karta från skyfallsutredning.



Figur 18. Karta redovisar simulerade maximala vattendjup (m) vid studerat 100-årsregn med fritt utlopp i Karbyån (utan höjning av Eldarvägen). Resultatet visar att det finns en minskad risk för vatten stående mot fasad på fastigheten Oljan 2. Det är däremot fortsatt begränsad framkomlighet på Eldarvägen och Åkerivägen på grund av skyfallsvatten som faller på och tillrinne lågpunkterna norrifrån och västerifrån. Karta från skyfallsutredning.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. I närområdet finns två riksintressen för kulturmiljövård, Skålhamravägen cirka 20-25 meter väster om fastigheten Oljan 2 samt Täby-Prästgårdsmark cirka 300 meter öster om fastigheten Bensinen 6.

Cirka 300 meter öster om planområdet finns riksintresse för naturvård, Täby prästgård-Skogberga. Riksintresse för friluftsliv, Rösjön-Vallentunasjön-Rönninge by är beläget cirka 200 meter söder om planområdet.

Cirka 300 meter öster om planområdet finns Natura 2000-området Prästgården-Skogberga samt naturreservatet Täby prästgård.

Planområdet berörs av påverkansområde för väderradar och är skyddsområde för flygplatser (MSA-yta), vilket klassas som riksintresse för kommunikationer. Planförslaget påverkar inte dessa påverkans- och skyddsområden.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de olika konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen kan innebära.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens genomförande fordrar inga fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder. För anläggningar inom kvartersmark som ska vara gemensamma för flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar bildas, efter att detaljplanen har fått laga kraft. Detta kan ske för till exempel gemensamma gårdar, garage, avfallshantering och markparkering. Bildande av gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning och det är respektive fastighetsägare som är ansvarig för sådana åtgärder vid behov.

Förrättningskostnader debiteras efter en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

Ombyggnad av allmänplatsmark

Detaljplanens genomförande fordrar mindre anpassningar av allmän plats såsom att kantsten uppförs i fastighetsgräns på befintlig gata utmed Bensinen 4 och 6 för att förhindra att vatten rinner från kommunens gata in på fastigheterna vid skyfall i form av 100-årsregn. Åtgärden beräknas kosta cirka 70 tkr och belastar stadsbyggnadsnämndens investeringsbudget för verksamhetsplan år 2026.

Markintäkter

Ingen kommunägd mark kommer att överlätas eller förvärvas i samband med planens genomförande. Således uppstår inga intäkter eller kostnader för marköverlåtelse.

Plankostnader

Plankostnadsavtal har tecknats med respektive fastighetsägare för att fastställa parternas åtaganden samt fördelning av kostnaderna i samband med upprättandet av detaljplanen. Genom plankostnadsavtalet åtar sig fastighetsägarna stå samtliga kostnader kopplade till planarbetet, detta inkluderar bland annat av framtagande av planhandlingar, utredningar, förprojekteringshandlingar och administration med mera. Ingen planavgift kommer tas ut i samband med bygglov.

Drift och underhåll

Detaljplanen medför att mindre allmänna anläggningar uppförs i form av kantsten. Därmed uppstår inga betydande tillkommande drift- och underhållskostnader för allmän platsmark.

Kostnader för vatten och avlopp (VA)

Deltagande fastigheter är redan anslutna till det kommunala VA-nätet. För eventuellt framtida ändrat bebyggelseändamål och/eller omfattning så kommer tillkommande anläggningsavgift för vatten och avlopp tas ut av respektive fastighetsägare enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Konsekvenser för trafik

Kapacitetsutredningen som genomförts visar att trafikbelastningen till viss del kan öka utan att kapacitetsproblem för cirkulationsplatsen vid Bergtorpsvägen uppstår. Detaljplanen syftar främst att bekräfta befintliga verksamheter och trafikmängderna bedöms inte komma att påverkas i någon större utsträckning.

Miljökonsekvenser

Hälsa och säkerhet

Bergtorpsvägen väster om planområdet är utpekad som sekundärled för farligt gods. Risk för negativa konsekvenser finns vid transport av farlig gods till de närliggande drivmedelsstationerna. Genom att riskreducerande åtgärder införs som planbestämmelser bedöms inga negativa konsekvenser uppstå.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon risk för skred.

De påträffade föroreningarna i mark- och grundvattnet bedöms inte utgöra några oacceptabla miljö- och hälsorisker vid ett genomförande av planförslaget.

Inom planområdet finns risk för negativa konsekvenser vid större skyfall då vatten blir stående på vägar samt inom fastigheterna Bensinen 4, Bensinen 6 samt Oljan 2. Eldarvägen kommer inte vara körbar till följd av stående vatten.

