

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
David Essinger
PlanarkitektSTADSBYGGNADSNÄMNDEN
2021-06-08

Detaljplan för fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1 – beslut om godkännande inför antagande

Sammanfattning

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

Planen antas inte innebära betydande miljöpåverkan. Externt industribuller från anläggningen bedöms inte påverka närliggande bostäder. Magnetfält från anläggningen bedöms inte påverka närliggande bostäder eller övriga platser där människor vistas.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen genom Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna 2050, antagen den 4 november 2019, § 114.

Exploateringen innebär en försäljning av delar av kommunens fastigheter Viggbyholm 43:14 och Viggbyholm 74:1 vilka avses regleras in i den nya fastigheten. De ekonomiska konsekvenserna av detta redogörs i tjänsteutlåtande för Marköverlåtelseavtal för del av fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1 daterat den 25 maj 2021.

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

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Viggbyholm 43:14 och 74:1 i Täby kommun.

Ärendet

Planförslagets innehåll

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny transformatorstation, vilket är nödvändigt för att säkerställa eldistributionen till pågående och planerade utbyggnader i Täby

såsom Täby park. Planområdet ligger vid Viggbyholms trafikplats mellan Flyghamnsvägen och E18.

Utbyggnad inom planområdet möjliggörs i tre etapper, den första med start 2022. Den andra etappen blir aktuell ifall det uppstår ett större effektbehov, eventuellt om 10-30 år. Detaljplanen medger även byggrätt för en tredje etapp, vilken blir aktuell om det finns behov av att ersätta de tidigare anläggningarna när de tjänat ut och då rivs också de tidigare byggnadskropparna. Detta kan bli aktuellt om ca 50 år. Byggnaderna medges bli maximalt 12 meter höga. Byggnaderna ska utformas omsorgsfullt, och bidra till en väl utformad stadsmiljö i området. Gestaltningen har tillstyrkts i Namn- och skönhetsrådet den 3 september 2020, § 48. Planen antas inte innebära betydande miljöpåverkan. Externt industribuller från anläggningen bedöms inte påverka närliggande bostäder. Magnetfält från anläggningen bedöms inte påverka närliggande bostäder eller övriga platser där människor vistas.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen genom Fördjupad översiktsplan för Täby stadskärna 2050, antagen den 4 november 2019, § 114. 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 bostadsbebyggelsen 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 över riktvärdena för externt 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 områden med förhöjda föroreningshalter inom planområdet. Dessa kommer att saneras innan byggnation. Detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö-kvalitetsnormer i recipienten Stora Värtan, eller påverka grundvattentäkten Täby-Danderyd negativt i och med att sanering kommer att genomföras.
- Planbestämmelse reglerar utförandet så att risk för översvämning kommer att undvikas.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte påverkar några riksintressen och att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan på människors hälsa eller på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Del av marken inom fastigheten Viggbyholm 74:1 har omfattats av gåvobrev från dödsboet efter V K Hultin, daterat den 3 december 1948. Marken har därmed omfattats av donationsföreskrifter, vilket har begränsat markanvändningen. Täby kommun har skickat in ansökan om befrielse från donationsföreskrifter (permutation) hos Kammarkollegiet för planområdet. Kammarkollegiet beslutade den 15 mars 2021 att medge undantag från bestämmelserna i gåvobrevet.

Planprocessen

Samråd för detaljplanen genomfördes den 12 juni 2020 – 9 juli 2020, granskning genomfördes den 21 december 2020 – 18 januari 2021. I granskningen hade Länsstyrelsen synpunkter på frågor vilka berörde dagvatten/markmiljö samt översvämningar. Avstämning har skett med Länsstyrelsen gällande deras synpunkter. Frågorna har förtydligats i planhandlingarna till granskning. Endast en boende har yttrat sig i planprocessen. Synpunkten rörde riskfrågor och ett risk-PM har senare tagits fram för att utreda eventuella risker. I och med att marköverlåtelse ska ske till exploatören behöver beslut om antagande av detaljplanen ske i kommunfullmäktige.

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
- Beslut om granskning togs i stadsbyggnadsnämnden, 2020-12-08, §163
- Beslut om att godkänna detaljplanen inför antagande väntas tas i stadsbyggnadsnämnden, 2021-06-08
- Beslut om att anta detaljplanen väntas tas i kommunfullmäktige, 2021-10-04

Ändringar inför antagande

Inför antagandet har en planbestämmelse lagts till på plankartan vilken ställer krav på hur byggnad ska uppföras för att undvika risk för översvämning av byggnaden. Planbeskrivningen har förtydligats gällande angöring till fastigheten, hur planens påverkan på miljö kvalitetsnormer ser ut samt gällande översvämningensrisken. Ansökan om permutation har godkänts av Kammarkollegiet och planbeskrivningen har reviderats.

Ekonomiska aspekter

Exploateringen innebär en försäljning av delar av kommunens fastigheter Viggbyholm 43:14 och Viggbyholm 74:1 vilka avses regleras in i den nya fastigheten. De ekonomiska konsekvenserna av detta redogörs i tjänsteutlåtande för Marköverlåtelseavtal för del av fastigheterna Viggbyholm 43:14 och 74:1 daterat den 25 maj 2021.

Detaljplanarbetet har bekostats av Vattenfall Eldistribution AB enligt plankostnadsavtal.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Sara Golkar
Plan- och exploateringschef

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser 2020-11-10, rev. 2021-04-29
2. Planbeskrivning 2020-11-16, rev. 2021-05-03
3. Samrådsredogörelse, 2020-11-16
4. Granskningsutlåtande, 2021-05-03
5. Dagvattenutredning, 2019-06-19 (rev. 2020-04-20)
6. Buller från transformatorstation, 2020-04-08
7. PM Magnetfältsutredning, 2019-05-15 (rev 2020-02-20)
8. Skyfallskartering för Täby Park, 2016-04-18
9. PM Risk, 2020-10-12
10. PM Miljöteknisk undersökning, 2020-09-28
11. PM Skyddsavstånd Transformator, 2020-11-04