

**Detaljplan för bostäder på Olhamra 1:53 (Påtåker)**, m fl fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

Denna planbeskrivning	Naturinventering
Plankarta i skala 1:1000 (vid A0)	VA-utredning
Illustrationsplan i skala 1:1000 (vid A0)	Dagvattenutredning
Genomförandebeskrivning	Vägutredning
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	Trafikbullerutredning
Redogörelse för programsamråd	Industribullerutredning
Samrådsredogörelse	Risikanalys
Fastighetsförteckning	

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra utbyggnad av ca 70 nya enfamiljshus på fastigheten Olhamra 1:53. På varje tomt om minst 1200 kvm möjliggör planen att uppföra en huvudbyggnad och antingen en kompletterande additionsbostad eller där så bedöms lämpligt en byggnad för verksamhet som inte är störande för omgivningen. Områdets utformning och gestaltning är inspirerade av trädgårdsstadsidealerna. I planområdet ingår även tre befintliga bostadsfastigheter utmed Högdalavägen.

### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

#### Riksintressen

Planområdet ligger utanför områden av riksintresse. Cirka 3 km nordost om planområdet ligger Angarnssjöängen som förutom område av riksintresse för naturvården också är ett Natura 2000-område. Sjöns värde är beroende av att vattenkvaliteten inte försämras.

#### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Enligt plan- och bygglagen (PBL), 2 kap 2 § får inte planläggning medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken (MB) överskrids.

I dagsläget överskrids inga gällande miljökvalitetsnormer inom planområdet eller inom Vallentuna kommun. Genomförande av detaljplanen innebär ett begränsat tillskott av bostäder, där det kommer att finnas möjlighet att komplettera med additionsbostad eller där så bedöms lämpligt verksamheter som inte är störande för omgivningen. Tillskottet av trafik bedöms därför bli marginellt sett till kommunen som helhet. Då de boende kommer att bli relativt bilberoende kan emellertid inte bortses från vissa utsläpp av växthusgaser (koldioxid), dock bedöms bidraget från planområdets tillkommande trafik vara litet sett ur ett regionalt perspektiv. I mil-

jökonsekvensbeskrivningen(MKB:n) redogörs närmare för miljökvalitetsnormer. Se även under rubriken *Sammanfattning i miljökonsekvensbeskrivningen* i planbeskrivningen.



## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet är beläget öster om Arningevägen i anslutning till Kvarnbäcken. Huvuddelen av området ligger söder om Högdalavägen och omfattar en areal på ca 22 ha. Planområdet gränsar i nordväst till fastigheten Olhamra 1:14; i sydväst till Vallentuna-Mörby 1:297, Prästgården 1:1 och 1:8; i sydöst till Olhamra 1:17; i norr till Olhamra 1:11. Planområdet omges huvudsakligen av skogs- och naturmark. I nordväst finns bortom naturmarken det befintliga industriområdet Okvista och i sydöst finns den f.d. deponin Högdalatippen.



#### FÖRKLARINGAR

-  Planområde
-  Planerat industriområde

Olhamra 1:53  
Orienteringskarta  
Sweco FFNS Arkitekter  
December 2007

  
0 200 400 m

### Markägarförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av del av fastigheten Olhamra 1:53 vilken ägs av Påtåker Fastigheter AB, tre privata fastigheter med bostäder (Olhamra 1:23, 1:35 och 1:39) samt, i planområdets nordvästra hörn, en mindre del av fastigheten Olhamra 1:14 som ägs av kommunen. Dessutom ingår tre fastigheter Olhamra 1:86-88, som ägs av Påtåker Fastigheter AB som avstyckats från Olhamra 1:53. Se under rubriken *Förhandsbesked*.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I gällande översiktsplan från 2001 (ÖP2001) för Vallentuna kommun ingår planområdet i tätortszonen Vallentuna / Lindholmen. Angiven markanvändning för området är strövområde med befintliga mindre bostadsområden.

### Detaljplaner

Planområdet är tidigare inte detaljplanelagt. Det gränsar i nordväst till detaljplan för Okvista industriområde, del av delplan 1 och 2 (D930217-2).

### Planuppdrag

Fastighetsägaren inkom i februari 2002 med en begäran om att detaljplanelägga fastigheten Olhamra 1:53. Kommunstyrelsen tillstyrkte planläggning av Olhamra 1:53 den 14 mars 2005.

### Förhandsbesked

I februari 2005 meddelande Samhällsbyggnadsnämnden förhandsbesked enligt 8 kap. 34 § PBL för nybyggnad av tre enbostadshus på nya tomter, söder om Högdalavägen, öster om Olhamra 1:35. De tre tomterna (Olhamra 1:86-88) ingår i planområdet för Olhamra 1:53 (Påtåker) m fl fastigheter.

### Program för detaljplan

Under hösten 2005 upprättade SWECO FFNS Arkitekter ett program för planområdet på uppdrag av Påtåker Fastigheter AB. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 20 december 2005 (§ 211) att skicka programmet på samråd. Förslaget till program var ute på samråd under tiden 31 januari – 17 mars 2006. Inkomna yttranden redovisas i särskild redogörelse för programsamrådet.

### Planavtal

Avtal om upprättande av detaljplanen har träffats i maj/ juni 2006 mellan kommunen och exploatören Påtåker Fastigheter AB.

### Samråd för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 13 februari 2007 (§ 19) att sända ut förslag till detaljplan för bostäder på Olhamra 1:53 på samråd. Förslag till detaljplan har varit ute på plansamråd under tiden 24 februari – 3 april 2007. Inkomna yttranden under samrådstiden framgår av särskild samrådsredogörelse.

### Pågående planarbete för Okvista 4

Parallellt med detta planarbete pågår arbete med en detaljplan för ett nytt verksamhets-/industriområde direkt öster om planområdet.

I samband med att Samhällsbyggnadsnämnden den 14 juni 2005 (§ 93) beslutade att skicka "Program för detaljplan för Okvista 4" på samråd beslutade nämnden "att vid gränsdragningen måste hänsyn tas till kommunstyrelsens beslut om bostadsbebyggelse på den angränsande tomten Olhamra 1:53".

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 16 januari 2007 att skicka detaljplan för Okvista 4 på samråd. Samrådet pågick t.o.m. den 9 mars 2007.

### **Bostadsbyggnadsprognos 07B**

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2007 att anta bostadsbyggnadsprognosen 07B för åren 2007-2016. För Påtåker (Olhamra 1:53) innebär det igångsättning av sammanlagt 75 småhus mellan år 2008-2010 med en fördelning om 30 småhus under år 2008, 30 småhus under 2009 och 15 småhus under 2010.

## **BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING (BEHOVSBEDÖMNING)**

I programmet gjordes en preliminär bedömning att detaljplanen för Olhamra 1:53 m.fl. fastigheter kan antas medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med reglerna om miljöbedömningar för planer och program (5 kap.18 § andra stycket PBL). Under programsamrådet gavs bl.a. Länsstyrelsen, berörda nämnder och myndigheter tillfälle att yttra sig över den preliminära bedömningen samt en preliminär avgränsning av kommande miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen m.fl. remissinstanser framförde att de delar kommunens bedömning om att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 13/2 2007 att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med reglerna om miljöbedömningar för planer och program. Den miljöbedömning som utförts finns dokumenterad i miljökonsekvensbeskrivningen (se separat dokument samt sammanfattning) och under rubriken *Sammanfattning i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB)* i planbeskrivningen.

Motiven för beslutet var att planområdet ligger i nära anslutning till befintligt industriområde (Okvista) varför lämpliga skyddsavstånd samt eventuella risker och störningar bör belysas. Detta gäller även för tilltänkt industriområde Okvista 4, väster om föreslaget bostadsområde. Nära planområdet finns ett häststall och en hundkennel. Vidare ligger planområdet inom Angarnssjöängens avrinningsområde. Angarnssjöängen är, förutom riksintresseområde ett Natura 2000-område. Sjöns värden är beroende av att vattenkvaliteten inte försämras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen beslutade vidare den 13/2 2007 att ett genomförande av detaljplanen *inte* kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt reglerna om miljökonsekvensbeskrivningar för vissa projekt (5 kap.18 § tredje stycket PBL).

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Geotekniska förhållanden**

Områdets jordart domineras av morän med mindre områden av berg i dagen. Vid de två partierna med betesmark, vid sumpskogen i sydväst och utmed dalgången i öster återfinns lera. I dalgången finns också ett område med organisk jord respektive sand. Enligt översiktsplanen föreligger risk för bristande markstabilitet för ett område längs Kvambäcken, norr om planområdet.

