



DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Åbygläntan

OMFATTANDE DEL AV FASTIGHET VALLENTUNA-ÅBY
1:94 I VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

D20140724



Vallentuna
kommun

1.1 Innehåll

Planbeskrivning	1
2. Planens syfte och huvuddrag	1
3. Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....	2
3.1 Riksintressen.....	2
3.2 Miljökvalitetsnormer.....	2
3.2.1 Luft.....	2
3.2.2 Vatten	2
4. Plandata	3
4.1 Läge och areal.....	3
4.2 Markägoförhållanden	3
5. Tidigare ställningstaganden.....	3
5.1 Översiktliga planer.....	3
5.2 Detaljplaner	4
5.3 Bostadsbyggnadsprognos 13A	4
5.4 Tidigare beslut.....	4
5.5 Program	5
5.6 Plansamråd	5
6. Miljöbedömning/behovsbedömning.....	5
7. Förutsättningar och förändringar.....	6
7.1 Natur	6

7.1.1 Grundförhållanden	6
7.1.2 Topografi, vegetation	7
7.1.3 Fornlämningar	7
7.2 Bebyggelseområden	8
7.2.1 Skola, förskola	8
7.2.2 Byggnadskultur och gestaltning	9
7.3 Gator och trafik	9
7.3.1 Trafik och parkering	9
7.3.2 Gång- och cykelvägar	10
7.3.3 Kollektivtrafik	10
7.3.4 Tillgänglighet	11
7.4 Friytor	11
7.4.1 Lek och rekreation	11
7.5 Teknisk försörjning	11
7.5.1 Vatten och spillvatten	11
7.5.2 Dagvatten	11
7.5.3 Elförsörjning	12
7.5.4 Uppvärmning	13
7.5.5 Avfall	13
8. Brandförsvar	13
9. Emissioner, risker och störningar	13

9.1 Emissioner	13
9.2 Markföroreningar	13
9.3 Risk med avseende på klimatförändringar	14
9.4 Trafikbuller	14
9.5 Ljud från verksamheten	18
9.6 Risker och störningar med hänsyn till transportled för farligt gods	18
9.7 Risker associerade med trafik	19
9.8 Radon	19
10. Administrativa bestämmelser	20
11. Medverkande tjänstemän.....	20
Genomförandebeskrivning	21
1. Organisatoriska frågor.....	21
1.1 Tidplan	21
1.2 Genomförandetid	21
1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	21
2. Fastighetsrättsliga frågor	22
2.1 Fastighetsbildning	22
3. Ekonomiska frågor.....	22
3.1 Planekonomi	22
3.2 Anläggningsavgift för VA.....	23
4. Tekniska frågor.....	23

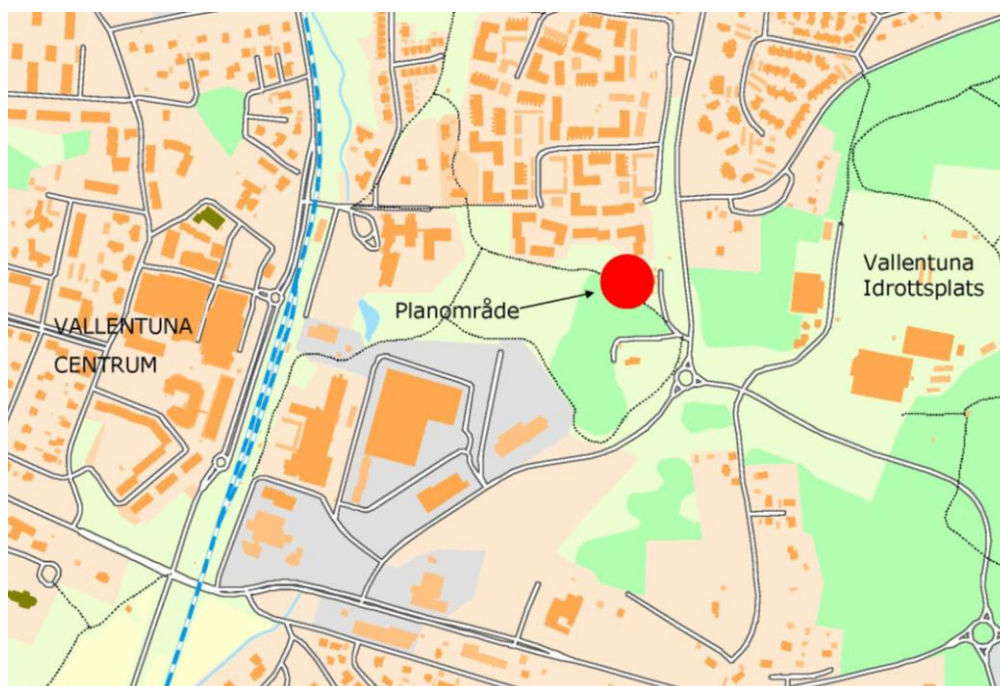
4.1 Vatten & avlopp.....	23
4.2 Dagvatten.....	23
4.3 Bullerutredning.....	23
4.4 Gator samt gång- och cykelstråk	24
4.5 Parkering	24
4.6 Avfall	24
4.1 Elledningar med tillhörande anläggningar.....	24
5. Medverkande tjänstemän.....	25

Planbeskrivning

FAKTA Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Till detaljplanen hör program och redogörelse för programsamråd, samrådsredogörelse, fastighetsförteckning och utredningar.



2. Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra planberedskap för en framtida skola och/eller förskola.

För att tillgodose behovet av skol- och förskoleplatser i centrala Vallentuna under kommande år behövs fler lokaler. Detaljplanen och detaljplanens genomförande avses möjliggöra uppförande av en ny och utökad byggnad för skola och/eller förskola där förskolan Åbygläntan idag ligger, samt ge plats för lektytor utomhus.

3. Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

3.1 Riksintressen

Området ligger inte inom eller i anslutning till område för riksintresse.

3.2 Miljökvalitetsnormer

3.2.1 Luft

Enligt Luftkvalitetsförordningen har regeringen hittills meddelat miljökvalitetsnormer för utomhusluft – svaveldioxid, kvävedioxid och kväveoxider, bly, bensen, kolmonoxid, luftpartiklar (PM₁₀), ozon, arsenik, kadmium, nickel, bens(a)pyren samt framtida riktvärden för fina partiklar (PM_{2,5}, fr.o.m 31 december 2014).

Beräkningar av luftföroreningar i Vallentuna visar att nuvarande värden ligger under gällande miljökvalitetsnormer för luft. Ett genomförande av detaljplanen medför inte att dessa värden överskrids.