Genom att genomföra föreslagen skyfallsåtgärd (kantsten) utmed Svetsarvägen vid fastigheterna Bensinen 6 och Bensinen 4 bedöms risken vara acceptabel för fastigheterna. För Bensinen 6, Bensinen 4 samt Veden 103 är det möjligt för blåljusfordon att angöra vid en räddningsinsats och lämpliga utrymningsvägar vid fastigheterna finns.

Vid ett större skyfall finns framkomlighetsproblem för blåljusfordon utmed Eldarvägen och fram till fastigheten Oljan 2. Detta bedöms innebära en risk. En möjlig uppställningsplats för blåljusfordon har identifierats utmed Bergtorpsvägen. Inga åtgärder planeras att genomföras för fastigheten Oljan 2. Dialog om möjliga uppställningsplatser för blåljusfordon pågår med Storstockholms brandförsvaret. Inom ramen för kommunens klimatanpassningsarbete kan det komma att ingå förslag på möjliga åtgärder för att motverka risken för översvämning inom södra Midgårds verksamhetsområde vilket inkluderar Eldarvägen.

Riksintressen

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några konsekvenser för angränsande riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer

Genomförandet av planförslaget får inte medföra att föroreningsbelastningen avseende miljö kvalitetsnormer för Vallentunasjön ökar. Förändringar inom det nya planområdet som medför att något anläggs eller byggs om, eller att en funktion/markanvändning

ändras, ska följa Täby kommuns krav på dagvattenhantering. Det innebär att varje förändring inom området kommer att medföra en förbättring för recipienten och en ökad möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten samt en hållbar dagvattenhantering. Genomförandet av detaljplanen försvårar inte möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormer för ytvattenförekomst Vallentunasjön och Täby-Danderyd grundvattenförekomst.

Då halterna för både PM₁₀ och NO₂ underskrider riktvärdena för miljö kvalitetsnormerna har inte någon utredning avseende luftkvalitén tagits fram för planområdet. Möjligheten till att följa gällande miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet bedöms inte påverkas negativt på grund av planens genomförande.

Bedömning av miljö påverkan

Detaljplanen innebär god hushållning av markresurser och strider därmed inte mot bestämmelserna om hushållning av mark- och vattenresurser i 3 kap. MB.

Planläggningen berör inga riksintressen eller skyddade områden och anses därför vara förenlig med bestämmelserna i 4 kap. MB. Genomförandet av planen hindrar inte möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna för Vallentunasjön eller Täby-Danderyd grundvattenförekomst. Gällande miljö kvalitetsnormer för buller, luftkvalitet och yt- och grundvatten bedöms inte påverkas negativt och detaljplanen anses vara förenlig med 5 kap. MB.

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

Ställningstagande till frågan om betydande miljö påverkan

En undersökning om betydande miljö påverkan enligt 4 kap. 34 § PBL och 6 kap. 5 § MB har gjorts under år 2024. Undersökningen visar att planens genomförande inte innebär någon risk för betydande miljö påverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljö påverkan. En strategisk miljö bedömning inklusive miljö konsekvensbeskrivning har därför inte att upprättats inför plansamråd. Den miljö påverkan planens genomförande bedöms innebära har hanterats i samband med planläggning.

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintliga verksamheter samt möjlighet till utveckling av området. I detaljplanen föreslås nya användningsbestämmelser, vilket innebär att ett genomförande av planen inte bedöms innebära negativa konsekvenser eller negativ miljö påverkan.

Motiv till detaljplanens regleringar

I detta avsnitt redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Här beskrivs varför regleringen behövs i planen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan - och bygglagen.

Tabell 1 Precisering av användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
Z - Verksamheter	Syftet är att tillåta service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.
C ₁ - Centrum utan detaljhandel med livsmedel (utan utrymmen för sovande människor)	Syftet är att tillåta en stor bredd och blandning av olika verksamheter. Anledningen är att möjliggöra för framtida utveckling av fastigheter samt att bekräfta befintliga verksamheter, exempelvis yrkesgymnasium, gymverksamhet, bilåterförsäljning, fotvård mm. Detaljhandel med livsmedel exkluderas för att den verksamheten är parkering- och trafik krävande. Verksamheter med utrymmen för sovande människor exkluderas från användningsbestämmelsen utifrån riskutredningen.
C ₂ - Centrum utan detaljhandel med livsmedel (med utrymmen för sovande människor)	Syftet är att tillåta en stor bredd och blandning av olika verksamheter. Anledningen är att möjliggöra för framtida utveckling av fastigheter samt att bekräfta befintliga verksamheter, exempelvis yrkesgymnasium, gymverksamhet, bilåterförsäljning, fotvård mm. Detaljhandel med livsmedel exkluderas för att den verksamheten är parkering- och trafik krävande. Verksamheter med utrymmen för sovande människor inkluderas i användningsbestämmelsen utifrån riskutredningen.
E ₁ - Transformatorstation	Syftet är att säkerställa en god elförsörjning för planområdet samt att bekräfta befintlig transformatorstation.

