PLANBESKRIVNING
2020-05-18
SBN 2017/134-20

Samrådshandling

Detaljplan för

Del av fastigheterna 43:14 och 74:1, Viggbyholm

Volymstudie av föreslagen byggnad. Gestaltning ska arbetas vidare med till granskning. Bild: Sweco

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
www.taby.se

TÄBY

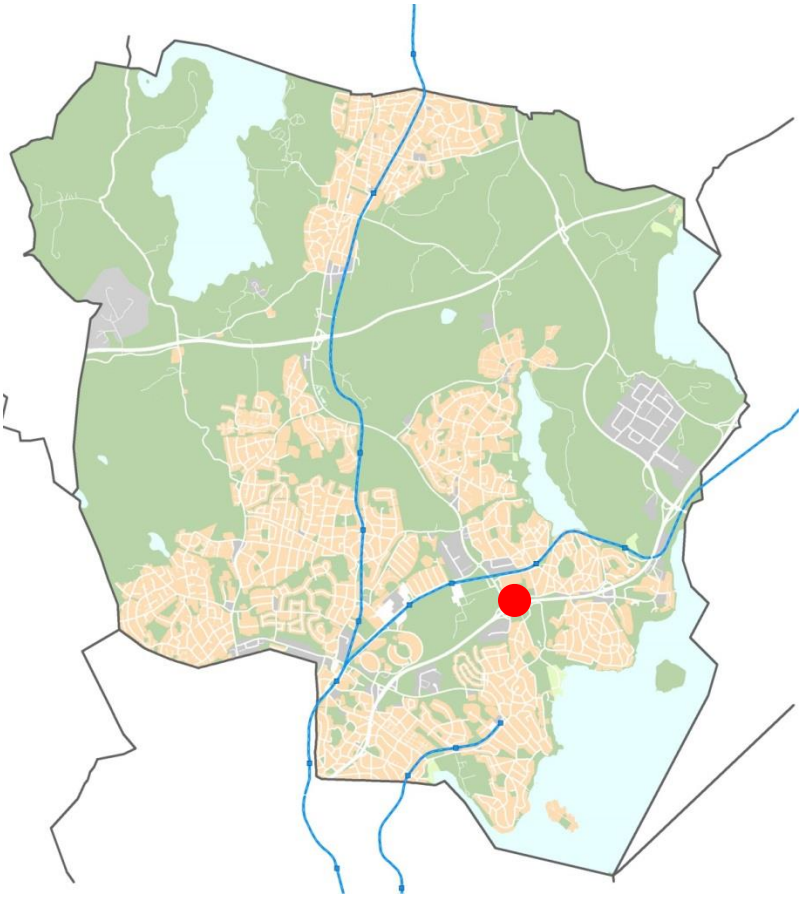
SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ny transformatorstation som är nödvändig för att säkerställa eldistributionen till pågående och planerade stora utbyggnader i Täby, så som Täby park, Västra Roslags-Näsby med flera. Planområdet ligger vid Viggbyholms trafikplats mellan Flyghamnsvägen och E18.

Utbyggnaden ska ske i tre etapper, den första under 2021 och den andra om 10-30 år. Den tredje etappen byggs om ca 50 år när de tidigare byggnaderna tjänat ut, då rivs också de tidigare byggnadskropparna. Byggnaderna medges bli ca 10 meter höga. Byggnaderna ska få en bearbetad gestaltning i och med att de är större tekniska anläggningar i närhet till befintliga bostäder i ett centralt läge i Täby.

En bullerutredning är framtagen vilken visar att riktvärden för industribuller klaras med den föreslagna anläggningen. Anläggningens magnetfält bedöms inte överskrida riktvärden på platser för varaktig vistelse.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen genom Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna 2050, antagen 2019-11-04



Orienteringskarta

Innehåll

INLEDNING **5**

PLANHANDLINGAR 5
PLANENS SYFTE 5
PLANPROCESSEN 5
BAKGRUND 5
PLANDATA 6
Lägesbestämning *6*
Areal *6*
Markägoförhållanden *6*
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 7
Översiktliga planer *7*
Detaljplaner *8*
Miljökonsekvensbeskrivning *8*
Pågående eller kommande planering i omgivningen *9*
Planbesked, Start-PM, ... *10*
Övriga kommunala riktlinjedokument *10*

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN **11**

BEYGGELSE 11
Befintlig bebyggelse *11*
NATUR 11
Naturmiljö, mark och vegetation *11*
GATOR OCH TRAFIK 12
Gatunät och utfart *12*
Vattenområden och miljökvalitetsnormer *13*
TEKNISK FÖRSÖRJNING 13
VA-Ledningar *13*
STÖRNINGAR OCH RISKER 14
Förorenad mark *14*
Farligt gods *14*
Buller *14*
FORNLÄMNINGAR 14
RIKSINTRESSEN 15

PLANFÖRSLAGET **16**

BEBYGGELSE 16
Bebyggelsens huvudsakliga innehåll *16*
Byggnadskultur och gestaltning *17*
GATOR OCH TRAFIK 17
LANDSKAP 17
Natur- och parkmiljö *17*
Geotekniska lösningar *17*
Vattenområden och miljökvalitetsnormer *18*
TEKNISK FÖRSÖRJNING 18
Vatten och avlopp *18*

Ledningar *18*
ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER 18
Oljefång *18*
Förorenad mark *19*
Buller *19*
Magnetfält *21*
Dagvattenhantering *21*
Farligt gods *22*
HANTERING AV FORNLÄMNINGAR 22
GENOMFÖRANDEFRÅGOR 23
TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID 23
Tidsplan *23*
Genomförandetid *23*
ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP 23
Ansvarsfördelning *23*
AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI 23
Plankostnadsavtal *23*
Markanvisningsavtal *23*
Marköverlåtelseavtal *23*
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE 24
EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN 25
SOCIALA KONSEKVENSER 25
MILJÖKONSEKVENSER 25
Konsekvenser av planens genomförande *25*
Bedömning av miljöpåverkan *25*
Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan *26*
MEDVERKANDE 26

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:500
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

UTREDNINGAR, BILAGOR

- Bullerutredning, 2020-04-08, WSP
- Dagvattenutredning, 2019-06-20 (rev. 2020-04-20), WSP
- Magnetfältsutredning, 2019-05-15, Pöyry

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ny transformatorstation vilken är nödvändig för att säkerställa eldistributionen till pågående och planerade stora utbyggnader i Täby som Täby park, Västra Roslags-Näsby med flera. Byggnaden ska få en bearbetad gestaltning i och med att den är en större teknisk anläggning i närhet till befintliga bostäder i ett centralt läge i Täby. Detaljplanen medger en utbyggnad av anläggningen i tre etapper. När de första två etapperna har tjänat ut så ska den tredje etappen ta över och de tidigare byggnaderna rivs. Anläggningen kommer därför kunna driftas avbrottsfritt.

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).

BAKGRUND

Vattenfall Eldistribution AB inkom i juni 2016 med ansökan om planbesked för planläggning för en transformatorstation på ett område vid Viggbyholms Trafikplats, mellan Flyghamnsvägen och E18. Kompletterande handlingar inkom 2016-10-26.

