2023-04-18

DIARIENUMMER KS 2020.160

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Mörby backe

OMFATTANDE VALLENTUNA-MÖRBY 1:98 M.FL.I VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900 I DESS LYDELSE EFTER 1 APRIL 2020.

D20231108

VALLENTUNA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 1 · 186 86 VALLENTUNA
TFN: 08-587 850 00 · FAX: 08-587 859 88
SBF@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE

Vallentuna kommun

FAKTA Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett instrument för kommunen att förverkliga den lokala bebyggelsepolitiken. En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas och hur byggnader, anläggning och tomter får utformas inom ett visst område, det vill säga hur miljön avses förändras eller bevaras. Kommunen har genom lagstadgat planmonopol, ensamrätt att utforma och anta planer inom sin geografiska gräns. I Vallentuna kommun handläggs planer av Samhällsbyggandsförvaltningen och antas av Kommunfullmäktige. Processen för att ta fram en detaljplan och vad en detaljplan ska och får reglera anges i Plan- och bygglagen. En detaljplan består alltid av en plankarta med tillhörande planbeskrivning. Det är plankartan som reglerar markanvändningen och bebyggelsen. Plankartan är juridiskt bindande i efterföljande bygglovsprövningar och fastighetsregleringar. Planbeskrivningen är till för att förklara bakgrund, syfte, bestämmelser och genomförande samt konsekvenser av ett genomförande av detaljplanen. Som underlag till detaljplanen har ett flertal utredningar tagits fram för att klargöra befintliga förhållanden och hur vissa frågor som avser teknisk försörjning, miljö, hälsa och säkerhet ska regleras i planen och hur de ska hanteras när planen genomförs.

Innehållsförteckning

1. Inledning 5
1.1 Planhandlingar 5
1.2 Planens syfte 5
1.3 Planens huvuddrag 5
1.4 Plandata 6
1.5 Planprocessen 8
2. Förutsättningar 9
2.1 Nationella intressen 9
2.2 Kommunala ställningstaganden 10
2.3 Stads- och landskapsbild 13
2.4 Naturmiljö 14
2.5 Kulturmiljö 16
2.6 Geotekniska förhållanden 17
2.7 Hydrologiska förhållanden 18
2.8 Ledningar 18
2.9 Gator och trafik 19
2.10 Service 20
2.11 Hälsa och säkerhet 20
3. Planförslag 24
3.1 Föreslagen bebyggelse 24
3.2 Framtida utveckling av området 26
3.3 Kvartersmark 26
3.4 Allmän platsmark 31
3.5 Teknisk försörjning 32
3.6 Hälsa och säkerhet 40
3.7 Administrativa bestämmelser 44

4. Genomförande 44
4.1 Organisatoriska frågor 44
4.2 Fastighetsrättsliga frågor 46
4.3 Ekonomiska frågor 46
4.4 Tekniska frågor 47
5. Konsekvenser av planens genomförande 48
5.1 Miljö 48
5.2 Stads- och landskapsbild 51
5.3 Kulturhistoriskt värdefull miljö 51
5.4 Hälsa och säkerhet 51
5.5 Ekonomiska konsekvenser 51
5.6 Sociala konsekvenser 52
5.7 Fastighetskonsekvenser 52
6. Medverkande 52
7. Bilagor 53

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser A3 (1:1000)
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

1.2 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus vars omfattning och utformning regleras i en kvartersstruktur och skala som bidrar till en trivsam boende- och gatumiljö samt småstadskvalitéer med hänsyn till platsens läge i centrala Vallentuna.

1.3 Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för två flerbostadshus med totalt ca 75 lägenheter av varierande storlek. I den norra byggnadskroppen mot Teknikvägen möjliggörs för centrumändamål i markplan. Den norra byggnadskroppens höjd föreslås begränsas till fyra våningar med en femte våning som utformas som vindsvåning med sadeltak. Den södra byggnadskroppens föreslås sänkas en våning och följa terrängen för att anpassa till intilliggande bebyggelse och begränsas därmed till tre våningar med en fjärde vindsvåning med sadeltak. Bebyggelsen regleras i en halvöppen kvartersstruktur så att byggnadskropparna ligger direkt mot gatan utmed Mörbyvägen och Svedjevägen och skapar ett tydligt och tryggt gaturum.

