

Samrådshandling

Detaljplan för

Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl., Hägernäs strand



Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en stadsmässig utveckling av ett verksamhetsområde i norra Hägernäs strand. I planförslaget möjliggörs nya bostäder i flerbostadshus, en förskola, lokaler för centrumändamål och parkeringsgarage. Sjöflygsvägen breddas för att skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Del av parkområdet i planområdets nordöstra del planläggs som parkmark för att bekräfta befintlig användning.

Planförslaget överensstämmer med Täby kommuns översiktsplan ”Täby 2050 – Staden på landet”, där planområdet är utpekade som utvecklingsområde för bebyggelse och anläggningar med markanvändningen stadsbebyggelse, främst bostäder.



Figur 1. Orienteringskarta

Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning	7
1.1. Planhandlingar	7
1.2. Utredningar, bilagor	7
1.3. Planens syfte	7
1.4. Planprocessen	8
1.5. Bakgrund	8
1.5.1. Planbesked	8
1.5.2. Tidig invånardialog	9
1.6. Plandata	10
1.6.1. Lägesbestämning	10
1.6.2. Areal	10
1.6.3. Markägoförhållanden	10
1.7. Tidigare ställningstagande	11
1.7.1. Sverigeförhandlingen – Förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande	11
1.7.2. Översiktliga planer	12
1.7.3. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden ...	12
1.7.4. Miljökonsekvensbeskrivning	13
1.7.5. Övriga kommunala riktlinjedokument	13
2. Befintliga förhållanden	15
2.1. Bebyggelse	15
2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll	15
2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning	15
2.1.3. Tillgänglighet	17
2.2. Gator och trafik	18
2.2.1. Gatunät, gång-, cykeltrafik	18
2.2.2. Kollektivtrafik	20
2.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter	20
2.3. Natur, park och rekreation	20
2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation	20
2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden	23
2.3.3. Friytor, lek och rekreation	24
2.3.4. Vattenområden och miljö kvalitetsnormer	24
2.3.5. Strandskydd	24
2.4. Teknisk försörjning	24

2.4.1. Vatten och avlopp.....	24
2.4.2. Ledningar.....	25
2.4.3. Värme	25
2.4.4. El.....	25
2.4.5. Avfall.....	25
2.5. Störningar och risker	25
2.5.1. Förorenad mark.....	25
2.5.2. Radon	26
2.5.3. Risk för skred	26
2.5.4. Farligt gods	27
2.5.5. Buller	27
2.5.6. Dagvattenhantering.....	27
2.5.7. Luftföroreningar.....	28
2.6. Kulturmiljö.....	29
2.6.1. Fornlämningar	29
2.6.2. Tygförrådet och Fordonsförrådet	29
2.7. Riksintressen	30
3. Planförslaget.....	31
3.1. Bebyggelse.....	31
3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll	31
3.1.2. Byggnadskultur och gestaltning	32
3.1.3. Tillgänglighet.....	38
3.2. Gator och trafik.....	38
3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	38
3.2.2. Parkering, varumottagning, utfarter.....	42
3.3. Natur, park, rekreation.....	43
3.3.1. Natur- och parkmiljö	43
3.3.2. Geotekniska lösningar.....	44
3.3.3. Friytor, lek och rekreation	44
3.4. Teknisk försörjning	45
3.4.1. Vatten och avlopp.....	45
3.4.2. Ledningar.....	45
3.4.3. Värme	46
3.4.4. El.....	46
3.4.5. Avfall.....	46
3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker	46
3.5.1. Förorenad mark.....	46
3.5.2. Radon	47
3.5.3. Risk för skred	47

3.5.4. Farligt gods	47
3.5.5. Buller	48
3.5.6. Dagvattenhantering	50
3.5.7. Brottsförebyggande åtgärder	54
3.6. Kvalitetsprogram	55
3.7. Precisering av planbestämmelser	55
4. Genomförandefrågor	59
4.1. Tidplan och genomförandetid	59
Tidplan	59
Genomförandetid	59
4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	59
4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut	60
4.4. Avtal och plan- och genomförandekonomi	60
4.4.1. Tidigare avtal	60
4.4.2. Kommande avtal	60
4.5. Avgifter, inlösen, ersättning	61
4.5.1. Avgifter	61
4.5.2. Inlösen och ersättning	61
5. Konsekvenser av planens genomförande	62
5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser	62
5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter	62
<i>Fenan 1</i>	63
<i>Flygkompassen 1</i>	63
<i>Höjdmätaren 1</i>	63
<i>Stjärnmotorn 1</i>	63
<i>Stjärnmotorn 2</i>	64
5.1.2. Allmänt	64
5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	64
5.2.1. Markintäkter	64
5.2.2. Plankostnader	65
5.2.3. Drift och underhåll	65
5.2.4. Kostnader för vatten och avlopp (VA)	65
5.2.5. Medfinansiering	65
5.3. Sociala konsekvenser	65
5.3.1. Barnperspektivet	65
5.4. Miljökonsekvenser	66
5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande	66

5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan.....	68
5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan	68
6. Medverkande.....	68

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Kvalitetsprogram
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

1.2. Utredningar, bilagor

- Sammanställning tidig invånardialog, 2020-10-28, rev. 2022-06-10
- Antikvarisk utredning, Tengbom, 2020-02-07, rev. 2020-04-29
- Bedömning av konsekvenser för naturvärden, Pro Natura, 2022-03-07
- Bullerutredning, Akustikbyrån, 2022-04-04
- Dagvattenutredning, Structor, 2022-03-30, rev. 2022-05-11
- Kulturhistorisk konsekvensbeskrivning, Tengbom, 2022-03-24
- Miljöteknisk markundersökning (Flygkompassen 1 m.fl.), Ramboll, 2022-04-04
- Miljöteknisk markundersökning (Fenan 1), WSP, 2021-11-17, rev. 2022-02-11
- Naturvärdesinventering, Pro Natura, 2022-03-07
- PM geoteknik (Flygkompassen 1 m.fl.), Broder Jord, 2022-02-10
- PM geoteknik (Fenan 1), Geoteknologi, 2022-03-25
- PM trafik, Civit Consult, 2022-05-10
- Riskbedömning, Prevecon, 2022-01-27

1.3. Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en stadsmässig utveckling av ett verksamhetsområde i norra Hägernäs strand. I planförslaget möjliggörs nya bostäder i flerbostadshus, en förskola, lokaler för centrumändamål och parkeringsgarage. Sjöflygsvägen breddas för att rymma en gång- och cykelbana. Del av parkområdet i

planområdets nordöstra del planläggs som parkmark för att bekräfta befintlig användning.

En äldre byggnad inom planområdet, som tidigare fungerat som tygförråd för den militära verksamheten, bevaras och förses med varsamhets- och skyddsbestämmelser då den har ett stort kulturhistoriskt värde. Även en större ek intill den äldre byggnaden bevaras och skyddas i planförslaget.

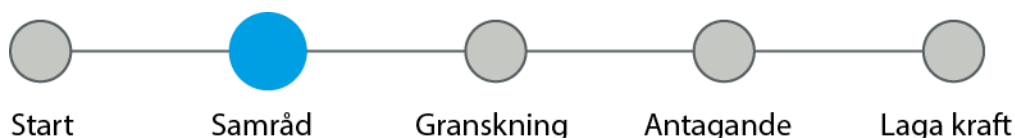
Planen syftar även till att styra utformningen av bebyggelsen och den offentliga miljön till en levande stadsmiljö med hög arkitektonisk nivå. Särskild tonvikt läggs på hur bebyggelsens fronter och Sjöflygvägens gaturum uppfattas av förbipasserande.

Detaljplanen syftar även till att inom planområdet säkerställa goda vistelse- och boendemiljöer och att hantera frågor kopplade till miljö, risk, buller, skydd av naturvärden samt dagvatten och skyfall.

1.4. Planprocessen

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

I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2020:6 tillämpas.



Figur 2. Illustration av planprocessens steg.

1.5. Bakgrund

1.5.1. Planbesked

Den 14 juni 2013 inkom dåvarande ägare till Fenan 1, Mare Fastigheter, med begäran om planbesked avseende planändring för fastigheten. Syftet med begäran var att permanenta ett tillfälligt lov som beviljats för frysrum samt att möjliggöra en utveckling av befintlig verksamhet (kontor, lager och restaurang) och bostäder i fastighetens nordvästra del. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv meddelade den 9 juni 2014, § 30, positivt planbesked till sökanden och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för Fenan 1 för befintlig verksamhet och bostäder. Efter att Botrygg Hägernäs AB senare förvärvat fastigheten

inkom ett tillägg till planbeskedsansökan där befintliga verksamheter utgår för att ge möjlighet till en större bostadsexploatering inom fastigheten. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade den 6 november 2017, § 33, att förslag till ändringar i ansökan anses inrymmas i tidigare planbesked och ska hanteras i kommande planprocess. Tilläggsyrkande gjordes att bevarandet av den äldre tegelbyggnaden samt eken inom fastigheten är en förutsättning för arbetet, samt att en trafikanalys av hur den nya bebyggelsen kan påverka trafikflödena i området ska genomföras.

Den 3 februari 2017 inkom dåvarande ägare till fastigheterna Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1 samt Stjärnmotorn 1 och 2 med begäran om planbesked avseende planändring för sina fastigheter från industriändamål till bostäder och service. I ansökan uttrycktes även intresse att förvärva del av kommunens mark öster om fastigheterna för att möjliggöra ytterligare bostäder. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade den 11 september 2017, § 23, positivt planbesked till sökanden och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för berörda fastigheter i syfte att möjliggöra bostäder och service, där det även noterades att ett helhetsgrepp för området är av stor vikt.

1.5.2. Tidig invånardialog

Den 10 september 2020 bjöd Täby kommun in till dialogmöte och rundvandring i planområdet. Syftet med dialogen var att få ta del av lokal kunskap och fånga hur stadsdelen och närområdet upplevs. Särskilt fokus låg på att fånga Täbybornas åsikter om områdets identitet, stads- och gatumiljö, park- och naturmiljö, mobilitet och kopplingar med omgivningen, serviceutbud och gestaltning.

Den stora majoriteten av de 54 deltagarna i dialogen var positiva till den kommande utvecklingen inom planområdet. Resonemang fördes att nya bostäder skapar bättre underlag för service medan trafiksäkerheten kan förbättras med nya gatusektioner med trygga och breda gång- och cykelvägar. Den minskade lastbilstrafiken bidrar till en ökad trafiksäkerhet medan nya bostäder förbättrar den upplevda tryggheten. Den nya utvecklingen bör fokusera på att göra området både tryggt och tillgängligt. Parkområdet är viktigt för de boende i Hägernäs och önskades vidareutvecklas med nya aktiviteter för alla åldrar och bättre underhåll. Fler mötesplatser över generationsgränserna efterfrågades. En utveckling med harmoni och variation till form, höjd och färg efterfrågades där områdets historia med sjöflygflottiljen F2 ska tas tillvara. Rummen mellan husen ska vara trevliga och mänskliga. Den nya bebyggelsen ska vara väl genomarbetad ur arkitektonisk synpunkt och anpassas efter områdets förutsättningar.

1.6. Plandata

1.6.1. Lägesbestämning

Planområdet är beläget längs Sjöflygvägen i norra Hägernäs strand.



Figur 3. Planområdets läge i Hägernäs strand. Planområdesgränsen markerad med gul färg.

1.6.2. Areal

Planområdet har en total area om cirka 20 600 kvadratmeter.

1.6.3. Markägoförhållanden

Planområdet består av följande fastigheter:

- Fenan 1, ägs av Fastighets AB Fenan 1
- Flygkompassen 1, ägs av Targabågen AB
- Höjdmätaren 1, ägs av Targabågen AB
- Stjärnmotorn 1, ägs av Panzarvest AB
- Stjärnmotorn 2, ägs av Hägernäs Billackering i Täby AB
- Hägernäs 7:6 (del av), ägs av Täby kommun

I dokumentet benämns fortsättningsvis Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1 samt Stjärnmotorn 1 och 2 för det norra kvarteret och Fenan 1 benämns det södra kvarteret.



Figur 4. Fastigheter inom planområdet samt intilliggande gator.

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 Täbys

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 utpekad som en av nio regionala stadskärnor. Planområdet är beläget inom den regionala stadskärnan som är ett betydande centrum för hela nordostsektorn och är utpekad för förtätning med bostäder, arbetsplatser, service och mötesplatser.

1.7.2.2. Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet antogs av kommunfullmäktige den 19 april § 58. Beslutet fick laga kraft den 21 maj 2022. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen där planområdet är utpekad som utvecklingsområde för bebyggelse och anläggningar med markanvändningen stadsbebyggelse, främst bostäder.

1.7.3. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden

Planområdet omfattas av fyra gällande detaljplaner:

- Stadsplan för Södra Hägernäs (S181), laga kraft 1980-11-13. Planen omfattar fastigheterna Flygkompassen 1 och del av Hägernäs 7:6 som är planlagda som kvartersmark för småindustri respektive allmän plats – gata.
- Detaljplan för fastigheterna Stjärnmotorn 1 och 2 (D040), laga kraft 1990-09-19. Planen omfattar Stjärnmotorn 1 och 2 som är planlagda som kvartersmark för småindustri.
- Detaljplan för F2-området i Södra Hägernäs (D178), laga kraft 2002-07-17. Planen omfattar Höjdmätaren 1 som är planlagd som kvartersmark för kontorsändamål i två våningar.
- Detaljplan för kvarteret Fenan (D220), laga kraft 2006-07-11. Planen omfattar Fenan 1 som är planlagd som kvartersmark för kontor, lagerverksamhet och partihandel i två våningar.

