

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **TEGELBRUKET** omfattande Vallentuna-Åby 1:127 och del av fastigheterna Vallentuna Åby 1:125, 1:94, Vallentuna-Mörby 1:26, 1:297, Ormsta 1:190 m fl fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Illustrationsplan
Gestaltningprogram
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
Genomförandebeskrivning
Program och redogörelse för programsamråd
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i ett centrumnära läge.

Tidigare har två tegelbruk funnits på platsen, men de är sedan många år är nedlagda. Marken runtomkring har utnyttjats för upptagning av lera till bruket. Idag finns inte så mycket rester kvar av tegelbruken och dess verksamhet.

Området föreslås bebyggas med ca 130 nya bostäder varav ca 80 som gruppbyggda småhus och övriga i flerbostadshus. Husen avses byggas av tre olika exploatörer. Inom planområdet ligger även två befintliga bostadshus, de så kallade tegelbruksvillorna.

FÖRENLIGHET MED 3,4 och 5 KAP. MILJÖBALKEN

Riksintressen Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer Enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer har regeringen hittills meddelat miljö kvalitetsnormer för svaveldioxid, kvävedioxid, kväveoxider, bly, bensen, ozon och luftpartiklar. Den planerade bebyggelsen kommer inte att leda till att gränsvärdena överskrids inom närområdet eller i Vallentuna kommun i övrigt.

PLANDATA

Läge och areal Planområdet ligger nordost om Vallentuna centrum, öster om Roslagsbanan, väster om bostadsområdet Åby park samt norr om Korallens vårdboende.

Planområdet omfattar en areal om ca 10 ha.

Markägoförhållanden Området omfattar fastigheten Vallentuna- Åby 1:127 och del av Vallentuna-Åby 1:125 samt Vallentuna- Mörby 1:26 och 1:297, Vallentuna- Åby 1:57 och 1:94, Vallentuna- Rickeby 1:436 och Ormsta 1:190 och Ormsta s:12.

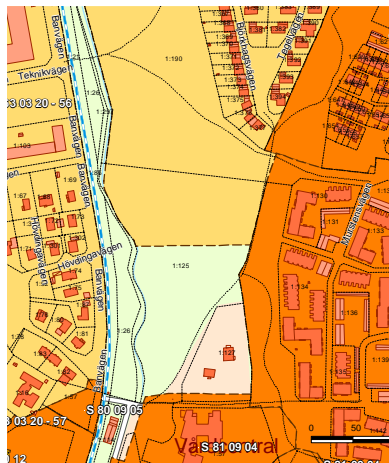
Norrortstomter AB äger den största andelen mark inom planområdet, fastigheten Vallentuna-Åby 1:125 och Vallentuna-Mörby 1:26. Resterande mark ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Området är redovisat som planerat bostadsområde i översiktsplan 2001.

I det av kommunen antagna programmet för centrala Vallentuna "Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna" är området utlagt som nytt bostadskvarter.

Detaljplaner



En stor del av planområdet omfattas inte av någon detaljplan. Områdets nordligaste del är planlagd som parkmark i gällande detaljplan (B 56 01 05-39) och områdets östra del som parkmark i gällande detaljplan (S 79 04 26). Längst i söder överlappas området av detaljplan (S 81 09 04) och det berörda området är även där utlagt som parkmark.

Tidigare beslut Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 22 mars 2005 att sända ut program för Tegelbruket på samråd.

Programmet var utsänt för programsamråd från den 6 april 2005 till den 20 maj 2005. Redogörelse för programsamråd har upprättats.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 13 februari 2007 att sända ut förslaget till detaljplan för Tegelbruket på samråd. Nämnden beslutade vidare att förslaget till detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan med avseende på miljö,

hälsa, hushållning med mark och vatten och andra naturresurser. Förslaget till detaljplan var ute på samråd under tiden 24 februari- 3 april 2007. Samråd med berörda boende och fastighetsägare har även skett från den 2 maj till den 1 juni 2007. Inkomna yttrande redovisas i särskild samrådsredogörelse.

Bostadsbyggnadsprognos 07B

I bostadsbyggnadsprognos 07B redovisas utbyggnad av ca 127 bostäder med byggstart år 2008 (2007 – 47 FB (Flerbostadshus) och 20 SG (Småhus i grupp), 2009 – 40 SG, 2010 – 20 SG).

MILJÖBEDÖMNING /Behovsbedömning

När kommunen upprättar en plan ska en miljöbedömning göras enligt Miljöbalken 6 kap 11 § i de fall planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen skickade den 21 mars 2006 ett brev till länsstyrelsen med sitt preliminära ställningstagande till om planen kunde antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Eftersom bullernivåer inte skulle överskridas och att den riskbedömning som tagits fram visade att bostäder kunde byggas i det yttre skyddsområdet från Aerosol under förutsättning att vissa skyddsåtgärder vidtogs, var kommunens preliminära ställningstagande att planen inte skulle medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen ansåg i sitt yttrande den 21 april 2006 att planen skulle kunna leda till betydande miljöpåverkan. I huvudsak med avseende på planens närhet till Aerosol, påverkan på Ormstaån samt bullersituationen.