Längs Teknikvägen begränsas bostädernas placering mot gatan av ett skyddsavstånd om 15 meter då vägen utgörs av sekundär transportled för farligt gods. Inom riskavståndet får ingen användning som uppmuntrar till stadigvarande vistelse ske. Utrymmet kan användas för bostadsentréer, cykelparkering och dagvattenhantering. I övrigt innehåller planen ett antal utförande- och utformningsbestämmelser för att göra bostäderna lämpliga med hänsyn till risken för olyckor på angränsande transportled för farligt gods samt Sevesoanläggningen Paragon Nordic ca 200 meter från planområdet.

Parkering löses i underjordiskt garage som möjliggörs under flerbostadshus och gård i den norra delen av planområdet.

Allmän plats utefter Mörbyvägen föreslås utformas med gångbana, kantstensparkering, en angöringsplats för sopbil samt grönska och gatumöblering på resterande yta. På västra sidan av Mörbyvägen föreslås en gång- och cykelväg. Längs Teknikvägen föreslås gång- och cykelbana, busshållplats samt möbleringszon. Mot Svedjevägen ges utrymme för en trottoar längs bostadshusets fasad.

1.4 Plandata

1.4.1 Läge och omfattning

Planområdet är beläget i norra centrala Vallentuna vid korsningen Teknikvägen/Mörbyvägen. I norr angränsar planområdet mot Teknikvägen, i väst mot Mörbyvägen och flerbostadshus, i syd mot Svedjevägen och villabebyggelse samt i öst mot en församlingsgård med tillhörande markparkering. Planområdet upptar en yta om ca 5500 m².

Figur 1. *Översiktskarta. (Vallentuna kommun)*

Figur 2. *Flygbild från 2020 över planområdet med omgivning. (Vallentuna kommun)*

1.4.2 Markägoförhållanden och servitut

De fastigheter som ingår i detaljplanen är de privatägda fastigheterna Vallentuna-Mörby 1:98 och 1:357 samt de kommunägda fastigheterna Vallentuna-Mörby 1:94 och 1:305. Dessa fastigheter utgör kvartersmarken inom planområdet. Del av den kommunägda gatufastigheten Vallentuna-Mörby 1:297 ingår också i detaljplanen i form av allmän plats.

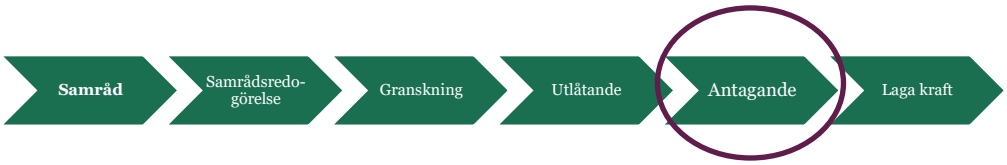
På Vallentuna-Mörby 1:98 finns två officialservitut, akt. 0115-12/15.1 och akt. 0115-12/15.2 till last för Vallentuna-Mörby 1:98 och till förmån för Vallentuna-Mörby 1:357. Servitutet ger rätt att använda, underhålla och förnya ett 4,5 meter brett område för utfart till allmän väg.

***Figur 3**. Markägoförhållanden och servitut. Gulstreckade linjer betecknar fastighetsgränser, rosa yta servitut och rödstreckad transparent linje planområdets gräns.*

1.5 Planprocessen

Näringslivs- och planutskottet på Vallentuna kommun meddelade positivt planbesked den 16 augusti 2016, § 61 för upprättande av ny detaljplan på fastigheterna Vallentuna-Mörby 1:98, 1:357. 1:94 och 1:305. Beslut om planuppdrag meddelades av Samhällsbyggnadschefen den 12 maj 2020 enligt kommunstyrelsens delegationsordning nr 9.3.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Valet av standardförfarande motiveras av att planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt att planen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Efter granskningen har ett granskningsutlåtande upprättats där yttranden som framförts under granskningen redovisas. Vissa mindre revideringar och förtydliganden har gjorts i planhandlingarna inför antagande. Antagande är beräknat att ske i kommunfullmäktige under kvartal 1 2023. Efter antagandet löper en tre veckors överklagandetid innan detaljplanen får laga kraft.