1.7.4. Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om detaljplanens miljöpåverkan enligt 6 kap. 5 § miljöbalken har genomförts, daterad 2022-08-19. I undersökningen gjordes den preliminära bedömningen att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för detaljplanen.

1.7.5. Övriga kommunala riktlinjedokument

1.7.5.1. Arkitekturprogram för Täbys regionala stadskärna

Arkitekturprogram för Täbys regionala stadskärna beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 13 februari 2019. 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.

1.7.5.2. 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 Täbys näringslivsstrategi och riktlinjer för bostadsförsörjning.

1.7.5.3. 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.

1.7.5.4. 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 miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten nås inom utsatt tid.

1.7.5.5. 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.

1.7.5.6. Parkeringsstrategi för Täby kommun

I Täby kommuns parkeringsstrategi, antagen av kommunfullmäktige den 27 januari 2014, 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.

1.7.5.7. 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.

1.7.5.8. 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.

2. Befintliga förhållanden

2.1. Bebyggelse

2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Fastigheterna inom planområdet nyttjas idag för blandade verksamheter. I det norra kvarteret finns bland annat en betongfirma, billackering, verkstad och upplag. I det södra kvarteret finns en restaurang, lager, kontor och en bostadslägenhet.

2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen i det norra kvarteret utgörs av verkstads- och kontorsbyggnader från 1980- och 1990-talen samt större tält som nyttjas som lagerhallar. Bebyggelsen bedöms inte besitta särskilda kulturhistoriska värden.



Figur 5. Verkstadsbyggnad inom Stjärnmotorn 1 och 2.



Figur 6. Kontors- och fabriksbyggnad inom Flygkompassen 1. Till vänster syns ett blått tält inom Höjdmätaren 1.

Inom det södra kvarteret finns en äldre byggnad från 1944. Byggnaden uppfördes som tygförråd med avdelningar för bland annat fallskärmsupphängning då planområdet var en del av flygflottiljen F 2 Hägernäs. Byggnaden, som fortsatt kallas Tygförrådet i dokumentet, byggdes under 2000-talet till mot norr med lagerhall och frysrum. Tygförrådet bedöms omfattas av särskilda kulturhistoriska värden och beskrivs utförligare i kapitel 2.6 Kulturmiljö.



Figur 7. Tygförrådet inom Fenan 1. Bild: Tengbom.

Inom det södra kvarteret finns även ett mindre fordonsförråd från samma tid som Tygförrådet.



Figur 8. Det gamla fordonsförrådet inom Fenan 1.

2.1.3. Tillgänglighet

Planområdet är i huvudsak flackt och bedöms ha en relativt god tillgänglighet. Fastigheterna inom planområdet ligger i nära anslutning till Sjöflygvägen, där gångbana dock saknas på gatans östra sida närmast planområdet. Parkering sker inom fastigheterna.

2.2. Gator och trafik

2.2.1. Gatunät, gång-, cykeltrafik



Figur 9. Gångbanor (orange) och cykelvägar (röda) i anslutning till planområdet. Bild: Civit Consult.

Planområdet är beläget intill Sjöflygvägen som är huvudgatan i Hägernäs strand. Sjöflygvägen har en körbanebredd på cirka 7 meter och trafikeras av buss i linjetrafik. Sjöflygvägen har en stickgata in i det norra kvarteret som ger Höjdmätaren 1 en direktkoppling med gatan. Längs Sjöflygvägens västra sida löper en gångbana med en bredd om cirka 1,5 meter.



Figur 10. Sjöflygvägen i höjd med det södra kvarteret.

Från Sjöflygvägen löper Pontongränd mot öster. Gatan har en körbanebredd om cirka 7 meter och en gångbana på sin norra sida med en bredd om cirka 1,5 meter. Från Pontongränd löper en gång- och cykelväg söderut som ansluter till Sjöflygvägen vid planområdets södra spets.

Inom parkområdet intill det norra kvarteret finns två grusvägar för gång- och cykeltrafik



Figur 11. Gång- och cykelväg inom parkområdet, sett från Rönningebäcken.

2.2.2. Kollektivtrafik

Sjöflygsvägen trafikeras av busslinje 604 mellan Hägernäs station och Danderyds sjukhus. Hållplats Flygstigen ligger cirka 70 meter väster om planområdet och hållplats Catalinavägen (södergående riktning) ligger cirka 220 meter söder om planområdet.

Roslagsbanans station Hägernäs ligger cirka 500 meter väster om planområdets norra kvarter.

2.2.3. Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering sker inom respektive fastighet samt på Sjöflygsvägens infartsgata inom det norra kvarteret. In- och utfart för fastigheterna inom det norra kvarteret sker direkt mot Sjöflygvägen samt mot infartsgatan.

Inom det södra kvarteret finns in- och utfarter mot både Sjöflygvägen och Pontongränd. Varumottagningen är placerad mot Pontongränd.

2.3. Natur, park och rekreation

2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation

En naturvärdesinventering har utförts av planområdet och intilliggande områden (Pro Natura, 2022-03-07). Huvuddelen av planområdet är utpekad som obetydligt naturvärde, men fyra av de sex avgränsande naturvärdesobjekten i inventeringen ligger helt eller delvis inom planområdet. Samtliga fyra har pekats ut som naturvärdesklass 3, vilket innebär påtagligt naturvärde. Naturvärdesobjekt 4 och 5 ligger utanför planområdet och redovisas inte i planbeskrivningen.



Figur 12. Inventeringsområdet med avgränsade naturvärdesobjekt. Plangränsen markerad med vit streckad linje.

Kartmaterial: Pro Natura.

2.3.1.1. Naturvärdesobjekt 1

Naturvärdesobjektet ligger inom det södra kvarteret och utgörs av en gammal ek. Eken har en omkrets på drygt 4 meter i brösthöjd och bedöms vara över 200 år gammal, vilket innebär att det uppfyller flera kriterier för särskilt skyddsvärda träd och bedöms hysa ett påtagligt biotopvärde. Marken närmast intill eken utgörs av gräs, men asfalterade ytor finns i nära anslutning till trädet. Trädet har sedan tidigare blivit beskuret.



Figur 13. Eken inom det södra kvarteret.

2.3.1.2. Naturvärdesobjekt 2

Naturvärdesobjektet ligger i det södra kvarterets nordvästra del och utgörs av en lövskog som domineras av asp och björk med inslag av sälg och tall. Vissa av träden är vuxna men merparten är relativt unga. I den östra delen av naturvärdesobjektet finns en äldre, mycket grov och tvåstammig sälg med partier av död ved. Sälgen når kriterierna för särskilt skyddsvärt träd. Marken inom naturvärdesobjektet är påverkad av dikning, närliggande vägbank och dumpning av sprängsten. Området bedöms hysa ett visst biotopvärde och har vissa strukturer som har betydelse för biologisk mångfald.

2.3.1.3. Naturvärdesobjekt 3

Naturvärdesobjektet ligger i huvudsak utanför planområdet, men ingår till en mindre del i det norra kvarteret. Objektet utgörs av Rönningebäcken som kantas av lövskog, där klibbal växer närmast bäcken. På högre liggande mark växer ask, sälg, björk, hägg, asp samt yngre lind och lönn. Området har röjts och gallrats i mindre omfattning. Objektet bedöms hysa ett påtagligt biotopvärde och har flera förutsättningar av betydelse för biologisk mångfald, såsom variation i vattenstånd, hög luftfuktighet och bildandet av död ved i olika fuktighetsgrad.

2.3.1.4. Naturvärdesobjekt 6

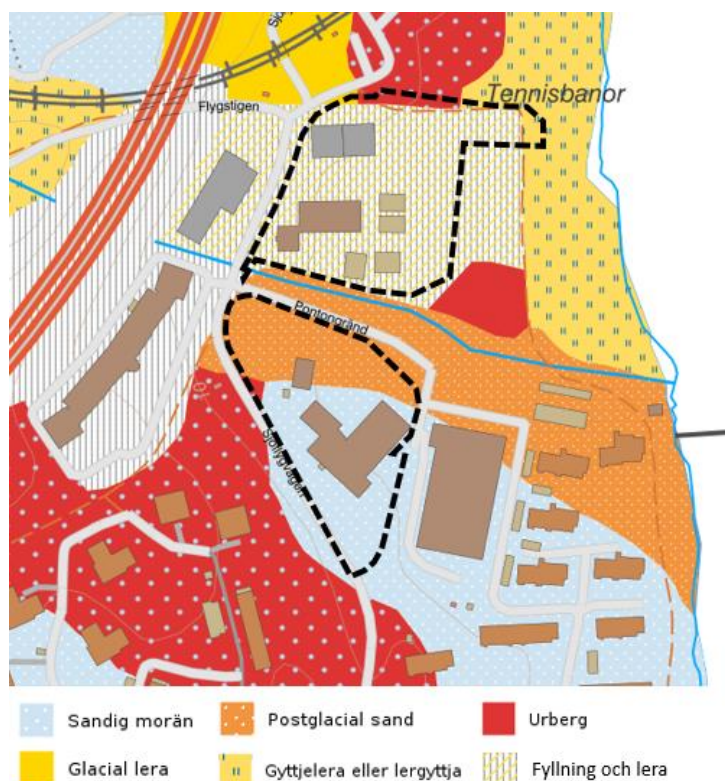
Naturvärdesobjektet ligger i huvudsak utanför planområdet, men ingår till en mindre del i parkområdet i planområdets nordöstra del. Objektet utgörs av lövskog längs stranden mot Hägernäsviken och domineras av fuktig klibbalssumpskog med inslag av

björk, hägg, asp och yngre lönn. Området påverkas av närheten till Hägernäsviken genom till exempel varierande vattenstånd, hårda vindar och is som skaver mot trädstammar, vilket generellt har positiv betydelse för biologisk mångfald i strandskogar. Död ved inom naturvärdesobjektet genereras av bäver som är aktiv i området. Objektet bedöms hysa ett påtagligt biotopvärde med pågående naturliga processer, allmänna förekomster av död ved, grov klibbal, vattendrag och gott om vedsvamp.

2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Terrängen inom planområdet sluttar från Sjöflygvägen mot Hägernäsviken i öster. Marknivåerna i det norra kvarteret faller från cirka +7 meter över nollplanet (höjdsystem RH 2000) till cirka +3 meter i kvartersmarkens östra del. Inom parkområdet faller marknivån ytterligare till ca +1 meter närmast Hägernäsviken.

I det södra kvarteret faller marknivån svagt från ca +7 meter i väster till ca +3 meter i öster. I sydvästra delen av kvarteret förekommer uppstickande partier med berg i dagen på nivåer på upp till + 8,7 meter.



Figur 14. Jordarter inom planområdet. Kartutsnitt från Sveriges geologiska undersökning.

Marken inom det norra kvarteret utgörs huvudsakligen av fyllnadsmassor och lera. Intill Sjöflygvägen finns inslag av glacial lera och berg i dagen, medan marken närmast Hägernäsviken består av gyttjelera.

Inom det södra kvarteret består marken främst av sandig morän och ytnära berg som i norr övergår i postglacial sand, det vill säga sand som har bildats efter den senaste landisens avsmältning.

2.3.3. Friytor, lek och rekreation

Parken inom och intill planområdet är en del av grönstrukturen i Hägernäs strand. I parken finns gång- och cykelvägar, en tennisbana, bänkar, broar över Rönningebäcken samt en brygga ut mot Hägernäsviken.

Närmaste kommunala lekplatser är Sjöflygleken, belägen cirka 600 meter söder om planområdet, samt Flygleken, belägen cirka 700 meter väster om planområdet.

2.3.4. Vattenområden och miljö kvalitetsnormer

Rönningebäcken rinner i västöstlig riktning mellan det norra och södra kvarteret. Bäckens mynnar ut i Hägernäsviken strax öster om planområdet. Hägernäsviken är en del av den större fjärden Stora Värtan.

Dagvattnet från planområdet avleds via dagvattensystemet mot recipienten Stora Värtan (SE592400-180800). Stora Värtan har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) statusklassningen Måttlig ekologisk status och Uppnår ej god kemisk status. För Stora Värtan finns miljö kvalitetsnormer beslutade 2021-12-20.

2.3.5. Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten, sjöar och vattendrag, både på land och i vattenområdet. Större delen av planområdet ligger inom 100 meters avstånd från Rönningebäcken, delar av det nordöstra planområdet ligger inom 100 meters avstånd från Hägernäsviken. I samband med att en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet, som behöver upphävas inom områden där bebyggelse planeras.

2.4. Teknisk försörjning

2.4.1. Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Fenan 1 har delvis anslutning till avlopp och dagvatten via gemensamhetsanläggning med angränsande bostadskvarter.

Allmänna VA-ledningar är i huvudsak förlagda i gaturummen, men passerar även genom delar av Fenan 1, Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1 och Stjärnmotorn 1.

2.4.2. Ledningar

En underjordisk högspänningsledning löper parallellt med Sjöflygsvägens östra sida inom del av Fenan 1.

En teleledning passerar inom den nordvästra och östra delen av Fenan 1.

2.4.3. Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

2.4.4. El

Planområdet är anslutet till elnätet. Två transformatorstationer finns längs Sjöflygvägen i anslutning till planområdet.

2.4.5. Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet sköts med sopbil som tömmer avfallskärnen vid respektive fastighet.

