

Detaljplan för

Arninge 5:1, Veteran- och anhörigcenter



Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplan	6
Planhandlingar	6
Planprocessen	6
Lägesbestämning.....	6
Areal och markägoförhållanden	7
Genomförandetid	8
Huvudmannaskap	8
Ett Svenskt Veteran- och anhörigcenter	9
Bebyggelse och gestaltning	10
Vägnät och trafik	15
Parkering och angöring	15
Rörligt friluftsliv	16
Gårdsytor och rekreation.....	17
Vattenområde och bryggor.....	17
Upphävande av strandskydd.....	18
Dagvattenhantering	19
Skyfallshantering	22
Genomförandefrågor	23
Tid- och genomförandeplan	23
Vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.....	23
Vattenskyddsområde enligt 7 kap. miljöbalken	24
Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut	24
Teknisk försörjning	24
Avtal och plan- och genomförandeekonomi	25
Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter.....	26
Avgifter, inlösen, ersättning.....	26
Planeringsunderlag	27

Statliga och regionala ställningstaganden och beslut	27
Kommunala ställningstaganden och beslut.....	28
Utredningar	30
Planeringsförutsättningar	30
Förenlighet med översiktsplanen	31
Miljökvalitetsnormer	31
Vägar trafik och parkering	32
Teknisk försörjning	33
Geoteknik och geohydrologi.....	33
Strandskydd	34
Naturmiljö	38
Störningar och risker	41
Tillgänglighet och trygghet	45
Jordbruksmark	45
Kulturmiljö	49
Riksintressen.....	51
Mellankommunala intressen	53
Konsekvenser	53
Fastighetsrättsliga konsekvenser	53
Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	54
Konsekvenser för trafik	54
Sociala konsekvenser	55
Miljökonsekvenser.....	56
Motiv till detaljplanens regleringar	67

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etableringen av ett svenskt veteran- och anhörigcenter, en rekreativ och trygg mötesplats för upp till 200 veteraner och deras anhöriga. Anläggningen ska utformas med stor hänsyn till omgivningen och bidra till en harmonisk helhet i området. Målsättningen är att skapa en plats för gemenskap, återhämtning och stöd, anpassad efter de behov och erfarenheter som målgruppen bär med sig. Detaljplanen ska också säkerställa att strandområdet fortsatt är tillgängligt för allmänheten och stärker områdets rekreativa värden genom att möjliggöra en promenadstig och bryggor.

Sedan 1950-talet har över 100 000 personer tjänstgjort i internationella insatser för Sverige, varav cirka 50 000 är i livet i dag. I dag saknas en nationell fysisk mötesplats för veteraner och deras anhöriga där återhämtning, gemenskap och stöd kan erbjudas samlat. Verksamheten planerar att omfatta boende, måltider, föreläsnings- och möteslokaler samt rekreativa ytor. Centret är ett privat initiativ och ska drivas genom en ideell stiftelse med ändamålet att långsiktigt stödja veteraner och deras anhöriga.

Detaljplanen bedöms inte avvika från översiktsplanen avseende markanvändning. Detaljplanen bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan, varför en strategisk miljöbedömning innefattande en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.



Figur 1. Planområdets läge i kommunen markerat med rött

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etableringen av ett svenskt veteran- och anhörigcenter, en rekreativ och trygg mötesplats för upp till 200 veteraner och deras anhöriga. Anläggningen ska utformas med stor hänsyn till omgivningen och bidra till en harmonisk helhet i området. Målsättningen är att skapa en plats för gemenskap, återhämtning och stöd, anpassad efter de behov och erfarenheter som målgruppen bär med sig. Detaljplanen ska säkerställa att strandområdet fortsatt är tillgängligt för allmänheten och stärker områdets rekreativa värden genom att möjliggöra en promenadstig och bryggor.

Beskrivning av detaljplan

I detta avsnitt redovisas detaljplanens huvuddrag och de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Planhandlingar

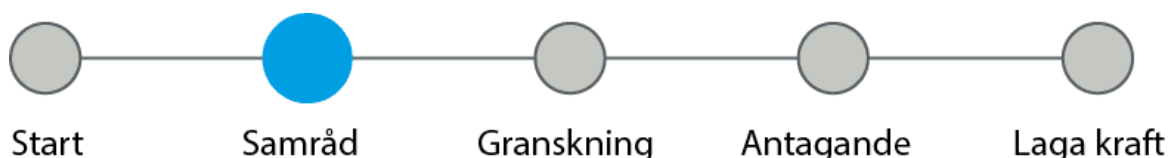
- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000, daterad den 9 februari 2026
- Planbeskrivning, daterad den 9 februari 2026
- Fastighetsförteckning

De utredningar som ligger till grund för planförslaget samt övrigt planeringsunderlag redovisas under avsnittet *Planeringsunderlag*.

Planprocessen

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015) med utökat förfarande.

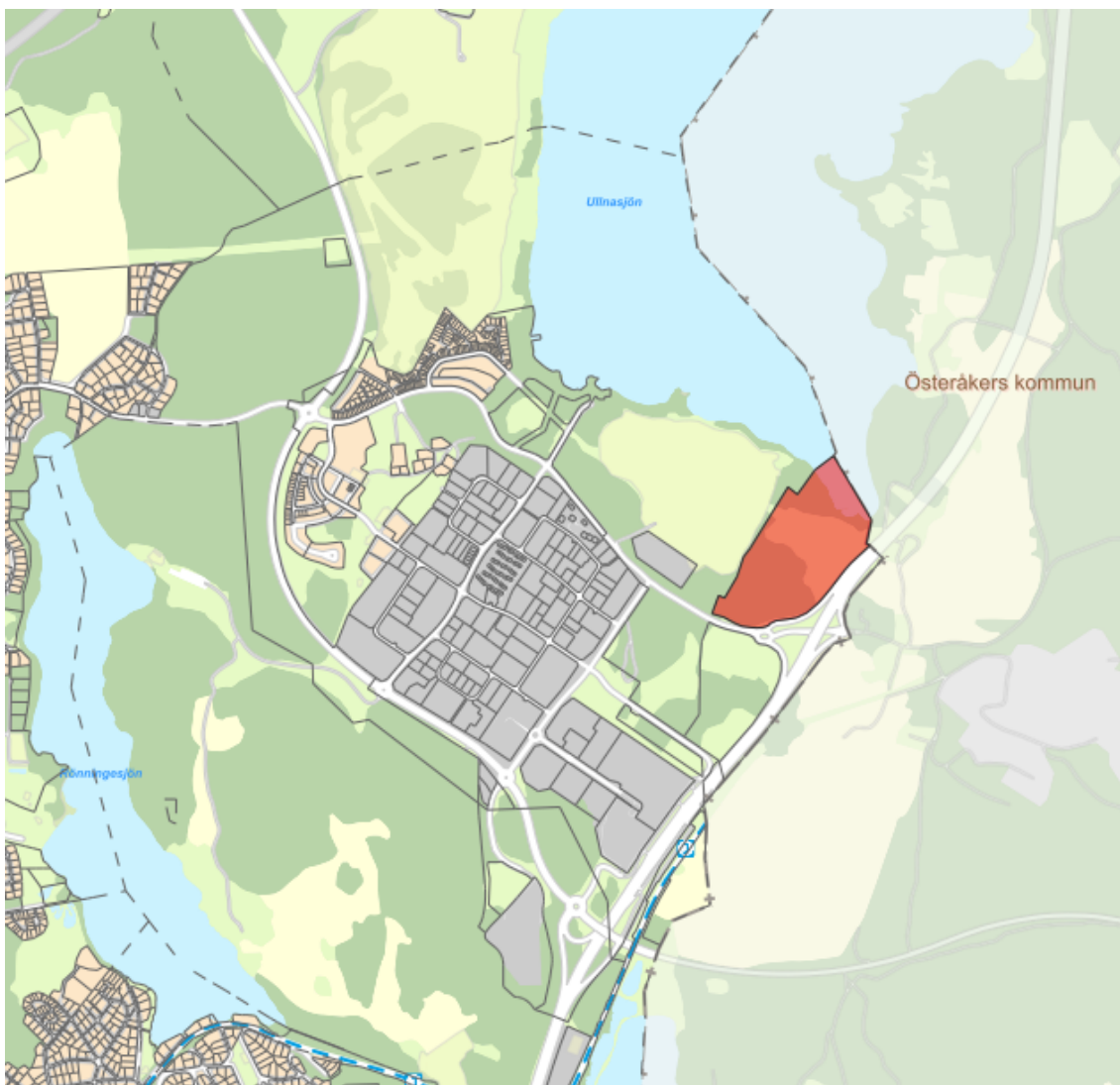
I tolkningen för planbestämmelser ska Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan tillämpas. Planbestämmelsekatalog 2024-05-02 ligger till grund.



Figur 2. Planprocessens olika steg.

Lägesbestämning

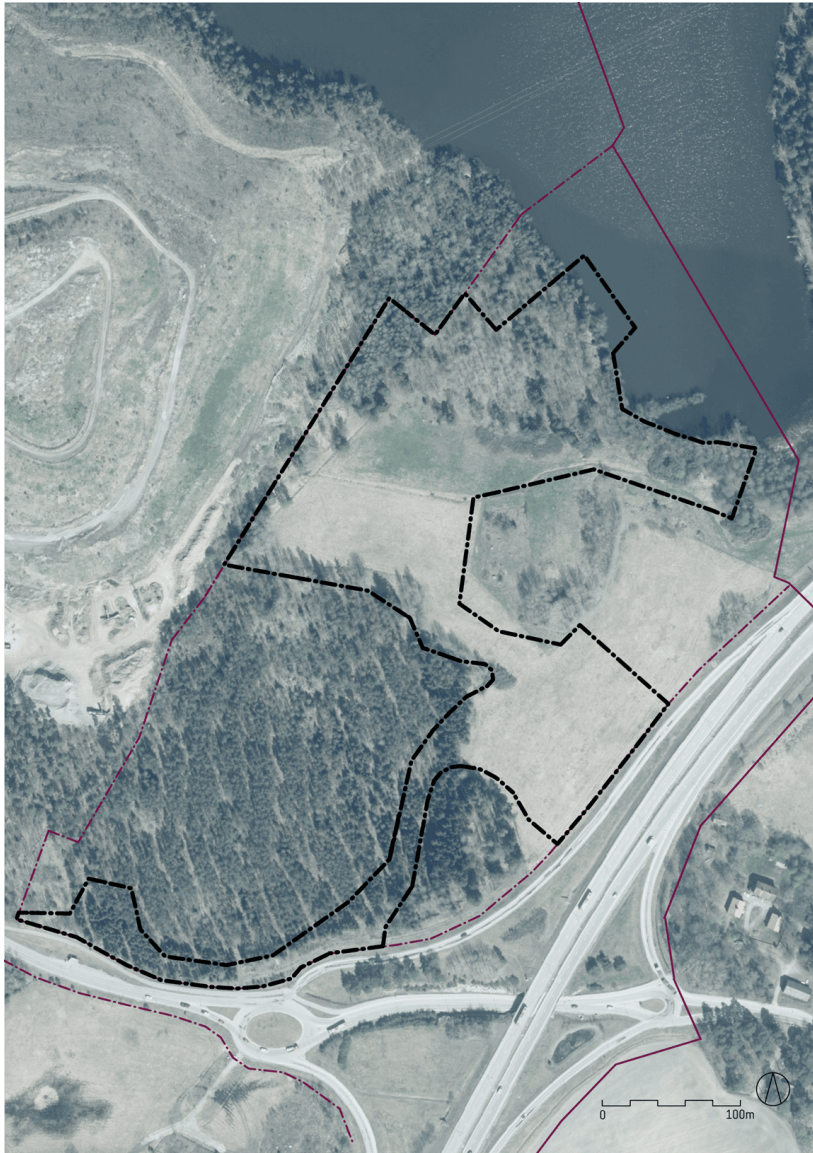
Planområdet är beläget söder om Ullnasjön och norr om Ullnavägen, mellan E18 i öster och Ullnabacken i väster.



Figur 3. Kartbild över Arninge där planområdets lokalisering inom fastigheten Arninge 5:1 är markerat med rött.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget inom del av fastigheten Arninge 5:1 och omfattar 7,1 hektar, varav 1460 kvadratmeter utgörs av vattenområde. Hela planområdet är i privat ägo.



Figur 4. Ortofoto. Planområdesgränsen markerad med svart.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från laga kraft.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar inte någon allmän plats.

Ett Svenskt Veteran- och anhörigcenter

Sedan 1950-talet har över 100 000 personer tjänstgjort i internationella insatser för Sverige, varav cirka 50 000 är i livet i dag. Enligt den statliga veteranutredningen *Svensk veteranpolitik – Ett ansvar för hela samhället* (SOU 2014:27) har många veteraner och deras anhöriga behov av återhämtning, socialt stöd och möjlighet till erfarenhetsutbyte efter hemkomst. Utredningen visar att stressreaktioner efter internationell tjänst är vanliga, både akuta och långvariga, och att detta även gäller individer som inte själva upplevt sig som stressade. Samma utredning framhåller att återhämtning, vila, rekreation och social samvaro är viktiga skyddsfaktorer för att förebygga psykisk ohälsa över tid.

I dag saknas en nationell fysisk mötesplats för veteraner och deras anhöriga där återhämtning, gemenskap och stöd kan erbjudas samlat. Detta framhålls i både SOU 2014:27 och i promemorian *En veterangård för vila och återhämtning, 2025*, som uttryckligen konstaterar att veteraners behov inte tillgodoses idag och att Sverige saknar en permanent anläggning motsvarande det norska veterancentret Forsvarets veterancenter, Bæreia. Även Bæreia startade som ett privat initiativ men togs över av norska försvaret år 2008.

Behovet av ett svenskt veterancenter har under lång tid lyfts fram politiskt, och det finns i dag en bred politisk samsyn om att veteraner och deras anhöriga bör ges ett mer samlat och långsiktigt stöd. Sedan 2012 har 13 motioner från riksdagsledamöter över ett brett politiskt spektrum (M, KD, SD, L och C) skrivits kring frågan, vilket understryker den politiska viljan. Den nuvarande regeringen presenterade den 15 december 2023 *Sveriges veteranstrategi 2024-2030*.

Behovet uppmärksammas även inom forskningen. Forskaren Jan Grimell vid Umeå universitet lyfter i ett skriftligt utlåtande och i sin vetenskapliga och professionella verksamhet att nuvarande stödformer innehåller tydliga glapp och att ett nationellt veteran- och anhörigcenter skulle fylla en viktig funktion för att bättre möta de sociala och psykiska behov som identifierats hos både veteraner och deras familjer.

Behovet av ett veterancenter bedöms öka framöver. Sveriges medlemskap i NATO innebär att fler svenskar kommer att delta i internationella insatser, vilket i sin tur ökar behovet av långsiktigt stöd, samhörighet och återhämtning efter hemkomst.

Ett veteran- och anhörigcenter fyller därför en funktion som inte tillgodoses av befintliga stödstrukturer. Verksamheten planerar att omfatta boende, måltider, föreläsnings- och möteslokaler samt rekreativa ytor för upp till 200 personer. Centret är ett privat initiativ som finansieras av markägaren och ska drivas genom en ideell

stiftelse med ändamålet att långsiktigt stödja veteraner och deras anhöriga. Etableringen av ett veteran- och anhängcenter bedöms utifrån ovanstående utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

Bebyggelse och gestaltning

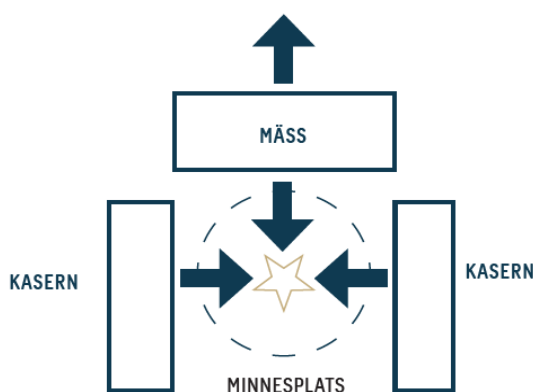
Gestaltningen ska skapa en plats där alla kan känna sig välkomna, trygga och bekväma, oavsett ålder, bakgrund eller tidigare erfarenheter. Byggnaderna ska upplevas som vänliga, med en varm och ombonad känsla.

Uttrycket ska ta avstamp i det lantliga läget och inspireras av traditionell gårdsbebyggelse med en enkel, folklig karaktär. Husen föreslås byggas i trä, både för att det är ett hållbart material och för att det ger ett mjukt, mänskligt och inbjudande intryck.

Platsen ska rymma både gemenskap och lugn med tydliga rum för sociala möten och rekreation, men också rofyllda delar där man kan dra sig tillbaka.

Övernattningsrummen avses utformas så att mindre grupper eller familjer kan bo tillsammans på ett bekvämt och tryggt sätt.

Huvudbyggnaderna kommer bestå av en mäss och två kaserner. Strukturen refererar till äldre klassiska kasernkomplex, där kasernbyggnader var rätvinkligt inordnade runt en gård med en separat mässbyggnad centralt placerad. Mellan byggnaderna bildas en lugn och rofylld gård som är den centrala punkten i anläggningen. På gården ska det finnas ett minnesmonument för stupade soldater.



Figur 5. Figur som visar princip för huvudbyggnadernas struktur.

