

Laga kraft 2024-08-23

Detaljplan för

Del av fastigheten Rönninge 3:5, Arninge-Ullna



Sammanfattning

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

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

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

Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning.....	6
1.1. Planhandlingar	6
1.2. Utredningar, bilagor.....	6
1.3. Planens syfte.....	7
1.4. Planprocessen.....	7
1.5. Bakgrund	7
1.6. Plandata	8
1.6.1. Lägesbestämning.....	8
1.6.2. Areal.....	9
1.6.3. Markägoförhållanden	9
1.7. Tidigare ställningstagande	10
1.7.1. Statliga och regionala ställningstaganden och beslut.....	10
1.7.2. Översiktsplaner	11
1.7.3. Övriga kommunala riktlinjer och stöddokument.....	11
1.7.4. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden ..	13
1.7.7. Pågående eller kommande planering i omgivningen.....	14
1.7.5. Program för planområdet.....	14
1.7.6. Miljökonsekvensbeskrivning	14
2. Befintliga förhållanden	15
2.1 Bebyggelse.....	15
2.1.1 Omgivande bebyggelses huvudsakliga innehåll.....	15
2.1.2 Byggnadskultur och gestaltning	15
2.2 Gator och trafik.....	15
2.2.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	16
2.2.2 Kollektivtrafik.....	16
2.2.3 Parkering, varumottagning, utfarter	16
2.3 Natur, park och rekreation.....	16
2.3.1 Naturmiljö, mark och vegetation	17
2.3.2 Arter	20
2.3.3 Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden	21
2.3.4 Vattenområden och miljö kvalitetsnormer.....	21
2.4 Teknisk försörjning	22
2.4.1 Vatten och avlopp	22
2.4.2 Ledningar	22
2.4.3 Värme.....	22

2.4.4 El	22
2.4.5 Avfall	22
2.5 Störningar och risker	22
2.5.1 Förorenad mark	22
2.5.2 Radon.....	23
2.5.3 Risk för skred	23
2.5.4 Farligt gods	23
2.5.5 Buller	23
2.5.6 Dagvatten och skyfall.....	24
2.6 Kulturmiljö.....	25
3. Planförslaget.....	25
3.1 Bebyggelse.....	25
3.1.1 Bebyggelsens huvudsakliga innehåll.....	25
3.1.2 Byggnadskultur och gestaltning	27
3.1.3 Tillgänglighet.....	31
3.2 Gator och trafik.....	31
3.2.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	31
3.2.2 Kollektivtrafik	32
3.2.3 Parkering, varumottagning, utfarter	32
3.3 Natur, park, rekreation	33
3.3.1 Natur- och parkmiljö.....	33
3.3.2 Geotekniska lösningar	33
3.3.3 Friktor och rekreation	34
3.3.4 Vattenområden och miljö kvalitetsnormer.....	35
3.4 Teknisk försörjning	35
3.4.1 Vatten och avlopp	35
3.4.2 Ledningar	35
3.4.3 Värme.....	35
3.4.4 El	36
3.4.5 Avfall	36
3.5 Åtgärder för att förebygga störningar och risker	36
3.5.1 Förorenad mark	36
3.5.2 Radon.....	36
3.5.3 Risk för skred	36
3.5.4 Farligt gods	36
3.5.5 Buller	37
3.5.6 Dagvatten- och skyfallshantering.....	38
3.6 Hantering av riksintressen.....	46
3.7 Precisering av planbestämmelser	46

4. Genomförandefrågor	49
4.1 Tidplan och genomförandetid.....	49
4.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	49
4.3 Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut.....	50
4.3.1 Gemensamhetsanläggning	50
4.4 Avtal och plan- och genomförandeekonomi	50
4.4.1 Planavtal	50
4.4.2 Markanvisningsavtal	50
4.4.3 Marköverlåtelseavtal	50
5. Konsekvenser av planens genomförande	51
5.1 Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser	51
5.1.1 Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter	51
5.1.2 Allmänt	51
5.2 Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	52
5.2.1 Allmän plats	52
5.2.2 Gatukostnadsersättning	52
5.2.3 VA avgifter	52
5.2.4 Markintäkter	52
5.2.5 Medfinansieringsersättning	52
5.3 Sociala konsekvenser	52
5.3.1 Barnperspektivet	52
5.3.2 Brottsförebyggande åtgärder	53
5.4 Miljökonsekvenser	53
5.4.1 Avgränsning	53
5.4.2 Konsekvenser av planens genomförande	54
5.4.3 Bedömning av miljöpåverkan.....	60
5.4.4 Åtgärder för att övervaka och följa upp betydande miljöpåverkan	61
5.4.5 Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan	61
Medverkande.....	62

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

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

1.2. Utredningar, bilagor

- Miljökonsekvensbeskrivning, daterad den 16 februari 2024
- Dagvattenutredning, daterad den 1 februari 2024
- Gestaltningstilaga, daterad den 24 januari 2023
- Trafikutredning, daterad den 23 januari 2023
- Trafikanalys, daterad den 17 januari 2023
- Sol- och skuggstudier, daterad den 23 januari 2023
- Artskyddsutredning Huggorm, daterad den 10 januari 2023
- Fågelinventering, daterad den 10 november 2022
- Naturvärdesinventering, daterad den 10 juni 2022
- Fladdermusinventering, daterad den 20 oktober 2022
- Avfalls-PM, daterad den 24 maj 2022
- PM Geoteknik, daterad den 20 maj 2022
- Utlåtande Olycksrisker och räddningstjänstens insatsmöjligheter, daterad den 1 december, 2022
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, daterad den 20 maj 2022
- Miljöteknisk markundersökning, daterad den 23 maj 2022
- Inventering och provtagning ang. förorenad mark, daterad den 2 mars 2022
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 1 december 2021

1.3. Planens syfte

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

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

1.4. Planprocessen

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

I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (från den 2 jan 2015).



Figur 1: Planprocessen

1.5. Bakgrund

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

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

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

1.6. Plandata

1.6.1. Lägesbestämning

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

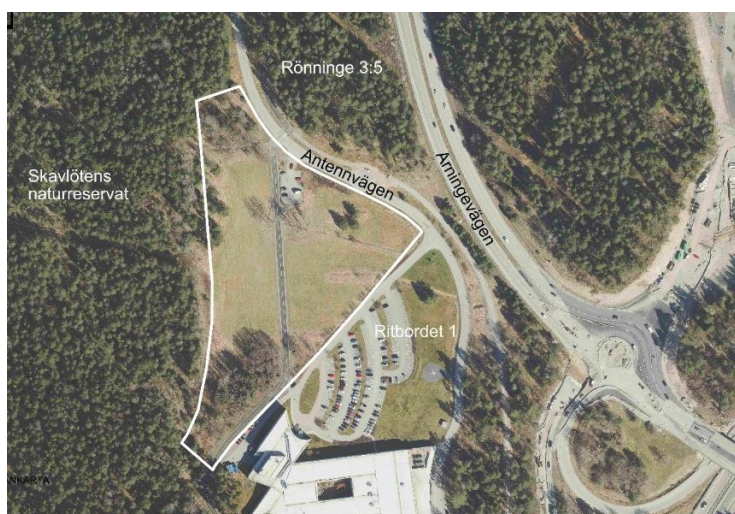


Bild 1, planområdet.

1.6.2. Areal

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

1.6.3. Markägoförhållanden

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



Bild 2, befintlig markägoförhållanden i närområdet.



Bild 3, planområdet med omgivande fastighetsgränser.

1.7. Tidigare ställningstagande

1.7.1. Statliga och regionala ställningstaganden och beslut

1.7.1.1 Sverigeförhandlingen – förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande

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

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

1.7.1.2. Riksintressen

Planområde ligger inom påverkansområde för väderradar tillhörande Väderradar Håtuna, vilket är ett öppet utpekat område av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken. För att säkerställa att ingen skada sker på de riksintressen som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) och inte kan redovisas öppet på karta, är hela landets yta samrådsområde för objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Rönninge by-Skavlötens naturreservat intill planområdet omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv.

1.7.1.3. 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.

1.7.2 Översiktsplaner

1.7.2.1. Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet antogs av kommunfullmäktige den 19 april 2022 § 58 och fick laga kraft den 21 maj 2022. Översiktsplanen innehåller mål för en hållbar utveckling, som förhåller sig till Agenda 2030 och de nationella miljö kvalitetsmålen. För respektive mål finns en utvecklingsinriktning som ska vägleda arbete och beslut i efterföljande detaljplanprocesser.

Översiktsplanens plankarta pekar ut en önskvärd användning av mark- och vattenområden. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet. Planområdet är i översiktsplanen utpekade som utveckling för bebyggelse och anläggningar med markanvändningen verksamhetsområden, företags- och industriområden.

Detaljplanen följer översiktsplanens utvecklingsinriktning och bidrar till Täby kommuns mål för en hållbar utveckling.

1.7.3 Övriga kommunala riktlinjer och stöddokument

1.7.3.1. Arkitekturprogram för Täby regionala stadskärna

Arkitekturprogram för Täbys regionala stadskärna antogs av stadsbyggnadsnämnden den 12 februari 2019 § 32. Arkitekturprogrammet uttrycker kommunens ambition för stadens, de offentliga rummens och byggnadernas omfattning. Det syftar till att ge tydlighet och förutsättningar för en gemensam målbild för stadsbyggandets olika aktörer

1.7.3.2. Halva Täby grönt – Grönplan för Täby kommun

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

1.7.3.3. Övergripande hållbarhetsprogram för hållbar stadsutveckling inom Arninge-Ullna

Övergripande hållbarhetsprogram för hållbar stadsutveckling inom Arninge-Ullna Hållbarhetsprogram för Arninge-Ullna antogs av stadsbyggnadsnämnden den 15 maj

2018 § 67. Programmet utgör en plattform för alla aktörer i området och syftar till att säkerställa en hög kvalitet i stadsmiljön och en attraktiv livsmiljö.

1.7.3.4. Täby kommuns näringslivsstrategi

Täby kommuns näringslivsstrategi antogs av kommunfullmäktige den 15 maj 2023 § 81. Näringslivsstrategin uppdateras och revideras vid behov varje ny mandatperiod. Inriktningen är att Täby ska vara en näringslivsvänlig kommun med expansiva företag, där förutsättningar finns för att skapa fler arbetstillfällen. Nya företag är välkomna samtidigt som befintliga ges förutsättningar att växa.

1.7.3.5. Oxunda dagvattenpolicy

Oxunda dagvattenpolicy antogs av kommunstyrelsen den 7 mars 2016 § 35. Den är framtagen inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla. Policyn anger bland annat att dagvatten ska fördröjas och renas samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

1.7.3.6. Dagvattenstrategi för Täby kommun

Dagvattenstrategi för Täby kommun antogs av stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2016 § 137. Strategin anger att halva kvartersmarken skall vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand sker i vegetationsbaserade system. Fördröjning av dagvatten och förbättrad reningseffekt genom naturlig infiltration ska öka förutsättningarna för miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten nås inom utsatt tid.

1.7.3.7. Cykelplan

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

1.7.3.8. Parkeringsstrategi

Täby kommuns parkeringsstrategi antogs av kommunfullmäktige den 10 februari 2014 § 11. Strategin fastställer inriktningen för fortsatt arbete med parkeringsfrågor i kommunen. Den anger parkeringsnormer för cykel och bil på allmän platsmark och på kvartersmark samt visar vilka möjligheter kommunen har att medverka till en god utveckling med stöd av cykel- och bilparkering.

1.7.7. Pågående eller kommande planering i omgivningen

Norr om Arningevägen pågår planarbete för Arninge entré. Projektet innebär fortsatt utveckling av befintligt handelsområde.

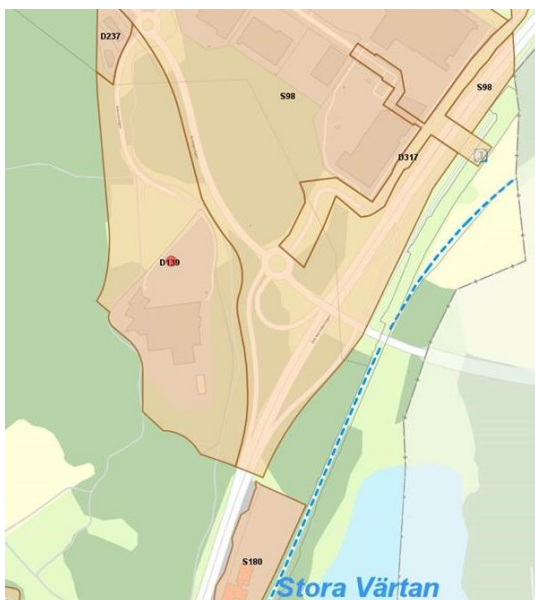


Bild 5, omgivande plangränser.



Bild 6, pågående planprojekt i närområdet.

1.7.5. Program för planområdet

1.7.5.1. Strukturplan för Arninge-Ullna

Strukturplanen för Arninge- Ullna godkändes av kommunfullmäktige den 4 mars 2024 § 35. Enligt strukturplanen ska området utvecklas med fler verksamheter som är personalintensiva och skapar förutsättningar för ett forskningsinriktat kluster inom hållbar innovation och cirkulär ekonomi samt till fler arbetsplatser och arbetstillfällen i kommunen.

1.7.6. Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om detaljplanens miljöpåverkan enligt 6 kap. 5 § miljöbalken har genomförts, daterad den 15 december 2021. I undersökningen gjordes bedömningen att betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas varför en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900) genomförs inom planarbetet för att kontinuerligt integrera miljöaspekter i planprocessen samt minimera den negativa påverkan på miljön som planen kan ge.

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram till detaljplanen. Ett skriftligt samråd om undersökning av betydande miljöpåverkan samt avgränsningssamråd för omfattning och detaljeringsgrad för miljökonsekvensbeskrivningen hölls med

länsstyrelsen under januari 2022. Kommunen gav tillfälle för allmänhet och andra att lämna synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen och förslag till detaljplan under plansamrådet i september 2022. Mellan samråd och granskning har miljökonsekvensbeskrivningen uppdaterats. Inför granskningen av detaljplanen fattades beslut om betydande miljöpåverkan genom delegationsbeslut av stadsbyggnadsnämnden den 23 oktober 2023.