Efter beaktande av länsstyrelsens synpunkter ändrade kommunen sitt ställningstagande till att planen kan medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats och en miljöbedömning genomförs för detaljplanen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 13 februari 2007 att förslaget till detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan med avseende på miljö, hälsa, hushållning med mark och vatten och andra naturresurser.

Den miljöbedömning som finns utförd finns dokumenterad i miljökonsekvensbeskrivningen (separat dokument och sammanfattning) och under rubriken *Miljökonsekvensbeskrivning* i planbeskrivningen där sammanfattningen i MKB:n redovisas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Grundförhållanden

Området består till största delen av lera och fyllningsmassor.

De två mindre höjdpartierna består av morän och det finns även mindre områden med berg.

En geoteknisk undersökning genomfördes 1973 och en ny sådan genomfördes 2006. Vissa markföroreningar påträffades. Efter att undersökningar har gjorts kan det dock konstateras att dessa frågor redan i ett tidigt skede har uppmärksamats och att det finns mycket goda möjligheter till att förebygga och åtgärda dessa risker. Det kan ske bl.a. genom fördjupade markanalyser, undersökningar och sanering samt genom uppföljning och kontroll under och efter utbyggnad.

Topografi, vegetation

Området är delvis bevuxet med träd och nästan helt plant bortsett från kullen med bruksvillorna. I nord-sydlig riktning rinner Ormstaån i ett djupt dike.



vegetativ stomme i ny bebyggelse.

Några höga värden ur naturvårdssynpunkt har inte hittats. En naturinventering utfördes 2006. Denna visar att värdet som vegetationen utgör består i estetiska och kulturmiljömässiga värden. Den relativt unga vegetationen öster om bruksvillorna kan användas som

Entréträden till bruksvillorna har kulturhistoriskt värde och är starka miljöskapare och ska därför bevaras. I områdets norra



del finns en höjd bevuxen med bl a nyponrosor och rönn. Kullen med dess vegetation har idag en naturlig parkkaraktär.

Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom planområdet markeras redan på jordebokskartan från 1635 öppen mark/åkermark runt Åby gård, som låg på höjden intill dagens tegelbruksvillor.

Tidigare har två tegelbruk, Vallentuna tegelbruk och Åby tegelbruk, funnits på platsen, men de är sedan många år nedlagda. Marken runtomkring har utnyttjats för upptagning av

lera till bruket. Idag finns inte så mycket rester kvar av tegelbruken och dess verksamhet förutom de två s.k. tegelbruksvillorna.

Arbetet vid Vallentuna tegelbruk, som var beläget i planområdets södra del, påbörjades år 1918. Bruket startade med säsongsverksamhet, och blev verksamt året runt först 1939. Åby tegelbruk låg öster om det aktuella planområdet och är idag bebyggt.

Fabrikörerna till de två tegelbruken hade var sin villa intill varandra, de s.k. tegelbruksvillorna. Den östra villan är i sina äldsta delar från 1850-talet och den västra uppfördes 1922. Kullen där villorna ligger har genom tiderna legat som en ö i landskapet, först omgiven av åkermark, sedan av tegelbruken.



Bebyggelseområden

Bostäder

Området är idag i övrigt obebyggt förutom de två s.k tegelbruksvillorna.

Området föreslås bebyggas med ca 130 bostäder. I den södra delen av området föreslås ca 35 seniorbostäder att uppföras i tre flerbostadshus i fyra våningar som redovisas som B_1 på plankartan.

I den mellersta och norra delen av området, B_2 på plankartan, föreslås ca 80 gruppbyggda småhus som friliggande småhus, parhus, kedjehus och radhus. Småhusen får uppföras i högst två våningar med möjlighet till inredd vind.

Öster om de två befintliga bruksvillorna planeras för 12 lägenheter i villalikhnande flerbostadshus, område B_3 . Husen inom de tre olika områdena avses byggas av tre olika exploitörer.

Tegelbruksvillorna redovisas som område B_4 på plankartan. Tegelbruksvillorna är kulturhistoriskt intressanta och avses

bevaras och skyddas genom särskilda planbestämmelser. På plankartan anges de som värdefulla byggnader som inte får rivas. Bygglov krävs för ändring av byggnadens exteriör samt uppförande av komplementbyggnad.

Befintlig kommersiell och offentlig service

Området ligger mellan ca 200-600 m från Vallentuna centrum där det finns god tillgång till kommersiell och offentlig service.

Närheten till barnomsorg och äldreomsorg är mycket god. Inom en kilometers avstånd finns bl. a. gymnasium, fyra grundskolor samt knappt tio förskolor. Husläkarmottagning samt Korallens vårdboende ligger i direkt anslutning till planområdet.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Planområdets läge med ca 200-600 meters avstånd till Vallentuna station gör området mycket attraktivt ur kollektivtrafiksynpunkt. Vid stationen finns hållplats för Roslagsbanan samt hållplats för de flesta av kommunens busslinjer.

