

Samrådshandling

Detaljplan för

Del av fastigheten Rönninge 3:5, Arninge-Ullna



Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ny industri- och kontorsfastighet söder om Antennvägen i Arninge. Planen syftar också till att möjliggöra en ny lokalisering för befintlig gång- och cykelväg samt förbättra entré- och parkeringssituationen till Rönninge by - Skavlötens naturreservat. Ny bebyggelse ska utformas och placeras så att påverkan på naturreservatet minimeras. Ny industri- och kontorsfastighet föreslås bildas genom avstyckning från kommunens större fastighet Rönninge 3:5. Ett markanvisningsavtal mellan Täby kommun och Vinorr AB innebär att kommunen direktanvisar marken till företaget för att möjliggöra utveckling av Inregos verksamhet inom kommunen.

Verksamheten med arbetsplatser bedöms bidra med fler målpunkter längs Antennvägen och trafiken till och från platsen bedöms öka. Lokalisering av verksamheten bedöms lämplig intill befintlig verksamhet på fastigheten Ritbordet 1. Ambitionen är att dessa verksamheter kan dra nytta av lokaliseringen intill varandra och tillsammans bidra med kunskapsintensiv verksamhet, innovation och utveckling.

I kommunens översiktsplan, Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet, pekas planområdet ut för utveckling av bebyggelse och anläggningar i form av verksamhetsområden, företags- och industriområden. Planförslaget är i linje med Täby kommuns översiktsplan och kommunens ambition att verka aktivt för att utveckla företagandet i kommunen och underlätta för etablering av fler arbetsplatser.

Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning.....	6
1.1. Planhandlingar	6
1.2. Utredningar, bilagor.....	6
1.3. Planens syfte.....	7
1.4. Planprocessen.....	7
1.5. Bakgrund	7
1.6. Plandata	8
1.6.1. Lägesbestämning.....	8
1.6.2. Areal.....	9
1.6.3. Markägoförhållanden	9
1.7. Tidigare ställningstagande	10
1.7.1. Sverigeförhandlingen – Förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande	10
1.7.2. Översiktliga planer	11
1.7.3. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden ..	11
1.7.4. Miljökonsekvensbeskrivning	13
1.7.5. Pågående eller kommande planering i omgivningen.....	13
1.7.6. Övriga kommunala riktlinjedokument.....	13
2. Befintliga förhållanden	16
2.1. Bebyggelse.....	16
2.1.1. Omgivande bebyggelses huvudsakliga innehåll.....	16
2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning	16
2.2. Gator och trafik.....	16
2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	17
2.2.2. Kollektivtrafik.....	17
2.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter	17
2.3. Natur, park och rekreation.....	18
2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation	18
2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden	22
2.3.3. Vattenområden och miljökvalitetsnormer.....	23
2.4. Teknisk försörjning	23
2.4.1. Vatten och avlopp	23
2.4.2. Ledningar	23
2.4.3. Värme.....	24
2.4.4. El.....	24

2.4.5. Avfall	24
2.5. Störningar och risker	24
2.5.1. Förorenad mark	24
2.5.2. Radon.....	25
2.5.3. Risk för skred	25
2.5.4. Farligt gods	25
2.5.5. Buller	26
2.5.6. Dagvattenhantering.....	26
2.6. Kulturmiljö.....	26
2.7. Riksintressen	26
3. Planförslaget.....	26
3.1. Bebyggelse.....	26
3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll	26
3.1.2. Byggnadskultur och gestaltning	28
3.1.3. Tillgänglighet.....	30
3.2. Gator och trafik	31
3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	31
3.2.2. Kollektivtrafik	32
3.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter	32
3.3. Natur, park, rekreation	32
3.3.1. Natur- och parkmiljö.....	32
3.3.2. Geotekniska lösningar	33
3.3.3. Friytor, lek och rekreation	34
3.3.4. Vattenområden	34
3.4. Teknisk försörjning	35
3.4.1. Vatten och avlopp	35
3.4.2. Ledningar	35
3.4.3. Värme.....	35
3.4.4. El.....	35
3.4.5. Avfall	36
3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker	36
3.5.1. Förorenad mark	36
3.5.2. Radon.....	36
3.5.3. Risk för skred	36
3.5.4. Farligt gods	36
3.5.5. Buller	36
3.5.6. Dagvattenhantering.....	37
3.5.7. Brottsförebyggande åtgärder	42
3.6. Hantering av riksintressen.....	43

3.7. Precisering av planbestämmelser	43
4. Genomförandefrågor	46
4.1. Tidplan och genomförandetid.....	46
4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	46
4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut.....	47
4.4. Avtal och plan- och genomförandekonomi	47
4.4.1. Planavtal	47
4.4.2. Marköverlåtelseavtal	47
4.4.3. Markanvisningsavtal	47
5. Konsekvenser av planens genomförande	47
5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser	47
5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter	48
5.1.2. Allmänt	48
5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	49
5.2.1. Allmän plats	49
5.2.2. Gatukostnadsersättning	49
5.2.3. VA avgifter	49
5.2.4. Markintäkter	49
5.2.5. Medfinansieringsersättning	49
5.3. Sociala konsekvenser	49
5.3.1. Barnperspektivet	49
5.4. Miljökonsekvenser	50
5.4.1. Avgränsning	50
5.4.2. Konsekvenser av planens genomförande	51
5.4.3. Bedömning av miljöpåverkan.....	55
5.4.4. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan	56
6. Medverkande.....	56

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

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

1.2. Utredningar, bilagor

- Miljökonsekvensbeskrivning, daterad den 23 juni 2022
- Naturvärdesinventering, daterad den 10 juni 2022
- Trafikutredning, daterad den 20 maj 2022
- Trafikanalys, daterad den 20 maj 2022
- Avfalls-PM, daterad den 20 maj 2022
- PM Geoteknik, daterad den 20 maj 2022
- Sol- och skuggstudier, daterad den 20 maj 2022
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) geoteknik, daterad den 20 maj 2022
- Illustrationsbilaga, daterad den 19 maj 2022
- Dagvattenutredning, daterad den 19 maj 2022
- Miljöteknisk markundersökning (MMU), daterad den 12 april 2022
- Inventering och förslag provtagning ang. förorenad mark, daterad den 2 mars 2022
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 15 december 2021

1.3. Planens syfte

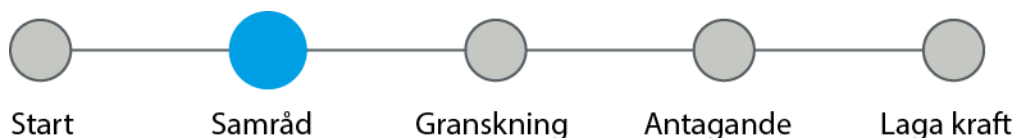
Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en ny industri- och kontorsfastighet genom avstyckning från kommunens fastighet Rönninge 3:5, söder om Antennvägen i Arninge. Ny detaljplan syftar också till att möjliggöra ny lokalisering för befintlig gång- och cykelväg samt förbättra entré- och parkeringssituation till Rönninge by - Skavlötens naturreservat. Ny bebyggelse ska utformas och placeras så att påverkan på Rönninge by - Skavlötens naturreservat minimeras. Det kan göras med en byggnadsvolym som bryts ner i mindre enheter med lägre delar mot naturen samt genom att byggnadens fasader ges ett material och en färgskala som anpassas till omgivande natur.

Lokalisering av verksamheten bedömts lämplig intill befintlig verksamhet på fastigheten Ritbordet 1. Ambitionen är att dessa verksamheter kan dra nytta av att finnas intill varandra och tillsammans bidra med kunskapsintensiv verksamhet, innovation och utveckling likt ett campus. Synergier för verksamheterna att finnas intill varandra kan vara delande av ytor, parkeringsplatser och mobilitetslösningar.

1.4. Planprocessen

Planen upprättas med utökat förfarande 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).



Figur 1: Planprocessen för utökat förfarande

1.5. Bakgrund

Inrego är ett företag som varit etablerat i Täby sedan 2004. Företaget återvinner IT-utrustning och sysselsätter idag cirka 200 personer. Företaget expanderar fort och räknar med att de kommande åren rekrytera 50 personer per år. Inrego är inom de kommande 3-4 åren i behov av nya lokaler för att verksamheten ska kunna växa. Företaget bedömer lokalbehovet till 15 000-20 000 kvm BTA (10 000-15 000 kvm BYA) fördelat på kontor, produktion och logistik. Företaget önskar behålla sin verksamhet inom Täby. Företaget har med anledning av detta vänt sig till Täby kommun med ansökan om markanvisning.

Utifrån inkommet önskemål beslutade kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter (USF) att ge samhällsutvecklingskontoret i uppdrag att initiera arbetet med erforderligt markanvisningsavtal och kommande detaljplaneuppdrag avseende del av fastigheterna Rönninge 3:5 den 12 oktober 2020, § 40. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter (USF) har behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 24 maj 2021, § 23, och beslutade att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram detaljplan för del av Rönninge 3:5 som möjliggör utveckling för Inregos verksamhet.

Fastigheten Rönninge 3:5 ägs av Täby kommun och en del av fastigheten föreslås säljas till Vinorr AB, dotterbolag till Inrego. Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Täby kommun och bolaget. Avtalet är i linje med kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter (USF) beslut den 12 oktober 2020, § 40 och ska ersättas med ett marköverlåtelseavtal innan detaljplanen förs upp för antagande. Förslaget grundar sig på en direktanvisning enligt Kommunens riktlinjer för markanvisning, godkänd av kommunfullmäktige den 8 februari 2021 (§ 20). Markanvisningar i Täby ska riktas för att uppnå mål för bostads- och arbetsplatsförsörjning. Kommunen har därför en vilja att genomföra projekt för företagsetablering som medför nyskapande av arbetstillfällen. Inrego ansökte skriftligen om direktanvisningen och med anledning av det stora antalet befintliga och kommande arbetstillfällen som etableringen innebär bedöms särskilda motiv föreligga att direktanvisa till Inregos dotterbolag Vinorr AB.

1.6. Plandata

1.6.1. Lägesbestämning

Planområdet angränsar till Rönninge by -Skavlötens naturreservat i väster, mot fastigheten Ritbordet 1 i öster och mot Antennvägen i norr.



Bild 1, planområdet.

1.6.2. Areal

Planområdet omfattar cirka 27 300 kvadratmeter (2,7 ha).

1.6.3. Markägoförhållanden

Fastigheten Rönninge 3:5 ägs av Täby kommun. Den intilliggande fastigheten Ritbordet 1 ägs privat. Naturreservatet Skavlöten ägs av Täby fastighets AB.



Bild 2, befintlig markägoförhållandena i närområdet.



Bild 3, planområdet med omgivande fastighetsgränser.

1.7. Tidigare ställningstagande

1.7.1. Sverigeförhandlingen – Förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande

Under första halvåret 2017 träffade nordostkommunerna Täby, Vallentuna och Österåker avtal med staten och Stockholms läns landsting om en förlängning av Roslagsbanan till Stockholm city via Odenplan. Staten beslutade om finansiering av utbyggnaden våren 2018. Täby kommun har åtagit sig att medfinansiera transportinfrastrukturen och planera för bostäder i närheten till Roslagsbanans

stationer. Enligt nya bestämmelser i 6 kap plan- och bygglagen (PBL SFS 2011:900) får exploateringsavtal omfatta medfinansiering, under förutsättning att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av ny detaljplan kan antas öka i värde. Enligt Tåbys Riktlinjer för exploateringsavtal som antogs av kommunfullmäktige den 8 februari 2021 § 20 ska överenskommelse om medfinansieringsersättning tecknas för ny bebyggelse, ändrad användning samt tillkommande bostäder och verksamheter vid framtagande av ny detaljplan inom Roslagsbanans influensområde (1000 meter från Roslagsbanans samtliga stationer).

1.7.2. Översiktliga planer

1.7.2.1. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2050

I RUFS 2050 är Täby centrum – Arninge utpekat som en av nio regionala stadskärnor. Täby centrum – Arninge är ett betydande centrum för hela nordostsektorn och kan komma att utgöra en av de största handelsplatserna i regionen.

1.7.2.2. Översiktsplan Täby 2050, staden på landet

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet antogs av kommunfullmäktige den 19 april 2022 § 58 och fick laga kraft den 21 maj 2022.

Översiktsplanen innehåller mål för en hållbar utveckling, som förhåller sig till Agenda 2030 och de nationella miljö kvalitetsmålen. För respektive mål finns en utvecklingsinriktning som ska vägleda arbete och beslut i efterföljande detaljplanering. Översiktsplanens plankarta pekar ut en önskvärd användning av mark- och vattenområden.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet och bidrar till att nå översiktsplanens utvecklingsinriktning. Planområdet är i översiktsplanen utpekat som utveckling för bebyggelse och anläggningar med markanvändningen verksamhetsområden, företags- och industriområden.

1.7.3. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden

För planområdet gäller detaljplan D139. Detaljplanen fastställdes 1998 och har syftet att möjliggöra utbyggnad av ny kontors- och industrifastighet inom den nuvarande fastigheten Ritbordet 1. Detaljplanen reglerar marken för aktuell fastighet som naturmark, parkering och järnvägstrafik. Stråket som anges som järnvägstrafik avsåg ett järnvägsreservat som inte längre anses aktuellt. Antennvägen är reglerad som

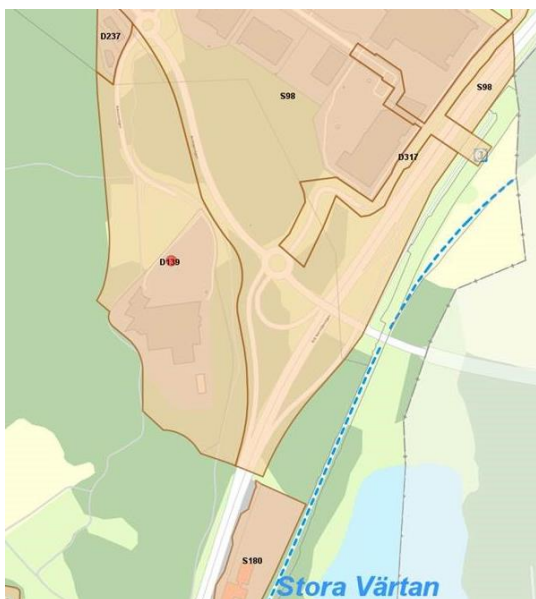


Bild 5, omgivande plangränser.