2. Befintliga förhållanden

2.1 Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

2.1.1 Omgivande bebyggelses huvudsakliga innehåll

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

2.1.2 Byggnadskultur och gestaltning

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

2.2 Gator och trafik

Öster om planområdet går E18 i nord-sydlig riktning. Arningevägen ansluter till E18 vid Arninge trafikplats med påfart öster om planområdet. Från Arningevägen leder Antennvägen till planområdet. Den allmänna industrigatan Antennvägen avslutas med en vändplan, sedan fortsätter gatan in på fastigheten Ritbordet 1. Vid fastighetsgränsen finns en bom som hindrar obehöriga att ta sig in på fastigheten. Antennvägen korsar Arningevägen i en cirkulationsplats.

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

2.2.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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

2.2.2 Kollektivtrafik

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

2.2.3 Parkering, varumottagning, utfarter

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

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

2.3 Natur, park och rekreation

Planområdet upplevs grönt. Marken är obebyggd och utgörs av till största del plan och öppen ängsmark. Platsen omges av skog och de skogsbyn som möter ängsmarken i söder och väster. Mot öster angränsar väganslutning och parkering tillhörande Ritbordet 1. Inom planområdet finns en entré till Rönninge by-Skavlötens

naturreservat som är välanvänt i rekreationssyfte. Reservatet har ytterligare en entré belägen i anslutning till Skavlötsvägen.



Bild 7, Rönninge by - Skavlöts naturreservat till vänster och område för riksintresse för friluftsliv, Rösjön – Vallentunasjön – Rönninge by till höger.

2.3.1 Naturmiljö, mark och vegetation

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

Inom planarbetet har en naturvärdesinventering (NVI) enligt SIS-standard 199000:2014 tagits fram. NVI:n utfördes på fältnivå med detaljeringsgrad detalj samt med tilläggen naturvärdesklass 4 och värdeelement, inklusive naturvärdesträd.

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



Bild 8, naturvärdesklassning av befintlig natur i området.

Totalt registrerades sjutton värdeelement under inventeringen, främst i form av naturvärdesträd bestående av sälg, klibbal, björk, en, aspdunge (värdeelement A), björkdunge (värdeelement B) i samt en liten del blomrik ängsmark (värdeelement C). Bedömningen är att det inte finns några särskilt skyddsvärda träd inom inventeringsområdet. En naturvårdsart (art som indikerar högt naturvärde eller i sig själv är av särskild betydelse för biologisk mångfald), myskbock, noterades vid inventeringen.

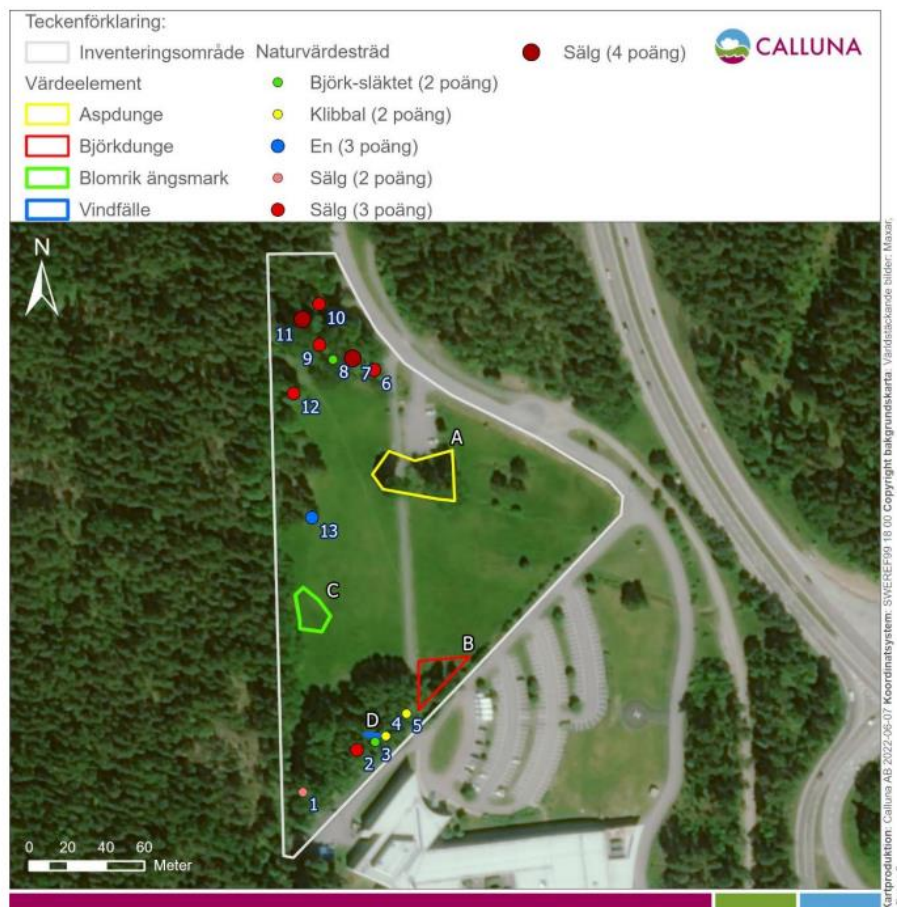


Bild 9 Värdeelement och naturvärdesträd inom området.



Bild 10, foto från platsen som visar entrén till naturreservatet till vänster och foto från platsen som visar befintlig gång- och cykelväg, vy åt norr till höger.



Bild 11, foto från platsen som visar befintlig gång- och cykelväg, vy åt söder till vänster och foto från platsen som visar befintlig ängsmark till höger.

2.3.2 Arter

Tre fridlysta arter som omfattas av skydd enligt artskyddsförordningen (2007:845) påträffades inom naturvärdesinventeringen; blåsippa, gullviva och huggorm.

För att utreda förekomst av fåglar i området har en inventering av häckfåglar utförts. Vid inventeringen noterades totalt 29 fågelarter. Av dessa är fyra rödlistade och två har populationer som minskat med mer än 50 % sedan 1980. Ingen fågelart som är listad i EU:s fågeldirektiv bilaga 1 noterades vid inventeringen. Merparten av de noterade arterna utgörs av vanliga skogsfåglar och fågelfaunan är vad man kan förvänta sig i en relativt urban skogsmiljö.

Bland de rödlistade arterna som noterades utgör inventeringsområdet och dess närmaste omgivning livsmiljö endast för två, björktrast (NT) och kråka (NT). De två andra rödlistade arterna, tornseglare (EN) och fiskmås (NT), saknar lämpliga häckningsmiljöer inom inventeringsområdet, men kan nyttja det för födosök.

För att utreda planens eventuella påverkan på fladdermöss har en fladdermusinventering utförts. Karteringen visar att det inte förekommer några grova träd, döda träd eller hålträd som kan utgöra boplats för fladdermöss inom området. Däremot har habitatet värde som födosöksmiljöer och tillfälliga viloplats under födosök. Habitatet består av sju stycken mindre områden med grova aspar, tall, björk, asp, alsumpskog och sly.

Fyra fladdermusarter har identifierades; nordfladdermus, större brunfladdermus, trollpipistrell och dvärgpipistrell. Av dessa är nordfladdermus rödlistad som nära hotad (NT). Nordfladdermus blev nyligen klassad som nära hotad (NT) i den svenska rödlistan (SLU Artdatabanken, 2020), men är den fladdermusart som har störst geografisk spridning i Sverige och arten bedöms ha en gynnsam bevarandestatus i

Sveriges boreala region (Naturvårdsverket, 2020). Området är inte att betrakta som ett artrikt område för fladdermöss.

2.3.3 Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

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

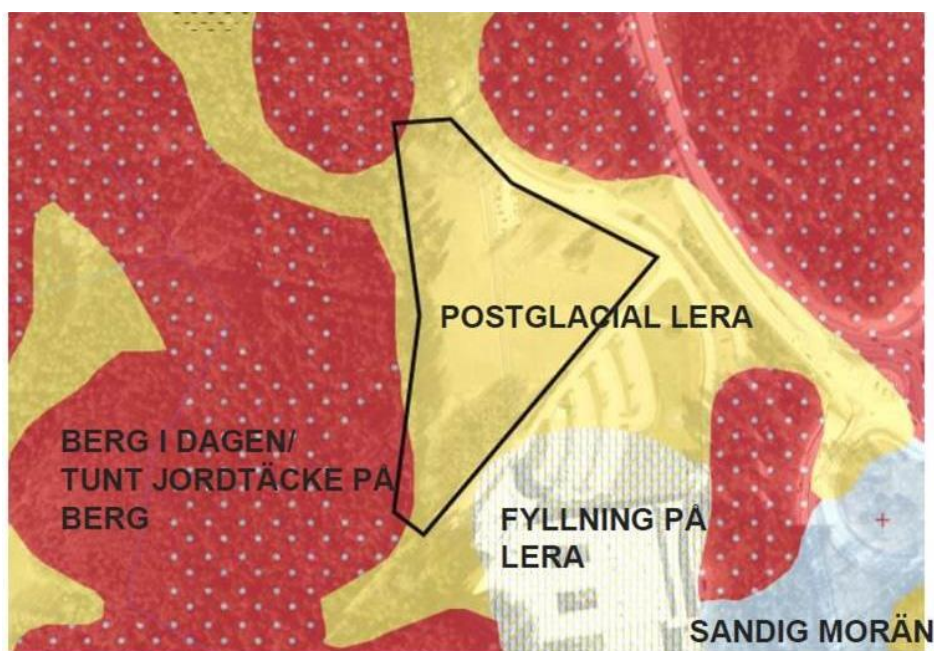


Bild 12, SGU jordartskarta.

2.3.4 Vattenområden och miljökvalitetsnormer

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

2.4 Teknisk försörjning

2.4.1 Vatten och avlopp

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

2.4.2 Ledningar

Det finns kommunala ledningar för dricks-, spill- och dagvatten i och i anslutning till planområdet. I västra delen av planområdet finns en dricksvattenledning som inte får påverkas av ny bebyggelse. Längs befintlig gång- och cykelväg finns el- och teleledning som bör flyttas i samband med exploatering. Ytterligare el- och teleledning finns i marken tvärs över planområdet. I västra kanten av planområdet finns en ledningsrätt för luftburen elledning.

2.4.3 Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

2.4.4 El

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

2.4.5 Avfall

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

2.5 Störningar och risker

2.5.1 Förorenad mark

En utredning för att klargöra eventuella föroreningar i marken har tagits fram. Marken har tidigare använts som skjutbana, varför rester från ammunition kan förekomma. Samtliga analysresultat avseende organiska ämnen i jord understiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). Samtliga analysresultat avseende metaller i jord understiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM).

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

Ytvattnet i diket visar på låga halter av undersökta parametrar i relation med tillämpade jämförvärden.

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

2.5.2 Radon

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

2.5.3 Risk för skred

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

2.5.4 Farligt gods

Arningevägen är en rekommenderad primär transportled för farligt gods och vid cirkulationsplatsen på Arningevägen finns en drivmedelsstation. Arningevägen är försedd med avakningsskydd och möts av dikad naturmark. Infart till drivmedelsstationen sker från Arningevägen.

Enligt länsstyrelsens riktlinjer för riskhänsyn (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2016, Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods) ska risker med transporter av farligt gods beaktas inom 150 meter från vägen. I vilken utsträckning och på vilket sätt riskerna ska beaktas beror på hur riskbilden ser ut för det aktuella planförslaget. Vidare anges i riktlinjerna rekommenderade skyddsavstånd till olika verksamheter som normalt kan accepteras utan ytterligare riskhänsyn. För markanvändning industri (J) och kontor (K) är rekommenderat skyddsavstånd 40 meter och för markanvändning centrum (C) är rekommenderat avstånd 75 meter.

2.5.5 Buller

Bullerstörningar från trafiken förekommer inom planområdet. Verksamheter i form av kontor och industri anses lämplig trots de förhöjda bullernivåerna. Planens påverkan på ljudnivå i reservatet beskrivs vidare under kapitel 3 Planförslag och 5 Konsekvenser av planens genomförande.

2.5.6 Dagvatten och skyfall

Planområdet är obebyggt och utgörs till största del av öppen ängsmark och ett antal diken. Marken består till stor del av postglacial lera, vilket tyder på en begränsad infiltrationsförmåga. Östra delen av planområden utgör idag en lågpunkt dit vatten rinner från såväl skogsområdet i väster som från den intilliggande fastigheten Ritbordet 1. I områdets östra och södra delar föreligger översvämningsrisk idag vid 100-årsregn, se Bild 13.

I nordvästra delen av fastigheten finns en dagvattenledning som leder vattnet norrut. Det finns även en ledning som leder vatten från Antennvägens vändplan i nordöst som ansluter till samma ledning. Dagvattnet leds via Arninge handelsområde och senare vidare till en dagvattendamm och våtmark som mynnar i Hägernäsviken i Stora Värtan.

En dagvattenutredning har tagits fram för att visa på planens påverkan på flöden, vattenkvalitet och risker vid skyfall, med föreslagna åtgärder för hantering.

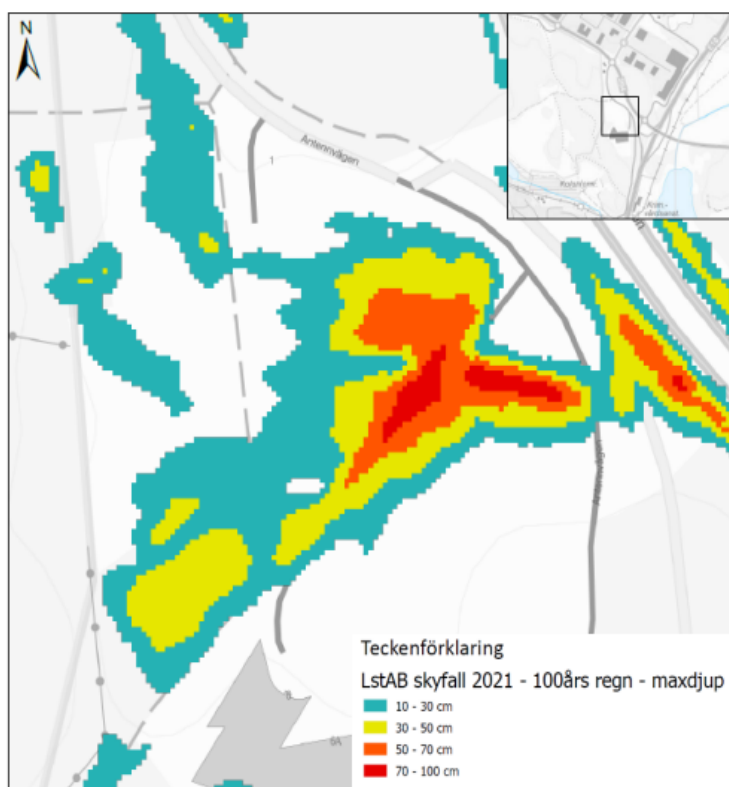


Bild 13, Karta som visar översvämningsrisken vid 100-årsregn inom området. Av kartan kan man utläsa att den östra delen av planområdet utgör en lågpunkt dit vatten rinner.