Preliminär tidplan för planprocessen

Samrådsbeslut	2:a kvartalet 2021
Beslut om granskning	2:e kvartalet 2022
Antagande (KF)	1:a kvartalet 2023

2. Förutsättningar

I följande avsnitt redogörs för planområdets förutsättningar. Avsnittet tar upp nationella intressen och kommunala ställningstaganden, befintlig bebyggelse-, natur och kulturmiljö, geotekniska och hydrologiska förhållanden, vägnät och trafik inom området samt allmän och kommersiell service. Vidare berörs hälsa och säkerhet i frågor som rör översvämningsrisk, markföroreningar, ras och skredrisk, risken för olyckor med farligt gods och Sevesoanläggning samt buller och vibrationer.

Planområdets förutsättningar kan ses utgöra allmänna och enskilda intressen som beaktas och tas ställning till i planförslaget för att visa hur planområdet kan bebyggas och användas på ett sätt som är lämpligt. Flera av dessa intressen regleras på olika sätt i Plan- och bygglagen och Miljöbalken. Ibland står ett eller flera intressen i konflikt med varandra och då behöver planförslaget göra avvägningar mellan intressen.

2.1 Nationella intressen

2.1.1 Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

2.1.2 Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vid fysisk planering ska berörda miljökvalitetsnormer följas. En miljökvalitetsnorm är en bindande gräns för ett miljötillstånd som ska följas vid- eller efter en viss tidpunkt. Syftet med miljökvalitetsnormer är att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla de krav som ställs genom Sveriges medlemskap i EU. Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. miljöbalken och meddelas av regeringen och berörda myndigheter genom föreskrifter och förordningar. Normerna baseras huvudsakligen på olika EU-

direktiv. Miljökvalitetsnormer finns för luftkvalitet utomhus, vattenkvalitet i sjöar och vattendrag samt för omgivningsbuller.

Planen berörs inte av miljökvalitetsnormer för buller, se förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Centrala Vallentuna klarar normer för luftkvalitet enligt Stockholms luft- och bulleranalys (SLB-analys) luftföroreningskartor.

Vattendelegationen vid vattenmyndigheten i respektive distrikt fastställer miljökvalitetsnormer för vattenförekomster inom en sexårig förvaltningscykel. Miljökvalitetsnormerna för vatten säger vilken kvalitet och status vattnet i en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

Planområdet ligger inom ett delavrinningsområde vars dagvatten tas emot av ytvattenförekomsten Vallentunasjön. Planen berörs därmed av miljökvalitetsnormer för vatten. Vallentunasjön har idag dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Sjön har problem med övergödning och vissa miljögifter som kvicksilver, PFOS och PBDE. Målet är att uppnå god ekologisk och kemisk status 2027. Genomförandet av nya detaljplaner får inte orsaka en försämring av statusen eller äventyra att god status uppnås. Ett stort problem är växtplankton (näringsämnespåverkan) som har orsakats av övergödning över en längre tid och resulterar i dålig status. Kommunen arbetar med flera åtgärder för att komma till bukt med problemet.

I kommunens Blåplan, antagen 2021, beskrivs att behovet av utsläppsminskning avseende fosfor i Vallentunasjön enligt VISS behöver minskas med 52 % vilket motsvarar ca 328 kg/år utifrån utförda belastningsberäkningar. Icke-försämringskravet har tydliggjorts genom den s.k. Weserdomen, i domen från 2015 slås fast att ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk resp. kemisk status). Enligt domen sker en försämring av status så snart statusen hos minst en kvalitetsfaktor försämras en klass, exempelvis från god till måttlig.

2.2 Kommunala ställningstaganden

2.2.1 Översiktsplan

Kommunens gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 27 augusti 2018. Översiktsplanens strategier för den fysiska utvecklingen är bland annat att ny bebyggelse ska ske i anslutning till stationslägen längs Roslagsbanan. Inom tätorterna ska det bli en tätare bebyggelse med småstadskvalitéer. Planförslaget bedöms ha stöd i översiktsplanens strategier och bidrar till att de uppfylls.