3.2.2 Vatten

Vallentunasjön är recipient för planområdet. Denna är en känslig recipient och har fått som miljökvalitetsnorm otillfredsställande ekologisk status. Den underliggande orsaken är övergödning, troligen ett resultat av tidigare enskilda avlopp kring sjön, jordbruksmark och dagvattenavrinning från Ormstaån och dess tillflöden. Målet är att uppnå god ekologisk status 2021.

Recipienten har god kemisk status (exkl. kvicksilver).

Planområdet överlappar inte med något grundvattenmagasin med fastslagen miljökvalitetsnorm.

En större skol- och/eller förskoleverksamhet inom planområdet samt byggnation inom övriga centrala delarna av Vallentuna innebär fler hårdgjorda ytor och högre avrinning till recipienten. För att minska belastningen på Vallentunasjön ska, i enlighet med dagvattenpolicyn för Oxundaån, dagvatten infiltreras och fördröjas så långt som det är möjligt innan det avleds till det allmänna dagvattensystemet. Se under 7.5.2 *Dagvatten* om förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Eventuellt överskott av dagvatten från planområdet bedöms passera via Ormstaån till Vallentunasjön. Ormstaåns vatten kommer renas i den våtmarkspark som ska anläggas vid dess utlopp till Vallentunasjön.

Exploateringen bedöms inte försvåra uppfyllandet av MKN för vatten.

4. Plandata

4.1 Läge och areal

Planområdet ligger vid Lindholmsvägen i centrala Vallentuna, i det nordöstra hörnet av det parkområde som sträcker sig från Vallentuna centrum mot Vallentuna IP.

Planområdet angränsar mot norr och nordväst till bostadsområdet Åby gärde inom stadsplan S790426 och österut mot planområde för detaljplan för Hagaskolan och IP D20130530. Mot syd och sydväst gränsar planområdet mot parkmark.

Avståndet till centrum med Roslagsbanan och bussar är c:a 700 meter. Planområdets läge sammanfaller också med ett grönt stråk som sträcker sig från centrumet förbi nuvarande förskolan och Vallentuna IP och sedan österut mot Angarnssjöängen.

Områdets lokalisering är bra med tanke på närheten till transportled samt kollektivtrafik vilket underlättar för människor att ta sig till skolan och/eller förskolan. Förhoppningen är att det centrala och kollektivtrafiknära läget kan bidra till att elever och/eller föräldrar med förskolebarn kan ta sig till skolan och/eller förskolan till fots eller med cykel.

Planområdets areal är c:a 1,3 ha.

4.2 Markägoförhållanden

Tomten är belägen inom fastigheten Vallentuna-Åby 1:94, som ägs av Vallentuna kommun. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan området för skola och/eller förskola styckas av till en egen fastighet.

5. Tidigare ställningstaganden

5.1 Översiktliga planer

Översiktsplan 2010-2030 pekar ut den centrala stadsbygden i Vallentuna som ett område för förtätning av bostäder integrerat med skola, förskolor, handel, övrig service och arbetsplatser. Kring den ursprungliga stadsbebyggelsen i Vallentuna är det önskvärt att en kärna med starka småstadskvaliteter utvecklas.

När nya skolor byggs i kommunen ska dessa placeras nära kollektivtrafik för att kunna ta emot elever från annat håll än närområdet. Nya förskolor ska placeras nära bostäder och i pendlingsriktning.

Pågående strukturplan för centrala Vallentuna ska ligga till grund för kommande detaljplaner inom utvecklingsområdet. Enligt pågående strukturplan för centrala Vallentuna (samrådshandling) ska centrala Vallentuna växa till en småskalig kvartersstad och i närheten av Åbygläntan pekas flera områden ut för framtida bostadsbebyggelse. Grönområdet sydväst om planområdet pekas ut som natur och park.

5.2 Detaljplaner

Större delen av planområdet ingår i stadsplan för östra centrala Vallentuna, S871124. Tomten för nuvarande förskolan är planlagd som kvartersmark för allmänna ändamål. Byggrätten regleras genom prickmark, mark som ej får bebyggas och högsta antal våningar (I). Området väster om förskoletomten är planlagd som allmän plats, park och tillfarten är planlagd som allmän plats, gata.

Östra delen av planområdet (Lindholmsvägen) är delvis ej planlagt, och ingår delvis i stadsplan S870518: användning gata samt park.

Planområdet gränsar i norr till stadsplan S790426, planlagt för bostäder.

5.3 Bostadsbyggnadsprognos 13A

Bostadsbyggnadsprognos 2013-2022 (BBP 13A) pekar ut närliggande områden kring Åbygläntans förskola för bostadsbyggande. Byggstart för c:a 1 600 bostäder beräknas i delområdet nordöstra Vallentuna inom en kommande tioårsperiod.

5.4 Tidigare beslut

Kommunplanen för 2014-2016 samt Lokalresursplan 2014-2022 tar upp Åbygläntan som investeringsprojekt för perioden, förskola med färdigställandeår 2019.

2011-09-08 § 46 tillstyrkte kommunstyrelsens planutskott barn- och ungdomsförvaltningens begäran om planändring av stadsplan för östra centrala Vallentuna, S871124, för uppförande av ny förskola.

2011-12-13 § 277 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna inriktning för detaljplanen för Åbygläntan enligt framtaget start-PM. Start-PM:et redovisade syfte att uppföra förskola eller skola för årskurs F-6.

2012-03-15 § 25 beslutade kommunstyrelsen näringslivs- och planutskott att sända ut program för Åbygläntan på samråd. Näringslivs- och planutskottet tillstyrkte samhällsbyggnadsförvaltningens preliminära bedömning att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

2013-03-21 § 42 beslutade kommunstyrelsens näringslivs- och planutskott att sända ut detaljplaneförslag för Åbygläntan på plansamråd.

5.5 Program

Ett program för detaljplanen har tagits fram med anledning av att detaljplanen medför att allmän plats, park, kan komma att tas i anspråk för byggande av skola och/eller förskola. Programmet samråddes under våren 2012.

Sedan detaljplanens program var på samråd har planens mål reviderats till att möjliggöra planberedskap för skola *och/eller* förskola. I programmet angavs målet vara att möjliggöra en skola med eventuell förskoledel.

Det redovisade programområdet har reviderats till att även inkludera delar av Lindholmsvägen.

5.6 Plansamråd

Planförslaget var utsänt på samråd 22 april till 24 maj 2013. Efter plansamråd har ett parkstråk (PARK) lagts till i planområdets norra del mellan plangräns och användningsområde för skola, förskola (S). Parkeringsplatser i planområdets södra del anordnas som kvartersmark (S), parkering skall finnas, istället för allmän plats för att säkerställa att parkeringen kan användas av verksamheten. Planbestämmelser om minsta andel genomsläppliga yta, ett träd som skyddas i detaljplanen och störningsskydd har tillkommit.