Bild 6, pågående planprojekt i närområdet.

1.7.4. Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om detaljplanens miljöpåverkan enligt 6 kap. 5 § miljöbalken har genomförts, daterad den 15 december 2021. I undersökningen är bedömningen att betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas varför en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900) ska genomföras. En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram till detaljplanen. Ett skriftligt samråd om undersökning av betydande miljöpåverkan samt avgränsningssamråd hölls med länsstyrelsen under januari 2022.

1.7.5. Pågående eller kommande planering i omgivningen

Norr om Arningevägen pågår planarbete för Arninge handelsområde, Arninge entré. Projektet innebär fortsatt utveckling av befintligt handelsområde. För flera projekt inom Arninge pågår utbyggnad, bland annat för ny väganslutning till Arninge handelsområde från cirkulationsplatsen vid Arningevägen. En ny station på Roslagsbanan har byggts ut och är nu i drift.

1.7.6. Övriga kommunala riktlinjedokument

1.7.6.1. Arkitekturprogram för Täbys regionala stadskärna

Arkitekturprogram för Täbys regionala stadskärna beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 12 februari 2019 (§32). Programmet beskriver kommunens ambition av en vacker, väl fungerande och hållbar stadskärna att leva, bo

och verka i. Arkitekturprogrammet anger struktur- och utformningsprinciper för ny stadsbebyggelse i den regionala stadskärnan och vägleder avseende stadens, det offentliga rummets och byggnadernas arkitektoniska kvalitet och anger även stadskärnans grundskala till 5-6 våningars höjd.

1.7.6.2. Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc.

Täby kommuns näringslivsstrategi antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2019 § 84. Näringslivsstrategin uppdateras och revideras vid behov varje ny mandatperiod. Inriktningen är att Täby ska vara en näringslivsvänlig kommun med expansiva företag, där förutsättningar finns för att skapa fler arbetstillfällen. Nya företag är välkomna samtidigt som befintliga ges förutsättningar att växa.

Täby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning antogs av kommunfullmäktige den 16 maj 2022 § 94. Riktlinjerna ska ge förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i goda bostäder och för att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Bostadsutvecklingen ska ske i en jämn utbyggnadstakt som inte äventyrar kommunens ekonomi, som tillkommer genom privata investeringar och som planeras och byggs ut i en effektiv process.

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

1.7.6.3. Oxunda dagvattenpolicy

Oxunda dagvattenpolicy antogs av kommunstyrelsen den 7 mars 2016. Den är framtagen inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun och fastslår bland annat att dagvatten ska fördröjas och renas samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

1.7.6.4. Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategi för Täby kommun antogs av stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2016. Strategin ställer krav på att halva kvartersmarken skall vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand sker i vegetationsbaserade system. Fördröjning av dagvatten och förbättrad reningseffekt genom naturlig infiltration ska öka förutsättningarna för att undvika att miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten nås inom utsatt tid.

1.7.6.5. Täby Cykelplan 2020-2024

Täby kommuns första cykelplan antogs av stadsbyggnadsnämnden den 10 juni 2014 § 156. En reviderad cykelplan antogs av stadsbyggnadsnämnden den 18 mars 2020 § 39. Cykelplanen ska ligga till grund för planering och utformning av det framtida cykelnätet. Planen innehåller normer för cykelparkering samt förslag på hur kombinationsresor mellan cykel och kollektivtrafik kan utvecklas, med fokus på arbetspendling, barn och ungdomar samt vardagscyklister.

1.7.6.6. Parkeringsstrategi för Täby kommun

Täby kommun antog en parkeringsstrategi den 27 januari 2014. I Täbys parkeringsstrategi fastställs inriktningen för fortsatt arbete med parkeringsfrågor i kommunen. Målsättningen är att parkeringsstrategin ska stödja utvecklingen mot en attraktiv stadsmiljö, effektivt utnyttjande av marken i kommunens centrala delar, främja hållbara transportmedel och planering och samverkan för god tillgänglighet. Parkeringsstrategin anger parkeringsnorm för cykel och bil på allmän platsmark samt på kvartersmark och visar vilka möjligheter kommunen har att medverka till en god utveckling med stöd av cykel- och bilparkering.

1.7.6.7. Avfallsplan 2021-2032

SÖRAB-kommunernas (Danderyd, Järfälla, Lidingö, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Täby, Upplands Väsby och Vallentuna) gemensamma avfallsplan antogs av kommunfullmäktige den 2 november 2020 § 209. Planen redovisar fem målområden för hela perioden 2021-2032 samt periodmål för vad som ska ha uppnåtts till 2023, 2026, 2029 samt 2032. De tre första målområdena är grunden för planen och handlar om att arbeta med system efter behov, att avfall ska förebyggas och att material ska cirkulera. De två sista målområdena lyfter fram matavfall och nedskräpning.

1.7.6.8. Halva Täby grönt – Grönplan för Täby kommun

Halva Täby grönt – Grönplan för Täby kommun antogs av stadsbyggnadsnämnden den 17 maj 2022 § 49. Grönplanens kunskapsunderlag och inriktning för planering ska vägleda arbetet med att bevara och utveckla kommunens gröna infrastruktur i enlighet med översiktsplanens mål och utvecklingsinriktning. Grönplanen innehåller bland annat riktvärden för tillgänglighet till olika parktyper.

1.7.6.9. Lokalt åtgärdsprogram för Täby kommun

I lokalt åtgärdsprogram för Täby kommun beskrivs de reningsanläggningar som finns inom Täby kommun för respektive recipient och deras funktion. Täby kommuns handlingsplan för god ytvattenstatus är en handlingsplan för att bland annat prioritera

åtgärder samt skapa rutiner för uppföljning vilket ska leda till att åtgärder genomförs. Det finns flera åtgärder listade som rör Stora Värtan.

1.7.6.10. Hållbarhetsprogram/miljöprogram/kvalitetsprogram

Hållbarhetsprogrammet för Arninge är aktuellt för planområdet och utgör planeringsunderlag. De delar som är relevanta för det aktuella projektet kan komma att konkretiseras i den fortsatta planprocessen efter dialog med byggaktören.

2. Befintliga förhållanden

2.1. Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

2.1.1. Omgivande bebyggelses huvudsakliga innehåll

Omgivande byggnader innehåller kontors- och industriverksamheter. Resterande byggnader i Arninge, norr om planområdet, innehåller mestadels handel-, industri- och kontorsverksamheter.

2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning

På angränsande fastighet i öster finns en kontors- och industribyggnad uppförd under 2000-talet. Byggnaden är ritad av Wingårdhs arkitekter och utmärker sig både till form och till uttryck. Byggnaden ger ett lågt och långsträckt uttryck och underordnar sig träden i det angränsande naturområdet. Utsidan har en horisontell indelning med en fönstersättning som gör det svårt att avläsa byggnadens våningsindelning. Byggnaden är i 2-3 våningar. Byggnaden är placerad i södra delen av fastigheten mot naturen. En större markparkering finns mellan byggnaden och Antennvägen, vilket gör att förbipasserande upplever byggnaden på håll.

Byggnaderna i Arninge handelsområde är stora, rationella och omges av större markparkeringar.

2.2. Gator och trafik

Öster om planområdet går E18 i nord-sydlig riktning. Arningevägen ansluter till E18 vid Arninge trafikplats med påfart öster om planområdet. Från Arningevägen leder Antennvägen till planområdet. Den allmänna industrigatan Antennvägen avslutas med

en vändplan, sedan fortsätter gatan in på fastigheten Ritbordet 1. Vid fastighetsgränsen finns en bom som hindrar obehöriga att ta sig in på fastigheten. Antennvägen korsar Arningevägen i en cirkulationsplats.

En trafikutredning (Sweco, 20 maj 2022) och en trafikanalys (Sweco, 20 maj 2022) har tagits fram för att se hur den nya fastigheten kan påverka kapaciteten i befintligt trafiksystem. I trafikutredningen beskrivs Arninge trafikplats vid E18 och cirkulationen vid Arningevägen/Antennvägen bli högt belastade vid maxtimmen främst på grund av trafiken till handelsområdet.

2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs Antennvägen finns en gång- och cykelväg som delar sig vid planområdet. Cykelstråket som leder söderut över planområdet mot Hägernäs station är av regional betydelse och uppfyller den standard som anges i cykelplanen för regionala stråk. Ett annat gång- och cykelstråk går längs E18 söderut mot Hägernäs. Vid cirkulationsplatsen på Arningevägen leds gång- och cykelstråket under Arningevägen vidare norrut mot Ullna, handels- och industriområdet och Arninge station.

2.2.2. Kollektivtrafik

Cirka 800 meter söder om planområdet finns Hägernäs station som trafikeras av Roslagsbanan. Arninge station ligger på ett avstånd om 1,2 kvm från planområdet. Arninge station trafikeras av Roslagsbanan och flertalet bussar, däribland motorvägsbussar. Närmsta busshållplats finns längs Arningevägen, 300-400 meter från planområdet.

2.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter

Inom planområdet finns en allmän parkering med cirka 20 parkeringsplatser till Rönninge by-Skavlötens naturreservat. Intill planområdet på fastigheten Ritbordet 1 finns stora ytor för markparkering tillhörande verksamheten på Ritbordet 1. Angränsande fastighet har också utrymme för varumottagning och logistik inom fastigheten.

Parkeringsnormen för Täby kommun anger att det för kontor och industri ska finnas 13 respektive 7 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA, varav en av dessa ska vara besöksparkering. För handel och centrum gäller 20 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA.

2.3. Natur, park och rekreation

Planområdet upplevs grönt, marken är obebyggd och utgörs av till största del plan och öppen ängsmark. Platsen omges av skog och de skogsbryn som möter ängsmarken i söder och väster. Mot öster angränsar väganslutning och parkering tillhörande Ritbordet 1. Inom planområdet finns en entré till Rönninge by - Skavlötens naturreservat och närområdet är välanvänt i rekreationssyfte. Reservatet har ytterligare en entré belägen i anslutning till Skavlötsvägen.

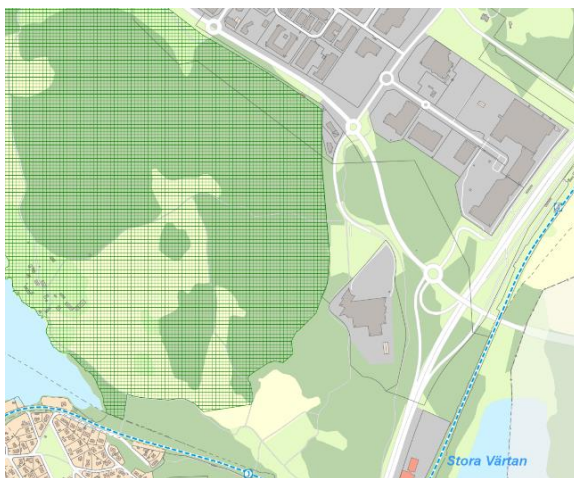


Bild 8, Rönninge by - Skavlötens naturreservat.

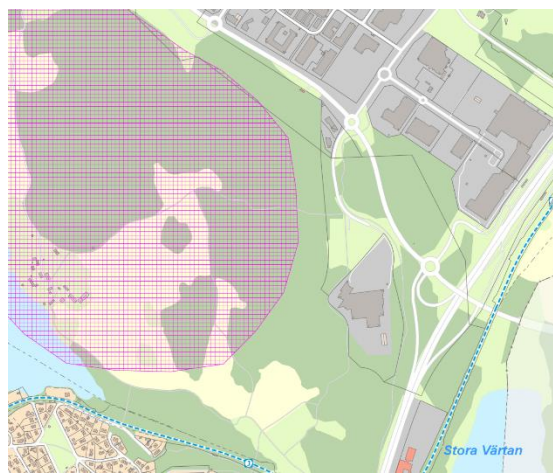


Bild 7, område för riksintresse för friluftsliv, Rösjön – Vallentunasjön – Rönninge by.

2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation

Planområdet är till största del plant. I södra delen finns en mindre alsumpskog med uppväxta alar och mot Antennvägen finns en dunge med tall och gran som utgör en åkerholme (då marken klassats som jordbruksblock, betesmark enligt jordbruksverket). Det dike som skär genom ängsmarken i norra delen samt ett dike i anslutning till alsumpskogen omfattas också av biotopskydd. I övrigt utgörs området av öppna ängsmarker, brynzoner och ett fåtal träd samt diken inom den öppna marken. En mindre yta för befintlig parkering är hårdgjord. Ett regionalt gång- och cykelstråk löper i nord- sydlig riktning genom planområdet. Gång- och cykelstråket är belagt med asfalt.

Inom planarbetet har en naturvärdesinventering (NVI) enligt SIS-standard 199000:2014 tagits fram (Calluna 220610). NVI:n utfördes på fältnivå med

detaljeringsgrad detalj, samt med tilläggen naturvärdesklass 4 och värdeelement, inkl. naturvärdesträd. Fältinventering utfördes den 29 november 2021 och den 17 maj 2022.

Naturvärdesinventeringen anger att de öppna ängsyterna väster om befintlig cykelväg samt alsumpskogen i söder hyser påtagligt naturvärde, klass 3 vilket innebär att de har påtaglig positiv betydelse för den biologiska mångfalden. Brynzoner och ängen öster om befintlig cykelväg har bedömts till visst naturvärde, klass 4 vilket innebär att de har viss positiv betydelse för biologisk mångfald och kan vara värdefullt ur ett lokalt perspektiv.



Bild 9, naturvärdesklassning av befintlig natur i området.

