

# Sammanfattning av behovsbedömning Björnboda- Bällsta

## **Bakgrund**

Planområdet återfinns i södra Vallentuna kommun, öster om Ullgrens trädgårdsmästeri, söder om Björnbodavägen, norr om Fågelsången företagspark. Planområdet återfinns cirka 1,8 kilometer sydöst om Vallentuna centrum. Se kartbild längst ner i dokumentet.

Inom fastigheten Bällsta 2:392 bedöms cirka 15 till 20 bostäder i varierande utförande (rad- samt parhus och friliggande villor) kunna uppföras.

## **Syfte**

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse av varierade typologier med god anpassning till omgivande bebyggelse. Detaljplanen ska också möjliggöra en trafikstruktur med god framkomlighet, och ge förutsättningar för omhändertagande av dagvatten. På del av en fastighet Bällsta 2:789 tillåts verksamhet i syfte att möjliggöra en utökning för verksamhetsutövare inom intilliggande verksamhetsområde.

Syftet är också att möta översiktsplanens intentioner. Detaljplanen ska därför skapa förutsättningar för framtida detaljplaneläggning väster om aktuellt planområde

## **Behovsbedömning för området**

Exploatering i området kommer att påverka miljömålen för:

- Begränsad klimatpåverkan – mindre grönytor ger en större klimatpåverkan. Detta kan kompenseras med ex gröna tak eller begränsning av storleken på hårdgjorda ytor på tomterna.
- Frisk luft – Mer grönytor ger bättre luftkvalité, det bästa är att bevara så mycket större träd och buskar som möjligt under exploateringen.
- Grundvatten av god kvalitet – exploateringen bör utföras så att grundvattnet i området inte påverkas negativt. Förekomst av artesiskt grundvatten i södra delarna av området måste tas i beaktning vid vidare projektering och exploatering.
- Ingen övergödning – läckage av näringsämnen sker från oöväxta jordar och vid sprängning.
- God bebyggd miljö – påverkan är helt beroende av val av material och teknik. I sydöst gränsar detaljplaneområdet mot ett industriområde. Där kan bullerproblematik uppstå och bullerbegränsande åtgärder bör vidtas.
- Giftfri miljö – Det är speciellt viktigt att se till att det inte fraktas föroreningar till området i utfyllnadsmassor. Markföroreningar har upptäckts och avgränsats, målet påverkas positivt i och med sanering av dessa.

- Ett rikt växt- och djurliv – för att uppnå detta mål bör exploatering ske så att gröna korridorer bevaras. I detta område så finns det ett natursläpp högst upp i nordöst som är den enda förbindelsepunkten mellan området och naturen österut. Genom byggnation i det här området så minskar man en existerande spridningskorridor för växt- och djurliv.

## **Åtgärder**

Planområdet är oexploaterat och utgör en del av ett i stort sett obebyggt, öppet ängslandskap med inslag av buskvegetation och blandskogsvegetation i de södra delarna. Två dagvattenledningar mynnar ut i planområdets östra del och övergår där till ett öppet dike. Diket omhändertar dagvatten från markområden öster om planområdet. Dagvatten som uppkommer under exploateringsfasen ska inte avledas till dike eller avlopp utan ledas ut på växande mark så att näringsämnen tas upp. LOD bör användas på varje tomt och dagvatten från gator och allmän platsmark ska tas omhand och renas lokalt innan det leds vidare. Det finns i dagsläget ett markavvattningsföretag i området. Detta ska upphävas så att anläggning för rening och fördröjning av dagvatten kan ordnas.

Detaljplanen ska säkerställa lämpliga friytor och närrekreationsstråk. Skogsvegetation ska sparas som en del av ett framtida grönstråk mellan Kullabergsvägen och Karlbergsvägen. Större träd bör bevaras och grönytor bör fortfarande finnas kvar i området.

Det finns ett identifierat MIFO objekt (en handelsträdgård) i planområdets närhet. Miljötekniska utredningar har genomförts där föroreningar i form av metaller, bekämpningsmedel och oljeföroreningar har påträffats. Föroreningarna är avgränsade och ska saneras.

Inget problem med områdets totalstabilitets bedöms föreligga med befintlig marknivå och lastförhållanden. Vid högre marknivåer måste totalstabilitets ses över. Schakt för ledningar ned till normalt ledningsdjup kan göras med slänt.

Utredningarna visar att inom områden med lera kan sättningar förväntas vid belastning med byggnader och/eller uppfyllnader. Uppfyllnader mer än 0,5 meter bör undvikas. Önskas högre uppfyllnader här ska sättningsberäkningar göras.

Det föreligger översvämningsrisk längs befintligt dike. Avrinningsvägar för extremregn har hanterats i dagvattenutredning samt förprojektering och markens stabilitet har utretts i geoteknisk utredning samt förprojektering.

## **Slutsats**

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att exploatering av området inte kommer ge betydande miljöpåverkan och att framtagande av miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändigt. Åtgärder kommer att vidtas för att den negativa påverkan blir så liten som möjligt utifrån den exploatering som ska ske.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Carl Henricsson

Miljöplanerare

## Kartor