6. Miljöbedömning/behovsbedömning

Om en plans eller ett programs genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska en miljöbedömning göras enligt 6 kap. miljöbalken (MB). Behovsbedömning ska göras för alla detaljplaner, för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Innan kommunen tar ställning till om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska kommunen ge Länsstyrelsen och andra myndigheter som berörs tillfälle att yttra sig.

Behovsbedömningen i detta planärende visar att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har meddelat av man delar bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen identifierade följande frågor som ska beaktas i planarbetet: buller, dagvatten, störningseffekter på omgivningen, kulturmiljö samt säkerhetsrisker associerade med trafik.

7. Förutsättningar och förändringar

7.1 Natur

7.1.1 Grundförhållanden

En geoteknisk undersökning gjordes 1973 för ett större område där planområdet var en del. Ytskiktet i området för nuvarande förskoletomten utgörs av matjord. Strax väster om detta område kommer morän i dagen, varpå följer ett område dominerat av fast lera.



Jordarter i området. Gult: lera, blått: morän, orange: sand, rött: berg.

Området utgörs huvudsakligen av gammal åkermark. Det förr närliggande tegelbruket tog lera som utnyttjades för framställning av tegel från de dåvarande åkermarkerna omkring planområdet. Troligtvis finns bara mindre partier kvar av den ursprungliga marknivån.

En grundvatteninmätning har genomförts inom planområdet. Inmätning har gjorts av tre rör vid tre tillfällen, april, juni och september 2013. Varje rör har dock stått tomt vid ett eller två tillfällen och inför byggskedet bör därför ytterligare inmätningar göras för att kunna uttala sig om grundvattennivåförhållanden.

7.1.2 Topografi, vegetation

Området utgörs idag av naturmark samt preparerade ytor på befintlig förskolegård. Tomten för dagens förskola är relativt flack. Planområdet sluttar därefter mot nordväst.

Parkområdet sydväst om planområdet har till stora delar en karaktär av obearbetad gräsyta med enstaka slyuppslag av träd, buskar och ogräsbevuxna jordvallar. I öster, direkt söder om planområdet, avgränsas det långsträckta öppna rummet av en skogsbevuxen kulle med tämligen tät lövskogsvegetation med inslag av enstaka barrträd och lövbuskar.

Inom planområdets västra del finns en större sälg (*Salix caprea*). Detta är en nyckelväxt för den biologiska mångfalden i Sverige enligt Jordbruksverket. Den blommar tidigt när få andra växter blommar och producerar mycket nektar och pollen av bra kvalitet. Sälgen inom planområdet har också en skärmande funktion mellan planerad bebyggelse inom planområdet och kringliggande bostadsbebyggelse. Trädet skyddas i detaljplanen genom bestämmelse n₁.

Det träd som har skyddats mot avverkning i detaljplanen (n₁) kan tillåtas att avverkas under förutsättning att det är sjukt eller skadat och därmed riskerar skada personer eller egendom.

7.1.3 Fornlämningar

Förskoletomten gränsar i söder till ett gravfält bestående av 35 fornlämningar (RAÄ Vallentuna 40:1). Dessa utgörs av 6 högar, 25 runda stensättningar tre rektangulära stensättningar och en treudd. Gravfältets utbredning har blivit fastställt vid en arkeologisk förundersökning 2010 och det sträcker sig inte in på området för den framtida verksamhetens tomt.

Området för skola och/eller förskola (S) begränsas för att inte överlappa med fornlämningsområdet.

I anslutning till Lindholmsvägen finns en markerad fornlämning RAÄ 522. De delar av fornlämningen som låg mellan rondellen och Åbygläntans infart har undersökts och tagits bort av läns museet 2007.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen (Kulturminneslagen 2 kap. 10 §).

Det har beaktats huruvida en skol- och/eller förskoletomt i närheten av fornlämningar kan innebära slitage på fornlämningsområdet p.g.a. barns lek. Från tidigare exempel på skolor vid fornlämningsområden i Vallentuna kommun är dock erfarenheten att barns lek inte ger sådant slitage på fornlämningar att lokaliseringen är olämplig. Vistelse utanför skol- och/eller förskolegården begränsas inte heller till fornlämningsområdet med tanke på närheten till ett större parkområde.

7.2 Bebyggelseområden

7.2.1 Skola, förskola

Befintlig förskola är byggd i en våning och har en byggnadsarea på c:a 360 m² (huvudbyggnad). Lekytorna är placerade på baksidan av förskolebyggnaden. Gården omges av ett lågt staket.

Förändringar

Den befintliga förskolans lokaler avses rivas och ersättas med en ny och större byggnad för skola och/eller förskola.

Planen medger att byggnader inom område för skola, förskola (S) får uppföras med en högsta tillåtna byggnadsarea på 1 400 m².

Med byggnadsarea avses den area som en byggnad upptar på marken.

Planen reglerar att huvudbyggnad inom område för skola, förskola (S) får uppföras i högst två våningar och uthus får uppföras i högst en våning. Utöver ovanstående får suterrängvåning anordnas på huvudbyggnaden (v₁).

Byggnaden bör placeras på tomtens östra del, i anslutning till Lindholmsvägen. Syftet med detta är att huvudbyggnaden ska kunna fungera avskärmande dels från trafikbuller, men också ur trafiksäkerhetssynpunkt så att lektyor förläggs bortom skol- och/eller förskolebyggnad från Lindholmsvägen sett. Dessutom kan angöring och leveranser till verksamheten då skötas på ett yteffektivt sätt.

Huvudbyggnadens placering regleras genom prickmark (byggnad får ej uppföras. Plank får uppföras vid tomtgräns) och kryssad mark (marken får med undantag av uthus inte förses med byggnader).

Uthus tillåts placeras 2 meter från den södra plangränsen (mot gång- och cykelväg). Inom den nordvästrad delen av planområdet tillåts uthus placeras 6 meter från användningsgräns för att inte placeras alltför nära intilliggande bostäder. Uthus placering regleras genom prickmark (byggnad får ej uppföras. Plank får uppföras vid tomtgräns).

7.2.2 Byggnadskultur och gestaltning

Någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inte inom planområdet.

Rekommendationer

Byggnaden för skolan och/eller förskolan bör utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse vad gäller storlek, utformning samt inplacering på tomten.

För att skapa en intressant miljö på verksamhetens gård bör tomtens kuperade och trädbevuxna karaktär bevaras så långt som möjligt. Ett träd, en större säl, skyddas i detaljplanen genom bestämmelse n₁.

Byggnaden för skola och/eller förskola bör förses med sedumtak vilket även bidrar till dagvattenhanteringen.

Belysning inom fastigheten bör planeras så att störningseffekter på kringliggande bebyggelse minimeras samtidigt som en trygg och säker miljö säkerställs.