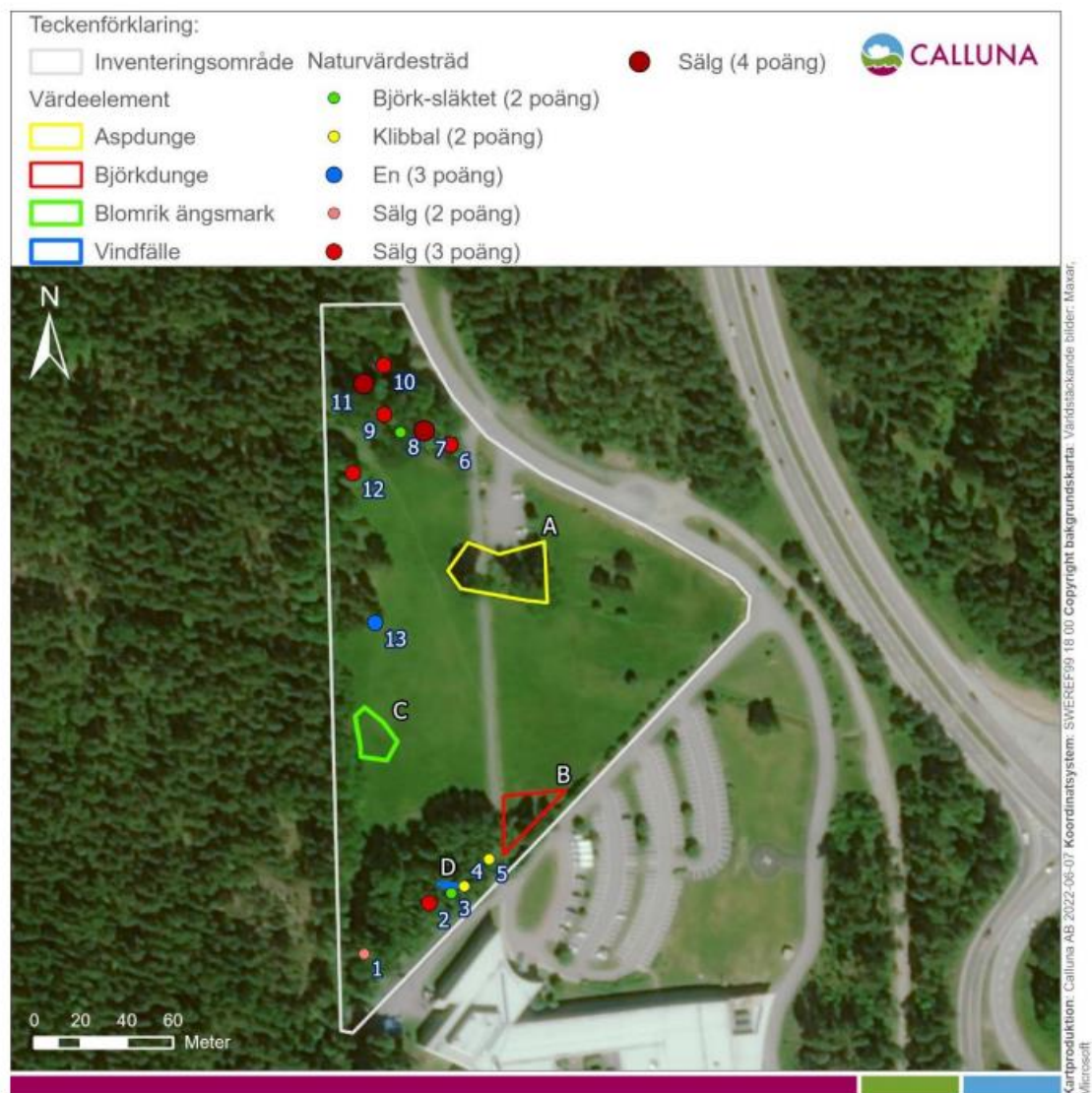
Totalt registrerades sjutton värdeelement under inventeringen, varav merparten utgjordes av naturvärdesträd som exempelvis grova sälgar och klubbalar (se bild 10), det vill säga element som är särskilt viktiga för inventeringsområdets naturvärde. Sammanfattningsvis utgörs värdeelementen främst av naturvärdesträd av säl, klubb, klubb,

björk samt en stor enbuske, en aspdunge (värdeelement A), en björkdunge (värdeelement B) i söder samt en liten del blomrik ängsmark (värdeelement C). Träddungar i ett öppet landskap kan allmänt vara av värde för fåglar och insekter men även små däggdjur som skydd och viloplats. Callunas bedömning utifrån utförd inventering av träd är att det inte finns några särskilt skyddsvärda träd inom inventeringsområdet.

En naturvårdsart (art som indikerar högt naturvärde eller i sig själv är av särskild betydelse för biologisk mångfald), myskbock, noterades vid inventeringen. En myskbock är en skalbagge vars larver lever på grova och skadade triviala träd, främst av släktet Salix, vilket i sin tur är en nyckelart för pollinatörer och insekter då den blommar tidig vår.

Utöver naturvärdesinventeringen pågår en häckfågelinventering och under sommaren 2022 ska också en fladdermusinventering utföras. Tre fridlysta arter som omfattas av skydd enligt artskyddsförordningen (2007:845) har hittills påträffats inom planområdet; blåsippa, gullviva och huggorm. Samtliga fågelarter är fridlysta men de som hittills påträffats vid pågående fågelinventeringen (Calluna 2022) som är så kallade prioriterade arter är kråka, kungsfågel och trädpiplärka.

De skyddade arterna som framkom vid utsök är ett antal fågelarter (som är skyddade enligt 4 § Artskyddsförordningen) samt blåsippa och gullviva som är skyddade enligt 8 och 9 § Artskyddsförordningen. En skyddsklassad art fanns inom buffertzonen (denna omfattas av sekretess och redovisas ej i planhandlingarna).



Figur 4. Kartan visar inventeringsområdet med registrerade värdeelement från Callunas naturvärdesinventering.

Bild 10, värdeelement och naturvärdesträd inom området.

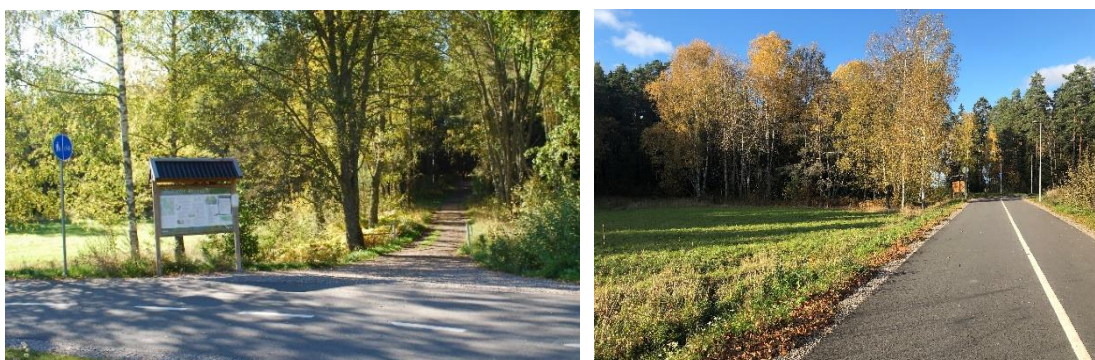


Bild 11, foto från platsen.



Bild 12, foto från platsen.



Bild 13, foto från platsen.

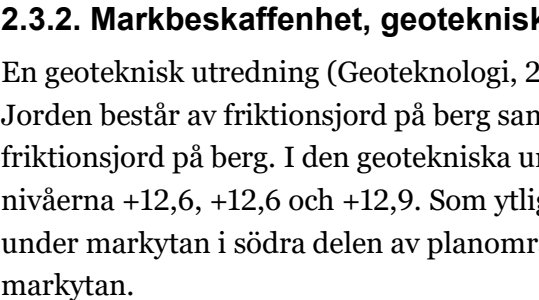
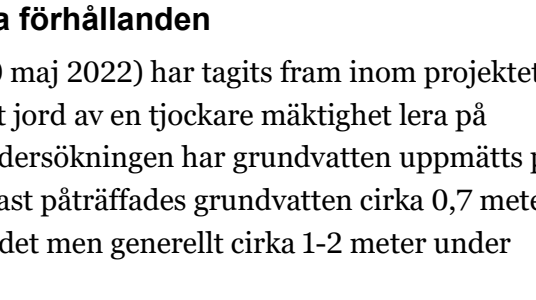


Bild 14, foto från platsen



2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning (Geoteknologi, 20 maj 2022) har tagits fram inom projektet. Jorden består av friktionsjord på berg samt jord av en tjockare mäktighet lera på friktionsjord på berg. I den geotekniska undersökningen har grundvatten uppmätts på nivåerna +12,6, +12,6 och +12,9. Som ytligast påträffades grundvatten cirka 0,7 meter under markytan i södra delen av planområdet men generellt cirka 1-2 meter under markytan.

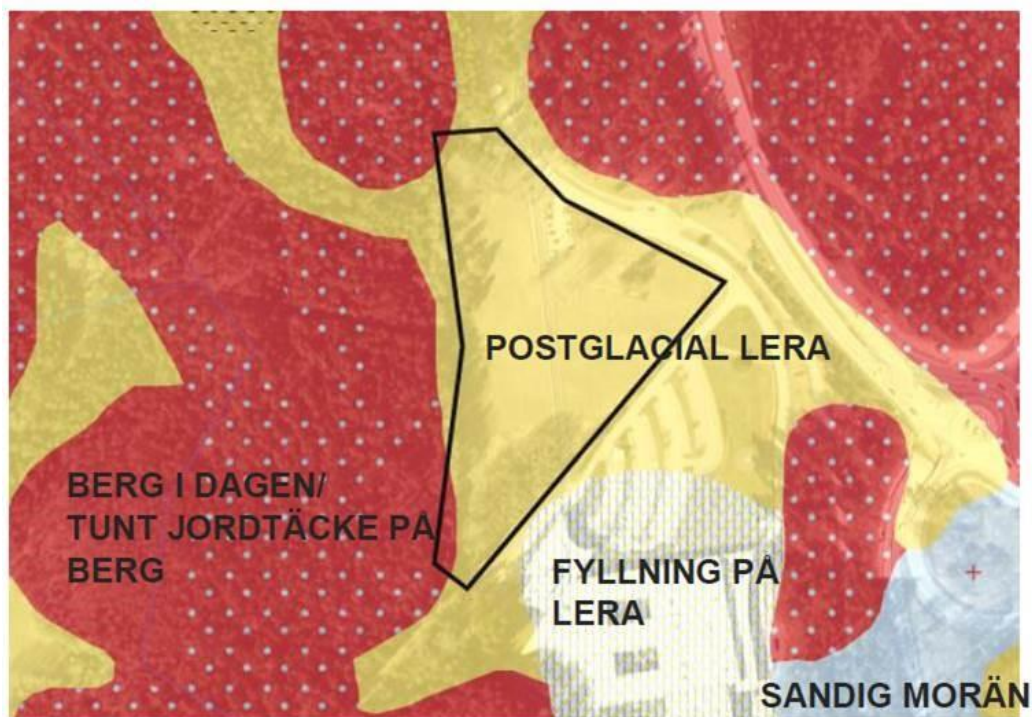


Bild 15, SGU jordartskarta.

2.3.3. Vattenområden och miljökvalitetsnormer

Vattnet från planområdet leds till Ullnaån och sedan vidare till Stora Värtan. Stora Värtan är en vattenförekomst med måttlig ekologisk status på grund av övergödning. Stora Värtan uppnår ej heller god kemisk status till följd av ämnena PFOS, TBT, bromerad difenyleter och kvicksilver. Kvalitetskrav är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar till 2039. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av PBDE och kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Problemet beror med avseende på PBDE främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar. Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol. De uppmätta halterna av PBDE och kvicksilver från december 2015 får dock inte öka.

2.4. Teknisk försörjning

2.4.1. Vatten och avlopp

Ledningar för det kommunala VA-nätet passerar området. Fastigheten kan anslutas till det kommunala VA-nätet.

2.4.2. Ledningar

I västra delen av planområdet finns en vattenledning för spill- och dagvatten som inte får påverkas av ny bebyggelse. Längs befintlig GC-väg finns el- och teleledning som bör flyttas i samband med exploatering. Ytterligare el- och teleledning finns i marken tvärs över planområdet. I västra kanten av planområdet finns en ledningsrätt för luftburen elledning.

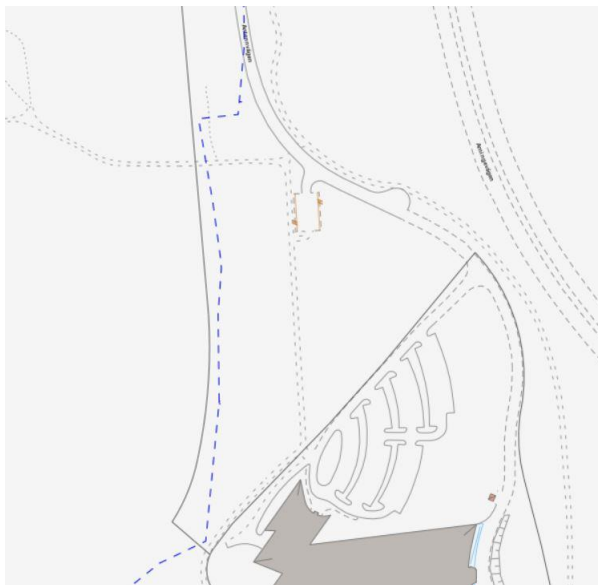


Bild 16, befintlig spill- och dagvattenledning i planområdets västra del.

2.4.3. Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

2.4.4. EI

Elförsörjning finns till fastigheten med markförlagda ledningar. Möjlighet (ej utbyggd) till nätstation finns i gällande detaljplan D139 intill vändplanen på Antennvägen.

2.4.5. Avfall

Fastigheten ska utformas så att avfall kan hämtas på ett trafiksäkert sätt som uppfyller kommunens krav. För projektet finns en avfalls-PM (ÅWL, 20 maj 2022) som beskriver föreslagen avfallshantering inom fastigheten.