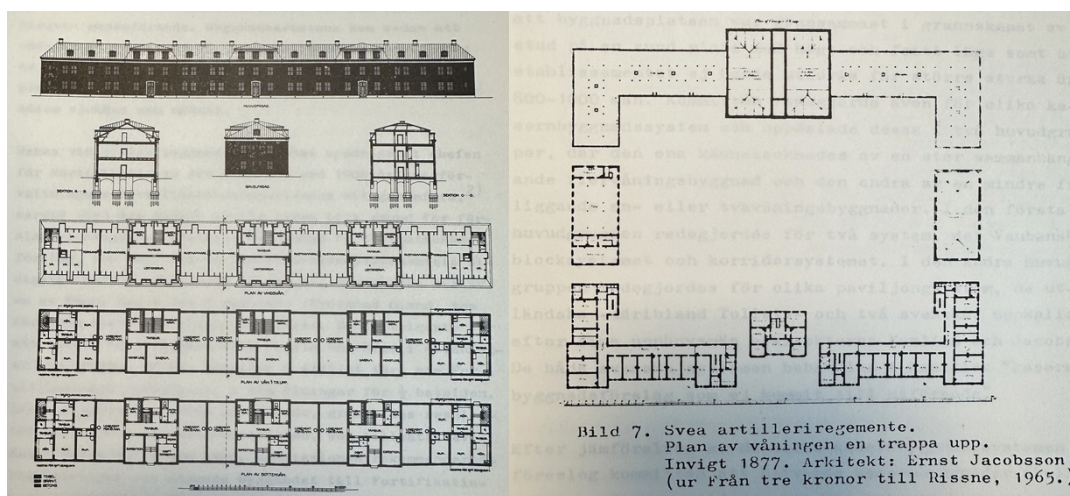


Figur 6. 3D-visualisering med byggnadsvolymer. Vy över minnesparken som ramas in av mäss och kasernbyggnader. Gårdsrummet utformas med utgångspunkt i naturen på platsen, med en mjuk övergång till ängsmarken i söder.

Byggnaderna ska vara enkla men utformas med omsorg kring detaljer och material för en känsla av kvalitet och långsiktighet. Huvudbyggnaderna föreslås bli gula. Färgen gul har koppling till flera kaserner i Sverige, till exempel Jägarskolan i Kiruna, se figur 7. Historiskt sett har många kasernbyggnader varit gula då det ansågs signalera värdighet och stabilitet. Komplementbyggnader kan komma ha avvikande färgsättning, till exempel faluröd, men ska anpassas till helheten. Taken föreslås bli grå eller svarta, i plåt eller tjärpapp och solceller kan installeras på tak i gynnsamma lägen.



Figur 7. Referensbilder: Till vänster: Jägarskolan i Kiruna byggd 1945. Till höger: Långa raden på Skeppsholmen, byggd 1702.



Figur 8. Referensbilder: Till vänster: Ritning på paviljongkasern för kungliga Wedes Artilleriregemente i Kristianstad, 1903, Erik Josephson. Till höger: Ritning på Svea Artilleriregemente, 1877, Erik Josephson.

Kasernbyggnaderna följer marken och trappar sig ned mot söder. Detta möjliggör ett centralt och tillgänglighetsanpassat entrérum. Kasernerna kommer ha utrymme för övernattningsrum för upp till 200 personer. Utblickar mot gården och utrymmen för spontana möten är viktiga i utformningen. De flesta rummen har 4 bäddar och många rum planeras få delat badrum i korridor. Detta för att återkoppla till den miljö som veteranerna har upplevt i tjänst.

Mässen innehåller sociala utrymmen för besökarna såsom restaurang, bibliotek, bar och mötesrum. Här ska större och mindre grupper kunna samlas och umgås. Att mässen och minnesplatsen ligger i det högsta läget gör att de naturligt får ett mer framträdande uttryck och annonserar sig som centrala punkter på platsen.

Bebyggelsen föreslås i huvudsakligen i två våningar med möjlighet till källarplan för teknik- och serviceutrymmen, där grundläggning och topografi medger det. Höjdskillnaden mellan gårdens högsta och lägsta punkt är cirka 4 meter, vilket skapar ett varierande sockelmotiv och ett uppbrutet taklandskap.



Figur 9. Visionsskiss som visar hur mässbyggnad och kaserner ramar in minnesparken.

Övriga byggnader med kompletterande funktioner såsom kontor, konferensrum, utställningsrum, idrottshall och gym placeras längs skogsbrynet i söder och nedanför Ullnabackens släntfot. Dessa byggnader kan få en friare utformning och färgsättning samtidigt som de behöver harmoniera och underordna sig huvudbyggnaderna.

På parkeringen möjliggör detaljplanen för teknikbyggnader som kan behövas för att försörja parkeringen. Vid infarten i planområdets södra del möjliggörs för en mindre byggnad som avses ha funktion som ”grindstuga” och syftar till att välkomna besökare till anläggningen.



Figur 10. Vy från sydöst som visar huvudbyggnadernas placering på höjdpunkt och komplementbyggnader inplacerade i skogskanten och längs Ullnabackens kant.



Figur 11. Vy från sydväst som visar bebyggelsestrukturen med den sluttande minnesparken i landskapet.

Vägnät och trafik

Planområdet ansluts via en ny trevägskorsning mot Ullnavägen, placerad cirka 120 meter väster om en befintlig cirkulationsplats som ansluter till trafikplats Ullna vid E18. Korsningen ska utformas enligt Trafikverkets riktlinjer i Väg- och gatuutformning (VGU) och Täby kommuns Tekniska handbok. Tillfartsvägen inom planområdet får en körbanebredd på 5,5 meter, vilket möjliggör möte mellan personbil och lastbil, uppfyller Avfall Sveriges krav för sopbilar och medger framkomlighet för räddningstjänsten.

God sikt, tydlig väjningsplikt och trafiksäker passage för gående och cyklister måste säkerställas vid utfarten mot Ullnavägen. Siktkrav i korsningen uppfylls genom röjning av trä och sly samt att befintlig rast- och informationsficka flyttas och belysningen ses över.

Vid väganslutningen är skyltad hastighet 70 km/timme. En sänkning till 50 km/timme rekommenderas för ökad trafiksäkerhet, men detta kräver fysiska åtgärder och kommunen har inga planer på förändring av vägutformningen i nuläget. Under den fortsatta planprocessen behöver anslutningen studeras vidare för att säkerställa god samordning med den fortsatta utvecklingen av Arninge-Ullna för att uppnå trafiksäkra och långsiktigt hållbara lösningar.

Den befintliga gång- och cykelvägen längs Ullnavägen påverkas lokalt vid den nya väganslutningen men bibehålls i huvudsak i sitt nuvarande läge. Inom planområdet ska gång- och cykeltrafik ske i samma körbana som motorfordon, med låga hastigheter och god sikt. Planen omöjliggör inte att i framtiden bredda och utveckla det regionala cykelstråket längs Ullnavägen. Utrymme säkerställs för en sådan breddning i enlighet med Regional cykelplan för Stockholms län och Täby kommuns riktlinje för cykeltrafik.

Parkering och angöring

Parkering ska anordnas inom kvartersmarken. Detaljplanen medger cirka 200 parkeringsplatser för bil, för både besökare och personal. Cirka 20 procent av platserna planeras få ledningsinfrastruktur och därmed laddningspunkt för elfordon. Parkeringsplatser för rörelsehindrade placeras i nära anslutning till byggnadernas entréer och angöring är möjlig inom 25 meters avstånd från entréerna.

Cykelparkeringar ska placeras nära byggnadernas entréer i enlighet med kommunens parkeringsstrategi. De ska vara lättillgängliga, möjliggöra för ramlåsning och ha väderskydd. Cirka fem procent av platserna ska utformas för större cyklar, exempelvis lådcyklar. En bedömning utifrån parkeringsstrategin är att 20 cykelplatser/ 1000 BTA

ska kunna möjliggöras, men med hänsyn till verksamhetens karaktär, målgrupp och lokalisering bedöms cykelandelen initialt vara relativt låg. Det är därför inte nödvändigt att samtliga cykelparkeringsplatser anläggs vid etableringstillfället. Planen möjliggör för ett successivt tillskapande av cykelparkeringar i takt med att behov uppstår.

Varumottagning, avfallshantering och leveranser kommer att ske via planområdets tillfartsväg. Vägar och ytor för sopbilar samt distributions- och servicefordon dimensioneras med tillräcklig bärighet och vändradie enligt Täby kommuns Tekniska handbok och Avfall Sveriges krav. Vändplanen möjliggör att avfallsfordon och andra större fordon kan vända utan att backa över ytor avsedda för gående.

Uppställningsplats för räddningsfordon kan anordnas i direkt anslutning till byggnadernas entréer, med gångavstånd på maximalt 50 meter till angreppspunkter.

Rörligt friluftsliv

Den vandringsstig som benämns som anslutningsleden till Blå leden och Roslagsleden, som sträcker sig längs stranden genom planområdet, kommer fortsatt att vara tillgänglig för allmänheten. För att tillgängliggöra strandområdet omfattar planförslaget en ny stig ned mot sjön. Den stigen kopplar an till den befintliga stigen. Anslutningen genom den strandnära skogen och en fortsatt tillgänglig stig längs vattnet ska ske med varsam anpassning till djur och naturliv. Ett spångsystem liknande det som utförts i Strandskogen vid Ullna Strand, på sjöns västra sida, kan vara en möjlig lösning. De föreslagna bryggorna föreslås ligga utanför den strandnära skogen med högt naturvärde.

I nordväst avses stigen kopplas samman med kommunens utbyggnad av ett rekreativt stråk längs Ullnabackens norra sida.

Tillgängligheten till vattnet för allmänheten kommer med förslaget fortsatt vara god. Eftersom bebyggelsen placeras på en höjd på cirka 10 meter högre än vattenbrynet bidrar topografin och bibehållen vegetation fortsatt till en känsla av avskildhet och att man enkelt kan röra sig längs med vattnet utan att man kommer för nära anläggningen. Detta medför att det gröna rekreativa sambandet fortsatt bevaras längs med strandlinjen.

Gårdsytor och rekreation

Inom planområdet inryms olika funktioner såsom till exempel en mindre fotbollsplan, tennis-/multiplan och utegym, tillgängliga promenadstråk i varierad längd, en sinnesträdgård och lugna, naturpräglade zoner. Här planeras också för sociala noder som grill- och fikaplatser samt odlingsbäddar. Vissa besökare kan vara känsliga för möten med personer de inte känner eller med förbipasserande. Ett tydligt avgränsat område, integrerat med bebyggelsen och där friytorna ingår, skapar trygghet för många. Utemiljön ska utformas för att upplevas intim och lättorienterad, med öppna siktlinjer, tydliga stråk och naturliga material. En universell utformning med till exempel ramper, taktila ledstråk, sittplatser med rygg- och armstöd samt väderskydd gör att både veteraner och anhöriga kan delta på egna villkor, i både organiserade och spontana sammanhang.

Vattenområde och bryggor

Tillgängligheten till vattnet är en viktig del i den läkande miljön för centrets besökare, med avseende på både stresslindring och estetisk och sensorisk stimulans. I planområdets norra del finns ett vattenområde, där bryggor tillåts. Bryggorna kommer vara tillgängliga för allmänheten.



Figur 12. Vy från nordost som visar bebyggelsen med befintlig vegetation längs vattnet. Två bryggor föreslås inom vattenområdet.

Upphävande av strandskydd

Eftersom delar av bebyggelsen, stigar, spänger samt bryggor planeras inom strandskyddat område behöver strandskyddet upphävas inom planområdet. All yta inom strandskyddat område som omfattas av detaljplanen föreslås upphävas. Planförslaget möjliggör att en mindre del av den totala byggrätten, cirka 600 kvadratmeter, hamnar inom strandskyddat område. Allmänhetens tillgång till strandzonen säkerställs genom att en fri passage av ett minst 60 meter brett skogsområde lämnas utan bebyggelse mot strandlinjen. Huvudbyggnaden som ligger närmast vattnet lokaliseras på en höjd, i anslutning till, men inte i, den funktionella strandzonen, med bibehållen fri och ostörd passage närmast vattnet.

Anläggningen kommer att ha besökare som behöver kunna känna sig trygga, utan att allmänheten kan komma för nära. En jämförelse kan vara en psykiatrisk vårdinrättning, där verksamheten behöver ha en viss buffertzon till ytor tillgängliga för allmänheten. Intrånget i strandskyddet begränsas till den del som krävs för att möjliggöra verksamheten på ett funktionellt, tekniskt och miljömässigt lämpligt sätt. Planområdet hålls snävt närmast strandzonen och vattnet för att tydliggöra att inte mer mark än nödvändigt tas i anspråk.

Etableringen av verksamheten är ett angeläget allmänt intresse där alternativa placeringar inom fastigheten inte är möjliga. Etableringen av ett svenskt veteran- och anhörigcenter på platsen bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdets användningsområde *Veteran- och anhörigcenter* (O₁), vilket omfattar huvudbyggnaden för centret, den så kallade mässen samt del av kasernbyggnad och vändslinga för fordon, åberopas 7 kap. 18 e § punkt. 5 miljöbalken, MB, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

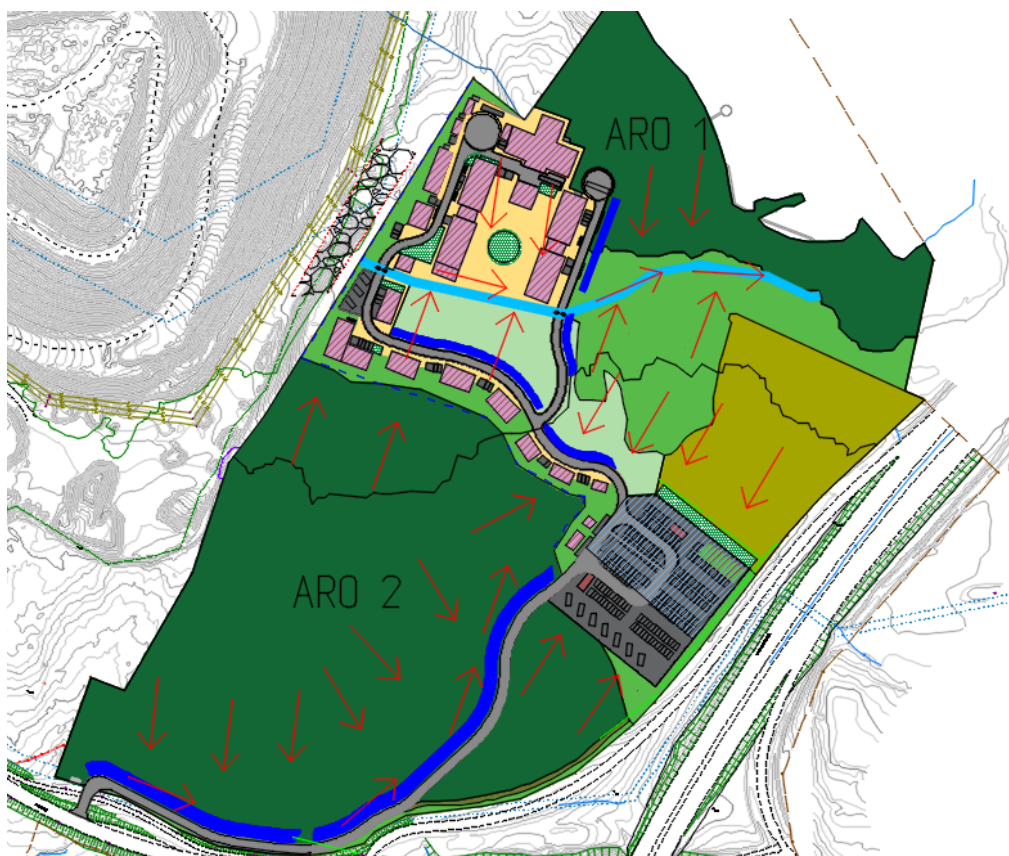
Detaljplanen möjliggör också anordnande av en stig ned mot sjön och en stig eller spänger samt bryggor vid vattnet, inom strandskyddat område. Stigen genom strandskogen med högt naturvärde ska ske med varsam anpassning till djur- och naturliv, lika det som utförts längs Ullna strand i den västra delen av Ullnasjön. De föreslagna bryggorna ligger utanför strandskogen som har högt naturvärde.

För bryggor och en tillgänglig stig ned till och längs med vattnet, inom planområdets användningsområden *friluftsområde* (N), och *vattenområde* (W), åberopas som särskilt skäl 7 kap 18 e § punkt. 3 MB att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området och 7

kap. 18 e § punkt. 5 MB, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Läs vidare om strandskydd under rubriken *strandskydd* i avsnittet *Planeringsförutsättningar*.

Dagvattenhantering



Figur 13. Planområdet indelat i ARO1 och ARO2. Röda pilar visar flödesriktningar.

Intill de vägar som planeras anläggs svackdiken där fördröjningsvolymen tillåts infiltrera i ett underliggande makadamlager, och där det är möjligt vidare i mark. Svackdiken i det norra avrinningsområdet (ARO 1) bräddar mot det befintliga tvärgående diket som leder vattnet direkt till Ullnasjön. Troligtvis är det befintliga tvärgående diket igensatt och kan behöva fördjupas och/eller breddas. Dikets primära funktion är att avleda vattnet, men en viss infiltration och rening sker också. Detta dike tar också emot vatten från Ullnabackens östra sida.

Svackdiken i det södra avrinningsområdet (ARO 2), anläggs med en större volym för att också kunna ta emot skyfallsvatten.



Figur 14. Inzoomning på ARO 2 med föreslagna dagvattenåtgärder

Dagvatten från gårdsytor, samt från vägsträckor där svackdiken inte får plats, leds till trädplanteringar eller växtbäddar med skelettjordar som bräddar mot det befintliga diket. Dagvatten från den större parkeringen leds mot planteringar med skelettjord, vilket har en oljeavskiljande effekt.

I ARO 1 behövs någon typ av avskärande dike eller barriär längs den nordvästra plangränsen. Detta för att skydda byggnationen mot tillrinnande vatten från omgivande mark och istället leda vattnet mot det befintliga diket för avledning till Ullnasjön.

För den bebyggelse som föreslås mellan skogen och infartsvägen kommer det att behövas ett avskärande dike eller barriär på den sida som vetter mot skogen, så att vatten från den sluttande skogsmarken kan avledas och inte rinna in på bebyggelsen.

Stuprören på varje byggnad kommer att anslutas till en ledning som avleder regnvatten från byggnadernas tak till en gemensam tank för dagvatten och renat spillvatten.

Föreslagen placering av denna tank är vid den större parkeringen i ARO 2. Om magasinet blir fullt bräddar detta mot skelettjorden.