7.3 Gator och trafik

7.3.1 Trafik och parkering

Lindholmsvägen som passerar öster om förskolan ansluter centrala Vallentuna med kommunens norra tätorter.

Infarten till befintlig förskola från Lindholmsvägen utgörs av en säckgata med parkeringsmöjligheter för drygt fem bilar. Vid infarten från Lindholmsvägen finns idag en återvinningsstation.

Förändringar

Detaljplanen säkerställer infart från Lindholmsvägen, LOKALGATA.

Planen säkerställer att yta för lämning och hämtning av barn kan anordnas inom kvartersmark.

Varuleveranser och hämtning av avfall etc. avses nyttja samma infart som elevtransporter och skötas inom kvartersmark. Trafikområdet ska planeras så att last- och vändplats för sådana tunga fordon hålls åtskild från lämning av elever/förskolebarn.

Planen möjliggör en breddning av Lindholmsvägen så att en vänteficka kan anordnas vid infarten till verksamheten. Detta för att vänstersvängar från Lindholmsvägen till skolan och/eller förskolan inte ska stoppa upp trafik.

Yta för c:a 8 parkeringsplatser möjliggörs söder om infarten från Lindholmsvägen inom kvartersmark för skola, förskola (S), parkering. Parkeringsbehov utöver dessa platser bedöms kunna tillgodoseas på Vallentuna idrottsplats parkering. Enligt Boverkets byggregler ska en parkeringsplats för funktionshindrade anordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler såsom skola och förskola.

7.3.2 Gång- och cykelvägar

Befintlig gång- och cykelväg söder och väster om området för skola, förskola (S) säkerställs som allmän plats, GC-VÄG.

Befintlig allmän gång- och cykelväg längs med Lindholmsvägen möjliggörs inom allmän plats, PARK.

En separat gångväg bör anordnas mellan tomten för skola och/eller förskola och parkeringsplatsen i södra planområdet (parkering). Plats för gångväg möjliggörs inom LOKALGATA. Säkra övergångar på LOKAL- och HUVUDGATA ska säkerställas i genomförandeskedet.

7.3.3 Kollektivtrafik

Området ligger i nära anslutning till det ordinarie kollektivtrafiknätet. Avstånd till befintliga busshållplatser är c:a 70-100 meter. Avstånd till närmaste station på Roslagsbanan är c:a 700 meter.

Elever folkbokförda i Vallentuna kan beviljas resa med SL-kort eller Gula linjen (lokal skolbuss). Det är bland annat avståndet mellan hem och skola som avgör om en elev får skolskjuts. Gula linjen passerar Lindholmsvägen nära planområdet.

7.3.4 Tillgänglighet

Tillgängligheten (utformning av allmänna platser och byggnader) i området kommer att beaktas i samband med genomförandet av planen.

Verksamhetens lokalisering medger tillgång till friytor utöver de som finns att tillgå på tomten för skolan och/eller förskolan.

Trafiksäkerhet ska beaktas i genomförandeskedet så att tillgängligheten för barn som kommer till fots eller på cykel ska säkerställs. Se under *8.7 Risker associerade med trafik*.

7.4 Friytor

7.4.1 Lek och rekreation

Planen säkerställer en yta om c:a 7 100 m² för skola och/eller förskola vilket beaktat närheten till stora parkområden uppfattas kunna tillgodose behovet av byggnader, parkering, angöring samt lekytor.

Yta inom planområdet som är lämpad för lek och utevistelse uppskattas vara c:a 3 500 m².

Naturområden har särskilt stort värde för barns lek. Närliggande parkområde med öppna och skogsbevuxna ytor ses därmed som positivt för lokaliseringen av skola och/eller förskola. Likaså den kulturhistoriskt intressanta miljön är positiv ur en pedagogisk synpunkt.

7.5 Teknisk försörjning

7.5.1 Vatten och spillvatten

Anslutning till allmän anläggning för vatten och spillvatten finns för befintlig förskola. Den nya skol- och/eller förskolefastigheten ska ingå i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

7.5.2 Dagvatten

Området ingår i Oxundaåns avrinningsområde vilket belastar Vallentunasjön som är en känslig recipient. För att minska belastningen på Vallentunasjön ska, i enlighet med dagvattenpolicyn för Oxundaån, lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt som möjligt innan avledning får ske till de allmänna dagvattenledningarna.

Befintlig förskola har en anslutning till allmän dagvattenanläggning. Dagvattnet från delar av fastigheten och byggnaden kommer även fortsättningsvis att ledas till det allmänna dagvattensystemet efter fördröjning. Flödet till de allmänna ledningarna får högst vara 30 l/s. Fastigheten kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten.

Den sluttande tomten kan innebära snabba flöden på vissa delar av tomten. Lera i planområdets lågpunkter innebär sämre infiltration.

Det är troligt att särskilda åtgärder blir nödvändigt för att omhänderta dagvattnet lokalt samt förhindra avrinning till kringliggande fastigheter och gång- och cykelvägen. Hårdgjorda ytor ska minimeras, minst 50 % av området för skola, förskola (S) ska anläggas med material som är genomsläppliga för att möjliggöra infiltration. T.ex kan tak bekläs med sedumväxter och markytor anläggas med gräs, grus eller annan genomsläpplig beläggning. Exempel på sådan genomsläpplig beläggning är

- Singel eller naturgrus
- Singel som stabiliseras med rasternät
- Natursten med genomsläppliga fogar
- Hålsten av betong
- Genomsläpplig asfalt

Hårdgjorda ytor bör utföras så att avrinning till infiltrationsytor möjliggörs. Eventuella fördröjningsmagasin eller andra anordningar för lokalt omhändertagande av dagvatten bör lämpligast förläggas i planområdets lågpunkter.

Dagvattenanläggningar behöver utformas och dimensioneras med hänsyn till nya klimatförutsättningar som pekar på ökande nederbörds mängder.

7.5.3 Elförsörjning

Enligt Översiktsplan 2010-2030 kan energiförbrukningen minska genom extra isolering, ökad täthet och värmeåtervinningssystem. För bebyggelse som inte kan anslutas till fjärrvärme är det viktigt att bygga energieffektivt och utnyttja t.ex. solvärme och bergvärme.

Allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark, säkerställs inom u-område (u). U-områden får ej bebyggas. Inom u-områden får heller inga murar, träd eller dylikt anläggas.

Optoledningarna inom planområdet ska flyttas för att undvika att ledningar hamnar under byggnaden.

Befintlig transformatorstation säkerställs inom område för teknisk anläggning, transformatorstation (E), högsta byggnadshöjd 3 meter.

7.5.4 Uppvärmning

Enligt Översiktsplan 2010-2030 ska utsläppen från uppvärmning minska genom energieffektivisering, utbyggnad av fjärrvärme, ökad användning av förnyelsebar energi, bergvärme, vindkraft och solenergi. Vattenburna system bör alltid installeras vid nybyggnad.

