

Lännsstyrelsen i Södermanlands län  
 Ink 2003-06-10  
 Dnr.....

INKOM  
 LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN  
 Planenheten  
 2003-05-07  
 4023-03-32170

Antagande av Detaljplan för Tellusområdet (Vallentuna-Åby 1:99)

KF § 21

Dnr 2001.158 214

1932-02-89925/YH  
 /CH

VALLENTUNA KOMMUN  
 Samhällsbyggnadsförvaltningen  
 2003-05-03

Ank.	Dnr	Diarienummer
	Ank. Dnr	Dnr

**Beslut**

Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Tellusområdet (Vallentuna-Åby 1:99).

**Ärendet**

Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelserna för att medge etablering av en s.k. lågprishandel för livsmedel och en restaurang för McDonalds inom fastigheten Vallentuna-Åby 1:99.

Planområdet är beläget öster om Roslagsbanan vid Vallentuna centrum. Det omfattar en areal om ca 1,2 ha.

Planområdet omfattar en del av fastigheten Vallentuna-Åby 1:99, som ägs av VaTellus AB. I planområdet ingår även en liten del av den privatägda fastigheten Vallentuna-Åby 1:150 (Ragn-Sells).

Detaljplanen var utställd för granskning från den 6 december 2002 t.o.m. den 16 januari 2003. Samhällsbyggnadsnämnden har den 28 januari godkänt planen och föreslår kommunfullmäktige att anta planen.

**Återremiss kommunfullmäktige**

Kommunstyrelsen har den 17 februari § 17 beslutat att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Tellusområdet (Vallentuna-Åby 1:99).

Kommunfullmäktige beslutade 2003-03-10 att återremittera ärendet med uppdrag åt kommunstyrelsen att behandla följande punkter:

1. Planen ska presenteras i ett sammanhang med en hela området "centrum öster om järnvägen" så att man ser hur den passar in med resten av området.
2. Restaurangen ska utgå ur planen.
3. Rätten att bedriva handel med livsmedel ska utgå.
4. Trafiklösningen måste omstuderas både vad gäller fordonstrafiken och gångtrafiken.

Lännsstyrelsen i Stockholms län, beslut 28 maj 2003  
 Lännsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.  
 Claes Hallberg  
 Pernilla Marie Hansson

Kopians överensstämmer med originalet betygas:

B. Eriksson

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Forts § 21

*Förvaltningarnas synpunkter*

Ovanstående punkter har behandlats i beredningen av ärendet.

1. Kommunstyrelsens beslutade 01-12-03 § 214 uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att genomföra denna planändring. Kommunstyrelsen uppmanade därvid samhällsbyggnadsnämnden att genom en snabb handläggning av ärendet se till att etablering snarast kan komma till stånd.  
Utarbetande av ett planprogram för den centrala delen av Vallentuna tätort pågår. Att invänta att planprogrammet fastställs och att en detaljplaneprocessen tas upp på nytt innebär en fördröjning med ytterligare minst ett år. I detaljplanearbetet har hänsyn tagits till framtida trafikstruktur för fordon och gående. Omgivande bebyggelse kommer dock sannolikt att bli högre och ha en mer stadsmässig karaktär.
2. Kommunstaben har tillsammans med tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen haft ett flertal sammanträffanden med företrädare för Svenska Mac Donalds AB under åren 1999-2001 och diskuterat olika lägen för etablering. Mac Donalds och kommunstaben såg stora fördelar med nu aktuellt läge. Etableringen skulle innebära ett mycket positivt och efterlängtat tillskott till den kommersiella servicen för främst ungdomar och barnfamiljer. Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag för att tillmötesgå önskemålet 01-12-03, se kommentar till punkt 1.
3. VaTellus AB har i ett brev till kommunstyrelsen 1998 ansökt om att ändra detaljplanen för att medge etablering av en större livsmedelshall om ca 3000m<sup>2</sup>. Kommunstyrelsen beslutade 1998-05-04 § 79 att uppdra åt dåvarande byggnadsnämnden att återuppta arbetet med planändring för fastigheten Vallentuna-Åby 1:99 så att även livsmedelshandel och annan handel ska få bedrivas på fastigheten. Programsamråd för Tellusområdet genomfördes våren / sommaren 2000. Planarbetet har därefter vilat. VaTellus återkom med en skrivelse till kommunstyrelsen hösten 2001. Fastighetsägaren och kommunstaben såg fördelar med en samlokalisering till Tellusfastigheten. Kommunstyrelsen beslutade 01-12-03 att planändringen även skulle omfatta handel ca 1500 m<sup>2</sup>, se kommentar till punkt 1 och 2.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