Till följd av planerade och pågående utbyggnader i Täby centrum, Täby Park och Västra Roslags-Näsby väntas stora effektlastökningar i distributionsnätet som ägs av Ellevio AB. För

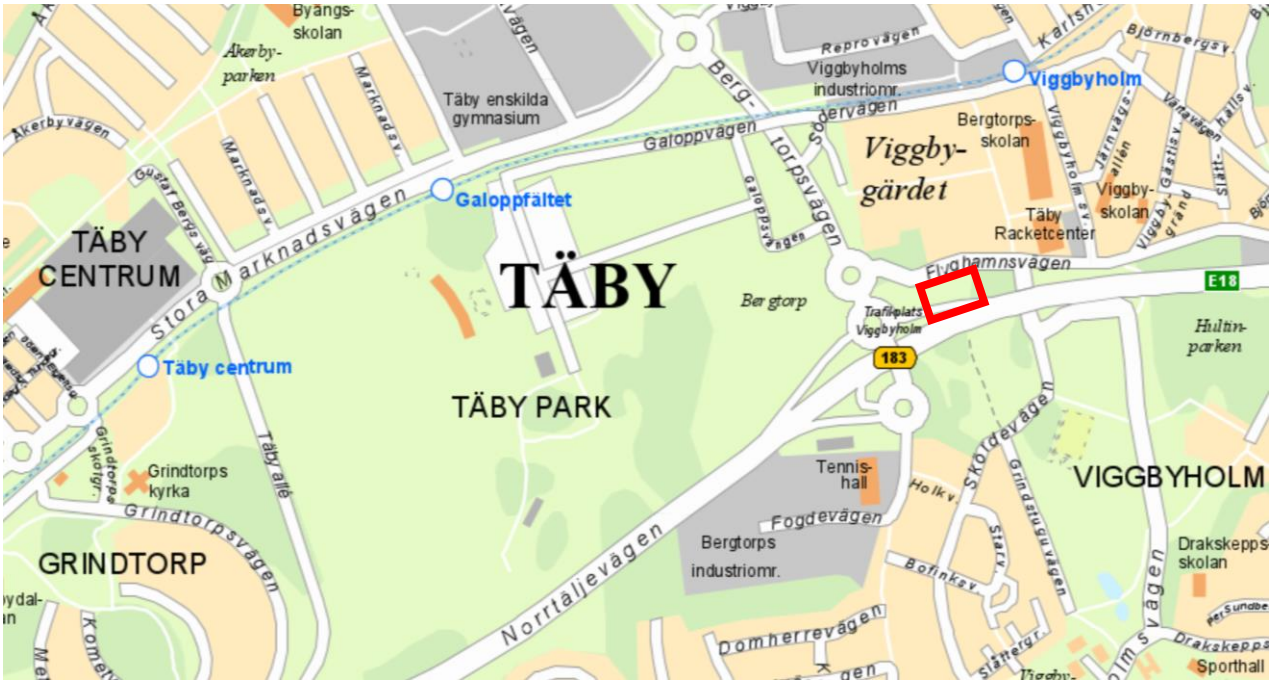
att klara av denna ökning efterfrågar Ellevio en ny anslutning till Vattenfall Eldistribution AB:s regionala elnät vid sin befintliga transformatorstation i Bergtorp vid Viggbyholms trafikplats.

Vattenfall har med anledning av detta påbörjat en projektering av en ny transformatorstation vid Bergtorp. En separat projektering har även inletts för två nya 70 kV ledningar till Bergtorp som behövs för anslutning till Vattenfalls elnät. Dessa två projekteringar måste ske parallellt då de är direkt beroende av varandra. En ändring av detaljplanen vid Viggbyholms trafikplats är nödvändig för en etablering av stationen, vilken i sin tur är nödvändig för de nya 70 kV ledningarna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet innefattar del av fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1 och ligger vid Viggbyholms trafikplats, mellan Norrtäljevägen o söder och Flyghamnsvägen i norr. Området ligger bredvid en befintlig station ägd av Ellevio.



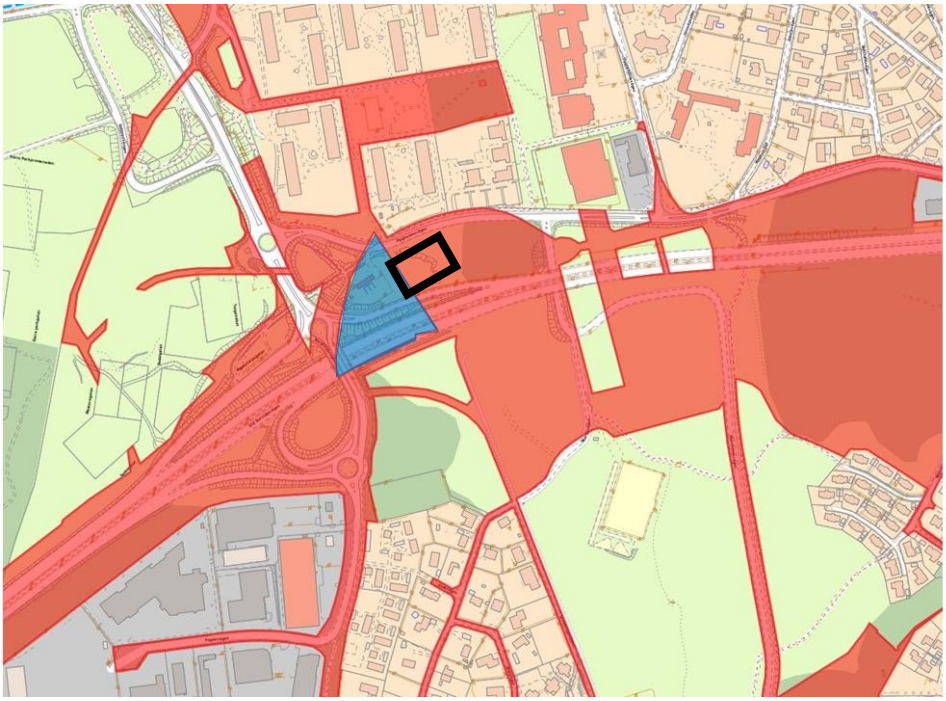
Översiktskarta över områdets läge i Täby kommun, ungefärligt läge för planområdet i rött.

Areal

Planområdet är cirka 3312 kvm stort.

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar del av fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1. Båda fastigheterna ägs av Täby kommun.



Fastigheten Viggbyholm 43:14 visas i blått och del av fastigheten Viggbyholm 74:1 visas i rött. Ungefärligt planområde markerat i svart.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