7.5.5 Avfall

Verksamhetens avfall ska tas omhand inom den egna tomten. Verksamheten ska följa kommunens riktlinjer för avfallshantering.

Den återvinningsstation som ligger i anslutning till Åbygläntan avses flyttas för att ge plats för parkering. Plats för ny återvinningsstation möjliggörs i detaljplan för Hagaskolan och IP, D20130530.

8. Brandförsvaret

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

9. Emissioner, risker och störningar

9.1 Emissioner

Det finns inga kraftledningar som kan ge upphov till magnetiska eller elektriska fält inom eller i närheten av planområdet. Inom planområdet finns en transformatorstation. Transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält.

Risk föreligger för ljusstörningar på omgivande bebyggelse med exempelvis strålkastarljus från bilar på parkeringen. Belysning inom fastigheten bör planeras så att störningseffekter på kringliggande bebyggelse minimeras samtidigt som en trygg och säker miljö säkerställs.

9.2 Markföroreningar

Ett objekt i kommunens register över förorenad mark, en gammal deponi, finns markerad i skogsområdet på motsatt sida av Lindholmsvägen. Med anledning av att området för deponin inte har fastställda gränser samt att parkområdet kan ha

omfattats av lerupptag för tegel har markprover tagits för att utreda eventuell förekomst av föroreningar.

Vid markundersökningen togs såväl jordprover som grundvattenprov. Av resultaten för jordprov framgick att inga föroreningar i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning har påvisats vid genomförda laboratorieanalyser. I samband med provtagning gjordes bedömningen att inga fyllnadsmassor utöver ett tunt bärlager under asfalten förekommer inom undersökningsområdet. Även samtliga halter av ämnen som detekterats i grundvattenprov underskrider riktvärdena.

Några kompletterande undersökningar eller andra åtgärder med avseende på markföroreningar bedöms i nuläget inte vara nödvändiga. Om det vid schaktningsarbete eller på annat sätt upptäcks massor som misstänks vara förorenade rekommenderas kompletterande provtagning.

9.3 Risk med avseende på klimatförändringar

Klimatscenarier pekar mot ett varmare klimat i Sverige och både större och intensivare nederbördsmängder. Detta leder sannolikt till en framtid med ökade problem med översvämningar och ökad benägenhet för ras- och skred inom stora delar av landet.

En översiktlig kartering av risker avseende ras, skred och översvämning i kommunen togs fram i mars 2013.

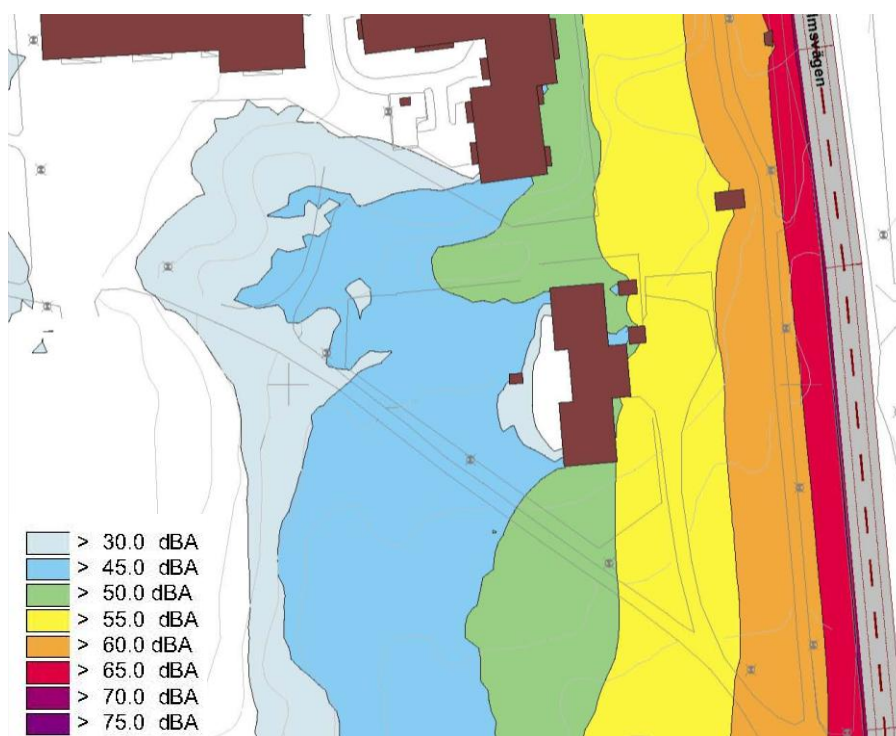
Inom planområdet finns varken risk för översvämning vid 100-årsregn eller förutsättningar för initialscred enligt utredningen. Med initialscred menas skred och ras som inträffar utan direkt mänsklig påverkan.

9.4 Trafikbuller

Följande riktlinjer för buller är fastställda av riksdagen (för bostäder):

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) ekvivalentnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Enligt Länsstyrelsens allmänna råd för trafikbuller i bostadsplanering ska skolor och barnomsorgslokaler inomhus bedömas som bostäder (med undantag från maximal ljudnivå nattetid). För skolor gäller kravet endast rum för undervisning, konferensrum m.m. I lokaler som matsal och gymnastiksal kan högre ljudnivåer



Ekvivalent ljudnivå med dagens trafik, 2 m över mark

accepteras. På skolgården ska finnas områden med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

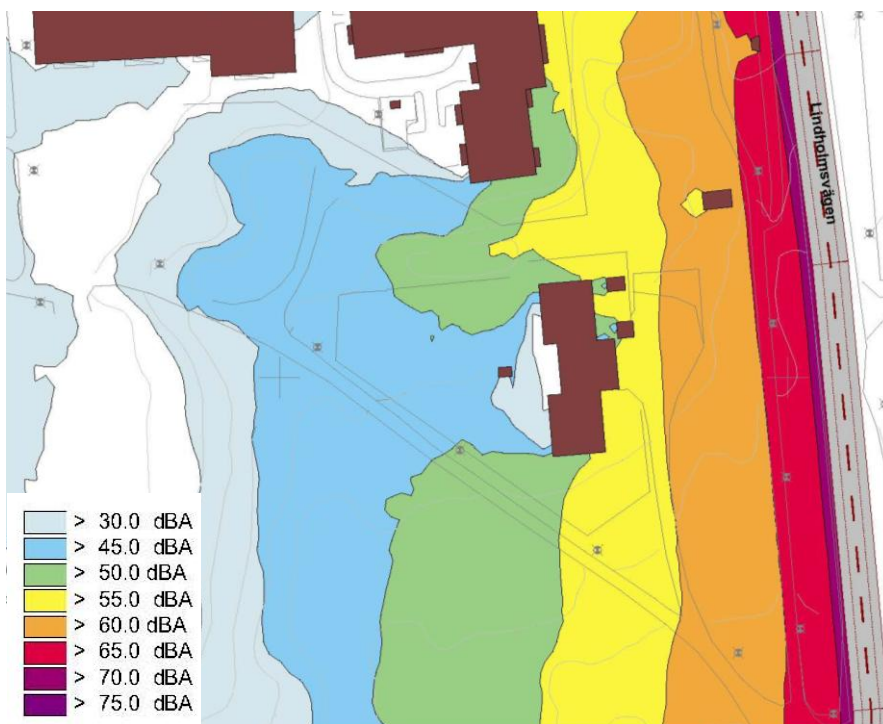
En bullerberäkning har tagits fram för planområdet, baserade på en vardagsdygns- trafik om 9 600 fordon/dygn i nuläge, och en prognos om 15 100 fordon/dygn år 2030.¹