## Forts § 21

4. För att åstadkomma en bättre trafiklösning för fordonstrafik och gångtrafik krävs ombyggnad av den intilliggande korsningen mellan Angarnsvägen-Väsbyvägen (väg 268), Roslagsbanan och Stockholmsvägen-Banvägen. Arbetsplan, järnvägsplan och detaljplan tas för närvarande fram för denna korsning. Korsningen mellan vägarna avses utföras som en cirkulationsplats och korsningen med Roslagsbanan avses utföras som en förhöjd järnvägsbro över väg 268. För gångtrafikanter föreslås en gångtunnel ca 20 meter öster om nuvarande övergångsställe. Förslag till länsplan för regional infrastruktur i Stockholms län 2004-2015 är f.n. ute på remiss. I förslaget omnämns väg 268 planskildhet i Vallentuna som ett möjligt investeringsobjekt (del av) med utbyggnad under åren 2010-2012. Kommunen kommer i sitt remissvar till Länsstyrelsen föreslå att den om möjligt tidigareläggs. Samrådshandling för detaljplan för trafikplatsen föreligger och samråd bör genomföras våren 2003.

**Ärendets tidigare behandling**




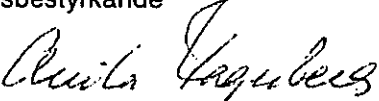
Arbetsutskottet har den 26 mars § 29 föreslagit kommunstyrelsen att besluta i enlighet med kommunstabens förslag.

Kommunstyrelsen har den 14 april § 35 föreslagit kommunfullmäktige att besluta i enlighet med arbetsutskottets förslag.

**Yrkanden vid kommunfullmäktiges sammanträde**

Hans Strandin (s) yrkar att ärendet återremitteras till samhällsbyggnadsnämnden för att följande punkter skall behandlas

1. Planen ska presenteras i ett sammanhang med en hela området "centrum öster om järnvägen" så att man ser hur den passar in med resten av området.
2. Restaurangen ska utgå ur planen.
3. Rätten att bedriva handel med livsmedel ska utgå.
4. Trafiklösningen måste omstuderas både vad gäller fordonstrafiken och gångtrafiken.

Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
			

Forts § 21

**Beslutsgång**

Ordförande Ulf Nordlinder ställer proposition på Hans Strandins återremissyrkande och finner kommunfullmäktige beslutar att ärendet ska beslutas vid sammanträdet.

Votering begäres och verkställs.

Ja-röst för att ärendet skall avgöras vid sammanträdet och nej-röst för återremiss av ärendet.

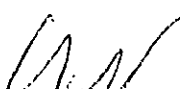


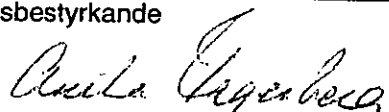
Med 26 ja-röster mot 15 nej-röster, enligt bifogad voteringslista, beslutar kommunfullmäktige att ärendet ska avgöras vid sammanträdet.

Kommunfullmäktige beslutar sedan i enlighet med kommunstyrelsens förslag att anta detaljplanen för Tellusområdet (Vallentuna-Åby 1:99).