Bild 14, Befintligt avvattningsystem består av diken (blå linjer) och kulvertar (röda cirklar). Blå pilar visar flödesriktning. Vit linje visar plangräns och gul linje visar kvartersmark. Marken mellan gul och vit linje är allmän platsmark.

2.6 Kulturmiljö

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

3. Planförslaget

3.1 Bebyggelse

3.1.1 Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Ny fastighet regleras med kvartersmark med användningen kontor (högst 3 550 kvadratmeter BTA) och industri (högst 14 400 kvadratmeter BTA) samt centrum i

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

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

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

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

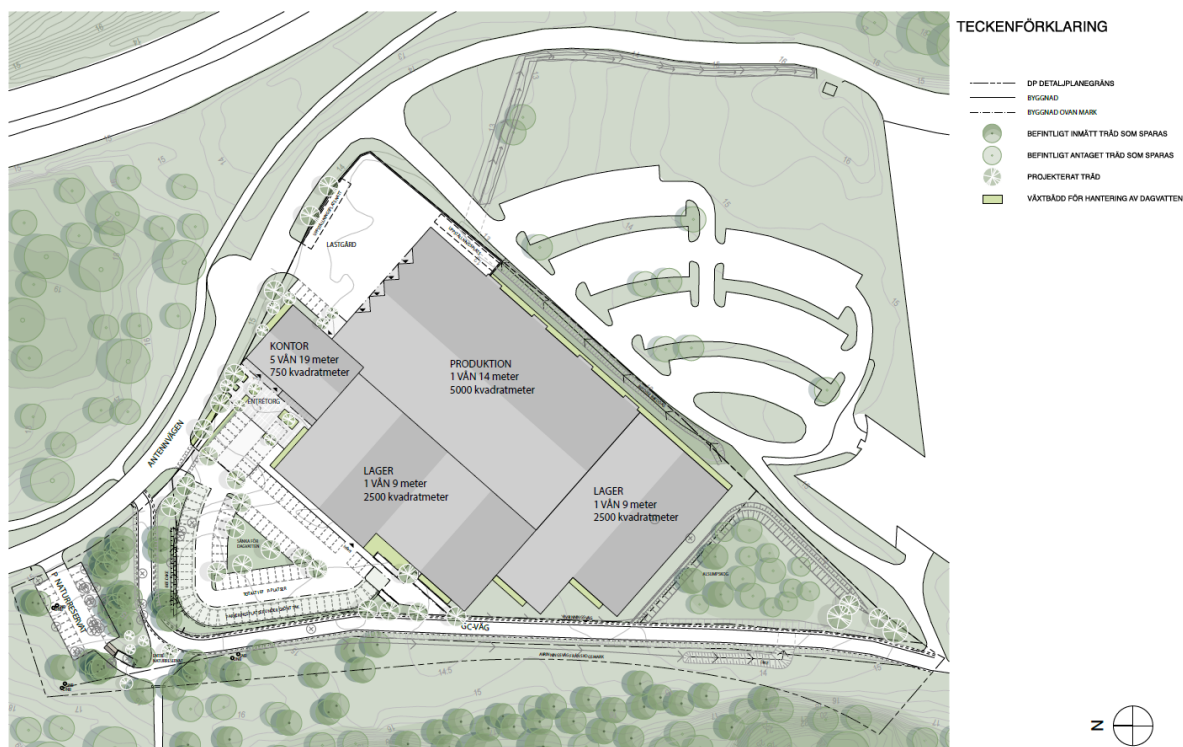


Bild 15, Illustrationsplan för föreslagen bebyggelse.

3.1.2 Byggnadskultur och gestaltning

Planerade byggnader ska anpassas och utformas för att innebära så liten påverkan på upplevelsen från naturreservatet som möjligt. Det är viktigt att byggnaden samspelar med naturen och att entrén till naturreservatet fortsatt är tydlig. Det är också viktigt hur ny byggnad uppfattas från Antennvägen och Arningevägen. Eftersom byggnaden kommer upplevas från flera håll saknar den tydlig fram- och baksida. Del av byggnaden kommer vara högre för att vara flexibel och kunna inrymma lager och kontor, medan byggnadsvolymer mot söder och väster föreslås vara lägre. Likt byggnadsvolymer på den intilliggande fasigheten Ritbordet 1 ska volymer underordna sig naturen och intilliggande träd. Byggnaden ska brytas ner i olika volymer, där höjden varierar för att ge intrycket av flera mindre sammansatta volymer.

Fasaden ska utformas med matta material som inte blänker samt vara i trä eller ha inslag av trä. För att inte byggnadsvolymer ska göras högre än nödvändigt ska taken vara lågt lutande och relativt platta. Del av taken utförs med solceller och del av taken utförs med vegetationsbekladda torrängstak med syfte att bidra till biologisk mångfald.

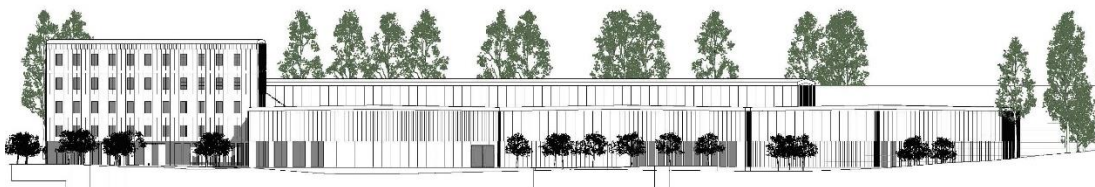


Bild 16, fasadelevation för ny byggnad, från väster.

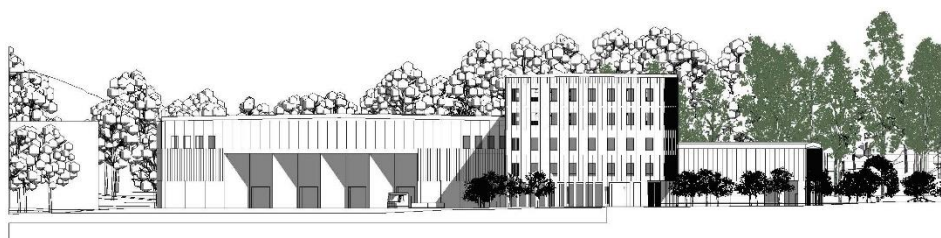


Bild 17, fasadelevation för ny byggnad, från norr.

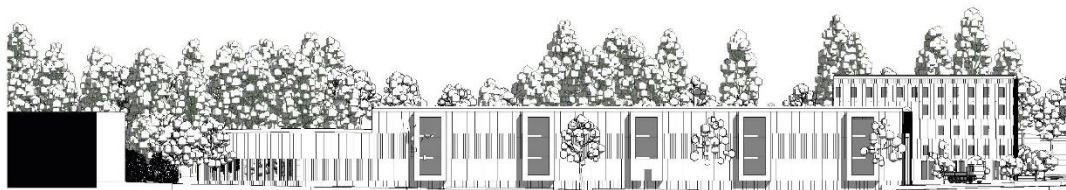


Bild 18, fasadelevation för ny byggnad, från öster.



Bild 19, perspektiv från entrétorget i norr.

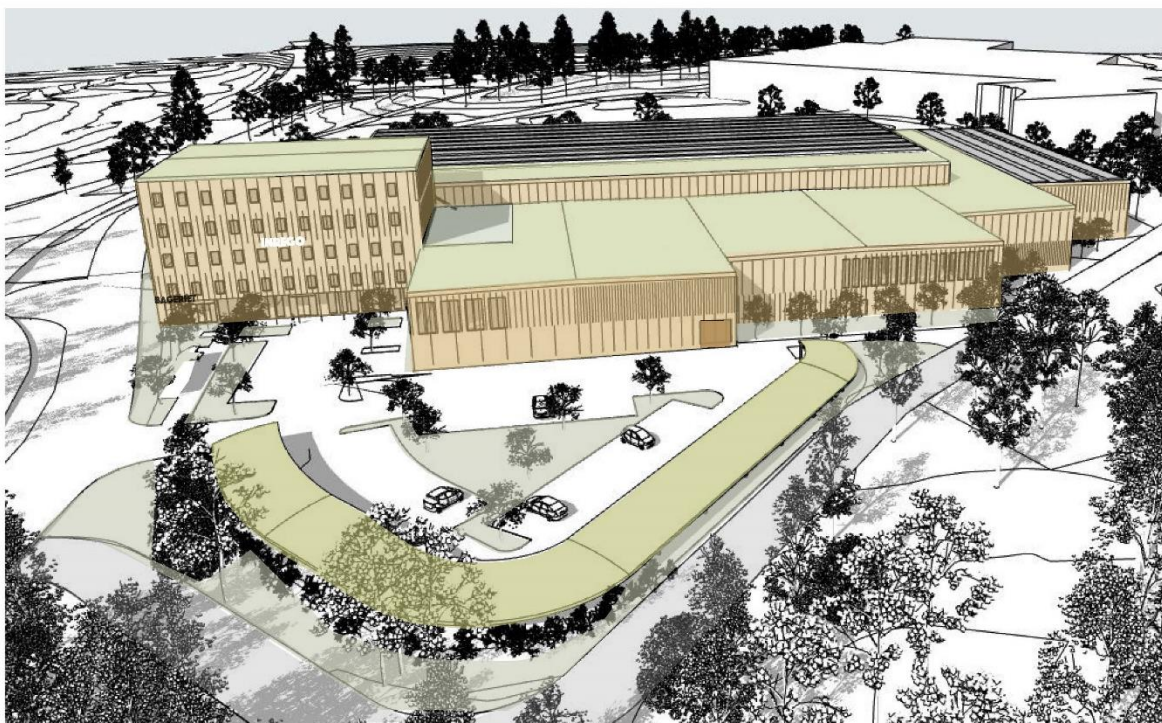


Bild 20, 3D volym tagen från väster.



Bild 21, perspektiv från gång- och cykelvägen söderut.

Byggnaden ska samspela med naturen och den gestaltade delen av området ska ha en mjuk övergång till naturreservatet med olika typer av växtlighet. Eventuellt framtida stängsel eller staket mot reservatet ska döljas eller integreras i växtligheten, för ett

öppet och grönt intryck. Placering av häck/stängsel ska göras med hänsyn till cykelbanan, så 1,5 meter hindersfritt kan tillgodoses, då cykelbanan är utpekad som regionalt cykelstråk.

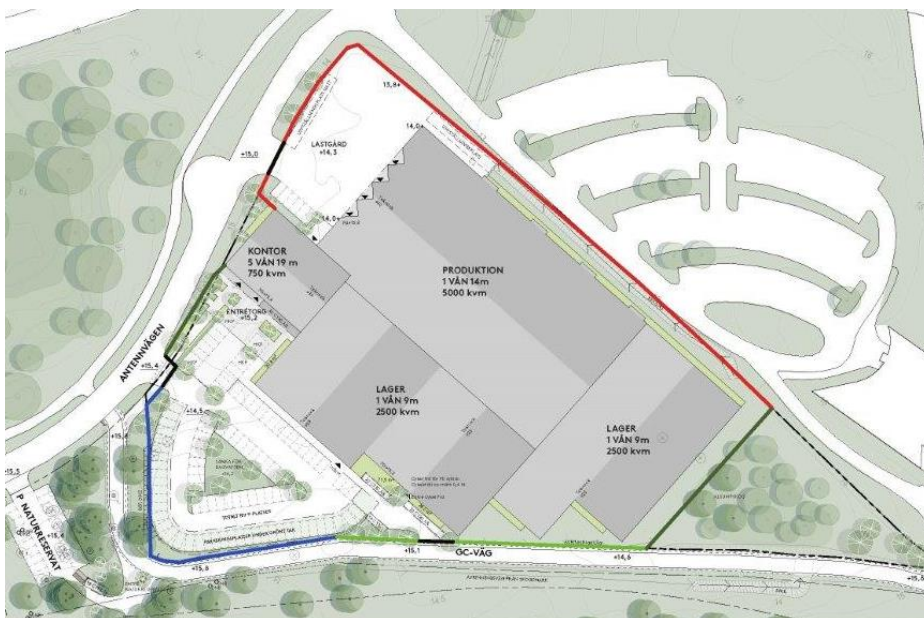


Bild 22, illustrationsplan som beskriver vilka delar av förslaget som inhägnas med stängsel och vilka delar som omgärdas av vegetation i form av häckar eller perenner. Förklaring till röd, blå, mörkgrön, ljusgrön och svart finns under bild 23.