## Topografi

Terrängen inom planområdet är relativt kuperad. De högre partierna ligger som högst ca 50 m ö h och de lägre delarna på drygt ca 20 m ö h. De lägre, flackare partierna finns i norra delen av området vid Högdalavägen och i anslutning till Kvarnbäcken. I övrigt består området av omväxlande kuperad terräng med berg och moränhöjder.

## Natur- och kulturmiljö

### *Naturmiljö*

Den största delen av området utgörs idag av ung björk- och tallskog med inslag av kvarstående frötallar, gallringsskog, hyggen samt mindre partier av sumpskog och mogen lövskog.

En naturinventering och naturvärdesbedömning har utförts av Ekologigruppen AB i september 2005, se karta på nästa sida. Inventeringen omfattar naturvärden för biologisk mångfald - värdefulla biotoper och värdefulla arter. Området som inventerats har avgränsats av fastigheten Olhamra 1:53. Det inventerade området utgörs främst av barrblandskog dominerad av björk, gran och tall samt ren björkskog. Större delen av skogen utgörs av ungskog samt gallringsskog. Skogliga nyckelbiotoper saknas helt.

I området finns ett par betesmarker som periodvis har betats av får. Betesmarkerna består framför allt av kultiverad f.d. åkermark utan höga botaniska värden. Dock ger dessa området en karaktär av gammal jordbruksbygd. Sammanfattningsvis bedöms att större delen av planområdet saknar påtagliga naturvärden med några få undantag.

I planområdets sydvästra del finns en mindre lövsumpskog som är av klass 4, d.v.s. lokalt värdefull för den biologiska mångfalden. I sumpskogen växer bl.a. klibbal, sälg och gran. I sumpskogen förekommer en del död ved och tydliga spår finns efter hackspett och/eller spillkråka. Den fuktiga miljön är även lämplig för groddjur. Sumpskogen övergår till blandskog med gran och grov asp. De grova asparna är av stort värde för insekter och fåglar. Sumpskogar har ett generellt naturvärde enligt 5 § förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken (1998:1252).

Större delen av området tas i anspråk för bostäder (se kartan nedan). Ett antal delar av planområdet undantas från exploatering och föreslås bli natur inom kvartersmark. De områden som undantas är; större delen av lövsumpskogen; hållmarken i sydöst samt barrskogen; fuktängen längst i sydöst vid Kvarnbäcken. Dessutom undantas större delen av betesmarken vid Högdalavägen samt en mindre del av betesmarken vid Påtåkers gård från exploatering. Dessa områden ges bestämmelsen natur inom kvartersmark och förslås användas som naturområden till t ex närlek .

Kvarnbäcken omfattas inte av strandskydd.



Illustration över planområdets lokala naturvärden samt områden av övrigt värde som bevaras eller tagits hänsyn till. Karta av SWECO FFNS Arkitekter. Naturinventeringen är utförd av Ekologigruppen AB.

### Kulturmiljö

Planområdet ligger utanför områden av riksintresse för kulturminnesvården och omfattas inte av några utpekade regionala eller kommunala värden.

Påtåkers gård på fastigheten Olhamra 1:53 uppkom på 1800-talet då fastigheten bildades genom hemmansklyvning 1892. Den befintliga bebyggelsen består av en äldre mangårdsbyggnad och två tillhörande ekonomibygnader.

Det finns inga registrerade *fornlämningar* inom planområdet. En särskild arkeologisk utredning inom Olhamra 1:53, rapport 2007:18, har utförts av Stockholms läns museum under juni 2007. Inga lämningar av fortsatt antikvariskt intresse har där kunnat påvisas inom området. Stockholms läns museum gör bedömningen att de äldsta spåren av mänsklig närvaro som finns i området utgörs av bebyggelsen vid Påtåker. Denna har sannolikt etablerats under 1600- eller 1700-talet, efter det att Olhamra blev säteri. Lämningar efter den äldsta bebyggelsen vid Påtåker kan delvis antas ha försvunnit i samband med olika markgrepp under

1900-talet. Rester kan dock finnas kvar under den idag befintliga bebyggelsen. De hus som hör till dagens Påtåker har troligen etablerats under den senare delen av 1800-talet.

Tillfartsväg till Påtåkers gård är Påtåkervägen. Under 1700-talet uppges torpet Påtåker vara beläget öster om vägen, som då hade en annan sträckning än idag. Den nuvarande Påtåkervägen finns dokumenterad först från 1900-talets första decennium. Detta framgår av häradskartan från början av 1900-talet för Vallentuna kommun där båda vägarna finns utritade.



*Häradskartan från början av 1900-Talet med fastigheten Olhamra 1:53 markerad. Påtåker skrevs då "Portåker". Kartan hämtad från "Olhamra Särskild arkeologisk utredning, Olhamra 1:53, Vallentuna socken och kommun, Uppland" (rapport 2007:18) utförd av Stockholms läns museum.*

## Bebyggelseområden

### Bostäder

I området finns idag fyra befintliga bostadsfastigheter, Olhamra 1:23, 1:35 och 1:39 samt den nuvarande bostadsbyggnaden på Påtåkers Gård på Olhamra 1:53. Den befintliga bebyggelsen inom och i angränsning till planområdet är småhus av varierande karaktär med kompletteringsbyggnader som lador och uthus.

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av ca 70 nya villor och där så bedöms lämpligt med verksamheter som inte är störande för omgivningen.

Inom planområdet föreslås nyttillkommande villatomter på fastigheten Olhamra 1:53, som enligt planbestämmelsen,  $e_2$ , får uppgå till minst 1200 kvadratmeter (kvm). Minsta tomtbredd för villatomter är 24 m. Det innebär att en tomt ska ha en tomtplats för byggnad om minst 24 x 24 m. I planen anges olika stora byggrätter beroende på tomtstorlek om minst 1200 respektive 1500 kvm, se tabell nedan. Detta innebär att avstyckning till mindre tomter än 1500 kvm inte kan medges om byggrätten för en minsta tomtstorlek om 1500 kvm har utnyttjats.

Ett enbostadshus får uppföras per tomt. På varje tomt om minst 1200 kvm får också uppföras en separat additionsbostad eller en byggnad för verksamhet som inte är störande för omgivningen. På tomter om minst 1500 kvm får uppföras både en additionsbostad och en byggnad för verksamhet. Utöver detta får garage/carport/förråd uppföras.

De nya tomter på fastigheten Olhamra 1:53 som illustreras på plankartan och illustrationsplanen är mellan 1 200 - 2 200 kvadratmeter stora. Antal tomter som illustreras är 69 st.

I tabellen nedan redovisas byggrätter för nya tomter på fastigheten Olhamra 1:53.

<b>Tomtstorlek</b>	<b>Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) respektive största sammanlagda bruttoarea (BTA) per tomt:</b>	<b>Största andelen av byggnadsarean (BYA) och bruttoarean (BTA) som får utgöras av :</b>	<b>Därutöver får garage/ carport/ förråd uppföras med en största byggnadsarea (BYA) och största bruttoarea (BTA) av:</b>
<b>Tomt ≥ 1200 kvm</b>	250 kvm respektive 350 kvm	additionsbostad eller verksamhet: 50 kvm	60 kvm
<b>Tomt ≥ 1500 kvm</b>	300 kvm respektive 400 kvm	additionsbostad och verksamhet: 50 kvm respektive 50 kvm	80 kvm

Med byggnadsarea (BYA) menas byggnadens utbredning på marken. Med bruttoarea (BTA) menas byggnadens alla våningsplans sammanlagda area, begränsad av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

För de befintliga fastigheterna Olhamra 1:23, 1:35 och 1:39 som ingår i planområdet är byggrätten utformad med utgångspunkt från dagens storlek på de befintliga byggnaderna. Enligt planbestämmelsen, e<sub>1</sub>, är minsta tillåtna tomtstorlek för dessa tomter 2 500 kvadratmeter och minsta tomtbredd 35 meter. För dessa fastigheter innebär planförslaget sammantaget en utökad byggrätt. På varje tomt får förutom ett enbostadshus även uppföras en additionsbostad eller en byggnad för verksamhet som inte är störande för omgivningen. Största sammanlagda byggnadsarea och största bruttoarea är 300 kvm respektive 400 kvm. Utöver detta får garage/carport/förråd uppföras med en byggnadsarea och bruttoarea av 80 kvm.