Närmaste återvinningsstation finns vid Flygbacken, cirka 700 meter väster om planområdet.

2.5. Störningar och risker

2.5.1. Förorenad mark

Provtagning av jord, asfalt och grundvatten för undersökning av föroreningar har skett inom planområdet.

I det norra kvarteret genomfördes provtagning i 17 punkter. Halten av kobolt överskred riktvärdet för KM (känslig markanvändning) i tre av punkterna, samtliga på nivån 0,5-1 meter under markytan. I en av punkterna påträffades en arsenikhalt överskridande riktvärdet för KM. I övrigt påträffades inga halter över riktvärdet för KM.

I det södra kvarteret genomfördes provtagning i sju punkter. I fyllning ner till 0,5 meters djup uppmättes min-, medel- och maxhalt av kobolt överskridande MKM-riktnvärdet (mindre känslig markanvändning) och överskridande skydd av hälsa, skydd av markmiljö och spridning till grundvatten.

Barium, bly, koppar, nickel, alifater, PAH och PCB påträffades i enstaka halter överskridande KM-riktvärdet i det södra kvarteret. Medelhalterna underskrider dock KM-riktvärden och ligger i nivå med bakgrundshalter.

2.5.1.1. Grundvatten

Två grundvattenrör för provtagning installerades i det norra kvarteret och två i det södra.

I det norra kvarteret uppmättes i det ena grundvattenröret halter av naftalen överstigande det holländska riktvärdet för målnivåer (svenskt riktvärde saknas). Överskridandet medger inget behov av åtgärd. I samma grundvattenprov påvisades även PFAS, med halt överstigande SGI:s riktvärde för grundvatten. Grundvattenröret är beläget i den östra delen av det norra kvarteret, nedströms om Stjärnmotorn 1 och 2. PFAS är ett ämne som sprids väldigt lätt och över stora områden varför källan till föroreningen ofta är svår att fastställa. PFAS förekommer bland annat i brandsläckningsskum och impregneringsmedel för papper, textilier, heltäckningsmattor och i rengöringsmedel. Då grundvattnet inom undersökningsområdet inte används för dricksvatten eller bevattning bedöms inte PFAS-föroreningen utgöra en hälsorisk.

I ett av grundvattenrören i det södra kvarteret uppmättes en förhöjd halt av tyngre alifatiska kolväten. Halten kan innebära en hälso- eller miljörisk om vattnet används till bevattning eller leds till en våtmark.

En tydlig strömningsriktning för grundvattnet åt öster och den närliggande Hägernäsviken. Detta baserat på de inmätta grundvattennivåerna.

2.5.2. Radon

Baserat på Sveriges geologiska undersöknings flyggeofysiska kartor för uran bedöms radonrisken vara hög med en uranhalt i marken på 5,5 ppm, vilket motsvarar en radiumhalt på ca 68 Bq/kg. Utan närmare undersökning bör områden bestående av morän eller ytnära berg förutsättas bestå av högradonmark.

2.5.3. Risk för skred

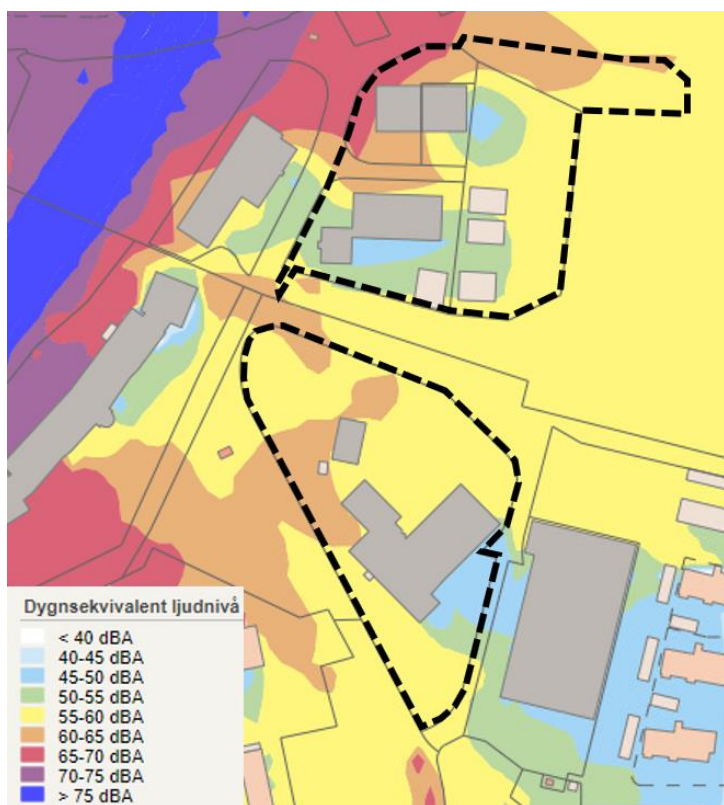
Med hänsyn till bedömda markförhållanden och information om markens befintliga lutning inom fastigheten bedöms stabilitetssituationen inom planområdet som tillfredställande, med låg risk för skred, ras och markbrott vid normala uppfyllnader och belastningar. I samband med ökad nederbörd som en följd av ett förändrat klimat kan dock ökade portryck i slänter med jord innehållande lera och silt ge en försämrad stabilitet, vilket bör beaktas i anslutning till Rönningebäcken.

2.5.4. Farligt gods

E18 är en primär transportled för farligt gods och ligger på ett minsta avstånd om cirka 70 meter från planområdet. E18 ligger högre än fastigheterna inom planområdet och vägen är försedd med avakningsskydd i form av räcke.

2.5.5. Buller

Planområdet är huvudsakligen bullerstört av E18 i väster. I det norra kvarteret ligger de ekvivalenta bullernivåerna inom intervallet 65-70 dBA närmast E18, medan bullerskyddade lägen på den östra sidan av byggnaderna ligger inom 45-50 dBA. Inom det södra kvarteret varierar bullernivåerna huvudsakligen mellan 55-65 dBA med en tystare sida öster om Tygförrådet inom intervallet 45-50 dBA.



Figur 15. Ekvivalenta trafikbullernivåer inom planområdet.

2.5.6. Dagvattenhantering

Planområdet är idag till övervägande del hårdgjort och dagvatten avleds via det kommunala ledningsnätet till recipienten Stora Värtan. Det finns inga kända befintliga anläggningar för fördröjning eller rening av dagvatten inom planområdet idag. Planområdet är enligt det lokala åtgärdsprogrammet till handlingsplanen för god ytvattenstatus beläget strax norr om det tekniska avrinningsområdet för en

dagvattendamm (F2-dammen) och strax söder om en skärmbassäng (Hägernäsbassängen). Dagvattnet leds således idag direkt till recipienten utan föregående rening. Enligt det lokala åtgärdsprogrammet kan både F2-dammen och Hägernäsbassängen i dagsläget vara otillräckligt dimensionerade då anläggningarnas yta endast motsvarar cirka 0,3 % respektive 0,4 % av den tillrinnande ytans storlek.

2.5.7. Luftföroreningar

Trafiken på E18 är i dagsläget den främsta källan till luftföroreningar inom planområdet. Vid planering och planläggning behöver miljökvalitetsnormerna och miljökvalitetsmålen för luft beaktas och planläggningen får inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överskrids. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid, ozon, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Flera av dessa ämnen förekommer i så låga halter att miljökvalitetsnormerna för dessa uppfylls i hela regionen. De ämnen som omfattas av miljökvalitetsnormer och bedöms kunna vara aktuella för planområdet är PM10 och kvävedioxid (NO₂).

Miljökvalitetsnormen för PM10 avser en årsmedelhalt (40 µg/m³) och en dygnsmedelhalt (50 µg/m³). Årsmedelhalten får inte överskridas och dygnsmedelhalten får överskridas högst 35 gånger per kalenderår. Värdena för miljökvalitetsmålet avseende PM10 ligger på 15 µg/m³ för årsmedelhalten, respektive 30 µg/m³ för dygnsmedelhalten. Enligt SLBs luftföroreningskarta ligger den beräknade årsmedelhalten av partiklar (PM10) vid planområdet i intervallet 10-15 µg/m³. Den beräknade halten för det 36:e värsta dygnet ligger mellan 20-30 µg/m³, där de högre värdena endast ligger i nordvästra delen av planområdet. Beräkningarna avser beräkningsåret 2020.

Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (NO₂) avser en årsmedelhalt (40 µg/m³), en dygnsmedelhalt (60 µg/m³) och timmedelhalt (90 µg/m³). Årsmedelhalten får inte överskridas och dygnsmedelhalten får inte överstiga normvärdet mer än sju dygn per kalenderår. Timmedelhalten får inte överskridas mer än 175 timmar per kalenderår.

Miljökvalitetsmålen för kvävedioxid (NO₂) avser en årsmedelhalt på 20 µg/m³ respektive en timmedelhalt på 60 µg/m³. Enligt SLBs luftföroreningskarta ligger årsmedelhalten av kvävedioxid (NO₂) mellan 5-10 µg/m³, dygnsmedelhalten för det 8:e värsta dygnet ligger i intervallet 18-24 µg/m³ och den beräknade timmedelhalten för den 176:e värsta timmen ligger mellan 30-40 µg/m³. Dessa värden avser också beräkningsåret 2020.

2.6. Kulturmiljö

2.6.1. Fornlämningar

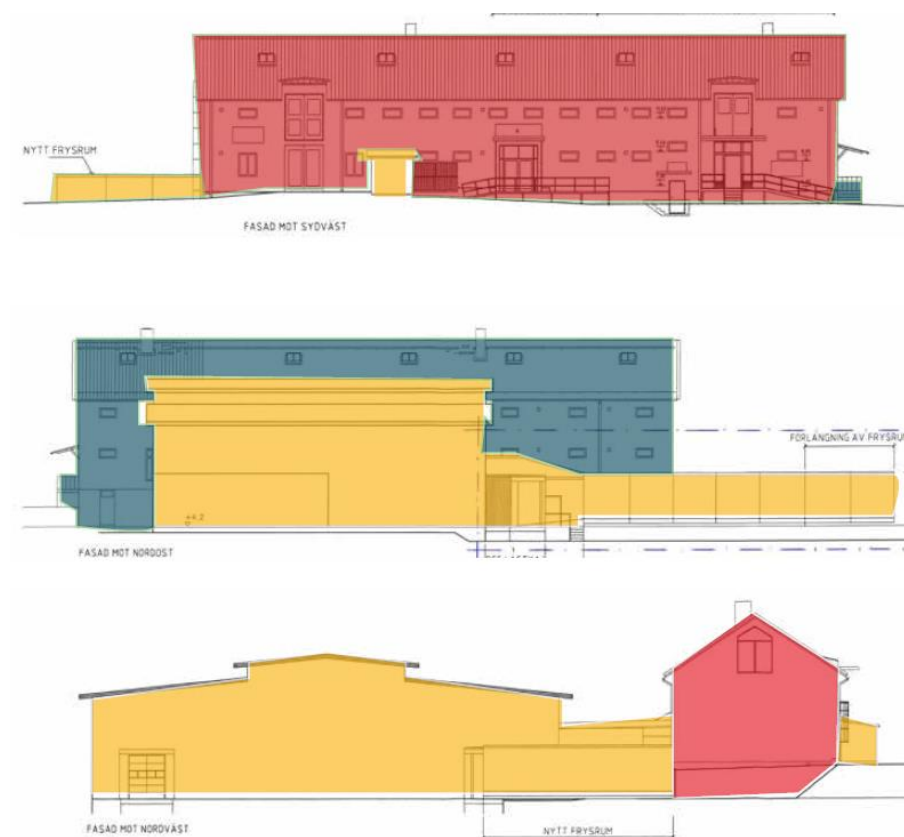
En del av planområdet är registrerad som möjlig fornlämning (Täby 404:1) och utgörs av Hägernäs bytomt. Länsstyrelsen gjorde den 7 oktober 2019 bedömningen att det inte krävs några arkeologiska åtgärder inom planområdet. Den äldre bebyggelsen inom bytomten är idag helt borta. Vid tidigare utredning med anledning av Roslagsbanans breddning gjordes bedömningen att inga arkeologiska åtgärder krävdes av den möjliga fornlämningen.

2.6.2. Tygförrådet och Fordonsförrådet

Tygförrådet har under 2000-talet byggts till men är mot gaturummet bevarat i ursprunglig volym och karaktär som militär förrådsbyggnad. Tygförrådets användning som förrådsbyggnad avspeglas i fasadens fönsterband och dess stora portpartier i fasaden. Tygförrådet har bedömts omfattas av sådana kulturhistoriska värden att begreppet särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap. 13 § är motiverat. Sentida tillbyggnader och tillägg bedöms inte vara väl anpassade till byggnadens karaktär och omfattas inte av några kulturhistoriska värden.

Tygförrådets identifierade värden av hög känslighetsgrad inkluderar:

- Byggnadens huvudsakligen välbevarade exteriör och takfall mot Sjöflygvägen som utgör fondmotiv mot vägen.
- Byggnadens karaktär av förrådsbyggnad.
- Fasadernas ursprungligen släta odekorerade fasader.
- Fönsterband med små rektangulära fönster.
- Ursprungliga fönsterbågar.
- Ursprungliga portpartier med ursprungliga portar.
- Trapphus.