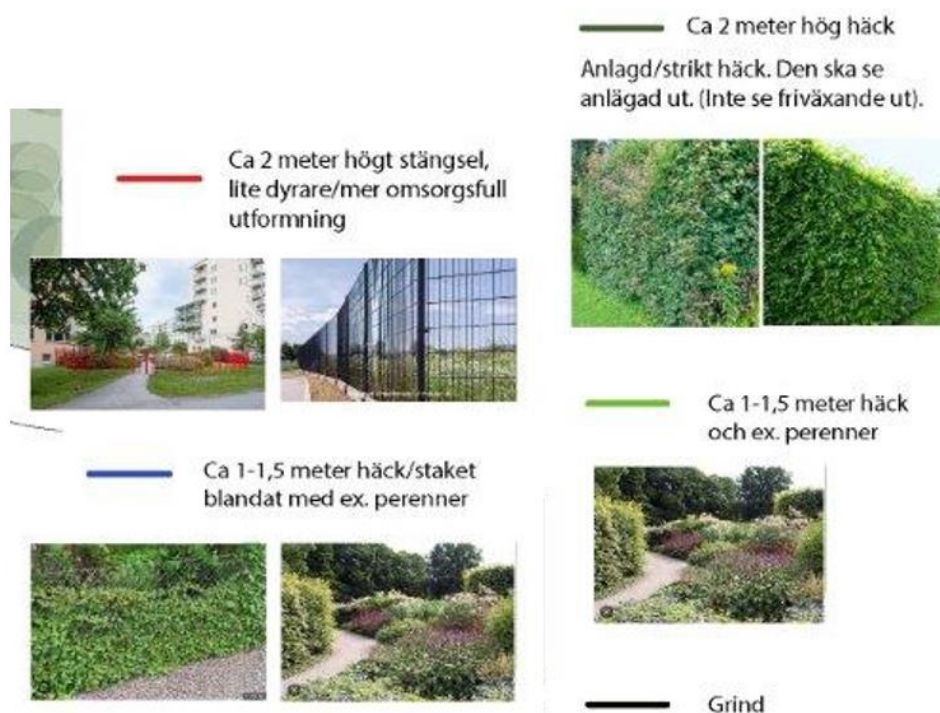


Bild 23, Förklaring till bild 22 vad färgerna röd, blå, mörkgrön, ljusgrön och svart betyder.

3.1.3 Tillgänglighet

Ny fastighet ska vara tillgänglig för logistik och transportfordon, liksom för anställda och besökare som går, cyklar eller angör fastigheten med personbil. Logistiktor och parkering ska ordnas inom fastigheten. Inom fastigheten ska också gångstråk och tillgängliga gångvägar finnas för gena anslutningar mellan fastighetens olika funktioner.

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

3.2 Gator och trafik

3.2.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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

Eftersom analyserna visar att den tillkommande trafiken (UA1) kan ge upphov till framkomlighetsproblem på Antennvägen och angränsande privata fastigheter, har effekterna av ett extra körfält mot Arningerondellen från Antennvägen (UA2) analyserats. I trafikanalyserna har Antennvägen ett körfält mot Arningerondellen. Närmast cirkulationsplatsen breddas Antennvägen idag upp och två bilar får plats bredvid varandra. Så kör många idag, särskilt när det är mycket trafik. I modellen har UA1 endast ett körfält. Övergripande analyser av UA2 utfördes för att kunna jämföra någon kapacitetshöjande åtgärd med UA1. Täby kommun har i dagsläget ingen ambition att arbeta för att UA2 ska genomföras.

Befintlig gång- och cykelväg, som är utpekad som regionalt cykelstråk i Täby cykelplan 2020–2024, flyttas och placeras mellan naturreservatet och den nya kontorsfastigheten. Gång- och cykelvägen ska uppfylla kommunens standard för regionalt gång- och cykelstråk, vilket innebär 4,3 meter asfalterad vägbredd. Gång- och cykelvägen ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen i norr och söder. Den nya gång- och cykelvägen har en gen koppling till Hägernäs station samt till Arninge centrum. Framtida åtgärder på det regionala stråket hanteras inom kommunens åtgärdsplanering utifrån Täby cykelplan. Gång- och cykelvägen utrustas med belysning intill vägkanten. Projekteringsunderlag för den nya gång- och cykelvägen har tagits fram inom arbetet med detaljplanen.

3.2.2 Kollektivtrafik

Befintlig kollektivtrafik i form av Roslagsbanan, buss och motorvägsbuss nås inom gångavstånd (10–15 minuter) från planområdet. I dagsläget är avgångarna till Arninge station från Arningerondellen få. Inom ett par år planeras dock en expressbusslinje att trafikera hållplatsen, vilket skulle förbättra kollektivtrafikanslutningen till fastigheten avsevärt. Kommunen ställer sig positiv till kreativa mobilitetslösningar för transport mellan Roslagsbanan och fastigheten för att underlätta kollektivt resande.

3.2.3 Parkering, varumottagning, utfarter

Ny byggnad har delvis utformats utifrån behov av flöden, transporter och in- och utfarter. Byggnaden har getts en huvudentré som är tillgänglig för personbilstrafik och som avskilts från lastgården där varumottagning och logistik sker. Att skilja personbilspartering från varumottagning och logistik innebär att kontors- och industrifastigheten ges två separata in- och utfarter till Antennvägen. Verksamheten skapar till en början behov av 109 parkeringsplatser för bil. På sikt, om verksamheten utvecklas, finns det möjlighet att skapa ytterligare 40 platser. Till en början föreslås parkeringen uppföras utomhus som markparkering, där en del av parkeringsplatserna möjliggörs under sedumtak. Tre av parkeringsplatserna uppfyller kraven för tillgängliga parkeringsplatser. Den planerade verksamheten behöver uppfylla kommunens krav om minst 95 cykelparkeringar. Inom kvartersmarken planeras 106 cykelparkeringar utomhus samt 48 cykelparkeringar (50 % av den kravställda mängden) inomhus.

Vid en eventuell framtida expansion av verksamheten planeras ytterligare 40 parkeringsplatser för bil. De skapas genom att 43 platser tillkommer på entresol-planet i lagerdelen närmast parkeringen. Parkeringsplatserna nås via en ramp. Med den lösningen försvinner en plats från markplan för rampen samt två platser vid huvudentrén som görs om för att uppfylla kraven för tillgängliga parkeringsplatser, vilket blir en ökning med totalt 40 platser. I entrévåningen tillkommer vid en

expansion ett cykelrum som kan tillgodose behovet av cykelparkering i enlighet med kommunens krav.

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

3.3 Natur, park, rekreation

3.3.1 Natur- och parkmiljö

Befintlig naturmark inom planområdet kommer att påverkas när marken bebyggs. Den öppna, gröna ängsmarken som kännetecknar planområdet kommer förändras genom uppförande av byggnaden och tillhörande parkeringsplatser. Taken utförs till 50 % gröna i form av torrängstak för att till viss del kompensera ianspråktagandet av ängsmark samt för att mjuka upp upplevelsen av byggnaden inifrån naturreservatet. Skogsbrynet är utgångspunkt för byggnadens utformning som gestaltas för att harmoniera med mötet med skogen.

Alsumpskogen i södra delen av planområdet kommer till stor del bevaras för att värna det lokala naturvärdet. Den del som bevaras planläggs som allmän platsmark med användningen natur. Flera befintliga träd inom kvartersmarken kommer att tas ner i samband med ny bebyggelse. Ett antal träd sparas vid den planerade parkeringsplatsen.

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

För mer information om planens påverkan på skyddade arter, se avsnitt 5.4.2.2 Artskydd.

3.3.2 Geotekniska lösningar

Den geotekniska utredningen visar att inga markförstärkningsåtgärder krävs för att göra marken lämplig för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor (stabilitets- och skredrisker).

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

Vid höjdsättning rekommenderas att nuvarande marknivåer i möjligaste mån bibehålls för att minimera behov av förstärkningsåtgärder med hänsyn till sättningar.

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

3.3.3 Friytor och rekreation

Alsumpskogen i södra delen av planområdet bevaras. Marken planläggs som allmän platsmark, natur, för att bevara de ekosystem som finns där. Alsumpskogen fyller flera funktioner, dels fördröjer den dagvatten och dels bidrar sumpskogens uppvuxna träd till att ta ner den upplevda skalan av en ny byggnad.

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

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



Bild 24, perspektiv som beskriver entréplatsen till naturreservatet.

3.3.4 Vattenområden och miljökvalitetsnormer

Tillförseln av kväve, fosfor och kvicksilver ökar något vid planens genomförande men bidrar inte till ändring av statusklassning för någon enskild parameter enligt miljökvalitetsnormerna, MKN, då kommunen samtidigt nyligen har anlagt en ny reningsanläggning i Hägernäsviken för att rena vatten från hela Arninge verksamhetsområde. Se vidare beskrivning under efterföljande kapitel 3.5 Åtgärder för att förebygga störningar och risker.

I dagsläget finns det en lågpunkt vid östra delen av fastigheten. Inom och utanför planområdet finns även befintliga diken och kulvertar som leder vatten ut från planområdet och vidare. Lågpunkten inom fastigheten byggs bort vilket medför att flödessituationen förändras efter exploateringen. Situationen för planområdet nedströms bedöms inte förvärras, eftersom stor del av avrinningen som uppstår i nuläget inte kommer att nå fram till nuvarande lågpunkt/dike efter exploatering, utan kommer omhändertas inom planområdet. Hur dagvatten- och skyfallssituationen ska lösas inom området efter exploatering beskrivs under följande kapitel 3.5 Åtgärder för att förebygga störningar och risker.

3.4 Teknisk försörjning

3.4.1 Vatten och avlopp

Ny fastighet ansluts till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp.

3.4.2 Ledningar

Befintliga spill- och dagvattenledningar finns i planområdets nordvästra del. Det finns även en dricksvattenledning som går genom området och dess skyddsområde ligger inom kommunens mark och behöver därför inte skyddas med markreservat för underjordisk ledning. Ny gång- och cykelväg tangerar ledningsområdets skyddsområde i mindre del.

Befintliga el- och teleledningar behöver flyttas med anledning av projektet. Ellevio är ledningshavare för befintliga elledningar och Skanova är ledningshavare för teleledningar. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar planläggs inom fastighetens östra kant. Ellevios ledningar förläggs under ny gång- och cykelväg i väster.

3.4.3 Värme

Fastigheten ansluts till kommunens fjärrvärmenät med ledning i Antennvägen.

3.4.4 El

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

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

3.4.5 Avfall

Fastigheten har utformats med vändytor som möjliggör en trafiksäker avfallstransport. Utrymme för en hållbar avfallshantering finns inom fastigheten och beskrivs närmare i framtaget avfalls-PM.

3.5 Åtgärder för att förebygga störningar och risker

3.5.1 Förorenad mark

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

3.5.2 Radon

Området bedöms som högradonmark och byggnader ska uppföras radonsäkert.

3.5.3 Risk för skred

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

3.5.4 Farligt gods

Avståndet från Arningevägen till planområdets gräns är som minst 40 meter och avstånd till närmast planerade byggnad är 72 meter. Detaljplanen möjliggör främst industri- och kontorsverksamhet, vilket innebär att det av länsstyrelsen rekommenderade skyddsavståndet om 40 meter till transportled för farligt gods uppfylls. För en mindre del av området möjliggör planen för användningen centrum (högst 200 kvadratmeter bruttoarea, BTA).

En riskutredning är sedan tidigare framtagen för fastigheten Tumstocken 6 och 9, där lämpligheten för nya handelsverksamheter prövas intill Arningevägen. Där påvisas att olyckor med brännbar gas och vätska utgör de mest sannolika riskerna längs Arningevägen. Riskanalysen bedöms utgöra ett relevant underlag även för denna detaljplan, både avseende transporter och för bedömning av risknivå.

De olyckor som i störst utsträckning påverkar risknivån är olyckor med konsekvensområden som understiger 60 meter, det vill säga olyckor som inte får någon påverkan på byggnader inom det aktuella området i Rönninge 3:5. På avstånd över 60 meter är det endast mycket stora olyckor med brännbar gas som bedöms innebära konsekvenser. Den sammanvägda påverkan på risknivån av dessa olyckor är dock begränsad. Utifrån tidigare utförd riskanalys samt att rekommenderade skyddsavstånd följs med marginella avsteg bedöms att inga riskreducerande åtgärder krävs. Någon ytterligare riskanalys bedöms inte vara nödvändig.

Avståndet till drivmedelsstationen överstiger 300 meter, vilket innebär att krav på skyddsavstånd uppfylls. Transporter till drivmedelsstationen utgörs i huvudsak av drivmedel i tankbilar (bensin, diesel, etanol) men även transporter av gasolflaskor samt styckegods i form av spolarvätska, lösningsmedel etcetera. Transporter till den aktuella bensinstationen förväntas ske på Arningevägen. Några transporter på Antennvägen som passerar i direkt anslutning till området kan inte förväntas.

3.5.5 Buller

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

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

Tabell 1, Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden avseende verksamhetsbuller

Inom arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen har en bullerutredning tagits fram. Bullerutredningen utgår från bullerkällor vid verksamheten på fastigheten Ritbordet 1

(kylkondensorer och fläktar), tillkommande bullerkällor från planerad verksamhet samt trafikbuller från E18, Antennvägen samt parkeringsplatser. Bullernivåerna i naturreservatet förändras marginellt med föreslagen plan. Byggnaden i planförslaget ger en viss skärmning mot naturreservatet för det buller som alstras vid kylanläggning för fastigheten Ritbordet 1, samtidigt som ett visst tillskott av ljud sker från den planerade verksamhetens kylanläggning samt tillkommande trafik (120 trafikrörelser fler än idag, varav 14 % tung trafik). Det mesta av bullret kommer från omkringliggande vägar.

Cirka 60–80 meter in i reservatet uppfylls Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden avseende verksamhetsbuller. Föreslagen byggnad ger en viss förbättring genom att skärma trafikbuller vid reservatets entré. Se miljökonsekvensbeskrivning med tillhörande bullerkartor.

3.5.6 Dagvatten- och skyfallshantering

Föreslagen dagvattenhantering bygger på principer från dagvattenstrategin och redovisar fördröjningsåtgärder på kvartersmark i form av bland annat gröna tak, växtbäddar och krossdiken. Flödesriktningar, fördröjningsytor och volymer på såväl allmän plats som kvartersmark säkerställs genom höjdsättning i plankartan samt planbestämmelse som anger fördröjningsvolym. Minst hälften av kvartersmarken ska utföras genomsläpplig och hälften av takytan ska utformas med vegetationsbeksäddade tak, vilket förutom att fördröja dagvatten även bidrar till biologisk mångfald och gestaltningskvaliteter. Sammantaget bedöms dessa åtgärder säkerställa en dagvatten- och skyfallshantering i enlighet med kommunens dagvattenstrategi samtidigt som förslaget inte negativt påverkar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Stora Värtan.

3.5.6.1 Flöden

Inom planområdet har det varit viktigt att separera dagvatten- och skyfallsflöden från kvartersmark respektive från allmän platsmark. Dessa har olika fördröjningsytor och rinnvägar, vilka också redovisas som två separata system i illustrationsplanen. Sju delområden redovisas för dagvatten- och skyfallshanteringen inom planområdet, där A-D samt G utgörs av kvartersmark och E-F utgörs av allmän plats.