Huvudbyggnader får uppföras i två våningar inom planområdet. Suterrängvåning får inredas därutöver om terrängen så medger. Garage/carport/förråd, fristående additionsbostad och byggnad för verksamhet får uppföras i högst en våning. Additionsbostaden får utgöra separat byggnad eller vara sammanbyggd med huvudbyggnaden. Som planbestämmelse anges även att bostad eller verksamhet inte får inredas i garage/ carport/ förråd.

#### *Verksamheter, arbetsplatser*

Bortom ett mindre område med naturmark gränsar planområdet till ett befintligt industriområde, Okvista industriområde, med ett flertal olika verksamheter, bland annat det intilliggande Vallentuna närvärmeverk på fastigheten Olhamra 1:76 och en betongfabrik på Olhamra 1:77. Norr om planområdet hålls hästar inom fastigheten Olhamra 1:11. Öster om planområdet ligger den f.d. deponin Högdalattippen inom fastigheten Olhamra 1:17. Inom planområdet bedrivs f n hundkennel på fastigheten Olhamra 1:39. Fastigheten såldes under hösten 2007.

Väster om planområdet pågår planering för ett nytt arbetsområde, Okvista 4. Frågan om befintliga verksamheter och planerat arbetsområde kan innebära störningar ur miljö- och hälsosynpunkt för de boende inom fastigheten Olhamra 1:53 har utretts närmare i miljökonsekvensbeskrivningen. Se vidare i planbeskrivningen under rubrikerna *Risker och störningar från verksamheter* och *Sammanfattning i miljökonsekvensbeskrivningen*.



Med hänsyn till de befintliga verksamheterna inom Okvista industriområde finns en bestämmelse i planen om att endast garage/carport/förråd samt byggnad för verksamhet får uppföras inom tomtmark på den del av fastigheten Olhamra 1:23 som ligger inom ca 140 meter från det befintliga värmeverket.

Där så bedöms lämpligt medger planen att fastigheterna inom planområdet får användas för verksamheter som inte är störande för omgivningen. Verksamheten kan vara t.ex. frisersalong, kontor, eller annan verksamhet som kan tillåtas med hänsyn till kringliggande bostäder. Verksamheter på enskilda fastigheter får inte orsaka störningar för grannar eller boende i omgivningen i form av buller, luftföroreningar, lukt, transporter och omfattande parkering eller dylikt.

#### *Kommersiell och offentlig service*

Vallentuna Centrum med järnvägsstation, affärer och dylikt ligger på 2,5-3,5 km avstånd (de nedan angivna avstånden varierar med vägval och färdväg; avstånden anges som ett medelvärde från bostäderna inom planområdet).

Närmaste livsmedelsaffär finns i Rickeby, på 2-2,5 km avstånd.

Befintliga skolor, Karlbergsskolan och Hjälmskolan, finns väster om Arningevägen på ca 2,5 -3 km respektive ca 3- 3,5 km avstånd. Befintliga förskolor/daghem finns dels i Rickeby och Solgårdsgården på ca 2,5 km avstånd och dels vid Karlbergsskolan.

Idrottsplats, ishall, tennishall och elljusspår finns norr om Angarnsvägen på ca 2,5 km avstånd.

#### **Gestaltningens program**

Området på fastigheten Olhamra 1:53 består av sluttande skogsterräng. De mest kuperade naturpartierna har lämnats obebyggda. Vid utbyggnaden bör en god terränganpassning till anslutande naturmark eftersträvas så att markingreppen blir så små som möjligt.

Utformningen och gestaltningen av det nya bostadsområdet är inspirerat av trädgårdsstadsidealerna. När området byggs ut är det viktigt att behålla en småskalig och grön karaktär inom området. Tomterna ska därför vara stora. Minsta tomtstorlek är 1200 kvm. Intentionen är att byggnadernas placering på tomten bör skapa en gårdskänsla. För att bidra till den gröna karaktären i området bör garage- och förrådsbyggnader dras tillbaka från gaturummet. Avgränsning i tomtgräns bör finnas med häckar eller staket.

Husen bör förläggas längs med nivåkurvorna för att minska ingreppen i terrängen. Vid stora nivåskillnader bör husen förses med suterrängvåning. Med hänsyn till terrängen är byggnadernas proportioner viktiga. Stora byggnader bör utformas i flera volymer som adderas till varandra för att bryta ner skalan och möjliggöra anpassning till terrängen.

Nya enbostadshus får uppföras i två våningar. Suterrängvåning får inredas därutöver om terrängen så medger. Garage/ carport/ förråd och byggnader för verksamhet får uppföras i en våning.

Trä eller puts rekommenderas som fasadmateriell och tegel- eller betongtakpannor som takmateriell. Taken bör utformas som lätta sadeltak. Färgsättningen bör inte

bryta alltför hårt mot naturens färger. Slamfärger och linoljefärger är lätta att underhålla och ger en variation av milda färger i området.

Ett färgprogram finns för området som visar olika förslag till färgsättning för fasader men också vad gäller detaljer som färger på fönster, foder, vindskivor och liknande. Alla färger anges enligt standard för färgbeteckningar Natural Color System, NCS, edition 2. Färgerna framgår av särskilt dokument, *Färgprogram för detaljplanen för Olhamra 1:53 (Påtåker)m fl fastigheter*.

### *Trygghet*

Polismyndigheten rekommenderar att ett brottsförebyggande tänkande finns med vid ny- och tillbyggnad av fastigheter och vid utformning av den yttre miljön. Byggnader och tomter bör utformas så att genomförandet av brott försvåras och så att upptäcktsrisken ökar. Platser, gång- och cykelvägar inom planområdet ska kunna överblickas. Belysningen bör utformas, så att människor både kan se och synas. Överblickbarheten bör främjas genom att undvika insynsskyddade ställen. Träd och buskar ska anordnas och skötas så att överskådligheten inte minskas och så att gömställen inte skapas.

## **Gator och trafik**

### *Kollektivtrafik*

Idag finns hållplatser för buss 665 vid Okvistavägen, strax öster om korsningen med Högdalavägen och vid korsningen med Moränvägen. Avståndet mellan den närmaste hållplatsen och planområdets nordvästra del är ca 600 m, effektiv gångsträcka. Från planområdets sydöstra del blir avståndet längre. Busslinjen trafikeras endast måndag till fredag under morgon- och eftermiddagstimmar.

### *Tillgänglighet*

Terrängen inom området är kuperad. Med hänsyn till terrängförhållandena förutses vissa avsteg från handikappkraven inom vägnätet. Avvägning mellan anpassning till terrängen och en god handikapptillgänglighet görs vid bygglovsprövningen.

### *Biltrafik*

Idag nås Påtåkers gård från Högdalavägen, via Påtåkervägen, en vägsamfällighet (Vallentuna Olhamra ga:7) som ligger utanför planområdet. Denna grusväg var tidigare en samfällighet i hela sin sträckning genom planområdet men är numera avstängd för allmän trafik. Från Högdalavägen utgår direkt väster om planområdet en enskild grusväg mot Sjöboda (Vallentuna Prästgård ga:1) söder om planområdet. Vägen är delvis nyanlagd och avstängd med bom vid Högdalavägen.

Högdalavägen är idag allmän väg fram till planområdets gräns i väster. Den ingår i detaljplan för del av Okvista industriområde, D930217-2, som allmän plats (Industrigata). Resterande del är enskild väg i form av en gemensamhetsanläggning (Vallentuna Olhamra ga:6).

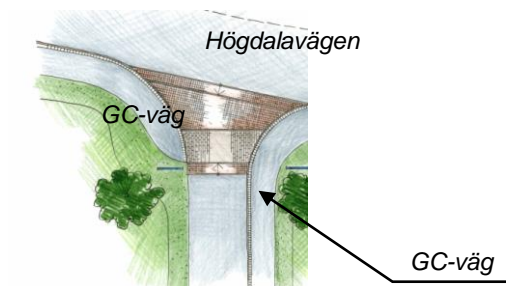
För planområdet har en förprojektering av vägarna utförts av SWECO VIAK AB, under 2006.