Dagens ekvivalenta ljudnivåer från väg understiger 55 dB(A) på hela området för den planerade skol- och/eller förskolegården och den framtida trafikökningen medför en försumbar ökning av ljudnivån.

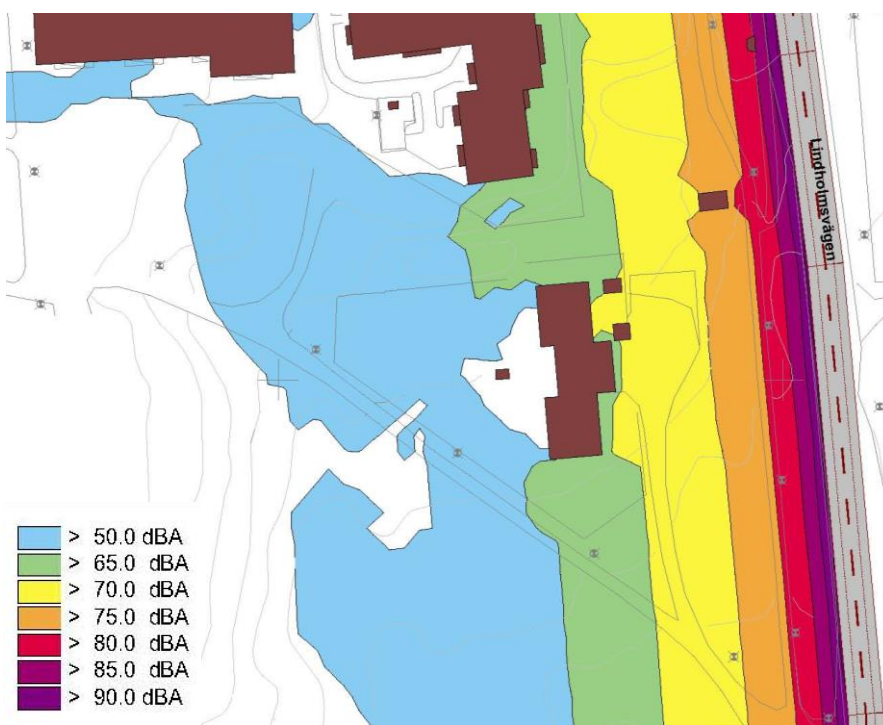
När det gäller dagens ekvivalenta ljudnivåer vid fasad är nivåerna 2 meter över mark strax över 55 dB(A) på fasader som vetter mot vägen. Trafikökningen till år 2030 innebär att ekvivalenta ljudnivåer blir ca 2 dB(A) högre jämfört med dagens situation. Om den nya byggnaden byggs i två våningar kommer ekvivalenta ljudnivåer att bli ca 3 dB(A) högre på våning 2 (5 meter över mark), dvs. strax under 60 dB(A).

De maximala ljudnivåerna både för nuläge och framtida trafik understiger 70 dB(A) vid fasad och ligger under 65 dB(A) på den planerade skol- och/eller förskolegården. Nivån på maximala ljudnivåer påverkas inte av trafikökningen utan dessa sker oftare vid en trafikökning.

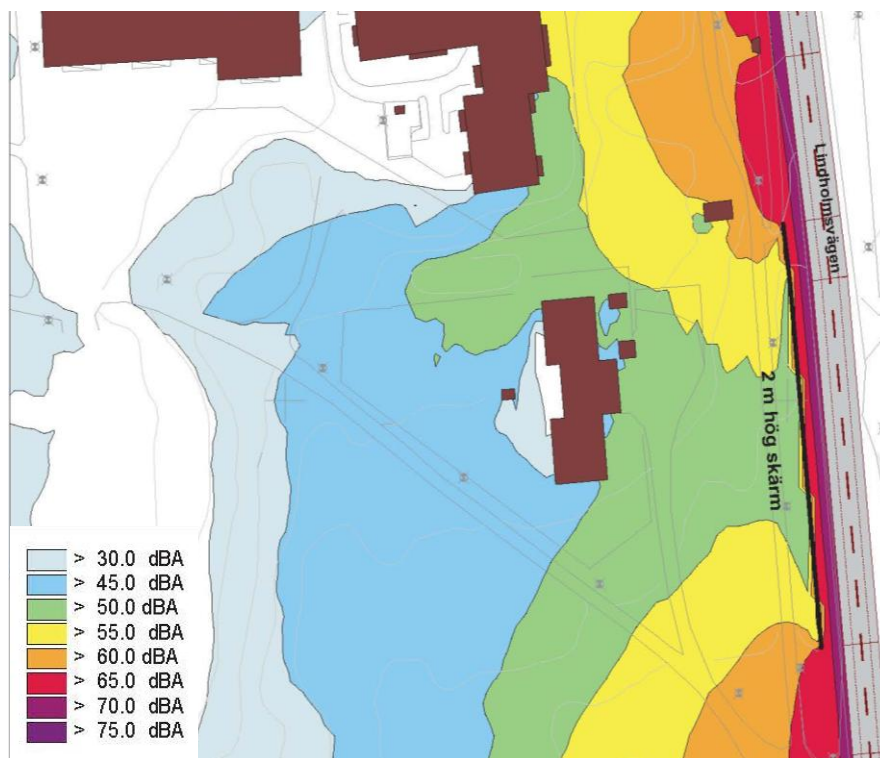
¹ Baserade på trafikprognos för Vallentuna kommun av Vägverket konsult från 2007, delvis justerade uppgifter inför bullerberäkning (vardagsdygns trafik nuläge).



Ekvivalent ljudnivå 2030, 2 m över mark.



Maximal ljudnivå med dagens trafik, 2 m över mark



Ekvivalent ljudnivå 2030, 2 m över mark med skärm.