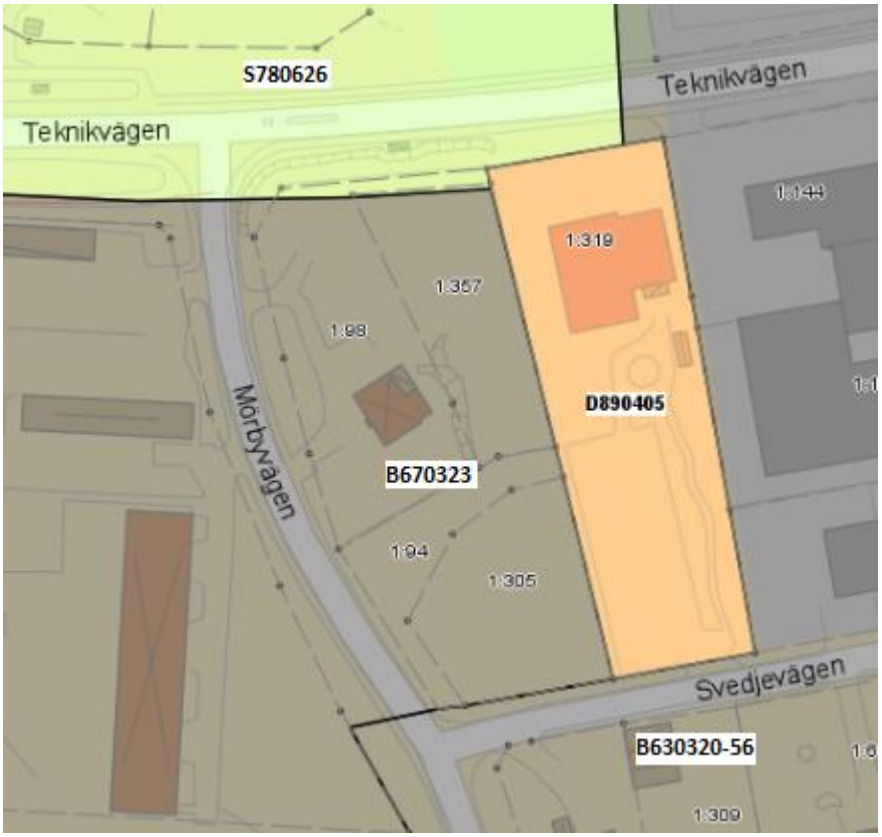
En fördjupad översiktsplan för västra Vallentuna tätort (FÖP västra Vallentuna), där planområdet ingår, var på samråd under februari – april 2022 . Inriktningen för FÖP västra Vallentuna är en utveckling med både verksamheter och bostäder.

Figur 4. *Urklipp av översiktsplanens markanvändningskarta. Röd prick är aktuellt planområde. 4 representerar FÖP Västra och 1 centrala Vallentuna. Orange linje utgör avgränsning för FÖP-område.*

2.2.2 Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan inom planområdet är huvudsakligen B670323, Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Mörby i Vallentuna kommun fastställd den 23 mars 1967 och ändrad genom beslut i kommunfullmäktige den 27 mars 2006. Ändringen 2006 syftade till att införa kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. I byggnadsplanen är marken inom aktuellt planområde planlagd för friliggande enbostadshus i högst två våningar.

Mindre delar av aktuellt planområde berörs av S780606, Förslag till stadsplan för Mörby gård fastställd 6 juni 1978 och B630220-56, Förslag till byggnadsplan för delar av fastigheterna Mörby och Rickeby mm del 1 fastställd den 20 mars 1963. I S780606 är marken som berör planområdet reglerad som allmän plats och i B630220-56 är marken reglerad som allmän plats och mark som inte får bebyggas.



Figur 5. *Gällande detaljplaner inom området.*

2.2.3 Bostadsbyggnadsprogons

Detaljplanen ingår i aktuell bostadsbyggnadsprognos 2022-2031 för Vallentuna kommun och finns omnämnd inom delområdet ”Västra Vallentuna”. Projektet bedöms i bostadsbyggnadsprognosen kunna tillskapa ca 75 bostäder i flerbostadshus. Målet i bostadsbyggnadsprognosen är en planeringstakt om ca 500 bostäder om året vilket aktuell plan är med och bidrar till.

2.2.4 Sverigeförhandlingen

Planområdet ligger inom Roslagsbanans influensområde. Därmed faller planen inom bostadsåtagandet i Sverigeförhandlingen där Vallentuna kommun tillsammans med andra kommuner i Stockholm Norrort, Region Stockholm och staten gjort en överenskommelse om att gemensamt finansiera en förlängning av Roslagsbanan till Stockholm city. Som en del i överenskommelsen har Vallentuna kommun åtagit sig att bygga 5650 nya stationsnära bostäder till år 2035. Nya bostäder som drar nytta av Roslagsbanans utbyggnad behöver betala medfinansieringsersättning och är på så vis med och finansierar utbyggnaden.