Området föreslås trafikförsörjas via Högdalavägen vilken föreslås bli allmän plats, Huvudgata, på sträckan inom planområdet. Motiven för detta är dels att öka allmänhetens tillgänglighet till strövområdena öster om planområdet och dels att göra det möjligt att bygga en gång-

och cykelväg längs Högdalavägen på del av sträckan inom planområdet. För Högdalavägen föreslås en sektion med en körbana på 6,5 meter samt en gång- och cykelväg (GC-väg) på 3 meter på Högdalavägens södra sida. Totalt föreslaget vägområde för Högdalavägen är 14,5 meter. Vägområdet och körbanan är dock smalare utmed de befintliga bostadsfastigheterna i västra delen av planområdet.

Som infart till bostadsområdet från Högdalavägen föreslås en ny väg ca 45 meter öster om fastighetsgränsen till Olhamra 1:35. Den första delen av denna huvudväg in i området behöver byggas ut för att genomföra utbyggnaden av de tre nya fastigheterna öster om Olhamra 1:35. Till huvudvägen inom området ansluts fyra lokalvägar varav den ena har ytterligare två väganslutningar.

I planområdets södra del gränsar den för trafik stängda grusvägen mot Sjöboda till områdets huvudväg. Denna del av vägen mot Sjöboda som ligger inom planområdet föreslås som gemensamhetsanläggning, g, i planen. Möjlighet finns därmed att i framtiden öppna vägen för biltrafik.



*Korsningen mellan Högdalavägen och huvudvägen föreslås gestaltas som en entré till området. Gång och cykelvägens passage är upphöjd i korsningen för ökad trafiksäkerhet. Illustration av SWECO FFNS Arkitekter.*

För huvudvägen inom kvartersmark – sträckan från korsningen med Högdalavägen fram till korsningen med vägen mot Sjöboda – föreslås en utformning med 5,5 m körbanebredd och med en separat gång- och cykelbana om 2,5 m (totalt föreslaget vägområde är 14,5 meter). Trädplantering föreslås ske utmed huvudvägen.

Den väg som utgår från huvudvägen och leder in i det nordöstra hörnet föreslås utformas med en körbana med en bredd om 5 m (totalt föreslaget vägområde 10 m). Vägen upp på höjden i huvudgatans förlängning utformas med en körbana om 5,5 m bredd (totalt föreslaget vägområde 11 m). Övriga vägar i området har färre tillfarter och utformas med en körbanebredd om 4,5 m (totalt föreslaget vägområde 8,5 meter). Med hänsyn till trafikbelastningen på dessa vägar bedöms detta ge en säker blandtrafik, d.v.s. med bil-, gång- och cykeltrafik på samma körbana.

I slutet på de lokalvägarna anläggs vändplaner. Vändplanens geometri avses medge att en sopbil av den typ som används i Vallentuna kommun kan vända utan backning. På den kortaste lokalgatan anläggs en mindre vändplan. På illustrationsplanen redovisas typsektioner för vägarna inom planområdet.

### *Parkering*

För parkering på enskild tomt föreslås en norm på 2 platser per bostad. För villa med additionsbostad eller verksamhet bör utrymme finnas för 3 platser. All parkering ska lösas inom kvartersmark.

### *Gång- och cykeltrafik*

Planområdet saknar idag trygga gång- och cykelförbindelser med målpunkter såsom skolor och service i centralare delar av Vallentuna. Det saknas gångbanor utmed gatorna inom Okvista industriområde och därför saknas trafikseparerad gångväg mellan planområdet och befintliga busshållplatser vid Okvistavägen.

Arningevägen utgör en barriär, som endast bör passeras planskilt. Det finns en gång- och cykelport (GC-port) under Arningevägen, direkt söder om korsningen med Okvistavägen. Från denna GC-port kan bl.a. Hjälmaskolan och Karlbergsskolan nås på ett tryggt sätt via gång- och cykelvägar (GC-vägar) eller lokalgator. Idag saknas gångbana eller GC-väg mellan denna GC-port och planområdet (se karta på nästa sida). Det finns också en GC-port under Arningevägen längre norrut, direkt söder om rondellen vid Angarnsvägen. Från den norra GC-porten går en GC-väg som ansluter till Cederdalsvägen inom Okvista industriområde. I förlängningen av GC-vägen från Cederdalsvägen mot söder, inom ett planlagt gröns-tråk, återfinns en stig som mynnar vid Okvistavägen, mitt för korsningen med Högdalavägen.

En sammanhängande separerad GC-förbindelse mellan planområdet och skolor respektive service i Vallentuna planeras som en del av planens genomförande. I förslaget till detaljplan för Okvista 4 redovisas en gång- och cykelväg inom naturmark (längs Gammeläng söder om Okvistavägen) mellan befintlig GC-port under Arningevägen och Högdalavägen. Väster om planområdet för Okvista 4 finns också utrymme längs Högdalavägen i gällande detaljplan (D930172) för en ca 3 m bred gångbana/GC-väg. Genomförandet av dessa GC-vägar på allmän platsmark regleras i exploateringsavtalet för Olhamra 1:53.

Utformningen av GC-stråket längs Högdalavägen, utmed planerat arbetsområde Okvista 4, avses utformas så att det blir trafiksäkert. Inom planområdet för Olhamra 1:53 föreslås en anslutande GC-väg om 3 m bredd längs Högdalavägen fram till denna GC-väg.

Från Högdalavägen föreslås en GC-väg på kvartersmark längs huvudvägen in i området. Denna GC-väg förbinder Högdalavägen i norr med den för trafik stängda grusvägen mot Sjöboda i söder. Något längre österut går, Påtåkervägen, från Högdalavägen mot planområdet genom fastigheten Olhamra 1:11. Vid gränsen i norr till planområdet ansluter en stig som via naturmark inom planområdet också ansluter i söder till vägen mot Sjöboda. Se även under rubriken *Kulturmiljö*.

I planen anges som planbestämmelse för natur, *Natur/ skogsmark med gång- och cykelvägar*, vilket ger möjlighet att anlägga stigar och gc-vägar inom naturmark.

### **Grönstruktur**

I gällande översiktsplan (ÖP2001) är området norr om Angarnsvägen och området vid Gävsjön utpekade som större strövområden. Större delen av planområdet och södra delen av planområdet för Okvista 4 ingår i strövområdet vid Gävsjön. Mellan dessa två strövområden redovisas i ÖP2001 ett nord-sydligt gröns-tråk, som sammanfaller ungefär med befintligt grönområde inom Okvista industriområde med GC-väg/stig, Högdalavägen samt vägen mot Sjöboda väster om planområdet. Ett sammanbindande gröns-tråk mellan promenadområdet väster om Arningevägen och Gävsjöområdet redovisas också i ÖP2001 via befintlig GC-port i väster under Arningevägen. I översiktsplanen anges att föreslagen grönstruktur och angivna sammanbindande gröns-tråk ska beaktas i detaljplaneringen.

Roslagsleden ligger ca 1 km öster om planområdet och kan nås via Gävsjövägen eller Högdalavägen.













Med hänsyn till friluftslivet liksom närmiljön för boende i området planeras släpp/stigar mellan fastigheter/ bostadskvarter för att kunna nå angränsande områden. Allmänheten kan på allemansrättslig grund röra sig genom området via vägar och naturområden. Anslutning till angränsande vägar samt grönstråk föreslås i planen.

### **Friytor**

Inom planområdet föreslås den öppna hagmarken i anslutning till Högdalavägen bevaras som naturområde, liksom delar av det öppna landskapsrummet kring Påtåkers Gård och ängsmarken längs Kvarnbäcken. Hagmarken vid Högdalavägen föreslås användas för närlek och bollspel samt en del av landskapsrummet kring Påtåker gård föreslås för lek.



### Teckenförklaring

	Detaljplanegräns för Olhamra 1:53 m. fl. samt Okvista 4.		Föreslagen/möjlig allmän GC-väg inom detaljplan Olhamra 1:53 m.fl., Okvista 4 och Högdalavägen (D930217-2).
	Befintliga GC-vägar med planskilda korsningar med Arningeleden.		Föreslagen GC-väg på kvartersmark inom detaljplan Olhamra 1:53 m.fl.
	Befintliga enskilda grusvägar		Föreslagen natur i detaljplan Olhamra 1:53 m. fl. respektive Okvista 4.
	Befintlig stig mellan GC-väg och Högdalavägen.		Föreslagen industri mm inom Okvista 4
	Befintlig busshållplats		Föreslagen villabebyggelse inom Olhamra 1:53 m. fl.
	Planlagd natur i gällande detaljplaner inom Okvista industriområde.		
	Sammanhängande strövområde enligt översiktsplan, karta 20.		