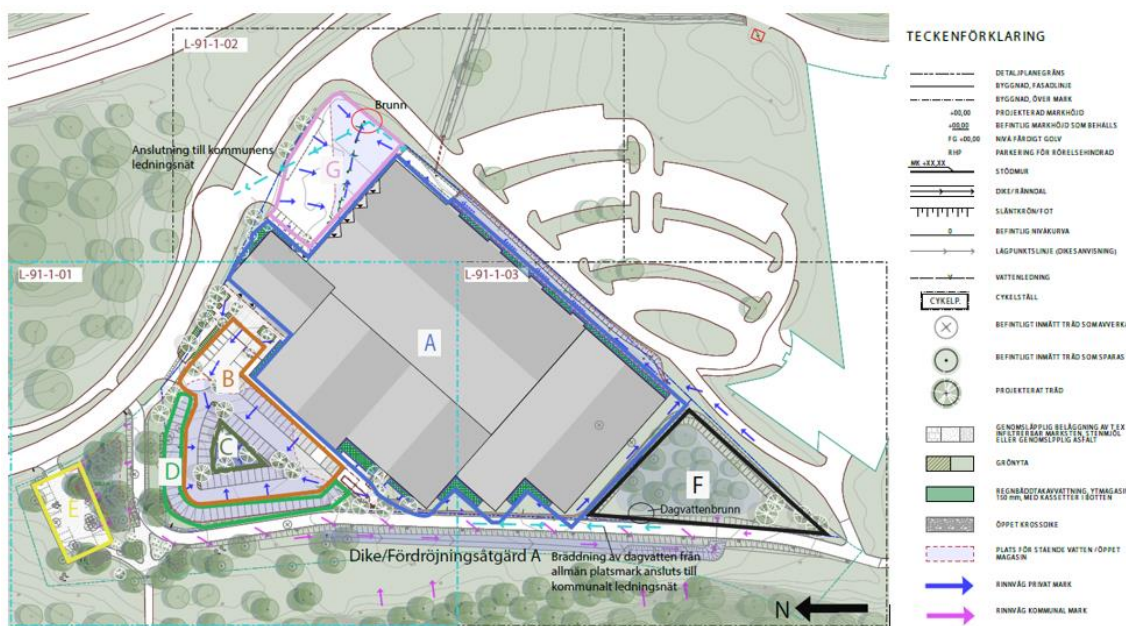


Bild 25 Redovisning av delområdena A-G för dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet.

3.5.6.1.1 Flöden på kvartersmark

För delområde A föreslås växtbäddar för att ta hand om avrinningen av dagvatten från taken och för att kunna omhänderta ett 100-årsregn. För att kunna omhänderta ett 100-årsregn i en växtbädd är det inte tillräckligt med enbart en ytlig fördröjningsvolym. Det krävs även dagvattenkassetter i botten av växtbädden dit vattnet kan ledas via brunn med ledning, då den ytliga fördröjningsvolymen ovanför växtbädden är full. En magasinvolym om 295 kubikmeter säkerställs genom planbestämmelse.

För delområde B, körytor och parkering, föreslås genomsläpplig beläggning på 2000 kvadratmeter och ett krossdike som kan omhänderta minst 25 kubikmeter. Höjdsättning säkerställs i plankartan vid entréer, bland annat för att säkerställa att inte skada uppstår på byggnader när ytterligare volymer inom delområdet tillkommer vid ett 100-årsregn. Flödena tas omhand genom att sänka grönytan i mitten av parkeringen (område C), vilket säkerställs genom angiven lågpunkt i plankartan. Parkeringsytan ska kunna ha vatten stående vid ett klimatkompenserat 100-årsregn. Höjdsättningen

säkerställer att minst 0,10 meter vatten kan vara stående på den hårdgjorda parkeringsytan och därmed magasinera minst 200 kubikmeter vatten.

Delområde D, del av fastighetens parkeringsplats, befinner sig under växtbeklätt tak (carport). Hela delområdet skevas mot lågpunkten C via parkeringsytan i område B.

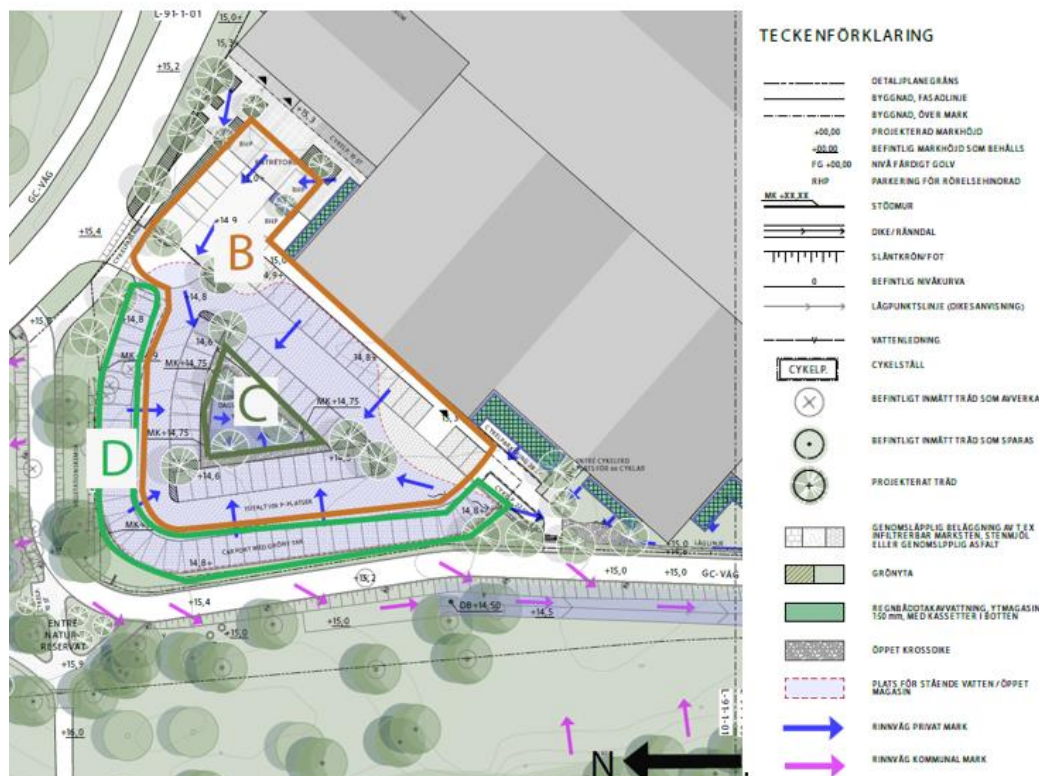


Bild 26 Redovisning av delområdena B-E för dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet.

Delområde G, lastplatsen, kommer att trafikeras av tyngre fordon och genomsläpplig beläggning rekommenderas därför inte. I stället anläggs den med krossdike eller ett öppet förstärkningslager som kan omhänderta 20 kubikmeter vatten och precis som för parkeringen så sänks den hårdgjorda ytan för att omhänderta ytterligare 40 kubikmeter av det vatten som tillkommer vid ett 100-årsregn. Överflödigt vatten leds till en brunn och fördröjningsmagasin i delområdets nordöstra del. Lastplatsens höjder regleras i plankartan för att säkerställa att vattnet inte rinner mot byggnaden och orsakar skada.

Delområde B, C, D och G anordnas med fördröjningsåtgärder för dagvatten med en sammantagen fördröjningsvolym på minst 45 kubikmeter vid ett dimensionerande regn (20-årsregn), vilket säkerställs genom planbestämmelse.

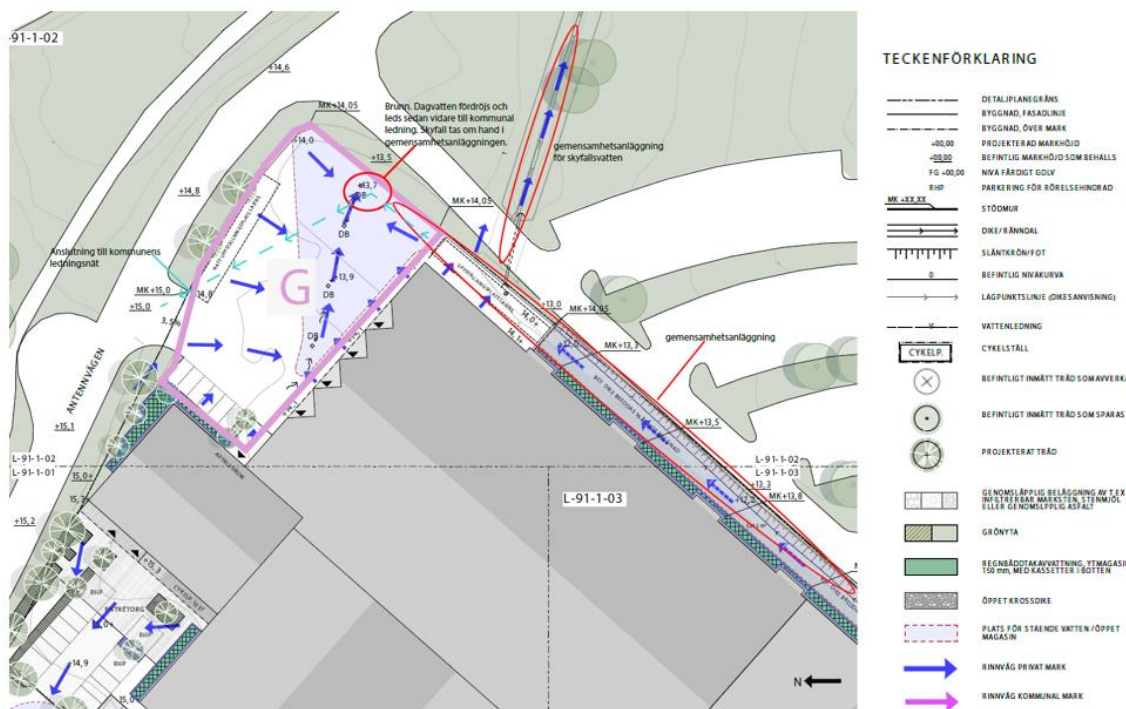


Bild 27. Delområde G.. Vattnet leder till en brunn och födröjningsmagasin.

Skyfallsvatten från Ritbordet 1 föreslås lösas gemensamt med skyfallsvattnet från kvartersmarken inom Rönninge 3:5 i diket mellan fastigheterna och i befintligt dike inom Ritbordet 1. En gemensamhetsanläggning inrättas för diken. Hanteringen säkerställs i plankartan genom markhöjder samt yta för gemensamhetsanläggning.

3.5.6.1.2 Flöden på allmän platsmark

Delområde E-F utgörs av allmän plats. För delområde E, besöksparkeringen för naturreservatet, avses genomföras med en genomsläpplig beläggning på 400 kvadratmeter och ett krossdike som kan omhänderta 15 kubikmeter vatten. Intilliggande skogsmark kan omhänderta ytterligare 100 kubikmeter vid ett klimatkompenserat 100-årsregn.

För delområde F fördröjs vatten från skogen/naturreservatet i dike i väster (födröjningsåtgärd A i illustrationsplanen). Gång- och cykelvägen höjdsätts för att vattnet inte ska rinna in mot byggnaden. Vatten leds in i alsumpskogen från diket genom en trumma under gång- och cykelvägen. Trummans placering i höjddled anpassas efter alsumpskogens behov av vatten. Utöver att vatten leds in från naturreservatet anläggs en liten vall runt alsumpskogen mot kvartersmarken i norr och öster. Det innebär att vattnets uppehållstid i alsumpskogen förlängs, vilket i sin tur innebär ytterligare skydd mot uttorkning av skogen. Alsumpskogen avtappas via

bräddavlopp mot ledning till kommunens nät. Sammantaget kommer alsumpskogen biologiska och vattenrenande funktioner bevaras.

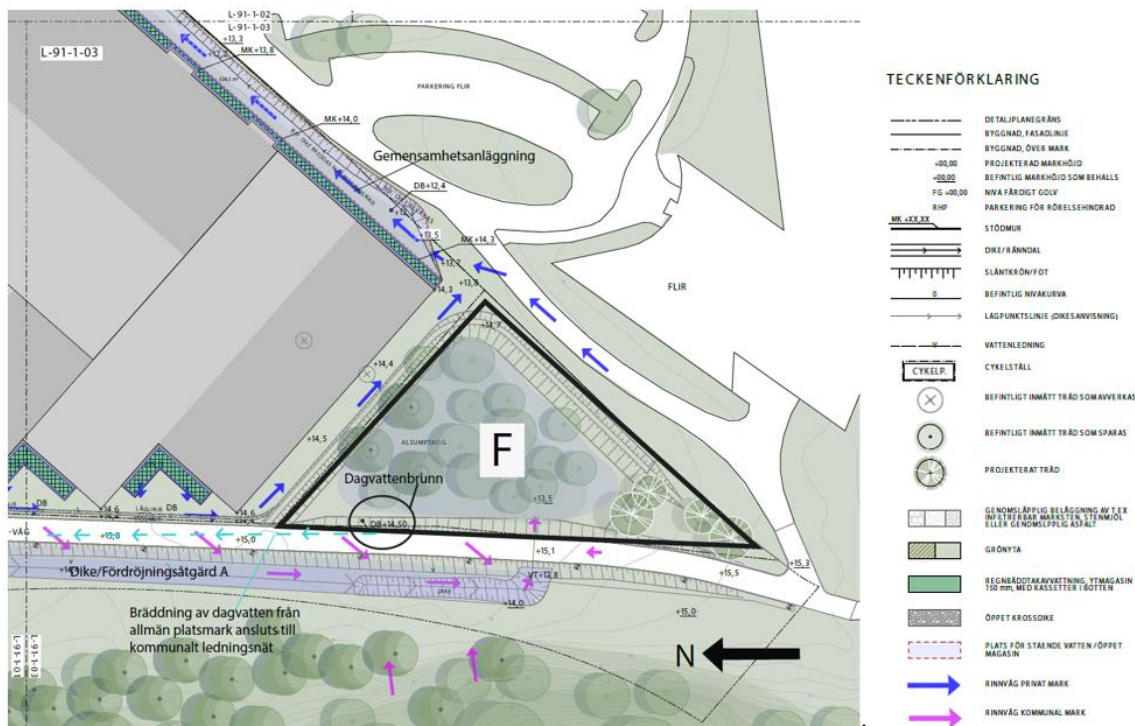


Bild 28 Delområde F. Dike/Fördröjningsåtgärd A leder in vatten i alsumpskogen genom en trumma under gång- och cykelvägen. Vattnet i alsumpskogen breddas med hjälp av inringad dagvattenbrunn som ansluts till servispunkt.