Beräkningar har även utförts med en 2 meter hög skärm längs Lindholmsvägen. Beräkningsresultatet visar att både ekvivalenta och maximala ljudnivåer sjunker markant på 2 meter över mark även på framsida av befintlig förskola.

I bullerberäkningarna har befintlig byggnad visats sig fungera avskärmande för buller. I detaljplanen regleras att byggnader och/eller byggnadsverk ska placeras och utformas så att ekvivalentnivå för trafikbuller ej överstiger 55 dB(A) på skol och/eller förskolegård. Ett bullerplank möjliggörs inom område för PARK. Ett bullerplank ska utformas med avseende på estetik och trygghet. Inomhusnivåerna kan uppfyllas med rätt dimensionerade fasader för den nya byggnaden med avseende på ljudisolering.

Verksamheten kommer ge upphov till viss tillkommande trafik men den bedöms vara av begränsad art. De flesta bilresor med verksamheten som mål bedöms ske i samband med resa till arbete, inköp eller liknande eftersom planområdets läge sammanfaller med rådande pendlingsriktning. Dessutom alstrar skolor och förskolor trafik under begränsade tider på dygnet. Bullerutredningens prognos för år 2030 bedöms omfatta trafikbuller orsakad av verksamheten.

9.5 Ljud från verksamheten

Skol- och förskoleverksamhet kan upplevas som störande för närboende med tanke på lekande barn på skol och förskolegårdar. Planen möjliggör uppförande av bullerskärm eller plank mot omgivande bostäder vid behov. Placering av byggnad, dess entré och lektytor bör anpassas för att minimera störning på omgivande bostäder.

Utöver ovanstående finns metoder som kan begränsa spridningen och upplevelsen av ljud från verksamhetens gård:

- Bevarande av gräs och grönska på tomten. Medan "akustiskt hård" mark som asfalt kan öka upplevelsen av ljud kan "akustiskt mjuka" material som gräs, äng eller liknande ge en markdämpning med upp till 3 dBA för varje fördubbling av avståndet (utöver effekten som avståndet i sig har). Detta har att göra med ljudets möjlighet att reflektera på olika ytor. Detaljplanen reglerar att minst 50 % av ytan inom området ska vara genomsläpplig, t.ex. vara gräsytor.
- Bullerskärm av ljudabsorberande material. Exempel är skärmar klädda med växter. Sådana har också en estetiskt fördelaktig effekt.
- Grönska på bebyggda ytor såsom huvudbyggnadens tak kan absorbera ljud. Vinklade gröna tak ger här en bättre effekt än platta gröna tak.

Detaljplanen möjliggör en utökning av en redan befintlig verksamhet. Förändringen av eventuella störningseffekter bedöms därmed vara av mindre art än vid en nyetablering i ett bostadsnära område.

Verksamheten planeras i ett relativt öppet landskap, med stora parktytor bortom planområdets södra gräns. Denna plats är därför mer lämplig än i ett mer bebyggt område med fler hårda ytor som reflekterar ljud.

9.6 Risker och störningar med hänsyn till transportled för farligt gods

Lindholmsvägen är sekundär transportled för farligt gods på en sträcka förbi Åbygläntan, enligt Länsstyrelsens sammanställning. Det mål för farligt gods som i dagsläget finns och som kan förorsaka transporter längs med Lindholmsvägen är en lackeringsverkstad på Lingsbergsvägen.

För verksamhet som förläggs inom 100 meter från en sådan led bör en inventering av risken göras. En sådan inventering har gjorts med hjälp av Storstockholms brandförsvaret (SSBF) i januari 2012. Slutsatsen var att de leveranser som förekommer till lackeringsverkstaden uppfattas vara så pass små och sällan förekommande att de är försumbara i sammanhanget. Det avstånd som idag hålls mellan förskolebyggnad och Lindholmsvägen (40 meter) är tillräckligt som säkerhetsavstånd. Storstockholms

brandförsvaret anser även att det är klokt att placera lekplatser, uteplatser m.m. bortom huvudbyggnad sett från Lindholmsvägen.

På Storstockholms brandförsvares uppmaning har en bedömning gjorts av Lindholmsvägens framtida roll som transportled för farligt gods. En prognos har gjorts utifrån eventuella utvecklingsmöjligheter för det befintliga målet för farligt gods samt utveckling norrut längs Lindholmsvägen. Det finns i dagsläget inget som pekar på att transporter av farligt gods på Lindholmsvägen kommer öka i en omfattning som ger anledning till en annan bedömning av risksituationen är den gjort av SSBF ovan. Miljökonsekvensbeskrivning för pågående detaljplan för Molnbydepån pekar på att brandfarlig spolarvätska med ca 3-4 m³ åtgång per år förväntas hanteras inom depån. Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar att detta inte bedöms föranleda någon betydande påverkan på riskbilden avseende farligt godstransporter till verksamheten. Se även samrådsredogörelsen.

Samråd har förts med kommunens säkerhetssamordnare. Med avseende på vad kommunen känner till i dagsläget avser man vid nästa översyn av Länsstyrelsens sammanställning av rekommenderade transportleder för farligt gods föreslå att Lindholmsvägen, sträckan mellan väg 268 och Lingsbergsvägen, inte längre ska vara rekommenderad transportled för farligt gods.

9.7 Risker associerade med trafik

Lokalisering av skola och/eller förskola vid Lindholmsvägen innebär risker associerade med trafik. Placering av byggnader mellan Lindholmsvägen och skolgård och/eller lekytor, staket kring skolgård och/eller lekytor liksom uppförande av bullerplank mot Lindholmsvägen kan minska dessa risker.

En separat gångväg bör anordnas mellan verksamheten och parkeringsplatsen i södra planområdet (parkering). Säkra övergångar på LOKAL- och HUVUDGATA ska säkerställas i genomförandeskedet. Trafikområdet inom kvartersmark ska planeras så att last- och vändplats för tunga fordon hålls åtskild från lämning av elever/förskolebarn.

Kommunen har tagit beslut om hastighetsbegränsning på 30 km/h vid skolor och förskolor under skoltid, året om.

9.8 Radon

Kommunens berggrund medför risk för höga radonhalter. Ny bebyggelse ska byggas med radonskyddande konstruktion. Radonhalten i bostäder och arbetslokaler ska inte överskriva 200 Bq/m³. En radonmätning i den nuvarande förskolan gjordes år 1996 och visade på en låg radonhalt, 40 Bq/m³.

10. Administrativa bestämmelser

Detaljplanens genomförandetid är 15 från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

11. Medverkande tjänstemän

I framtagande av planförslag har deltagit exploateringsingenjör Camilla Backman, planarkitekt Therése Seglert, miljöplanerare Catharina Grundin, trafikplanerare Ewa Boo, trafikplanerare Marlene Sjödin, projektledare väg Bertil Sjögrund, VA-ingenjör Christina Vendel, kommunantikvarie Linnea Skog, projektledare fastighetsavdelningen Magnus Petersson och projektledare fastighetsavdelningen Louise Ahlqvist.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Mats Eriksson

Planeringschef

Therése Seglert

Planarkitekt

Genomförandebeskrivning

FAKTA Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar (VA), vägar m.m. regleras genom respektive speciallag.