Karta över befintliga och planerade gång och cykelstråk samt föreslagen natur i detaljplan och sammanhängande strövområde enligt översiktsplan 2001, karta 20. Karta SWECO FFNS Arkitekter.

## Emissioner, risker, störningar

### Radon

Berggrunden i området består av yngre granit, vilket innebär risk för förhöjda radonhalter i berggrunden. Rekommenderat gränsvärde för nya och befintliga byggnader samt arbetslokaler är 200 Bq/ m<sup>3</sup> inomhusluft. Ny bostadsbebyggelse bör grundläggas med radonskyddande konstruktion för att undvika höga radonhalter inomhus.

### Störningar från trafik

I samband med infrastrukturpropositionen 1997 fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller. Riktvärdena ska alltid eftersträvas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder*

UTRYMME	Högsta trafikbullernivå, dBA	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärde)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Ekvivalentnivån är medelljudnivå under ett dygn och maximalnivån är den högsta förekommande ljudnivån när ett fordon passerar.

För området har en särskild trafikbullerutredning utförts av ÅF-Ingemanssons AB (september 2006). I dagsläget utsätts planområdet för låga trafikbullernivåer. Den ekvivalenta ljudnivån inom området uppgår till ca 40 dBA och den maximala understiger 60 dBA. Den ekvivalenta ljudnivån utgörs främst av bakgrundsbuller från Arningevägen.

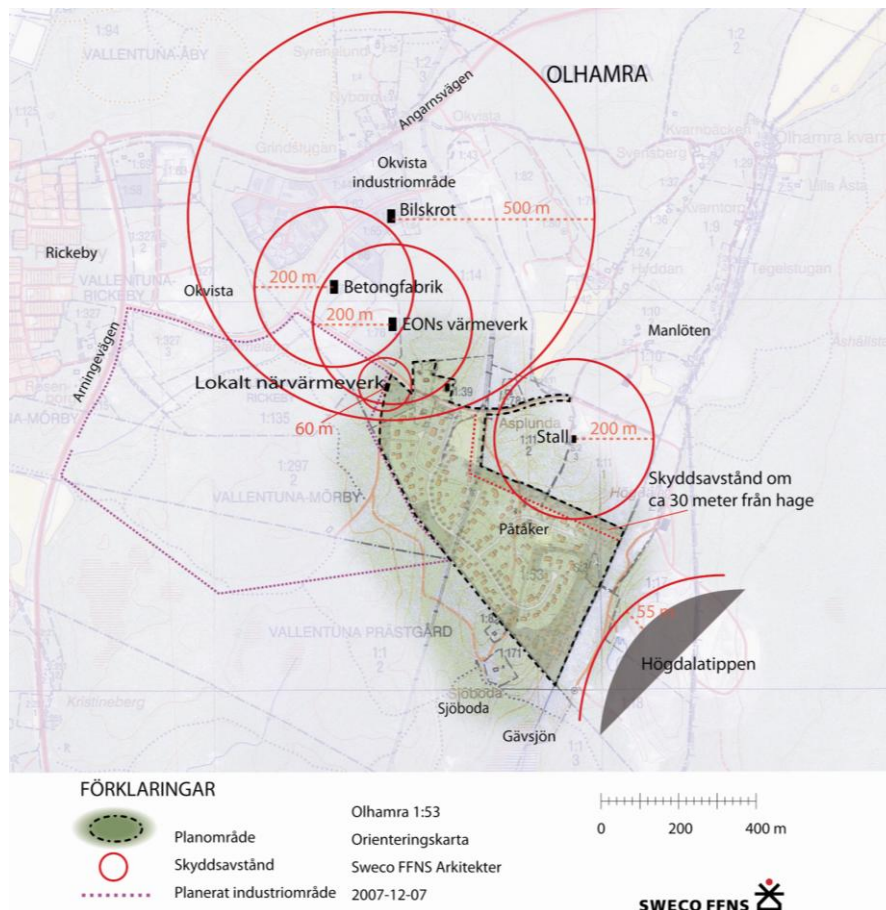
Trafiken som passerar planområdet, del av Högdalavägen har idag en mycket låg trafikmängd som främst beror på trafik till och från SITA´s fastighet vid Högdalatippen och befintliga fastigheter i området. Planförslaget innebär att trafikmängden på Högdalavägen ökar med ca 400 fordonsrörelser per dygn. Denna trafik anses vara relativt begränsad i jämförelse med övrig trafik i Okvistaområdet. Påverkan på bullernivåerna bedöms bli marginell. Den ökade trafiken medför att befintliga nivåer ökar till 42 dBA. Störningar i form av trafikbuller behandlas närmare i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n).

### Risker och störningar från verksamheter

Norr om planområdet ligger ett befintligt industriområde, Okvista industriområde, och öster om ligger en f.d. deponi, Högdalatippen. Befintliga verksamheter inklusive trafiken till och från dessa kan komma att innebära emissioner, risker eller störningar för de boende inom Olhamra 1:53. Dessutom planeras för ett nytt arbetsområde, Okvista 4, väster om planområdet. Enligt beslut av Kommunstyrelsen, 2007-04-16 (§46), ska dock verksamheterna inom Okvista 4 inte vara störande. Se även under rubriken *Verksamheter, arbetsplatser*.

Planområdet gränsar i norr till fastigheten Olhamra 1:11, där det finns hästar (ca 4-5 st) som hobbyverksamhet. Närmast planområdet ligger beteshagarna. En skyddszon om ca 30 m föreslås som naturområde i planen mellan beteshagarna och de närmaste bostadstomterna.

För att närmare utreda risker och störningar från verksamheter har bl a en industribullerutredning tagits fram av ÅF-Ingemansson AB, september 2006 och en riskanalys för Okvista industriområde med avseende på tredje man tagits fram av SWECO VIAK, oktober 2006. Risker och störningar har även studerats för den f d deponin Högdalatippen som ligger öster om fastigheten Olhamra 1:53 på motsatt sida om Kvarnbäcken samt det nya lokala närvärmeverket som föreslås för bostäderna inom planområdet. Se kartan nedan.



*Verksamheter i planområdets närhet med rekommenderade skyddsavstånd enligt Boverkets Allmänna råd 1995:5, "Bättre plats för arbete" samt de skyddsavstånd som i MKB:n har funnits vara lämpliga med hänsyn till lokala förhållanden.*

Värmeverket på Olhamra 1:76 har i dagsläget en högsta tillförd effekt om ca 9 MW. Närmaste befintliga bostadshus ligger ca 130 m ifrån värmeverket och närmaste planerade bostadshus ligger ca 230 m ifrån. Enligt industribullerutredningen som utfördes av ÅF-Ingemansson AB år 2006, så överskrider riktvärdena i tabellen nedan. Bullerutredningen har efter plansamrådet visat sig innehålla felaktigheter. Ansökan om tillstånd enligt miljöbalken finns inlämnad till länsstyrelsen om att utöka verksamheten vid värmeverket till en tillförd effekt av totalt ca 32 MW. Industribullerfrågan avses bevakas inom ramen för länsstyrelsens prövning av värmeverkets ansökan om utökad verksamhet och kommunens tillsyn av nuvarande verksamhet.

Se under rubriken "Uppvärmning" angående skyddsavstånd för det lokala närvärmeverket.

Riktvärden för industrins omgivningsbuller finns i naturvårdsverkets skrift "Externt industribuller – Allmänna råd", (SNV RR 1978:5 rev. 1983). Se tabell nedan.



Utomhusriktvärden för externt industribuller, nyetablering

Områdesanvändning	Ekvivalentnivå dB(A)			Maximalnivå dB(A)
	07-18	18-22	22-07	
Helgfria vardagar, kl				22-07
Sön- och helgdagar, kl		07-22	22-07	
Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60	55	50	-
Bostäder och rekreationsytor i grannskapet m m	50	45	40	55
Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv	40	35	35	50

Frågor om risker och störningar behandlas närmare i MKB:n. Se vidare under rubriken *Sammanfattning i miljökonsekvensbeskrivningen*. Se även under rubriken "Uppvärmning" nedan angående det lokala närvärmeverket.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

För området finns VA-utredning utförd av SWECO VIAK, december 2006. För närvarande är det kommunala VA-nätet utbyggt till Vallentuna värmeverk strax väster om planområdet. Vid utbyggnad kommer hela området att få kommunalt vatten och avlopp. Hela området ansluts till ovan nämnda punkt vid Vallentuna värmeverk. Vatten- och avloppsledningar förläggs till största delen i gator.