2.3 Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger som en av de nordliga entréerna till centrala Vallentuna vid den korsning där Teknikvägen möter Mörbyvägen och leder trafikanter vidare in mot Vallentuna centrum. Planområdet består idag av en 40-talsvilla med tillhörande trädgård. I södra delen finns en skogsdunge. Från en mindre höjd längs Mörbyvägen sluttar planområdet ner mot Teknikvägen åt norr och Svedjevägen åt öst. Direkt väster om planområdet finns ett flerbostadshusområde med lamellhus från 60-talet med carport och parkeringar ut mot Teknikvägen. På andra sidan Teknikvägen norr om planområdet ligger ett mindre villaområde med hus uppförda från sekelskiftet fram till 1980-talet.

Figur 6. *Vy söderut över planområdet från Teknikvägen, november 2020. Befintlig 40-talsvilla i mitten, till vänster församlingsgård och till höger lamellhus från 60-talet med carports.*

Direkt öster om planområdet ligger en byggnad med putsfasad och högrest sadeltak som utgör möteslokal för det religiösa samfundet Jehovas vittnen. Längre österut, på båda sidor om Mörbyvägen, ligger ett område med industri- och verksamhetslokaler som utvecklats succesivt sedan 60-talet. Där finns bland annat en av Vallentunas större industrier, Paragon Nordic (tidigare Aerosol Scandinavia) med huvudkontor och produktionsanläggning av produkter i aerosol-, plast-, och glasförpackningar m.m. Söderut längs Mörbyvägen tätnar bebyggelsen efterhand, från att kantas av små skogsdungar och en enstaka villabostad till flerbostadshus och centrumbebyggelse.

Översikt bebyggelse.

1. Lamellhus från 60-tal i väst.

2. *Församlingsgård i öst.*

3. *Villa söder om planområdet*

4. *Verksamhetsområde öster om planområdet*.

2.4 Naturmiljö

En naturvärdesinventering (Sweco, 2021) har genomförts där områdets naturvärden studerats. För att avgöra hur stora värden som området besitter så används en fyrgradig skala: visst naturvärde, påtagligt naturvärde, högt naturvärde och högsta naturvärde. Inventeringen visar att områdets norra delar har ett visst naturvärde medan skogsdungen i områdets södra del har ett påtagligt naturvärde, se figur nedan.

Figur 7. *Naturvärdesinventering över området (Sweco, 2021)*

Inom det södra området med påtagligt naturvärde finns ett flertal äldre tallar som bedömts till ca 150 år. Då tallmiljöerna är fragmenterade i tätorten (Naturvårdsverket, 2021) har tallmiljöer och äldre tallar som finns i tätorten ett högt värde som livsmiljöer och för möjligheten till spridning mellan livsmiljöer idag och i framtiden.

Skogsdungen ingår i ett till stora delar sammanhängande stråk med grönska som sträcker sig från Hövdingaparken i söder till Snapptunafältet i norr.

Figur 8. *Skogsdunge sedd från Mörbyvägen och en av de äldre tallarna.*

2.5 Kulturmiljö

Planområdet ligger på mark som historiskt tillhört Mörby gårds ägor, en av de gårdar på vars mark centrala Vallentuna vuxit fram. Mörby gård låg direkt norr om korsningen Mörbyvägen/Teknikvägen. Mangårdsbyggnaden från 1909 finns kvar. Delar av Mörbyvägen går enligt tidigare sträckning för Häradsvägen, vars historia går långt tillbaka i tiden. Vägen knöt samman Mörby gård med Vallentuna kyrka.