**Reservationer**

De socialdemokratiska ledamöterna samt de miljöpartistiska ledamöterna reserverar sig mot beslutet.

---

Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
			

**Plats och tid för  
sammanträdet**

Vallemtuna Teater, Vallemtuna  
måndagen den 28 april 2003 kl 19.00 – 21.00

**Beslutande**

Lars Rundgren (m)  
Elwe Nilsson (m)  
Sten-Åke Adlivankin (m)  
Marie-Louise Löwenbeck (m)  
Ove Hahn (m)  
Jane Schultzberg (m)  
Leif Öhman (m)  
Agneta Heine-Ivgren (m)  
Bo Ivgren (m)  
Ray Idermark (m)  
Leni Sahlström (m)

Lars Carlsson (c)  
Ove Ekström (c)  
Mattias Andersson (c)  
Elisabeth Rydström (c)

Jan-Eric Virgin (fp), (andre v ordf)  
Gunnel Orselius-Dahl (fp)  
Jörgen Hellberg (fp)  
Johan Mossling (fp)  
Hans Temrin (fp)  
Ragnar Glav (fp)

Lars-Bertil Ohlsson (kd)  
Anette Barnå (kd)  
Michael Saltas (kd)  
Jerker Sjögren (kd)

Katrin Brandberg (mp)  
Nicklas Steorn (mp)

Ulf Nordlinder (s) (ordförande)  
Hans Strandin (s)  
Jaana Tilles (s)  
Karin Dahl-Strandin (s)  
Göran Pettersson (s)  
Lena Lantz (s)  
Ove Larsson (s)  
Birgitta Forsberg(s)  
Christina Björkenvall Starrost (s)  
Agneta Westerberg (s)  
Tommy Eckelöv (s)  
Kerstin Persson (s)  
Ulf Lundström (s)

Linnea Nilsson (dex)

**Ersättare**

Claes Ericsson (m)  
Lars Barkström (m)  
Mona Karlsson (m)

Adnan Adawi (s)

Josefin Åhman (dex)

Gunnar Lundgren (fp)  
Ragnar Dahl (fp)  
Uno Arfvidsson (fp)

**Övriga deltagare**

Kommundirektör Kjell Johansson  
Kommunsekreterare Anna Lindholm  
Revisor Lars-Göran Nilsson §§ 22-23

**Utses att justera**

Gunnel Orselius Dahl (fp)

Ove Larsson (s)

**Justeringens plats  
och tid**

Kommunledningskontoret, Vallemtuna fredagen den 2 maj 2003

**Sekreterare**

  
Anna Lindholm

Paragrafer § 15-28

**Ordförande**

  
Ulf Nordlinder (s)

**Justerande**

  
Gunnel Orselius Dahl (fp)

  
Ove Larsson (s)

Kommunfullmäktige

28 april 2003

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

**Organ** Kommunfullmäktige

**Sammanträdesdatum** 28 april 2003

**Datum för anslags uppsättande** 5 maj 2003

**Datum för anslags nedtagande** 26 maj 2003

**Förvaringsplats för protokollet** Kommunledningskontoret, Vallentuna

**Underskrift** *Anita Lagerberg*

Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
<i>UN</i>	<i>GRO</i>	<i>OK</i>	<i>Anita Lagerberg</i>

02-11-21

Lantmäterimyndighet
Stockholms län
Ink 2003 -06- 1 0
Dnr.....

1

Detaljplan för del av Tellusområdet omfattande del av Vallentuna-Åby 1:99 med flera fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser  
Illustrationsplan  
Planbeskrivning med miljöbedömning  
Genomförandebeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Fastighetsförteckning  
Trafikutredning

*Antagen av KF*

*2003-04-28*

*Laga kraft*

*2003-05-28*

*Intygas i*

*Frank Centron*

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelserna för att medge etablering av en s.k. lågprishandel för livsmedel och en restaurang för McDonalds inom fastigheten Vallentuna-Åby 1:99.