Tillgänglighet och trygghet

Vårdboendet Korallen söder om planområdet samt de planerade seniorbostäderna inom planområdet ställer höga krav på tillgängligheten i området. God tillgänglighet för funktionshindrade ska eftersträvas i största möjliga mån.

Vid dragning av gång- och cykelvägarna har trygghetsaspekter belysts. Bland annat med avseende på byggnaders och planteringars placeringar i anslutning till gång- och cykelvägarna.

Trafik

Åby gata, som går i öst-västlig riktning i planområdets södra del, kommer att byggas om och förlängas. Gatan och gång- och cykelväg, som redovisas som *huvudgata* inom planområdet kommer att få standardförbättringar och utformas som en enkelsidig trädallé.

Öster om bruksvillorna *utanför planområdet* planeras Åby gata i sin förlängning att göra en skarp kurva söder ut och passera öster om vårdhemmet Korallen, genom Tellusområdet och sedan ansluta till Smidesvägen.

En ny angöring söderifrån via Åby gata kommer att försörja större delen av planområdet med biltrafik. Gatan som är *lokalgata* på allmän platsmark inom planområdet beskrivs nedan uppdelad i södra och norra delen.

Utefter den östra sidan av den södra delen av lokalgatan kommer en gång- och cykelväg att finnas. På den motsatta sidan av gatan kommer kantstensparkeringar att varvas med alléträd. Träden och parkeringarna kommer att ligga på kvar-

tersmark. En minirondell anläggs för att underlätta kantstensparkeringen.

Längs den norra delen av lokalgatan byter den enkelsidiga trädalléraden sida och hamnar på samma sida som gångvägen, på den östra sidan. Träden ligger här på allmän platsmark. Gång- och cykelvägen kommer här att övergå till att enbart bli gångväg och cyklisterna hänvisas till körbanan.

Lokalgatan kommer att fungera som en matargata till det norra områdets stickvägar på kvartersmark som redovisas som *g, området ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning*. Inom norra området med de gruppbyggda småhusen föreslås även enkelriktade gator på kvartersmark med en körbanebredd av 3 m längs Ormstaån.

Sektionen för lokalgatan varierar, men kommer i huvuddrag att se ut enligt följande: 0,25 m stödremsa, 4,5 m körbana, 0,25 m stödremsa, 2 m grönremsa med träd och 2-3 m gång- och cykelväg. De dubbelriktade gatorna på kvartersmark har en bredd av 5 m med en körbana om 4,5 m.

Sektionen för Åby gata (huvudgata) kommer i huvuddrag att se ut enligt följande: 2,5 m gång- och cykelväg, 3 m grönremsa med träd, 0,25 m stödremsa, 5,5 m körbana och 0,25 stödremsa.

Området öster om bruksvillorna kommer att ha en egen infart från Åby gata. De två tegelbruksvillorna kommer också att ha varsin egen infart från Åby gata.

Parkering

Parkering ska ske på tomtmark. Parkeringsnormen för småhusområdet är 2.0 parkeringsplatser per bostad och för besökare 0.1 p-platser per bostad. För seniorbostäderna och flerbostadshusen måste utrymme för en parkeringsnorm på 1.2 parkeringsplatser per lägenhet redovisas.

Gång- och cykelvägar Det kommer att ges stora möjligheter att ta sig fram genom och inom området på gång- och cykelvägar. Befintliga gång- och cykelvägar kommer att finnas kvar i sina ungefärliga lägen och få vissa standardförbättringar. Alla gång- och cykelvägar inom området planeras med minst 2,5 meters bredd. Gångvägar/trottoarer där cykling inte tillåts kan dock minskas i bredd.

Längs med Ormstaån, mellan järnvägen och åfåran, kommer en ny park att anläggas. Längs med hela denna kommer en gång- och cykelväg att anordnas.

Tillgänglighet för allmänheten till det planerade parkstråket utmed Ormstaån från de anslutande gatorna inom angränsande kvartersmark för bostäder säkerställs genom planbestämelsen, *n₂*, att passage ska finnas för allmänheten.

Friytor

Lek och rekreation

Norr om planområdet finns ett befintligt naturområde som redovisas som promenadområde i "översiktsplan 2001".

Ett parkstråk föreslås i planen längs med Ormstaån. Tanken med parkstråket är att det ska komma att inbjuda till både



promenader och vistelse. Målet är en varierad park där man både kan uppleva naturstämningar och njuta av mer välordnad gestaltad miljö.

Det lilla skogsområdet norr om bruksvillorna bevaras i befintligt skick som naturområde i

planen.

Inom området med gruppbyggda småhus planeras små grönområden för lek och samvaro inom varje bostadskvarter samt större lekplatser inom de två största kvarteren.