Figur 16. Känslighetsanalys av Tygförrådet ur kulturmiljösynpunkt. Röd färg indikerar hög känslighet (södra fasaden, gavlar), blågrön färg känslighet (norra fasaden) och gul färg tålighet (nyare tillbyggnader). Bild: Tengbom.

Fordonsförrådet intill Tygförrådet är välbevarat och karaktäristiskt för byggnadstidens mindre förrådsbyggnader och representerar därmed ett visst kulturhistoriskt värde men bedöms i sammanhanget vara mindre betydelsefull. Förrådsbyggnaden bedöms ha ett visst bevarandevärde, dock kan särskilt värdefull byggnad enligt PBL kap. 13 § inte motiveras.

Båda byggnaderna ingår som viktiga beståndsdelar av den bevarade bebyggelsen som representerar områdets historia som flygflottilj och bidrar till områdets kontinuitet och avläsbarhet.

2.7. Riksintressen

Hela Täby kommun berörs av påverkansområde för väderradar och är skyddsområde för flygplatser (MSA-yta). Planförslaget påverkar inte dessa påverkans- och skyddsområden. Planförslaget berör inga andra riksintressen.

3. Planförslaget

3.1. Bebyggelse

3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

I planförslaget möjliggörs en stadsmässig utveckling av planområdet. Inom planområdet möjliggörs totalt cirka 350 bostäder i flerbostadshus, en förskola, lokaler för centrumändamål och parkering i garage.



Figur 17. Situationsplan över föreslagen bebyggelse.



Figur 18. Flygvy över planområdet sett från sydväst.

3.1.2. Byggnadskultur och gestaltning

3.1.2.1. *Norra kvarteret*

Inom det norra kvarteret möjliggörs sex huskroppar som i höjd varierar mellan 4-8 våningar. Bebyggelsens höjd trappas av från väster mot öster, där den högre bebyggelsen mot Sjöflygvägen fungerar som bullerskydd mot bostadsgårdarna inom kvarteret samt mot parken öster om kvarteret.



Figur 19. Föreslagen bebyggelse i det norra kvarteret sett från Sjöflygvägen/Flygstigen.



Figur 20. Föreslagna fasader mot Sjöflygvägen.

Byggnaderna är tydligt uppdelade mot allmän plats. Byggnadernas sockel, mellandel och tak är urskiljbara vilket följer den klassiska stadens grammatik och syftar till att skapa stadsmässighet. Mot Sjöflygvägen är bottenvåningarna utformade i robusta material för att ge en tyngd till byggnaden, där även lokaler för centrumändamål möjliggörs. Mot övriga stråk och platser inom kvarteret är sockeln markerad med hjälp av till exempel fönstersättning.



Figur 21. Bostadsgård i det norra kvarteret, sett mot öster.

Bostadsgårdarna inom kvarteret föreslås utformas med en varierande karaktär fördelat på två större gårdsrum. Bebyggelsen varierar i höjd och utformning mot gårdarna. Tvärkopplingar finns även mellan gårdarna och utsidan av kvarteret.



Figur 22. Föreslagna fasader mot parken i öster.

Fasadmaterialen inom kvarteret varieras och föreslås utformas med tegel, puts och trä. Balkonger anordnas mot gårdarna men undviks mot Sjöflygvägen av bullerskäl. Taken utformas som sadeltak med takkupor som tillför en variation.



Figur 23. Det norra kvarteret sett från parken.

3.1.2.2. Det södra kvarteret

Inom det södra kvarteret möjliggörs ny bostadsbebyggelse i 4-9 våningar. Den nya bebyggelsen placeras mot Sjöflygvägen och Pontongränd. Framför Tygförrådet och den sydligaste byggnaden skapas en torgyta som fungerar som planområdets entré från söder. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningar mot Sjöflygvägen samt inom Tygförrådet, som även föreslås nyttjas som förskola.



Figur 24. Det södra kvarteret sett från Sjöflygvägen mot norr. I mitten syns Tygförrådet.

Mot Pontongränd föreslås bebyggelsen få fasader i form av målad träpanel, medan övrig bebyggelse inom kvarteret utformas med fasader av puts, sten och betong. Färgsättningen ska vara förankrad i omgivningen.



Figur 25. Det södra kvarterets fasader mot sydväst (Sjöflygvägen).



Figur 26. Det södra kvarterets fasader mot öster.



Figur 27. Föreslagen bebyggelse mot Pontongränd.

Gården inom det södra kvarteret är inte underbyggd vilket medför möjligheten till en grön och genomsläpplig gård med stora träd och vatteninfiltration. Gården delas in i en bostads- och en förskoledel.

Förskolegården föreslås utformas som en grön gård med både sol och skugga, där den stora eken bidrar till en naturlig samlingsplats. Gårdens form och markens lutningar skapar olika rum och platser, som lämpas för olika aktiviteter. Entrén nås genom gården vilket ger barnen trygghet och tydlighet.



Figur 28. Bostads- och förskolegården i det södra kvarteret, sett mot öster. Tygförrådet och befintlig ek till höger.

3.1.2.3. Tygförrådet

Tygförrådet föreslås i planförslaget användas för förskole- och centrumändamål, exempelvis kontor, restaurang eller mindre lagerverksamhet. De tillbyggda lager- och frysrumbyggnaderna från 2000-talet rivs. Byggnadens entréramper, förråd, uteservering och skyltar som tillkommit under senare år tas bort och fasaderna ska gestaltas så ursprungligt som möjligt.

Tre portar i gatuplan mot Sjöflygvägen ”ställs upp” och kompletteras med glaspartier i öppningarna. Två nya dörrar tas upp i fasad mot Sjöflygvägen.

Den nordöstra fasadens bottenvåning återställs med större fönster än ursprungliga och nya dörrar tas upp i suterrängvåningen för att åstadkomma ljusinsläpp för förskoleverksamheten.

Byggnadens ursprungliga färgsättning utreds och ett förslag till exteriör färgsättning tas fram som inspireras av ursprunglig färgsättning. Byggnadens interiör anpassas för de nya verksamheterna.



Figur 29. Förslag på utformning av Tygförrådets nordöstra fasad med nya fönster och dörrar efter att lager- och frysrumbyggnaderna rivits. Bild: Tengbom.

Tygförrådet planläggs som kvartersmark för förskola (S_1) där även centrumändamål ska finnas i bottenvåningen (C_1). Byggnaden förses med rivningsförbud (r_1). Följande kulturvärden skyddas i detaljplanen (q_1):

- Ursprungliga portar och dörrar ska bevaras.
- Ursprungliga fönster ska bevaras. Nya fönster får tillkomma i botten- och suterrängvåning.
- Ursprunglig travers ska bevaras.
- Takkupor mot Sjöflygvägen får ej utföras.

Byggnaden förses även med följande varsamhetsbestämmelser (k_1):

- Byggnaden ska bibehålla sin ursprungliga karaktär med avseende på form och volym, proportioner, material och materialbehandling, fönstersättning och färgsättning.
- Fasader ska vara slätputsade och målade i tidstypisk kulör. Exempelvis gul mustig kulör med fönstersnickerier i samma ton som fasad eller något mörkare samt markerad grå sockel.
- Tygförrådets taktäckning ska vara rött tegel.
- Gavelfönstrens vinklade form ska bibehållas.
- Den gjutna trappan med smidesräcke på gavelns östra fasad ska bibehållas till sin utformning.
- Nya fönster och dörrar ska anpassas till byggnadens karaktär vad avser placering och detaljutförande.
- Vid byte av befintliga dörrar/fönster som ej är ursprungliga kan dessa med fördel bättre anpassas till byggnaden vad avser material och detaljutformning.

3.1.3. Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska utformas så att tillgängligheten inom planområdet blir god. Parkering för rörelsehindrade ska anordnas så att gällande riktlinjer för tillgänglighet till bostäderna uppfylls. Cykelparkering anläggs både utomhus samt i cykelrum.

3.2. Gator och trafik

3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I planförslaget möjliggörs en breddning av Sjöflygvägens gaturum för att förbättra framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter. Sjöflygvägens körbana smalnas av från 7 meter till 6,5 meter i höjd med det norra kvarteret.



Figur 30. Föreslagna allmänna gångvägar (grön) och cykelvägar (blå) i planförslaget. Bild: Civit Consult.

Sjöflygvägens västra kantsten behålls längs hela sträckan. På den östra sidan av gatan breddas gångbanan till 2,5 meter vid det södra kvarteret fram till Pontongränd och därefter skapas en ny gång- och cykelbana med regional standard (2,5 meters bredd) i höjd med det norra kvarteret.

Vid Sjöflygvägens passage över Rönningebäckens kulvert studeras tre olika alternativ till utformning av gaturummet. Målsättningen för bron över Rönningebäcken är att gångbanan på västra sidan Sjöflygvägen ska finnas kvar och att ett regionalt gång- och cykelstråk ska inrymmas på östra sidan. Därutöver ska tunga lastbilar fortsättningsvis kunna svänga ut höger samt vänster från Pontongränd till Sjöflygvägen. Samtliga kriterier går inte att uppfylla med befintlig bredd, och därför har tre alternativa utformningar tagits fram, där ett ställningstagande krävs inför fortsatt planering.



Figur 31. Alternativ 1, 2 och 3 för utformning av Sjöflygvägens passage över Rönningebäcken. Bild: Civit Consult.

I alternativ 1 minskas Sjöflygvägens körbana till 3,5 meter, vilket innebär att fordonstrafik bara kan passera i en riktning åt gången. Gång- och cykelpassage anordnas i det avsmalnade snittet och en breddning av gång- och cykelbanan på Sjöflygsvägens västra sida möjliggörs. Med detta alternativ krävs ingen breddning av dagens vägområde över Rönningebäcken.

I alternativ 2 minskas Sjöflygvägens körbana till 4,0 meter, vilket innebär att fordonstrafik bara kan passera i en riktning åt gången. Gång- och cykelpassage anordnas längre söderut över Sjöflygsvägen samt över Pontongränd. Med detta alternativ krävs en viss breddning av dagens vägområde.

I alternativ 3 har Sjöflygvägens körbana en bredd på 6,5 meter, vilket innebär full framkomlighet för trafik i båda riktningar. Gång- och cykelpassage anordnas längre söderut över Sjöflygsvägen samt över Pontongränd. Med detta alternativ krävs en större breddning av dagens vägområde.

Alternativen studeras vidare i planprocessen. Detaljplanen tar dock höjd för en breddning som möjliggör alternativ 3 där den tillkommande ytan planläggs som allmän plats (GATA).



Figur 32. Sjöflygvägens korsning med Pontongränd, sett från söder. Förslaget redovisar ett alternativ där Sjöflygvägens körbana har en bredd om 6,5 meter i passagen över Rönningebäcken.

Längs Pontongränd kvarstår befintlig gångbana på gatans norra och östra sida. Ett gångstråk planeras för boende inom kvartersmark längs gatans södra sida intill byggnadskropparnas fasadlinje. Denna fortsätter runt kvarteret där den sedan ansluter till befintlig gång- och cykelbana som sträcker sig vidare söderut och ansluter mot Sjöflygvägen.



Figur 33. Pontongränd sedd från Sjöflygvägen.

En ny naturstig föreslås längs Rönningebäckens norra sida, som kan sammankoppla Sjöflygvägen med befintligt gångstråk i parken öster om planområdet. Illustration över föreslagen uformning av Sjöflygvägen och ny bostadsbebyggelse.

3.2.2. Parkering, varumottagning, utfarter

3.2.2.1. Norra kvarteret

I det norra kvarteret planeras 161-191 bilplatser, varav 6 avsedda för rörelsehindrade. Spannet beror på om det nordvästra parkeringsgaraget utformas i en eller två våningar under gården och bostadshuset. Huvuddelen av platsernas planeras i fyra parkeringsgarage, utöver dessa föreslås 28 platser utomhus.

In- och utfart till kvarteret sker via den kvartersgata som föreslås placeras i samma läge som den befintliga infartsgatan. En angöringsplats anordnas även på Sjöflygvägen intill den nordvästra byggnaden.

Totalt planeras cirka 430-645 cykelplatser inom kvarteret, varav 258-452 cykelplatser inomhus. Inomhusplatser planeras i samtliga byggnader, fördelat över ett flertal separata cykelrum. Sammantaget innebär det att parkeringsbehovet för cykel uppfylls. Cykelrummen föreslås även utformas med yta avsedd för lådcyklar och en lådcykelpool.

3.2.2.2. Södra kvarteret

I det södra kvarteret planeras 92 bilplatser varav 5 avsedda för rörelsehindrade. I kvarterets norra del föreslås ett parkeringsgarage som inrymmer 44 bilplatser. Infarten till garaget ligger mot Pontongränd i byggnadens östra del. Längs Sjöflygvägen föreslås 10 kantstensparkeringar och längs Pontongränd planeras 20 tvärställda platser. Öster om Tygförrådet planeras för en parkeringsyta med infart från Pontongränds ände.

Hämtning och lämning till förskolan med bil ska i första hand hänvisas till platserna på Sjöflygvägen.

Tre angöringsplatser föreslås i anslutning till det södra kvarteret, en längs Sjöflygvägen i höjd med Tygförrådet och två längs Pontongränd.

Totalt planeras 378 cykelplatser i det södra kvarteret varav 101 utomhus och 276 inomhus fördelat på två cykelrum. Det innebär att parkeringsbehovet för cykel uppfylls.



Figur 34. Föreslagna parkeringsplatser för bilar inom planområdet. Röd färg indikerar markparkering, rosa färg parkering för rörelsehindrade och orange färg parkering i garage. Det nordligaste husets garage föreslås utföras med två plan. Bild: Civit Consult.