Tabell 2. Precisering av egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser	Förklaring/Syfte
Prickmark - Marken får inte förses med byggnad.	Syftet är att reglera placering av bebyggelse samt att behålla bebyggelsens karaktär.
Marken får endast förses med skärmtak (ö ₁)	Syftet är att bekräfta befintligt skärmtak.
Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan (h ₁ , h ₂ , h ₃ , h ₄).	Syftet är att begränsa bebyggelsen till samma nivå som idag samt att behålla samma relation till höjden på befintlig omkringliggande bebyggelse.
Markreservat för allmännyttiga underjordiska Ledningar (u ₁).	Syftet är att möjliggöra åtkomst till kommunala vattenledningar.
Byggnad ska placeras minst angivet värde i meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns (p ₁ , p ₂ , p ₃).	Syftet är att reglera byggnaders placering i förhållande till fastighetsgräns.
Utfartsförbud.	Syftet är att reglera att utfart inte får anordnas mot Vikingavägen.

Upplag ska utformas väderskyddat (f_1).	Syftet är att väderskydda upplag inom fastigheterna utifrån miljö- och estetiskt perspektiv.
Upplag får inte uppföras (f_2).	Syftet är att bidra till en god stadsbild mot Bergtorpsvägen och Vikingavägen samt miljö- och estetiskt perspektiv.
För C_1 efter 20 meter från Vikingavägen ska bebyggelse utföras med möjlighet till utrymning på sida som ej vetter direkt mot Vikingavägen (b_1).	Syftet är att byggnader i närhet till Bergtorpsvägen och Vikingavägen utformas med hänsyn till att undvika risk för människors hälsa och säkerhet.
För C_2 inom 25 meter från Vikingavägen ska utrymmen för sovande antingen placeras så att de ej vetter direkt mot Vikingavägen alternativt att fasaden utformas med obrännbar fasad och brandklassade fönster i lägst brandteknisk klass EW30 (b_2).	Syftet är att byggnader i närhet till Bergtorpsvägen och Vikingavägen utformas med hänsyn till att undvika risk för människors hälsa och säkerhet.
För Z , C_1 , C_2 inom 25 meter från Bergtorpsvägen ska bebyggelse utföras med möjlighet till utrymning på sida som ej vetter direkt mot Bergtorpsvägen (b_3).	Syftet är att byggnader i närhet till Bergtorpsvägen och Vikingavägen utformas med hänsyn till att undvika risk för människors hälsa och säkerhet.
För Z , C_1 och C_2 inom 25 meter från Bergtorpsvägen har bebyggelse friskluftsintag placerade på sida som vetter bort från Bergtorpsvägen (b_4).	Syftet är att byggnader i närhet till Bergtorpsvägen och Vikingavägen utformas med hänsyn till att undvika risk för människors hälsa och säkerhet.
För C_1 inom 25 meter från Bergtorpsvägen ska bebyggelse utformas med obrännbar fasad (b_5).	Syftet är att byggnader i närhet till Bergtorpsvägen och Vikingavägen utformas med hänsyn till att undvika risk för människors hälsa och säkerhet.
För C_2 inom 30 meter från Bergtorpsvägen ska bebyggelse utformas med obrännbar fasad och brandklassade fönster i lägst brandteknisk klass EW30, alternativt placeras dessa utrymmen så att de ej har fasader som vetter direkt mot Bergtorpsvägen (b_6).	Syftet är att byggnader i närhet till Bergtorpsvägen och Vikingavägen utformas med hänsyn till att undvika risk för människors hälsa och säkerhet.
Marken ska utgöras av planterad vall (b_7).	Syftet är att byggnader i närhet till Bergtorpsvägen och Vikingavägen utformas med hänsyn till att undvika risk för människors hälsa och säkerhet.
Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet (e_1 , e_2).	Syftet är att skapa lämpliga byggrätter.
Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. (Avgränsas av användningsgräns) (e_3 , e_4).	Syftet är att skapa lämpliga byggrätter.

Tabell 3. Precisering av administrativa bestämmelser

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

Natasa Stankovic

Emelie Torp

Planarkitekt

Exploateringsingenjör