2.5. Störningar och risker

2.5.1. Förorenad mark

En utredning för att klargöra eventuella föroreningar i marken har tagits fram (WSP, 12 april 2022). Marken har tidigare använts som skjutbana, varför rester från ammunition kan förekomma. Provtagningen har utförts översiktligt och delvis riktat mot tidigare skyttevallar. Provtagning har utförts av jord, asfalt, grundvatten samt ytvatten i dike. Samtliga analysresultat avseende organiska ämnen i jord understiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). Metallhalter

påvisas över KM i jord men samtliga analysresultat avseende metaller i jord understiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM).

Fältanalys och verifierande laboratorieanalys visar på låga halter PAH i provtagen asfalt. Analysresultaten visar generellt på låga halter av analyserade parametrar i grundvatten med undantag nickel och zink, vilka påvisas i måttlig till hög halt. Ytvattnet i diket visar på låga halter av undersökta parametrar i relation med tillämpade jämförvärden.

Påvisade halter i jord, asfalt, grund- och ytvatten inom undersökningsområdet bedöms inte utgöra en oacceptabel hälso- eller miljörisk med planerad markanvändning.

2.5.2. Radon

Baserat på SGU:s flyggeofysiska kartor för uran bedöms radonrisken vara förhöjd med en uranhalt i marken på 4,2 ppm, vilket motsvarar en radiumhalt på cirka 52 Bq/kg. Området bedöms därför som högradonmark och byggnaden ska uppföras radonsäkert.

2.5.3. Risk för skred

Jordlagerförhållandena inom hela området består av lera som underlagras av friktionsjord på berg. Den naturliga jorden är inom lägen för befintlig gång- och cykelväg samt parkering överlagrad av fyllning. Lerans tjocklek varierar från cirka 0 – 9 m under nuvarande marknivå. Marken är plan och det föreligger låg risk för ras och skred. Sättningar kan förekomma och ska hanteras inom planerad utveckling av området, se vidare planförslaget och konsekvenser av planens genomförande.

2.5.4. Farligt gods

Arningevägen är rekommenderad primär transportled för farligt gods och vid cirkulationsplatsen på Arningevägen finns en drivmedelsstation. En riskutredning finns sedan tidigare framtagen för projektet Tumstocken som avser riskerna förknippade med farligt gods på Arningevägen samt drivmedelstationen. Där bedöms att utsläpp av brandfarlig gas och vätska utgör de relevanta riskerna från Arningevägen. Aktuellt planområdet ligger på ett minsta avstånd om 200 meter från drivmedelstationen, vilket innebär ett väl tilltaget riskavståndet för den verksamhet planen möjliggör. Närmsta avstånd till Arningevägen är 40 meter, vägen är försedd med avåkningsskydd och möts av dikad naturmark. Ett utsläpp med brandfarlig vätska bedöms därmed inte komma närmare planområden än 40 meter. Den verksamhet som planeras arbetsplatser (industri och kontor) ryms inom bebyggelseklass B som ska vara möjlig inom 40-75 meter från farligt godsled i enlighet med Länsstyrelsen riktlinjer för skyddsavstånd till olika verksamheter.

2.5.5. Buller

Bullerstörningar från trafiken förekommer inom planområdet. Verksamheter i form av kontor och industri anses lämpligt trots bullret. Planens påverkan på ljudnivå i reservatet beskrivs vidare under rubrik planförslag och planens konsekvenser.

2.5.6. Dagvattenhantering

Det vatten som idag leds till Hägernäsviken i Stora Värtan mynnar i en sjöförlagd skärmbassäng. Kommunens handlingsplan för god ytvattenstatus lyfter att det ska anläggas en större damm och våtmark vid Hägernäsviken för att förbättra reningen.

Kommunens dagvattenstrategi anger att halva fastighetsytan ska vara genomsläpplig och om det inte kan uppnås krävs andra åtgärder för att garantera fördröjning och rening inom den egna fastigheten. Planområdet är obebyggt och har idag goda förutsättningar till infiltration.

En dagvattenutredning har tagits fram (Tyréns, 19 maj 2022) för att visa på planens påverkan på flöden och vattenkvalitet och föreslå erforderliga åtgärder.

2.6. Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga utpekade kulturvärden. Detaljplanen bedöms därför inte innebära någon påverkan på kulturmiljön. Planområdet ligger intill Rönninge by-Skavlötens naturreservat som innehåller flera fornlämningar. Någon arkeologisk utredning har inte tagits fram.

2.7. Riksintressen

Riksintresset för rörligt friluftsliv finns inom Rönninge by-Skavlötens naturreservat intill planområdet. Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen.

3. Planförslaget

3.1. Bebyggelse

3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Ny fastighet regleras med kvartersmark med användningen kontor (högst 3 000 kvadratmeter BTA) och industri (högst 11 000 kvadratmeter BTA) samt centrum i

mindre del av byggnaden (högst 200 kvadratmeter BTA). Användningen industri kan innebära hantering och lagring av produkter, produktion, kontor och logistik. Centrumändamål syftar till att möjliggöra viss utåtriktad verksamhet med besökande kunder för exempelvis handel, restaurang eller kafé. Ytor för centrumändamål begränsas till 200 kvadratmeter och ska placeras i fastighetens norra del.

Ny byggnad kommer att innehålla verksamhetsyta och nya arbetsplatser i form av kontor, industri, lager samt mindre del centrum. Inom fastigheten planeras en byggnad för Inregos verksamhet som innebär återbruk av elektronik. Verksamheten har behov av att ta emot, kontrollera, rengöra, reparera, paketera, lagra och lasta elektronikprodukterna innan de levereras. Det innebär ett flöde av varor som passerar ett antal olika steg från att den tas emot tills att den levereras. Stor del av ytorna i ny byggnad utformas för att praktiskt hantera dessa elektronikprodukter, i illustrationsplanen anges ytan som produktion. Hanteringen och lagring av produkterna bedöms som användningen industriändamål. Inom användningen industri ryms också till industrin kopplade funktioner för kontor. Det kan handla om ytor som nyttjas för inköp, försäljning, redovisning, företagsledning, utveckling och innovation.

Plankartan medger även användningen kontor, vilket ger fastigheten större flexibilitet över tid att till del nyttjas för kontor. Utöver byggnadens funktioner för industri och kontor finns utrymme för medarbetare, företagshälsa och umgänge. Möjlighet till företagshälsa riktad till den egna verksamheten kan inrymmas inom båda användningarna industri och kontor. Del av byggnaden kommer vara tillgänglig för angöring av lastbilar. En annan del av fastigheten är tillgänglig för besökare och representation. Parkering planeras i första hand i fastighetens nordvästra del. Utrymmet närmast kommunens mark möjliggörs för parkering under sedumtak.

Inom planområdets norra och västra del regleras allmän plats mark med användningen natur och gång- och cykelväg. Del av naturmarken planeras för parkering och entré till naturreservatet.



Bild 18, fasadelevation för ny byggnad, från väster.



Bild 19, fasadelevation för ny byggnad, från nor.

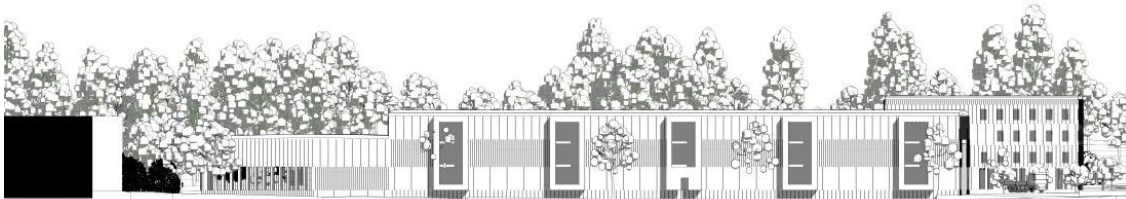


Bild 20, fasadelevation för ny byggnad, från öster.



Bild 21, perspektiv från entrétorget i norr.

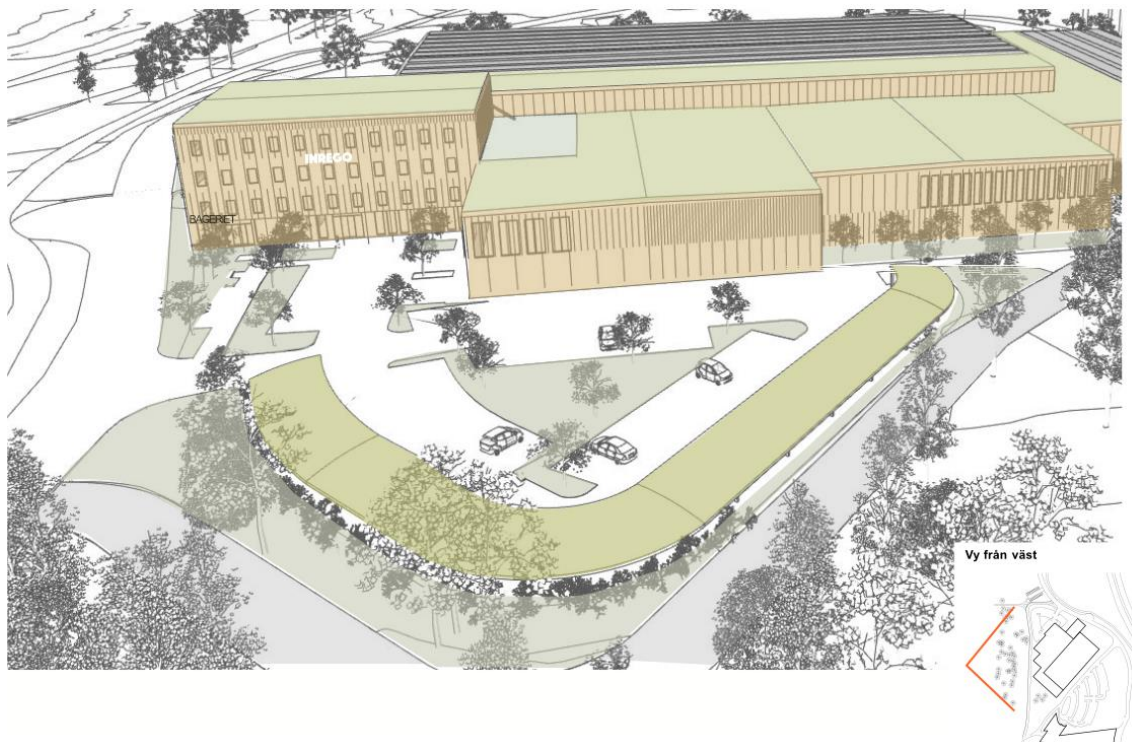


Bild 22, 3D volym tagen från väster.



Bild 23, perspektiv från gång- och cykelvägen söderut.

3.1.3. Tillgänglighet

Ny fastighet ska vara tillgänglig för logistik och transportfordon, liksom för anställda och besökare som går, cyklar eller angör fastigheten med personbil. Logistikutrymten och

parkering ska ordnas inom fastigheten. Inom fastigheten ska också gångstråk och tillgängliga gångvägar finnas för gena anslutningar mellan fastighetens olika funktioner.

Entré och parkering till naturreservatet ska utformas för att vara tillgänglig för gående, cyklister och besökare med bil. Den nya parkeringen till naturreservatet kommer att rymma minst 20 parkeringsplatser för bil varav en av dessa är en tillgänglig parkeringsplats samt minst 10 cykelparkeringsplatser.

3.2. Gator och trafik

3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafikanalyser har tagits fram för att kontrollera hur den trafik som alstras till verksamheten påverkar Arninge trafikplats och dess anslutande vägnät i form av Antennvägen, Arningevägen och Kundvägen. Trafikverket är väghållare för Arningevägen och Arningerondellen. Prognosår i analyserna är 2040. Analyserna visar att framkomligheten i Arningerondellen kommer att försämrats till 2040 och att långa köer mot cirkulationsplatsen kommer uppstå, det även utan exploateringen på Rönninge 3:5. Den tillkommande trafiken gör att Antennvägens anslutning till Arningerondellen blir överbelastad 2040, framförallt under veckans maxtimme (fredag) men även på övriga vardagseftermiddagar. Köen mot cirkulationsplatsen sträcker sig förbi anslutningen till Oljestickan 1 och 2 (bensinstation och restaurang). Trafiken från Oljestickan 1 och 2 har väjningsplikt mot trafiken på Antennvägen och detta ger i simuleringen upphov till väldigt långa köer inne på Oljestickan 1 och 2. I praktiken kommer trafiken på Antennvägen förmodligen släppa ut trafik från Oljestickan 1 och 2 när den trafiksituationen uppstår. Det skulle innebära en omfördelning av köerna med längre kö längs Antennvägen som följd.

I trafikanalyserna har man gjort tester med ett extra körfält sista sträckan (ca 30 meter) innan Arningerondellen. Åtgärden är inte projekterad eller diskuterad med Trafikverket. Åtgärden ökar kapaciteten för trafiken på Antennvägens anslutning mot Arningerondellen och bidrar i simuleringen till kortare köer på Antennvägen och Oljestickan 1 och 2. Genom att öka flödet ut från Antennvägen kan åtgärden dock innebära att övriga anslutningar till Arningerondellen får en viss försämrad framkomlighet. Framförallt trafik söderifrån på Arningevägen kan få ytterligare något svårare att komma ut i cirkulationsplatsen om flödet ut från Antennvägen ökar. Det fortsatta planarbetet ska studera lösningar för trafiken.

Befintlig gång- och cykelväg flyttas och placeras mellan naturreservatet och den nya kontorsfastigheten. Gång- och cykelvägen ska uppfylla kommunens standard för regionalt gång- och cykelstråk, vilket innebär 4,3 meter asfalterad vägbredd. Gång- och cykelvägen ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen i norr och söder. Den nya gång- och cykelvägen blir gen och ska utrustas med belysning intill vägkanten. Projekteringsunderlag för den nya gång- och cykelvägen har tagits fram inom arbetet med detaljplanen.