### PLANDATA

#### Läge och areal

Planområdet är beläget öster om Roslagsbanan vid Vallentuna centrum. Det omfattar en areal om ca 1,2 ha.

#### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av fastigheten Vallentuna-Åby 1:99, som ägs av VaTellus AB. I planområdet ingår även en liten del av den privatägda fastigheten Vallentuna-Åby 1:150 (RagnSells).

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

Enligt översiktsplan 2001 ska markanvändning och trafiklösning i Vallentuna centrum behandlas i särskild fördjupningsstudie.

Kommunstyrelsen beslutade 2002-06-03 godkänna startpromemoria för "Planprogram för centrumområdet i Vallentuna tätort".

**D 2003-05-28**

Planarbete med framtagande av detaljplan, arbetsplan och järnvägsplan för Vallentuna trafikplats har påbörjats.

### **Detaljplaner**

För området gäller detaljplan (stadsplan) fastställd 87-11-24. Enligt detaljplanen är planområdet avsett för industriändamål.

### **Tidigare beslut, planuppdrag**

Kommunstyrelsen beslutade 2001-12-03 att uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att genom planändring av erforderlig del av fastigheten Vallentuna-Åby 1:99 pröva en ändring av markanvändningen enligt följande:

- handel ca 1500 m<sup>2</sup> BTA,
- restaurang,
- kontor, lokaler för utbildning, lager mm i övrigt,
- erforderliga parkeringsytor,
- klarläggande av tillfartsfrågor mot bakgrund av planerad omläggning av Lindholmsvägen.

Samtidigt bör planändring genomföras på fastigheten Vallentuna-Åby 1:94 syftande till att möjliggöra restaurangverksamhet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott poängterade den 31 januari 2002 att ärendet ska handläggas skyndsamt.

Avtal mellan ägarna till Vallentuna-Åby 1:99 och intressenterna är i princip klara. McDonalds har tagit tillbaka sin begäran om förhandsbesked för en restaurang på Vallentuna-Åby 1:94. Användningen av resterande del av Vallentuna-Åby 1:99 är inte klar ännu. För att klara en snabb tidplan har planområdet begränsats.

### **Programsamråd**

Programsamråd för Tellusområdet (inkl. RagnSells, f.d. Elverket, Syd-upplands Bil och kvarteret öster om Smidesvägen) genomfördes år 2000. Föreslagna verksamheter var kontor, utbildning, bostäder och viss form av kompletterande handel. Av inkomna synpunkter framgår bl.a. att korsningarna med Angarnsvägen, störnings- och riskfrågor mm måste studeras.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Grundförhållanden**

Marken inom planområdet består enligt Sveriges geologiska undersökning av postglacial finlera. För fastigheten Vallentuna-Åby 1:99 saknas geoteknisk undersökning. Geoteknisk undersökning krävs vid bygglovprövningen.



### **Markens beskaffenhet**

Planområdet är flackt. Marken varierar mellan ca +13 och ca +14 m. Marken utgörs av en industrifastighet med bebyggelse uppförd år 1966 samt till- och ombyggd under åren 1974 till 1998.

### **Bebyggelsens omfattning**

Detaljplanen medger uppförande av en s.k. lågprishandel för livsmedel med en byggnadsarea om maximalt 2.100 m<sup>2</sup>. Intressenten avser att uppföra en byggnad med en försäljningsyta om drygt 1.400 m<sup>2</sup>. Övriga ytor utgörs av entré med pantutrymme, lager, personalutrymmen, inlastning mm. Inom planområdet kan även en restaurang för McDonalds med en maximal byggnadsarea om 400 m<sup>2</sup> uppföras. Till restaurangen hör såväl uteservering med lekplats som en helt bilburen försäljning, s.k. McDrive.

