



# DETALJPLAN

## PLANBESKRIVNING

# Teknikhus Roslagsbanan- Kragstalunds stn. norra

OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETEN BÄLLSTA 2:789 I  
VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

D20160219

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
TUNA TORG 2, 2 TR 186 86 VALLENTUNA  
TFN: 08-58785000 · FAX: 08-58785088  
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE



Vallemtuna  
kommun



**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**  
TUNA TORG 2, 2 TR 186 86 VALLENTUNA  
TFN: 08-58785000 · FAX: 08-58785088  
SBF@VALLENTUNA.SE

[WWW.VALLENTUNA.SE](http://WWW.VALLENTUNA.SE)



**Valletuna  
kommun**

## 1. Innehåll

<b>Planbeskrivning .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Planens syfte och huvuddrag .....</b>	<b>1</b>
<b>3. Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....</b>	<b>2</b>
3.1 Rikspolisstyrelsen.....	2
3.2 Miljö kvalitetsnormer .....	2
<b>3.2.1 Luft.....</b>	<b>2</b>
<b>3.2.2 Vatten .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Plandata .....</b>	<b>3</b>
4.1 Läge och areal.....	3
4.2 Markägoförhållanden .....	3
<b>5. Tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>3</b>
5.1 Översiktliga planer .....	3
5.2 Detaljplaner, förordnanden .....	3
5.3 Tidigare beslut.....	4
5.4 Program .....	4
<b>6. Miljöbedömning/behovsbedömning.....</b>	<b>4</b>
<b>7. Förutsättningar och förändringar.....</b>	<b>5</b>
7.1 Natur- och kulturvärden .....	5
7.2 Bebyggelseområden.....	5

7.3 Gator och trafik .....	5
7.3.1 Trafik och parkering .....	5
7.3.2 Gång- och cykelvägar .....	5
7.3.3 Kollektivtrafik.....	6
7.4 Vattenområde .....	6
7.4.1 Strandskydd .....	6
7.5 Teknisk försörjning .....	6
<b>8. Brandförsvar .....</b>	<b>6</b>
<b>9. Emissioner, risker och störningar .....</b>	<b>6</b>
<b>10. Administrativa bestämmelser .....</b>	<b>6</b>
<b>11. Miljökonsekvenser .....</b>	<b>7</b>
<b>12. Medverkande tjänstemän.....</b>	<b>7</b>
<b>Genomförandebeskrivning .....</b>	<b>8</b>
<b>13. ORGANISATORISKA FRÅGOR .....</b>	<b>8</b>
13.1 Tidplan .....	8
13.2 Genomförandetid .....	8
13.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	8
13.3.2 Allmänna platser .....	8
13.3.3 Ledningar .....	8
13.3.4 Kvartersmark för enskilt ändamål .....	9