3.2.2. Kollektivtrafik

Befintlig kollektivtrafik i form av Roslagsbanan, buss och motorvägsbuss nås inom gångavstånd (10-15 minuter) från planområdet. Kommunen ställer sig positiv till kreativa mobilitetslösningar för transport mellan Roslagsbanan och fastigheten för att underlätta kollektivt resande.

3.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter

Ny byggnad har delvis utformats utifrån behov av flöden, transporter, in- och utfarter. Byggnaden har getts en huvudentré som är tillgänglig för personbilstrafik och som avskilts från lastgården där varumottagning och logistik sker. Att skilja personbilsarkering från varumottagning och logistik innebär att kontor- och industrifastigheten ges två separata in- och utfarter till Antennvägen. Verksamheten skapar behov av 109 parkeringsplatser för bil. Dessa föreslås uppföras utomhus som markparkering där del av parkeringsplatserna möjliggörs under sedumtak. Tre av parkeringsplatserna uppfyller kraven för tillgängliga parkeringsplatser. Den planerade verksamheten behöver uppfylla kommunens krav om minst 95 cykelparkeringar. Inom kvartersmarken planeras 106 cykelparkeringar utomhus samt 48 cykelparkeringar (50 % av den kravställda mängden) inomhus.

Intill entrén till naturreservatet anläggs en markparkering för besökare till naturreservatet. Parkeringen planeras för cirka 20 parkeringsplatser för bil och cirka 10 parkeringsplatser för cykel. Marken som avses för parkering regleras med användningen parkering.

3.3. Natur, park, rekreation

3.3.1. Natur- och parkmiljö

Befintlig naturmark inom planområdet kommer att påverkas när marken bebyggs. Den öppna, gröna slättermarken som kännetecknar planområdet kommer förändras genom uppförande av en stor byggnad och tillhörande parkeringsplatser. Marken tas i anspråk

som kvartersmark och görs privat. Platsen kommer till större del vara hårdgjord och mer befolkad. Naturen som går från ängsmark till skog via brynzoner ska fortsatt värnas och är anledningen till att byggnadens tak anläggs som torrängstak. Skogsbrynet är också utgångspunkt för byggnadens utformning som gestaltas för att harmoniera med mötet med skogen.

Alsumpskogen i södra delen av planområdet kommer till stor del bevaras för att värna det lokala naturvärdet. Den del som ska bevaras planläggs med användningen natur. Del av alsumpskogen kommer att tas i anspråk för kvartersmarken och kan därför inte sparas. Befintliga träd inom kvartersmarken kommer att tas ner i samband med ny bebyggelse.

I planområdets norra del planläggs marken som natur i syfte att bevara den natur som finns där och skapa en entré till naturreservatet. Del av den befintliga naturmarken kommer att anläggas som parkering till naturreservatet varför del av marken planläggs som allmän plats med användningen parkering. Att bevara befintliga träd mellan ny kontorsbyggnad och naturreservatets parkering är önskvärt för att området ska upplevas grönt. Befintlig trädridå utgör också en naturlig gräns mellan skog och ängsmark som efter planens genomförande kommer att utgöra gräns mellan kvartersmark och allmän plats.

3.3.2. Geotekniska lösningar

Den geotekniska utredningen (Geoteknologi, 20 maj 2022) visar att inga markförstärkningsåtgärder bedöms krävas för att göra marken lämplig för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor (stabilitets- och skredrisker).

De förekommande jordlagerförhållanden med lösa, mäktiga lerlager innebär att byggnadens stomme och golv behöver grundläggas med spetsbärande pålar som nedförs till fast lagrad morän eller berg. Samtliga golv utförs med fribärande bjälklag. I västra delen av området understiger pållängderna 3 meter varför pålarna rekommenderas att utföras borrade till minst 0,5 meter djup i berg.

Vid höjdsättning rekommenderas, då området består av lera, generellt att nuvarande marknivåer i möjligaste mån bibehålls för att minimera behov av förstärkningsåtgärder m. h. t. risken för oacceptabla sättningar. Viss marknivåhöjning är dock troligen oundviklig för att undvika risk för översvämningar vid skyfall.

För att begränsa sättningarna inom områden med lös lera föreslås i första hand att en del av lasten från uppfyllnaden lastkompenseras med lättfyllning i form av lättklinker (LECA) eller skumglas.

3.3.3. Friytor, lek och rekreation

Naturmarken i södra delen av planområde planläggs och bevaras som natur med hänsyn till det ekosystem som finns där. Inom naturmarken finns en alsumpskog som fyller flera funktioner, dels är den ett naturligt sätt att fördröja dagvatten och dels bidrar de uppvuxna träden till att ta ner den upplevda skalan av ny byggnad.

I norra delen av planområdet anläggs en parkering vid entrén till naturreservatet i syfte att främja rekreation och friluftsvistelse. Entrén till naturreservatet förstärks med ny platsbilning med picknick-stockar, vårdträd och sittbänk samt en informationstavla, papperskorgar och möjlighet till komplementbyggnad för toalett.

Vid entrén till den nya verksamheten anläggs ett allmänt tillgängligt entrétorg med sittmöjligheter och campuskänsla. Entrétorget ansluter till en liten, utåtriktad verksamhet som exempelvis ett café som bjuder in allmänheten.



Bild 24, perspektiv som beskriver entréplatsen till naturreservatet.

3.3.4. Vattenområden

Genom de åtgärder för rening och flödeshantering som föreslås i detaljplanen bedöms möjligheten att uppnå MKN för Stora Värtan inte påverkas negativt. Tillförseln av

kväve, fosfor och kvicksilver ökar något, men bidraget från planområdet bidrar inte till en ändring av klassningen enligt MKN.

Risken för översvämning i eller utanför planområdet ökar inte enligt dagvattenutredningen (Tyréns, 2022).

Vatten ska fortsatt ledas till alsumpskogen i planområdets södra spets för att upprätthålla dess karaktär och funktion.

3.4. Teknisk försörjning

3.4.1. Vatten och avlopp

Ny fastighet ansluts till kommunens VA-nät.

3.4.2. Ledningar

Befintlig spill- och dagvattenledning finns i planområdets västra del. Vattenledningen och dess skyddsområde ligger inom kommunens mark och behöver därför inte skyddas med markreservat för underjordisk ledning. Ny gång- och cykelväg tangerar ledningsområdets skyddsområde i mindre del.

Befintliga el- och teleledningar behöver flyttas med anledning av projektet. Ellevio är ledningshavare för befintliga elledningar och Skanova är ledningshavare för teleledningar. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar planläggs inom fastighetens östra kant. Området kan användas för de ledningar som påverkas av ny exploatering, alternativt kan de förläggas under ny gång- och cykelväg i väster.

3.4.3. Värme

Fastigheten ansluts till kommunens fjärrvärmenät med ledning i Antennvägen.

3.4.4. El

Planområdet är försett med el genom markförlagda kablar intill planområdet. Ny byggnad kan med fördel förses med solenergi.

Möjlighet till nätstation finns inom gällande detaljplan norr om Antennvägen, nätstationen är inte utbyggd enligt detaljplanen.

3.4.5. Avfall

Fastigheten har utformats med vändytor som möjliggör en trafiksäker avfallstransport. Utrymme för en hållbar avfallshantering finns inom fastigheten och beskrivs närmare i framtaget avfalls-PM (ÅWL, 20 maj 2022).

3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker

3.5.1. Förorenad mark

Påvisade halter i jord, asfalt, grund- och ytvatten inom undersökningsområdet understiger samtliga riktvärden för mindre känslig markanvändning och bedöms inte utgöra en oacceptabel hälso- eller miljörisk med planerad markanvändning.

3.5.2. Radon

Området kan utgöras av högradonmark och byggnaden ska uppföras radonsäkert.

3.5.3. Risk för skred

Risken för skred bedöms som liten. Framtagen geoteknisk utredning ger förslag på grundläggningsmetoder anpassade till markens beskaffenhet, och beskrivs under avsnitt 3.3.2 Geotekniska lösningar.

3.5.4. Farligt gods

En riskutredning är sedan tidigare framtagen för fastigheten Tumstocken 6 och 9 där lämpligheten för nya handelsverksamheter prövas intill Arningevägen. Riskutredningen väger också in närheten till drivmedelstationen vid cirkulationsplatsen vid Arningevägen. Av riskutredningen framgår att ett avstånd på 40 meter uppfyller riskavstånden för arbetsplatser med industri och kontor.

3.5.5. Buller

Detaljplanen innebär att en mer besöksstätt verksamhet etableras intill naturreservatet, vilket kommer att innebära mer buller från personbilar och transporter. Verksamheten har inga bullerkrav, däremot är det av stor vikt att naturreservatet inte påverkas negativt med ökat buller från verksamheten. Utifrån bullerpåverkan är det därför angeläget att verksamhetens lastning, lossning och logistik förläggs i ett bullerskyddat läge med hänsyn till naturreservatet. En längre huskropp placerad i nord- sydlig riktning bedöms lämpligt för att skydda naturreservatet från trafikbuller från E18. Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden för rekreations- och friluftsområden har valts för bedömning av verksamhetens påverkan avseende buller på naturreservatet.

	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)	Leq lördag, söndag och helgdag (06-18)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning i friluftsområden	40 dBA	35 dBA	35 dBA	35 dBA
Maximala ljudnivåer (LFmax > 50 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06.				

Inom arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen har en bullerutredning tagits fram (Akustikbyrå, 2022). Bullerutredningen utgår från bullerkällor vid verksamheten på fastigheten Ritbordet 1 och Inrego från kylkondensorer och fläktar samt trafikbuller från E18, Arningevägen, Antennvägen samt trafik till Flir, Inrego och reservatets parkering. Bullernivåerna i naturreservatet förändras marginellt med föreslagen plan. Byggnaden i planförslaget ger en viss skärmning mot naturreservatet för det buller som alstras vid Flirs kylanläggning samtidigt som ett visst tillskott av ljud sker från Inregos kylanläggning och tillkommande trafik (120 trafikrörelser fler än idag, varav 14 % tung trafik). Planförslaget bedöms inte ge några konsekvenser på naturreservatet. Det mesta av bullret kommer från omkringliggande vägar. Cirka 60- 80 meter in i reservatet uppfylls Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden avseende verksamhetsbuller, dock överskrids de något längre in i reservatet avseende trafikbuller från Arningevägen och E18 i såväl nuläge som planförslag, dock ger föreslagen byggnad en viss förbättring genom att skärma trafikbuller vid reservatets entré. Se MBK med tillhörande bullerkartor, (Calluna och Akustikverkstan 2022).

3.5.6. Dagvattenhantering

Utredningsområdet för dagvattenhantering består i nuläget huvudsakligen av slätteräng, en parkeringsyta och en gång- och cykelväg och kommer att bebyggas med en industribyggnad och en parkering, se bild 25.

Enligt Täby kommuns dagvattenstrategi ska kvartersmarken (tak och mark) till minst hälften av ytan vara grön och/eller genomsläpplig. Kravet regleras i plankartan. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds om möjligt till de gröna/genomsläppliga ytorna. Oljeavskiljning ska anordnas för dagvatten från markparkeringar för fler än fem fordon och ett klimatkompenserat 100-årsregn ska kunna tas omhand genom fördröjning inom utredningsområdet utan betydande skador som följd. Utjämningsvolymen ska finnas tillgänglig ytligt på mark i mångfunktionella ytor.

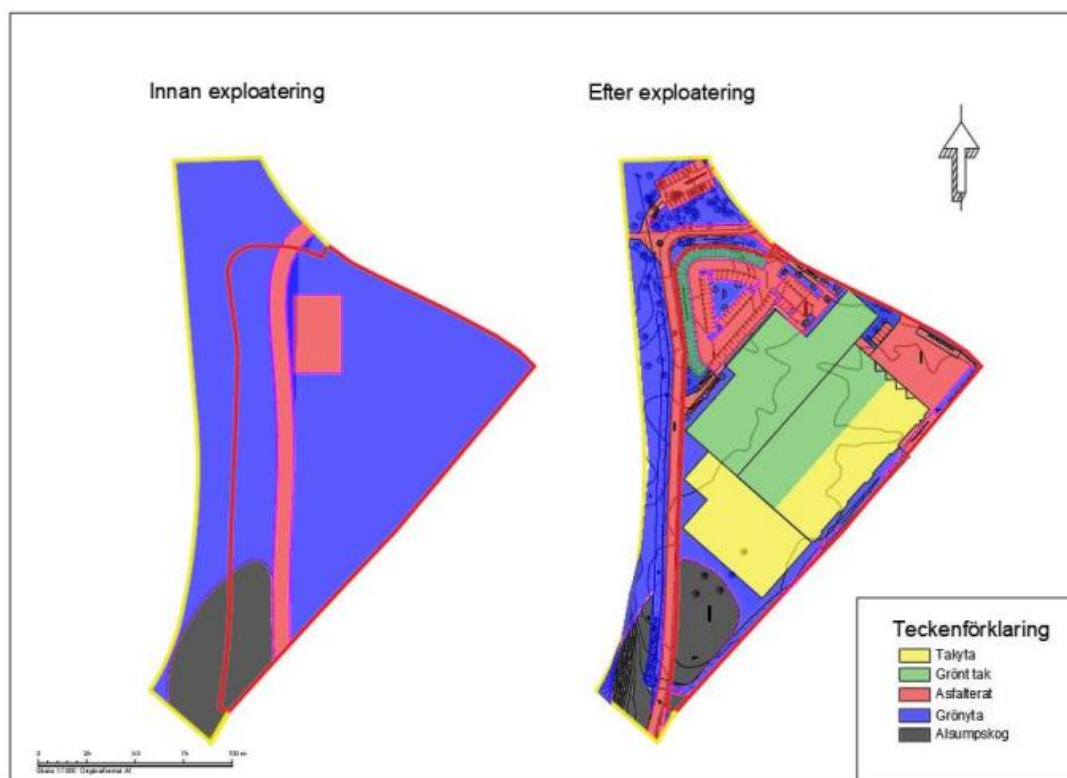


Bild 25 Kartering för beräkning avrinningsberäkningar. Figuren visar planområdet, röd linje visar fastighetsgräns.