Figur 9. *Mangårdsbyggnaden på Mörby gård. Fotograf: Stig Forslund 1960.*

Figur 10. *Mörby gård i utklipp från häradsekonomiska kartan 1901-06. Aktuellt planområdet ligger söder om gården längs landsvägen.*

Enligt riksantikvarieämbetets kartunderlag finns en fornlämning i form av ett boplatsområde som berör den södra delen av planområdet med RAÄ-nummer Vallentuna 542. I beskrivningen av fornlämningen står det att den är undersökt och borttagen. Vallentuna kommun har i ett tidigt skede haft samråd med Länsstyrelsen i frågan. Länsstyrelsen besökte platsen för fornlämningen den 26 mars 2020. I yttrande med beteckning 431–13277–2020 den 31 mars 2020 har Länsstyrelsen bedömt att ingen fornlämning kvarstår samt att inga arkeologiska åtgärder krävs inför byggnationen.

I antikvarisk kommentar från kulturavdelningen 2021-03-21 bedöms delar av befintlig vegetation med äldre tallar ha kulturvärden.

2.6 Geotekniska förhållanden

Planområdet varierar i höjd från ca 21 m ö.h. i den sydvästra delen och sluttar sedan nedåt mot nordost där marknivån är som lägst, ca 15 m ö.h.

En geoteknisk utredning har tagits fram för planen, *PM-Geoteknik Vallentuna-Mörby 1:98 m.fl.* (AFRY, 2021). Utredningen redogör för de geotekniska förhållandena inom planområdet. I den norra, lägre belägna delen av undersökningsområdet består jorden av en fyllning på torrskorpelera som övergår till en lera. Leran underlagras av en friktionsjord på berg. Fyllningens mäktighet är cirka 0,4 till 1,2 meter och består av grusig lerig sand och sandig lera. Torrskorpan är cirka 0,4 till 0,6 meter tjock och leran 0,3 till 1,0 meter tjock. Leran är varvig och något siltig. Berget ligger på cirka 2,1 till 2,8 meter under markytan.

I den södra delen av undersökningsområdet som ligger högre i terrängen består jorden av en fyllning på morän på berg. Fyllningen har en mäktighet om cirka 1,6

meter och består av sandig lera med torrskorpekaraktär. I den underliggande moränen har block påträffats. Berget ligger på cirka 3,4 till 4,4 meter under markytan.

2.7 Hydrologiska förhållanden

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet ligger inom delavrinningsområdet som rinner till Vallentunasjön (SE659771-162546) via Ormstaån. Vallentunasjön ingår i Oxunda avrinningsområde. Oxunda vattensamverkan är ett samarbete mellan Vallentuna, Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Sigtuna och Järfälla med syfte att förbättra miljötillståndet i sjöar och vattendrag och kunna uppnå vattenmyndighetens mål om god ekologisk och kemisk status samt de nationella målen för vattenmiljön.

En dagvattenutredning som redogör för befintliga dagvattenförhållanden har tagits fram, *Dagvattenutredning Vallentuna-Mörby 1:98 m.fl* (Norconsult, 2022) samt en kompletterande utredning *PM Mörby backe – Dagvatten* (Sweco, 2022). Vid mindre regn förväntas dagvatten från grönområdet i den södra delen av planområdet att infiltrera i marken. Jordarten i den södra delen, sandig morän, har god potential för infiltration av dagvatten. Det finns därmed möjligheter för infiltration och lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i de södra delarna av planområdet. Vid större regn förväntas dagvatten från den södra delen av området att avrinna ytligt österut till brunnar på en parkeringsplats vid Svedjevägen.

Huset med tillhörande gårdsyta avvattnas norrut via en dagvattenservis till ledningsnätet i Teknikvägen. Jordarten lera, som finns i norra planområdet, har i regel låg genomsläpplighet vilket begränsar infiltration.

Befintliga dagvattenflöden beräknas till 17, 27 och 46 l/s vid ett 5-årsregn, 20-årsregn och 100-årsregn.

Uppmätt grundvattennivå i mars 2021 låg på +14,6 m ö. h. (0,7 meter under markytan) vid en punkt i nordöstra delen av planområdet.

2.8 Ledningar

Ellevio har en 12 kV markledning i planområdets östra kant, längs med fastighetsgräns. Ledningen måste beaktas och kan, om den berörs av markarbeten vid planens genomförande, behöva omförläggas i befintligt läge. Längs med Mörbyvägen finns ett befintligt 0,4 kV lågspänningsstråk i gångbana. Kablarna måste beaktas och blir föremål för omförläggning/ledningsflytt i samband med markåtgärder i allmän platsmark vid planens genomförande.

Ledningar för fjärrvärme finns längs Svedjevägen.