### **Bebyggelsens utformning**

Byggnaden för livsmedel föreslås placeras längs Smidesvägen. Intressenten önskar uppföra en byggnad med fasader av gråvit puts och gavelspetsar av mörkgrå titanzink samt sadeltak med röda pannor.

Byggnaden för McDonald's föreslås få fasader av rött tegel med sadeltak och detaljer av grå plåt.

### **Plantering**

Trädplantering, buskage, mm avgränsar gaturummen. Längs Smidesvägen kompletteras befintlig trädplantering på kommunens mark. Längs Gymnasievägen planteras träd på kommunens mark. Mot Smidesvägen och Gymnasievägen finns på kvartersmark en 4 respektive 2 m bred zon för plantering i form av träd och buskar. Den gemensamhetsgata, som utgör tillfart till fastigheterna inom planområdet, avgränsas med träd, buskar och materialval.

### **Tillgänglighet**

Inga avsteg från tillgänglighetskraven i PBL förutses.

### **Övergripande trafikfrågor**

Angarnsvägen (väg 268) utgör en tvärförbindelse mellan E4 och E18. På aktuell sträcka är skyltad hastighet 50 km/h och trafikmängden 13.200 f/ÅMD (fordon/årsmedeldygn). Den intilliggande korsningen mellan Angarnsvägen-Väsbyvägen (väg 268), Roslagsbanan och Stockholmsvägen-Banvägen har låg framkomlighet. Arbetsplan, järnvägsplan och detaljplan tas för närvarande fram för denna korsning. Korsningen mellan vägarna avses utföras som en cirkulationsplats och korsningen med järnvägen avses utföras som en förhöjd järnvägsbro över Angarnsvägen. Några medel finns ej anvisade varför det är oklart när utbyggnad kan ske.

Idag har Lindholmsvägen ca 9.000 f/ÅMD. Trafikmängderna beräknas öka till ca 15.500 f/ÅMD år 2020. I preliminär arbetsplan för Vallentuna trafikplats föreslås att Smidesvägen öppnas för trafik från Lindholmsvägen, vilket innebär att trafiken på Smidesvägen ökar betydligt, varför antalet utfarter ska begränsas. Smidesvägen kommer inte att överta Lindholmsvägens funktion som sekundär transportled för farligt gods.

#### **Områdets trafikallstring**

En trafikutredning har på uppdrag av kommunen utförts av J&W samhällsbyggnad för att utreda hur föreslagen bebyggelse påverkar det övergripande vägnätet. Smidesvägen har idag mindre än 500 f/d.

- McDonaldsrestaurangen antas ha en kundtillströmning om 800 gäster/dag. Kunderna är bilburna till mellan 80 och 90 %. Trafikallstringen blir ca 400 fordon/dygn, d.v.s. 800 fordonsrörelser per dygn. De flesta kunderna, ca 60 %, utnyttjar restaurangen i lunchtid, 12 – 13, och den andra kundtillströmningen inträffar kvällstid, 17 – 19. Under dessa timmar inträffar kvällens maxtimme som motsvarar ungefär 25 % av dygnets besökare.
- Dagligvarubutiken har 104 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna beräknas omsättas 4 gånger på den mest trafikerade dagen, vilket ger ca 450 fordon, d.v.s. 900 fordonsrörelser per dygn. Den största kundtillströmningen sker på lördagar, men eftersom den övriga trafiken är störst på vardagseftermiddagar, räknas kundtillströmningen mellan kl. 17 och 19. Under dessa timmar antas ungefär 25 % av dygnets kunder handla.

Totala trafikalltringen på Smidesvägen blir ca 2.200 f/d (fordonsrörelser/dygn). Trafiken på Angarnsvägen blir ca 14 000 f/d. För korsningen Smidesvägen/Angarnsvägen beräknas under maxtimmen, torsdag em., 300 fordon svänga ut eller in på Smidesvägen medan 950 fordon kör rakt fram på Angarnsvägen.