3.5.6.1. Flöden

En ökning i avrinningen medför krav på utjämning för att inte påverka nedströms ledningssystem och områden negativt. För att avrinningen till ledningssystemen inte ska öka krävs fördröjning för de fem tekniska avrinningsområdena, bild 25.

Beräkning av avrinning från utredningsområdet har gjorts baserat på ett 20-årsregn för befintlig situation före exploatering samt för ett 20-årsregn och ett klimatkompenserat 20-årsregn med klimatkompensator 1,25 för planförslaget. Den totala avrinningen från planområdet utan LOD-åtgärder ökar vid exploatering för såväl kvartersmark som allmän platsmark. Magasineringsbehov för ett 100-årsregn med klimatkompensator 1,25 har även beräknats för planförslaget. Erforderliga volymer redovisas i bild 26 och tabell 1.

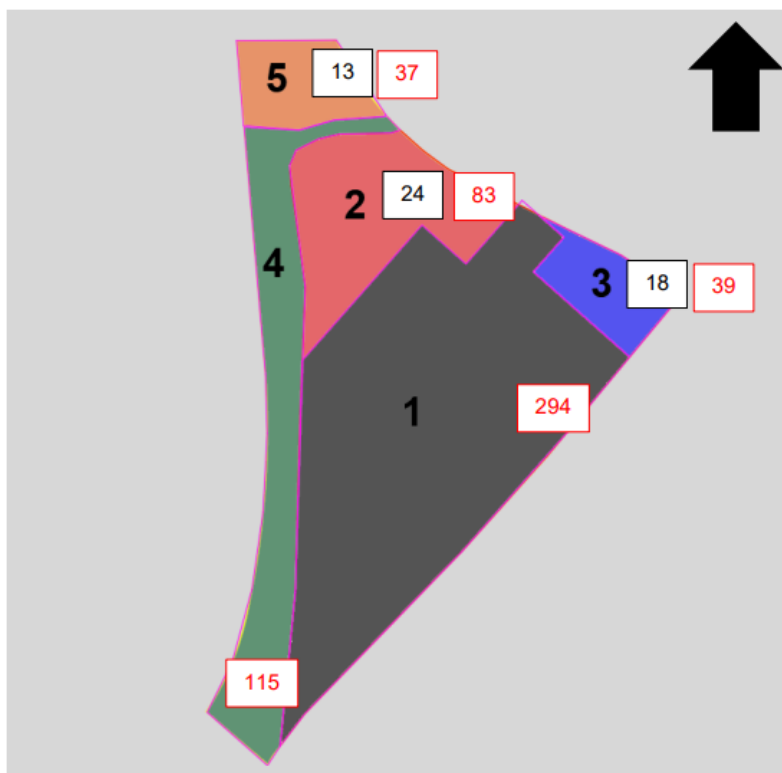


Bild 26 Magasineringsbehov för klimatkomenserat 20-årsregn i svar och 100-årsregn i rött.

	LOD-åtgärd	Åtgärd för omhändertagande av volym från klimatkomenserat 20-årsregn	Åtgärd för omhändertagande av volym från klimatkomenserat 100-årsregn	Ytbehov [m²]
Kvartersmark				
1	Växtbäddar för takavrinning	Växtbäddar	Växtbäddar (magasin med dagvattenkassetter under växtbädd) [294 m³]	398 m²
2	Genomsläpplig beläggning	Krossdike [24 m³]	Höjdsättning [83 m³]	1 583 m²
3	Krossdike	Krossdike [18 m³]	Höjdsättning [39 m³]	
Allmän platsmark				
4	Svackdike	Svackdike	Svackdike [115 m³]	133 m²*
5	Genomsläpplig beläggning	Krossdike [13 m³]	Höjdsättning [37 m³]	403 m²

* Denna area är framtagen som 10% av den hårdgjorda markytan enligt SVOAs dimensioneringstabell men kommer behöva dimensioneras upp vid projekteringsskedet för att omhänderta tillkommande vattenvolym vid ett 100-årsregn.

Tabell 1 Föreslagen LOD- och magasineringsåtgärd för respektive delområde. Volym redovisas kursivt i m³. Resterande åtgärder redovisas med area i sista kolumnen.

För delområde 1 föreslås växtbäddar anläggas för att ta hand om avrinningen av dagvatten från taken och för att kunna omhänderta ett 100-årsregn. För att kunna

omhänderta ett 100-årsregn i en växtbädd krävs kassetter i botten dit vattnet kan ledas via brunn med ledning då det ytliga magasinet ovanför växtbädden är fullt.

För delområde 2 föreslås genomsläpplig beläggning på 1 583 m² och ett krossdike som kan omhänderta 24 m³, samt att höjdsättning sker så att inte skada uppstår när ytterligare 83 m³ inom delområdet tillkommer vid ett 100-årsregn. Förslagsvis tas detta omhand genom att sänka grönytan i mitten av parkeringen.

För lastplatsen föreslås ett krossdike som kan omhänderta 18 m³ som LOD-åtgärd och att den hårdgjorda ytan sänks för att omhänderta ytterligare 39 m³ av det vatten som tillkommer vid ett 100-årsregn.

För delområde 4 rekommenderas svackdike som åtgärd med dimensionerat medeldjup på 200 mm och en area av 10 % av delområdet enligt SVOAs dimensioneringstabell. De tillkommande 115 m³ som beräknas ytterligare belasta delområdet vid ett 100-årsregn behöver också studeras mer i detalj vid projekteringsskedet.

För delområde 5 rekommenderas genomsläpplig beläggning på 403 m² som LOD-åtgärd och ett krossdike som kan omhänderta 13 m³. Dessutom rekommenderas att höjdsättningen sker så att den hårdgjorda ytan kan omhänderta ytterligare 37 m³ vid ett klimatkompenserat 100-årsregn.

3.5.6.2. Föroreningsmängder och rening

Vattnet från planområdet leds till Ullnaån och vidare till Stora Värtan som idag har måttlig ekologisk status på grund av övergödning och som inte uppnår god kemisk status till följd av ämnena PFOS, TBT, bromerad difenyleter och kvicksilver. Kvalitetskrav är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar till 2039. De uppmätta halterna av PBDE och kvicksilver från december 2015 får inte öka.

Beräkning av dagvattnets föroreningsgrad före och efter exploatering har genomförts med StormTac, utifrån programmets schablonvärden avseende föroreningsbelastning från olika markanvändning. Beräkningarna visar att föroreningshalter och mängder ökar i och med exploateringen om inga reningsåtgärder vidtas.

Dagvattenutredningen (Tyréns, 19 maj 2022) föreslår ett antal åtgärder för att rena dagvattnet för att minimera risken för negativ påverkan på miljökvaliteten i recipienten Stora Värtan. Reningseffekterna baseras på Stockholm Vatten och Avfalls reningstabell för olika anläggningar. Reningsåtgärderna som föreslås är växtbäddar längs byggnadens fasader för hantering och rening av takvatten, genomsläpplig beläggning

för parkeringarna, krossdike vid lastzonen och svackdike längs gång- och cykelvägen, bild 27.

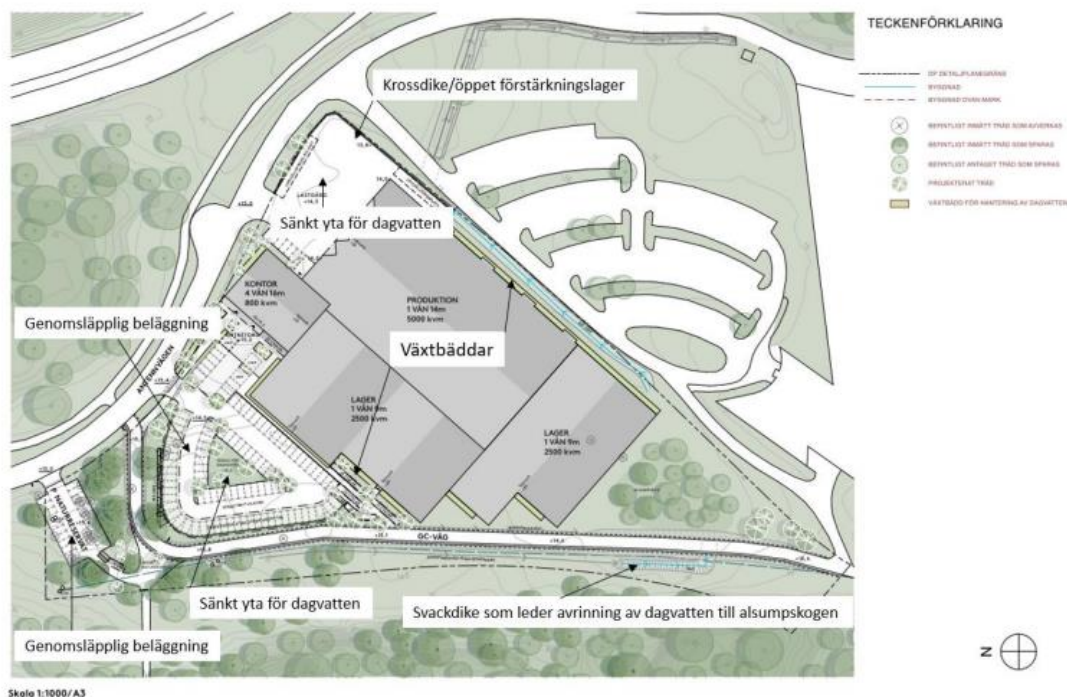


Bild 27 Ungefärlig placering LOD-ätagårderna, pilar visar flödesriktning.

Trots omfattande reningsåtgärder ökar föroreningsmängderna något avseende kväve (2,26 kg/år) och fosfor (0,21 kg/år) från området. Ytterligare föroreningar ökar marginellt som koppar, krom, kadmium, nickel, PAH:er och BaP:er medan andra såsom bly, olja och zink minskar marginellt, se tabell 2. Sett till föroreningshalter minskar belastningen från samtliga ämnen utom för kvicksilver (0,016 µg/l), PAH 16 0,14 µg/l) och BaP (0,0119 µg/l).

Ämne	Befintlig situation (kg/år)	Planerad expl. utan rening (kg/år)	Planerad expl. med rening (kg/år)	Differens (kg/år)
Fosfor (P)	0,40	1,7	0,62	0,21
Kväve (N)	5,5	22	7,73	2,26
Bly (Pb)	0,027	0,076	0,025	-0,0019
Koppar (Cu)	0,056	0,19	0,069	0,013
Zink (Zn)	0,16	0,47	0,15	-0,016
Kadmium (Cd)	0,0010	0,0042	0,0013	0,00033
Krom (Cr)	0,017	0,064	0,022	0,0053
Nickel (Ni)	0,016	0,059	0,020	0,0044
Kvicksilver (Hg)	0,000080	0,00028	0,00014	0,00006
SS	150	427	131	-19
Olja	1,2	3,1	1,06	-0,15
PAH16	0,0019	0,012	0,0039	0,0021
BaP	0,000059	0,00023	0,00010	0,000042

Tabell 2 Beräknade föroreningsmängder (kg) före och efter exploatering med rening samt differens jämfört med nuläget

Med planerade reningsåtgärder bedöms dock inte MKN för Stora Värtan att påverkas eftersom både recipient och tillrinningsområdet är stort jämfört med planområdet. Tillförseln av bland annat kväve, fosfor och kvicksilver ökar något, men bidraget från planområdet bidrar inte till en ändring av klassningen enligt MKN. I Täby kommuns lokala åtgärdsprogram för vatten beskrivs de reningsanläggningar som finns inom Täby kommun för respektive recipient och deras funktion. Täby kommuns handlingsplan för god ytvattenstatus åtgärder samt ger rutiner för uppföljning vilket ska leda till att åtgärder genomförs. Det finns flera åtgärder listade som rör Stora Värtan, bl.a. hydromorfologisk utredning samt utredning av MIFO-objekt med åtgärder vid behov. Fysiska åtgärder planeras även i dammar kopplade till Stora Värtan vid såväl F2dammen, Viggbydalen, Näsa äng och Enhagsparken. Dessa åtgärder är en viktig del i Täbys kommuns systematiska arbete för god status i Stora Värtan.

3.5.7. Brottsförebyggande åtgärder

En konsekvens av att flytta gång- och cykelvägen väster om ny byggnad och närmre naturreservatet är att gång- och cykelvägen placeras i en mer omgiven miljö, med skogen på ena sidan och ny kontors- och industribyggnad på andra sidan. Kommunen är angelägen om att det fortsatt ska vara tryggt att färdas på gång- och cykelvägen,

därför är det viktigt hur ny byggnad möter gång- och cykelvägen, att gång- och cykelvägen förses med tillräcklig belysning och att utrymmet inte upplevs trångt.

I samband med att ny fastighet bebyggs ges befintlig byggnad på fastigheten Ritbordet 1 en mer befolkad omgivning vilket bedöms positivt med hänsyn till brottsförebyggande åtgärder.

Kontors- och industrifastigheterna bedöms främst vara befolkade under arbetstid. Entrén till naturreservatet bidrar till att skapa aktivitet och målpunkter i området även under andra tider på dygnet och under veckan, då kontors- och industriverksamheterna inte är befolkade.

Verksamheten har behov av ett skalskydd som omger verksamheten. Det kan innebära att fastigheten delvis eller helt behöver stängslas in. Stängsel i miljöer där allmänheten rör sig kan påverka upplevelsen av trygghet negativt. Hur fastigheten stängslas in bör därför hanteras i fortsatt projektering.

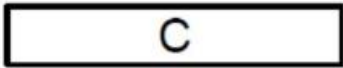
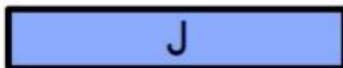
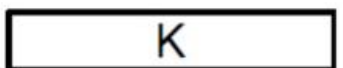
3.6. Hantering av riksintressen

Ny verksamhet placeras på ett avstånd från befintligt riksintresse för det rörliga friluftslivet så att riksintressets syfte inte bedöms påverkas negativt. Positivt är att fler arbetsplatser ges närhet till rekreation samt att en ny parkering och en ny tydlig entré kan öka nyttjandet av friluftslivet.