Sydost om planområdet finns en stor öppen grönyta som kommer att utformas till stadspark, vilken planeras inrymma flera olika funktioner som t ex lekpark.

Naturmiljö

Planen medför en restaurering av Ormstaån som rinner längs planområdets västra gräns. Ån ligger idag ca 2-4 meter under marknivån i ett djupt dike och är svagt meandrande och relativt igenväxt. I samband med anläggandet av parkstråket längs Ormstaån planeras att höja dess estetiska värde genom att

bl.a. rensa å och dike, flacka av slänter och ersätta vass med andra gräsarter. Ån planeras även att kulverteras ca 45 meter i dess södra del.

Då flera dikningsföretag (torrlägningsföretag) som föreskriver utseendet på ån täcker mindre delar av planområdet är omdaning av Ormstaån till viss del tillståndspliktig vattenverksamhet, vilket kräver miljödom.

En kulvertering av ån bedöms inte påverka åns djur- och växtliv betydande, framförallt beroende på att ån redan idag är kulverterad långa sträckor. Några rödlistade arter har inte påträffats i ån och antalet bottenfaunaarter har visat sig vara lågt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Genom planområdet ligger VA-ledningar i nord-sydlig riktning. Ett par kortare sträckor av huvudspillvattenledningen kan komma att behöva flyttas till ett nytt läge inom planområdet. Området planeras att anslutas till allmänt vatten och avlopp (spill- och dagvatten).

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas/infiltreras så långt som möjligt inom detaljplaneområdet och sedan avledas till Ormstaån. Vid Ormstaåns utlopp i Vallentunasjön planeras en våtmarkspark som ska rena vattnet ytterligare innan det rinner ut i sjön.

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor inom bostadsfastigheterna ska renas och fördröjas inom varje bostadsfastighet eller samordnat inom varje bostadskvarter. Detta kan ske till exempel genom att översila/ infiltrera gräs- eller grusyta.

Dagvatten från områdets gator, såväl kommunala som samfälliga, ska renas och fördröjas innan det släpps till allmänna ledningar, dike eller öppet vatten. I första hand ska dagvattnet återföras till marken genom infiltration eller perkolation.

Elförsörjning

Anslutning till befintligt elnät avses ske. Befintliga transformatorstation finns direkt öster om planområdet. En 10 kV jordkabel korsar planområdet från Svedjevägen till den befintliga transformatorstationen. Jordkabeln kommer att dras om i samband med områdets utbyggnad.

Uppvärmning

För uppvärmning rekommenderas vattenburet system. Uppvärmning kan ske med exempelvis fjärrvärme eller frånluftsvärmepump. De befintliga bruksvillorna uppvärms idag med fjärrvärme.

Befintlig ledning för fjärrvärme i södra delen av planområdet

kommer att flyttas i samband med utbyggnaden av det sydöstra kvarteret (B₃).

Avfall

Sophantering avses ske vid varje fastighet.

BRANDFÖRSVAR

Planområdet ligger inom högst 10 min insatstid för brandförsvaret enligt kommunens räddningstjänstplan.

Brandpost planeras norr om flerbostadshuset för seniorboende.

EMISSIONER, RISKER OCH STÖRNINGAR

Radon

Förekomsten av yngre granit i området innebär risk för höga radonhalter i marken, vilket måste beaktas vid bygglovprövningen.

Radonskyddande åtgärder bör ske vid grundläggning inom planområdet för att höga radonhalter ska undvikas. Rekommenderat gränsvärde för nya och befintliga byggnader är 200 Bq/ m³ inomhusluft.

Störningar från trafik

I samband med infrastrukturpropositionen 1997 fastställde riksdagen riktvärden för buller. 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. I centrala lägen eller lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån ska alltid vara högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Avsikten är dock att inte tillämpa avstegsfall, utan att istället anlägga en bullerskärm i fastighetsgräns öster om järnvägen. Bullerberäkningar har genomförts av Bernström Akustik HB,

2006-12-07. Bullernivåerna från järnväg och väg har beräknats med hänsyn till planerad nybyggnad, både utan och med skärm. Utan skärm överskrids den ekvivalenta ljudnivån vid ett antal fasader. Med en ca 1,5 m hög bullerskärm beräknas riktvärden för den ekvivalenta ljudnivån inte att överskridas i planområdet.

Maximalnivån överstiger 70 dB(A) utanför ett flertalet fasader, men med skärmade balkonger eller uteplats i marknivå med högst 70 dB(A) kan de av riksdagen fastställda riktvärdena uppnås även för maximal ljudnivå. Enligt Boverkets förslag till tillämpning av gällande riktvärden får den angivna maximalnivån inomhus överskridas högst fem gånger per max trafiktimme under dag/kväll (06.00-22.00). Utifrån dagens trafiksituation bedöms inte maxvärdet överskridas mer än fem gånger per max trafiktimme.