3.3. Natur, park, rekreation

3.3.1. Natur- och parkmiljö

Den stora eken inom det södra kvarteret bedöms vara särskilt skyddsvärd och bevaras. I planförslaget förses trädet med skyddsbestämmelse som anger att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n₁).

Vegetationen inom naturvärdesobjekt 2 utgår helt i planförslaget för att ge plats åt ny bebyggelse inom det södra kvarteret. Även mindre delar av naturvärdesobjekt 3 som är belägna inom det norra kvarteret tas bort för att ge plats åt bostadsbebyggelse. Konsekvenserna av detta beskrivs i kapitel 5.4 Miljökonsekvenser.

Del av parkområdet norr och öster om det norra kvarteret ingår i planområdet. Ytan är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats (NATUR), men planläggs som parkmark för att skapa en enhetlighet i användningsbestämmelserna då övrig grönyta vid parken och Rönningebäcken är parkmark.

3.3.2. Geotekniska lösningar

Planerade byggnader inom områden med lera bedöms behöva grundläggas med pålar, som nedförs till fast lagrad morän eller berg.

Inom områden med växellagrad sand/silt bedöms valet av stomme innebära olika grundläggningsalternativ. Vid betongstomme bör pålning förutsättas, medan det vid utförande av trästomme (massivträ) troligen finns förutsättningar att grundlägga med utbredda plattor direkt på den naturliga jorden (silten/sanden), alternativt i kombination med urgrävning av lös och/eller finkornig jord.

I övergångszonerna mellan berg och leran/sanden kan grundläggning, beroende på lastförutsättningarna/stomval, eventuellt ske med utbredda plattor på packad sprängstensfyllning efter urgrävning av befintlig jord. Grundkonstruktionernas slutliga utformning avgörs av lastförutsättningarna, grundläggningsdjup samt jordens tjocklek och egenskaper.

Inom områden med ytnära berg utförs grundläggning, beroende på bland annat lastförutsättningarna, med antingen plattor på packad sprängbotten eller med sulor nedförda direkt till fast, rensat berg.

3.3.3. Friytor, lek och rekreation

Den föreslagna förskolan inom det södra kvarteret inryms inom Tygförrådet, där förskolegården anläggs norr och väster om byggnaden. Förskolegården får en storlek om cirka 1500 kvadratmeter, vilket beräknat på 75 barn ger en friyta om 20 kvadratmeter per barn.



Figur 35. Skiss över föreslagen utformning av förskolegården.

Inom respektive kvarter anordnas bostadsgårdar som skapar utrymme för samvaro för de boende. Mindre lekplatser planeras inom bostadskvarteren.

En upprustning av de allmänna parkytorna i anslutning till planområdet föreslås inom ramen för projektet, där exempelvis en ny lekplats och platser för både aktivitet och vila kan skapas.

3.4. Teknisk försörjning

3.4.1. Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala VA-nätet.

3.4.2. Ledningar

I planförslaget behöver vissa ledningars lägen justeras för att möjliggöra ny bebyggelse. Markreservat för ledningsstråk planläggs inom kvartersmark (u₁).

3.4.3. Värme

Den nya bebyggelsen föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

3.4.4. El

Den nya bebyggelsen ansluts till elnätet.

3.4.5. Avfall

Avfall föreslås hanteras vid miljörum och avfallsstationer inom respektive kvarter.

Avfallsfordon kan nyttja angöringsplatserna längs Sjöflygvägen och Pontongränd samt kvartersgatan i det norra kvarteret.

3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker

3.5.1. Förorenad mark

Det är troligt att de förhöjda halterna av kobolt och arsenik i det norra kvarteret härstammar från fyllnadsmaterialet men det finns även en risk att tidigare och/eller nuvarande verksamheter kan ha förorenat jorden. Att inga halter överstigande KM förekommer i det ytligaste jordlagret talar dock emot detta. Samtliga halter av både kobolt och arsenik överstigande riktvärdet KM bedöms vara avgränsade i djupled.

Halterna av arsenik varierar något inom det norra kvarteret, men samtliga halter förutom i en punkt understiger den generella bakgrundshalten för arsenik. Då den påvisade förhöjda halten av arsenik enbart förekommer i en punkt inom undersökningsområdet och detta på en nivå 0,5-1 meter under markytan bedöms risken för att halten ska medföra en negativ påverkan på människors hälsa som låg.

En tidigare utförd miljöteknisk undersökning av det södra kvarteret från 2019 visar att det inte finns föroreningar i de naturliga jordlagren, vilket stödjer resultaten från den nyare undersökningen om att det är fyllnadsmassorna som är förorenade.

Planbestämmelse införs om att startbesked inte får ges förrän sanering och åtgärds mål för bostadsändamål kommit till stånd.

Förorenad jord bör schaktas bort och ersättas med nya massor vilket gynnar förutsättningar för markmiljö inom öppen mark framledes och minskar risken för påverkan på hälsa och spridning till grundvatten.

När förorenad jord schaktas bort i samband med kommande byggnation så räknas bortschaktandet av föroreningen som en avhjälpandeåtgärd. Innan eventuella avhjälpandeåtgärder vidtas ska en 28 §-anmälan om avhjälpandeåtgärder inges till

Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddskontor minst sex veckor innan planerad schaktstart. Hantering av eventuellt länshållningsvatten beskrivs i kapitel 3.5.6.3.

3.5.2. Radon

Byggnader ska grundläggas radonsäkert för att hindra inträngande av markradon.

3.5.3. Risk för skred

Med ett förändrat klimat förväntas såväl ökade nederbördsmängder som kraftigare nederbördsextremer kunna inträffa - både i form av skyfall och större nederbördsmängder över längre tidsperioder. I samband med ökad nederbörd kan ökade portryck i slänter med jord innehållande lera och silt ge en försämrad stabilitet, vilket bör beaktas i anslutning till Rönningebäcken. Troligen utgör nuvarande växtlighet (träd, rötter) i anslutning till bäcken ett naturligt erosionsskydd, men förutsättningar för erosion bedöms dock kunna förekomma. Detta behöver studeras under den fortsatta planprocessen.

3.5.4. Farligt gods

Individrisken och samhällsrisken inom planområdet har studerats i en särskild riskbedömning (Prevecon, 2022-01-27). Riskerna har beräknats med hänsyn till transport av farligt gods på E18 och är utförda så att de motsvarar dagens risknivå samt risknivå för prognosår 2040.

Med hänsyn till den beräknade individ- och samhällsrisken bedöms att aktuella fastigheter ska ges följande riskreducerande åtgärder:

- Byggnaderna ska om möjligt disponeras så att lokaler med låg personbelastning placeras närmast E18. Det rekommenderas att denna åtgärd genomförs för att undvika att många personer samtidigt exponeras för konsekvenserna av en farligt-godsolycka på E18.
- Lokaler ska kunna utrymmas via utrymningsvägar i riktning bort från E18. Det är dock acceptabelt med entré/utgång i riktning mot E18 så länge det är möjligt att även välja en annan utrymningsväg.
- Ventilationen i byggnader inom 100 meter från E18 utformas med friskluftsintag som riktas bort från E18 och ventilationssystem förses med nödstopp. Nödstopp utformas i enlighet med Boverkets gällande byggregler. För att undvika att obehöriga nyttjar nödstoppen bedöms det dock vara acceptabelt att nödstoppet placeras antingen bakom lucka som öppnas med brandkårsnyckel, alternativt i fläktrum. Nödstoppet ska vara tydlig uppmärkt.

Om skydd mot brandspridning via ventilationssystem anordnas med fläkt i drift så ska nödstopp även märkas med "Får EJ nyttjas vid brand i byggnaden".

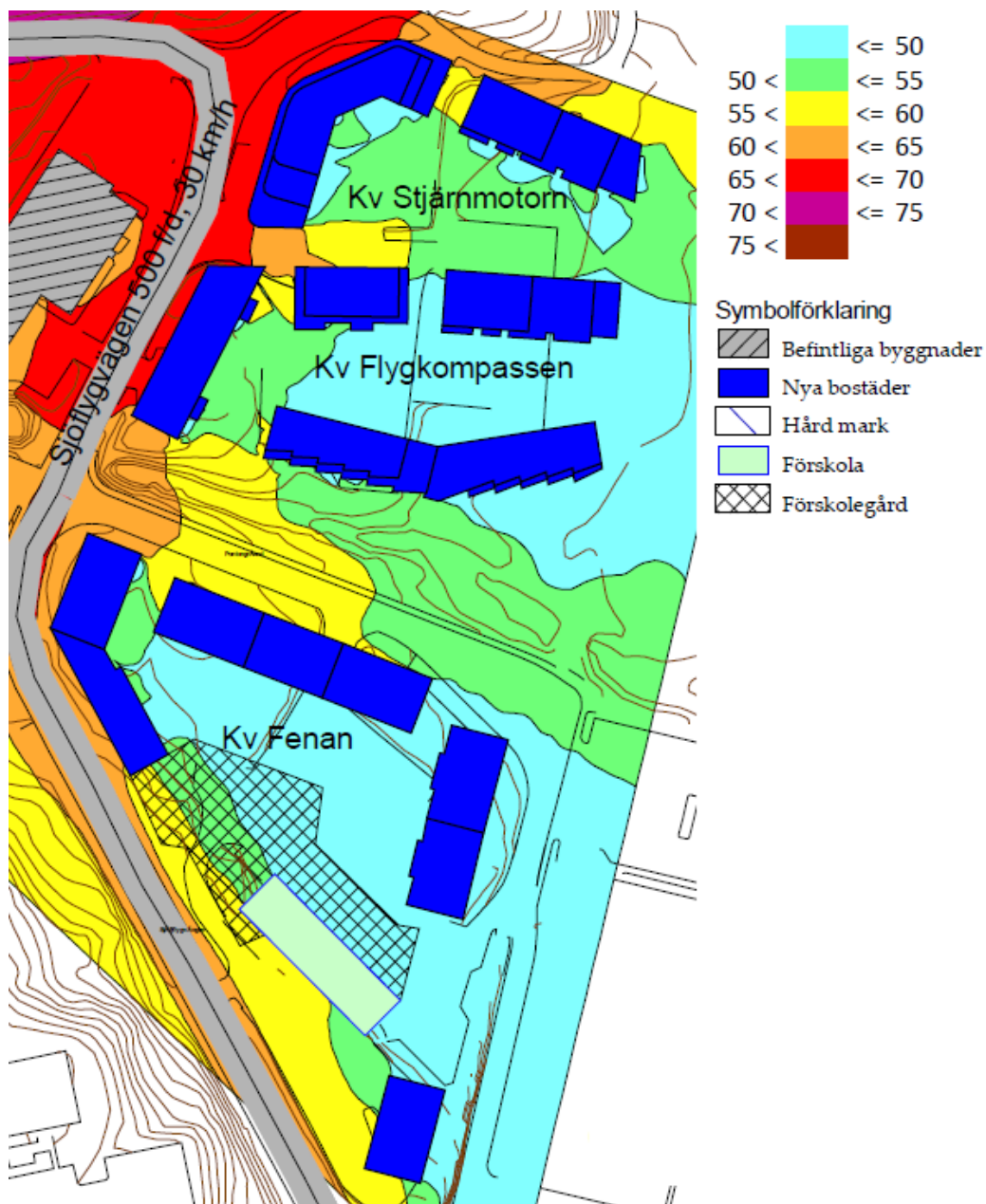
Inga tillståndspliktiga miljöfarliga verksamheter har identifierats inom planområdet eller i dess närhet. Närliggande verksamheter i form av bland annat tryckeri och isoleringsproduktion hanterar generellt ej brandfarliga varor eller annat farligt gods. Täby sjöflygsklubb vid Hägernäsviken får dock leverans av flygbränsle två gånger per år. Leveranserna sker på väg som varken är primär eller sekundär transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsen i Stockholm ska risken med transport av farligt gods även beaktas på vägar som inte utgör rekommenderade transportleder för farligt gods. Två transporter med flygbränsle per år ger upphov till ca 0,005 transporter per dag. Dessa transporter ger upphov till en risknivå som är försumbar inom området, speciellt i förhållande till E18 där tiotals transporter med farligt gods sker dagligen.

3.5.5. Buller

En bullerutredning har utförts för planförslaget (Akustikbyrå, 2022-04-04). Bullerutredningen visar att de planerade bostäderna främst utsätts för dygnsekvivalent buller från E18, med högst ljudnivåer, 65-70 dBA, för fasaderna i det norra kvarteret med fri sikt mot vägen. Bidraget från Sjöflygsvägen respektive Roslagsbanan är i samtliga fall lägre än det bidrag som fås från E18.

De maximala ljudnivåerna från E18 är lägre än 70 dBA vid samtliga bostadsfasader. Maximala ljudnivåer från tung trafik på Sjöflygsvägen respektive från passerande tåg på Roslagsbanan kan för mest utsatta fasader uppgå till 75-80 dBA.

De planerade huskropparna har placerats så att bullerskyddade innergårdar bildas, där ljudet från E18 skärmas. För att uppfylla riktvärden enligt trafikbullerförordningen ska lägenheter där ljudnivån vid någon fasad är högre än 60 dBA planeras så att minst hälften av boningsrummen är orienterade mot innergården. För lägenheter som är högst 35 kvadratmeter accepteras högst 65 dBA vid fasad.