3.5.6.2 Föroreningsbelastning och rening

Den totala avrinningen från planområdet ökar efter exploateringen. Före exploatering består området huvudsakligen av naturmark som nu ska bebyggas, med fler hårdgjorda ytor som följd.

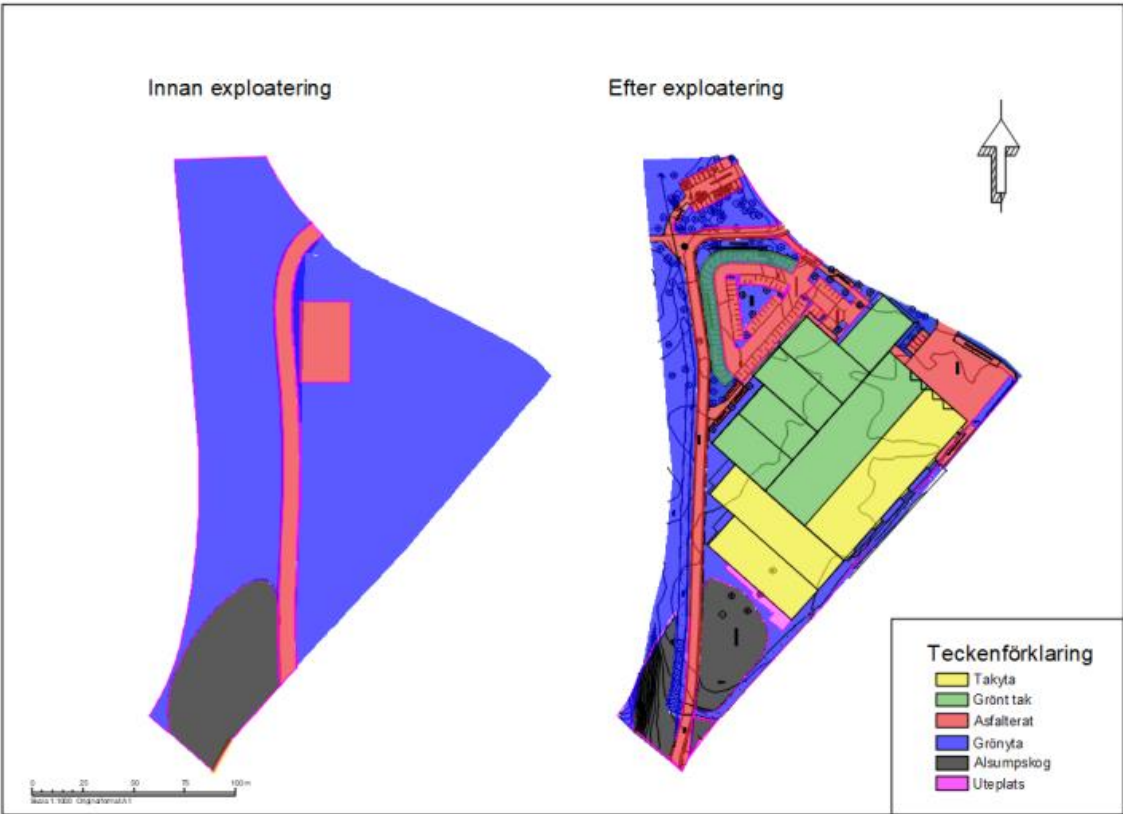


Bild 29 Kartbild som visar planområdets markanvändning före och efter exploatering. (Dagvattenutredning, daterad den 1 februari 2024)

Beräkningarna är utförda med separata tabeller dels för kvartersmark och dels för allmän platsmark.

Kvartersmark	Avrinnings-koefficienter	Planerad bebyggelse (ha)	Planerad bebyggelse (red. area. ha)	Befintlig bebyggelse	Befintlig bebyggelse (red. area. ha)
Takyta	0,90	0,54	0,49		
Grönt tak	0,60	0,62	0,37		
Asfalterad yta	0,80	0,46	0,37	0,18	0,14
Grönyta	0,10	0,22	0,022	1,66	0,17
Summa		1,84	1,25	1,84	0,31

Tabell 2, Markanvändning för kvartersmark inom planområdet. (Dagvattenutredning, daterad den 1 februari 2024)

Allmän mark	Avrinnings-koefficienter	Planerad bebyggelse (ha)	Planerad bebyggelse (red. area. ha)	Befintlig bebyggelse	Befintlig bebyggelse (red. area. ha)
Asfalterad yta	0,80	0,27	0,21		
Grönyta	0,10	0,33	0,033	0,54	0,054
Naturmark (delvis alsumpskog)	0,10	0,27	0,027	0,33	0,033
Summa		0,87	0,27	0,87	0,087

Tabell 3, Markanvändning för allmän platsmark inom planområdet. (Dagvattenutredning, daterad den 1 februari 2024)

Beräkningar av dagvattnets föroreningsgrad före och efter exploatering har genomförts med StormTac. Beräkningarna visar att föroreningshalter och -mängder ökar i och med exploateringen om inga reningsåtgärder vidtas.

Dagvattenutredningen föreslår ett antal åtgärder för att rena dagvattnet och minimera risken för negativ påverkan på miljökvaliteten i recipienten Stora Värtan.

Reningseffekterna baseras på Stockholm Vatten och Avfalls reningstabell för olika anläggningar. Reningsåtgärderna som föreslagits och implementeras i planförslaget är växtbäddar längs byggnadens fasader för hantering och rening av takvatten, genomsläpplig beläggning för parkeringarna, krossdike vid lastzonen och svackdike längs gång- och cykelvägen.

Trots omfattande reningsåtgärder ökar föroreningsmängderna något för flera ämnen. Kväve och suspenderad substans från området bidrar till störst ökning. Ytterligare föroreningar ökar marginellt, såsom fosfor, koppar, krom, kadmium, nickel, PAH:er och BaP:er, se Tabell 4.

Beräkningarna redovisas här dels som mängder av föroreningar och dels som halter av föroreningar. Båda tabellerna avser planområdet som helhet med både kvartersmark och allmän platsmark.

Ämne	Befintlig situation (kg/år)	Planerad expl. utan rening (kg/år)	Planerad expl. med rening (kg/år)	Differens (kg/år)
Fosfor (P)	0,32	1,5	0,73	0,41
Kväve (N)	4,5	19	13	8,6
Bly (Pb)	0,022	0,062	0,023	0,0014
Koppar (Cu)	0,047	0,15	0,073	0,026
Zink (Zn)	0,14	0,4	0,14	-0,0050
Kadmium (Cd)	0,0008	0,0037	0,0013	0,00049
Krom (Cr)	0,014	0,05	0,034	0,021
Nickel (Ni)	0,013	0,049	0,020	0,0071
Kvicksilver (Hg)	0,000072	0,0002	0,00012	0,000051
SS	120	360	132	12
Olja	1	2	0,73	-0,27
PAH16	0,0018	0,011	0,0040	0,0022
BaP	0,000052	0,00017	0,00011	0,000061

Tabell 4. Beräknade mängder av föroreningar före respektive efter exploatering inklusive LOD. Differensen avser skillnaden däremellan. Föroreningsmängder efter rening är viktade värden baserat på hur stor andel av ytan som leds till respektive reningsåtgärd. (Dagvattenutredning, daterad den 1 februari 2024)

Sett till föroreningshalter i tabellen nedan minskar belastningen av flera ämnen och de allra flesta ökar endast marginellt.

Ämne	Befintlig situation (µg/l)	Planerad expl. utan rening (µg/l)	Planerad expl. med rening (µg/l)	Differens (µg/l)
Fosfor (P)	85	150	93	8
Kväve (N)	1100	1900	1426	326
Bly (Pb)	5,3	6,7	3,4	-2
Koppar (Cu)	11	16	9,4	-2
Zink (Zn)	34	41	20	-14
Kadmium (Cd)	0,21	0,37	0,18	-0,026
Krom (Cr)	3,4	5,6	4,1	0,68
Nickel (Ni)	3	5,3	2,9	-0,085
Kvicksilver (Hg)	0,016	0,025	0,018	0,0020
SS	30000	37000	18618	-11382
Olja	230	280	139	-91
PAH16	0,38	1,1	0,56	0,18
BaP	0,012	0,02	0,0072	-0,0048

Tabell 5. Beräknade halter av föroreningar före respektive efter exploatering inklusive LOD. Differensen avser skillnaden däremellan. Föroreningshalter efter rening är viktade värden baserat på hur stor andel av ytan som leds till respektive reningsåtgärd. (Dagvattenutredning, daterad den 1 februari 2024)

Genom de åtgärder för rening och flödeshantering som föreslås i detaljplanen renas dagvattnet till viss del inom planområdet.

För att förbättra reningen av dagvatten och minska belastningen på Hägernäsviken och Stora Värtan färdigställde Täby kommun under hösten 2023 en ny dagvattendamm och en stor våtmark vid Hägernäsviken. Till anläggningen leds nu dagvatten från hela Arninge. Detta för att möjliggöra den tilltänkta utvecklingen i Arningeområdet men även för att minska belastningen som kommer från området idag. Anläggandet av damm och våtmark beräknas minska belastningen av exempelvis fosfor från hela tillrinningsområdet med minst 50 % per år och medför alltså en kraftig förbättring jämfört med hur det var innan

Med planerade reningsåtgärder inom planområdet samt den nya reningsanläggningen vid Hägernäsviken bedöms detaljplanens genomförande inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Stora Värtan.

Om länsvattenhållning uppstår och behöver tas omhand ska detta anmälas till Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor.

3.6 Hantering av riksintressen

Aktuellt planområde ligger inom påverkansområde för väderradar tillhörande Väderradar Håtuna. Riksintresset omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) och därför är hela landets yta samrådsområde för objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Forsvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

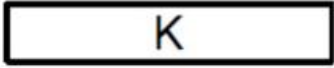
Ny verksamhet placeras på ett sådant avstånd att riksintresset för friluftsliv Rösjön-Vallentunasjön- Rönninge by inte bedöms påverkas negativt.

Positivt är att fler arbetsplatser ges närhet till rekreation samt att en ny parkering och tydlig entré till naturreservat kan öka nyttjandet av reservatet, som till stora delar är inom riksintresset för friluftsliv.

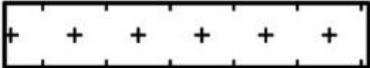
3.7 Precisering av planbestämmelser

Tabell 6 Precisering av användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
GCVÄG	Allmän plats, gång- och cykelväg. Ny dragning av gång- och cykelväg är en konsekvens av detaljplanen eftersom att ny fastighet placeras där gång- och cykelvägen finns idag. Gång- och cykelvägen utgör ett regionalt stråk och den ersättande gång- och cykelvägen ska uppfylla kommunens standard för gång- och cykelväg.
NATUR	Allmän plats natur. Den del av planområdet som angränsar till naturreservatet planläggs som allmän plats natur. Inom natur finns entrén till naturreservatet och tillhörande parkering.
P-PLATS	Allmän plats parkering. Parkeringen syftar till att möjliggöra besöksparkering till naturreservatet.
C	Mindre del av planerad byggnad ges användningen centrum. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra mindre del (högst 200 kvadratmeter bruttoarea) utåtriktad verksamhet i byggnadens norra del, som kan innebära kunder och externa besökare. Centrum kan innebära handel, restaurang, bageri, kafé med mera.

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
	Kvartersmark för industri. Större del av den planerade byggnaden kommer att användas för industri. Verksamheten innebär, lager, logistik, reparation, testning, paketering. Detaljplanen reglerar att 14 400 kvadratmeter bruttoarea kan användas för industri.
	Kvartersmark för kontor kompletterar användningen industri och ger en mer flexibel plan. Användningen innebär liksom industri arbetsplatser. Aktuell verksamhet har bedömts innebära en kombination av industri och kontor. Detaljplanen reglerar att 3 550 kvadratmeter bruttoarea kan användas för kontor.