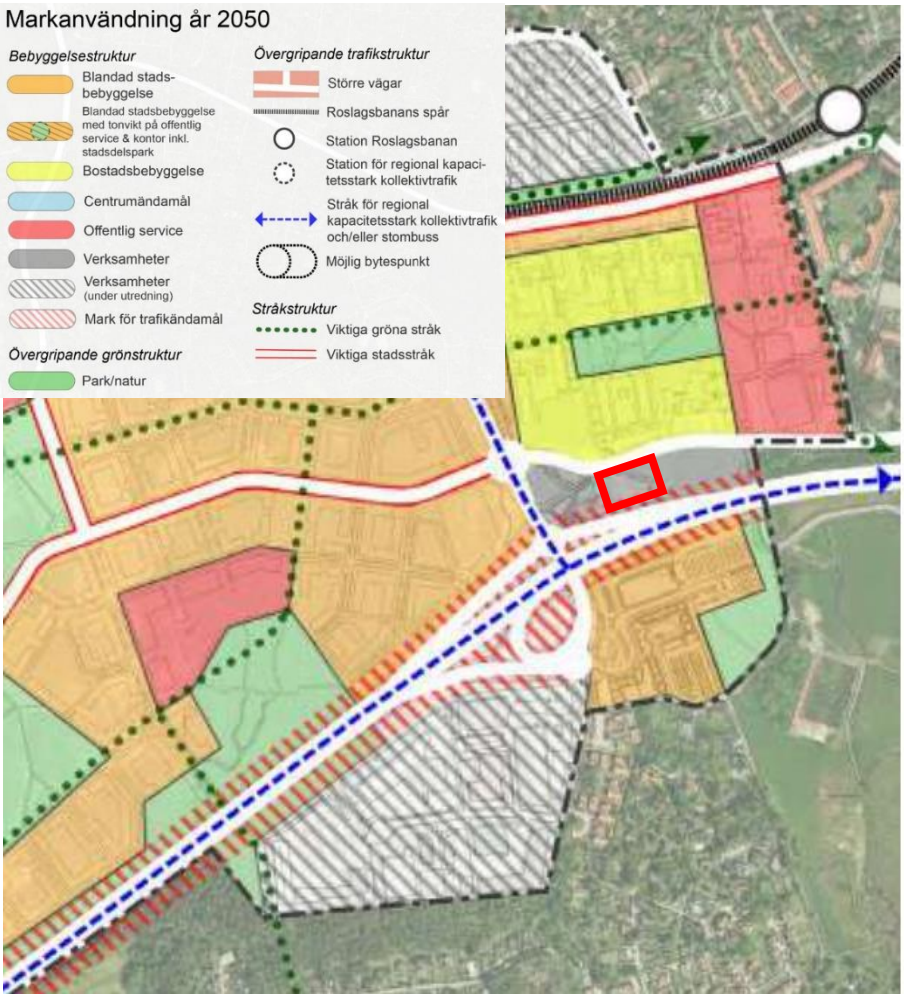
Översiktliga planer

Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030

Gällande Översiktsplan för Täby kommun, Täby- översiktsplan 2010-2030, antogs av kommunfullmäktige 2019-12-14. Området är i Täby kommuns översiktsplan redovisat som ett område för större natur- och parkområde. Planförslaget ligger inte i linje med översiktsplanen.

FÖP

Planområdet ingår också i den Fördjupade översiktsplanen som tagits fram för Täbys centrala delar, Fördjupning av översiktsplan för Täby stadskärna 2050 som antogs november 2019. I den redovisas området huvudsakligen ett område för verksamheter.



Utdrag från den Fördjupade översiktsplanen. Planområdets lokalisering i röd markering.

Detaljplaner

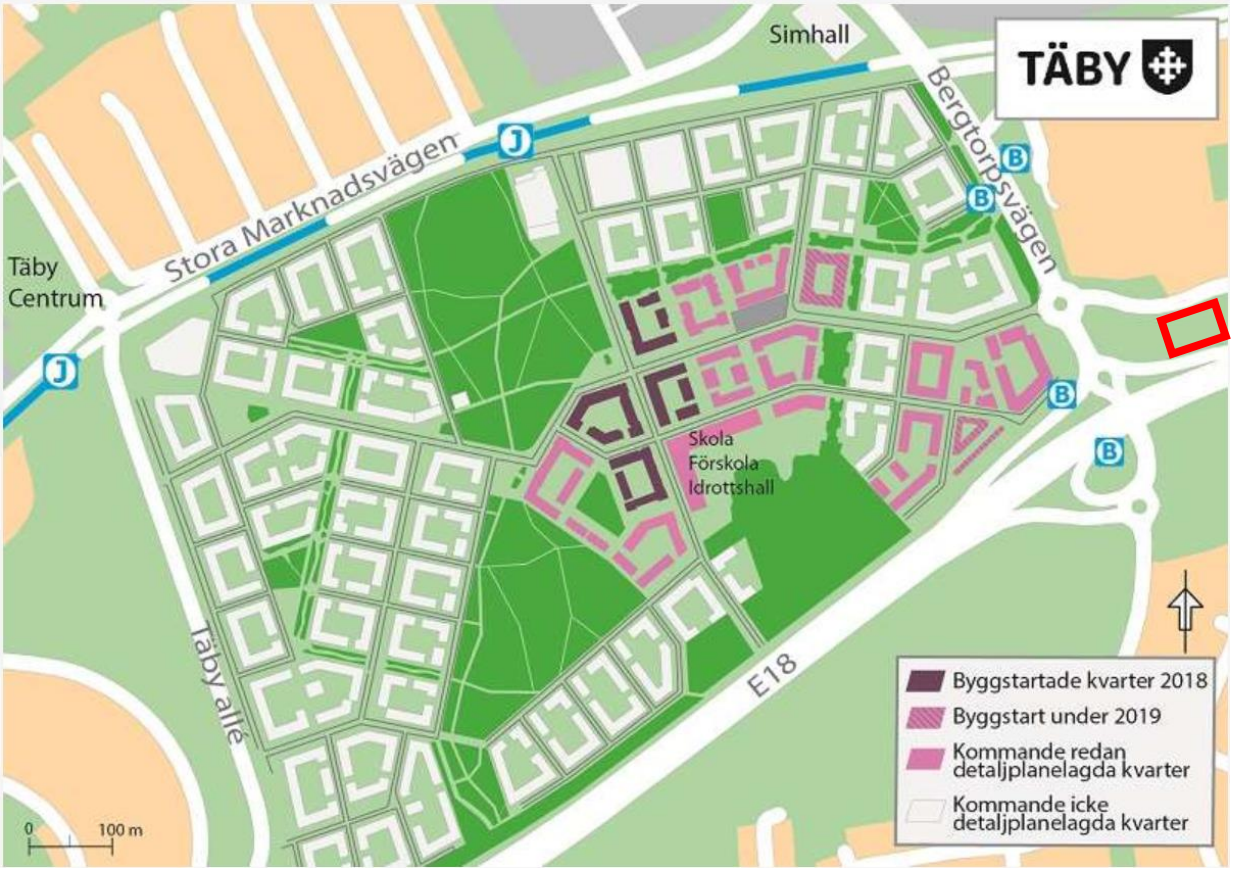
Området omfattas av två detaljplaner; S69, laga kraft 1996-10-18 och D280, laga kraft 2012-07-17 med en kvarstående genomförandetid som slutar 2022-07-16. För detaljplan D280 är endast Täby kommun som är fastighetsägare. Planområdet är i båda detaljplanerna utlagt som park.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Planen berör inte direkt något riksintresse. De miljöfrågor som identifierats är buller, magnetfält från stationen, dagvatten och påverkan på Stora Värtan, grundvattenförekomsten samt markföroreningar. Dessa miljöfrågor bedöms kunna hanteras inom det ordinarie planarbetet, en separat miljökonsekvensbeskrivning för planen bedöms därför inte behöva upprättas. Vattenfall kommer att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning i samband med tillståndsansökan till Energimarknadsinspektionen, denna process ligger dock utanför planarbetet.

Pågående eller kommande planering i omgivningen

I närområdet pågår det utbyggnad för de första etapperna i utbyggnaden av Täby park. Planerna möjliggör stadskvarter med en blandning av bostäder, hotell, vårdboende, verksamheter, handel, förskola och skola med mera.