Utredningens slutsats är att den trafik som alstras av McDonalds och lågprisbutiken kommer att ha begränsad betydelse för de angränsande vägarna. De tillkommande trafikmängderna blir förhållandevis små och påverkan på korsningen Smidesvägen/Angarnsvägen bedöms inte orsaka några större problem.

#### **Områdets trafikmatning**

Området trafikmatas från Smidesvägen och Gymnasievägen. De båda infarterna sammanbinds av en gemensam gata på kvarteretsmark. Infarten vid RagnSells ligger helt på fastigheten Vallentuna-Åby 1:99. RagnSells södra direktutfart ersätts av den nya gemensamma utfarten. RagnSells övriga utfarter berörs ej. Planen medger inte direktutfart till Smidesvägen och Gymnasievägen för de nyttillkommande fastigheterna (utfartsförbud).

### **Parkering**

Parkeringsbehovet för handel och restaurang bedöms till 50 P-platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA. Detta innebär ett behov om ca 125 P-platser för den planerade bebyggelsen. På illustrationsplanen visas 130 parkeringsplatser inom planområdet.

Ett samnyttjande av parkeringsplatser skulle innebära att totalt färre P-platser krävs. Detta skulle innebära stora fördelar vid en framtida förändrad markanvändning av "Telluskvarteret".

### **Gång- och cykelvägar**

Längs såväl Smidesvägen som Gymnasievägen finns separat gång- och cykelväg. Gemensamhetsgatan förses med gångbana.

### **Kollektivtrafik**

Området är centralt beläget nära Roslagsbanans station, buss 610 (Danderyd), 524 (Upplands Väsby – Arninge) och ett flertal lokala busslinjer.

### **Vatten och avlopp**

Bebyggelsen inom området kommer att anslutas till kommunens allmänna ledningar för vatten och avlopp. Omhändertagande av dagvatten redovisas i miljöbedömningen. Brandvattenförsörjning inom området avses ske genom utförande av konventionellt brandvattensystem.

## **MILJÖBEDÖMNING**

---

### **Vegetation**

Utanför planområdet finns nära Smidesvägens vändplan den s.k. "Vallentunaeken". Inom samma trädbestånd finns även flera mindre ekar. Utanför planområdet växer, i kanten av parkeringsplatsen väster om RagnSällshuset, knölvial en s.k. rödlistad, sårbar art.

### **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Ett större gravfält med 35 fornlämningar, R 40, är beläget ca 200 m nordost om planområdet.

### **Dagvatten**

Planområdet ligger inom Oxundaåns avrinningsområde för vilket det finns en dagvattenpolicy, som antogs av kommunfullmäktige 2002-03-11. Av dagvattenpolicyn framgår riktlinjer för omhändertagande av dagvatten på allmän platsmark och på kvartersmark samt avledning av dagvatten från större trafikytor.

Dagvattnet från hårdgjorda ytor föreslås renas genom att den hårdgjorda marken lutar mot den planterade grönytan längs Smidesvägen och Gymnasievägen så att dagvattnets transportsträcka förlängs innan dagvattnet når Ormstaån. Utformning av grönytan förutsätts ske så att en filtereffekt kan uppnås som är förenlig med den vegetation som ska växa i planteringen och med markförhållandena i övrigt. Utredning av teknisk möjlighet till ovanstående lösning, växtsorter m.m. pågår.

Om en teknisk lösning enligt ovan ej går att uppnå leds vattnet direkt till Ormstaån och den befintliga dagvattendammen får anses vara en del av dagvattenbehandlingen före recipienten, Vallentunasjön. Vissa skötselåtgärder på dammanläggningen kan inte uteslutas. Även detta alternativ är förenligt med den gemensamma dagvattenpolicy som gäller hela Oxundaåns avrinningsområde.