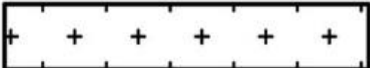
3.7. Precisering av planbestämmelser

Tabell 3 Precisering av användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
	Allmän plats, gång- och cykelväg. Ny dragning av GC-väg är en konsekvens av detaljplanen eftersom att ny fastighet placeras där gång- och cykelvägen finns idag. GC-vägen utgör ett regionalt stråk och den ersättande GC-vägen ska uppfylla kommunens standard för gång- och cykelväg.
	Allmän plats natur. Den del av planområdet som angränsar till naturreservatet planläggs som allmän plats natur. Inom natur finns entrén till naturreservatet och tillhörande parkering.
	Allmän plats parkering. Parkeringen syftar till att möjliggöra besöksparkering till naturreservatet.

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
	Mindre del av planerad byggnad ges användningen centrum. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra mindre del (högst 200 kvadratmeter bruttoarea) utåtriktad verksamhet i byggnadens norra del, som kan innebära kunder och externa besökare. Centrum kan innebära handel, restaurang, bageri, kafé m.m.
	Kvartersmark för industri. Större del av den planerade byggnaden kommer att användas för industri. Verksamheten innebär, lager, logistik, reparation, testning, paketering. Detaljplanen reglerar att 11 000 kvadratmeter bruttoarea kan användas för industri.
	Kvartersmark för kontor kompletterar användningen industri och ger en mer flexibel plan. Användningen innebär liksom industri arbetsplatser. Aktuell verksamhet har bedömts innebära en kombination av industri och kontor. Detaljplanen reglerar att 3 000 kvadratmeter bruttoarea kan användas för kontor.

Tabell 4 Precisering av egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/Syfte
	Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad och syftar till att i viss del reglera byggnadernas placering och begränsa markens utnyttjande samt bidra till att en stor del av marken ska kunna infiltrera dagvatten. Inom prickmark får exempelvis plank, trappor, murar och staket uppföras.
	Korsmark reglerar mark som inte får bebyggas med annan byggnad än komplementbyggnad. Inom korsmark kan exempelvis carports och tak över cykelparkering uppföras.
h_1	Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3 meter över marken. Bebyggelsens höjd regleras med nockhöjdsbestämmelse inom respektive egenskapsområde. Komplementbyggnaderna avser carports eller tak över parkeringsplatser och cykelparkeringar.
h_2	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan 25 meter, reglerar höjd på byggnader och anges i meter över nollplan på grund av områdets mycket oregelbundna markförhållanden. Bebyggelsens höjd regleras med nockhöjdsbestämmelse inom respektive egenskapsområde.
h_3	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan 29 meter, reglerar höjd på byggnader och anges i meter över nollplan på grund av områdets mycket oregelbundna markförhållanden. Bebyggelsens höjd regleras med nockhöjdsbestämmelse inom respektive egenskapsområde.

h ₄	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan 31 meter, reglerar höjd på byggnader och anges i meter över nollplan på grund av områdets mycket oregelbundna markförhållanden. Bebyggelsens höjd regleras med nockhöjdsbestämmelse inom respektive egenskapsområde.
50% av kvartersmarken ska utföras med genomsläppligt material. Med genomsläppligt material avses vegetationsbeksädda tak, armerat gräs och grus.	Minst 50% av kvartersmarken ska utföras genomsläpplig. Bestämmelsen gäller för hela användningsområdet för kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att del att hälften av kvartersmarken ska behållas grön och kunna infiltrera dagvatten.
Kvartersmarken ska anordnas med en fördröjningsyta för dagvatten som har en fördröjningsvolym på minst 42 kubikmeter.	Bestämmelsen syftar till att reglera att ett tillräckligt stor fördröjning av dagvatten kan ordnas inom kvartersmarken. Dagvattenutredningen innehåller beräkningar på hur stort magasin som krävs.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Yta inom kvartersmarken dit befintliga ledningar kan flyttas. Området reserverar tillgänglighet till ledningshavaren och ska inte bebyggas.
f ₁	Komplementbyggnader ska utformas med vegetationsbeksädda tak.
f ₂	50 % av hela takytan ska sammantaget utformas med vegetationsbeksädda tak. Vegetationsbeksädda tak menas i detta sammanhang tak med minst 10 cm substratdjup med syften som bidrar till biologisk mångfald.
f ₃	Byggnadens volym ska brytas ner så att byggnadens olika delar artikuleras i förhållande till varandra. Det kan göras genom att byggnadsvolymen inom respektive egenskapsområde ges en egen höjd och/eller genom att gestaltningen av byggnadens fasad varierar. Byggnaden ska sammantaget uppföras med en matt, dämpad fasad med en kulör som harmonierar med skogsbrynet. Fasaden ska vara i trä eller med inslag av trä. Bestämmelsen reglerar gestaltning för huvudbyggnaderna och syftar till att bryta ner byggnadsvolymen i mindre volymer och reglera en gestaltning som är anpassad till angränsande natur.
e ₁	Största bruttoarea för centrum är 200 kvadratmeter inom användningsområdet centrum. Bestämmelsen reglerar att mindre del av byggnaden kan nyttjas för användningen centrum. Det kan exempelvis innebära restaurang, bageri, kafé eller handel.
e ₂	Största bruttoarea för kontor är 3 000 kvm inom användningsområdet kontor exklusive personalutrymmen och kontor som kompletterar

	industriverksamheten. Personalutrymmen som kompletterar industriverksamheten räknas istället som industri.
e ₃	Största bruttoarea för industri är 11 000 kvm inom användningsområdet industri inkl. personalutrymmen och kontor som kompletterar industriverksamheten.

Tabell 5 Precisering av administrativa bestämmelser

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

4. Genomförandefrågor

4.1. Tidplan och genomförandetid

Beslut om samråd	Q3 2022	beslutas av SBN
Beslut om granskning	Q4 2022	beslutas av SBN
Beslut om godkännande	Q2 2023	beslutas av SBN
Beslut antagande	Q3 2023	beslutas av KF
Beslut marköverlåtelseavtal	Q3 2023	beslut av KF
Laga kraft:	Q4 2023	

Detaljplanen ges en genomförandetid på 5 år. Genomförandetiden startar när detaljplanen får laga kraft.

4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark (natur och Gång- och Cykelväg) inom planområdet. Kommunen är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar i området.

Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ska äga allmän platsmark samt ansvara för framtida drift och underhåll.

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

4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

4.4. Avtal och plan- och genomförandeekonomi

4.4.1. Planavtal

Plankostnadsavtal har tecknats med Vinorr AB och syftar till att fastställa exploatörens ekonomiska åtaganden vid upprättandet av ny detaljplan. Exploatören bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framttagande inklusive samtliga kostnader för grundkarta och fastighetsförteckning samt framttagande av illustrationsmaterial.

4.4.2. Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och Vinorr AB. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige den 14 juni 2021 § 108 och reglerar bland annat hur samarbetet kring upprättandet och genomförande av detaljplanen ska bedrivas.

4.4.3. Marköverlåtelseavtal

Innan detaljplanen antas ska ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan kommunen och den exploatör som ska komma att äga fastigheten inom planområdet. Exploateringsavtalet ersätter befintligt intentionsavtal och reglerar marköverlåtelser, ekonomiska och tekniska frågor samt ansvar under genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska vara undertecknat av exploatör innan kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen.

5. Konsekvenser av planens genomförande

5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

Detaljplanens genomförande förutsätter att flertalet fastighetsbildningsåtgärder genomförs.

5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Tabell 6 Fastighetsbildning

Fastighet	Avstår allmän platsmark (kvm)	Avstår kvartersmark (kvm)	Erhåller allmän platsmark (kvm)	Erhåller kvartersmark (kvm)
Rönninge 3:5	18 489 kvm	0	0	0
Ny fastighet				18 489 kvm

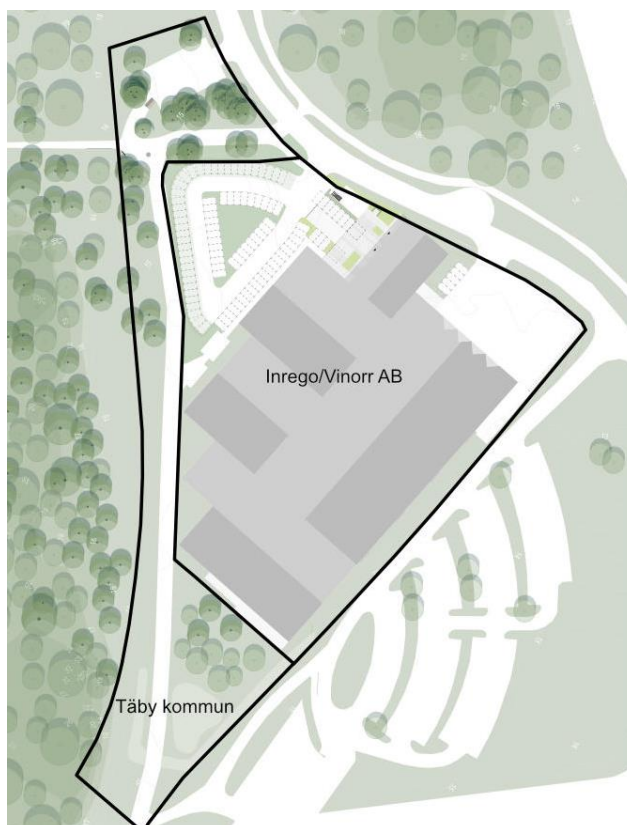


Bild 28, cirka 18 490 kvadratmeter kvartersmark styckas av från kommunens fastighet Rönninge 3:5.

5.1.2. Allmänt

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

5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

5.2.1. Allmän plats

Kommunen finansierar utbyggnaden av den allmänna platsen genom köpeskillingen.

5.2.2. Gatukostnadsersättning

Gatukostnaden ingår i köpeskillingen.

5.2.3. VA avgifter

Anläggningsavgift för VA tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

5.2.4. Markintäkter

Kommunen äger mark som avses läggas ut som kvartersmark. Denna mark kommer att överlåtas till exploatören genom fastighetsreglering. Marken överlåts till marknadsvärde när detaljplanen fått laga kraft.

5.2.5. Medfinansieringsersättning

En intäkt i form av medfinansieringsersättning för den värdeökning som antas uppstå på fastigheter till följd av investeringar i statlig och regional transportinfrastruktur kommer att tas ut för den bebyggelse som den antagna detaljplanen medger. Ersättningens storlek beräknas på den antagna detaljplanens tillåtna byggrätt. Ersättningen ingår i köpeskillingen.

5.3. Sociala konsekvenser

5.3.1. Barnperspektivet

Lagen om barnkonventionen gäller vid beslut som rör barn och unga.

Barnkonventionens fyra huvudprinciper är att alla barn ska behandlas lika, barns bästa ska beaktas där de berörs, barns rätt till att leva och utvecklas efter sin yttersta förmåga, och att barn ska få komma till tals i frågor som rör dem. Barn har rätt till en trygg och god uppväxt och påverkas av den fysiska miljön som skapas inom samhällsplanering och stadsutveckling.

Naturmarken som tas i anspråk fyller ingen särskild funktion och är inte ett användningsområde för barn, varför en ny verksamhetsbyggnad inte bedöms påverka barns perspektiv. En upprustad entré till naturreservatet kan innebära positiva konsekvenser för alla som nyttjar naturreservatet, däribland barn. Det är viktigt att det nya gång- och cykelstråket håller god standard för att upplevas tryggt.

5.4. Miljökonsekvenser

Enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken (MB) ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Den strategiska miljöbedömningens första steg, enligt 6 kapitlet 5-6 §§ MB, är att undersöka om genomförandet av detaljplanen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras. Undersökningen för Rönninge 3:5 visade att betydande miljöpåverkan inledningsvis ej kunde uteslutas. Och att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behövde göras, främst på grund av närheten till intilliggande naturreservat.

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) ska definiera, beskriva och bedöma effekterna av den betydande miljöpåverkan som planens eller programmets genomförande kan antas medföra. Miljökonsekvensbeskrivningens innehåll regleras i miljöbalkens 6 kapitel 12 och 13 §§.

5.4.1. Avgränsning

En miljökonsekvensbeskrivning ska avgränsas i sak, avseende alternativ, geografiskt samt tidsmässigt. Innan omfattning och detaljeringsgrad bestäms ska samråd hållas med de kommuner och länsstyrelser som berörs av planen (6 kap 13 § andra stycket miljöbalken). Ett skriftligt avgränsningssamråd hölls med länsstyrelsen under januari 2022. Inga kommuner utöver Täby berörs av planförslaget.

5.4.1.1 Saklig avgränsning

Inom ramen för en miljöbedömning ska innehållet i en MKB avgränsas så att den fokuserar på de faktorer som kan leda till betydande miljöpåverkan. De frågor som i undersökning av betydande miljöpåverkan bedömts innebära risk för betydande miljöpåverkan, främst med hänsyn till planens närhet till naturreservatet, är.

- Landskapsbild och gestaltningsmässig påverkan
- Buller
- Naturvärden och arter
- Ljusföroreningar
- Rekreativa värden

Främst med hänsyn till planens närhet till naturreservatet

5.4.1.2 Geografisk avgränsning

Den geografiska avgränsningen utgörs främst av planområdet och det bedömda influensområdet. Influensområdet varierar för de olika miljöaspekterna och definieras därför under respektive aspekt.

5.4.1.3 Tidsmässig avgränsning

Bedömningen av miljökonsekvenser utgår främst från det år då verksamheten är fullt utbyggd och tagen i drift. Detta sätts till år 2027, då planens genomförandetid är 5 år. Bullerutredningen baseras på beräkningar av trafikunderlag för år 2040. Beskrivning görs även av konsekvenser för byggskedet.

5.4.1.4 Avgränsning av bedömda alternativ

Avgränsning av bedömda alternativ utgörs av samrådsförslaget (huvudalternativ) samt ett nollalternativ i form av ett framskrivet nulläge.