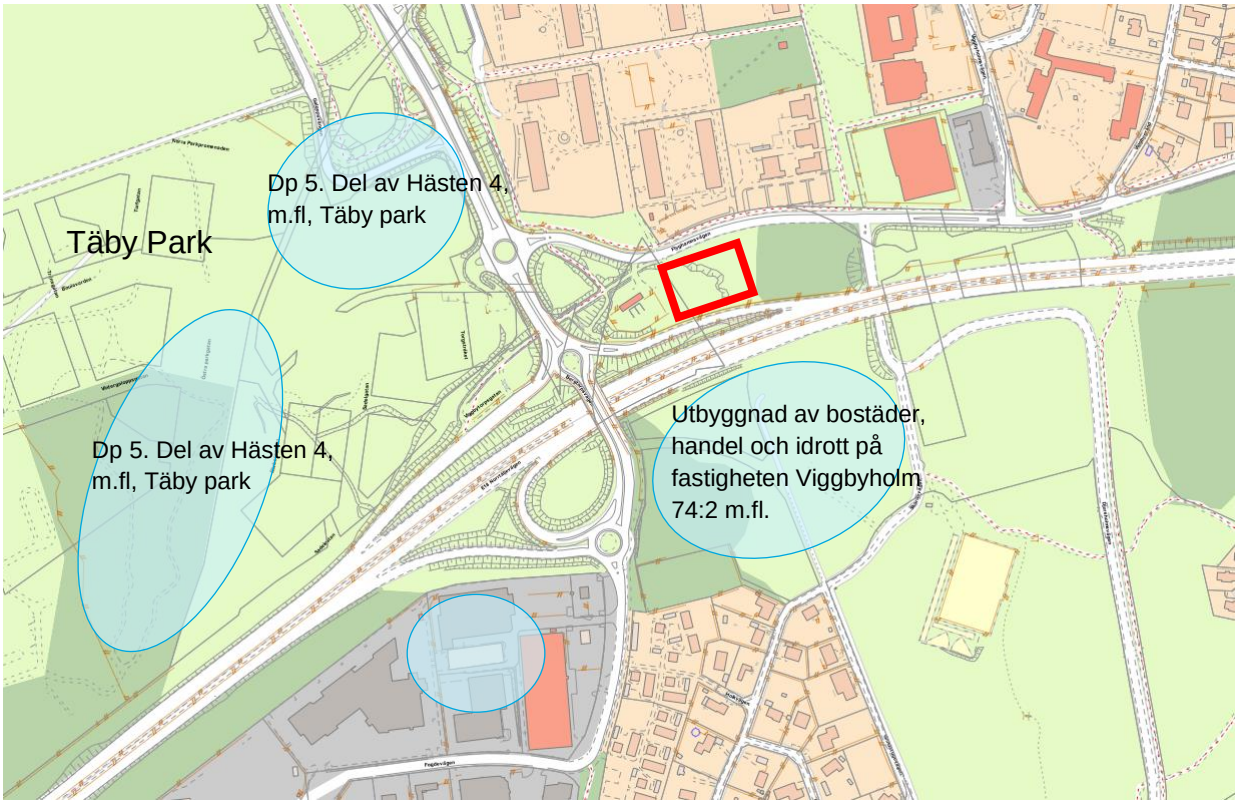


Strukturplan för angränsande utvecklingsområdet Täby Park. Planområdet inom röd markering.

Detaljplan Hästen 4, med flera (Område 5) ligger inom den nya stadsdelen Täby park. I planförslaget prövas bostadskvarter med inslag av verksamheter samt nya gator och en kvarterspark. Projektet befinner sig i ett tidigt skede.

Strax söder om planområdet pågår detaljplan för fastigheten Viggbyholm 74:2 m.fl. där ca 240 lägenheter, tennishall och restaurang föreslås.

Sydväst om E18, Norrtäljevägen, finns ett pågående detaljplanearbete för Bergtorps verksamhetsområde som har som syfte att anpassa planbestämmelserna till mer aktuell markanvändning.



Pågående planarbete visas i blått. Planområdet inom röd markering.

Planbesked, Start-PM,

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelande den 23 januari 2017 ett positivt planbesked till sökanden och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1 i syfte att pröva möjligheten att anlägga en transformatorstation.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 juni 2018 att godkänna informationen i start-PM gällande del av fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1.

Gåvobrev

Del av marken omfattas av gåvobrev 1948-12-03 från dödsboet efter V K Hultin. Marken omfattas därmed av donationsföreskrifter som begränsar markanvändningen. Täby kommun ska ansöka om befrielse från donationsföreskrifter (permutation) hos Kammarkollegiet för det aktuella området. Permutationen behöver vara godkänd för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Övriga kommunala riktlinjedokument

Miljöprogram för Täby kommun

Täbys miljöprogram antogs av kommunfullmäktige 2016. Programmet lyfter fram fem målområden som särskilt viktiga för Täby kommun: 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.

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 miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten riskeras att inte uppnås inom utsatt tid.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

BEYGGELSE

Planområdet ligger vid Viggbyholms trafikplats mellan Flyghamnsvägen och E18. Norr om Flyghamnsvägen ligger ett bostadsområde. Väster om planområdet finns en befintlig nätstation. Bortom nätstationen byggs de första etapperna av utbyggnaden av Täby park. Öster om planområdet fortsätter Flyghamnsvägen och E18 parallellt med en smal remsa av naturmark mellan.

Befintlig bebyggelse

Det finns inga befintliga byggnader inom planområdet.

NATUR

Naturmiljö, mark och vegetation

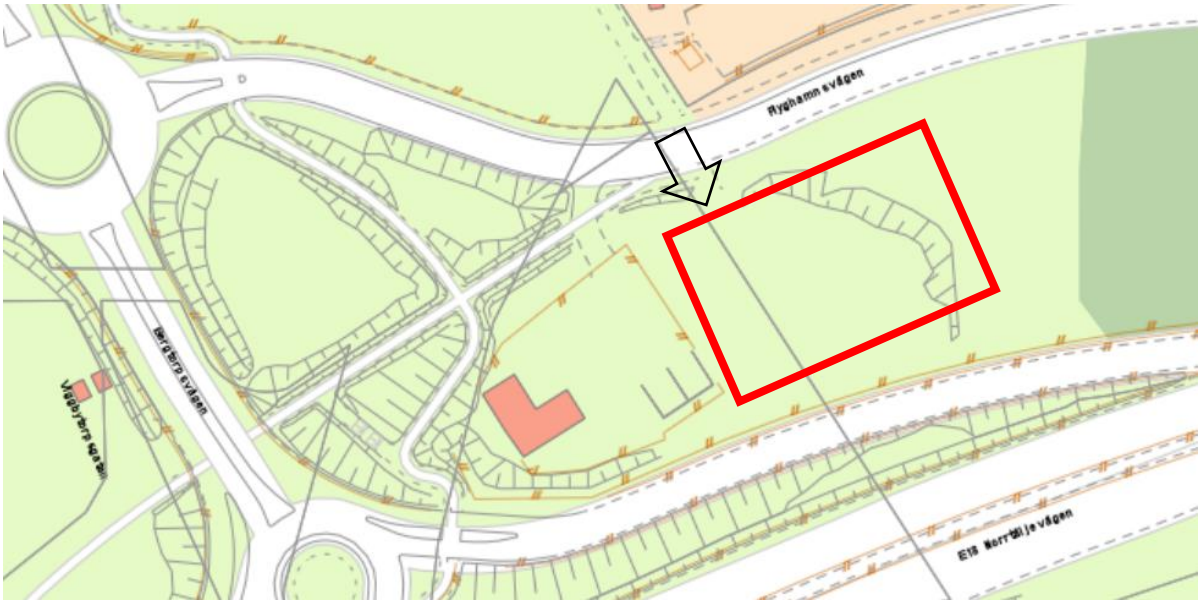
Planområdet utgörs av en grusad yta samt naturmark med gräs, buskage och lövträd. Den grusade ytan har använts till byggetablering för de entreprenörer som arbetat med ombyggnationen av Viggbyholms trafikplats. Till denna yta finns en provisorisk infart för entreprenörerna som är av grus. Planområdet sluttar gradvis i östlig riktning med högsta marknivå på +19 m i västra delen till lägsta nivå på +14 m över nollplanet i den östra delen. I dess slänt finns träd och buskage.