Minst 10 mm av nederbörden på övriga hårdgjorda ytor ska tas omhand i infiltrationsbaserade anläggningar före avledning. Utifrån detta krävs totalt en fördröjningsvolym på 221 kubikmeter för hela planområdet, fördelat på 66,8 kubikmeter för ARO 1 och 154 kubikmeter för ARO 2. Förutom denna fördröjningsvolym krävs ytterligare fördröjning för att uppnå tillräckligt god rening, för att detaljplanen inte ska försvåra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för ytvattenrecipienterna.

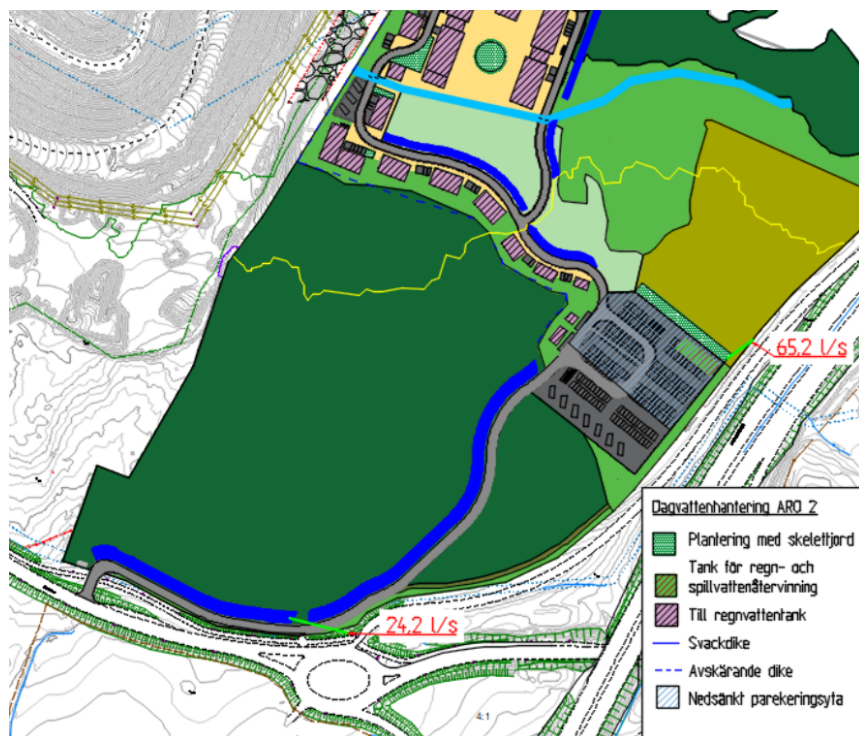
För ARO 1 innebär detta att den totala fördröjningsvolymen, med föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder, blir 380 kubikmeter för dagvattenanläggningarna. Med föreslagna fördröjningsåtgärder blir det sammanlagda flödet i det tvärgående diket ut till recipient för ett klimatkompenserat 10-årsregn 894 liter i sekunden.

För ARO 2 finns, förutom ovanstående fördröjnings- och reningskrav, också ett krav från Trafikverket om att inte släppa ut ett större flöde än det befintliga flödet för ett 10-årsregn utan klimatfaktor, vilket är beräknat att bli 89,4 liter i sekunden. ARO 2 avrinner mot Trafikverkets dagvattenanläggning vid två olika anslutningspunkter. Flödet har beräknats till 24,2 liter i sekunden mot Ullnavägen i söder och 65,2 liter i sekunden mot E18 i öst.



Figur 15 Röda punkter illustrerar utsläppspunkter från planområdet till Trafikverkets dagvattenanläggningar

För att klara detta krävs en total fördröjningsvolym på 3433 kubikmeter inom ARO 2. Den totala fördröjningsvolym som tillskapas i föreslagna dagvattenanläggningar i ARO 2, inklusive den nedsänkta parkeringsytan, är 3437 kubikmeter.



Figur 16. Inzoomning på ARO 1 med föreslagna dagvattenåtgärder

Skyfallshantering

I ARO 1 behöver marken höjdsättas så att vattnet rinner ytligt mot det befintliga diket mot Ullnasjön i det fall dagvattensystemet svämmar över. Den direkta närheten till Ullnasjön medför att skyfallsvatten från ARO 1 inte behöver fördröjas. Tillrinnande vatten från Ullnabacken behöver också ledas via detta dike på samma sätt som idag.

I ARO 2 fördröjs skyfallsvatten i svackdiken, skelettjord och i den nedsänkta parkeringsytan. 5040 kvadratmeter av parkeringsytan är nedsänkt 0,2 meter för att kunna samla upp och fördröja tillkommande skyfallsvatten utan att öka flödet till Trafikverkets anläggning. Erforderlig volym för magasinering av skyfall är 3433 kubikmeter. Tillgänglig volym enligt föreslagna lösningar är 3437 kubikmeter.

Höjdsättningen av marken runt de södra byggnaderna bör göras så att vatten från skogsmarken i söder rinner mellan husen vid större regn när avskärande diken inte

räcker till. Det bör också i allmänhet säkerställas att marken närmast huskroppar ges en lutning på minst 3–5 procent.

Om det befintliga diket strax utanför fastighetsgränsen i söder förblir opåverkat av den nya angöringsvägen till planområdet från Ullnavägen kan skyfallsvatten från fastigheten väster om planområdet fortsatt ledas samma väg österut mot Ullna trafikplats. Detta kräver dock att vattnet kan ledas förbi den planerade infarten till området, antingen i trumma eller genom en sänkning av marknivån vid denna plats.

Genomförandefrågor

I detta avsnitt redovisas hur detaljplanen är avsedd att genomföras, vilka åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Tid- och genomförandeplan

I samband med att detaljplanen får laga kraft kan fastighetsägaren ansöka om bygglov och andra tillstånd som krävs för genomförandet. Planområdet avses inte fastighetsbildas.

När respektive tillstånd har erhållits kan fastighetsägaren bebygga området enligt detaljplanen, inklusive angöringsväg och infrastruktur såsom VA.

Vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken

Flera åtgärder som föreslås i detaljplanen såsom bortledning av grundvatten för dricksvattenuttag (vattentäkt), eventuella schakter och grundläggningar under grundvattennivån men också tillfälliga eller permanenta grundvattensänkningar är samtliga tillståndspliktiga vattenverksamheter enligt 11 kap. MB.

Eventuellt uttag av ytvatten till brandpost, anläggande av bryggor och spänger inom vattenområde samt grävning och rensning i diken är också vattenverksamheter enligt miljöbalken, där vissa kan vara anmälningspliktiga och andra tillståndspliktiga.

Under fortsatt planprocess kommer förutsättningarna och behoven av vattenverksamheter utredas vidare. Detta kommer i sin tur innebära att man kan presentera ett förtydligande material om vilka vattenverksamheter som krävs och vilka anmälnings- och/eller tillståndprocesser som behövs för detaljplanens genomförande.

Vattenskyddsområde enligt 7 kap. miljöbalken

Enligt 7 kap. 21 § MB får ett mark- eller vattenområde av länsstyrelsen eller kommunen förklaras som vattenskyddsområde till skydd för en grund- eller ytvattentillgång som utnyttjas eller kan antas komma att utnyttjas för vattentäkt. Då detaljplanens dricksvattenförsörjning ännu inte är fullständigt utredd har kommunen i detta skede inte heller tagit ställning till om det är aktuellt att inrätta ett vattenskyddsområde kopplat till en eventuell vattentäkt i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt för vattenledning (0160-0431/1979). Ledningen sträcker sig längs Ullnavägens norra sida, i planområdets södra del. Ledningen bedöms kunna ligga kvar.

I anslutning till planområdet finns ett officiälservitut för väg (0117-98/85). Servitutet avser rätt för fastigheten Österåker Rydboholm 2:1 att ta väg över fastigheten Täby Arninge 4:1. Sedan servitutet bildades har Ullnavägen byggts i servitutets sträckning. Servitutet bedöms inte påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp och har inte tillgång till sådan anläggning. Detaljplanen utformas med förutsättningen att området fortsättningsvis inte kommer ingå i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detta innebär att detaljplanen ska ta fram förslag på och säkerställa att dricksvatten, spillvatten och dagvatten hanteras enskilt.

Spillvattnet från planområdet avleds till ett reningsverk som placeras söderut i området i anslutning till parkeringsytan. Placeringen väljs delvis för att säkerställa att spillvattnet och vattenbrunnarna hamnar på ett tillräckligt avstånd från varandra samt att det finns goda möjligheter för att utföra drift och skötsel av reningsverket vid behov. Det tänkta reningsverket kan rena spillvattnet så att det lever upp till kvaliteten i EU:s riktlinjer 76/160/EWG för badvattenkvalitet samt EUs vägledning 2017/C163 för bevattningssvattens hygieniska kvalitet vid odling av frukt och bär som förtärs utan uppvärmning.

Tidiga provtagningar visar att det kan vara för lågt flöde av grundvatten och att det förekommer föroreningar som innebär att vattnet i så fall behöver renas.

Förutsättningarna för enskild anläggning behöver studeras vidare under planprocessen.

Om enskild anläggning inte är möjlig kan det prövas om sjövattnen från Ullnasjön kan renas till dricksvatten samt om reningsverk för avloppsvatten kan anläggas. I andra hand kan förutsättningarna utredas för fastigheten att ansluta sig till kommunens vatten- och avloppsnät som avtalskund enligt Vattentjänstlagen (2006:412) 2 kap. 4 § och i enlighet med kommunens Allmänna bestämmelser om vatten- och avloppshantering (ABVA) och kommunens VA-taxa.

Brandvatten föreslås lösas enskilt antingen med sjövattnen från Ullnasjön eller med tank. Dialog kommer att ske med Storstockholms brandförsvaret.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska följa Täby kommuns avfallsföreskrifter och Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, Täby kommuns Tekniska handbok och gällande arbetsmiljölågstiftning. Avfallshanteringen föreslås ske i ett eller flera separata miljöhus. Avfallsutrymmet ska ha plats för kärl för mat- och restavfall samt förpackningsavfall. Placering av fettavskiljare och tömningspunkt behöver samråd med avfallsenheten inför bygglov. Avståndet mellan avfallsutrymme och hämtfordonets uppställningsplats ska vara så kort som möjligt och inte överstiga tio meter. Hela dragvägen ska vara plan och hårdgjord. Gångväg för slangdragning ska inte överstiga tio meter.

Övriga ledningar

Det kan bli aktuellt med en ny transformatorstation för att säkra elförsörjningen för planområdet. Placering av denna kommer att föreslås i dialog med nätägaren Ellevio under fortsatt planprocess.

Fastighetsägaren ansvarar för att i samverkan med respektive nätägare säkerställa utbyggnad av ledningar för exempelvis el och fiber.

Avtal och plan- och genomförandekonomi

I avsnittet nedan redovisas plan- och genomförandekonomi.

Plankostnadsavtal och planavgift

Plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren som syftar till att fastställa dess ekonomiska åtaganden vid upprättandet av ny detaljplan. Fastighetsägaren står för samtliga kostnader kopplade till framtagandet av detaljplanen.

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägare till Arninge 5:1 innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet reglerar tekniska, juridiska och ekonomiska frågor gällande detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet innehåller även krav och mål för hur utbyggnaden av planområdet ska genomföras.

Nyttjanderättsavtal

Avtal om anläggningsarrende avses tecknas mellan fastighetsägaren till Arninge 5:1 och Ellevio för upplåtelse av mark för transformatorstation.

Övriga avtal

Genomförandavtal bör tecknas mellan fastighetsägaren till Arninge 5:1 och ledningsägaren inför utbyggnad av anslutningsvägen, då denna korsar befintligt ledningsrättsområde.

Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Fastigheten Arninge 5:1 ska behålla sina nuvarande gränser. Ingen fastighetsbildning, anläggningsåtgärd eller ledningsrättsåtgärd föreslås ske med anledning av detaljplanen.

Avgifter, inlösen, ersättning

Fastighetsägaren till Arninge 5:1 har det fulla kostnadsansvaret för framtagande och genomförande av detaljplanen. I det ingår eventuella åtgärder på eller intill befintlig vattenledning längs Ullnavägen samt anpassningar av Ullnavägen, inklusive tillhörande gång- och cykelväg, vid utbyggnad av anslutningsvägen.

Planeringsunderlag

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Statliga och regionala ställningstaganden och beslut

I avsnitten nedan redovisas statliga och regionala ställningstaganden och beslut.

Svensk veteranpolitik – Ett ansvar för hela samhället (SOU 2014:27)

SOU 2014:27 är ett slutbetänkande från Veteranutredningen (Fö 2011:03), med titeln *”Svensk veteranpolitik – Ett ansvar för hela samhället*. Utredningen visar att stressreaktioner efter internationell tjänst är vanliga, både akuta och långvariga, och att detta gäller även individer som inte själva upplevt sig som stressade. Återhämtning, vila, rekreation och social samvaro framhålls som viktiga skyddsfaktorer för att förebygga psykisk ohälsa över tid. Betänkandet har legat till grund för efterföljande politiska ställningstaganden och riktlinjer inom veteranpolitiken. Flera av dess slutsatser återkommer i senare strategidokument, bland annat i *Sveriges veteranstrategi 2024–2030* och i promemorian *En veterangård för vila och återhämtning* (2025).

Promemorian: En veterangård för vila och återhämtning

Publicerad: 3 oktober 2025

Promemorian analyserar hur en veterangård kan organiseras, finansieras och drivas för att möta veteraners behov av vila, återhämtning och social samvaro. Utredningen konstaterar att Sverige saknar en permanent fysisk anläggning för detta ändamål och att nuvarande stödstrukturer inte till fullo svarar mot behovet. Den bedömer att en veterangård bör etableras som ett komplement till Försvarmaktens och frivilligorganisationers verksamhet. Utredningen lyfter Norges veterancenter vid Bæreia som en relevant modell och framhåller att ett ökat svenskt internationellt engagemang kommer att förstärka behovet av sådana funktioner framöver.

Promemorian var på remiss med svarstid till den 2 januari 2026. Vidare beredning pågår inom Regeringskansliet.

En aktiv och inkluderande veteranpolitik – Sveriges veteranstrategi 2024–2030

Sveriges veteranstrategi 2024–2030 redogör för regeringens långsiktiga inriktning för svensk veteranpolitik och omfattar både militära och civila veteraner samt deras anhöriga. Strategin betonar att veteranpolitik är ett ansvar för hela samhället och att stödet behöver vara långsiktigt, inkluderande och bättre samordnat mellan Försvarsmakten, andra statliga myndigheter, kommuner, regioner och civilsamhällesorganisationer.

Ett centralt tema i strategin är att ansvarsfördelningen mellan berörda aktörer förtydligas och att uppföljningen av veteraners hälsa och livssituation ska stärkas. Den lyfter även behovet av kompetensutveckling och kunskapshöjning hos de aktörer som möter veteraner och deras anhöriga. Anhörigas situation uppmärksammas särskilt, med krav på att deras behov ska beaktas i större utsträckning inom veteranstödet.

Strategin är ett gällande styrdokument antaget av regeringen 2023 och är vägledande för Försvarsmakten, andra statliga myndigheter, kommuner, regioner och civilsamhällesorganisationer i utvecklingen av veteranstödet till år 2030.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2050

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2050, är Täby centrum-Arninge utpekad som en av åtta yttre regionala stadskärnor. Utvecklingen av regionala stadskärnor syftar till att komplettera centrala Stockholm och avlasta transportsystemet. Täby kommuns inriktning är att Täby centrum-Arninge ska utvecklas genom stadsutveckling med bostäder, arbetsplatser och service i de bästa kollektivtrafiklägena.

Kommunala ställningstaganden och beslut

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet antogs av kommunfullmäktige den 19 april 2022, § 58. Översiktsplanens plankarta anger en önskvärd användning av mark- och vattenområden i kommunen. Översiktsplanen anger för planområdet natur- och parkområde samt utredningsområde, vars framtida markanvändning behöver studeras vidare. Kommunens inriktning för området tydliggörs i Strukturplan för Arninge-Ullna.

Strukturplan för Arninge-Ullna

Strukturplan för Arninge-Ullna godkändes av kommunfullmäktige den 4 mars 2024, § 35. Strukturplanen ska vägleda efterföljande beslut samt planerings- och investeringsprocesser och fungera som en gemensam bild av hur Arninge-Ullna ska kunna utvecklas från nu och över tid. Strukturplanen är inte juridiskt bindande.

Strukturplanen anger en utveckling för Veterancenter inom berört område.

Övriga kommunala riktlinjer och stöddokument

- Halva Täby grönt – Grönplan för Täby kommun, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 17 maj 2022, § 49.
- Teknisk handbok – fastställd av stadsbyggnadsnämnden den 11 december 2018, § 200. Reviderad den 2 oktober 2025.
- Dagvattenstrategi för Täby kommun, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2016, § 137.
- SÖRAB Avfallsplan 2021–2032, antagen av kommunfullmäktige den 2 november 2020, § 209.
- Parkeringsstrategi, antagen av kommunfullmäktige den 20 februari 2014, § 11.
- Riktlinje för cykeltrafik, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2024, § 119.
- Föreskrifter om avfallshantering i Täby kommun, antagna av kommunfullmäktige den 5 februari 2024, § 11.
- Riktlinjer för exploateringsavtal, beslutad av kommunfullmäktige 19 maj 2025, § 72.

Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden

Området är sedan tidigare inte planlagt.

Pågående eller kommande planering i omgivningen

På Ullnabacken, som är en deponi, väster om planområdet planeras det för ett rekreationsområde. För deponin gäller en avslutningsplan beslutad av Länsstyrelsen i Stockholm. Enligt beslut från länsstyrelsen ska avslutningen vara genomförd den 31 augusti 2026.

En planbeskedsansökan för elbilsladdning och verksamhetslokaler har skickats in till kommunen avseende del av fastigheten Arninge 4:1 i direkt anslutning väster om planområdet och söder Ullnabacken. Ansökan är inte behandlad.