Vatten- och avloppsledningar som ligger inom kvartersmark (gata resp. natur) säkerställs genom u-område och ledningsrätt. Allmänna ledningar inom allmän platsmark säkerställs genom ledningsrätt.

Två pumpstationer för spillvatten (E<sub>2</sub>) föreslås inom planområdet, en norr om Högdalavägen och en väster om Kvarnbäcken. Inom E<sub>2</sub>-område ryms förutom en byggnad för pumpstation om högst 10 kvm en vändplan. Skyddsavstånd om 50 meter avses klaras mellan pumpstationer och omgivande bebyggelse.

#### *Dagvatten och avrinning*

Planområdet är en del av Åkerströmmens avrinningsområde och avvattnas till Kvarnbäcken som nedströms når Angarnssjöängen. Angarnssjöängen som är ett Natura 2000-område får inte få försämrad vattenkvalité till följd av exploatering. Kvarnbäcken är en del av torrlägningsföretaget Gävsjön. För torrlägningsföretaget Gävsjön har ett särskilt PM tagits fram av SWECO VIAK AB, januari 2007.

Dagvattenutredning för detaljplanen har en tagits fram av SWECO VIAK, oktober 2006 där förslag till reningsåtgärder och principlösningar för omhändertagande av dagvatten föreslås enligt gällande översiktsplan 2001 och riktlinjer från Oxundaåns dagvattenpolicy. Målsättningen är att så stor del som möjligt av den totala nederbörden infiltreras lokalt. I planen säkerställs detta genom planbestämmelser för lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) inom gator och kvarter inom planområdet. Detta sker genom att vatten från hårdgjorda ytor och tak inom tomter samt dräneringsvatten avleds till ytor där vattnet kan infiltrera, till exempel gräs- och planteringsytor. Infiltrationsytor skapas vid stuprötkastare.

Något centralt system för omhändertagande av dräneringsvatten planeras inte inom planområdet och dräneringsvatten får inte anslutas till spillvattennätet.

För att säkerställa möjligheterna för dagvattnet att avledas från tomter till recipienten vid kraftiga regn ska mark inom tomterna huvudsakligen luta ut mot gatan eller mot avrinningsstråk mellan tomter. Inom planområdet skapas ett system med avrinningsstråk längs vägarna som avleder vattnet vid kraftiga regn då vattnet inte infiltrerar. Dessa stråk fördröjer och renar dagvattnet. De följer i stor utsträckning de redan befintliga vattenvägarna och leder med självfall vattnet till recipienten, Kvarnbäcken. Centralt i området går ett dagvattenstråk genom ett kvarter. Detta område säkerställs genom bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gemensamma dagvattenanordningar i ungefärligt läge,  $g_1$ .

Sammantaget avses dessa åtgärder rena och fördröja dagvattnet, så att negativ påverkan på Angarnsjöängen undviks och flödena kommer att dämpas så att förhöjda flöden inte uppstår i recipienter nedströms i förhållande till dagens situation. Dessa frågor behandlas närmare i dagvattenutredningen och MKB:n för planområdet.

### *Elförsörjning*

Elförsörjningen i området måste byggas ut för att klara den nya bebyggelsen. En transformatorstation anläggs i områdets centrala del, direkt söder om huvudvägen inom område E<sub>1</sub>.

Genom området i nordsydlig riktning löper tre kraftledningar med spänning; en på 10 kV och två på 20 kV. 10 kV-ledningen fortsätter österut längs planområdets södra gräns. Ledningarna ägs av Elverket Vallentuna AB och avses att kabelförläggas inom planområdet. Ledningarna om 20 kV förslås kabelförläggas från en punkt direkt norr om Högdalavägen till en punkt vid planområdets gräns i söder. Ledningarna föreslås läggas inom kvartersmark (lokalgata resp natur) och säkerställas genom u-område och ledningsrätt. Skyddsavstånd om 5 m behövs på vardera sidan om markkabel för elledning med hänsyn till service och underhåll. 10 kV-ledningen avses tas ner.

Med ett skyddsavstånd om ca 5 m från vardera sidan av markkabel bedöms de av Statens strålskyddsinstitut rekommenderade värdena om högst 0,4 µT inte överskridas vid närmaste bostadshus. Markkabeln kommer att ligga huvudsakligen inom vägområden. Frågor om magnetiska fält behandlas närmare i MKB:n. Se vidare i planbeskrivningen under rubriken *Sammanfattning i miljökonsekvensbeskrivningen*.

Elledningar samförläggs med övriga ledningar som fjärrvärme, gas, vatten och avlopp. Allmänna ledningar inom kvartersmark (gata resp. natur) säkerställs genom u-område och ledningsrätt. Allmänna ledningar inom allmän platsmark säkerställs genom ledningsrätt.

### *Uppvärmning*

Uppvärmning av bostäder i och omkring Olhamra sker idag med diverse värmekällor som ved, oljeeldning, värmeväxlare, bergvärme m.m. Den nya bebyggelsen avses att värmeförsörjas med fjärrvärme. På ett avstånd om ca 60 meter från närmaste bostadsbebyggelse föreslås ett lokalt närvärmeverk inom planområdet med en tillförd effekt av 1 MW (en s.k. mobil gascontainer). Det lokala närvärmeverket (E<sub>3</sub>) föreslås inom naturområdet (allmän plats) i nordvästra delen av planområdet.

Den huvudsakliga energikällan för produktion av fjärrvärme för bostäderna avses vara depoingas från Högdalatippen. Rätten att nyttja gasen ägs av Påtåker Energi AB. Huvudalternativet är att gasen omvandlas till värme i ett lokalt närvärmeverk och distribueras via ett lokalt

fjärrvärmenät. På detta vis kan deponigasen från Högdalatippen som avslutades år 1999 tas tillvara och nyttiggöras som energikälla vid uppvärmning. Idag facklas gasen av.

När gasen tar slut kan området anslutas till fjärrvärmenätet i kommunen. Tankar finns även att gasen från Högdalatippen kan säljas till EON och förbrännas i Vallentuna närvärmeverk nordväst om planområdet. I så fall skulle området anslutas till fjärrvärmenätet i kommunen redan vid anläggandet.

Krav för gasledningar regleras i Energigasnormen (EGN 01). Enligt denna norm gäller ett generellt minsta avstånd mellan gasledning och byggnader/andra installationer på 2 m i tätbebyggt område och 12 m (utan skyddsror) i glesa områden. Rekommenderat skyddsavstånd för energianläggningar med oljeeldning med en tillförd effekt av 1 MW är enligt Boverkets Allmänna råd 1995:5, "Bättre plats för arbete" 50 m. Angivet skyddsavstånd för gaspannor saknas. I MKB:n för detaljplanen för Olhamra 1:53 behandlas störningar och risker närmare. Se vidare under rubriken *Sammanfattning i miljökonsekvensbeskrivningen* nedan.

Fjärrvärme- och gasledning samförläggs med övriga ledningar som el, vatten och avlopp. Allmänna ledningar inom kvartersmark (gata resp. natur) säkerställs genom u-område och ledningsrätt. Allmänna ledningar inom allmän platsmark säkerställs genom ledningsrätt.

#### *Avfallshantering*

Sophantering sker vid varje fastighet. Köksskåpen föreslås utrustas med kärl för källsortering. Kompostering av trädgårdsavfall kan göras på respektive fastighet.

Vallentuna kommun är delägare i Söderhalls Renhållnings AB (SÖRAB). I Löt inom kommunen finns en mindre återvinningscentral, öppen bl.a. för hushållen. I Hagby, i Täby kommun, finns en större regional återvinningscentral. Inom kommunen finns ett antal miljöstationer samt mindre återvinningsstationer som ingår i producentansvaret.

#### **Brandförsvar**

Insatstiden till området för brandförsvaret är enligt översiktsplanen ca 10 minuter. Brandposter kommer att utföras i samråd med brandförsvaret.

### **SAMMANFATTNING I MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNINGEN (MKB)**

Nedan finns utdrag ur sammanfattningen i MKB:n för detaljplanen för Olhamra 1;53 m fl fastigheter. I MKB:n finns närmare redovisning av konsekvenser och förslag till åtgärder.