Planområdet består av främst grusad yta men även en mindre slänt med lövvegetation.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och utfart

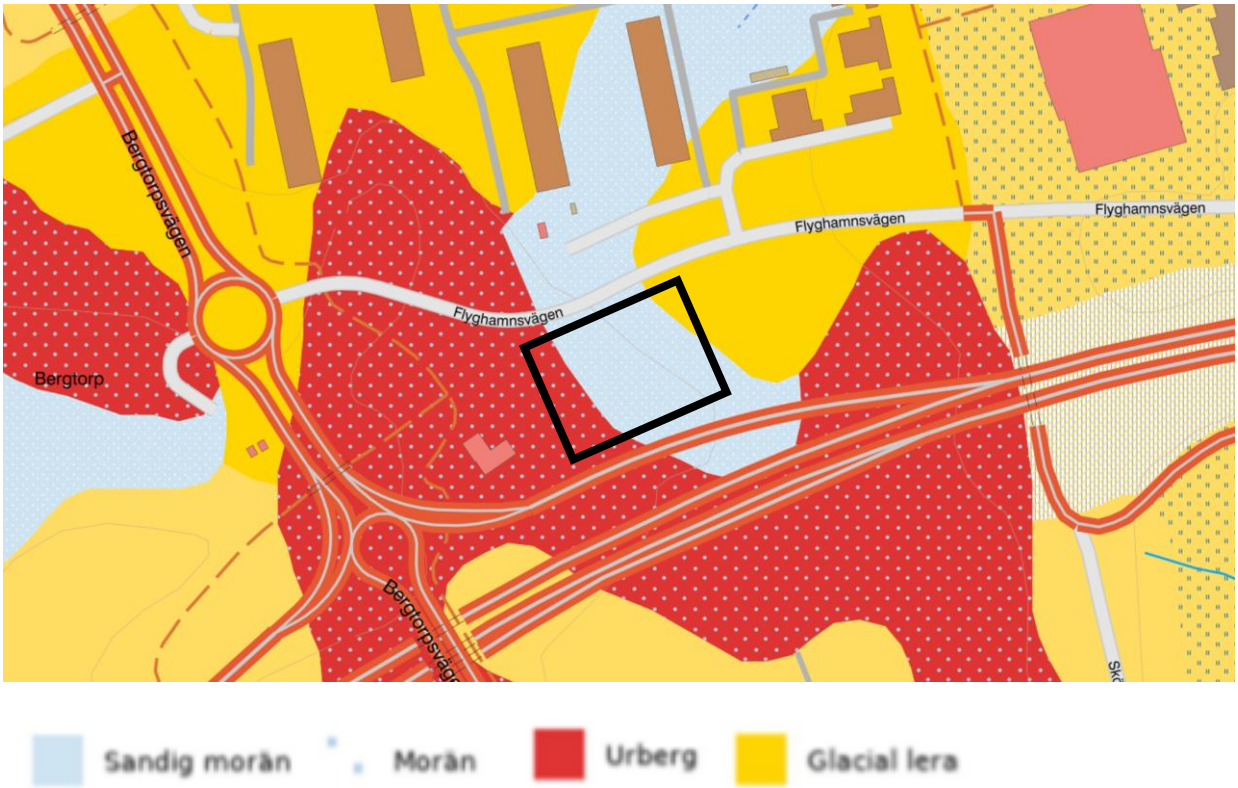
Området ligger mellan E18 Norrtäljevägen och Flyghamnsvägen. Längs med Flyghamnsvägen, väster om planområdet, går en gång- och cykelväg. Då delar av planområdet har använts till byggetablering finns det en in-/utfart mot Flyghamnsvägen. Infarten till Ellevio ligger strax väster om byggetableringens infart (se bild nedan).



Planområdets ungefärliga utbredning i rött. Pil visar befintlig infart till det som varit byggetableringsplats. Infarten till Ellevios station ligger strax väster om infarten.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan (SGU) utgörs planområdet framför allt av sandig morän och berg.



Kartbild från SGUs jordartskarta, planområdets ungefärliga läge i svart.

Vattenområden och miljökvalitetsnormer

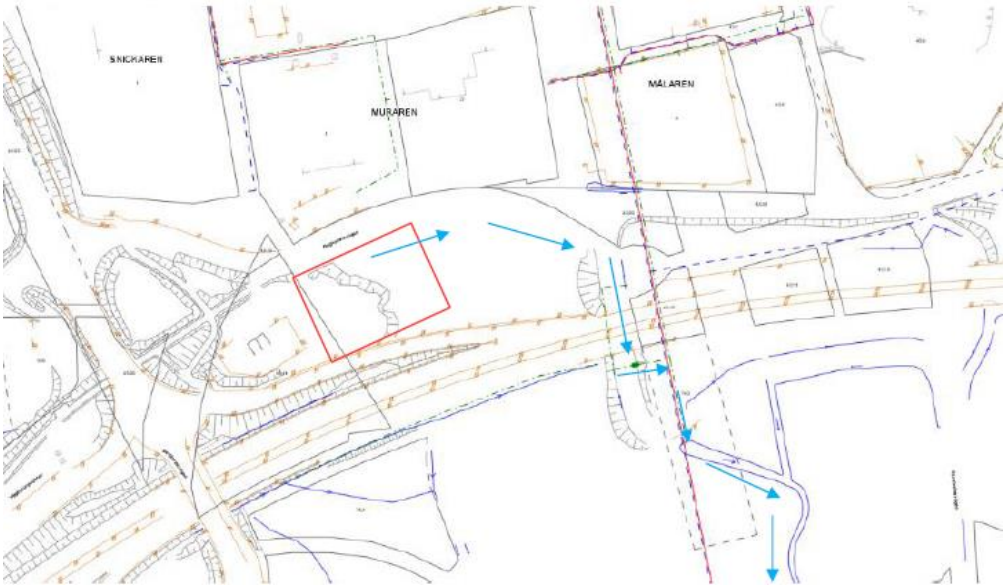
Vattnet från planområdet leds till Stora Värtan. Stora Värtan är klassad enligt VISS (februari 2020) till måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Föroreningsbelastningen på Stora Värtan får därför inte öka med genomförandet av planförslaget.

Området ligger ovanför grundvattenförekomsten Täby-Danderyd vilken är en urbergsförekomst. Enligt VISS (2019) har grundvattenförekomsten god kemisk och kvantitativ status.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA-Ledningar

Närmaste anslutning till det allmänna dagvattennätet är en dagvattenvattenledning av dimension 1000 mm i Djursholmsvägen öster om planområdet. Efter passage under E18 leds dagvattnet från ledningen till ett meandrande och öppet dagvattendike inom detaljplanen för Viggbydalsområdet, Gripen och Fogdevägen, och vidare till två efterföljande dagvattendammar med vattenspegel, Viggbydalsdammarna.



Befintlig dagvattenhantering i närområdet. Planområdet är markerat med rött. Turkosa pilar visar flödesväg för dagvattnet.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Förorenad mark

Den grusade ytan har använts till byggetablering. Det finns risk att markföroreningar finns inom området från tiden som upplag vid byggetablering och från angränsande transformatorfastighet. En utredning om markföroreningar ska tas fram efter/i samband med samråd för detaljplanen.

Farligt gods

E18 är prioriterad farled för farligt gods.

Buller

Ingen källa till buller finns inom planområdet i dagsläget. Planområdet och dess omgivning påverkas av trafikbuller från E18.