Kompletterande bullerberäkningar (Bernström Akustik HB, 2007-12-20) för en framtida dubbelspårstrafik förbi planområdet visar att det kan bli aktuellt att höja bullerskärmen för att underskrida riktvärdena i södra delen av planområdet, där spåren går närmast husen.

Ljudmiljön i det parkstråk som planeras utmed Ormstaån blir acceptabel med bullerskärm, men inte utan. För rekreationsområden i tätbebyggelse har Naturvårdsverket föreslagit riktvärdet 55 dBA som ekvivalentnivå, vilket uppfylls enligt beräkningar med bullerskärm i form av bullerplank. Som planbestämmelse anges att *bullerplank längs järnvägen ska anordnas*.

En inventering av industriell verksamhet som alstrar buller till området har genomförts. Utredningen visar att industribuller inte är något problem för bostäder i Tegelbruket.

Risker och störningar från verksamheter

I närheten av planområdet finns en industri (Aerosol) vars användning av gas som gasol, dimetyleter (DME) innebär att människor kan riskera att bli drabbade av eventuella olyckor.

Riskbedömningar har utförts för detaljplanen för tegelbruket med hänsyn till närheten till Aerosols anläggning. En fördjupad riskbedömning för Aerosol och för olika skadehändelser och konsekvenserna av dessa har utförts av Brandgruppen AB, 2006-09-15 reviderad 2007-10-31. Riskbedömningen har visat att den mest utsatta delen av planområdet är det nordvästra hörnet. Här är sannolikheten för att en olycka ska ske och få konsekvenser för de boende i den storleksordningen att det krävs riskreducerande åtgärder för att sannolikheten ska bli tolerabel. Riskkällor med gasol och DME som analyserats är

lossning, lagring, påfyllning av sprayburkar, rörsystem samt transporter till Aerosol. Konsekvenserna av en olycka utgörs i första hand av brännskador och explosionsskador.

Ett plank ska uppföras längs järnvägen mellan planområdet och Aerosol. Detta medför att bostäder kan byggas på ett avstånd om 80 m från lossningspunkt. Om ingen åtgärd vidtas bör bostäder inte byggas inom 89 m. Med föreslaget plank, höjd 2,5 m, är enligt beräkningar risken acceptabel för bostäder på 80 meters avstånd från fabriken. I aktuellt planförslag redovisas bostadsbebyggelse på 89 m avstånd ifrån Aerosol. Som planbestämmelse anges att *bullerplank ska anordnas längs järnvägen. Planket ska i den norra delen även fungera som skyddsplank mot Aerosol.*

Länsstyrelsen har bedömt vid granskning av riskanalyser för detaljplanen för Tegelbruket att ett skyddsplank bör uppföras som skydd för den bebyggelse som planeras inom ett avstånd av 200 meter från Aerosols (gasolcisterner och) lossningsplats, Länsstyrelsen rekommenderar att bebyggelsen lokaliserar minst 89 meter bort och att ett plank uppförs som ska försvåra gasspridning ca 200 meter in i området.

GESTALTNING

Riktlinjer för utformningen av området vad gäller samverkan för bebyggelsens och gaturummens utformning finns i särskilt "Gestaltningprogram" (separat dokument) som bifogas detaljplanen. Som planbestämmelse anges att *gestaltningprogrammet ska ligga till grund för utformning av byggnader och yttre miljö.*

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.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Sammanfattning i MKB:n

Vallentuna är i förhållande till sin befolkning en av de snabbast

växande kommunerna i länet varför nya bostäder planeras på ett flertal platser. Nya bostäder planeras bl.a. i Vallentuna centrums nordöstra del där det tidigare funnits två tegelbruk. Inom detta område vill Vallentuna kommun skapa ca 130 nya bostäder i ett centrumnära läge. Föreliggande miljökonsekvensbeskrivning omfattar därav detaljplan för området Tegelbruket.

När en ny detaljplan upprättas ska kommunen enligt plan- och bygglagen och miljöbalken med tillhörande förordningar göra en bedömning om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Denna s.k. "behovsbedömning" ska utmynna i ett motiverat ställningstagande till om någon eller flera aspekter sammantaget leder till att genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan och därmed skall genomgå en miljöbedömning och att en MKB skall upprättas.

Vallentuna kommun har tagit beslutet att aktuell detaljplan medför betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning med tillhörande MKB skall genomföras/upprättas.

Planområdet är som nämnts tidigare beläget i Vallentuna centrums nordöstra del och längs planområdets västra gräns rinner Ormstaån. Väster om Ormstaån går Roslagsbanan och Banvägen. Idag är området ett öppet grönt strövområde med dungar av buskar och lövträd. Genom området löper gång- och cykelstigar. Inom ramen för detaljplanen vill kommunen restaurera Ormstaån och göra den tillgängligare samt till ett mer estetisk inslag i landskapsbilden. Nordväst om planområdet är en industri belägen, Aerosol Scandinavia AB, vars hantering av brandfarliga gaser innebär en risk för explosion. Med avseende på ovanstående behandlar MKB:n följande miljöaspekter: risker, buller samt vattenmiljö. Även dagvatten och markförhållanden behandlas, dock av mer översiktlig karaktär.