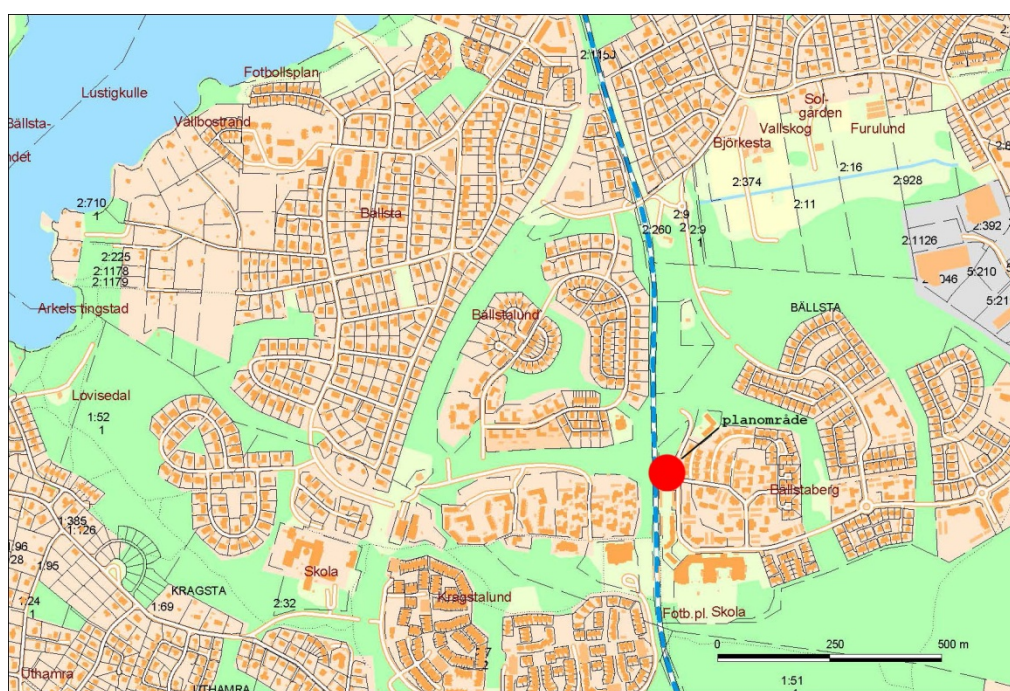
13.4 Markavtal.....	9
<b>14. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR .....</b>	<b>9</b>
14.1 Fastighetsbildning .....	9
<b>15. EKONOMISKA FRÅGOR .....</b>	<b>9</b>
15.1 Planekonomi .....	9
15.2 Inlösen, ersättning .....	9
<b>16. TEKNISKA FRÅGOR .....</b>	<b>9</b>

# Planbeskrivning

## FAKTA Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning.

Till detaljplanen hör samrådsredogörelse, fastighetsförteckning och utredningar.



*Planområdets läge*

## 2. Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att göra det möjligt att uppföra ett större teknikhus än det som idag är placerat strax norr om Kragstalunds station. Det nya teknikhuset ersätter det befintliga, mindre, teknikhuset. Ett större teknikhus är nödvändigt för att den kapacitetsförstärkning som SL arbetar för ska kunna utnyttjas fullt ut.

Marken utgörs idag av ett smalt grönstråk mellan en gång- och cykelväg och en större parkeringsplats. Området runt det nya teknikhuset kommer behöva hägnas in, ett par

träd kommer behöva fällas och en mindre del av parkeringen kommer att behöva tas i anspråk.

Syftet med detaljplanen är att säkerställa den mark som krävs för att ett teknikhus för järnvägens drift ska kunna uppföras i nära anslutning till Kragstalunds station.

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

#### **3.1 Riksintressen**

Roslagsbanan är av riksintresse för järnväg enligt 3 kap. 8 § miljöbalken (MB), vilket innebär att den ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Inom området finns inga andra riksintressen enligt 3 och 4 kap. MB.

#### **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 utbyggnad i enlighet med detaljplanen innebär inga ökade utsläpp till recipienten.

## 4. Plandata

### 4.1 Läge och areal

Planområdet ligger utmed Roslagsbanan, ca 200 meter norr om Kragstalunds station. Området gränsar i öster till en ca 2000 m<sup>2</sup> stor parkeringsplats och i väster till en gc-väg. Strax norr om utredningsområdet går Bällstabergsvägen i en tunnel under järnvägen. Även söder om utredningsområdet finns en stor parkeringsplats som ägs av en bostadsrättsförening.

### 4.2 Markägförhållanden

Planområdet är beläget inom fastigheten Bällsta 2:789 som ägs av Vallentuna Kommun.