Utredningar

- Miljökonsekvensbeskrivning – Sweco, daterad den 23 januari 2026
- Naturvärdesinventering - Conec konsulterande Ekologer, daterad den 7 november 2024
- PM påverkan på ekologi Veteran- och anhörigcenter, Arninge 5:1, Täby kommun – Conec konsulterande ekologer, daterad 4 december 2025
- Undersökning, kartering och bedömning av eventuell påverkan på befintliga De Geermoräner – Sweco, daterad den 5 november 2025
- Dagvatten- och skyfallsutredning – Novaterra AB, daterad den 8 december 2025
- PM Strandskydd – Sweco, daterad den 10 december 2025
- PM VA-utredning del av Arninge 5:1 Täby kommun – Novaterra AB, daterad 3 december 2025
- Trafik- och parkeringsutredning, PM Trafik - Sweco, daterad den 6 oktober 2025
- ProjekteringsPM geoteknik – GeoMind, daterad den 10 november 2025
- Markmiljöteknisk markundersökning- Liljemark Consulting, daterad den 4 november 2025
- Arkeologisk utredning etapp 2 samt arkeologisk förundersökning – Torp, gravar och boplatssområden i Ullna, Arkeologikonsult, rapport 2025:3823
- Landskapsanalys – Sweco, daterad den 10 december 2025
- Lokaliseringsutredning avseende jordbruksmark – Sweco, daterad den 19 november 2025

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Förenlighet med översiktsplanen

Översiktsplanen anger för planområdet natur- och parkområde samt utredningsområde, vars framtida markanvändning behöver studeras vidare. Inom natur- och parkområden kan mindre utveckling ske av enskilda byggnader och anläggningar, avskilda från den sammanhängande tätortsstrukturen. Detaljplanen bedöms därmed inte avvika från översiktsplanen avseende markanvändningen.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

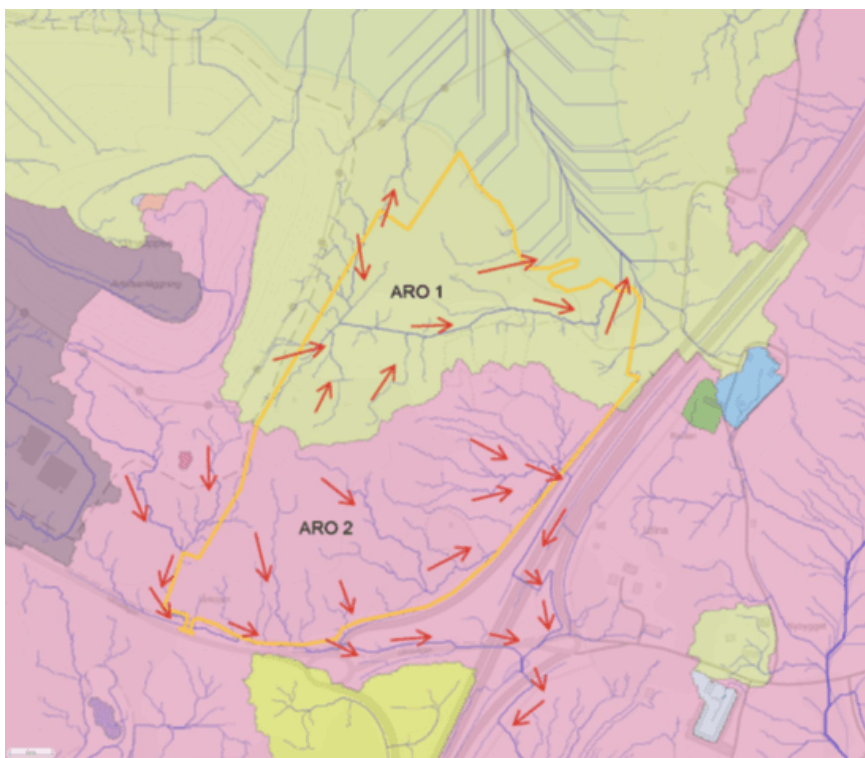
Området närmast E18 har förhöjda halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂), enligt kartunderlag från Östra Sveriges Luftvårdsförbund, däremot överskrids inte miljökvalitetsnormerna för dessa. Detaljplanen ska säkerställa att stadigvarande vistelse inte uppmuntras i E18:s absoluta närhet.

Ytvatten

En vattendelare går genom planområdets mitt i en öst-västlig riktning. Den norra delen av planområdet, ARO 1, avvattnas direkt till Ullnasjön och därefter Ullnaån medan den södra delen, ARO 2, avvattnas direkt till Ullnaån, se figur 17 nedan.

Miljökvalitetsnormerna för Ullnasjön är att god ekologisk status ska uppnås till år 2033. God kemisk ytvattenstatus ska uppnås, men med ett senare målår för PFOS (2027). Mindre stränga krav sätts för PBDE och kvicksilver vars kvalitetskrav fortsatt är ”uppnår ej god kemisk ytvattenstatus”. För Ullnaån gäller att god ekologisk status ska uppnås senast år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. För den senare sätts mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE, som får kvalitetskrav ”uppnår ej god kemisk ytvattenstatus”. Planområdet ligger inte inom eller i direkt närhet av någon grundvattenförekomst.

Detaljplanen ska påvisa och säkerställa att ett genomförande av planen inte försvårar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Ullnasjön och Ullnaån.



Figur 17. Befintlig avrinning från planområdet med omnejd mot recipient. Planområdets två avrinningsområden beskrivs som ARO 1 och ARO 2. Röda pilar illustrerar rinnvägar för vatten.

Vägar trafik och parkering

E18, som ingår i det statliga vägnätet, angränsar till planområdet i öster. Norr om trafikplats Ullna är skyltad hastighet 100 km/h, och söderut mot Stockholm är den skyltade hastigheten 80 km/h. Enligt Trafikverket uppgår trafikmängden på trafikplatsens ramper för samtliga fordon till mellan cirka 300–1300 fordon per dygn.

Ullnavägen ingår i kommunens huvudvägnät och länkar samman det lokala vägnätet med det regionala. Trafikmängden på Ullnavägen är cirka 600 fordon/timme under förmiddagens maxtimme och cirka 700 fordon/timme under eftermiddagens maxtimme. Detta motsvarar cirka 6000–7000 fordon per dygn. Den skyltade hastigheten är 50 km/timme i anslutning till trafikplats Ullna och 70 km/timme efter övergången till landsvägsmiljö. Längs vägen finns en rast- och informationsficka vid övergången till 70 km/timme.

En gång- och cykelväg löper parallellt med Ullnavägen längs planområdets södra gräns. Sträckan utgör en del av det regionala cykelstråket Åkersbergastråket. Enligt Regional cykelplan för Stockholms län ska gång- och cykelvägen kunna breddas till 4,3 meter för att uppfylla kraven på regionala cykelstråk.

Området har tillgång till kollektivtrafik genom busslinjerna 524 och 683, vilka passerar i närområdet. Närmaste busshållplats är Linjalvägen och Ullna gård, cirka 600 meter från planområdet. Roslagsbanans station Arninge ligger cirka 1 kilometer från området (fågelvägen) och erbjuder goda förbindelser till och från Täby centrum och Stockholms innerstad.

Motorfordonstrafiken från veteran- och anhörigcenter bedöms uppgå enligt genomförd trafikanalys till 219 fordon per maxtimme vid högsta belastning, till exempel vid evenemang. Kapacitetsberäkningar visar att den planerade korsningen mot Ullnavägen klarar den prognosticerade trafiken utan kapacitetsproblem. Leveranser och avfallshämtning planeras ske 1–2 gånger per vecka och bedöms inte påverka trafiksäkerheten eller framkomligheten på Ullnavägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detaljplanen utformas med förutsättningen att området fortsättningsvis inte kommer ingå i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detta innebär att detaljplanen ska redovisa och säkerställa enskilda lösningar för dricksvattenförsörjning samt hantering av spill- och dagvatten.

Värme, kyla och el

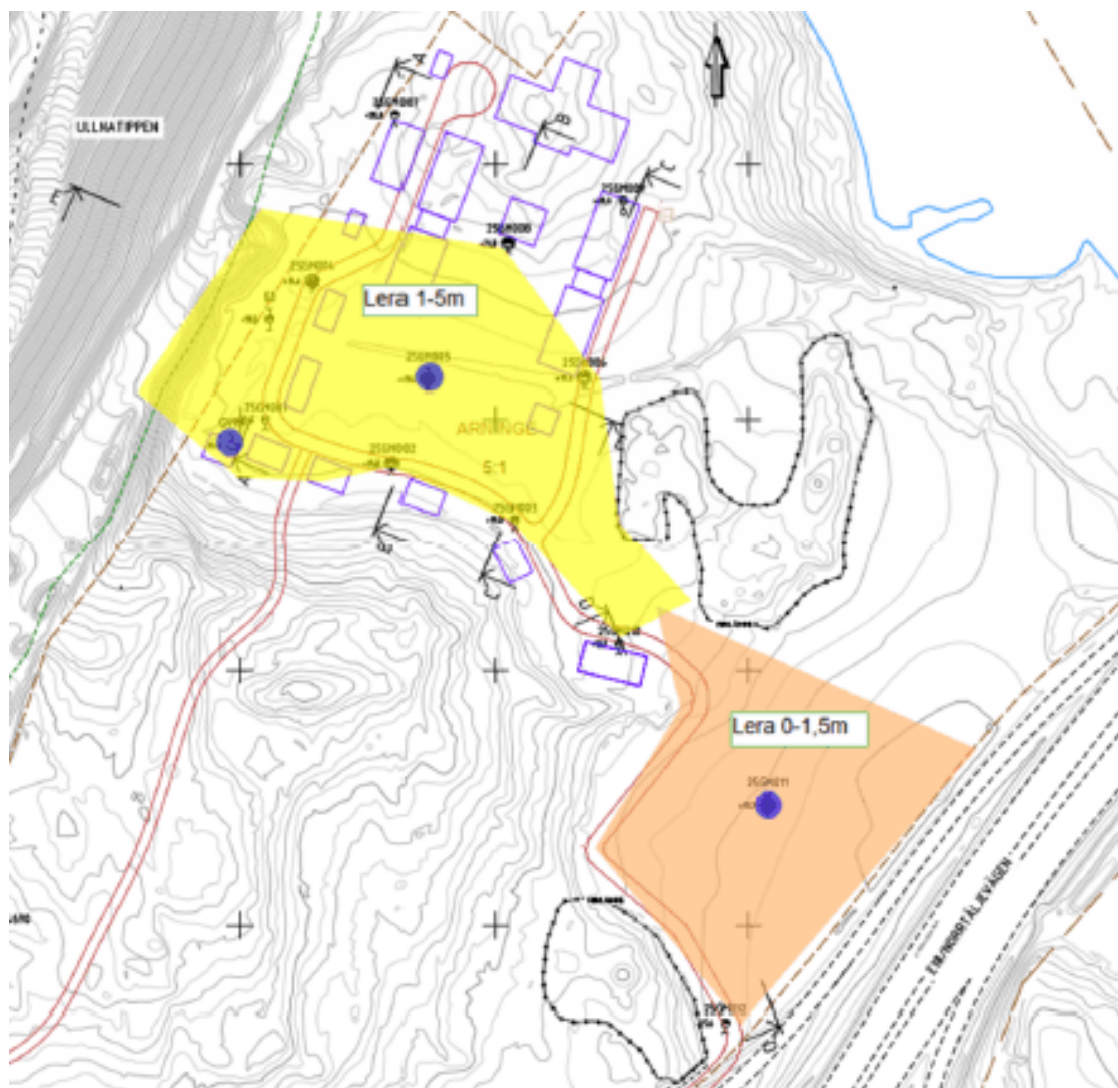
Bebyggelsen föreslås värmas med bergvärme och vid behov kylas med frikyla från bergvärmens borrhål.

Det finns ingen transformatorstation i närheten av planområdet. För att säkra elförsörjningen kan sådan behöva uppföras, vilket i så fall sker i dialog med nätägaren Ellevio. Frågan om elkapacitet kommer utredas vidare under planprocessen.

Geoteknik och geohydrologi

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram. Inom den undersökta delen av planområdet består jorden generellt av fyllning, lera och friktionsjord. I nordväst höjer sig terrängen kraftigt mot Ullnadeponin. Huvuddelen av området ligger på ett låglänt fält, där jorden består av 1-5 meter lera. Den översta delen (2-3 meter) av leran är av torrskorpekaraktär. Lermäktigheten är som störst i nordväst, se figur 18 nedan. Djupet till berg varierar här mellan 4-10 meter från markytan. Lerans mäktighet minskar till 0-1,5 meter och är huvudsakligen av torrskorpekaraktär mot de fastmarksområden som

återfinns där topografin höjer sig i norr och söder. Djupet till berg ligger här mellan 1-2 meter från markytan. Övrig mark inom undersökt område består av fast mark eller torrskorpelera. Två grundvattenrör har installerats och ytterligare ett rör från arkivhandlingar har analyserats. Grundvattennivån i området visar på variationer från 0,2 till 1,2 meter från markytan.



Figur 18. Grov redovisning som visar lerområden (gult och orange) samt med uppskattat lerdjup utifrån de geotekniska undersökningar som genomförts. Utsatta grundvattenrör är markerade som blå punkter.

Strandskydd

Delar av planområdets nordliga delar omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Inom planområdet finns inga tidigare upphävanden av strandskydd. Strandskyddet omfattar ett område om 100

meter från strandkanten både på land och i vattenområdet. Det gäller även miljön under vattnet. Detaljplanen ska förhålla sig till strandskyddet alternativt upphäva strandskyddet om så krävs samt är möjligt i enlighet med miljöbalkens bestämmelser.

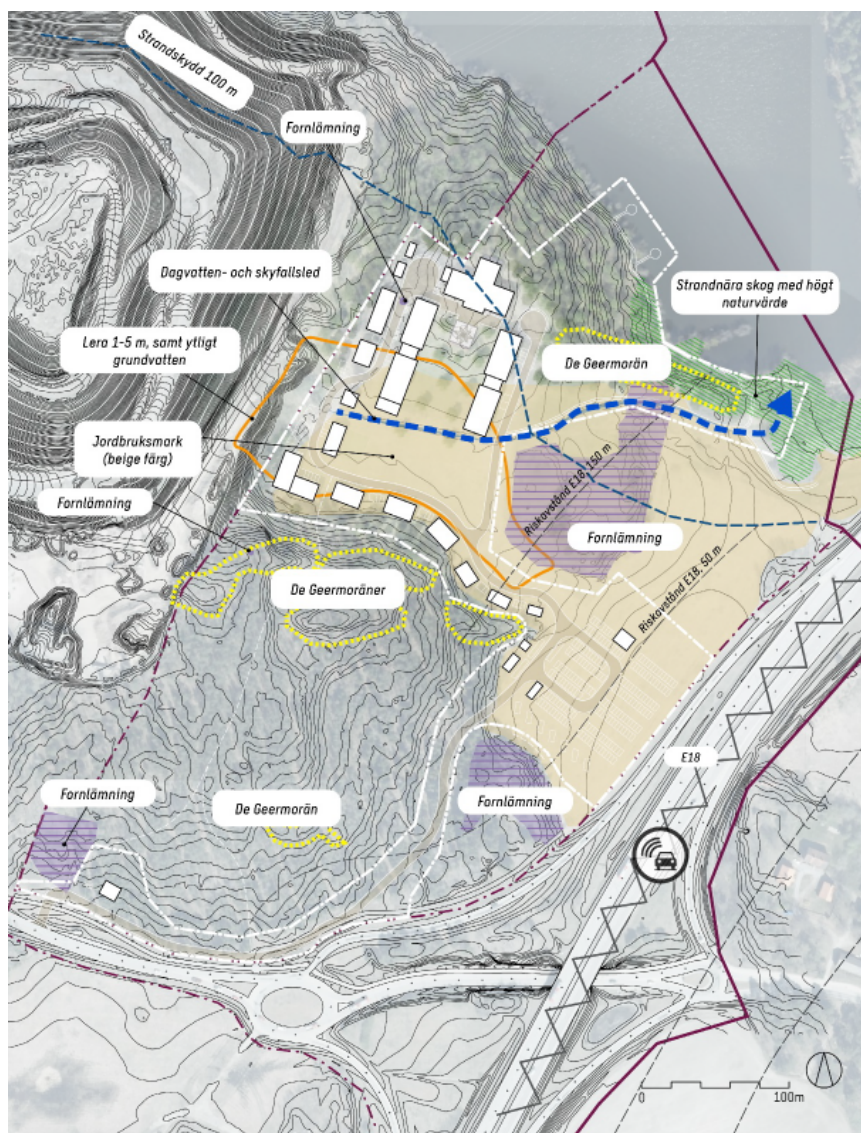


Figur 19. Situationsplan som visar strandskyddslinjen i blått. Planområdet i vit prickstreckad linje.

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda: det ska finnas särskilda skäl, och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet kan inte upphävas inom ett område som behövs för att mellan strandlinjen och bebyggelsen säkerställa fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och

djurliv. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion, till exempel en anläggning som kräver direkt koppling till vattnet.

En PM Strandskydd har tagits fram som motiverar den föreslagna bebyggelsen samt redogör för vilket av de särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet. PM:en innehåller också ett flertal skisser som tagits fram för att undersöka eventuellt andra godtagbara alternativa placeringar som inte inkräktar på strandskyddet. Inget av dessa alternativ har dock visat sig lämpliga utifrån en sammantagen bedömning av nödvändiga funktioner för verksamheten, markförhållanden och topografi, skyfall, riksintressen, buller, riskavstånd, kulturmiljö med mera.



Figur 20. Planförslaget överlagrad förutsättningar. Topografin, riskavstånd till E18, utbredning av De Geermoräner, (gult), fornlämningar (lila) och den strandnära skogen med högt värde i grönt närmast vattnet. Skyfalls- och dagvattenled söder om huvudbyggnaderna i blåstreckad linje. Lera 1-5 m och yttligt grundvatten, orange linje, Utbredning av jordbruksmark i beige.