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan

Program var utsänt på programsamråd våren 2012. Förslag till detaljplan var utsänt för samråd under våren 2013. Granskning av planförslaget planeras till kvartal fyra 2013. Detaljplanen beräknas kunna antas andra kvartalet 2014.

1.2 Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 15 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla och ge byggrätt som tidigare tills kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (HUVUDGATA, LOKALGATA, GC-VÄG och PARK). Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen svarar för genomförande av detaljplanen och den framtida driften inom allmän platsmark d.v.s. ser till att gator m.m. byggs ut i enlighet med detaljplanen.

Vallentunavatten AB är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar inom verksamhetsområdet för allmänt VA inom Vallentuna kommun.

Huvudman för elnätet i planområdet är Elverket Vallentuna AB.

Detaljplanen möjliggör en ny skola och/eller förskola inom planområdet. Ansvar för uppförandet av skolan och/eller förskolan ligger hos Vallentuna kommuns fastighetsavdelning.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsbildning

Befintlig fastighet Vallentuna-Åby 1:94 omfattar ett betydligt större område än planområdet. Den del av fastigheten som utgör kvartersmark för skola, förskola (S) avses avstyckas från Vallentuna-Åby 1:94 och bilda en ny fastighet för ändamål enligt planen. Avstyckning genomförs genom lantmäteriförrättning vilket söks hos Lantmäteriet i Stockholms län.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Planekonomi

Samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för att ta fram en ny detaljplan för området. I framtagandet av en ny detaljplan ingår att ta fram grundkarta, fastighetsförteckning, planhandlingar, utföra utredningar som behövs som underlag för detaljplanen samt svara för detaljplanens formella handläggning fram till antagande.

Framtagandet av detaljplanen samt genomförandet såsom byggnation, genomförande på allmän plats samt fastighetsbildning finansieras genom medel avsatta i kommunplanen för projekt Åbygläntan. Till följd av planens genomförande kan vissa trafiksäkerhetsåtgärder inom planområdet bli aktuella. Kostnader för dessa åtgärder ska också täckas av de medel som är avsatta i kommunplanen för projektet.

Kostnader för bygglov debiteras via bygglovsavgift enligt för varje tidpunkt gällande bygglovstaxa.

3.2 Anläggningsavgift för VA

Vallentunavatten AB ombesörjer erforderliga åtgärder på det allmänna VA-nätet. Kommunen kommer att betala anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa.

4. Tekniska frågor

4.1 Vatten & avlopp

Anslutning till allmän anläggning för vatten, dagvatten och spillvatten finns för befintlig förskola. Den nya skol- och/eller förskolefastigheten ska ingå i verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten.

4.2 Dagvatten

Befintlig förskola har en anslutning till allmän dagvattenanläggning. Dagvattnet från delar av fastigheten och från byggnaden kommer även fortsättningsvis att ledas till det allmänna dagvattensystemet efter fördröjning. Fastigheten kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattenavledningen från fastigheten bör begränsas och ska i övrigt omhändertas lokalt genom infiltration. Flödet till de allmänna ledningarna får högst vara 30 l/s.

För att minska belastningen på Vallentunasjön ska dagvattnet så långt som det är möjligt fördröjas och renas enligt Oxundaåns dagvattenpolicy samt enligt ABVA (Allmänna bestämmelser för användande av Vallentuna kommuns allmänna vatten och avloppsanläggning).

4.3 Bullerutredning

En bullerutredning har genomförts av WSP i uppdrag av kommunen för att utreda befintlig bullersituationen utmed Lindholmsvägen. Utredningen innehåller även en prognos över bullersituationen år 2030. Resultatet beskrivs i planbeskrivningen, avsnitt 9.4 *Trafikbuller*.

Byggnaders placering kan fungera som en skyddande skärm mot trafikbullret för omgivande bostäder samt gården för skolan och/eller förskolan. Vid behov kan ett bullerplank uppföras.

4.4 Gator samt gång- och cykelstråk

För att underlätta vänstersvängar och undvika stopp i trafiken bör en vänteficka anordnas vid befintliga infarten från Lindholmsvägen (HUVUDGATA), vägen kommer därmed att behöva breddas.

Gång- och cykelvägen (GC-VÄG) som passerar förskoletomten är en viktig koppling mellan centrala stadsbygden och Vallentuna IP och vidare österut. I planeringen av en ny skola och/eller förskola avses inte detta stråk påverkas.

En separat gångväg bör anordnas mellan verksamheten och parkeringsplatsen i södra planområdet (parkering). Plats för gångväg möjliggörs inom LOKALGATA. Säkra övergångar på LOKAL- och HUVUDGATA ska säkerställas i genomförandeskedet.

4.5 Parkering

Parkering för verksamhetens bruk ska anordnas på kvartermark vid infarten från Lindholmsvägen. Kompletterande parkeringsmöjligheter ska finnas på Vallentuna IP:s parkering. Enligt Boverkets Byggregler skall en parkeringsplats för funktionshindrade anordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler såsom skola eller förskola.

4.6 Avfall

Verksamhetens avfall ska tas omhand inom den egna tomten. Verksamheten ska följa kommunens riktlinjer för avfallshantering.

Den återvinningsstation som ligger i anslutning till Åbygläntan ska flyttas för att ge plats för parkering. Plats för ny återvinningsstation möjliggörs i detaljplan för Hagaskolan och IP, D20130530.

4.1 Elledningar med tillhörande anläggningar

En befintlig transformatorstation finns inom planområdet. Dennas placering kommer inte att påverkas.

Befintliga ledningar inom planområdet (optokablar) ska flyttas för att undvika att ledningar hamnar under byggnaden.

Inom område märkt med planbestämmelsen u ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar såsom elledningar.

5. Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har tagits fram av Vallentuna kommun.

I framtagande av planförslag har deltagit exploateringsingenjör Camilla Backman, planarkitekt Therése Seglert, miljöplanerare Catharina Grundin, trafikplanerare Ewa Boo, trafikplanerare Marlene Sjödin, projektledare väg Bertil Sjögrund, kommunantikvarie Linnea Skog, VA-ingenjör Roslagsvatten AB Christina Vendel, projektledare fastighetsavdelningen Magnus Peterson och projektledare fastighetsavdelningen Louise Ahlqvist.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Anna-Carin Mattsson

Exploaterings- och infrastrukturchef

Camilla Backman

Exploateringsingenjör