Planens genomförande innebär att bostäder anläggs i ett område som är beläget i närheten av en Sevesoanläggning (Aerosol) och i ett område som idag är relativt påverkat av buller från främst väg- och järnvägstrafik. Detta innebär att människor kan riskera att bli drabbade av eventuella olyckor inom Aerosols verksamhetsområde eller bli utsatta för bullernivåer som överskrider riktvärden.

En fördjupad riskbedömning har utförts för Aerosol och för olika skadehändelser och konsekvenserna av dessa. Riskbedömningen har visat att den mest utsatta delen av planområ-

det är det nordvästra hörnet, här är sannolikheten för att en olycka ska ske och få konsekvenser för de boende i den storleksordningen att det krävs riskreducerande åtgärder för att sannolikheten ska bli tolerabel. Riskbedömningen har visat att om en riskreducerande åtgärd i form av ett plank anläggs mellan planområdet och Aerosol kan bostäder byggas på ett avstånd om 80 m. Om ingen åtgärd vidtas bör bostäder inte byggas inom 89 m. Då bostadshusen inte planeras att byggas närmare än 89 m krävs därför inget plank. Vallentuna kommun har dock beslutat, som en säkerhetsåtgärd och på rekommendationer av länsstyrelsen, att genom planen föreskriva ett kombinerat skydds- och bullerplank längs med Roslagsbanan. Längs den norra delen av planområdet, d.v.s. i anslutning till Aerosol kommer planket att vara 2,5 m högt p.g.a riskskäl. Längre söderut i planområdet anläggs planket av bullerskäl och kommer att vara något lägre. Planket reducerar riskerna och innebär att de boende utsätts för acceptabla risker med marginal.

Bullerberäkningar har genomförts för dagens trafiksituation där bullernivåerna från järnväg och väg med hänsyn till planerad nybyggnad av bostäder inom Tegelbruket har beräknats.

Enligt

bullerberäkningarna kommer riktvärdena vid radhusen/ parhusen i norra delen av planområdet att överskridas vid fasader närmast väg och järnväg. För flerbostadshusen i södra delen av området beräknas riktvärden för ekvivalent ljudnivå ej överskridas, dock tangeras riktvärdet 55 dB(A) vid ett fåtal fasader. Riktvärdet för maximalnivån överskrids utanför ett flertal fasader.

Vallentuna kommun har inte för avsikt att tillämpa avstegsfall och planerar istället att anlägga en bullerskärm öster om järnvägen, varför beräkningar har gjorts även på bullernivåer med en 1,5 m hög bullerskärm. Med en bullerskärm beräknas riktvärdet för ekvivalent ljudnivå underskridas i hela planområdet, dock tangeras 55 dB(A) vid ett fåtal fasader i planområdets södra del. Maximalnivån överskrids 70 dB(A) utanför ett flertal fasader men med skärmade balkonger eller gemensam uteplats i marknivå med högst 70 dB(A) kan de av riksdagen fastställda riktvärdena uppnås även för maximal ljudnivå.

Bullerberäkning med framtida trafik på väg och järnväg inkluderar dubbelspår förbi planområdet. Dessa beräkningar har visat att det kan bli aktuellt att lokalt höja bullerskärmen för att underskrida riktvärdena.

Planen medför även en restaurering av Ormstaån som rinner

längs planområdets västra gräns. Ån är svagt meandrande och idag relativt igenväxt. Tanken är att göra Ormstaån till ett parkliknande stråk och höja dess estetiska värde genom att bl.a. rensa å och dike, flacka av slänter och ersätta vass med andra gräsarter. Ån planeras även att kulverteras en sträcka. Då ett flertal dikningsföretag som föreskriver utseendet på ån täcker mindre delar av planområdet är omdaning av Ormstaån till viss del tillståndspliktig vattenverksamhet vilket kräver miljödom enligt 11 kap miljöbalken. Konsekvenser av planerad vattenverksamhet kommer att studeras och behandlas i detalj i den MKB som skall upprättas i samband med tillståndsansökan. En kulvertering av ån bedöms inte påverka åns djur- och växtliv betydande, framförallt beroende på att ån redan idag är kulverterad långa sträckor. Några rödlistade arter har inte påträffats i ån och antalet bottenfaunaarter har visat sig vara lågt.

I övrigt kan planen innebära att människor riskerar att exponeras för markföroreningar och radon. Efter att undersökningar har gjorts kan det dock konstateras att dessa frågor redan i ett tidigt skede har uppmärksammats och att det finns mycket goda möjligheter till att förebygga och åtgärda dessa risker, bl.a. genom fördjupade markanalyser, undersökningar och sanering samt genom uppföljning och kontroll under och efter utbyggnad.