Tabell 7 Precisering av egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/Syfte
	Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad och syftar till att i viss del reglera byggnadernas placering och begränsa markens utnyttjande samt bidra till att en stor del av marken ska kunna infiltrera dagvatten. Inom prickmark får exempelvis trappor och staket uppföras.
	Korsmark reglerar mark som inte får bebyggas med annan byggnad än komplementbyggnad. Inom korsmark kan exempelvis carports och tak över cykelparkering uppföras.
h_1	Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3 meter över marken. Bebyggelsens höjd regleras med nockhöjdsbestämmelse inom respektive egenskapsområde. Komplementbyggnaderna avser carports eller tak över parkeringsplatser och cykelparkeringar.
h_2	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan 25 meter, reglerar höjd på byggnader och anges i meter över nollplan på grund av områdets mycket oregelbundna markförhållanden. Bebyggelsens höjd regleras med nockhöjdsbestämmelse inom respektive egenskapsområde.
h_3	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan 29 meter, reglerar höjd på byggnader och anges i meter över nollplan på grund av områdets mycket oregelbundna markförhållanden. Bebyggelsens höjd regleras med nockhöjdsbestämmelse inom respektive egenskapsområde.
h_4	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan 34 meter, reglerar höjd på byggnader och anges i meter över nollplan på grund av områdets mycket oregelbundna markförhållanden. Bebyggelsens höjd regleras med nockhöjdsbestämmelse inom respektive egenskapsområde.
50 % av kvartersmarken ska utföras med genomsläppligt material. Med genomsläppligt	Minst 50 % av kvartersmarken ska utföras genomsläpplig. Bestämmelsen gäller för hela användningsområdet för kvartersmark. Syftet med

material avses exempelvis vegetationsbeklädda tak, armerat gräs och grus.	bestämmelsen är att del att hälften av kvartersmarken ska behållas grön och kunna infiltrera dagvatten.
Kvartersmarken (takavvattningen inte inräknad) ska anordnas med fördröjningsåtgärder för dagvatten som har en fördröjningsvolym på minst 45 kubikmeter. Takavvattningsanordnas för att omhänderta en magasinvolym om minst 295 kubikmeter vid skyfall.	Bestämmelsen syftar till att reglera att en tillräckligt stor fördröjning av dagvatten kan ordnas inom kvartersmarken, delområde B, C, D och G (se illustration i avsnitt 3.5.6.) vid ett dimensionerande regn samt att takavvattningen utformas för att kunna magasinera tillräckligt med vatten vid ett skyfall.
U ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Yta inom kvartersmarken dit befintliga ledningar kan flyttas. Området reserverar tillgänglighet till ledningshavaren och ska inte bebyggas.
g	Gemensamhetsanläggning för dagvatten. Diket syftar till att ta omhand vatten från både planområdet och grannfastigheten Ritbordet 1.
f ₁	Komplementbyggnader ska utformas med vegetationsbeklädda tak, vilket syftar till att bidra till biologisk mångfald, fördröja och rena dagvatten samt att skapa ett grönare möte med reservatet.
Minst 50 % av hela takytan ska sammantaget utformas med vegetationsbeklädda tak.	Vegetationsbeklädda tak menas i detta sammanhang tak med minst 10 centimeter substratdjup med syftet att bidra till biologisk mångfald. Syftet med vegetationsbeklätt tak är även att fördröja och rena dagvatten samt att skapa ett grönare möte med reservatet.
Byggnadens volym ska brytas ner så att byggnadens olika delar artikuleras i förhållande till varandra. Det kan göras genom att byggnadsvolymen inom respektive egenskapsområde ges en egen höjd och/eller genom att gestaltningen av byggnadens fasad varierar. Byggnaden ska sammantaget uppföras med en matt, dämpad fasad med en kulör som harmonierar med skogsbrynet. Fasaden ska vara i trä eller med inslag av trä.	Bestämmelsen reglerar gestaltning för huvudbyggnaderna och syftar till att bryta ner byggnadsvolymen i mindre volymer och reglera en gestaltning som är anpassad till angränsande natur.
Största bruttoarea för centrum är 200 kvadratmeter inom användningsområdet centrum. Centrumändamål ska placeras i fastighetens norra del i anslutning till parkeringen.	Största bruttoarea för centrum är 200 kvadratmeter inom användningsområdet centrum. Bestämmelsen reglerar att mindre del av byggnaden kan nyttjas för användningen centrum och syftar till att möjliggöra för utåtriktad verksamhet som restaurang, bageri, kafé eller handel.
Största bruttoarea för kontor är 3 550 kvm inom användningsområdet kontor exklusive personalutrymmen och kontor som kompletterar industriverksamheten. Personalutrymmen som kompletterar industriverksamheten räknas i stället som industri.	Största bruttoarea för kontor är 3 550 kvadratmeter inom användningsområdet kontor exklusive personalutrymmen och kontor som kompletterar industriverksamheten. Personalutrymmen som kompletterar industriverksamheten räknas istället som industri.
Största bruttoarea för industri är 14 400 kvm inom användningsområdet industri inklusive	Största bruttoarea för industri är 14 400 kvadratmeter inom användningsområdet industri

personalutrymmen och kontor som kompletterar industriverksamheten.	inklusive personalutrymmen och kontor som kompletterar industriverksamheten.
--	--

Tabell 8 Precisering av administrativa bestämmelser

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

4. Genomförandefrågor

4.1 Tidplan och genomförandetid

Beslut om samråd	Q3 2022	beslutas av SBN
Beslut om granskning	Q2 2023	beslutas av SBN
Beslut om godkännande	Q2 2024	beslutas av SBN
Beslut antagande	Q2 2024	beslutas av KF
Beslut marköverlåtelseavtal	Q2 2024	beslut av KF
Laga kraft:	4 veckor efter antagande (förutsatt att planen inte överklagas)	

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

4.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

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

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

4.3 Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

4.3.1 Gemensamhetsanläggning

Exploatören för planområdet har tillsammans med ägaren till grannfastigheten Ritbordet 1 kommit överens om att samarbeta i skyfall- och dagvattenfrågor som rör de diken som i framtiden kan komma att samnyttjas för hantering samt att teckna erforderliga avtal för att hantera dagvatten inom området med beteckning g på detaljplanekartan. Kommunen har ansökt om förrättning hos Lantmäteriet för att skapa en gemensamhetsanläggning. Exploatören står för kostnader förknippade med bildandet av gemensamhetsanläggningen.

4.4 Avtal och plan- och genomförandeekonomi

4.4.1 Planavtal

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

4.4.2 Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och Vinorr AB. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige den 14 juni 2021, § 108, och reglerar bland annat hur samarbetet kring upprättandet och genomförande av detaljplanen ska bedrivas. Den 6 november 2023, § 153, godkände kommunfullmäktige på nytt ett markanvisningsavtal med samma villkor om ytterligare två år.

4.4.3 Marköverlåtelseavtal

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

5. Konsekvenser av planens genomförande

5.1 Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

Detaljplanens genomförande förutsätter att fastighetsbildningsåtgärder genomförs.

5.1.1 Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Tabell 9 Fastighetsbildning

Fastighet	Avstår allmän platsmark (kvm)	Avstår kvartersmark (kvm)	Erhåller allmän platsmark (kvm)	Erhåller kvartersmark (kvm)
Rönninge 3:5	18 489 kvm	0	0	0
Ny fastighet				18 491 kvm

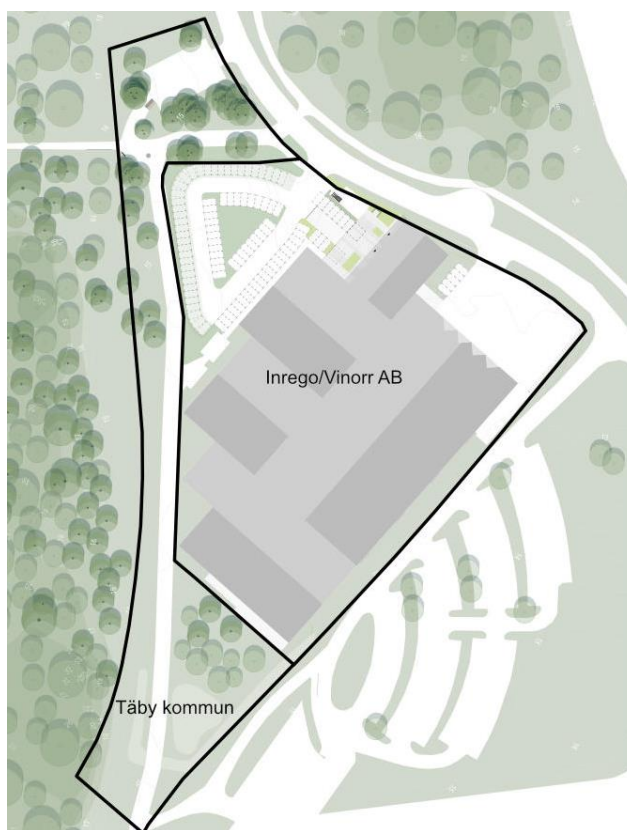


Bild 30, cirka 18 490 kvadratmeter kvartersmark styckas av från kommunens fastighet Rönninge 3:5.

5.1.2 Allmänt

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras

efter en av Lantmäterimyndigheten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

5.2.1 Allmän plats

Kommunen finansierar utbyggnaden av den allmänna platsen genom köpeskillingen.

5.2.2 Gatukostnadsersättning

Gatukostnaden ingår i köpeskillingen.

5.2.3 VA avgifter

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

5.2.4 Markintäkter

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

5.2.5 Medfinansieringsersättning

Medfinansieringsersättningen ingår i köpeskillingen.

5.3 Sociala konsekvenser

5.3.1 Barnperspektivet

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

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

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

5.3.2 Brottsförebyggande åtgärder

En positiv konsekvens av att flytta gång- och cykelvägen väster om ny byggnad och närmre naturreservatet är att gång- och cykelvägen placeras i en mer omgiven miljö, med skogen på ena sidan och ny kontors- och industribyggnad på andra sidan.

Kommunen är angelägen om att det fortsatt ska vara tryggt att färdas på gång- och cykelvägen, därför är det viktigt hur ny byggnad möter gång- och cykelvägen, att gång- och cykelvägen förses med tillräcklig belysning och att utrymmet inte upplevs trångt.

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

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

Verksamheten har behov av ett skalskydd. Det kan innebära att fastigheten delvis eller helt behöver stängslas in. Stängsel i miljöer där allmänheten rör sig kan påverka upplevelsen av trygghet negativt. Hur fastigheten hägnas in är särskilt viktigt mot naturreservatet och beskrivs mer under stycket 3.1.2 Byggnadskultur och gestaltning.

5.4 Miljökonsekvenser

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

Miljökonsekvensbeskrivningen ska definiera, beskriva och bedöma effekterna av den betydande miljöpåverkan som planens eller programmets genomförande kan antas medföra. Miljökonsekvensbeskrivningens innehåll regleras i 6 kap. 12-13 §§ MB

5.4.1 Avgränsning

En miljökonsekvensbeskrivning ska avgränsas i sak, avseende alternativ, geografiskt samt tidsmässigt. Innan omfattning och detaljeringsgrad bestäms ska samråd hållas

med de kommuner och länsstyrelser som berörs av planen (6 kap. 13 § andra stycket MB). Ett skriftligt avgränsningssamråd hölls med länsstyrelsen under januari 2022. Inga kommuner utöver Täby berörs av planförslaget.

5.4.1.1 Saklig avgränsning

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

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

5.4.1.2 Geografisk avgränsning

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

5.4.1.3 Tidsmässig avgränsning

Bedömningen av miljökonsekvenser utgår främst från det år då verksamheten är fullt utbyggd och tagen i drift. Detta sätts till fem år efter planens antagande, då planens genomförandetid är fem år. Bullerutredningen baseras dock på beräkningar av trafikunderlag för år 2040.

5.4.1.4 Avgränsning av bedömda alternativ

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

5.4.2 Konsekvenser av planens genomförande

5.4.2.1 Skyddade områden enligt Miljöbalken

Naturreservat

Ingen skyddad natur enligt miljöbalken kapitel 7 finns inom planområdet, men det angränsar direkt i väster till det tätortsnära kommunala naturreservatet Rönninge by-Skavlöten.

En ny, mer inbjudande entré ska enligt föreslagen detaljplan byggas intill naturreservatet och en ny parkering tillskapas. Detta gör området mer tillgängligt och inbjudande. Naturreservatet med dess motionsspår och vandringsleder utgör en del av riksintresset för friluftslivet och det är främst tillgängligheten till detta område som påverkas av detaljplanen.

Även ljudbilden skulle kunna påverkas, men enligt bullerutredningen kommer den förändras marginellt mot nollalternativet.

Riksintressen

Aktuellt planområde ligger inom påverkansområde för väderradar tillhörande Väderradar Håtuna. Försvarmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Cirka 90 meter från planområdet sammanfaller naturreservatet med riksintresse för friluftslivet Rösjön-Vallentunasjön-Rönninge by. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Biotopskydd

Tre objekt noterades vid naturvärdesinventeringen som bedöms vara skyddade med generellt biotopskydd. Inget av objekten har i naturvärdesinventeringen lyfts fram som enskilda naturvärdefulla objekt. De biotopskyddade objekten består av en åkerholme och två diken. I och med att markanvändningen runt diken och åkerholmen ändras till följd av detaljplanen upphör det generella biotopskyddet att gälla och dispens från biotopskyddet behöver därför inte sökas hos länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte medföra risk att miljökvalitetsnormer för luft eller buller överskrids. Då planområdet idag utgörs av natur och ängsmark så kommer andelen hårdgjord yta att öka. Med detaljplanens förslag på reningsåtgärder för vatten samt den anlagda reningsanläggningen i Hägernäsviken bedöms planen inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för Stora Värtan.

5.4.2.2 Artskydd

Fåglar

Vid fågelinventeringen noterades fyra stycken rödlistade arter. Av dessa utgör inventeringsområdet och dess närmaste omgivning endast livsmiljö för två, björktrast (NT) och kråka (NT). Björktrast observerades endast vid ett tillfälle och kråka vid två, men det är möjligt att arterna häckar i skogsområdena runt omkring

inventeringsområdet. De två andra rödlistade arterna, tornseglare (EN) och fiskmåsar (NT), saknar lämpliga häckningsmiljöer inom inventeringsområdet.

Exploateringen av området kommer sannolikt inte att medföra någon betydande negativ påverkan på fågelfaunan. Då exploatering främst kommer ske på de öppna markerna, bedöms påverkan på fåglar vara liten. De skyddsvärda arter som har pekats ut i aktuellt område kan främst kopplas till skogs- eller brynsmiljöer, med några undantag. Området har ett lågt till måttligt värde avseende skyddade fågelarter och artdiversitet då området är utsatt för trafikbuller. Vidare korsas området av en gång- och cykeltväg som även den utgör störning för olika arter redan innan exploatering.

För att undvika negativ påverkan på fågelfaunan bör exploateringar utföras utanför fåglarnas häckningstid.

Fladdermus

Totalt påträffades en rödlistad fladdermusart, nordfladdermus, under inventeringen. Nordfladdermus blev nyligen klassad som nära hotad (NT) i den svenska rödlistan (SLU Artdatabanken, 2020), men är den fladdermusart som har störst geografisk spridning i Sverige och arten bedöms ha en gynnsam bevarandestatus i Sveriges boreala region (Naturvårdsverket, 2020).

Enligt artskyddsförordningen 4 § 1p är det förbjudet att avsiktligt fånga eller döda fladdermöss och enligt 4 § 2p är det förbjudet att avsiktligt störa fladdermöss särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. Enligt artskyddsförordningen 4 § 4p är det dessutom förbjudet att skada eller förstöra fladdermössens fortplantningsområden eller viloplats. Karteringen av boplatser visar att det inte förekommer grova träd inom området och inga döda träd eller hålträd som kan utgöra boplatser för fladdermöss. Detta gör att projektets genomförande sannolikt inte kan anses riskera påverka fortplantningsområden eller viloplats. Exploateringen bedöms ej heller innebära risk att oavsiktligt döda fladdermöss under vila.