#### **Läsanvisning**

Inledningsvis ges en bakgrund till projektet och behovet inkl. avgränsningen av miljökonsekvensbeskrivningen (MKBn). De huvudsakliga konsekvensbedömningarna samt förslag till åtgärder redogörs för i kapitel 5. Därefter följer en bedömning om planförslagets grad av miljömålsuppfyllelse samt förslag till uppföljning av betydande miljöpåverkan.

#### **Studerade alternativ**

De alternativ som konsekvensbeskrivs är ett nollalternativ samt ett planförslag. Planförslaget har omarbetats i omgångar sedan både såväl program- som plansamråd.

## Natur och rekreation

Detaljplanen innebär att del av i översiktsplanen redovisat strövområde tas i anspråk för bebyggelse, att arealen natur och skog i planområdet minskar och att passagemöjligheter för skogslevande arter genom området minskar. De negativa konsekvenserna av en exploatering av planområdet bedöms som små avseende biologisk mångfald. Denna bedömning görs mot bakgrund att området inte bedöms hysa några särskilt höga naturvärden (Ekologigruppen AB, 2005).

Angarnkilen kan komma att beröras/tangeras i planområdets västra del. Dagens upplevelse av friluftsliv, d.v.s. känslan att vistas i ett natur- och skogsområde, kommer också att gå delvis förlorad i och med att området blir mer tätbebyggt. Dock innebär planförslaget att ett bostadsområde av trädgårdskaraktär med stort inslag av bevarad naturmark skapas samt att rörelsemöjligheter mellan centrala delar av Vallentuna samt större friluftsområden i sydost kan bevaras.

## Tillgänglighet, trygghet och säkerhet

Planområdet är idag isolerat i förhållande till andra bostadsområden, skola, kamrater och fritidsaktiviteter. Näralliggande verksamhetsområden är i allmänhet folktomma kvällstid och under helger vilket ytterligare minskar upplevelsen av trygghet. Idag saknas trygg och säker gång- och cykelförbindelse (GC-väg) mellan planområdet och skolor och annan service i Vallentuna, liksom till busshållplats vid Okvistavägen. Längs med en ny våtmarkspark (Gammeläng) inom Okvista 4 planeras dock för ny GC-väg. Denna kommer att gå mellan befintlig GC-port under Arningevägen fram till Högdalavägen. I gällande detaljplan för Okvista industriområde finns också utrymme för att tillskapa en sammanbindande GC-väg utmed Högdalavägen fram till den västra gränsen för planområdet för Olhamra 1:53.

Inom planområdet föreslås en GC-väg längs Högdalavägen till planområdesgräns i väster. Om en GC-väg anläggs längs Högdalavägen bedöms förutsättningar finnas att på ett trafiksäkert sätt nå busshållplatser, skolor mm. GC-vägen längs Högdalavägen bör utformas med hänsyn till trygghet och säkerhet framförallt för barn. GC-vägen bör vidare skapas som ett "grönt" stråk med viss bredd för att öka säkerheten och för att begränsa upplevelsen av tunga transporter och angränsande verksamheter.

Busstrafikens turtäthet till området är i dagsläget begränsad. Om AB Stor-Stockholms lokaltrafik (SL) skulle dra slutsatsen att utbyggnaden av verksamhetsområdet i väster, Okvista 4, sammantaget med utbyggnad av planområdet för Olhamra 1:53 ger tillräckligt underlag för att utöka turtätheten, skulle planområdet delvis få tillfredställande kollektivtrafikförsörjning med hänsyn till hållbarhets- och trygghetsperspektiv.

## Vattenmiljöer

I och med föreslagna fördröjningsåtgärder i kombination med avrinningsstråk och LOD på tomter bedöms att planområdets utgående dagvatten kan innehålla sådana låga halter av föroreningar att inte Kvarnbäcken eller Angarnssjöängens biologi eller ekosystem påverkas negativt. Därutöver bedöms de ökade flödena, som följer av den ökade andelen hårdgjorda ytor, kunna fördröjas i sådan grad att de inte blir större än dagens.

## Miljöfarlig verksamhet och skyddsavstånd

Planområdet angränsar till ett befintligt industriområde, Okvista industriområde, och till en f.d. deponi, Högdalatippen. Dessutom planeras för ett nytt arbetsområde, Okvista 4, väster om planom-

rådet. Det har därför närmare utretts om dessa verksamheter kan komma att innebära en störning ur miljö- och hälsosynpunkt, för de boende inom Olhamra 1:53.

Risken för att boende inom planområdet ska utsättas för störningar i form av luftföroreningar såsom lukt, stoft och andra utsläpp från verksamheter inom Okvista industriområde bedöms som liten. Denna bedömning görs bl.a. mot bakgrund av att merparten av verksamheterna klarar Boverkets rekommendation (se "Bättre plats för arbete") avseende skyddsavstånd, att den förhärskande vindriktningen i området är sydvästlig, och därmed gynnsam i förhållande till planområdet, samt att det mellan Okvista och planerad bebyggelse ligger en "skyddande" delvis skogsbevuxen höjd som till stora delar är planlagd som naturmark.

Avståndet mellan Högdalatippen och planerad bebyggelse bedöms vara tillräckligt eftersom det idag inte föreligger någon risk för störning i form av transporter, skadedjur, måsar eller lukt. Gas från Högdalatippen kommer att ledas via ledningar till det EONs befintliga värmeverk inom Olhamra 1:76 alternativt kommer ett lokalt närvärmeverk i form av en containerlösning (en mobil anläggning med gasmotor för elproduktion) installeras. Den mobila anläggningen skulle fungera som ett lokalt närvärmeverk och förse de nya villorna med värme och eventuellt el motsvarande 1 MW. Skyddsavståndet till en oljeeldad energianläggning motsvarande 1-10 MW är enligt "Bättre plats för arbete" 50 meter. Gascontainern kan enligt Länsstyrelsen jämföras med en oljeeldad panna. Några skyddsavstånd med hänsyn till risker finns dock inte angivet i något regelverk och bedöms inte vara styrande för lokaliseringen. Gascontainern kommer att ligga som minst 60 meter från närmaste bostadshus och där emellan återfinns skärmande vegetation. Störningar såsom buller och lukt samt risker från anläggningen och biogasledningarna bedöms vara begränsade om lämpliga tekniska åtgärder vidtas.

På en angränsande fastigheten Olhamra 1:11 finns hästar (ca 4-5 stycken) för hobbyverksamhet. Kortaste avstånd mellan närmaste planerad bostadsfastighet och stall/gödselstack är 200 meter. Mellan beteshagen och närmaste bostadsfastigheter återfinns en skyddszon om ca 30 meter. Hästhållningen bedöms inte komma att utgöra någon störning av betydelse för det nya bostadsområdet.

## **Buller**

Inom fastigheten Olhamra 1:76 ligger ett värmeverk med en tillförd effekt om 9 MW. EON Värme Sverige AB tog över driften av verksamheten under 2006. I nuläget har verksamhetsutövaren lämnat in en ansökan om tillstånd enligt miljöbalken till Länsstyrelsen, där man söker tillstånd till fortsatt och utökad verksamhet. Den utökade verksamheten är att komplettera den befintliga anläggningen som eldas med biobränsle, med oljepannor av en effekt om 23 MW. Efter kompletteringen blir värmeverkets tillförda effekt ca 32 MW.

I dagsläget innehålls riktvärden för externt industribuller vid befintliga bostadshus och inom planområdet. Även med en utbyggnad med oljepannor bedöms riktvärdena kunna klaras. Med planerad flisning bedöms dock finnas risk för att riktvärdet överskrids vid befintliga bostadshus. Införskaffande av t.ex. en bullerskärm eller mindre bullrande maskintyp, kan dock minska bullret till godkända nivåer. Bullerfrågan bevakas även inom ramen av Länsstyrelsens prövning om tillstånd till fortsatt och utökad verksamhet och inom ramen av kommunens tillsyn av nuvarande verksamhet.

Vad gäller trafikbuller innebär planförslaget att trafikmängden på Högdalavägen i höjd med planområdet ökar med ca 400 fordonsrörelser/dygn. Denna trafik är ur bullersynpunkt, obetydlig i relation till övrig trafik i närområdet och påverkan på planområdets bullernivåer bedöms därför bli marginell. Utöver planförslagets trafikalstring tillkommer trafiken från det planerade industriområdet

Okvista 4. Hur denna påverkar bullernivåerna inom planområdet beror på var infartsvägen till Okvista 4 förläggs och vilken typ av verksamheter som etableras inom industriområdet.