Behovet av ett svenskt veterancenter har under lång tid lyfts fram från nationell politisk nivå, och det finns i dag en bred politisk samsyn om att veteraner och deras anhöriga bör ges ett mer samlat och långsiktigt stöd. Behovet uppmärksammas även inom forskningen och en samlad bedömning är att behovet av ett veterancenter kommer att öka framöver i och med Sveriges medlemskap i NATO, då fler svenskar kommer att delta i internationella insatser. Av detta bedöms nyttan av ett veteran- och anhörigcenter på platsen väga tyngre än strandskyddsintresset. Särskilda skäl för

upphävande av strandskyddet bedöms föreligga och redovisas under avsnittet *Upphävande av strandskydd*.

Naturmiljö

Naturvärdesinventering och artinventeringar av fåglar, fladdermöss och groddjur samt bedömning om naturvärdesträd har genomförts inför samrådet.

Naturvärden och spridningssamband

Naturmarken inom planområdet består av ett sprickdalslandskap med skogbeksädda höjdryggar i norr och söder som omger öppen åkermark och hagmark som nu håller på att växa igen. Mitt i åkermarken finns också en torrbacke. Ett dike löper i öst-västlig riktning genom den öppna före detta åkermarken, från sankmarken nedanför Ullnabacken till Ullnasjön.

I RUFS 2050 är planområdet utpekade som del av den regionala stadskärnan Täby centrum-Arninge. Samtidigt framgår att området är beläget mellan två regionala gröna kilar, Angarnkilen och Bogesundkilen, där ett svagt grönt spridningssamband har identifierats. Gröna kilar utgör sammanhängande regionala naturområden, medan gröna spridningssamband utgör de funktionella kopplingar som möjliggör ekologisk sammanlänkning mellan kilarna. Ett svagt spridningssamband innebär att den befintliga grönstrukturen har särskild betydelse för att upprätthålla den funktionella kopplingen mellan de gröna kilarna.

Täby kommuns översiktsplan och grönplan redovisar ett regionalt spridningssamband genom planområdet. Grönplanen kompletterar översiktsplanen och ska vägleda arbetet med att uppfylla översiktsplanen i arbetet med natur- och grönområden. Grönplanen redovisar fyra prioriterade spridningssamband. För det aktuella planområdet är spridningssamband kopplade till groddjur, pollinatörer och äldre tall särskilt relevanta. Dessa spridningssamband har identifierats genom habitatnätverksanalyser, där utvalda arter används som representanter för olika livsmiljöer. I detta sammanhang representeras groddjur, våtmarker, pollinatörer, öppna blomrika gräsmarker och äldre tall tallmiljöer.

De utpekade spridningssambanden utgör ett urval av de livsmiljöer som kommunen särskilt prioriterar att värna. Utöver dessa finns även andra naturmiljöer och ekologiska samband inom området, exempelvis kopplade till blandskog och vattenmiljöer såsom sjöar och vattendrag. För att ge en samlad bild av planförslagets påverkan kan det därför vara värdefullt att redovisa hur områdets naturmiljöer hänger

samman som helhet samt hur eventuella prioriteringar mellan olika miljöer och spridningssamband har gjorts.

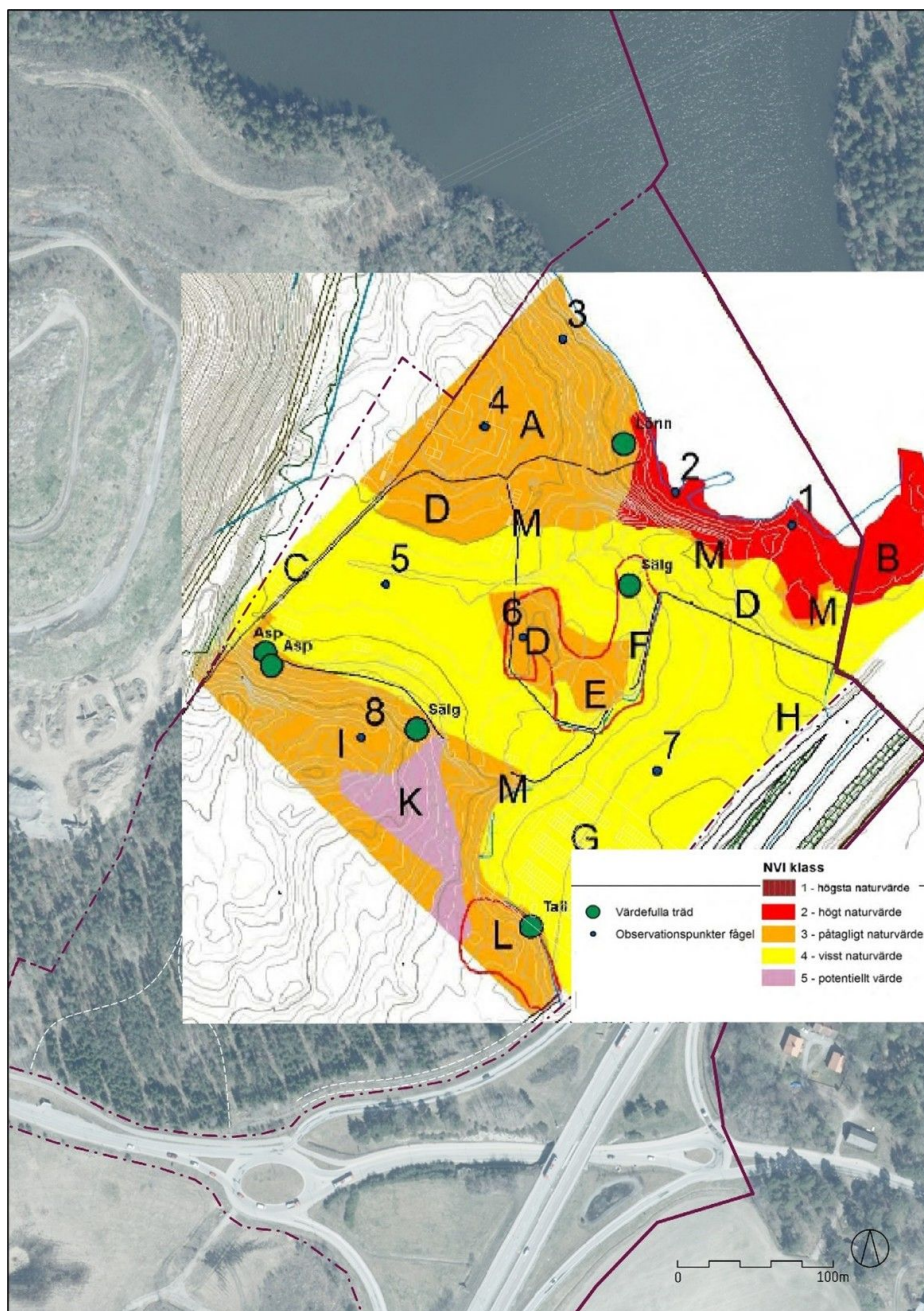
En naturvärdesklassning har gjorts för planområdet (se figur 21). De kategorier som registrerats är klass 4 visst naturvärde, klass 3 påtagligt naturvärde och klass 2 högt naturvärde. NVI klass 4 innebär att delområdet bidrar till den biologiska mångfalden på lokal nivå, klass 3 på lokal och regional nivå och klass 2 på regional och nationell nivå. Täby kommuns grönplan anger att:

- Områden med naturvärdesklass 4 kan ianspråktas för exploatering om kompensationsåtgärder genomförs och inga betydande spridningssamband påverkas.
- Exploatering av områden med naturvärdesklass 3 bör endast övervägas i undantagsfall om skyddsåtgärder som säkerställer områdets värden vidtas eller om kompensation kan ske och inga betydande spridningssamband påverkas negativt.
- Områden med naturvärden av global och nationell betydelse, naturvärdesklass 1 och 2, ska bevaras.

Område A närmast vattnet (triviallövskog och strand) bedöms ha NVI klass 3 ”påtagligt värde” medan fuktlövskogen i område B har NVI klass 2 ”högt värde”.

Torrbacksområdena i mitten (D, E och F) har NVI klass 3 ”påtagligt” eller NVI klass 4 ”visst värde”.

En del av skogen i sydväst (I och L) har givits NVI klass 3 ”påtagligt värde”, medan åkermarken (G), våtmarken (C) och en aspdunge (H) har givits NVI klass 4 ”visst värde”. Slånsnåren som omger åkermarken (M) bedöms ha NVI klass 3 ”påtagligt värde”. En del av planområdet, skogen i södra delen närmast Ullnavägen, ingick inte i naturvärdesinventeringen.



Figur 21. Naturvärden och beteckningar på områden samt inventeringspunkter för fåglar. Värdefulla träd är markerade. Grå punkter är observationer av fågel

Arter och artskydd

Enligt artportalen finns rödlistade fåglar och fladdermöss inom området och även den rödlistade växten pimpinellros samt insekten sexfläckig bastardsvärmare.

Under fågelinventeringen har 58 arter noterats, av vilka 37 skulle kunna häcka i området, medan 21 är mer tillfälliga besökare. Arter som noterats under inventeringen, och som enligt naturvärdesinventeringen (NVI:n) är särskilt känsliga eller särskilt värdefulla dels på grund av att de är rödlistade, dels på grund av att de bedöms kunna häcka i området, är gråkråka, grönfink, gulspurv och mindre hackspett.

Gråkråka och grönfink häckar troligen på flera ställen i området. Gulspurv häckar i mitten av utredningsområdet för NVI:n och möjligen också i den mer öppna skogen. Strandskogen ingår i ett större revir för mindre hackspett längs Ullnasjöns strand. Två exemplar av arten har under första halvåret 2024 observerats tillsammans på flera ställen utanför utredningsområdet. Häckningen verkar alltså inte ha skett inom utredningsområdet år 2024. Däremot ingår strandskogen i parets revir och åtgärder där kan medföra att fåglarna försvinner på grund av att födosöksreviret förminskas.

Fladdermusinventeringen resulterade i att fem arter påträffades: större brunfladdermus, dvärgpipistrell, vattenfladdermus, mustasch/taigafladdermus och nordfladdermus. Fladdermöss har sina bon i ihåliga träd och i byggnader av olika typ. Inget ställe har hittats inom utredningsområdet där fladdermöss skulle kunna bo eller övervintra, men eventuellt skulle några fladdermöss kunnat ha hittat ett mindre hål eller lös bark inom delområde B (se figur 21 ovan), utanför planområdet i nordost. Hålträd är ett annat alternativ, men antalet äldre träd begränsar sig för fladdermössen framför allt till lövträd där någon hackspett hackat ut hål. Bostadsbrist kan alltså vara ett problem i området för fladdermössen.

I inventeringen söktes efter groddjur men inga groddjur har setts eller hörts.

Biotopskydd

Det generella biotopskyddet omfattar två rösen i nordväst samt det befintliga tvärgående diket genom planområdet. Dispens från det generella biotopskyddet behöver beviljas ifall åtgärder ska genomföras som påverkar dessa.

Störningar och risker

Föroreningar i mark, grundvatten och dagvatten

En miljöteknisk markundersökning har genomförts som omfattat analys av ett stort antal parametrar för kontroll av ämnen som är förknippade med tippverksamhet och jordbruksmark. Generellt är föroreningsgraden relativt låg och många av de analyserade ämnena, såsom bekämpningsmedel, ftalater, bromerade flamskyddsmedel och lösningsmedel, har inte påvisats i något provtaget medium.

I jord påvisades generellt låga föroreningsnivåer. Kadmium påvisades i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden i två skruvborrade provpunkter och i en av dessa förekom även något förhöjda halter av nickel och kobolt. Dessa ämnen är inte ovanliga att ställvis återfinna i naturligt förhöjda halter i jordar med högt lerinnehåll. I ett handgrävt prov på åkermark i öster påvisades PFOS i halter strax över riktvärdet för känslig markanvändning (KM).

De förhöjda halterna av nickel, kobolt, kadmium och PFOS som påvisades ställvis i jorden bedöms på befintligt underlag inte medföra oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön vid genomförandet av detaljplanen. Påträffade föroreningar i jord bedöms inte utgöra ett hinder för genomförande av detaljplanen. Genomförandet av detaljplanen kräver markberedning och masshantering. Eftersom halter över KM påvisats behöver jorden klassificeras och hanteras på ett korrekt sätt.

I grundvattnet uppmättes en relativt hög konduktivitet samt höga halter av sulfat, kalcium, magnesium och natrium. Detta indikerar att det finns mycket joner (salter) i grundvattnet. Vidare påvisades höga halter av nickel och uran, men de uppmätta halterna av dessa ämnen varierar i olika grundvattenrör. De organiska ämnena som påvisats, alifater, PAH-L och PFAS-ämnen, finns inte naturligt i naturen utan kommer av en föroreningskälla. Alifater och PAH-L bedöms inte utgöra risker för människors hälsa eller för miljön. PFAS uppmättes i halter som översteg Livsmedelsverkets gränsvärden för dricksvatten. Eftersom grundvattennivån ligger nära markytan kan länshållningsvatten uppstå under schaktarbeten. Baserat på påvisade ämnen i grund- och ytvatten bör kemisk analys av prov på eventuellt länshållningsvatten genomföras innan avledning till recipient. Fler provtagningar av grundvatten är planerade för att utreda föroreningssituationen i djupare grundvatten, där dricksvattenuttag planeras.

Provtagning utfördes vid ett tillfälle på vattnet i det dike som skär genom undersökningsområdet i väst-östlig riktning, som för vatten från Ullnadeponins östra slänt mot Ullnasjön. Dagvattnet påvisade förekomst av metaller, tunga alifater och PFAS-ämnen. I jämförelse med Miljöförvaltningen i Stockholms gränsvärden för hantering av länshållningsvatten med avledning till yt- eller grundvatten är det endast halten av PFAS-11 som överstiger riktvärden. Baserat på genomförd provtagning går det inte att bedöma om källan till PFAS är Ullnatippen eller diffus spridning i miljön.

Radon

Inga radonmätningar har genomförts inom planområdet men hela kommunen är klassad som normalriskmark där det finns risk för förhöjda radonhalter i byggnader med markkontakt. Samtliga byggnader bör därmed uppföras radonsäkert.

Risk för ras och skred

Ullnadeponin är utpekad i statens geotekniska instituts (SGI:s) underlag för förutsättningar för ras och skred och inom planområdet finns vissa höjdskillnader med varierande lutningar. Riskerna kopplat till ras och skred för Ullnadeponin i väst hanteras och hänvisas till deponins avslutningsplan. Den ska säkerställa att ras och skred på deponin inte sker och därmed påverkar fastigheten Arninge 5:1. I övrigt förekommer varierande höjdskillnader mot fastmarksområdena i norr, öster och söder. Risk för erosion bedöms som liten men det rekommenderas att man vid projektering säkerställer att erosion inte uppstår i släntfot mot byggnation. Det finns ett strandnära aktsamhetsområde för skred i områdets norra del, men här planeras ingen bebyggelse.

Farligt gods

Planområdet angränsar till E18 som är en utpekad primärled för farligt gods. Ingen bebyggelse för stadigvarande vistelse planeras inom 150 meter från körbanans yttre kant och därmed har inte någon riskutredning tagits fram för detaljplanen. En parkeringsyta som eventuellt inkluderar uppställning av husbilar och husvagnar ligger inom 30 meter från E18.

Miljöfarlig verksamhet

Ullnadeponin

I planområdets västra gräns ligger Ullnadeponin. Idag är Ullnadeponin en mottagningsplats för sortering, krossning och återvinning av schaktmassor. Det har tidigare varit deponiverksamhet på platsen i 50–60 år, men inte längre. För deponin gäller en avslutningsplan beslutad av Länsstyrelsen Stockholm. Avslutningsplanen anger bland annat utformning av åtgärder för exempelvis stabilitet samt åtgärder för den rödlistade fågelarten rosenfink. Enligt beslut från Länsstyrelsen Stockholm ska avslutningen vara genomförd den 31 augusti 2026.

Fjärrvärmeverk

Ett fjärrvärmeverk ligger drygt 100 meter väster om fastighetsgränsen till Arninge 5:1, intill Ullnavägen. Ingen stadigvarande vistelse planeras i fjärrvärmeverkets närhet.

Buller, vibrationer och stomljud

Planområdet angränsar till E18 och området är därmed bullerstört. Enligt kommunens övergripande bullerkartläggning är de ekvivalenta ljudnivåerna 2 meter ovan mark, längst i öster närmast E18, mer än 75 dBA. Nivåerna sjunker succesivt med avståndet och längst i väster, närmast Ullnabacken, ligger nivåerna mellan 50-55 dBA ekvivalent

ljudnivå. Ullnatippens sortering och krossning av material ger också upphov till industribuller.

Översvämningsrisk höga vattenstånd

Vid ett 100-årsregn sker en tillfällig förskjutning av strandlinjen österut om maximalt cirka 50 meter, där vatten når en nivå om cirka + 12.6 meter, se figur 20 nedan.

Skyfall

Vid ett klimatkompenserat 100-års regn samlas vattnet i det norra avrinningsområdet från omgivande höjder till det befintliga diket som avleder vattnet österut mot Ullnasjön. I den södra delen av planområdet avvattnas höjdpartierna i väst mot lägre områden i syd och öster. Där avleds sedan vatten via Trafikverkets trummor och diken söderut mot recipient. Ett dike på norra sidan av Ullnavägen, precis utanför utredningsområdets södra gräns, tar emot tillrinnande vatten från Ullnabacken och mark belägen väster om området och avleder det mot recipient.



Figur 22. Kartbild som visar vattendjupet inom och strax utanför planområdet vid ett klimatkompenserat 100-års regn idag.

Tillgänglighet och trygghet

Närheten till Stockholm och Arlanda ger god nationell tillgänglighet och gör det möjligt för veteraner och anhöriga från hela landet att resa till centret på ett enkelt sätt, vilket är avgörande för ett nationellt veteran- och anhörigcenter. Området erbjuder samtidigt en lugn och avskild miljö. Den omgivande naturen, topografin och närheten till vattnet skapar en stillsam atmosfär som lämpar sig väl för rekreation, vila och återhämtning.

Då många veteraner har skador eller begränsad rörelsemöjlighet är det viktigt att i planeringen ta hänsyn till att alla skall kunna röra sig fritt och bekvämt på platsen. Att skapa en trygg miljö för besökarna är en grundläggande förutsättning för verksamheten.

