

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

David Essinger

Planarkitekt

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

2020-12-08

Detaljplan för fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1 – beslut om granskning

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ny transformatorstation som är nödvändig för att säkerställa eldistributionen till pågående och planerade omfattande utbyggnader i Täby. Planområdet ligger vid Viggbyholms trafikplats mellan Flyghamnsvägen och E18.

Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Varken buller eller magnetfält från anläggningen bedöms påverka närliggande bostäder eller övriga vistelsezoner. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen genom Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna 2050, antagen den 4 november 2019.

Kommunen och Vattenfall Eldistribution AB har tecknat ett markanvisningsavtal som reglerar att kommunal mark inom planområdet ska säljas, och att kommunen ska stå för kostnader för undersökning och sanering av förorenad mark. Sammanlagt bedöms markförsäljningen generera en vinst för kommunen.

Planen upprättas med **standardförfarande** och enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015).

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för Viggbyholm 43:14 och 74:1 i Täby kommun för granskning.

Ärendet

Planförslagets innehåll

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

Utbyggnad möjliggörs i tre etapper, den första med start 2021. Den andra etappen blir aktuell ifall det uppstår ett större effektbehov, eventuellt om 10-30 år. Detaljplanen medger även byggrätt för en etapp tre vilken blir aktuell om det finns behov av att ersätta de tidigare byggnaderna när de tjänat ut, då rivs också de tidigare byggnadskropparna. Detta kan bli aktuellt om ca 50 år. Byggnaderna medges bli maximalt 12 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, gestaltningen har godkänts i Namn- och skönhetsrådet. Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Varken buller eller magnetfält från anläggningen bedöms påverka närliggande bostäder eller övriga vistelsezoner.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen genom Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna 2050, antagen den 4 november 2019. Planen upprättas med standardförfarande och enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015).

Konsekvenser av planens genomförande

För att genomföra detaljplanen behöver en ny fastighet bildas med gränser som huvudsakligen stämmer med föreslagen detaljplan.

Projektet bidrar till att kunna möjliggöra pågående stadsutvecklingsprojekt i närområdet, vilka i sin tur bidrar till att uppfylla 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 bedöms projektet bidra till en ökad känsla av trygghet längs med stråket. Projektet bedöms inte bidra till några negativa sociala konsekvenser.

- Detaljplanen bedöms inte påverka några befintliga naturvärden.
- Befintliga bostäder bedöms enligt framtagna bullerutredning inte utsättas för buller som ligger över riktvärdena för industribuller.
- E18 och dess avfart, söder om planområdet, är transportled för farligt gods. Ett risk-PM är framtaget som konstaterar att det inte förekommer någon risk för individskada eller för byggnadens drift.
- En markundersökning har tagits fram vilken konstaterat att det finns mindre föroreningar i området. Dessa kommer att behöva saneras innan byggnation.

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

Del av marken omfattas av gåvobrev 1948-12-03, marken omfattas därmed av donationsföreskrifter som begränsar markanvändningen. Täby kommun har ansökt om befrielse från donationsföreskrifter (permutation) hos Kammarkollegiet för det aktuella området. Permutationen behöver vara godkänd för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Planprocessen

Samråd för detaljplanen genomfördes 12 juni 2020 – 9 juli 2020. I samrådet inkom 21 yttranden varav en majoritet inte hade någon erinran, ett yttrande inkom från en privatperson. Länsstyrelsen hade synpunkter på frågor vilka berörde risk och säkerhet, dagvatten, buller, föroreningar och elektromagnetisk strålning, frågor som har förtydligats i planhandlingarna till granskning. Övriga beslut under planprocessen:

- Start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2018-06-19, § 102
- Beslut om samråd togs i stadsbyggnadsnämnden, 2020-06-09, § 102
- Namn- och skönhetsrådet godkände förslagets gestaltning 2020-09-03, § 48
- Granskning planeras genomföras 2020-12-21 – 2021-01-18
- Beslut om att anta detaljplanen väntas tas i kvartal 1 år 2021

Ekonomiska aspekter

Planarbetet bekostas av Vattenfall Eldistribution AB enligt plankostnadsavtal.

Kommunen och Vattenfall Eldistribution AB har tecknat ett markanvisningsavtal. Enligt markanvisningsavtalet ska kommunen stå för de merkostnader som uppkommer i och med sanering av marken. Saneringen kommer innebära en kostnad för Täby kommun, preliminärt bedöms saneringskostnad bli ca 2,5 miljoner kronor.

Exploateringen innebär en försäljning av delar av kommunens fastigheter Viggbyholm 43:14 och Viggbyholm 74:1 som avses regleras in i den nya fastigheten. Försäljningen innebär en intäkt till kommunen som förväntas uppgå till ca 5,6 miljoner kronor.

Sammanlagt bedöms markförsäljningen generera en vinst för kommunen.

Gregor Hackman
Samhällsutvecklingschef

Mikael Åklint
Avdelningschef plan- och exploatering

Bilagor:

1. Plankarta med bestämmelser 2020-11-10
2. Planbeskrivning 2020-11-16
3. Samrådsredogörelse, 2020-11-16
4. Dagvattenutredning, 2019-06-19 (rev. 2020-04-20)
5. Buller från transformatorstation, 2020-04-08
6. PM Magnetfältsutredning, 2019-05-15 (rev 2020-02-20)
7. Skyfallskartering för Täby Park, 2016-04-18
8. PM Risk, 2020-10-12
9. PM Miljöteknisk undersökning, 2020-09-28
10. PM Skyddsavstånd Transformator, 2020-11-04