Sju stycken mindre habitat har värden som födosöksmiljöer och tillfälliga viloplats under födosök. Habitatet består av områden med grova aspar, tall, björk, asp, alsumpskog och sly. Två av dessa områden kommer att tas bort i samband med exploateringen, medan övriga områden till viss del påverkas av områdets utveckling.

Inom planarbetet har äldre träd mätts in och utformningen har anpassats för att bevara så många äldre träd som möjligt. Detta är en åtgärd för att bevara möjliga födosöksmiljöer och tillfälliga viloplats för fladdermöss.

För att undvika störning på fladdermöss anpassas belysning längs gång- och cykeltväg samt fasad mot skogen för att minimera ljusinstrålning mot skogen.

Växter

Växterna blåsippa och gullviva är skyddade enligt artskyddsförordningens 8 och 9 § och riskerar påverkan vid genomförande av planförslaget eftersom de finns på den öppna ängsmarken som planeras för exploatering.

Blåsippa och gullviva är vanliga arter i länet och arterna har en gynnsam bevarandestatus som inte är hotad av bebyggelseutveckling. Enligt praxis utlöses normalt därför inte förbudet enligt artskyddsförordningen av exploatering.

Huggorm

Huggorm har påträffats inom planområdet. Huggormen är fridlyst i hela landet enligt 6 § artskyddsförordningen. Skyddet innebär att det är förbjudet att (1) döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och (2) ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon. Fridlysningsbestämmelserna syftar till att "säkerställa de fridlysta arternas gynnsamma bevarandestatus". När verksamhetens syfte uppenbart är ett annat än att ta bort eller skada fridlysta arter, ska det därför krävas en påverkan på arternas lokala bevarandestatus för att förbuden ska aktualiseras (MÖD 2016:1, den s.k. Klinthagen-domen). Förbuden gäller alltså inte på individnivå när det gäller exploatering.

En förstudie för artskydd avseende huggorm har tagits fram. Utredningen bedömer att huggormens bevarandestatus inte påverkas negativt av planförslaget. Viss negativ påverkan sker lokalt på födosökmiljön som minskar när ängsmarken bebyggs. Eftersom stenrösen eller andra lämpliga övervintringsplatser för kräldjur saknas inom den öppna marken är risken låg för att verksamhetsutövaren skulle råka döda eller skada individer under övervintring. Övervintring sker troligtvis i närliggande skogsområden, till exempel i naturreservatet.

Det bedöms sett till artskyddet inte finnas behov av en vidare artskyddsutredning med mer fördjupade analyser. För huggorm avses habitatstärkande strukturer tillskapas i utkanten av planområdet, i form av stenrösen och övervintringsplatser.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för skyddade arter och artdiversitet i till följd av planförslaget som måttliga.

5.4.2.2 Konsekvenser av planens genomförande på avgränsade miljöaspekter

Tabell 10 Konsekvenser i skalan från positiva (grön) till mycket stora (mörkt röd).

Positiva	Inga	Marginella	Små	Måttliga	Stora	Mycket stora

Tabell 11 Tabell som visar miljöaspekt, huvudalternativ och Nollalternativ och bedöms med färgskalan ovan.

Miljöaspekt	Huvudalternativ		Nollalternativ	
Landskapsbild	Landskapsbilden påverkas genom att området ändrar karaktär från ängs- och betesmark till verksamhetsområde med storskaliga byggnadsvolymer. Öppna utblickar och soliga brynzoner är några av de positiva upplevelsekvantiteter som kommer att försvinna. Från Antennvägen kan den varierade byggnadsutformningen, entréplatsen och den gestaltade utemiljön bidra till en omhändertagen, orienterbar och trygg upplevelse. Den inflyttade och omgestaltade entrén till naturreservatet kan bli en tydlig och välkomnande port till rekreationsområdet. En negativ konsekvens av förslaget är en ny parkeringsplats byggs i skogen och att cykelvägen läggs mellan branten och byggnaderna vilket innebär en påtaglig försämring jämfört med dagens läge. Huvudalternativet bedöms få små till måttliga negativa konsekvenser på landskapsbilden.	●	Nollalternativet innebär att entrén till naturreservatet och cykelvägen behålls i befintligt läge. Det öppna ängs- och beteslandskapet med långa utblickar och soliga brynzoner behålls. En risk för negativ konsekvens av nollalternativet är att platsens karaktär och biologiska värden förfaller om marken slutar hävdas och att sly i brynet sprider ut sig på de öppna markerna. Om skötsel upprätthålls enligt kommunens planer innebär nollalternativet istället en positiv konsekvens. Sammantaget bedöms nollalternativet få inga till positiva konsekvenser på landskapsbilden.	●
Gestaltning	Bearbetningen av huvudalternativet jämfört med det bortvalda alternativet bedöms ge en liten effekt, då den tar fasta på översiktsplanens mål om ett estetiskt tilltalande verksamhetsområde och fortsatt bidrar till vissa vistelsevärden. Huvudalternativet bedöms få små negativa konsekvenser avseende gestaltningsmässiga aspekter.	●	Vid nollalternativet förväntas pågående markanvändning inom planområdet och dess omgivning fortsätta, vilket innebär en motsvarande upplevelse som idag. Sammantaget bedöms nollalternativet få inga konsekvenser avseende gestaltningsmässiga aspekter.	○
Naturmiljö	Området kring planområdet är påverkat av infrastruktur och är utpekad som område med svaga gröna samband varför områdets värde för den gröna infrastrukturen anses vara måttlig. Påverkan i form av exploateringar inom planområdet anses få en måttlig effekt på områdets gröna	●	Vid nollalternativet förväntas pågående markanvändning inom planområdet och dess omgivning fortsätta. Pågående markanvändning är enligt nuvarande DP naturmark och parkering.	●

	infrastruktur. Området hyser måttliga naturvärden. Större delen av planområdet kommer att omvandlas till bebyggelse vilket innebär en betydande effekt på områdets naturvärden. Konsekvenser för den gröna infrastrukturen bedöms som liten och för naturvärden inom området som stora. Sammantaget bedöms huvudalternativet få måttliga – stora konsekvenser på naturvärdena.		Nollalternativet bedöms få positiva konsekvenser på naturvärdena.	
Arter	Området har ett lågt till måttligt värde avseende skyddade arter och artdiversitet, då ången är näringspåverkad och området är utsatt av trafikbuller. Vidare korsas området av en frekvent använt GC-väg som även den utgör en störning för olika arter. De gjorda artobservationerna kan främst kopplas till det närliggande naturreservatet och trädmiljöer. Det är även där och i kantzonen av planområdet mot naturreservatet som de största värden återfinns. Dock har ett flertal arter som är skyddade enligt artskyddsförordning (§6 och §8) påträffats. Då de områden med de högsta värdena sparas bedöms påverkan på skyddade arter som måttlig. Huvudalternativet bedöms få måttliga konsekvenser på arter.	●	Vid nollalternativet förväntas pågående markanvändning inom planområdet och dess omgivning fortsätta. Pågående markanvändning är enligt nuvarande DP naturmark och parkering. Nollalternativet bedöms få positiva konsekvenser på naturvärdena.	●
Ljusföroreningar	Om stor hänsyn tas till ljussättning och bästa möjliga teknik används för att minska ljusspridning bedöms ljusföroreningarna vid huvudalternativet få liten negativ effekt i området och i kantzonen till naturreservatet. Då naturreservatet bedöms ha ett högt värde kan Huvudalternativet få måttliga konsekvenser med avseende på ljusföroreningar. Då belysningen ej är planerad är detta en högst preliminär bedömning.	●	Större delen av området kommer i nollalternativet att fortsatt att vara huvudsakligen naturområde och ej belyst vilket är positivt. Ljusföroreningar finns redan i området från närliggande verksamheter, vägar och trafik. Nollalternativet bedöms inte medföra några större skillnader mot nuläget med avseende på ljusföroreningar och bedöms inte få några konsekvenser utöver de som redan finns idag.	○
Buller	Huvudalternativet bedöms ge marginella effekter på naturreservatet. Det mesta av bullret kommer från omkringliggande vägar. Förutsatt att bullerkällorna placeras på motsatt sida om naturreservatet bedöms naturreservatet inte påverkas mer än idag. Lokal påverkan vid lastkaj, parkeringar och eventuella andra bullerkällor ger i	●	Nollalternativet bedöms inte ge några konsekvenser på naturreservatet eller inom planområdet jämfört med nuläget. Det mesta av bullret kommer från omkringliggande vägar.	○

	planområdet en negativ effekt och kan lokalt störa de människor som befinner sig nära och också häckande fåglar. Huvudalternativet bedöms få måttliga konsekvenser för bullermiljön inom planområdet. Sammantaget bedöms huvudalternativet få små negativa konsekvenser avseende buller.			
Rekreativa värden	Ny inbjudande entré till naturreservatet är positivt om träden bevaras och en grön entré skapas. Cykelbanans flytt till mellan industri och reservatet är negativt då området kan upplevas mörkt och lite osäkert. Bullernivån förändras marginellt så ljudupplevelsen i reservatet blir oförändrad. Områdets nuvarande värde för friluftsliv bedöms som måttlig då det finns viktiga friluftsområden i planområdets direkta närhet. Däremot utgör området inte någon värdekärna för friluftslivet utan är redan idag påverkat av trafikbuller. Huvudalternativet bedöms ge en liten effekt på samtliga aspekter kopplade till friluftslivet. De sammantagna konsekvenserna bedöms som små på friluftslivet.		Entrén till naturreservatet och cykelvägen behålls i befintligt läge. Det öppna ängs- och beteslandskapet med långa utblickar och soliga brynzoner behålls. Det öppna landskapsrummet är en fin entréplats till det kuperade skogsområdet. Planområdet har förutsättningar att utvecklas med rekreativa kvaliteter och ytor för aktiviteter om området inte bebyggs. Nollalternativet bedöms ha positiva konsekvenser för friluftslivet.	

5.4.3 Bedömning av miljöpåverkan

Risken att föreslagen detaljplan kan ge betydande miljöpåverkan var främst kopplad till frågeställningen om påverkan på naturreservatet. Genom redan integrerade anpassningar av detaljplanen samt föreslagna skyddsåtgärder hanteras och minimeras de negativa effekterna av planens genomförande.

Planen bedöms innebära måttligt negativ påverkan på landskapsbild och naturvärden, i övrigt bedöms planens få små negativa konsekvenser.

5.4.3.1 Samlad bedömning lagstadgade skydd

Sammantaget bedöms konsekvenserna för skyddade arter och artdiversitet i till följd av planförslaget som måttliga. Med anpassning av planen samt planerade åtgärder avseende arter bedöms förbuden i artskyddsförordningen inte riskera att utlösas.

Åtgärder som permanent påverkar markens vattenförhållanden definieras som markavvattning, vilket kräver tillstånd för vattenverksamhet. Vid arbete i vatten eller flytt av vattenfyllda diken behövs tillstånd eller anmälan för vattenverksamhet.

5.4.4 Åtgärder för att övervaka och följa upp betydande miljöpåverkan

I miljökonsekvensbeskrivningen redovisas anpassningar och skadebegränsande åtgärder som har olika status och ursprung. De skadebegränsande åtgärderna kan vara:

1. Juridiskt bindande bestämmelser i plankartan.

I detta fall avseende hantering av flöden, infiltrerbar yta för hantering och rening av dagvatten, vegetationsklädda tak för kompensation av i anspråkstagande av ängsmark samt placering och utformning av byggnader för påverkan på landskapsbild, naturvärden och naturreservatet. Dessa bestämmelser och bebyggelsens överensstämmelse med plankartan följs upp i bygglovsskedet.

2. Vägledande information i planbeskrivningen.

Här återfinns beskrivning av gestaltningsmässig anpassning till reservatet och landskapsbild samt beskrivning av hur belysning bör hanteras för att undvika ljusföroreningar, beskrivning av hantering och kompensation för naturvärden och arter samt flödes- och reningsåtgärder för dagvatten och skyfall. Den gestaltningsmässiga anpassningen följs upp i bygglov och genom att gestaltningsbeskrivningen knyts till marköverlåtelseavtalet.

3. Förslag från de utredningar och uppdrag som genomförts inom ramen för detaljplanprocessen som avses implementera i fortsatt process.

Här finns frågor som rör utbyggnaden och anpassning i efterföljande skeden som hanteras i en miljöplan för utbyggnadsskedet inom ramen för egenkontroll. I denna ska ingå åtgärder för att:

- Undvika störande arbeten under fåglarnas häckningstid för att minimera påverkan på fågelfaunan.
- Habitatstärkande åtgärder i form av stenrösen och övervintringsplatser för huggorm i utkanten av planområdet.
- Åtgärder för att skydda naturvärden från negativ påverkan under byggtiden, exempelvis genom avspärrning eller annan märkning. Körning i blötare partier bör ske vintertid då marken är frusen och då även skyddas med körplåtar.
- Åtgärder för rening och hantering av vatten under utbyggnadstiden.
- Åtgärder för tillgänglighet till naturreservatet under utbyggandstiden.

5.4.5 Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

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

skyddsåtgärderna implementeras så kan de negativa effekterna minimeras och hanteras. De stora negativa konsekvenserna för människors hälsa och natur kan undvikas genom införda anpassningar i planen och åtgärder för utbyggnadsskedet i enlighet med ovan. Beslut om detaljplanens betydande miljöpåverkan fattades som delegationsbeslut av stadsbyggnadsnämnden den 23 oktober 2023. Till antagandet har en särskild sammanställning upprättats som sammanfattar processen med den strategiska miljöbedömningen och de anpassningar som gjorts av planförslaget. Sammanställningen återfinns i granskningsutlåtandet.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av en projektgrupp på samhällsutvecklingskontoret på Täby kommun bestående av Karl-Johan Dufmats, Emelie Torp, Sofia Thuresson Rudenschöld, Anton Mankesjö, Karin Jansson och Andreas Jacobs. I projektgruppen har också plan- och miljöplanerarkonsulter från ETTELVA Arkitekter medverkat.

Samhällsutvecklingskontoret

Sofia Thuresson Rudenschöld
planarkitekt

Louise Ahlqvist
planchef

Emelie Torp
exploateringsingenjör