## 5. Tidigare ställningstaganden

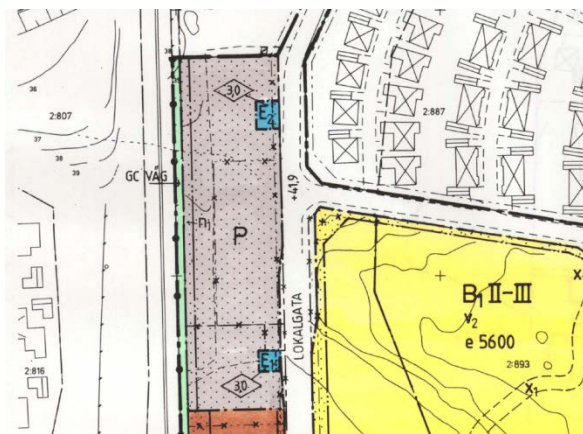
### 5.1 Översiktliga planer

I Vallentuna kommuns Översiktsplan 2010-2030 pekas området kring Kragstalund ut som ett tillväxtområde för både småhus och flerbostadshus. Detta i ett samhälle blandat med skolor, service, handel och arbetsplatser. I ett område som detta är det viktigt med en väl utvecklad infrastruktur och goda förutsättningar, inte minst för kollektivtrafiken.

### 5.2 Detaljplaner, förordnanden

Planområdet är idag planlagt för parkering och park-/naturmark med gång- och cykelväg (detaljplan D991020).





Utdrag ur detaljplan D991020

### 5.3 Tidigare beslut

Detaljplanen är av betydelse för SL:s program för kapacitetsförstärkning av Roslagsbanan. Målet är att få en effektivare och mindre störningskänslig järnvägstrafik. För att möjliggöra en ökad och punktligare trafik utmed Roslagsbanan behövs ett större teknikhus än det som idag finns strax norr om Kragstalunds station.

Kommunstyrelsens Näringslivs- och Planutskott gav 2014-02-13 §15 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av fastigheten Bällsta 2:789. Det avsedda syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för SL:s behov av ett 20 m<sup>2</sup> stort teknikhus i anslutning till Roslagsbanan vid Kragstalunds station.

### 5.4 Program

Till detaljplanen har inget program gjorts då förutsättningarna för detaljplaneprocessen bedöms vara okomplicerade.

## 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 visar att detaljplanen inte bedöms medföra risk för en betydande miljöpåverkan.

## 7. Förutsättningar och förändringar

### 7.1 Natur- och kulturvärden

Planområdet berörs inte av något Natura-2000 område och har heller inte på annat sätt pekats ut som intressant ur naturvärdessynpunkt. Den enda naturanknutna mark som finns i området är en smal remsa med naturmark mellan Kragstalunds station och angränsande parkeringsområde. Markarealen är relativt platt och den växtlighet som finns i området består av träd och buskar i en grönslänt mellan parkeringsområdet och spårområdet. Två träd behöver fällas för att ge plats åt det planerade teknikhuset.

Några kulturvärden i form av fornlämningar eller andra kulturhistoriska intressen finns inte i området.

### 7.2 Bebyggelseområden

Inom planområdet finns ingen bebyggelse med undantag för det idag befintliga teknikhuset som ska ersättas med ett nytt. I anslutning till planområdet finns ett bostadsområde med flerbostadshus.

### 7.3 Gator och trafik

#### 7.3.1 Trafik och parkering

Direkt öster om planområdet finns en infartsparkering. Omgivande vägar till och från planområdet påverkas inte av planläggningen. Detaljplanens intrång på asfalterad yta blir begränsad. Detta för att bevara tillgängligheten till Kragstalunds station utan att försämra utrymmet på den intilliggande parkeringsplatsen. I synnerhet i den södra delen där anslutning till intilliggande gång- och cykelväg finns.

#### 7.3.2 Gång- och cykelvägar

I planområdets västra del finns en gång- och cykelväg som leder till Kragstalunds station. En gångväg anordnas direkt norr om teknikhuset som ansluter gång- och cykelbanan utmed Roslagsbanan och parkeringsplatsen i öster.

### 7.3.3 Kollektivtrafik

Den aktuella detaljplanen syftar till att utgöra ett komplement till, och förutsättning för genomförandet av SL:s program för kapacitetsförstärkning av Roslagsbanan. Den omgivande kollektivtrafiken kommer inte påverkas av den aktuella detaljplanen.