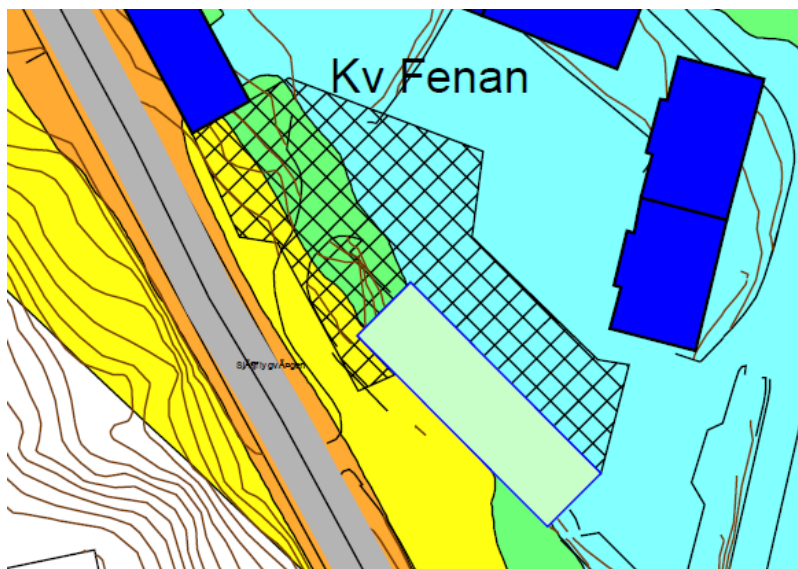


Figur 36. Beräknade ekvivalenta bullernivåer för planförslaget med 2040 års trafikmängder för vägtrafik och 2050 års trafikmängder för Roslagsbanan. Bild: Akustikbyrån.

För att uppfylla 55 dBA vid fasad på översta våningsplanet på husen mot Sjöflygvägen samt för utstickande burspråk krävs skärmningsåtgärder. När planlösningar fastställts ska skärmningsåtgärder detaljstuderas och redovisas senast i samband med bygglovsansökan.

Bullerskyddade uteplatser som uppfyller riktvärden om högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå kan anläggas på innergårdarna inom ytor markerade med ljusblå färg i figur 36. Ljudnivån på det norra kvarterets nordligaste gård uppgår till 50-55 dBA, varför den inte kan anses vara bullerskyddad. En möjlig lösning för en bullerskyddad uteplats är att den byggs på den södra gården, och då blir gemensam för hela det norra kvarteret. Ett annat alternativ är att bygga en mindre bullerskyddad uteplats inom den nordliga gården med tät vägg mot väster.

För att uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden avseende buller på förskolegård bör ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet placeras på gårdens inre delar, markerad med ljusblå färg i figur 37. Ytor som är gröna i figur 37 kan användas för övriga vistelseytor, medan yta markerad med gult inte kan användas som förskolegård utan bör i stället användas som barnvagnsparkering, förråd eller dylikt. För att uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden för hela förskolegården behöver ett bullerskydd byggas mot Sjöflygsvägen, uppskattningsvis 1,5-2 meter högt.



Figur 37. Bullerkarta med föreslagen förskolegård markerat med rutigt mönster. Blå yta är lämplig som yta för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Bild: Akustikbyrån.

3.5.6. Dagvattenhantering

För att uppnå Täby kommuns riktlinjer om fördröjning av 10 mm nederbörd för hårdgjorda markytor, fördröjning av hälften av det dimensionerade flödet samt hantering av volym motsvarande ett 100-årsregn krävs totalt 196 kubikmeter fördröjningsvolym inom det norra kvarteret respektive 246 kubikmeter i det södra kvarteret. Dessa volymer regleras i plankartan (n_2 , n_3).



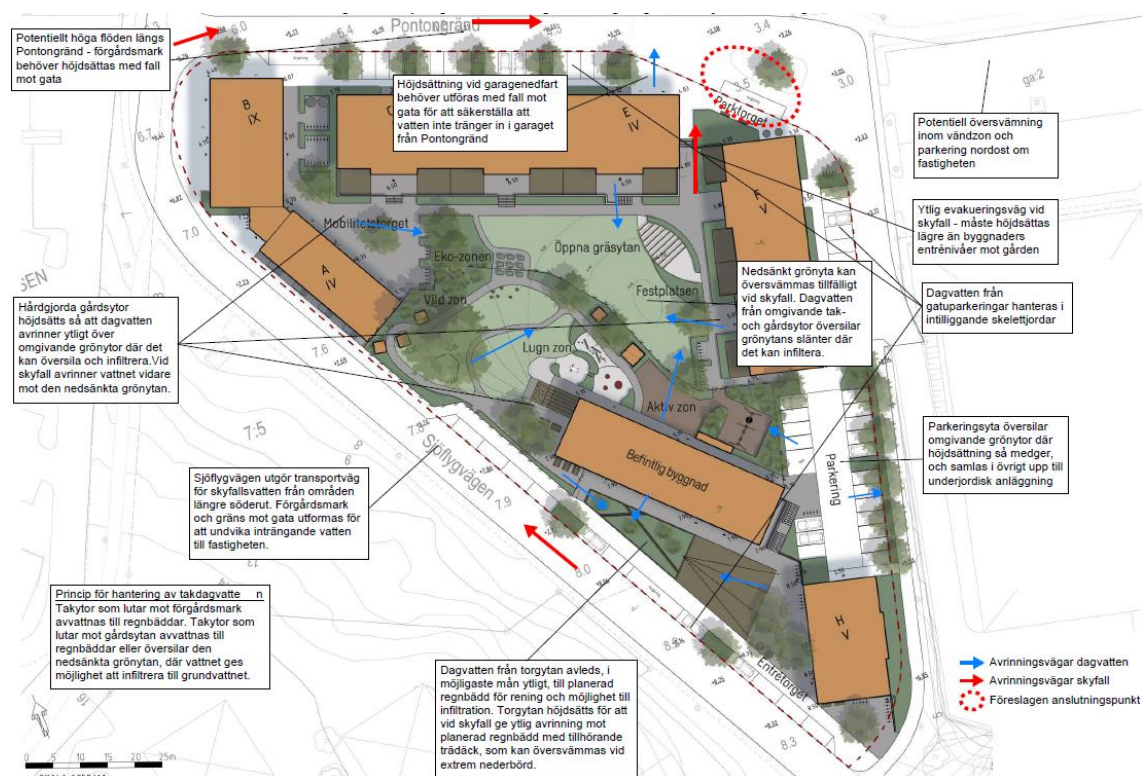
Figur 38. Föreslagen dagvattenhantering inom det norra kvarteret. Bild: Structor.

Föreslagen utformning för dagvattenhantering bygger på att det dagvatten som bildas inom kvarteren omhändertas och renas lokalt så nära källan som möjligt och används som en resurs för att skapa attraktiva inslag i boendemiljön. För att efterleva riktlinjerna föreslås att de ytor där så är möjligt avvattnas mot bostadsgårdarna, som planeras med stora inslag av grönytor och planteringar som lämpar sig väl för dagvattenhantering. Även takytor bör i största möjliga utsträckning lutas mot gårdsytorna.

Då gårdsytorna inom det norra kvarteret är underbyggda med garagebjälklag kommer ingen infiltration till grundvattnet att kunna ske, men genom att dagvattnet leds ut över grönytor och planteringar finns ändå möjlighet till växtupptag och avdunstning. Med större jorddjup på bjälklagen ges goda möjligheter för såväl en god dagvattenhantering som för en varierad växtlighet och gestaltning inom gårdarna. Överskottsvatten från anläggningar inom kvartersmark där höjdsättning försvårar självfall mot föreslagna anslutningspunkter föreslås bräddas mot Rönningebäcken.

Takytor som vetter mot bostadsgårdarna inom båda kvarteren föreslås ledas ut i regnbäddar och planteringar via öppna rännalar. Hårdgjorda ytor inom gårdarna lutas mot omgivande grönytor där dagvattnet kan översila och infiltrera. Inom varje bostadsgård planeras för en centralt belägen skålad grönyta. Skålningen utgör en

lågpunkt inom respektive gårdsyta och samlar upp överskottsvatten som inte hunnit infiltrera i omgivande regnbäddar, planteringar och rännalar. Omgivande gårdsytor kommer också att luta mot de skålade grönyterna, och de kommer således att motta dagvatten från omgivande hårdgjorda ytor även vid mindre intensiva regn. Grönytans lägst belägna delar föreslås utformas som en plantering eller regnbädd för att nyttja tillrinnande vatten från omgivningen på bästa sätt. En kupolbrunn för bortledning av överskottsvatten anläggs i anslutning till eventuell plantering. Vid normal nederbörd kommer kupolbrunnarna hålla skålningen torr och tillgänglig för andra aktiviteter.



Figur 39. Föreslagen dagvattenhantering inom det södra kvarteret. Bild. Structor.

Inom förskolegården i det södra kvarteret bör anläggningar med öppna vattenytor undvikas, däremot kan ytliga rännalar och rännor för avledning av vatten från tak och hårdgjorda ytor ge möjligheter till vattenlek.

Takytor som vetter mot förgårdsmark föreslås ledas till regnbäddar intill byggnadernas fasader, alternativt via ledning till större regnbäddar. Takytor inom det norra kvarteret som vetter mot Sjöflygvägen föreslås ledas till regnbäddar som, då det saknas förgårdsmark längs vägsträckan, fällt in i byggnadernas fasader. Som alternativ kan taken utföras som gröna tak med kapacitet att tillfälligt omhänderta minst 10 mm nederbörd.

Dagvatten från parkeringsplatser föreslås tas omhand i skelettjordar intill parkeringarna. Oljeavskiljning ska anordnas för dagvatten från markparkeringar för fler än fem fordon totalt inom en och samma fastighet.

3.5.6.1. Skyfallshantering

Kvarterens utformning och höjdsättning, framför allt mot Rönningebäcken, behöver ta i beaktande att bäcken riskerar att få höga vattennivåer och potentiellt brädda vid långvariga skyfall. Därmed riskerar vatten att strömma in mot bebyggelsen norr om diket och ut över Pontongränd vidare mot bebyggelsen söder därom.

Flödesvägar som passerar genom kvarteren beror på gatumarkens höjdsättning. Om gatumarken kan byggas om bör gatans höjdsättning justeras så att det skapas ett fall längs Sjöflygvägen från både norr och söder mot korsningen med Pontongränd, och utföras med kantsten mot kvarteren som bidrar till att styra ytliga flöden. Ytligt avrinnande dagvatten vid skyfall kommer då kunna passera till Pontongränd och det intilliggande diket för vidare transport mot Hägernäsviken. Om gatumarken inte kan byggas om behöver kvarteren utformas så att vatten kan tillåtas att passera genom kvarteren från de aktuella inloppspunkterna, utan att det skapas vattensamlingar inom gatumarken. Vattenflödet behöver då kunna passera genom kvarteret på ett säkert sätt, där det inte riskerar att tränga in mot byggnader eller andra känsliga konstruktioner.

Befintliga lågpunkter där det samlas vatten, exempelvis lastytan inom det södra kvarteret och Sjöflygvägen direkt väster om det norra kvarteret, behöver byggas bort genom förändrad höjdsättning eller på annat sätt tas i beaktande, exempelvis genom höjdsättning av omgivande entrénivåer. Med korrekt utformning av omgivande bebyggelse kan en bevarad lågpunkt inom det södra kvarteret fungera som en skyfallsyta och bidra till att uppnå Täby kommuns krav om magasinering av en volym motsvarande ett 100-årsregn inom fastigheten.

Det södra kvarteret har befintlig bebyggelse nedströms. För att inte riskera att förvärpa översvämningssituationen för dessa bör gårdsytan i möjligaste mån höjdsättas så att vatten vid skyfall avrinner ut från fastigheten i området kring dess nordöstra hörn och ut mot Pontongränd. Med åtgärder för skyfallshantering inom fastigheten, i enlighet med dagvattenstrategins riktlinjer för hantering av 100-årsregn, kan avrinningen mot nedströms belägna byggnader förväntas minska markant jämfört med befintlig situation. Om Pontongränds höjdsättning ses över i samband med byggnationen kan också avrinning från gatumarken mot Rönningebäcken säkerställas.

3.5.6.2. Föroreningar

För att skapa en helhetsbild av detaljplanens föroreningsbelastning till recipient för

befintlig och planerad situation har den årliga föroreningsbelastningen för hela planområdet beräknats. Summeringen har gjorts för befintlig situation, planerad situation och planerad situation med rening. Sammanvägningen av den beräknade föroreningsbelastningen visar på minskade föroreningshalter och minskad årlig föroreningsbelastning för samtliga studerade ämnen i planerad situation jämfört med befintlig situation, även innan hänsyn tagits till rening i föreslagna dagvattenanläggningar. Med föreslagen dagvattenhantering inom planområdet beräknas föroreningsbelastningen minska för samtliga studerade ämnen.

För att inte detaljplanen ska ha en negativ inverkan på möjligheterna att nå god ekologisk status för recipienten Stora Värtan är det positivt att dagvattnet i stor utsträckning planeras kunna omhändertas i planteringar och andra vegeterade lösningar. Detta innebär också goda möjligheter till en minskad dagvattenavrinning från området och därigenom också en minskad årlig föroreningsbelastning, genom grundvattenbildning (i ytor utanför bjälklag) och avdunstning. Det representeras inte i modellens beräkningar, utan den faktiska föroreningsbelastningen från detaljplaneområdet blir mindre än vad som visas i beräkningarna.