Jordbruksmark

Jordbruksmark är ett samlingsnamn för åkermark, betesmark och slåtteräng. Enligt miljöbalkens 3 kap. 4 § får jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Enligt lagstiftningen måste följande frågor besvaras i planeringsprocessen för jordbruksmark som riskerar att exploateras:

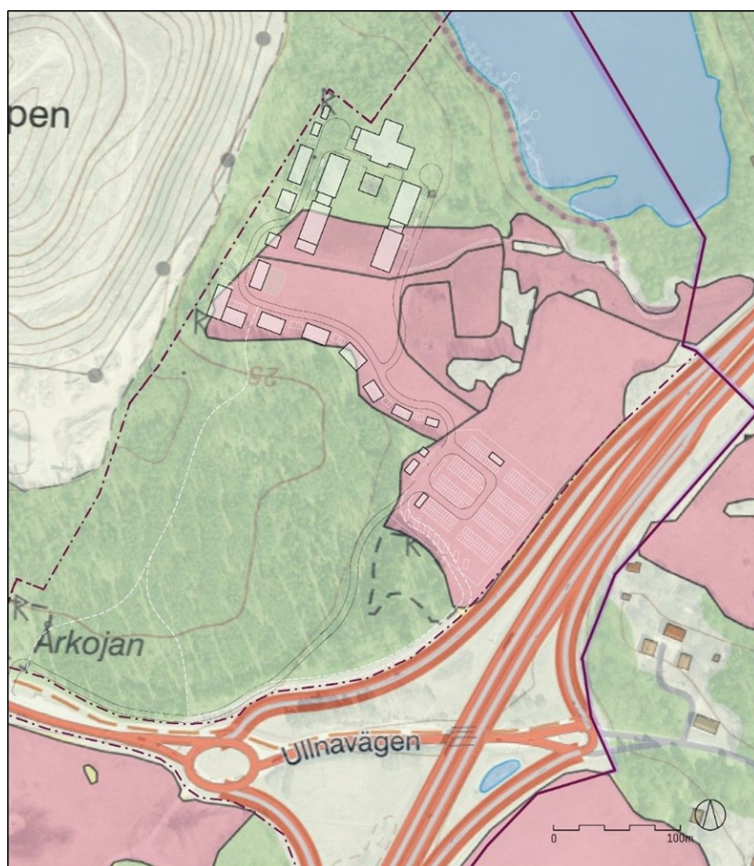
- Är marken brukningsvärd jordbruksmark?
- Är det ett väsentligt samhällsintresse som tillgodoses genom exploateringen?
- Kan behovet tillgodoses på ett annat sätt som är tillfredsställande från allmän synpunkt genom att annan mark tas i anspråk?

Enligt bestämmelserna i MB ska en bedömning av alternativ lokalisering genomföras innan kommunen går vidare med att planera för bebyggelse eller anläggningar på jordbruksmark. Kommunen har därför tagit fram en lokaliseringsutredning som underlag till planarbetet.

Etableringen av ett veteran- och anhörigcenter svarar mot ett väldokumenterat behov och bedöms uppfylla kraven för ett väsentligt samhällsintresse enligt miljöbalken. Etableringen av ett nationellt veteran- och anhörigcenter är brådskande, och det finns starka argument för att det sker på en plats där natur, tillgänglighet och stillhet samverkar, vilket uppfylls inom aktuellt planområde och vald placering. Här finns också ett etablerat lokalt stöd och en markägare som aktivt möjliggör projektet.

Väsentligt samhällsintresse

Behovet av ett veterancenter har lyfts i riksdagen av flera partier i över ett decennium. Det finns en bred politisk enighet och en statlig utredning är genomförd. Samtidigt ökar trycket i takt med Sveriges NATO-anslutning och fler internationella insatser. Behovet har även bekräftats av forskaren Jan Grimell vid Umeå Universitet som understryker att ett veteran- och anhörigcenter fyller en kritisk lucka i stödsystemet, vilket gör det till en värdefull tillgång för Sverige. Genom att skapa en neutral och stödjande mötesplats förväntas centret generera betydande sociala fördelar för veteraner och deras familjer, främja deras fysiska och psykiska välbefinnande och bidra till en hållbar och integrerad samhällsutveckling. Behovet av ett nationellt veteran- och anhörigcenter är alltså tydligt identifierat av både forskning, civilsamhälle och stat. Behovet är brådskande, och det är ett angeläget och nationellt samhällsintresse. Detaljplanens genomförande innebär att ett svenskt veteran- och anhörigcenter möjliggörs vilket utgör ett väsentligt samhällsintresse.



Figur 23. Illustration som visar jordbruksmarken inom området och hur föreslagen exploatering förhåller sig till den. De röda områdena motsvarar jordbruksmark.

Lokaliseringsalternativ

Platsen som föreslås för veteran- och anhörigcentret är ett område som i den regionala utvecklingsplanen RUFS 2050 pekas ut som en av Stockholmsregionens regionala stadskärnor. Inom den regionala stadskärnan planeras en blandad stadsutveckling med bostäder, arbetsplatser, service och rekreation. Området för veteran- och anhörigcenter har ett strategiskt läge med mindre än 4 mil till Arlanda flygplats och två mil till innerstaden. Planområdet ligger relativt nära Arninge station, där både spårburen trafik via Roslagsbanan och busstrafik finns tillgänglig. Detta stärker platsens strategiska läge ur ett samhällsbyggnadsperspektiv.

I Översiktsplan *Täby 2050 – Staden på landet* anges platsen som ett utredningsområde. I strukturplanen för Arninge-Ullna är platsen specifikt utpekad som utredningsområde för ett veteran- och anhörigcenter. Området är alltså redan integrerat i den långsiktiga visionen för hur Täby kommun ska utvecklas, och projektet stöder kommunens mål om att erbjuda hållbar service och mötesplatser för fler grupper i samhället.

Inom ramen för lokaliseringstudien har totalt sju lokaliseringar inom kommunen studerats. För att kunna väga de identifierade lokaliseringalternativen mot varandra har varje alternativ beskrivits och bedömts utifrån kriterierna nedan.

- **Mark:** I detta kriterium ingår en översiktlig bedömning av storleken på byggbar yta och markägförhållanden, samt hur planförslaget överensstämmer med översiktsplan, andra övergripande planer, detaljplaner med mera.
- **Rekreation:** Alternativen bedöms utifrån närheten och tillgången till ytor för rekreation.
- **Kommunikationsmöjligheter:** Alternativen bedöms utifrån dess närhet och tillgång till kollektivtrafik, vägnät och flygplats.
- **Störningar:** Alternativen bedöms utifrån potentiella störningar, till exempel buller, föroreningar, intrång i området och passage av andra än de som är besökare på veteran- och anhörigcentret.
- **Sårbarhet:** Alternativen utvärderas mot potentiella hinder för ett genomförande. Det kan exempelvis röra sig om ekonomi, byggbarhet, privata intressen, potentiella målkonflikter eller andra aspekter som kan leda till en osäkerhet.
- **Godtagbar ur en teknisk och funktionell lämplig synpunkt samt ekonomisk rimlighet:** Detta innebär att de tekniska lösningarna som föreslås är genomförbara samt hur väl platsen fungerar för de aktiviteter som är

tänkta att utföras där, inklusive tillgång, användarvänlighet och integration med omgivningen. Det innebär att de ekonomiska resurser som krävs för genomförande och drift ska stå i proportion till de förväntade nyttorna och intäkterna. Det handlar även om att bedöma om investeringarna är försvarbara och hållbara över tid.

Huvudalternativet, denna detaljplan, innebär en balans mellan tillgänglighet och ett lugnt läge. Det gör det möjligt att bygga centret i en lugn och naturnära miljö samtidigt som platsen är tillgänglig via kollektivtrafik och flyg, vilket underlättar för besökare. Eventuella störningar från motorvägen kan hanteras så att centret utgör en fridfull och trygg plats för veteraner och deras anhöriga. Huvudalternativet bedöms ha mycket goda förutsättningar för att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt, tekniskt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering. Sammanfattningsvis är marken i huvudalternativet väl lämpad för veteran- och anhörigcentret på ett sätt som samtliga av de andra studerade alternativen saknar.

Brukningssvärde

För att bedöma om jordbruksmarken inom Arninge 5:1 kan klassas som brukningssvärd har en etablerad metod använts. Den bygger på sju kriterier som speglar vad som gör jordbruksmark värdefull ur ett rationellt brukarperspektiv, till exempel *storlek*, *närhet till jordbrukscentrum* och markens *produktionsförmåga*.

Nedan följer en sammanställning av dessa kriterier och hur de har bedömts i relation till marken vid Arninge 5:1:

- **Storlek och arrondering:** Marken är liten till ytan och oregelbundet formad, vilket gör den svår att bruka rationellt.
- **Närhet till jordbrukscentrum:** Marken ligger inte i anslutning till något aktivt jordbrukscentrum, vilket försvårar logistik och effektivt brukande.
- **Närhet till djurhållande gårdar:** Det finns inga djurhållande gårdar med minst 10 djurenheter i närheten.
- **Ekologisk produktion:** Marken har inte brukats ekologiskt under de senaste fem åren.
- **Betesmark eller slåtteräng med särskilda värden:** Marken har inventerats och bedöms inte som särskilt värdefull i detta avseende.
- **Produktionsförmåga:** Marken används inte för högvakastande eller specialiserade grödor.

- **Närhet till vatten:** Trots viss närhet till Ullnasjön faller avståndet utanför gränsen för att ge poäng i detta kriterium.

Arronderingen av jordbruksmarken inom planområdet är inte optimal för till exempel rationell spannmålsodling med storbruksfördelar. Tillgången till jordbruksmarken med stora maskiner anses mycket begränsad på grund av på- och avfarten till E18.

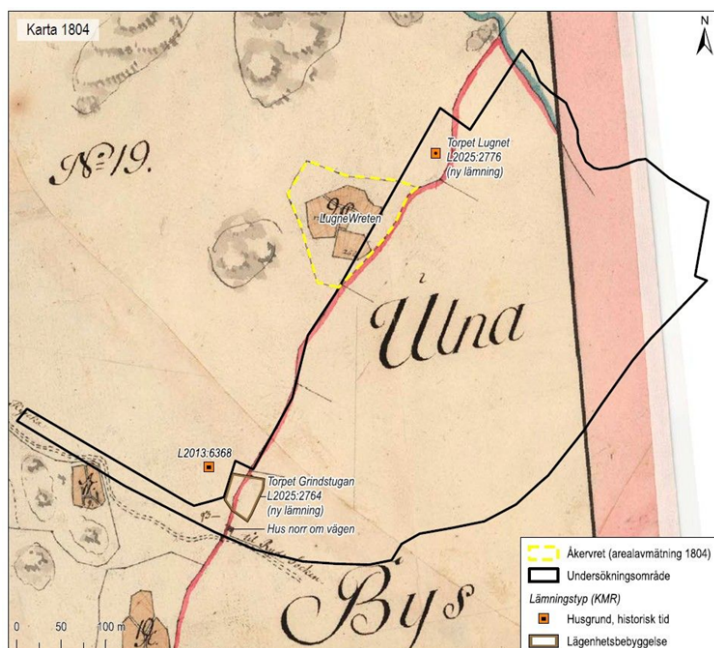
Jordbruksmarken inom planområdet ligger inte inom ett större kluster av jordbruksmark, utan ligger avgränsat genom befintlig vägdragning. Detta är dock inte en avgörande faktor för att marken inte ska anses brukningsvärd. Det finns inget skäl att tro att marken inte kan användas till odling i mindre skala eller vallodling och betesdrift. Därmed innebär planförslaget en viss negativ påverkan på och förlust av odlingsbar mark. Ett ianspråktagande av marken bedöms däremot inte riskera att påtagligt påverka det på lång sikt rationella brukandet av den jordbruksmark som återstår på fastigheten efter planens genomförande.

Kulturmiljö

Namnet Arninge finns i skrift redan 1296 och hör till Täby socken och kommun. Arninge har varit indelat i två byar, Väster Arninge och Öster Arninge, åtminstone sedan 1600-talet. Platsen för detaljplanen har länge varit en del av Ullna by, senare Ullna gård, som är en arrendegård under Rydboholm. Ullna gård ligger i Östra Ryds socken, i Österåkers kommun. Kommungränsen flyttades 2002 så att Arninge 5:1 bildades.

Ett torp kallat Ullna grindstuga, Årkojan eller Orrkojan, låg intill gränsen till Öster Arninge. Torpet låg vid häradsvägen mellan Arninge och Östra Ryd, nu Ullnavägen. Byggnaderna revs någon gång efter år 2000. En yta som ungefär motsvarar tomten är nu fornlämningsområde L2025:2764.

I samband med arkeologisk förundersökning år 2025, föranledd av planarbetet, hittades husgrunden efter vad som troligen har varit torpet Lugnet, L2025:2776 i planområdets norra del. Dagsverkstorpet Lugnet låg nära Ullnasjön, men på Öster Arninges mark, det vill säga på Täbys sida om sockengränsen. Det finns uppgifter om en vinterkrog benämnd Lugnet som greve Brahe på Rydboholm begärt att få flytta till Täby socken på Öster Arninges mark. Torpet Lugnet och Ullna grindstuga bedöms ha byggts före år 1850. Husgrunderna är varaktigt övergivna och är därmed fornlämningar.



Figur 24. Karta Arealavmätning 1804, torpens fornlämningsområden är markerade, Torp, gravar och boplatser, Arkeologikonsult 2025.

Arninge-Ullnaområdet är rikt på fornlämningar. Området präglas framför allt av spår från järnålderns kulturlandskap, särskilt från den yngre delen av perioden. Det kommer till uttryck genom gravfält och enstaka gravar, men även genom boplatslämningar L2014:671, stensträngar L2013:6403 och fossil åkermark. Dessa är lämningar som tillsammans vittnar om platsens långvariga betydelse.

I planområdet och angränsande till planområdet finns två kända gravfält. Det gravfält som ligger längst i norr, tidigare L2013:770, har 19 runda stensättningar och en treudd. I samband med den arkeologiska förundersökningen som gjordes våren 2025 upptäcktes boplatslämningar, till exempel härdar och stolphål. Området utökades så att boplatslämningarna samt en stensättning nämnare Ullnasjön L2014:9734 nu omfattas. Området omregistrerades till grav- och boplatssområde L2025:3189.

I sydöst mellan den nya angoringsvägen och avfarten från E18 finns gravfältet L2014:9603 som består av 19 fornlämningar, varav två högar och 17 runda stensättningar. I övrigt finns två stensättningar, en är registrerad som fornlämning, en är registrerad som övrig kulturhistorisk lämning, möjlig fornlämning, i områdets västra kant.

Av den arkeologiska utredningen framgår att det kan finnas ytterligare boplatslämningar utanför de områden som sökschaktades. Störst potential till upptäckt

av fler fornlämningar har området inom och intill grav- och boplatssområdet L2025:3189, särskilt norr om det.



Figur 25. Kartan visar fornlämningarnas uppdaterade läge i området efter undersökningen som gjordes 2025. Illustration ur Arkeologikonsult rapport 2025:3823

Riksintressen

Riksintresse för naturvården

Området omfattas av riksintresse för naturvården, NRO01045 Ullnasjöns De Geermoräner. De Geermoränerna har betydelse för studier om inlandsisens avsmältning. Av värdebeskrivningen för riksintresset framgår att förutsättningar för

bevarande är att områdets karaktär som viktigt geologiskt objekt bevaras. Värdet kan reduceras av exempelvis täkt, schaktning, bebyggelse, vägbyggnad och upplag.

Av värdebeskrivningen framgår också att det i synnerhet är moränerna utanför planområdet, norr om Deglinge i Österåkers kommun, som har högst pedagogiskt värde då ryggarna där är särskilt tydliga.

Planförslaget behöver förhålla sig till moränerna och inte påverka riksintresset. En inmätning av moränryggarna har genomförts och ett ställningstagande kring påverkan på riksintresset finns framtaget.

Inom aktuellt område för detaljplan inom fastighet Arninge 5:1 finns fyra moränryggar markerade i SGU:s kartunderlag. Underlaget från SGU har legat till grund för den inmätning av moränryggarna som utförts under planarbetet. Underlaget från SGU och kompletterande inmätning har också legat till grund för hur tillkommande bebyggelse föreslås placeras för att undvika påverkan på De Geer-moränerna i området, se figur 24.



Figur 26. Karta över inmätta De Geer moräner (gul streckad linje) och föreslagen bebyggelse.

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet angränsar till E18 som utgör riksintresse för kommunikationer. Under planarbetet har samtal förts med Trafikverket om detaljplanens påverkan på riksintresset. Förutsättningen för detaljplanen är att inte öka dagvattenflödena från planområdet till Trafikverkets anläggningar. Vidare ska detaljplanen minimera bländningsriskerna från trafik inom detaljplanen till E18. Utöver detta ska erforderligt avstånd mellan planerad parkeringsyta och E18:s avfartsramp till Ullna trafikplats uppnås. Trafikverket har förtydligat att ny parkeringsyta inte ska vara närmare än tre meter från det viltstängsel som går utmed E18:s avfartsramp.

Riksintresse för luftfart

Planområdet omfattas även av riksintresse för luftfart i form av så kallade MSA-yltor, som är ett större influensområde för hindersytor som sträcker sig 55 km kring flygplatserna, för Bromma och Arlanda flygplats.

Riksintresse för Försvarsmakten

Planområdet omfattas av riksintresse för Försvarsmakten, då detaljplanen är inom påverkansområde för väderradar i Håtuna.

Mellankommunala intressen

Planområdet ligger i nära anslutning till kommungränsen mot Österåkers kommun. Ägare till angränsande mark inom Österåkers kommun är densamma som till Arninge 5:1. Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på Österåkers kommun annat än en visuell påverkan från Ullnasjön och dess strandlinje.

Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de olika konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen kan innebära.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inga fastighetsbildnings-, ledningsrätts- eller anläggningsåtgärder planeras för genomförandet av detaljplanen. Om sådan ändå skulle behövas kan ansökan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

Fastighetsägaren till Arninge 5:1 har det fulla kostnadsansvaret för framtagande och genomförande av detaljplanen. I det ingår anpassningar av Ullnavägen, inklusive tillhörande gång- och cykelväg vid utbyggnad av angöringsvägen.

Investeringsmedel för utbyggnad av eventuella allmänna anläggningar kommer att behöva utredas vidare och inarbetas vid behov i kommande verksamhetsplan innan detaljplanen antas. Ansvar för kostnaderna regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Arninge 5:1 och som ska godkännas innan detaljplanen antas.

Vatten och avlopp föreslås hanteras genom en enskild anläggning. I så fall hanterar fastighetsägaren till Arninge 5:1 denna anläggning utan några kostnader för kommunen.

Fastighetsägaren till Arninge 5:1 ansvarar för hantering av dagvatten och skyfall utan kostnader för kommunen.

Konsekvenser för trafik

Planförslaget bedöms inte medföra några betydande förändringar av trafikmängden på de anslutande vägarna. Den tillkommande biltrafiken förväntas huvudsakligen uppstå i samband med evenemang, vilket innebär att påverkan på trafikflödet blir begränsad. Genomförda kapacitetsberäkningar visar att den tillkommande trafiken kan hanteras väl av Ullnavägens anslutningar och av trafikplats Ullna, även med hänsyn till prognosticerad trafikmängd för år 2050.

Det är av stor vikt att den planerade anslutningen samordnas med framtida vägdragningar och exploateringar inom området, särskilt mot Arninge centrums jaktvill kvarter och andra områden söder och norr om Ullnavägen som kan komma att planläggas för bebyggelse framöver. En sådan samordning skapar långsiktigt trafiksäkra och hållbara lösningar för hela Arninge-Ullna.

Gång- och cykeltrafik hänvisas till befintlig gång- och cykelväg längs Ullnavägen. Kollektivtrafiken bedöms inte påverkas i någon större omfattning.

Antalet utfarter mot huvudvägnätet ska begränsas. In- och utfartsförbud införs i detaljplanen med undantag för den plats som föreslås för ny in- och utfart. Den befintliga in- och utfarten till området tas bort i samband med att den nya in- och utfarten anläggs.

Sociala konsekvenser

Veteraner och samhället

I dag saknas en nationell fysisk mötesplats för veteraner och anhöriga där återhämtning, gemenskap och stöd kan erbjudas samlat. Föreslaget veteran- och anhörigcenter fyller därför en funktion som inte tillgodoses av befintliga stödstrukturer. Centret ska erbjuda en trygg, avskild och långsiktigt hållbar miljö för rekreation, återhämtning, möten och social samvaro.

Sammantaget berör frågan en betydande del av befolkningen. Med cirka 50 000 nu levande veteraner och uppskattningsvis i snitt 15 närstående per veteran berörs omkring 750 000 personer direkt eller indirekt av veteraners livsvillkor och återhämtning. Centret innebär därmed stöd till en bred samhällsgrupp som utfört uppdrag av betydande vikt för Sverige. Genom att stärka återhämtning och socialt stöd för veteraner och anhöriga skapas positiva effekter som också berör allmänheten: förbättrad folkhälsa, minskat lidande för individer och familjer, avlastning för välfärdssystemet och en stärkt sammanhållning kring Sveriges ansvar för sina veteraner.

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.

Veteraners familjer och anhöriga, inklusive barn, påverkas ofta av oro, ensamhet och förändrade familjesituationer under insatsen. Den statliga promemorian *En veterangård för vila och återhämtning* (Regeringskansliet, oktober 2025) konstaterar att många veteraner och anhöriga behöver en period av anpassning efter tjänstgöring, och att tillgång till en fysisk plats för återhämtning, gemenskap och återträffar har stor betydelse för det psykiska och sociala välbefinnandet.

Veteran- och anhörigcentret ska kunna tillgodose detta behov och det är viktigt att anläggningen upplevs trygg, säker och begriplig. Detta innebär att områdets utformning behöver ta hänsyn till trafiksäkerhet, tydliga och trygga gångstråk samt god överblickbarhet. Rekreativa ytor och utomhusmiljöer ska utformas så att de kan användas av olika åldrar utan att skapa konflikter mellan verksamheten och barnens

rörelsemönster. Genom att beakta barnperspektivet stärks anläggningens funktion som en inkluderande plats för återhämtning och gemenskap för hela familjen.

Miljökonsekvenser

Geoteknik och geohydrologi

Baserat på den förekommande lerans överkonsolideringsgrad bedöms mindre byggnader kunna grundläggas med platta på mark ovan lera utan att större sättningar uppstår. För större byggnader eller om kompletteringar visar att delområden förekommer där sättningsrisk föreligger, rekommenderas i detta skede pålgrundläggning. Alternativ med kompensationsgrundläggning kan utredas när husens laster är framtagna. Den övre jorden, där lera förekommer, består av måttligt till mycket tjällyftande jordarter.

Till granskningsskedet av detaljplanen kommer kompletterande geotekniska undersökningar att genomföras som fokuserar på jordens hållfasthet och deformationsparametrar, vid behov utvärdera stabiliteten mot Ullnadeponin samt studera eventuella konsekvenser av diken och mindre schakter i planområdets västra del. Kontinuerliga grundvattenmätningar planeras också för att ge bättre underlag för de geohydrologiska förutsättningarna.

Hälsa och säkerhet

Föroreningar i mark och grundvatten

Risken för människors hälsa och miljön vid eventuell spridning av grund- och ytvatten från området bedöms vara acceptabla. De föroreningar som påträffats har generellt förekommit i relativt låga halter.

De förhöjda halterna av nickel, kobolt, kadmium och PFAS som påvisades ställvis i jorden bedöms på befintligt underlag inte medföra oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandet av detaljplanen kräver markberedning och masshantering. Eftersom halter över KM påvisats behöver jorden klassificeras och hanteras på ett korrekt sätt i genomförandet av detaljplanen.

I grundvattnet påvisades uran, nickel och PFAS-ämnen i halter över Livsmedelsverkets gränsvärden för dricksvatten. Gränsvärdena för dessa ämnen styrs av hälsoaspekter, vilket innebär att hälsorisker inte kan uteslutas om grundvattnet används som dricksvatten utan föregående rening. Under hösten 2025 och vintern 2025/2026 genomförs kompletterade provtagning på grundvattnet på samma grundvattennivå som det planerade dricksvattenuttaget ska ske. Påträffas föroreningar där kommer en

riskbedömning göras avseende åtgärdsbehovet och möjliga reningslösningar eller alternativa dricksvattenkällor. Till granskningsskedet av detaljplanen kommer denna fråga vara än mer utredd.

Risk för ras och skred

Riskerna kopplat till ras och skred för Ullnadeponin i väst hanteras och hänvisas till deponins avslutningsplan. I övriga delar av planområdet förekommer varierande höjdskillnader mot fastmarksområdena i norr, öster och söder. Risk för erosion bedöms som liten men det rekommenderas att man vid projektering säkerställer att erosion inte uppstår i släntfot mot byggnation.

Farligt gods

Ingen bebyggelse för stadigvarande vistelse planeras inom 150 meter från E18. Parkeringsytan planläggs från fastighetsgränsen som är cirka åtta meter från E18:s avfartsramp och inåt området. Parkeringen kan eventuellt även inkludera uppställning av husbilar och husvagnar. Om en sådan uppställning av fordon planeras ske kommer detaljplanen till granskningsskedet kompletteras med en riskutredning.

Miljöfarlig verksamhet

Ullnadeponin

Genomförandet av deponins avslutningsplan pågår. Den miljöfarliga verksamheten ska således upphöra, vilket kommer ske innan denna detaljplan genomförs.

Fjärrvärmeverket

Fjärrvärmeverket ligger mer än 200 meter från närmast föreslagen bebyggelse i detaljplanen och därmed bedöms det inte finnas skäl ur risksynpunkt att utreda frågan vidare.

Buller, vibrationer och stömljud

Den föreslagna markanvändningen omfattas inte av bestämmelserna i trafikbullerförordningen, vilket medför att en bullerutredning inte tagits fram för detaljplanen. Placeringen av bebyggelsen, som är koncentrerad till väster, samt utformningen i form av en gårdsmiljö möjliggör en god ljudmiljö inne i området.

Översvämningsrisk höga vattenstånd

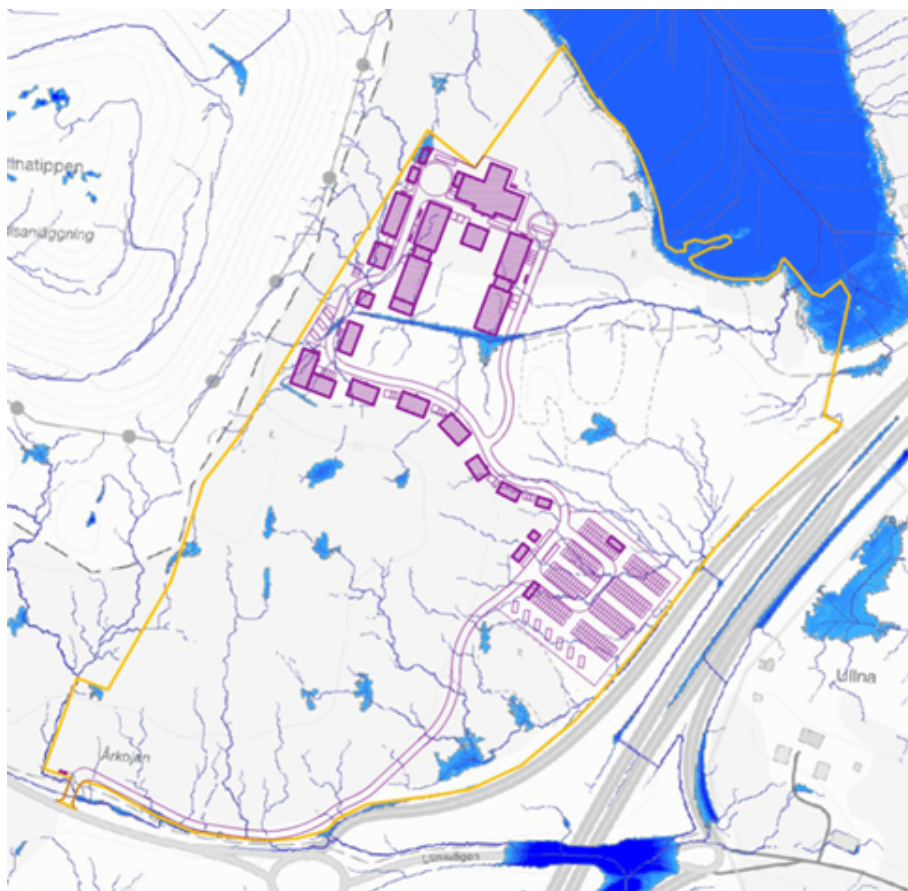
Vid ett 100-årsregn sker en tillfällig förskjutning av strandlinjen österut om maximalt cirka 50 meter, där vatten når en nivå om cirka + 12,6 meter.

Ingen bebyggelse är planerad inom det område som översvämmas när Ullnasjön stiger till +12,6 meter.

Skyfall

Sammantaget bedöms skyfallshanteringen, utifrån nuvarande underlag, inte ge negativa konsekvenser på människors hälsa och säkerhet, innebära risk för skada på bebyggelsen eller tillföra ytterligare flöden till Trafikverkets dagvattenanläggning.

Planområdet har ännu inte projekterats, vilket innebär att den exakta placeringen och höjdsättning av bebyggelsen, vägar och parkeringar med mera inte är fastlagd. Det planeras att genomföras längre fram i planprocessen, vilket innebär att tydligare skyfallsunderlag och ställningstaganden kring hanteringen kommer att genomföras längre fram i planprocessen.



Figur 27. Planerad bebyggelse i relation till skyfallsanalys (med befintliga höjder)

Riksintressen

Naturvården

En undersökning, kartering och bedömning av eventuell påverkan på de befintliga De Geermoränerna har tagits fram. Planerad bebyggelse och tillfartsväg är förlagda så att inga konstruktioner placeras ovanpå, eller stör sambandet mellan, moränryggarna. Ingen direkt åverkan på moränryggarna kommer därför att ske, och moränryggarna kommer fortsatt att vara tillgängliga och undersökningsbara. Planerad exploatering och genomförande bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt. De Geermoränernas placering i förhållande till den föreslagna markanvändningen ses tydligt i figur 26.

Kommunikationer, luftfart och Försvarsmakten

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för kommunikationer, det vill säga E18 negativt. Detaljplanens dagvatten- och skyfallshantering medför att det inte blir ökade flöden till Trafikverkets dagvattenanläggningar jämfört med innan detaljplanens genomförande. Enligt Trafik PM medför förslaget inte någon risk för bländning för motorfordon på avfartsrampen. Den planerade parkeringsytan håller ett avstånd från Trafikverkets viltstängsel om cirka 30 meter, vilket är i linje med Trafikverkets önskemål.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintressena för luftfart eller riksintresse för Försvarsmakten. Detta då planförslaget inte försvårar utnyttjandet av riksintressenas funktioner. Inga byggnader eller delar av byggnader planeras bli högre än 20 meter.

Kulturmiljö

Planförslaget har så långt som det varit möjligt anpassats så att bebyggelse och anläggningar inte påverkar fornlämningarna inom området. Bebyggelse tillåts inte i närheten av gravfält och intilliggande boplatser. Planförslagets utveckling av området ger möjlighet att tillgängliggöra fornlämningarna med röjning av vegetation och med information om platsens kulturvärden.

Angöringsvägen till veteran- och anhörigcenter anläggs så fornlämningsområdet vid torpet Grindstugan L2025:2764 berörs. En preliminär bedömning är att inga husgrunder påverkas. Angöringsvägens placering kommer att utredas vidare under planprocessen och därmed kommer också eventuell fortsatt bedömning och hantering av påverkan på fornlämningen att göras.

Angöringsvägen till området föreslås passera väster om fornlämningen L2014:9603 för att ingrepp i fornlämningar ska undvikas. Ett område för parkering som även avser

eventuell uppställning av husbilar planeras öster om denna fornlämning. Detaljplanegränsen håller ett avstånd om minst 10 meter från fornlämningen för att säkerställa att fornlämningen inte påverkas.

Angöringsvägen passerar grav- och boplatssområde L2025:3189 på dess södra och västra sida med ett avstånd om minst tio meter. En befintlig stig går över grav- och boplatssområdets norra del. Avsikten är att stigen ska förbättras och bli mer tillgänglig för bland annat rullstol. En sådan förbättring av ytan kräver att åtgärden utförs så att fornlämningen inte skadas. Val av material och metod ska diskuteras vidare med länsstyrelsen under planprocessen. Åtgärder inom fornlämningen kräver tillstånd från länsstyrelsen och kommer medföra kostnader för arkeologisk undersökning för fastighetsägaren.

Husgrunden efter torpet Lugnet L2025:2776 behöver tas bort efter genomförd arkeologisk undersökning för att ge plats åt föreslagen bebyggelse. Även intilliggande röjningsrösen behöver troligen tas bort för att ge plats för den nya anläggningen. Arkeologisk undersökning med borttagning av husgrund och röjningsrösen avses beställas efter att samrådet avslutats. Undersökningen kan ge mer kunskap om platsens historia.

Kulturmiljön påverkas genom att delar av ett område med skogsmark och jordbruksmark som har brukats och varit bebott sedan tusentals år ianspråkats för väg, parkeringsytor och ny bebyggelse med tillhörande trädgårdsanläggningar, som innebär att ett nytt tidslager tillförs området. Åtminstone en husgrund och några röjningsrösen tas bort. För att kompensera för att områdets karaktär förändras och kanske domineras av vår tid och för att göra berättelsen om platsens historia läsbar kan man varsamt röja vegetation vid gravfälten och informera om deras betydelse. Torpet Ullna grindstugas värden som nu är dolda kan framhävas med att husgrunder röjs fram och överlevande fruktträd och trädgårdsväxter gynnas.

Naturvärden och spridningssamband

Planförslaget avses att genomföras med en anpassad byggnation för att bevara så mycket av befintlig vegetation som möjligt och även för att inkludera vegetation som kan fungera som spridningssamband mellan byggnader. Det kommer även att ske nyplantering av växter som bidrar till den biologiska mångfalden.

Det kan finnas en risk för negativ påverkan i vattenmiljön av de bryggor som eventuellt anläggs. Baserat på värderingen som gjordes 2009 av Naturvatten bedöms dock inga höga naturvärden i vatten påverkas. Dock är denna rapport över 15 år gammal och nya inventeringar kan behövas om bryggor ska anläggas.