### **Risk och säkerhet**

Även en riskanalys har genomförts för planförslaget. Denna visar att de studerade verksamheterna inom Okvista industriområde, innebär en *acceptabel* risk för boende inom planområdet. Sannolikheten av att tillbud i form av gasutsläpp, brand eller explosion sker vid dessa verksamheter bedöms vara liten och följderna bedöms vara av mindre omfattning. Behövligt skyddsavstånd till Högdalatippen har beräknats uppgå till ca 55 meter. Avståndet mellan Högdalatippen och närmaste planerat bostadshus uppgår till ca 200 meter och bedöms därmed som tillfredställande.

Gasen kommer att ledas via ledningar till EONs befintliga värmeverk inom Olhamra 1:76 alternativt installeras en containerlösning, en mobil anläggning med gasmotor för elproduktion eller en gaspanna för förbränning av biogasen. Gasen kommer att transporteras under tryck, vilket innebär att gasen strömmar ut vid ett eventuellt läckage. Om läckaget sker i det fria späds den ut mycket snabbt vilket innebär att gasen snabbt når en koncentration som omöjliggör antändning och därmed brand och explosion. Sannolikheten för läckage är betydligt större för gas i tankbil än för gasledning förlagd i mark. Risken för brand eller explosion är betydligt mindre för biogas än för bensin eller diesel eftersom biogas har lägre densitet än luft och därför mycket snabbt späs ut vid ett läckage, speciellt ute i det fria. Några skyddsavstånd med hänsyn till biogashantering finns inte angivet i något regelverk och bedöms inte vara styrande för lokaliseringen. Gascontainern kommer att ligga som minst 60 meter från närmaste bostadshus och där emellan återfinns skärmande vegetation.

Planförslaget förutsätter och medger att befintliga kraftledningar grävs ner i mark. Med ett skyddsavstånd om ca 5 meter från vardera sidan av markkabeln, bedöms att de av Statens strålskyddsinstitut rekommenderade värdena om högst 0,4 µT kan innehållas vid närmaste bostadshus. Sannolikt kan även lägre värden erhållas då kabeln ligger under jord (ca 0,2 µT). Magnetfältsvärdena bedöms således kunna klaras med god marginal, detta mot bakgrund av att ledningarna markförläggs samt att dessas sammantagna strömstyrka är relativt låg. Kabelgatan kommer att ligga inom vägområden på kvartermark. Inga boningshus eller andra byggnader planeras inom fem meter från denna, då ledningen måste kunna grävas upp vid eventuellt haveri, s.k. serviceavstånd.

### **Utsläpp till luft, miljö kvalitetsnormer (MKN)**

Närmaste skola, centrum och livsmedelsbutik m.m. återfinns 2-2.5 km från planområdet. Detta innebär att de nyinflyttade kommer att bli relativt bilberoende. Avståndet är dock inte orimligt långt för att kunna cykla eller promenera, detta förutsätter dock att säkra GC-stråk tillskapas utmed Högdalavägen, Okvistavägen och vidare till anslutande befintliga GC-vägar på andra sidan Arningevägen.

Inga miljö kvalitetsnormer överskrids för närvarande inom planområdet eller i kommunen i stort. Utsläppen till luft inom Vallentuna kommun ligger generellt under gällande miljö kvalitetsnormer. Inom planområdet ligger befintliga halter av kvävdioxid och partiklar (PM10) under normen med god marginal. De små luftföroreningar som förekommer invid planområdet härrör främst från verksamheter och tunga transporter på Okvistavägen samt från Arningevägen och Angarnsvägen. Transporterna till och från de nya bostäderna kommer att innebära mindre utsläpp lokalt och regionalt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge upphov till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids inom planområdet eller längs trafikerade vägnät. Då de boende kommer att bli relativt bilberoende kan emellertid inte bortses från vissa utsläpp av växthusgaser (koldioxid), dock bedöms bidraget från planområdets tillkommande trafik vara litet sett ur ett regionalt perspektiv.

## Miljömålsuppfyllelse och samlad bedömning

En jämförelse och samlad bedömning av planförslaget i relation till de nationella miljömålen görs i kapitel 6.1 och 6.2. Av de 16 nationella miljömålen har planförslaget bedömts beröra 12 av dessa. Sammantaget bedöms planförslaget bidra till att uppnå fyra av miljömålen. För åtta av miljömålen är det tveksamt om ett genomförande av planförslaget kan bidra till att uppnå målen, dock bedöms inte något av miljömålen motverkas.

Sammanfattningsvis är det tveksamt om planförslaget bidrar till att uppnå en ekologisk dimension av hållbar utveckling. Mot bakgrund av ovan kan dock konstateras att planförslaget bidrar till miljömålsuppfyllelse i högre grad än vad som är trenden på nationell nivå.

## Uppföljning

För planförslaget har ett preliminärt program för miljöuppföljning tagits fram. I detta föreslås bl.a. att miljöpåverkan avseende Angarnssjöängen, buller samt störningar från omgivande verksamheter och djurhållning följs upp. Kommunen har, genom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, det övergripande ansvaret för att uppföljningen genomförs.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Marklov krävs för trädfällning inom natur<sub>1</sub> – område för att bevara vegetation med hänsyn till befintliga naturvärden och skyddsavstånd till intilliggande verksamheter.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Vallentuna kommun på underlag av SWECO FFNS Arkitekter AB. Områdets utformning har arbetats fram av SWECO FFNS Arkitekter på uppdrag av Påståker Fastigheter AB, genom Peter Lindroos, planarkitekt, Susanne Bäckström, planarkitekt, Helena Ohlsson, stud. planarkitekt och Maria Westerdahl, landskapsarkitekt. Lennart Zetterlund, SWECO VIAK har ansvarat för förprojekteringen för vatten och avlopp. Mathias Linder, SWECO VIAK har ansvarat för dagvattenutredningen och PM Torrläggningsföretag. Charlotte Berglund, SWECO VBB har ansvarat för förprojekteringen av vägar. Pernilla Westerlund, SWECO VIAK har ansvarat för miljökonsekvensbeskrivningen. Gisela Köthnig, SWECO VIAK har biträtt Pernilla i arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen.

I planarbetet har deltagit från samhällsbyggnadsförvaltningen på Vallentuna kommun Kristina Gewers, plan & exploateringschef, Paula Sund planarkitekt, Jenny Grönesjö miljöplanerare och från Structor Projektutveckling Stockholm AB, Ingegerd Hedmark som projektledare.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Kristina Gewers  
Plan & exploateringschef

Paula Sund  
Planarkitekt

## REDAKTIONELL ÄNDRING, 2008-06-03

Detaljplanen har ändrats redaktionellt efter utställningen i följande avseenden:

*Planbeskrivningen* har ändrats under rubrikerna:

- "Markägarförhållanden" och "Förhandsbesked" – Komplettering med uppgifter om de tre nybildade fastigheterna Olhamra 1:86-88.
- "Sammanfattning i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n)" har ändrats. Se nedan ändring av MKB:n.

*Genomförandebeskrivningen* har ändrats under rubrikerna:

- "Fastighetsbildning"- Komplettering med uppgifter om de tre nybildade fastigheter Olhamra 1:86-88 och gemensamhetsanläggningen Olhamra ga:9.
- "Torrlägningsföretag" – Mening har utgått angående gemensamma systemet för omhändertagande av visst dagvatten.
- "Ledningsrätt/servitut" – Förtydligande att med allmänna ledningar inom kvartersmark avses allmänna underjordiska ledningar. Förtydligande att med y-områden avses servitut för vägslänter.
- "Gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening" – Förtydligande med att gemensamhetsanläggning ska bildas för blivande tomter inom fastigheten Olhamra 1:53 och för fastigheterna Olhamra 1:86-88.
- "Kraftledningar"- Förtydligande med att ledningarna avses kabelförläggas inom u-områden för allmänna underjordiska ledningar.

*-Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n)* för detaljplanen - Komplettering med uppgifter om ny bullerutredning för värmeverket på fastigheten Olhamra 1:76 i kapitel 5.5 och i sammanfattningen.

Förtydligande av grundkartan som kompletterats med uppgifter om fastighetsbeteckningar för de tre nybildade fastigheterna Olhamra 1:86-88 som ingår i planområdet. Grundkartan har daterats.