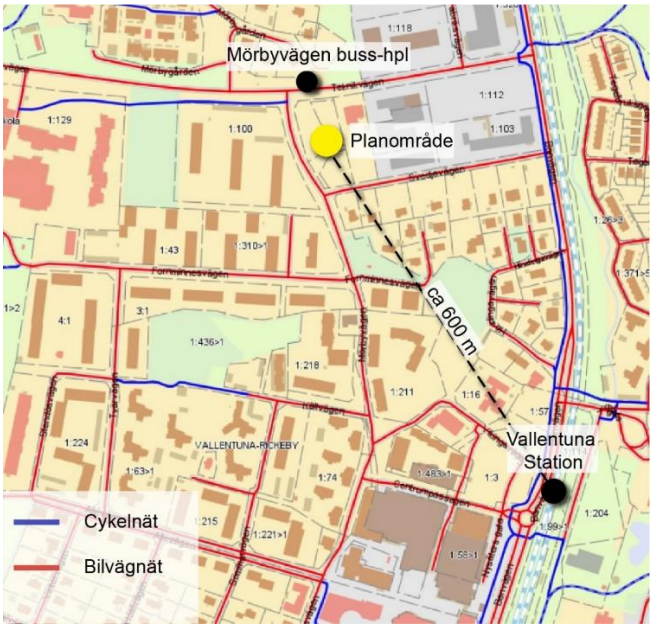
2.9 Gator och trafik

Planområdet avgränsas av Teknikvägen, Mörbyvägen och Svedjevägen. Teknikvägen utgör huvudled mellan Väsbyvägen och Banvägen och är den största vägen i området. Teknikvägen ansluter till flera bostadsområden samt verksamhetsområdet öster om planområdet. Mörbyvägen börjar vid Teknikvägen i norr och går mot centrum där den övergår i Gärdesvägen som ansluter mot Väsbyvägen. Svedjevägen är en mindre kvartersgata mellan Mörbyvägen och Banvägen som ansluter till villabostäder och verksamheter. Hastighetsgräns på Teknikvägen är 40 km/h. På Mörbyvägen och Svedjevägen är hastighetsgränsen 30 km/h.

Längs västra sidan av Mörbyvägen finns gångbana med kantsten. På östra sidan av Mörbyvägen finns en trottoar som sträcker sig från befintlig infart till planområdet fram till Teknikvägen. Teknikvägen har gångbana med kantsten på båda sidor av vägen.

Kollektivtrafiken i planområdets närhet utgörs av busshållplatsen ”Mörbyvägen” som ligger direkt norr om planområdet längs Teknikvägen. Hållplatsen trafikeras regelbundet från morgon till sen kväll med bussar mot Upplands Väsby centrum med pendeltågstation, Danderyds sjukhus med röda linjens tunnelbana samt bussar mot Arninge handelsområde. Ändringar av allmän plats invid busshållplats Mörbyvägen ska följa Region Stockholms riktlinjer RiGataBuss. Planområdet ligger ca 600 m från Vallentuna station med bussterminal och Roslagsbanan mot centrala Stockholm.

I dagsläget finns parkering i form av gårdsplan framför villan. Gatuparkering längs Mörbyvägen och Teknikvägen är förbjuden.



Figur 11. *Befintligt cykelnät och bilvägnät. Planområdet är beläget ca 600 meter från Vallentuna station och i direkt angränsning till en busshållplats längs Teknikvägen.*

2.10 Service

Vallentuna centrum ligger ca 5 min gångväg från planområdet med matbutiker, systembolag, restauranger och apotek m.m. I centrum finns även offentlig service i form av kulturhus- och bibliotek, kommunens kontaktcenter, vårdcentral och folktandvården. De närmaste grönområdena är Hövdingparken och Snapptunafältet.

Inom ca 500 meters radie finns tre förskolor. Närmsta lekplats finns ungefär 1 km från planområdet. Ca 5 min gångväg från planområdet ligger Rosendalskolan med F-årskurs 9. I Vallentuna centrum finns gymnasium.