#### **Miljö kvalitetsnormer**

Enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer har regeringen hittills meddelat miljö kvalitetsnormer för svaveldioxid, kvävedioxid, bly och luftpartiklar – PM10. Den planerade bebyggelsen kommer inte att leda till att gränsvärdena överskrids, varken i närområdet eller i Vallentuna i övrigt. Området har också god tillgänglighet för andra trafikslag än bil.

#### **Risker och störningar med hänsyn till transportled för farligt gods och bensinstationer**

Angarnsvägen är i aktuell sträckning primär transportled för farligt gods. Farligt gods är t.ex. mycket brandfarliga ämnen som bensin och kondenserade gaser som gasol som i värsta fall kan förorsaka en explosionsartad brand. I anslutning till planområdet finns två bensinstationer, Vallentuna Motor med medelstor försäljningsvolym och Sydupplands Bil med relativt liten försäljningsvolym.

Länsstyrelsen har i rapport 2000:01 "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer" angivit rekommenderade skyddsavstånd. Inom 100 m från en bensinstation med medelstor försäljningsvolym ska alltid risksituationen och olägenheterna för människor och miljö analyseras och bedömas. Det är inte lämpligt att lokalisera t.ex. samlingsplatser där oskyddade människor kommer att uppehålla sig i direkt anslutning till en bensinstation. Avses bebyggelse eller verksamheter att lokaliseras närmare bensinstationen än 100 m och om risk föreligger ska en riskanalys göras som underlag vid planeringen.

I rapporten rekommenderas att ur både risk-, miljö- och hälsoskyddssynpunkt bör ett minimiavstånd på 50 m alltid hållas från bensinstation till bl.a. samlingsplatser utomhus där oskyddade människor uppehåller sig (t.ex. uteservering, lekplats m.m.). Byggnad bör med

hänsyn till brand- och explosionsrisk inte uppföras inom ett avstånd av 25 m från tankfordonets lossningsplats, avluftningsanordningar från bensincistern och tankställe där fordon tankas (pump).

Vid Vallentuna Motor (Vallentuna Prästgård 1:147) är tankfordons lossningsplats, avluftningsanordningar från bensincistern och tankställe där fordon tankas (pump) belägna i fastighetens sydvästra del. Den östra delen av fastigheten används för bilförsäljning. Vid Sydupplands Bil (Vallentuna-Åby 1:149) är tankfordon lossningsplats och avluftningsanordningar från bensincistern belägna i fastighetens nordvästra del. För att klara de rekommenderade skyddsavstånden får uteservering och entré inte vetta mot Sydupplands Bil. Detaljplanen har därför kompletterats med en planbestämmelse om störnings-skydd.

På uppdrag av MC Donalds har PREVECON AB Brand & riskkonsult bearbetat illustrationsplanen. Med den utformning detaljplanen nu har klaras rekommenderade skyddsavstånd och någon riskanalys krävs därför ej. Avståndet från uteservering och entré till restaurangen är ca 100 m till Angarnsvägen. Avståndet från uteservering och entré till restaurangen till tankfordons lossningsplats, avluftningsanordningar från bensincistern och tankställe där fordon tankas (pump) överstiger 100 m vid Vallentuna Motor och överstiger 50 m vid Sydupplands Bil.

#### **Markförorening mm**

Kommunen avser att utföra markundersökning före utbyggnad av området. Vid genomgång av byggarkiv och miljöarkiv har inga uppgifter hittats som tyder på att någon särskilt miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom planområdet. Tegeltillverkning har förekommit i området och marken kan delvis utgöras av fyllnadsmassor. Markundersökningarna kan sannolikt begränsas till de delar där byggnader ska uppföras.