FORNLÄMNINGAR

Planområdet ligger cirka 20 meter väster om 4 registrerade gravar (Täby 211:1-4/L2014:1287; L2014:684; L2014:1449; L2014:683, en osäker grav (L2014:1226) och två härdar (L2013:7712). Efter samråd med länsstyrelsen januari 2020 bedömde länsstyrelsen att fornlämningarna öster om planområdet inte kräver ytterligare åtgärder eller innebär något hinder.

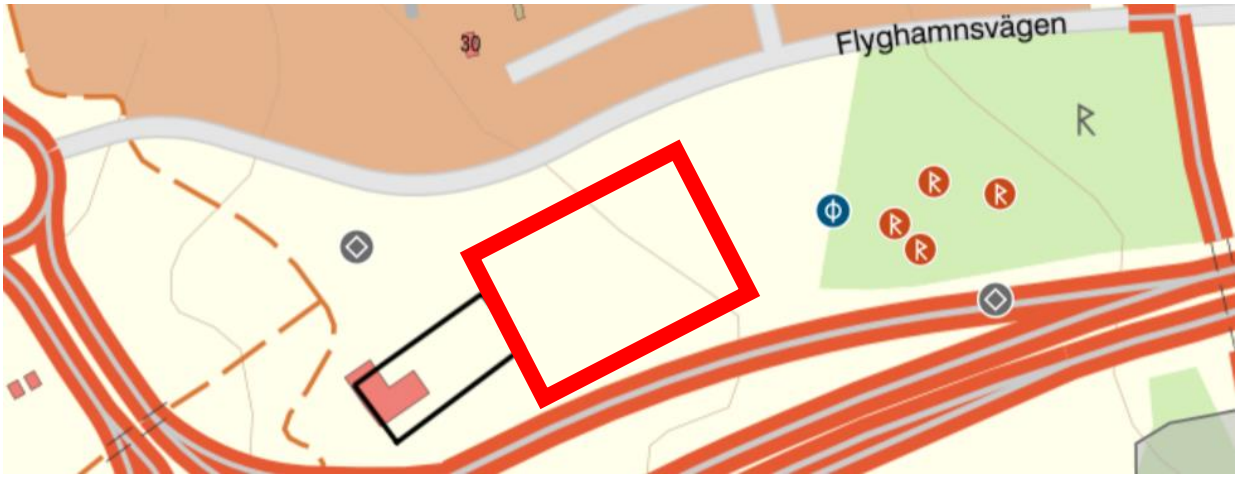


Bild från riksantikvarieämbetets tjänst Fornsök. Planområdet ungefärligt markerat i rött.

Under samrådet uppmärksammades det att planområdet tangerar läget för Viggbytorp (L2014:1289) enligt karta från 1699 (LMV A108-34:1). Täby kommun skickade in en förfrågan om markingrepp i anslutning till fornlämning. Enligt länsstyrelsen (svar 2020-03-11) krävs det inget tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950) för det planerade arbetet.

RIKSINTRESSEN

Inom planområdet finns inga riksintressen. Området angränsar till E18 vilket är riksintresse för kommunikation.

PLANFÖRSLAGET

BEBYGGELSE

Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Planförslaget innebär att teknikanläggningar som inrymmer transformatorstation möjliggörs genom detaljplan. Bebyggelsen inom området är uppdelat i 3 etapper med olika tidplaner. Etapp 1 är en transformatorstation som är planerad byggstart 2023. Etapp 2 kommer att byggas om behov av ökad kapacitet uppstår. Eventuell planerad byggstart sker inom tidigast 10-30 år. Detaljplanen möjliggör byggrätt för etapp 1 och 2 för att möjliggöra distributionen av el till närliggande stadsutvecklingsprojekt. Etapp 3 avser yta för att ersätta etapp 1 och 2 när de tjänat ut, ca 50 år. Etapp 3 behöver uppföras medan etapp 1 och 2 fortfarande är i drift för att säkerställa en avbrottsfri drift. Det finns inte någon avsikt att de tre etapperna ska vara utbyggda samtidigt, förutom tillfälligt under uppförandet av etapp 3.

Detaljplanen möjliggör en total byggrätt om total cirka 600 kvm. I detaljplanen anges användningsbestämmelsen **E** för tekniska anläggningar. Nockhöjden regleras till 10 meter.

Illustrationskarta med etapputbyggnaden av anläggningen. I bilden syns också den gemensama infarten till området. Bild: Sweco

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaders gestaltning kommer att arbetas vidare med efter samrådet. Ambitionen är att skapa en robust, tålig och ändamålsenlig byggnad. Byggnaden saknar fönster och byggnadens storlek innebär att omsorg behöver läggas på fasaden för att passa till intilliggande miljö, dels från motorvägen men främst för gående, cyklister och intilliggande bostadsområde. Uttrycket på byggnadernas fasad behöver ses över för att ta ner skalan på själva byggnaden. En bearbetad gestaltning ska finnas framme till granskning.

Volymstudie av föreslagen byggnad. Gestaltning ska arbetas vidare med till granskning. Bild: Sweco

GATOR OCH TRAFIK

Infarten till Ellevios anläggning och den nya transformatorstationen föreslås slås ihop. Planförslaget innebär ingen annan ändring gällande trafik.

LANDSKAP

Natur- och parkmiljö

Hela planområdet avses bli kvartersmark. Enligt gåvobrev så ska marken vara tillgänglig för allmänt ändamål. Täby kommun avser att ansöka om befrielse från donationsföreskrifter, se vidare under *Genomförandefrågor*.

Geotekniska lösningar

En geoteknisk utredning bedöms inte behöva tas fram i detaljplaneskedet för föreslagen användning. De geotekniska förutsättningarna bör utredas inför projektering av anläggningens grundläggning.

Vattenområden och miljökvalitetsnormer

Recipienten Stora Värtan är klassad med en måttlig ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status på grund av övergödning och miljögifter. De beslutade MKN för vattenförekomsten är att god ekologisk status och god kemisk status ska uppnås senast år 2027. För kvalitetsfaktorerna näringsämnen och de prioriterade ämnena bromerade difenyleter, PFOS, tributyltenn föreningar (TBT) samt antracen finns det ett tidsundantag till 2027. För de överallt överskridande ämnena PBDE, kvicksilver och kvicksilverföroreningar finns ett undantag i form av ett mindre strängt krav.

En dagvattenutredning är framtagen (WSP, 2019-06-20) vilken konstaterar att den föreslagna exploateringen inte bedöms leda till en försämring av varken MKN för Stora Värtan eller den kemiska grundvattenstatusen eller den kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdets storlek och utbyggnadsetapper innebär att det finns ytor för att omhänderta dagvattnet på kvartersmarken för infiltration. Närmsta dagvattenledning går på Djursholmsvägen, ska dagvatten anslutas dit behöver en kommunal dagvattenledning på drygt 100 meter anläggas, inklusive anslutningspunkt till den nya fastigheten. Detaljplanen visar att dagvattenhantering är möjligt att hantera lokalt.

Anläggningen har inget behov av att kopplas på till Täby kommuns VA-ledningar.

Ledningar

Det finns inga uppgifter om ledningar som går genom planområdet som behöver läggas om.