## 7.4 Vattenområde

### 7.4.1 Strandskydd

Inget strandskydd förekommer inom utredningsområdet.

## 7.5 Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen påverkas i den mening att omsättningen av el ökar med tanke på det större teknikhuset på 20 m<sup>2</sup> som ger möjlighet till tätare trafik utmed Roslagsbanan.

Det befintliga VA-nätet påverkas inte, liksom inte heller omhändertagandet av dagvatten i och med att teknikhuset inte ska kopplas till det allmänna VA-nätet.

## 8. Brandförsvar

Området ligger inom 10 minuters insatstid.

## 9. Emissioner, risker och störningar

Den aktuella detaljplanen bidrar inte till några ytterligare risker eller störningar i form av buller, luftföroreningar, farligt gods, utsläpp eller försämrade sanitära förhållanden.

Indirekt, i och med att detaljplanen ska bidra till förbättrad kapacitet och ökad trafik utmed Roslagsbanan, så kan det leda till ökade bullernivåer. Detta kommer då att åtgärdas bland annat med hjälp av bullerplank utmed sträckor där det anses nödvändigt.

Radonskyddande åtgärder bör ske vid grundläggning inom planområdet för att höga radonhalter ska undvikas. Rekommenderat gränsvärde för nya och befintliga byggnader samt arbetslokaler är 200 Bq/m<sup>3</sup> inomhusluft.

## 10. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft.

Huvudman för allmän plats inom planområdet är kommunen.

## 11. Miljökonsekvenser

Detaljplanen medför inte några betydande miljökonsekvenser och någon Miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte som nödvändig.

## 12. Medverkande tjänstemän

Samrådshandlingarna har utarbetats av Camilla Peterson, projektledare, Emma Zigliara, projektledare väg, John Öster, planarkitekt.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Daniel Jarl  
Planeringschef

Anna Nilsson  
Planarkitekt

# Genomförandebeskrivning

## FAKTA Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plan-genomförande. 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.

## 13. ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 13.1 Tidplan

Planuppdrag för del av fastigheten Bällsta 2:789 gavs av Näringslivs- och planutskottet den 13 februari 2014. Förslag till detaljplan sänds ut för granskning under mars/april 2015. Detaljplanen beräknas kunna antas tredje kvartalet 2015.

### 13.2 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.

### 13.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

#### 13.3.2 Allmänna platser

Inom planområdet kommer viss del av marken av vara planlagd som park. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### 13.3.3 Ledningar

Inom planområdet finns inga kända ledningar.

### **13.3.4 Kvartersmark för enskilt ändamål**

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande och upprustning av samtliga anläggningar.

### **13.4 Markavtal**

Innan detaljplanen antas ska ett markavtal upprättas mellan exploatören och Vallentuna kommun. I markavtalet ska den marköverföring som behövs för planens genomförande samt exploatörens tillfälliga nyttjande av kommunens mark regleras.

## **14. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **14.1 Fastighetsbildning**

Detaljplanens genomförande innebär att all kvartersmark inom planområdet regleras från kommunens fastighet Bällsta 2:789 till lämplig fastighet ägd av exploatören. En överenskommelse om detta ska tecknas innan detaljplanen antas. Exploatören ansöker om och bekostar förrättning för fastighetsregleringen.

## **15. EKONOMISKA FRÅGOR**

### **15.1 Planekonomi**

Ansvar för kostnader för planläggning ska regleras i avtal om upprättande av detaljplan för del av Bällsta 2:789.

### **15.2 Inlösen, ersättning**

För överlättna markområden ska ingen ersättning utgå.

## **16. TEKNISKA FRÅGOR**

Inga komplikationer kring tekniska frågor såsom VA, dagvatten, buller eller geoteknik förväntas inom området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Anna-Carin Matsson

Exploaterings- och infrastrukturchef

Camilla Petersson

Exploateringsingenjör