5.4.2. Konsekvenser av planens genomförande

5.4.2.1 Konsekvenser skyddade områden enligt Miljöbalken

Riksintressen

En ny mer inbjudande entré ska enligt föreslagen detaljplan byggas intill naturreservatet och också en ny intilliggande parkering. Detta gör området tillgängligt och inbjudande. Naturreservatet med dess motionsspår- och vandringsleder utgör en del av riksintresset för friluftslivet och det är främst tillgängligheten till detta område som skulle kunna påverkas av detaljplanen. Även ljudbilden skulle kunna påverkas men enligt bullerutredningen kommer den förändras marginellt mot nollalternativet. Bedömningen är att riksintresset inte kommer påverkas negativt av föreslagen detaljplan.

Naturreservat

Ingen skyddad natur enligt miljöbalken kapitel 7 finns inom detaljplaneområdet men det angränsar direkt till det kommunala naturreservatet Rönninge by – Skavlöten i väster. Området hyser flera arter som omfattas av artskyddsförordningen med stöd av miljöbalken, kapitel 8.

Biotopskydd

Tre objekt noterades vid naturvärdesinventeringen (Calluna, 2022) som bedöms vara skyddade med generellt biotopskydd; två diken och en åkerholme. Ytterligare ett objekt kan eventuellt klassas som generella biotopskydd. Det avser skyttevallarna som ligger

på östra delen av ängen och skulle kunna klassas som åkerholmar då den sticker upp i jordbrusblocket och går inte att odla/plöja. På dessa upphöjningar har växtlighet etablerats.

Miljökvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte medföra risk för att gällande miljökvalitetsnormer för luft eller buller och inga åtgärder vidtas för dessa normer. Då utredningsområdet idag är obebyggd ängsmark så kommer andelen hårdgjord yta att öka. Det kommer krävas växtbäddar, svackdike och infiltrationsåtgärder inom varje delområde för rening och flödesutjämning. Genomförs åtgärderna bedöms inte miljökvalitetsnormerna för Stora Värtan att påverkas eftersom både recipient och tillrinningsområdet är stort jämfört med planområdet. Tillförseln av bland annat kväve, fosfor och kvicksilver ökar något, men bidraget från planområdet bidrar inte till en ändring av klassningen enligt MKN.

5.4.2.2 Konsekvenser artskydd enligt Artskyddsförordningen

Vid Callunas inventering noterades inom inventeringsområdet sex arter som omfattas av skydd enligt artskyddsförordningen (2007:845), dels fågelarter som alla är skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen. Prioriterade arter som hittills påträffats i den pågående fågelinventeringen (Calluna 2022) är kråka, kungsfågel och trädpiplärka. Växter skyddade enligt 8 och 9 § är blåsippa och gullviva och skyddade djurarter enligt 6 § huggorm. I utsök från SLU Artdatabankens databaser återfanns ytterligare 16 arter inom en buffertzona om 300 meter kring inventeringsområdet.

De flesta fågelarter som hittills har identifierats är kopplade till naturreservatet intill planområdet och den öppna betesmarken bedöms inte vara någon hotspot för aktivitet avseende fåglar. Däremot finns värdefulla miljöer i utkanten av planområdet och mot naturreservatet. Då exploatering främst kommer ske på de öppna markerna anses påverkan på fåglar vara liten. De skyddsvärda arterna som har pekats ut i aktuellt område kan främst kopplas till skogs eller brynsmiljöer, med några undantag. Eftersom marken som är planerat för exploatering utgörs till större del av öppen vegetation bedöms risken för påverkan på skyddsvärda arter preliminärt som liten. Området har ett lågt till måttligt värde avseende skyddade arter och artdiversitet då ingen ängen är näringspåverkad och området är utsatt för trafikbuller. Vidare korsas området av en frekvent använd Gång- och Cykelväg som även den utgör störning för olika arter.

De gjorda artobservationerna kan främst kopplas till det närliggande naturreservatet och trädsmiljöer och det är även där och i kantzonen av planområdet mot naturreservatet som de största värdena återfinns. Ett undantag utgör huggormen som

har observerats på de före detta skyttevallarna som återfinns i planområdet. Arten är skyddad enligt §6 i artskyddsförordningen och påverkan på artens livsmiljö kan inte uteslutas varför en artskyddsutredning bör genomföras som kan resultera i att dispens för arten behöver sökas.

Även växterna blåsippa och gullviva är skyddade enligt artskyddsförordningen och riskerar påverkan vid genomförande av planförslaget eftersom de finns på den öppna ängsmarken inom planområdet som planeras för exploatering. Även här krävs vidare utredning och eventuella dispensansökningar.

Sammantaget bedöms därmed konsekvenserna för skyddade arter och artdiversitet i planområdet som måttliga.

5.4.2.2 Konsekvenser av planens genomförande på avgränsade miljöaspekter

	Positiva	Inga	Marginella	Små	Måttliga	Stora	Mycket stora	
Miljöaspekt	Planförslag				Nollalternativ			
Landskapsbild	Landskapsbilden påverkas genom att området ändrar karaktär från ängs- och betesmark till verksamhetsområde med storskaliga byggnadsvolymer. Öppna utblickar och soliga brynzoner är några av de positiva upplevelsekvantiteter som kommer att försvinna. Från Antennvägen kan den varierade byggnadsutformningen, entréplatsen och den gestaltade utemiljön bidra till en omhändertagen, orienterbar och trygg upplevelse. Den inflyttade och omgestaltade entrén till naturreservatet kan bli en tydlig och välkomnande port till rekreationsområdet. En negativ konsekvens av förslaget är att cykelvägen läggs mellan branten och byggnaderna vilket innebär en påtaglig försämring jämfört med dagens läge. Planförslaget bedöms få små till måttliga negativa konsekvenser på landskapsbilden.				● Nollalternativet innebär att entrén till naturreservatet och cykelvägen behålls i befintligt läge. Det öppna ängs- och beteslandskapet med långa utblickar och soliga brynzoner behålls. En risk för negativ konsekvens av nollalternativet är att platsens karaktär och biologiska värden förfaller om marken slutar hävdas och att sly i brynet sprider ut sig på de öppna markerna. Om skötsel upprätthålls enligt kommunens planer innebär nollalternativet istället en positiv konsekvens. Sammantaget bedöms nollalternativet få inga till positiva konsekvenser på landskapsbilden.			●
Naturmiljö	Området kring planområdet är redan idag påverkat av infrastruktur och är utpekad som område med svaga gröna samband varför områdets värde för den gröna infrastrukturen anses vara måttlig. Påverkan i form av exploateringar inom planområdet anses få en måttlig effekt på områdets gröna infrastruktur. Planområdet hyser måttliga naturvärden. Större delen av planområdet kommer att omvandlas till bebyggelse vilket innebär att en stor effekt på områdets naturvärden. Området har ett lågt till måttligt värde avseende skyddade arter och artdiversitet då ången är näringspåverkad och området är utsatt av trafikbuller. Vidare korsas området av en frekvent använt GC-väg som även den utgör en störning för olika arter. De gjorda artobservationerna kan främst kopplas till det närliggande naturreservat och trädmiljöer och det är även där och i kantzonen av planområdet mot naturreservatet som de största värden återfinns. Dock har ett flertal arter som är skyddade enligt artskyddsförordning (§6 och §8) påträffats inom planområdet som även förväntas nyttja området. Då de områden med de högsta värdena sparas men en större exploatering sker i området bedöms påverkan på skyddade arter som måttlig. Huvudalternativet innebär olika konsekvenser för de olika naturmiljöaspekterna. Konsekvenserna för den gröna infrastrukturen bedöms som liten, för naturvärden som stora i området och för skyddade arter som måttliga. Sammantaget bedöms huvudalternativet få måttliga – stora konsekvenser på naturvärdena.				● Vid nollalternativet förväntas pågående markanvändning inom planområdet och dess omgivning fortsätta. Pågående markanvändning är enligt nuvarande DP naturmark och parkering. Nollalternativet bedöms få positiva konsekvenser på naturvärdena.			●
Ljusföroreningar	Om stor hänsyn tas till ljussättning och bästa möjliga teknik används för att minska ljusspridning bedöms ljusföroreningarna vid huvudalternativet få liten negativ effekt i området och i kantzonen till naturreservatet. Då naturreservatet bedöms ha ett högt värde kan Huvudalternativet få måttliga konsekvenser med avseende på ljusföroreningar. Då belysningen ej är planerad är detta en högst preliminär bedömning.				● Större delen av området kommer i nollalternativet att fortsätta att vara huvudsakligen naturområde och ej belyst vilket är positivt ur ljusföroreningssynpunkt. Ljusföroreningar finns redan i området från närliggande verksamheter, vägar och trafik samt påverkan från himlaglim. Nollalternativet bedöms inte medföra några större skillnader mot nuläget med avseende på ljusföroreningar och bedöms inte få några konsekvenser utöver de som redan finns idag.			○

Miljöaspekt	Planförslag		Nollalternativ	
Buller	Huvudalternativet bedöms ge inga/marginella effekter på naturreservatet. Det mesta av bullret kommer från omringliggande vägar. Förutsatt att bullerkällorna placeras på motsatt sida om naturreservatet bedöms inte naturreservatet påverkas mer än idag. Lokal påverkan vid lastkaj, parkeringar och eventuella andra bullerkällor ger i planområdet en negativ effekt och kan lokalt störa de människor som befinner sig nära och också häckande fåglar. Huvudalternativet bedöms få måttlig konsekvens för bullermiljön inom planområdet.	 	Nollalternativet bedöms inte ge några konsekvenser på naturreservatet eller inom planområdet jämfört med nuläget. Det mesta av bullret kommer från omringliggande vägar.	
Rekreativa värden	Ny inbjudande entré till naturreservatet är positivt om träden bevaras och en grön entré skapas. Om inte denna hänsyn tas kan det bli en negativ konsekvens för upplevelsen. Cykelbanans flytt till mellan industri och reservatet är negativt då området kan upplevas mörkt och lite osäkert. Bullernivån förändras marginellt så ljudupplevelsen i reservatet blir oförändrad. Områdets nuvarande värde för friluftsliv bedöms som måttlig då det finns viktiga friluftsområden i planområdets direkta närhet. Däremot utgör området inte någon värdekärna för friluftslivet utan är redan idag påverkat av trafikbuller. Huvudalternativet bedöms ge en liten effekt på samtliga aspekter kopplade till friluftslivet. De sammantagna konsekvenserna bedöms som små på friluftslivet.		Entrén till naturreservatet och cykelvägen behålls i befintligt läge. Det öppna ängs- och beteslandskapet med långa utblickar och soliga brynzoner behålls. Det öppna landskapsrummet är en fin entréplats till det kuperade skogsområdet. Planområdet har förutsättningar att utvecklas med rekreativa kvaliteter och ytor för aktiviteter om området inte bebyggs. Nollalternativet bedöms ha positiva konsekvenser för friluftslivet.	

5.4.3 Bedömning av miljöpåverkan

Den planerade exploateringen nära ett naturreservat och ett område med delvis påtagligt naturvärde medför negativ påverkan främst på landskapsbilden och naturmiljö. Då området är ett populärt friluftsområde och planområdet idag till stor del består av naturmark finns förutsättningar att det kan utvecklas ännu mer som friluftsområde. Dock finns ett stort behov av mark för industriverksamhet och kontor i Täby kommun. Detta område är därför i Täby kommuns översiktsplan planerat att tas i anspråk för detta ändamål. Här finns nära till kollektivtrafik och området ligger också nära stora vägar. Detta gör att transporter av både människor och gods kan optimeras. Under förutsättning att de skyddsåtgärder och anpassningar som beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen bedöms de negativa konsekvenserna kunna mildras. Dock är det ett naturområde som tas i anspråk för industri- och kontorsverksamhet vilket oundvikligen ger negativa konsekvenser på miljön inom föreslaget planområde.

Risken att föreslagen detaljplan kan ge betydande miljöpåverkan var främst kopplad till frågeställningen om påverkan på naturreservatet. Bedömningen är att om de föreslagna

skyddsåtgärderna implementeras så kan de negativa effekterna minimeras och hanteras.

De stora negativa konsekvenserna för människors hälsa och natur kan undvikas/minskas genom anpassningar i planen.

Byggnad av industrier och infrastruktur påverkar alltid klimatet negativt genom materialanvändning, energiåtgång och genom att mark tas i anspråk.

5.4.3.1 Samlad bedömning lagstadgade skydd

- Dispens enligt Artskyddsförordningen behöver troligen sökas för åtgärder som påverkar de skyddade arterna blåsippa, gullviva och huggorm.
- Dispens för generellt biotopskydd kommer behövas för att ta bort åkerholmen och diket som löper genom ängsmarken. Samt för diket vid alsumpskogen i söder, om det påverkas.
- Åtgärder som permanent påverkar markens vattenförhållanden definieras som markavvattning, vilket kräver tillstånd för vattenverksamhet.
- Vid arbete i vatten eller flytt av vattenfyllda diken behövs tillstånd eller anmälan för vattenverksamhet.

5.4.4 Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Risken att föreslagen detaljplan kan ge betydande miljöpåverkan var främst kopplad till frågeställningen om påverkan på naturreservatet. Bedömningen är att om de föreslagna skyddsåtgärderna implementeras så kan de negativa effekterna minimeras och hanteras. De stora negativa konsekvenserna för människors hälsa och natur kan undvikas/minskas genom anpassningar i planen.

Miljökonsekvensbeskrivning, planhandlingar och bedömning kommer att uppdateras inför granskningsskedet med resultat från artinventeringar och artskyddsutredningar.

6. Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av en projektgrupp på Samhällsutvecklingskontoret på Täby kommun bestående av Emelie Torp, Polymenis Tsironas, Helena Wickholm, Karin Jansson och Andreas Jacobs. I projektgruppen har också plan- och miljöplanerarkonsulter från ETTTELVA Arkitekter medverkat.

Samhällsutvecklingskontoret

Polymenis Tsironas

planarkitekt

Annelie Mellin

t.f. planchef

Emelie Torp

exploateringsingenjör