Planen medför en ökad andel hårdgjorda ytor vilket kan innebära förändrad kvalitet på det dagvatten som når recipient. Genom att omhänderta vattnet genom fördröjning och infiltration samt under förutsättningar att en våtmark som är planerad kommer till stånd kan dock dagvattnets kvalitet säkerställas.

Nollalternativet bedöms inte medföra någon betydande förändring i förhållande till nuläget för de studerade aspekterna.

Under förutsättningar att de åtgärder som föreslagits och planerats vidtas under och efter utbyggnad av planen bedöms risken för påverkan på hälsa och miljö kunna minimeras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Marklov krävs för fällning av träd inom ett avgränsat område för att säkerställa den enkelsidiga allén längs lokalgatan.

Tegelbruksvillorna är kulturhistoriskt intressanta och bygglov

krävs för ändring av byggnadens exteriör samt uppförande av komplementbyggnad.

Kommunen är huvudman för allmän plats(park, natur, lokalgata och huvudgata) inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har deltagit exploateringsingenjör Jenny Svensson, planarkitekt Paula Sund, plantekniker Rose-Marie Tuveson, VA-ingenjör Björn Olofsson och vägingenjör Anna-Carin Mattsson .

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Kristina Gewers
Plan & exploateringschef

Paula Sund
Planarkitekt

REDAKTIONELL ÄNDRING, 2008-06-03

Detaljplanen har ändrats redaktionellt i följande avseenden:

- Rubriken för detaljplanen har ändrats, så att det tydliggörs att hela fastigheten Vallentuna –Åby 1:127 ingår i planområdet och del av övriga fastigheter.
- Planbeskrivningen har ändrats under rubriken "Markägoförhållanden", så att det tydliggörs att hela fastigheten Vallentuna –Åby 1:127 ingår i planområdet och del av övriga fastigheter.

Grundkartan har uppdaterats, då omtolkning skett av fastighetsgränsen för Vallentuna-Mörby 1:26 som innebär en mindre justering av plangränsen i sydvästra delen av planområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **TEGELBRUKET** omfattande Vallentuna-Åby 1:127 och del av fastigheterna Vallentuna-Åby 1:125, 1:94, Vallentuna-Mörby 1:26, 1:297, Ormsta 1:190 m fl fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Utställning av planförslaget beräknas ske under våren 2008. Planen beräknas kunna antas under senhösten 2008.
Genomförandetid	Detaljplanen möjliggör byggande av ca 130 bostäder, som avses byggas av tre olika exploatörer. En genomförandetid om 10 år föreslås.
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	<p>Kommunen föreslås bli huvudman för allmän platsmark (gatumark, parkmark och naturmark). Vallentunavatten AB, ett dotterbolag till Roslagsvatten AB, är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar (VA) i området. Roslagsvatten AB sköter från den 1 april 2004 vattendistribution och avloppsrening till samtliga brukare med kommunalt VA i Vallentuna kommun.</p> <p>Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen svarar för genomförande av planen inom allmän platsmark, till exempel förbättring och utbyggnad av gator, GC-vägar och parkområden.</p> <p>Inom bostadsområdena kommer vägar byggas på kvartersmark och dessa blir enskilda. Detta gäller också för gemensamma områden i nära anslutning till grupphusbebyggelsen samt för planerade lekplatser, biluppställningsplatser mm. Dessa anläggningar kommer ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar.</p>
Ramavtal, exploateringsavtal och köpeavtal	<p>Ett ramavtal har träffats mellan kommunen, Vallentunavatten AB, Norrortstomter AB och Seniorgården AB för att, i ett tidigt skede av planprocessen, reglera principer för marköverlåtelse, ekonomiska frågor och ansvarsfördelning för t ex Ormstaåns omdaning och bullerskyddsåtgärder.</p> <p>Ett köpeavtal har träffats mellan kommunen och Aros Bygg & Förvaltning AB avseende överlåtelse från kommunen av ett</p>

markområde öster om bruksvillorna.

Samtidigt med att detaljplanen förs vidare för utställning tecknas exploateringsavtal mellan kommunen, Vallentunavatten AB och Norrortstomter AB/Besqab Mark AB och mellan kommunen och Seniorgården AB. Även ett exploateringsavtal mellan kommunen och Aros Bygg & Förvaltning AB tecknas vid utställningen. Godkända exploateringsavtal ska föreligga senast innan detaljplanen tas upp för antagande. Exploateringsavtalen kommer reglera marköverföringar samt ekonomiska och tekniska frågor beträffande genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning mm.

De marköverföringar som kommunen och exploatörerna kommit överens om i ramavtal, köpeavtal och exploateringsavtal kommer genomföras genom lantmäteriförrättningar när detaljplanen har vunnit laga kraft. Gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas för gemensamma ytor och anläggningar på kvartersmark. En eller flera samfällighetsföreningar kommer bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna.