Den planerade exploateringen inom detaljplaneområdet bedöms utifrån ovanstående resonemang inte riskera att ha en negativ påverkan på recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

3.5.6.3. Länshållningsvatten

Länshållningsvatten ska hanteras enligt kommunens tekniska handbok och i enlighet med Käppalaförbundets riktlinjer. Inget länshållningsvatten får avledas till spillvattenledning utan Käppalaförbundets skriftliga medgivande. För utsläpp till dagvattenledning ska först rening ske genom sedimentation samt vid behov även oljeavskiljare. Förorenad mark inom området kan medföra att avledning avses olämpligt, varför provtagning av länsvatten och godkännande från SRMH (Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddsnämnd) alternativt Käppalaförbundet ska ske innan avledning får genomföras.

3.5.7. Brottsförebyggande åtgärder

Gaturum och gångvägar föreslås utformas så att de upplevs som trygga och gena. Aktiva bottenvåningar med lokaler eller bostäder i bottenvåningarna ökar den sociala kontrollen och minskar därmed risken för upptäckt.

3.6. Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram har upprättats och syftar till att säkerställa och konkretisera grundläggande gestaltungsfrågor i planområdet för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl.

Kvalitetsprogrammet ska:

- Vara vägledande för detaljplanen samt säkerställa en hög nivå från idé till genomförandet av planen.
- Precisera en fysisk form som reflekterar visionen för planområdet framtagna av Täby kommun och exploatörerna.
- Möjliggöra att alla berörda parter får en gemensam bild av de gestaltungsfrågor som arbetats fram under detaljplaneprocessen.
- Fungera som styrning och vägledning vid gestaltungsfrågor under bygglovsprövning.

I det fortsatta arbetet kan mindre förändringar men med bibehållen kvalitetsnivå komma att göras.

3.7. Precisering av planbestämmelser

Tabell 1 Precisering av användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
GATA	Allmän gata. Sjöflygvägen breddas med en gång- och cykelbana, där den yta som krävs för breddningen planläggs som gata.
PARK	Allmän park. Den norra delen av parken vid det norra kvarteret är i gällande plan planlagd som naturmark. Ytan planläggs som parkmark för att skapa en enhetlighet i användningsbestämmelserna.
B	Bostad. Planförslaget möjliggör nya bostäder i flerbostadshus. Användningen kombineras delvis med C ₁ och P för att möjliggöra lokaler för centrumändamål samt parkeringsgarage under bostadshusen och gårdarna.
C ₁	Centrum ska finnas i bottenvåning. Centrumverksamhet inkluderar exempelvis handel, service, samlingslokaler, kontor och förråd. Bestämmelsen reglerar att lokaler för centrumverksamheter ska finnas i bottenvåningen av vissa byggnader mot Sjöflygvägen. Bestämmelsen kombineras med B och P.

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
C ₂	Centrum får finnas. Bestämmelsen möjliggör att lokaler för centrumändamål kan finnas inom övriga delar av kvartersmarken inom planområdet. Bestämmelsen kombineras med B och P.
P	Parkering. Under bostadshusen och vissa gårdar möjliggörs parkeringsgarage. Bestämmelsen kombineras med B, C ₁ och C ₂ .
S ₁	Förskola. Tygförrådet och intilliggande mark planläggs som kvartersmark för förskola. Användningen kombineras med C ₁ för att även möjliggöra centrumändamål inom Tygförrådet.

Tabell 2 Precisering av egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/Syfte
	Prickmark reglerar att marken inte får försees med byggnad och syftar till att i viss del reglera byggnadernas placering och begränsa markens utnyttjande.
	Korsmark reglerar att marken endast får försees med komplementbyggnader. Bestämmelsen används för bostads- och förskolegården.
h ₁₋₁₁	Högsta nockhöjd över angivet nollplan. Bestämmelsen reglerar hur högt respektive byggnads taknock kan placeras ovanför nollplanet i höjdsystem RH 2000.
n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Den stora eken inom det södra kvarteret har höga naturvärden och skyddas genom denna bestämmelse. Bestämmelsen kombineras med marklov för åtgärder på trädet (a ₁).
n ₂	Högst 20 % av egenskapsområdet får nyttjas för markparkering för bil. Bestämmelsens syfte är att motverka att bostadsgårdarna i det norra kvarteret tas i anspråk av för stora mängder markparkering.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
x ₁	Markreservat för allmännyttig gångtrafik. Del av gångvägen längs Sjöflygvägen förläggs inom kvartersmark i det södra kvarteret.
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata som tjänar som in- och utfart för fastigheterna i det norra kvarteret.

r ₁	Byggnad får inte rivas. Bestämmelsen gäller för Tygförrådet som har höga kulturhistoriska värden.
q ₁	Skydd av kulturvärden. Bestämmelsen beskriver de uttryck som ska skyddas för att bevara Tygförrådet kulturhistoriska värde.
m ₁	Ventilationen i byggnader inom 100 meter från E18 utformas med friskluftsintag som riktas bort från E18 och ventilationssystem förses med nödstopp. Nödstopp utformas i enlighet med Boverkets gällande byggregler. Med denna bestämmelse minimeras riskerna för boende i händelse av olycka med farligt gods på E18.
m ₂	Lokaler ska kunna utrymmas via utrymningsvägar i riktning bort från E18. Med denna bestämmelse minimeras riskerna i händelse av evakuering vid olycka med farligt gods på E18.
	Utfartsförbud. Bestämmelsen styr att in- och utfart ska ske via kvartersgatan i det norra kvarteret samt att in- och utfart inte får anordnas direkt mot Sjöflygvägen i delar av det södra kvarteret. Bestämmelsen kan inte placeras i plangräns.
f ₁	Fasader mot Sjöflygvägen ska utformas med tydligt markerade bottenvåningar, avvikande utformning jämfört med övrig fasad och bottenvåningens höjd ska vara minst 3,6 meter från marknivå till underkant bjälklag. Bestämmelsen syftar till att skapa ett gaturum mot Sjöflygvägen med markerade bottenvåningar och möjlighet till anordnande av lokaler.
f ₂	De två översta våningarna ska vara avvikande mot övrig fasad. Bestämmelsen gäller det nordvästligaste huset i planområdet som får en väl synlig och framskjuten placering från norr och väst.
Balkong får kraga ut högst 1,5 m från fasadliv på en minsta höjd om 4,5 m över marknivå mot allmän plats.	Bestämmelsen möjliggör att balkonger kan kraga ut från fasadlivet mot gator och annan allmän plats, men utan att riskera att påverka framkomligheten för fordonstrafik.
b ₁	Marken får byggas under(över) med planterbart bjälklag. Bestämmelsen möjliggör att parkeringsgarage kan anordnas under delar av bostadsgårdarna och att komplementbyggnader kan uppföras på gårdarna.
e ₁	Inom gårdarna är största bruttoarea 25 kvadratmeter per komplementbyggnad.
e ₂	Högst 10 % av marken inom bostadsgårdarna får tas i anspråk för komplementbyggnader.
e ₃	Inom Tygförrådet är minsta bruttoarea för förskoleändamål 700 kvadratmeter.
e ₄ -e ₈	Bestämmelserna reglerar största bruttoarea för respektive bostadsbyggnad inom södra kvarteret.

k ₁	Varsamhetsbestämmelser för kulturvärden. Bestämmelsen beskriver de uttryck som kräver varsamhet för att bevara Tygförrådets kulturhistoriska värde.
a ₁	För den stora eken inom det södra kvarteret krävs marklov för åtgärder i form av beskärning eller avverkning.
Tredimensionell fastighetsbildning ska vara möjlig inom planområdet	Bestämmelsen möjliggör för tredimensionell fastighetsbildning inom planområdet vilket kan bli aktuellt för exempelvis parkeringsgaragen.
Strandskydd upphävs inom allmän plats (GATA)	Stora delar av planområdet är beläget inom 100 meter från Stora Värtan och Rönningebäcken och berörs därmed av strandskyddet. Med stöd av särskilda skäl i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken så föreslås strandskyddet upphävas inom gatumark.
Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter	Komplementbyggnader i form av förråd, miljöhus och dylikt får ha en högsta nockhöjd om 4 meter.
Inom kvartersmarken norr om Pontongränd ska det finnas en total flödesutjämningsvolym om minst 196 kubikmeter. Inom kvartersmarken söder om Pontongränd ska det finnas en total flödesutjämningsvolym om minst 246 kubikmeter.	För att uppfylla Täby kommuns krav på fördröjning av dagvatten och skyfall ska marken inom utpekade ytor i de båda kvarteren vara tillgänglig för fördröjning av 196 respektive 246 kubikmeter dagvatten.
I varje lägenhet större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden mellan 22.00 och 06.00. För smålägenheter mindre än 35 kvadratmeter ska den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 65 dBA vid fasad. Uteplats i anslutning till byggnader ska anordnas så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider.	Bestämmelsen säkerställer att gällande trafikbullerförordningens riktvärde klaras för de nya bostäderna.
De delar av förskolegården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska anordnas så att buller 2 meter ovan mark från väg- eller spårtrafik underskrider 50 dBA ekvivalent bullernivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Övriga vistelseytor inom förskolegården ska anordnas så att buller 2 meter ovan mark underskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå som inte överskrider mer än 5 gånger per maxtimme under den tid som förskolegården nyttjas.	Bestämmelsen säkerställer att gällande trafikbullerförordningens riktvärde klaras för förskolegården.
Strandskydd upphävs inom kvartersmark	Stora delar av planområdet är beläget inom 100 meter från Stora Värtan och Rönningebäcken och berörs därmed av strandskyddet. Med stöd av särskilda skäl i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken så föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark.
Fläkrum och liknande anläggningar får sticka upp ovanför nockhöjd. Dessa ska vara indragna minst 1,5 meter från fasadliv	Tekniska anläggningar på husens tak får anordnas utöver angiven nockhöjd. Indraget från fasadliv gör att anläggningarna inte är synliga från gatan.

Minst 50 % av kvartersmarken norr om Pontongränd samt minst 50 % av kvartersmarken söder om Pontongränd ska vara genomsläpplig och/eller täckt av vegetation	För att uppfylla Täby kommuns krav på fördröjning av dagvatten och skyfall ska marken inom utpekade ytor i det norra kvarteret vara tillgänglig för fördröjning av totalt 196 m ³ dagvatten.
Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän sanering och åtgärds mål för bostadsändamål har kommit till stånd	Villkorsbestämmelse för att garantera att sanering av markföroreningar sker inom respektive kvarter innan ny bebyggelse kan tillkomma.

4. Genomförandefrågor

4.1. Tidplan och genomförandetid

Tidplan

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

Beslut om att genomföra samråd *kvartal 3 år 2022*

Beslut om att genomföra granskning *kvartal 4 år 2022*

Beslut om att anta detaljplanen *kvartal 2 år 2023*

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är sju år och börjar löpa från den dag detaljplanen fått laga kraft.

4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för all allmän platsmark (GATA, PARK) 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. Exploatörerna bekostar utbyggnaden av allmän plats, se rubrik 4.4.2 ”Kommande avtal”.

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

4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Inom planområdet finns i dagsläget officialservitut och avtalsservitut som påverkas av detaljplanen och genom planförslaget möjliggörs nya rättigheter. Under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser* beskrivs detta närmare för respektive fastighet. Fenan 1 ingår i gemensamhetsanläggningarna Hangaren ga:5 samt Hangaren ga:7 för spill- och dagvatten. Planområdet omfattas ej av befintliga gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt

4.4. Avtal och plan- och genomförandekonomi

4.4.1. Tidigare avtal

4.4.1.1. Plankostnadsavtal

År 2019 tecknades ett plankostnadsavtal mellan kommunen och respektive exploatör. Avtalet reglerar fördelning av ansvar och kostnader för framtagande av detaljplanen. Genom plankostnadsavtalet åtar sig exploatörerna att bekosta allt arbete med framtagandet av detaljplanen.

4.4.1.2. Ramavtal

År 2019 tecknade Täby kommun och exploatörerna ett ramavtal. Ramavtalets syfte är att reglera övergripande kostnads- och ansvarsfördelning för ett framtida genomförande av detaljplanen. En konsekvens av att detaljplanearbetet dragit ut på tiden är att giltighetstiden för det ingångna ramavtalet upphört att gälla. Beslut för nytt ramavtal fattades i kommunfullmäktige den 13 juni 2022 § 139. Parternas åtagande för genomförandet av detaljplanen regleras närmare i kommande exploateringsavtal, se rubrik 4.4.2 "Kommande avtal".

4.4.2. Kommande avtal

4.4.2.1. Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen ska Täby kommun och respektive exploatör upprätta och teckna exploateringsavtal. Exploateringsavtalet reglerar ansvarsfördelning och kostnader för genomförandet av detaljplanen såsom:

utbyggnaden och åtgärder inom kvartersmark respektive allmän plats, marköverlåtelse och förrättningskostnader, inlösen av mark, erläggande av avgifter, utformning och finansiering av allmänna anläggningar kopplade till detaljplanen, gestaltning och utformning av förslagen byggnation, med mera. Exploateringsavtalet ska vara upprättat och godkänt av kommunfullmäktige i Täby kommun innan beslut om att anta detaljplanen fattas.

4.4.2.2. Överenskommelse om fastighetsreglering

För marköverlåtelse kopplade till genomförandet av detaljplanen ska överenskommelser om fastighetsreglering upprättas och tecknas mellan Täby kommun och berörda exploatörer. Överenskommelserna biläggs ansökan om fastighetsreglering. Lantmäteriförrättningen hanteras av Lantmäteriet.