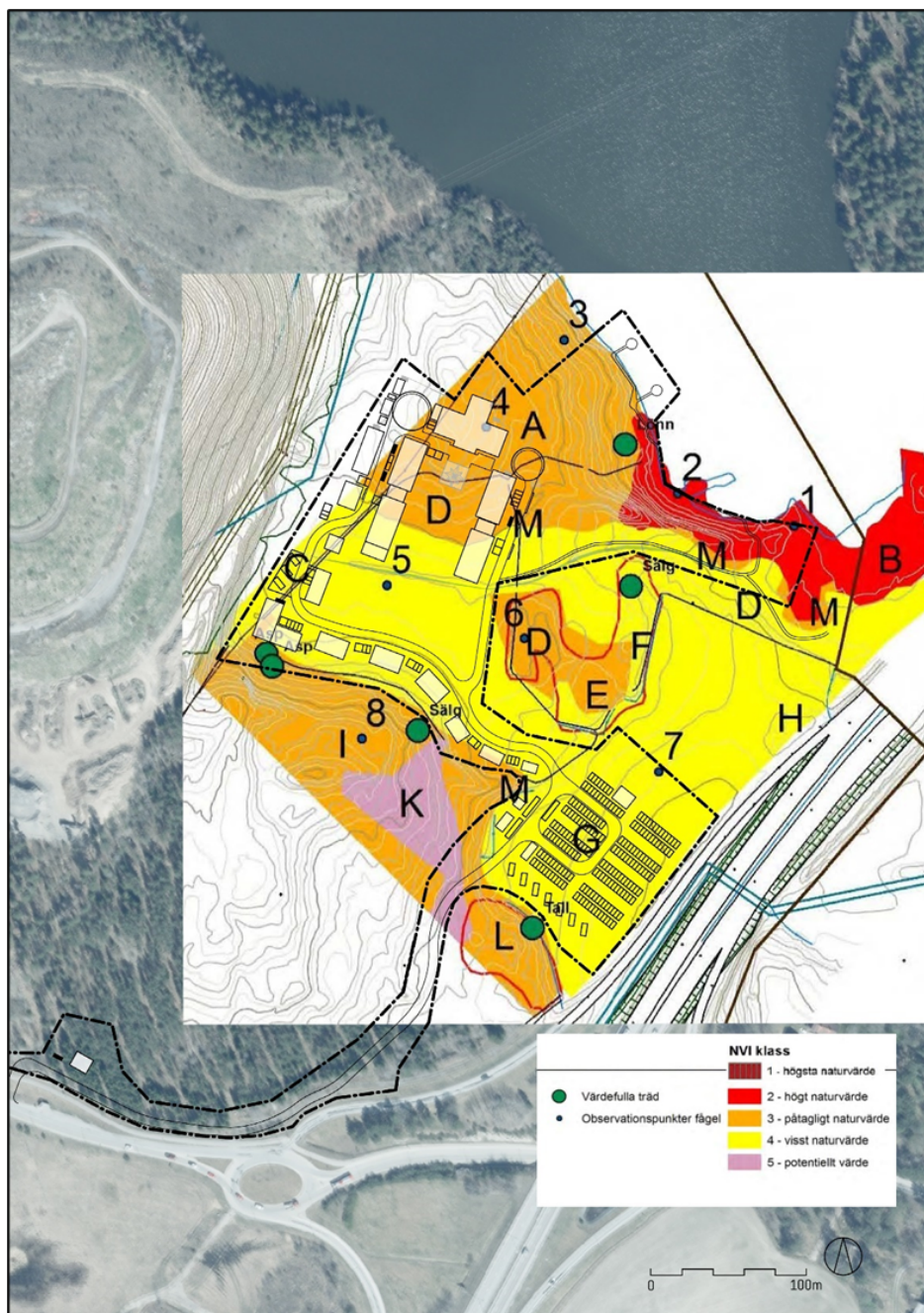
Planförslaget innebär exploatering inom delområden med NVI-klassningen visst, påtagligt och till liten del högt naturvärde. Det är mestadels exploatering på betesmark som är klassat som visst naturvärde, men åtgärderna kommer delvis gå in i och påverka område med påtagligt naturvärde, med jordbruksmark, träd och buskar. Inom det område med påtagligt naturvärde som planförslaget kommer påverka finns gräsmark på morän och hållmark. Gräset är högt nu när det inte betas längre i området. Artrikedomen är inte så stor och gräs dominerar. En bukett av sälgar är markerade som värdefullt träd, dock ligger dessa utanför planerad byggnation och kommer inte påverkas.

Då en stig planeras genom skogen ner till vattnet, bedöms en liten del av det mest värdefulla området B påverkas (se figur28), som har högt naturvärde. I övrigt kommer de mest värdefulla områdena samt skyddsvärda träd undvikas.

Skogen i södra delen av planområdet närmast Ullnavägen har inte ingått i naturvärdesinventeringen. Denna del påverkas lite i och med att det ska dras en angöringsväg där. Sannolikt är en del av den skogen av påtagligt naturvärde, då en liten del av skogen är klassad som det. Samtidigt har en del skog avverkats i den tänkta vägsträckningen i samband med arkeologiska undersökningar som genomförts inom ramen för detaljplanen. Till granskningsskedet av detaljplanen ska denna del inventeras och anpassningar göras av planerad angöringsväg till de eventuella naturvärden eller skyddsvärda träd som påträffas.

Eftersom byggnation planeras i närhet till spridningssamband, varav ett är beläget precis söder om planområdet finns det risk för negativ påverkan på dessa och därmed på de arter, exempelvis fåglar som nyttjar dessa. Belysning från byggnader kan exempelvis påverka arter i skogen och främst är det brynzonerna till detta samband och brynzoner generellt inom planområdet som kommer påverkas, då byggnation kommer gå in i brynzoner eller vara i närhet till brynzoner inom planområdet. För att bevara goda förutsättningar för pollinatörer är det viktigt att de öppna områdena som bevaras sköts på rätt sätt med till exempel slåtter. Brynmiljöer och gräsmarker som sköts på rätt sätt är ofta värdefulla livsmiljöer. Det anses därmed viktigt att ersätta en del av de förlorade brynzonerna genom nyplanteringar.

Det lokala spridningssambandet för tallmiljöer som löper i östvästlig riktning bedöms ligga precis söder om föreslagen bebyggelse, intill planerad parkering. Inom planområdet förekommer främst triviallövskog och ung tall. Spridningssambandet för tallmiljöer påverkas redan idag av närheten till E18, som bildar en barriär österut.



Figur 28. Utbyggnadsförslaget överlagrat med naturvärdesbedömningen

Arter och artskydd

Eftersom det finns skyddade arter som fåglar och fladdermöss i området bedömdes det inledningsvis finnas en risk för att förbuden i artskyddsförordningen skulle utlösas. I genomförd NVI och kompletterande PM - *påverkan på ekologi* konstateras att de skyddsåtgärder som krävs är att det område som betecknas N i plankartan bör få en

anpassad belysning för att inte störa fladdermöss och fåglar mer än nödvändigt, att bryggor bör utformas för att minska inverkan på naturvärden samt att områden som inte ska bebyggas blir instängslade under byggtiden.

Ett större antal kompensationsåtgärder föreslås i naturvärdesinventeringen samt i miljökonsekvensbeskrivningen. Dessa åtgärder är frivilliga men anses viktiga för att till viss del kompensera för en förlust av biologisk mångfald som sker genom exploateringen. Till senare skede i planprocessen kan vissa av dessa kompensationsåtgärder eventuellt ha arbetats in i planhandlingarna eller i avtal.

Fladdermöss

Inga boplatser för fladdermöss har hittats i området. I stället bedöms fladdermöss bo utanför området, men besöker området för födosök. Troligen kommer fladdermössen att frekventera området i nästan samma utsträckning efter exploateringen som innan. För att minska påverkan kan belysningen utformas så att den inte stör fladdermössen.

Fåglar

De fåglar som har hittats under inventeringen och som är så sällsynta att de är intressanta att analysera, är mindre hackspett, törnskata, gråkråka, grönfink och gulspurv.

För mindre hackspett är strandskogen med björk och al den viktigaste biotopen för arten. Strandskogen kommer att påverkas minimalt, endast genom planerad stigdragning. Hackspettens ekologiska status i ett kontinuerligt perspektiv kommer därför inte att påverkas. Gulspurv och törnskata håller till i fornlämningsområdet, i skogen i söder och där huvudbyggnaden placeras. Av dessa är det området kring huvudbyggnaden som påverkas samt möjligen skogen där komplementbyggnaderna placeras. Om lövträd bevaras så att en luckig trädvegetation erhålls på dessa ställen kan arterna finnas kvar i området. Den kontinuerliga ekologiska funktionen för arten bör därför inte påverkas av utbyggnaden. Grönfink håller till i områden markerade "D" i figur 28 ovan liksom i slånsnår markerade "M". Dessutom kan den norra delen av "I" fungera för arten, detta särskilt om skötseln inriktas på att få till ett öppet brynlandskap med lövträd och slånbuskar här. Med dessa åtgärder bör inte den kontinuerliga ekologiska funktionen för arten påverkas.

Groddjur

De grodsamband som finns utpekade i kommunens grönsplan finns numera inte kvar i praktiken, då den tidigare dammen nedanför Ullnabacken är bortgrävd och diken i området är torra större delen av året. Inga groddjur påträffades heller under

inventeringen. Stora möjligheter att skapa goda grodbiotoper finns i området om diken eller nyanlagda dammar kan bli vattenförande året runt.

Biotopskydd

Inom detaljplaneområdet gäller det generella biotopskyddet för rösen som hittats i norra delen av planområdet samt gravområdet L2025:3189 som också är en åkerholme. Dispens från det generella biotopskyddet behövs för åtgärder som påverkar dessa. Rösen kommer behöva flyttas och dispens från det generella biotopskyddet behöver sökas.

Enligt definitionen för det generella biotopskyddet för småvatten och våtmark i jordbruksmark ska diken vara vattenförande en stor del av året. Då befintligt dike inte är vattenförande en stor del av året bedöms det inte finnas ett generellt biotopskydd för diket. Åkerholmen bör kunna omfattas av det generella biotopskyddet. Dock är hela den delen klassad som fornlämningsområde och skyddat genom detta. Området kommer inte heller att omfattas av några åtgärder.

Strandskydd

Intrånget i strandskyddet begränsas till den del som krävs för att möjliggöra en funktionellt och miljömässigt lämplig lokalisering av verksamheten. Verksamheten har bedömts utgöra ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området i enlighet med 7 kap. 18 e § MB. Förslaget innebär att den allmänna tillgängligheten till vattnet fortsatt bevaras och också stärks. Därmed bedöms förslaget vara förenligt med strandskyddets syften om att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen medför att cirka tre hektar jordbruksmark kommer att tas i anspråk. Enligt 3 kap. 4 § MB får jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. En lokaliseringsutredning har tagits fram som påvisar att föreslagen detaljplan uppfyller kraven i miljöbalken. Planförslaget innebär en viss negativ påverkan på och förlust av odlingsbar mark. Ett ianspråktagande av marken bedöms däremot inte riskera att påtagligt påverka det på lång sikt rationella brukandet av den jordbruksmark som återstår på fastigheten efter planens genomförande. Slutsatsen är att planområdets brukningsvärda jordbruksmark inte kan anses väga

tyngre än föreslaget väsentliga samhällsintresse att etablera ett veteran- och anhörigcenter samt att andra, jämförbara och godtagbara alternativ, saknas.

Miljökvalitetsnormer

Ytvatten

Föroreningsbelastningen från den planerade exploateringen visar att planområdet sänker både föroreningshalterna och föroreningsmängderna för samtliga studerande ämnen, vilket innebär att ett genomförande av detaljplanen inte innebär en försämring för recipienten. Detaljplanen försvårar därmed inte för någon av ytvattenrecipienterna, Ullnasjön eller Ullnaån, att uppnå sina miljökvalitetsnormer.

Ullnasjön uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av förhöjda halter av PFOS. I dagsläget saknas data för PFOS i dagvatten och för olika anläggningars reningseffekt på detta ämne. Därför finns PFOS inte heller med i eller redovisas inte i de föroreningsberäkningar som finns i dagvattenutredningen. I stället konstateras att PFOS är förbjudet att tillverka och därför kan man anta att planområdet inte kommer bidra till att öka halten eller mängden av PFOS till recipienten. Därmed bedömer kommunen att genomförandet av detaljplanen inte försvårar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för PFOS i Ullnasjön.

Den förväntade reningsreduktionen från reningsverket för kväve är 63,2 % och 98,1 % för fosfor. Vattnet samlas sedan i en uppsamlingstank. Uppsamlingstanken för renat spillvatten och takdagvatten planeras att placeras inom parkeringsplatsen i planområdets östra delar. Om bräddning sker från uppsamlingstanken bräddar vattnet mot anslutande dagvattenanläggning, en plantering med skelettjörd. Denna dagvattenanläggning kommer sedan ansluta mot dike som sedan rinner vidare till Trafikverkets dagvattenanläggning och därefter ytterligare diken innan det når recipienten, Ullnaån. I praktiken är risken obefintlig att vattnet når hela vägen till recipienten. Detta eftersom vattnet från uppsamlingstanken, vid en eventuell bräddning, ska passera flertal dagvattenanläggningar och hundratals meter diken innan det når recipienten. Då reningsverket renar spillvattnet så pass mycket samt att kvarvarande föroreningar bör fastläggas i dagvattenanläggningar och diken kan det antas att vattnet från tanken, vid en eventuell bräddning, inte kommer innebära en belastning för Ullnaån.

Då någon projektering av planområdet ännu inte skett har inte dagvattenanläggningarna säkerställts i plankartan ännu, genom till exempel höjdsättning och mer noggranna bestämmelser om diken. Till senare skede i planprocessen kommer plankartan om nödvändigt att uppdateras med sådana

bestämmelser för att säkerställa att detaljplanen följer miljö kvalitetsnormerna för ytvattenrecipienterna.

Utomhusluft

Detaljplanen medför inte att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids inom planområdet. Den föreslagna bebyggelsen är placerad inom område där luftkvaliteten är god.

Miljöbedömning

Täby kommun bedömde redan vid planbeskedsansökan att denna detaljplans genomförande riskerade att innebära en betydande miljö påverkan. Därmed genomfördes aldrig en undersökning av betydande miljö påverkan. Täby kommun valde i stället att direkt ta fram underlag för ett avgränsningssamråd i samband med planstart. Ett avgränsningssamråd genomfördes med Länsstyrelsen Stockholm samt Österåkers kommun, som inte lämnade några synpunkter på förslaget.

Avgränsningen om betydande miljö påverkan resulterade, efter avgränsningssamråd med länsstyrelsen, i bedömningen att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljö påverkan avseende nedan aspekter:

- Naturmiljö inklusive strandskydd, höga naturvärden och riksintresse för naturvård – De Geermoräner
- Vattenkvalitet för ytvatten avseende utsläpp från dagvatten och VA, samt föroreningsrisker kopplat till grundvatten och människors hälsa
- Friluftsliv och rekreation
- Hushållning med naturresurser/jordbruksmark
- Landskapsbild och kulturmiljö inklusive fornlämningar

Denna detaljplan har bedömts vara ett så kallat MKB-projekt enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL. Den bedöms falla under punkt 5: Ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar utanför sammanhållen bebyggelse. MKB:n har därför utökats till att även uppfylla kraven för specifika miljöbedömningar. De kraven anges i 6 kap. 35 § p 1–7, 36, 37 och 43 §§ MB.

Ställningstagande till frågan om betydande miljö påverkan

Stadsbyggnadsnämnden i Täby kommun har genom delegationsbeslut, den 26 februari 2025, fattat beslut att genomförandet av detaljplanen antas medföra betydande miljö påverkan enligt 6. kap 7 § MB. En strategisk miljöbedömning innefattande en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats för detaljplanen.

Motiv till detaljplanens regleringar

I detta avsnitt redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Här beskrivs varför regleringen behövs i planen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan - och bygglagen.

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
N ₁ Friluftsområde	Användningsbestämmelse för kvartersmark som möjliggör att området ska vara tillgängligt och av naturkaraktär. Ingen bebyggelse tillåts inom användningen.
O ₁ Veteran- och anhörigcenter	Användningsbestämmelse för kvartersmark som möjliggör ett veteran- och anhörigcenter.
W ₁ Bryggor	Användningsbestämmelse för vattenområde som möjliggör för Bryggor.

Tabell två. Precisering av egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser	Förklaring/Syfte
Prickmark	Punktprickad yta reglerar att marken inte får förses med byggnad och syftar till att reglera byggnadernas placering inom planområdet.
Marken får endast förses med komplementbyggnad	Kryssmarkerad yta reglerar att marken endast kan förses med komplementbyggnader. Högst nockhöjd för komplementbyggnader är 5 meter. Syftet är att hindra att större byggelse uppförs men tillåta kompletterande bebyggelse för att försörja parkering med teknikhus och en grindstuga invid infarten.
Utfartsförbud	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att in- och utfart till området sker vid angiven placering och att ingen in-/utfart sker mot Ullnavägen eller trafikplatsen.
h ₁	Högsta nockhöjd är 18 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera nockhöjden för Mässen och Kasernbyggnaderna.
h ₂	Högsta nockhöjd är 12 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera nockhöjden för bebyggelsen mot Ullnabackens slänt. Bebyggelsen mot slänten ska

	underordna sig Mässen och Kasernerna men bedöms kunna bli något högre än bebyggelsen mot skogsbrynet.
h_3	Högsta nockhöjd är 10 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera nockhöjden för bebyggelsen mot skogsbrynet.
h_4	Högsta nockhöjd är 5 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera nockhöjden för komplementbyggnader och bebyggelsen invid parkeringen.
n_2	Skydd av morän syftar till att markera utbredningen på den De Geermorän som ligger inom Friluftsområdet. Ingen påverkan på moränen får ske.
o_1	Takvinkeln ska vara minst 38 grader på sadeltak. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen får lutande tak som att styra att det behöver vara viss lutning om tak utformas med sadeltak.
f_1	Yttertaket ska utformas med brutet takfall som mansardtak, valmattak eller sadeltak. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett klassiskt takfall för att garantera gestaltningen.
f_2	Frontespis och takkupa får finnas under taknock. Syftet med bestämmelsen är att tillåta frontespiser och takkupor som påverkar taklutningen.
e_1	Största byggnadsarea är 3700 m ² . Syftet är att möjliggöra mäss och kasernbyggnader i två våningar med möjlighet till källare.
e_2	Största byggnadsarea är 1200 m ² . Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadsarean för bebyggelsen mot Ullnabackens släntfot.
e_3	Största byggnadsarea är 1000 m ² . Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadsarean för bebyggelsen mot skogsbrynet.
e_4	Största byggnadsarea är 800 m ² . Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadsarean för byggnad i hörnan mellan Ullnabackens släntfot och skogsbrynet
e_5	Största byggnadsarea är 500 m ² . Syftet med bestämmelsen är att reglera

	komplementbyggnader inom parkeringsyta.
e ₆	Största byggnadsarea är 300 m ² . Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelse intill parkeringen
e ₇	Största byggnadsarea är 200 m ² . Syftet med bestämmelsen är att reglera grindstuga intill infarten.
a ₁	Bestämmelsen reglerar att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken. Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för att möjliggöra planförslaget.
a ₂	Bestämmelsen reglerar att strandskyddet upphävs inom vattenområdet. Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för att möjliggöra planförslaget.