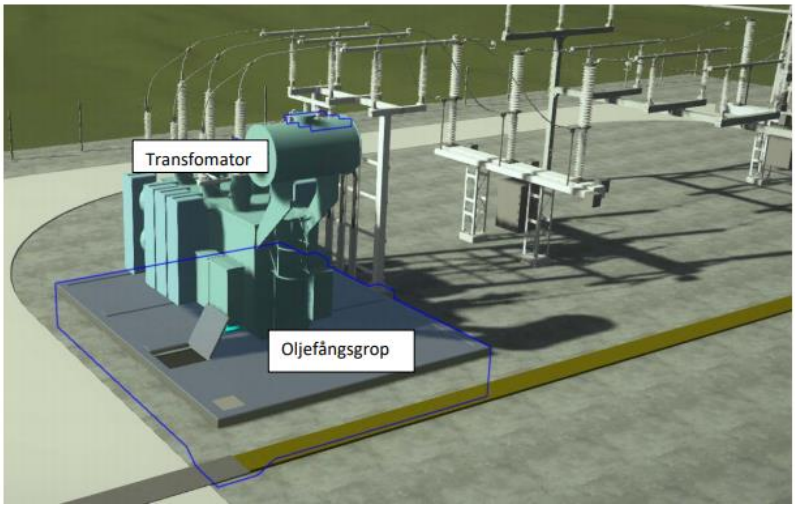
Anläggningen kommer anslutas till ledningsnätet via angränsande Ellevios anläggning. Förslag till ledningsläggning tas fram under detaljprojekteringen.

Anläggningen har inget behov av att kopplas på till Täby kommuns fiber- eller telenät.

ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER

Oljefång

Vid händelse av en olycka är det av stor vikt att transformatorns uppställning är utformad så att olja från transformatorerna inte kan rinna ut på ett okontrollerat sätt, både ur ett brand- och miljöriskperspektiv. Detta löser man genom att uppföra en oljefångsgrop vars syfte och funktion är att förhindra oljan att rinna ut på ett okontrollerat sätt. Oljefångsgropen utförs i vattentät konstruktion oftast betong. Den dimensioneras så att den klarar 100% av oljevolymen i transformatorn och dessutom 300 mm regnvatten exklusivt släckskikt. För en oljefångsgrop som uppförs i byggnad kan reduktion göras av dimensionering av regnvattenvolym. Oljefångsgropen ska vara försedd med ett beprövat och väl fungerande system för släckning av oljebrand, vanligtvis ett släckskikt av plåtraster eller sten.



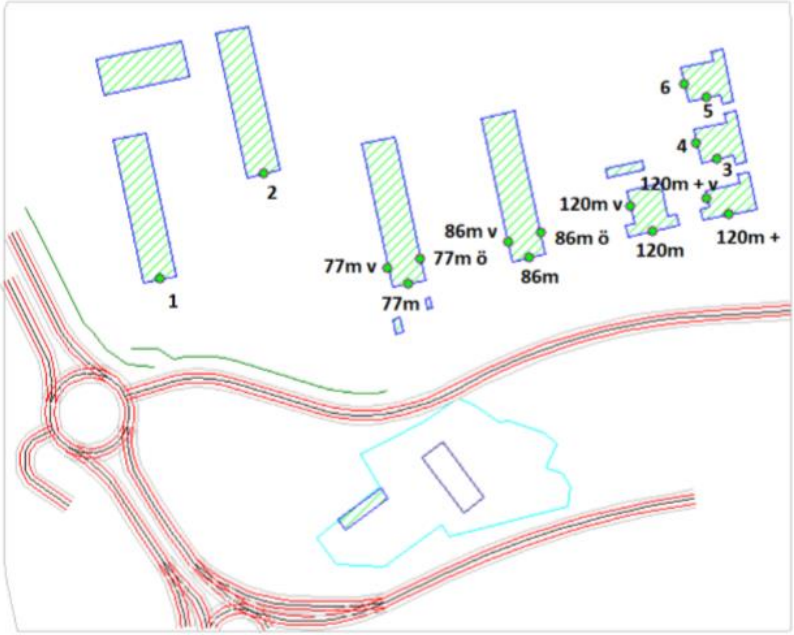
Bilden illustrerar en transformator med dess oljegrop vars syfte är att samla oljan vid läckage

Förorenad mark

En markundersökning ska tas fram för att utreda eventuella föroreningar på platsen.

Buller

En bullerutredning har tagits fram (WSP, 2020-04-08) för att utreda eventuell påverkan på de befintliga bostäderna norr om planområdet. Baserat på de genomförda beräkningarna är det troligt att Naturvårdsverkets riktvärden för buller från industri och verksamheter uppfylls.



Numrering av mottagarpositioner/receivers i Tabell nedan.

Receiver	$L_{eq,dygn}$ [dBA]	Receiver	$L_{eq,dygn}$ [dBA]
1	36,8	**77 m ö**	22,4
2	31,6	**86 m v**	28,3
3	12,7	**86 m**	28,0
4	4,6	**86 m ö**	9,1
5	12,8	**120 m**	25,7
6	20,5	**120 m v**	26,9
77 m v	26,9	**120 m +**	20,7
77 m	31,1	**120 m + v**	20,9

Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad för närliggande bostäder

	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)	Leq lördag, söndag och helgdag (06-18)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA	45 dBA

Naturvårdsverket riktvärden för industribuller.

En osäkerhet finns huruvida de beräknade ljudnivåerna vid de studerade bostäderna är tonala i sin karaktär. Om så är fallet, skärps riktvärdena med 5 dB. Om ljudnivåerna är tonala eller inte går att bedöma först då typ av transformatorstation är vald. Om riktvärdena skulle skärpas 5 dB hamnar en av mätpunkterna vid bostäder över naturvårdsverkets riktvärden nattetid. Möjlighet finns att installera ljuddämpande installation i anläggningen. Verksamheten ska följa naturvårdsverkets riktvärden ovan, till bygglov ska en kompletterande bullerutredning redovisas som visar på hur nivåerna säkerställs för angränsande boenden.

För att få bästa möjliga ljudmiljö för närliggande bostäder bör stationen utformas så att så många ljudkällor som möjligt riktas bort från bostäderna. I det här fallet antas den största ljudkällan utgöras av transformatorerna, och således bör fläktgaller och andra öppningar i fasaden i största mån riktas bort från bostäderna, mot sydväst. Plankartan har bestämmelse som styr hur öppningar i fasaden får placeras.

Bullerberäkningar har bara gjorts för den första etappen av utbyggnaden. I och med att etapp 2 och 3 ligger så långt fram i tiden (10-50 år) har det inte bedömts motiverat att i dagsläget ta fram bullerutredning för de kommande etapperna, både riktvärden för buller och utförande av transformatorstationer kan komma att förändras inför kommande utbyggnad. Kompletterande utredningar gällande buller kommer att bli nödvändiga inför etapp 2 och 3.

Magnetfält

En utredning gällande magnetfält är framtagen (Pöyry, 2019-05-15) vilken visar på att anläggningen kommer att leda till relativt låga nivåer av strålning. Enligt Svenska Kraftnät ska motsvarande anläggningar inte ge upphov till över 4 µT (mikrotesla) där människor vistas stadigvarande. Dessa strålningsnivåer kan uppnås inom byggnaden men inte på platser utanför byggrätten där människor visats stadigvarande.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram som har gjort beräkningar för en situation då etapp 1 och 2 är utbyggd. Dagvattenberäkningar för etapp 3 har inte utförts då förutsättningarna för den utbyggnaden är oklara i dagsläget. För att klara dagvattenhanteringen i planområdet föreslår dagvattenutredningen att 60 procent av marken inom planområdet ska vara genomsläpplig till 90 procent. En genomsläpplighet till 90 procent motsvarar gräs och naturmark. Planbestämmelse på plankartan anger att max 40 procent av planområdet får hårdgöras.

Planområdets storlek och utbyggnadsetapper innebär att det finns ytor för att omhänderta dagvattnet på kvartersmarken för infiltration. Närmsta dagvattenledning går på Djursholmsvägen, ska dagvatten anslutas dit behöver en kommunal dagvattenledning på drygt 100 meter anläggas, inklusive anslutningspunkt till den nya fastigheten. Detaljplanen visar att dagvattenhantering är möjligt att hantera lokalt.