4.4.2.3. Övriga avtal

Avtal kan tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Fenan 1 för åtkomsten av marken inom x-området (markreservatet för allmännyttig gångtrafik). Alternativt kan officialservitut bildas.

4.5. Avgifter, inlösen, ersättning

4.5.1. Avgifter

Exploatörerna svarar för samtliga avgifter i samband med genomförandet av detaljplanen. Detta omfattar bland annat vatten- och avloppsavgifter enligt gällande vatten- och avloppstaxa, bygglovsavgifter, anslutningsavgifter till el och tele/fiber, förrättningskostnader enligt gällande taxa hos Lantmäteriet.

4.5.2. Inlösen och ersättning

Planering, projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploatörerna. Vidare bekostar exploatörerna samtliga fastighetsrättsliga åtgärder som följer genomförandet av detaljplanen. Sammantaget utgör exploatörens åtaganden exploateringsersättning för genomförandet av detaljplanen och regleras närmare i kommande exploateringsavtal. Mark som planläggs som allmän plats inom fastigheterna Fenan 1, Flygkompassen 1 och Stjärnmotorn 1 överläts till kommunen utan ersättning genom exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.

Fenan 1 har eventuell rätt till ersättning för införande av rivningsförbud/skyddsbestämmelse (r/q). Talan om ersättning för planbestämmelsen

ska väckas inom två år från den dag då beslut som talan grundas på fått laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden. Rätt till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastighet.

5. Konsekvenser av planens genomförande

5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

För detaljplanens genomförande krävs och möjliggörs fastighetsbildning genom fastighetsreglering. Fastighetsgränserna ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser. Mark som utgör allmän plats kommer vid genomförandet av detaljplanen regleras över till den kommunalt ägda fastigheten Hägernäs 7:6.

Kommunal mark som utgör kvartersmark avses regleras över till närliggande fastighet som ägs av berörd exploatör. Fastighetsbildning som möjliggörs enligt detaljplanen kan ske först efter detaljplanen fått laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet. Kommunen ansöker om fastighetsbildning för allmän plats och exploatören står för kostnaden.

För exploateringen krävs även att befintliga vatten- och avloppsledningar omförläggs, åtgärden bekostas av exploatörerna. Allmännyttiga ledningar förläggs inom allmän plats samt markreservat för underjordiska ledningar (u_1).

Tabell 3: Förändring av fastigheter (ca)

Fastighet	Avstår allmän platsmark (kvm)	Avstår kvartersmark (kvm)	Erhåller allmän platsmark (kvm)	Erhåller kvartersmark (kvm)
Fenan 1	0	220	0	0
Flygkompassen 1	0	195	0	320
Höjdmätaren 1	0	0	0	0
Stjärnmotorn 1	0	310	0	0
Stjärnmotorn 2	0	0	0	0

Fenan 1

För detaljplanens genomförande avstår Fenan 1 ett markområde om cirka 220 kvadratmeter till Täby kommun. Marken planläggs som allmän plats (GATA) och överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Hägernäs 7:6. Marken överläts utan ersättning.

Fastigheten omfattas av ett markreservat för allmännyttig gångtrafik (x₁). Markområdet ska upplåtas till kommunen och kan genomföras genom att servitut bildas till förmån för den kommunala fastigheten Hägernäs 7:6.

Flygkompassen 1

För genomförandet av detaljplanen avstår Flygkompassen 1 ett markområde om cirka 195 kvadratmeter till Täby kommun. Marken planläggs som allmän plats (GATA) och överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Hägernäs 7:6.

Flygkompassen 1 förvärvar eventuellt ett markområde om ca 320 kvadratmeter av Täby kommun. Marken planläggs som kvartersmark för bostadsändamål, säljs och överlätes genom fastighetsreglering från Hägernäs 7:6. Frågan utreds vidare under planprocessen.

Höjdmätaren 1

För Höjdmätaren 1 krävs ingen fastighetsbildning för genomförandet av detaljplanen.

För de gemensamma anläggningarna mellan fastighetsägarna inom kvartersmarken kan gemensamhetsanläggning bildas. Detta för till exempel gemensamma gårdar, parkering, avfallshantering och markparkering. Bildande av gemensamhetsanläggning görs och hanteras genom en lantmäteriförrättning.

Stjärnmotorn 1

För detaljplanens genomförande avstår Stjärnmotorn 1 ett markområde om cirka 310 kvadratmeter till Täby kommun. Marken planläggs som allmän plats (GATA) och överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Hägernäs 7:6. Marken överläts utan ersättning.

Över Stjärnmotorn 2 finns i dagsläget ett officialservitut för vatten- och avloppsledningar till förmån för Stjärnmotorn 1. För genomförandet av detaljplanen krävs att officialservitutet upphävs genom lantmäteriförrättning och att nytt servitut bildas.

Om gemensamhetsanläggning för de gemensamma anläggningarna bildas över grannfastigheterna kan Stjärnmotorn 1 ingå i denna.

Stjärnmotorn 2

Stjärnmotorn 2 belastas i dagsläget av officialservitut för vatten- och avloppsledningar till förmån för Stjärnmotorn 1. För detaljplanens genomförande krävs att servitutet upphävs genom lantmäteriförrättning och att nytt servitut bildas.

Kommunala vatten- och avloppsledningar förläggs inom markreservat för underjordiska ledningar. Inom detta u-område är det möjligt att för dessa ledningar bilda rättighet med ledningsrätt genom lantmäteriförrättning eller servitut.

Om gemensamhetsanläggning för de gemensamma anläggningarna bildas över grannfastigheterna kan Stjärnmotorn 2 ingå i denna.

Hägernäs 7:6

Hägernäs 7:6 avses erhålla den allmänna platsmarken inom detaljplanen från Fenan 1, Flygkompassen 1 och Stjärnmotorn 1. Fastigheten ska även eventuellt överlåta cirka 320 kvadratmeter som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål till exploatörerna, detta utreds närmare under planprocessen. Om maken överlåtelsen görs det genom fastighetsreglering.

Inom markreservat för allmännyttig gångtrafik (x_1) över Fenan 1 kan rättighet bildas genom servitut till förmån för Hägernäs 7:6.

5.1.2. Allmänt

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit 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. Markintäkter

Kommunal mark inom kvartersmark enligt planförslaget avses säljas och överlåtas till berörda fastighetsägare utefter marknadsvärdet.

5.2.2. Plankostnader

Plankostnadsavtal har tecknats med respektive fastighetsägare för att fastställa parternas åtaganden samt fördelning av kostnaderna i samband med upprättandet av detaljplanen. Genom plankostnadsavtalet åtar sig exploatörerna samtliga plankostnader kopplade till planarbetet, detta inkluderar bland annat av framtagande av planhandlingar, utredningar, förprojekteringshandlingar och administration med mera.

5.2.3. Drift och underhåll

I samband med att detaljplanen föreslår kommunalt huvudmannaskap med utbyggnader av allmänna anläggningar kommer detta medföra ökade driftkostnader för allmän plats till Täby kommun.

5.2.4. Kostnader för vatten och avlopp (VA)

Fastigheterna är redan anslutna till det kommunala VA-nätet. Anläggningsavgift för vatten och avlopp för ändrad bebyggelseändamål tas ut av respektive fastighetsägare enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

5.2.5. Medfinansiering

En ersättning i form av en medfinansieringsersättning kommer att tas ut av respektive fastighetsägare som närmare regleras i kommande exploateringsavtal.

5.3. Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör cirka 350 nya bostäder, en ny förskola och lokaler för centrumändamål inom en del av Södra Hägernäs som idag huvudsakligen fungerar som verksamhetsområde. Detta kommer att leda till att fler människor rör sig inom och i anslutning till planområdet, vilket kan bidra positivt till den upplevda tryggheten. Lokalerna som möjliggörs kan även skapa nya mötesplatser för de boende i närområdet.

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.

Förskolan i Tygförrådet föreslås rymma 75 barn. Friytan föreslås bli cirka 1500 kvadratmeter, alltså 20 kvadratmeter per barn, vilket är mindre än vad Boverket rekommenderar. När förskolor integreras i befintlig kvartersbebyggelse är det svårt att uppfylla rekommendationerna för friyta. Det föreslagna läget kan dock ha andra fördelar som till exempel närhet till befintliga och planerade bostäder. Kommunen har i detta fall gjort bedömningen att fördelarna med lokaliseringen av förskolan väger tyngre än nackdelen att inte ha tillgång till friyta enligt Boverkets rekommendation. Förskolan får anpassade lokaler i Tygförrådet och en separat gård anpassad till verksamhetens och barnens behov. Förskolegården placeras i största möjliga mån in mot kvarterets gård, bort från Sjöflygvägen. Större delen av gården uppfyller Naturvårdsverkets bullerriktvärden för ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet medan övriga ytor kan användas för övriga vistelseytor, barnvagnsparkering, förråd eller dylikt. För att uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden för hela förskolegården kan ett bullerskydd byggas mot Sjöflygvägen.

En utveckling av planområdet från huvudsakligen industriverksamheter till bostäder, förskola och lokaler för centrumändamål bedöms bidra positivt till den upplevda tryggheten för både barn och vuxna.

Täby kommun strävar efter att alla kommuninvånare ska ha högst 250 meter till ett grönområde eller 500 meter till lekplats. Planområdet ligger i direkt anslutning till park- och grönområden, där möjlighet till utveckling av parken med nya funktioner studeras inom ramen för detaljplanen. Mindre lekplatser föreslås även anläggas inom bostadskvarteren.

5.4. Miljökonsekvenser

5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande

5.4.1.1. Naturmiljö

Inom planområdets södra kvarter finns två träd som uppfyller definitionen för särskilt skyddsvärda träd, en ek (naturvärdesobjekt 1) och en sälg inom naturvärdesobjekt 2.

Eken bevaras i planförslaget och förses med skyddsbestämmelse. Därmed undviks negativa effekter på områdets biodiversitet.

Sälgen inom naturvärdesobjekt 2 behöver tas ned som en följd av planförslaget. Sälgen består sannolikt av två separata, men sammanvuxna, stammar som delar sig från varandra en bit ovanför brösthöjd. Då grovlek, enligt framtagna riktlinjer, ska mätas i brösthöjd, kommer grovleksmättet att omfatta båda dessa stammar. Sälgen bedöms

dock inte vara särskilt gammalt i relation till sin grovlek, som äldst cirka 55 år. Borttagandet av sälgen kommer lokalt att ge en reduktion av biodiversitet så till vida att vissa typer av dödvedsmiljöer knutna till stam och grenar av sälg, miljöer för myskböck och liknande försvinner. Då sådana miljöer finns tämligen allmänt i omgivande landskap bedöms dock denna förlust vara av begränsat slag och kan kompenseras genom olika skydds- och kompensationsåtgärder.

Naturvärdena i skogs- och bäckmiljöer vid Rönningebäcken (naturvärdesobjekt 3) bedöms vara måttliga och då enbart mindre ingrepp i form av avverkning i perifer delar av objektet kommer att äga rum bedöms negativ påverkansgrad vara låg.

Övriga inventerade naturvärdesobjekt (4-6) påverkas inte av planförslaget.

5.4.1.2. Strandskydd

Stora delar av planområdet ligger inom 100 meters avstånd från Rönningebäcken och Hägernäsviken och omfattas då av strandskydd. Upphävande av strandskydd är möjligt om det sker enlighet med ett eller flera av de särskilda skälen i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken.

All kvartersmark inom planområdet är planlagd som kvartersmark i gällande detaljplaner och ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, vilket är ett av skälen för upphävande av strandskyddet. En mindre yta allmän plats (GATA) tillkommer i planförslaget inom ett område intill Rönningebäcken som i gällande plan är planlagd som naturmark. Ytan möjliggör en breddning av gång- och cykelväg längs Sjöflygsvägen där strandskyddet föreslås upphävas med stöd av att det särskilda skälet att ytan krävs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

5.4.1.3. Dagvatten

Dagvatten föreslås omhändertas inom respektive kvarter enligt gällande riktlinjer i Täby kommuns dagvattenstrategi. Med föreslagna åtgärder bedöms planförslaget inte riskera att ha en negativ påverkan på recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

5.4.1.4. Risk

I planförslaget införs skyddsbestämmelser som reglerar att bebyggelsen inom 100 meter från E18 ska ha ventilation med friskluftsintag riktade bort från E18 samt att lokaler ska kunna utrymmas bort från vägen. Med föreslagna åtgärder bedöms riskerna med avseende på en farligt gods-olycka på E18 vara acceptabla.

Utöver transporter på E18 förekommer vid två tillfällen per år transporter av flygbränsle till sjöflygklubben vid Hägernäsviken. Dessa transporter ger upphov till en risknivå som är försumbar inom området, speciellt i förhållande till E18 där tiotals transporter med farligt gods sker dagligen.

5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan

Planförslaget är förenligt med 3, 4 och 5 kap MB. Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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

5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

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

6. Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av samhällsutvecklingskontoret i Täby kommun i samarbete med WSP Sverige AB genom Jarek Bartosiak, Alexander Algurén och David Abenezer Johansson. I arbetet har även Aros Bostad AB, Ikano Bostad AB, Panzarvest AB, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor samt Strategisk Arkitektur medverkat.

Samhällsutvecklingskontoret

Polymenis Tsironas

planarkitekt

Emelie Torp

exploateringsingenjör