Eftersom man kommer att gräva, riva och bygga uppströms Ormstaddammen är det nödvändigt att nu slå fast vad sedimenten i dammläggningen innehåller. Dammen är anlagd 1987-89 med syftet att avskilja partikulärt bunden fosfor och metaller. Undersökningen bör ske före markarbetena kommer igång så att ansvarsfrågan inte är oklar efter det att resultaten blir kända. Vad som kommer att göras med sedimenten beror delvis på vilka halter metaller och fosfor som påträffas. Eventuellt kan urgrävning bli aktuell.

#### **Uppvärmning**

Byggnaderna förutsätts anslutas till fjärrvärmenätet.

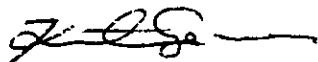
#### **Avfall**

Sophantering avses ske vid varje fastighet.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

I framtagandet av planhandlingarna har även deltagit trafikingenjör Karin Hassner, plantekniker Rose-Marie Tuveesson och miljöinspektör Anders Foureaux.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning



Kristina Gewers  
Plan & exploateringschef



Margareta Ekman  
Planarkitekt

Detaljplan för del av Tellusområdet omfattande del av Vallentuna-Åby 1:99 med flera fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplanen avses vara utställd för granskning i december 2002 och januari 2003. Den beräknas kunna antas av kommunfullmäktige första kvartalet 2003.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år. Den korta genomförandetiden är vald då planen är kopplad till aktuella byggnadsprojekt. Byggnationen avses genomföras direkt efter detaljplanens antagande.

#### Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

I gällande detaljplan för Tellusområdet är kommunen huvudman för allmän platsmark och allmänna VA-ledningar inom densamma. I den del som omfattas av detta planförslag finns ingen allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom planområdet.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören ska betala alla kostnader för planändringen och detaljplanens genomförande. Detta ska regleras i ett exploateringsavtal med kommunen.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Avstyckning

Den kommande bebyggelsen inom planområdet avses avstyckas från Vallentuna-Åby 1:99. En ny fastighet ska bildas för McDonalds och en för livsmedelshandeln kring respektive byggnader och parkeringsplatser.

#### Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning ska bildas för den gemensamma genomfartsgatan. De som ska ha del i gemensamhetsanläggningen är Vallentuna-Åby 1:99 och de avstyckade fastigheterna.

En gemensamhetsanläggning ska också bildas för infarten från Smidsvägen. Infarten ligger på Vallentuna-Åby 1:99. Infarten ska vara

D 2003-05-28

*Antagen av KF  
2003-04-28  
Laga kraft  
2003-05-28  
Inlyggas:  
Jens Eriksson*

gemensam för denna, de avstyckade fastigheterna och Vallentuna-Åby 1:150.

### **Servitut**

Ett servitut behövs på ett område av Vallentuna-Åby 1:99 för vändning av transportfordon som ska till byggnaden för livsmedelshandel. Servitutsområdet ligger utanför planområdet.

Inom områden som är markerade med x på plankartan ska servitut bildas för gång- och cykelväg till förmån för kommunägd fastighet.

Fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärderna ska sökas och bekostas av exploatören.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Vatten och avlopp**

Inom planområdet anläggs vägar samt vatten- och avloppsledningar av markägaren. Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet kan ske i Gymnasievägen till McDonalds och i Smidesvägen till livsmedelshandeln.

### **Dagvatten**

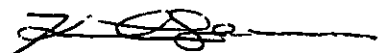
Dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ska renas. Lutningsförhållandena ska utformas så att dagvattnet tvingas till de planteringar som kringgärdar planområdet. På så sätt förlängs transportsträckan innan dagvattnet når Ormstadiket. Utredning av teknisk möjlighet till ovanstående lösning, växtsorter m.m. pågår.

### **Geoteknisk undersökning m.m.**

Ingen geoteknisk undersökning är gjord. Markägaren ska göra en undersökning som ska redovisas i bygglovprövningen.

Exploatören ansvarar för all projektering och de överenskommelser som behövs med brandförsvar, renhållningsansvarig och andra intressenter i samband med projekteringen.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning



Kristina Gewers  
Plan & exploateringschef