För att fördröja ett 100-års regn inom fastigheten, vilket även täcker in 10 mm-kravet, föreslås infiltration i svackdike med slänt, som även fungerar som översilningsyta. Fördröjningsbehovet är cirka 33 m3 för etapp 1och 47 m3 för etapp 1+2 vilket motsvarar en yta för svackdiken på 165 m2 respektive 235 m2 vid ett antaget ytmagasin på 0,2 m djup. Svackdiken föreslås anläggas med det totala djupet 0,5 m med utloppsnivån 0,2-0,3 m från dikesbotten, det möjliggör infiltration av mindre regn och 10 mm regn från hårdgjorda markytor.

Vid nederbörd med hög intensitet som skyfall eller extremregn kan höga flöden leda till översvämningar. För att minska risken för översvämningar och att vatten blir stående intill byggnader där det kan orsaka skada är det viktigt att inga instängda områden skapas. Vid planerad byggnad är det viktigt att ha en genomtänkt höjdsättning där marken närmst byggnadskroppen anläggs högre så att vatten avrinner bort från byggnaderna. Täby kommuns krav på dagvattenhantering inkluderar att ett klimatkompenserat 100-års regn ska kunna fördröjas inom fastigheten. För detaljplanen föreslås att översilningsytor som avrinner till svackdiken anläggs enligt figur nedan, de kan då även fungera som ytor som kan översvämmas vid skyfall. Slutlig placering av diken t.ex. ovan eller nedan släntfot sker i samband med detaljprojektering.

Systemlösning med placering av svackdike med slänt i grönt och flödespilar i blått.

Farligt gods

Närmsta avståndet från byggrätten på plankartan till E18 är 32 meter. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms läns publikation *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* rekommenderas ett skyddsavstånd på 40 meter från vägkant till användningar så som kontor, verksamheter eller tekniska anläggningar. I och med att anläggningen inte planeras vara zon för varaktig vistelse har Täby kommun bedömt avståndet till E18 som acceptabelt.

HANTERING AV FORNLÄMNINGAR

Täby kommun har haft avstämning med länsstyrelsen angående kända lämningar som finns i området. Ingen hantering av dessa har bedömts vara nödvändig.

Om övrig fornlämning påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10§ i kulturmiljölagen avbrytas och anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID

Tidsplan

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

- Beslut om att genomföra samråd kvartal 2 år 2020
- Beslut om att genomföra granskning kvartal 4 år 2020
- Beslut om att anta detaljplanen kvartal 1 år 2021

Utbyggnad enligt detaljplanen kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft och nödvändiga avtal har tecknats samt lov och tillstånd godkänts.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark inom detaljplanen.

AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEEKONOMI

Plankostnadsavtal

Exploatören och Täby kommun har år 2018 undertecknat ett plankostnadsavtal. Avtalet reglerar ansvar och fördelning av kostnader för arbetet med att ta fram detaljplanen. Genom avtalet åtar sig exploatören att bekosta allt arbete med att ta fram detaljplanen.

Markanvisningsavtal

Exploatören och Täby kommun har även undertecknat ett markanvisningsavtal år 2018 vilket förlängdes 2020. Markanvisningsavtalets syfte är att reglera övergripande kostnads- och ansvarsfördelning för ett framtida genomförande av detaljplanen. Parternas åtaganden regleras närmare i marköverlåtelseavtal. Enligt avtalet ska exploatören förvärva marken på marknadsmässiga grunder.

Marköverlåtelseavtal

Exploatören och Täby kommun ska upprätta ett marköverlåtelseavtal som reglerar tekniska och ekonomiska frågor samt fördelning av ansvar för andra nödvändiga åtgärder vid genomförandet av detaljplanen. Marköverlåtelseavtalet ska vara upprättat och godkänt av

kommunfullmäktige i Täby kommun senast i samband med att beslut om att anta detaljplanen fattas. Avtalets huvudsakliga innehåll är bland annat följande:

- Ansvar för ansökan om fastighetsreglering och andra lantmäteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande.
- Köpeskilling för erforderliga marköverlåtelser
- Byggstart och tidplan
- Utbyggnadstid och utförande
- Säkerställa byggnadens arkitektoniska utformning

AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING

Exploatören svarar för alla kostnader förutom fastighetsbildning i samband med genomförandet av detaljplanen vilket utöver plankostnaderna omfattar bland annat vatten- och avloppsanläggningsavgift enligt gällande vatten- och avloppstaxa, bygglovsavgifter och kostnader för anslutning till el och tele/fiber. Exploatören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten.

Övrigt

Del av marken omfattas av gåvobrev 1948-12-03 från dödsboet efter V K Hultin. Marken omfattas därmed av donationsföreskrifter som begränsar markanvändningen. Täby kommun avser att ansöka om befrielse från donationsföreskrifter (permutation) hos Kammarkollegiet för det aktuella området. Permutationen behöver vara godkänd för att detaljplanen ska kunna genomföras.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER

Här nedan följer en sammanfattning av de fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen innebär för enskilda fastigheter inom detaljplaneområdet.

Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

För att genomföra detaljplanen behöver en ny fastighet bildas med gränser som huvudsakligen stämmer med föreslagen detaljplan. För att åstadkomma den nya fastighetsindelningen enligt detaljplaneförslaget kommer avstycknings-respektive fastighetsregleringsåtgärder att behöva vidtas inom planområdets fastigheter enligt nedan:

Fastighet	**Avstår kvartersmark (kvm)**	**Erhåller kvartersmark (kvm)**	**Fastighetsägare**
Viggbyholm 43:14	766		Täby kommun

Viggbyholm 74:1	2546		Täby kommun
Ny fastighet		3312	Exploatören

Allmänt

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

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR TÄBY KOMMUN

Utifrån nu kända förutsättningar bedöms detaljplanens genomförande inte innebära några kostnader för Täby kommun förutom förrättningskostnader för bildandet av en ny fastighet. Exploateringen bedöms ge ett visst överskott till kommunen genom den kommande försäljningen av den del av Täby kommuns fastighet Viggbyholm 74:1 som avses regleras in i den nya fastigheten.

SOCIALA KONSEKVENSER

Projektet bidrar till att kunna möjliggöra stora stadsutvecklingsprojekt i närområdet vilket bidrar till de bostadspolitiska målen. Planområdet är idag obebyggt och mellan planområdet och bostadsbebyggelse ligger Flyghamnsvägen och en parkering. Med rätt utformning och med ljussättning på och kring byggnaden så skulle projektet kunna bidra till en ökad trygghet längs med stråket. Projektet bedöms inte innebära några negativa sociala konsekvenser.

MILJÖKONSEKVENSER

Konsekvenser av planens genomförande

- Detaljplanen bedöms inte påverka några befintliga naturvärden.
- De befintliga bostäderna bedöms enligt framtagen bullerutredning inte att utsättas för buller som ligger över riktvärdena för industribuller.
- Föreslagen byggnad ligger inom rekommenderat avstånd från farligt godsled. Med avseende på föreslagen användning bedöms avståndet dock vara acceptabelt. Inga andra riskfrågor har identifierats.
- En markundersökning ska tas fram för att utreda eventuella föroreningar på platsen.

Bedömning av miljöpåverkan

För detaljplaner som medför betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att den nya detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas för detaljplanen.

MEDVERKANDE

Detaljplanen är framtagen av Täby kommun i samarbete med konsulter från WSP.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

David Essinger	Annelie Mellin
planarkitekt	T.f planchef