Servitutsavtal för slänt invid Åby gata till förmån för kommunägd fastighet kommer eventuellt att tecknas med Aros Bygg & Förvaltning AB.

Delar av fastigheterna Vallentuna-Mörby 1:26 och Vallentuna-Åby 1:125 utgör allmän plats i planen och kommer överföras till kommunägd fastighet.

En mindre del av samfälligheten Ormsta s:12, belägen utmed Ormstaån, ingår i planområdet. Denna del av samfälligheten blir planlagd som mark för allmän plats. Marköverföring av området från Ormsta s:12 till någon kommunägd fastighet kommer genomföras genom lantmäteriförrättning.

Kommunen kommer att ansöka om avstyckning av två tomter för bostadsändamål runt de två befintliga bruksvillorna.

Ledningsrätt till förmån för Vallentunavatten AB kommer att bildas genom lantmäteriförrättning för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Ledningsrätt för fjärrvärmeledning till förmån för E.on Värme Sverige AB kommer att flyttas inom den sydöstra delen av planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader	Kommunen och exploatörerna bekostar byggande av vägar och gator.
Kostnader för vatten och avlopp	Anläggningsavgifter för vatten och avlopp regleras i exploateringsavtal. Flytt av delar av spillvattenledning bekostas av exploatören Norrortstomter.
Fjärrvärme	Flytt av fjärrvärmeledning med ledningsrätt bekostas av exploatören Aros Bygg och Förvaltning AB.
Inlösen, ersättning	De marköverföringar som kommer ske när detaljplanen har vunnit laga kraft avses ske i enlighet med överenskommelser i ramavtal, köpeavtal och exploateringsavtal med exploatörerna. Ersättningsfrågan som berör delägarna i Ormsta s:12 kommer att lösas inom lantmäteriförvaltningens ram.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp	Genom planområdet ligger VA-ledningar i nord-sydlig riktning. En sträcka av huvudspillvattenledningen kan komma att behöva flyttas till ett nytt läge inom planområdet. Området planeras att anslutas till allmänt vatten och avlopp.
Dagvatten	Dagvatten ska fördröjas och infiltreras så långt som möjligt inom detaljplaneområdet och sedan avledas till Ormstaån.
Fjärrvärme	I den sydöstra delen av planområdet behöver befintlig fjärrvärmeledning flyttas till ett nytt läge. Avtal om flytt av ledning tecknas mellan exploatören Aros Bygg & Förvaltning AB och E.on Värme Sverige AB.
Miljökonsekvensbeskrivning	I MKB:n redovisas resultatet av utredningar om buller, risker och vattenmiljö. Även dagvatten och markförhållanden behandlas, dock av mer översiktlig karaktär. Områdets närhet till Banvägen och Roslagsbanan leder till att åtgärder mot bullret måste göras för att bostadsbebyggelse ska vara möjligt. Med anledning av närheten till riskkällor inom Aerosolanläggning kommer ett riskreducerande kombinerat buller- och skyddsplan att anläggas i planområdets nordvästliga del.

Buller- och skyddsplank

Storstockholms lokaltrafik, SL, äger fastigheten Vallentuna-Mörby 1:85. Fastigheten ligger utanför planområdet. För det buller- och skyddsplank som avses byggas utmed SLs östra fastighetsgräns kommer samråd med SL att ske inför anläggandet. Exploatören Norrortstomter AB kommer att anlägga det kombinerade buller- och skyddsplanket i den nordvästra delen av planområdet medan exploatören Seniorsgården AB anlägger ett till den norra delen anslutande bullerplank utefter den sydvästra delen av planområdet. Det framtida skötsel- och underhållsansvaret kommer att ligga på kommunen efter plankanläggningens färdigställande.

Ormstaåns strandpark

I och med anläggandet av Ormstaåns strandpark kommer tillstånd att sökas för vattenverksamhet i Miljödomstolen. I tillståndprocessen ingår framtagande av miljökonsekvensbeskrivning och samråd med berörda parter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har deltagit exploateringsingenjör Jenny Svensson, planarkitekt Paula Sund, VA-ingenjör Björn Olofsson och vägingenjör Anna-Carin Mattson.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Kristina Gewers
Plan & exploateringschef

Jenny Svensson
Exploateringsingenjör

REDAKTIONELL ÄNDRING, 2008-06-03

Detaljplanen har ändrats redaktionellt i följande avseenden:

- Rubriken för detaljplanen har ändrats, så att det tydliggörs att hela fastigheten Vallentuna –Åby 1:127 ingår i planområdet och del av övriga fastigheter.
- Planbeskrivningen har ändrats under rubriken "Markägoförhållanden", så att det tydliggörs att hela fastigheten Vallentuna –Åby 1:127 ingår i planområdet och del av övriga fastigheter.

Grundkartan har uppdaterats, då omtolkning skett av fastighetsgränsen för Vallentuna-Mörby 1:26 som innebär en mindre justering av plangränsen i sydvästra delen av planområdet.