2.11 Hälsa och säkerhet

2.11.1 Buller och vibrationer

Trafik på Teknikvägen och Mörbyvägen ger upphov till buller inom planområdet. Roslagsbanan och Banvägen en bit längre bort från planområdet kan ge upphov till visst buller inom planområdet. Närliggande verksamhetsområde kan också utgöra en källa till buller. Tunga transporter längs Teknikvägen och Mörbyvägen kan eventuellt bidra till vibrationer inom planområdet. Svedjevägen är en mindre lokalgata med lite trafik och bedöms inte alstra något störande buller.

Gällande riktlinjer som ska tillämpas avseende trafikbuller är förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling, förordning 2015:16) som anger bullerriktlinjer som inte får överskridas vid bostadsbyggnads fasad och uteplats. Riktlinjer för bostadsbyggande utsatt för buller från industriverksamhet styrs genom Boverkets rapport BFS 2020:2 (tidigare 2015:21), Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär. För buller inomhus så ska folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, FoHMFS 2014:13 tillämpas.

För vibrationer saknas i dagsläget nationella riktvärden för högsta tillåtna vibrationsnivå i bostad. Normalt används 0,4 mm/s vägd vibrationshastighet som riktvärde, vilket motsvarar den lägre gränsen för måttlig störning enligt svensk standard SS 460 48 61. Enligt standarden ger vibrationer inom gränserna för måttlig störning (0,4 mm/s – 1 mm/s) i vissa fall anledning till klagomål.

2.11.2 Farligt gods och Sevesoanläggning

Planområdet berörs av risk för olycka med farligt gods längs Teknikvägen som utgör sekundär transportled för farligt gods. Även den närliggande verksamheten Paragon Nordic har en cisternpark med farliga ämnen som medför en potentiell olycksrisk vid gasläcka eller explosion. Paragon Nordic omfattas av Sevesolagen för att förebygga följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

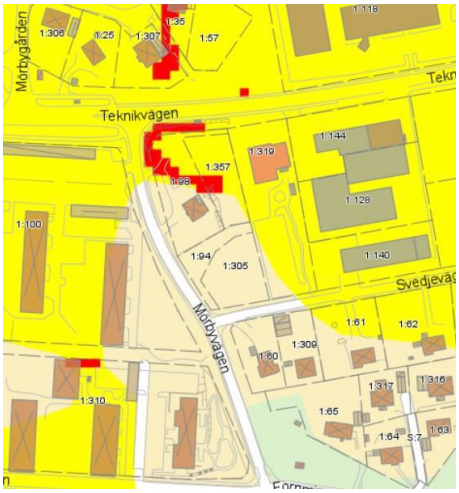
Risken för människors hälsa och säkerhet med hänsyn till planerade bostäders närhet till sekundär led för farligt gods och Sevesoanläggningen Paragon Nordic har utretts i *Riskutredning för Vallentuna-Mörby 1:98 m.fl.* (Norconsult, 2020). Riskutredningens kvalitativa riskanalys av Paragon Nordics verksamhet visar att planområdet uppfyller rekommenderat skyddsavstånd som bedömts till 185 meter från riskkällan (cisternparken). En eventuell flytt av cisternparken kommer begränsas av redan befintliga verksamheter och bostäder. Den mest troliga alternativa placeringen av cisternparken om den skulle flytta närmare planområdet innebär att området fortfarande kommer ligga utanför rekommenderat skyddsavstånd på 185 meter, se figur 12.

Figur 12. *Konsekvensavstånd redovisade i svart för 55, 70 och 185 meter vid en flytt av cisternparken till fastighetens sydöstra hörn. Konsekvensavstånd vid nuvarande placering redovisas med rödstreckade områden. Planområdet redovisas i rött. (Norconsult. 2020)*

Riskanalysen för transporter av farligt gods på Teknikvägen förbi planområdet visar att risknivåerna medför att rimliga skyddsåtgärder, sett ur kostnadsperspektiv och praktisk genomförbarhet, ska vidtas. En osäkerhetsanalys har genomförts där antalet transporter av farligt gods dubblerades och antalet personer närvarande i planområdet ökades med 25 %. Även osäkerhetsanalysen visar att risknivåerna ligger inom det område där rimliga skyddsåtgärder sett ur kostnadsperspektiv och praktisk genomförbarhet ska vidtas. Hantering av risk och föreslagna skyddsåtgärder beskrivs under avsnitt 3.4.6.

2.11.3 Ras och skred

Det finns förutsättningar för initialskred inom planområdet enligt kommunens översiktliga kartering av risker avseende ras, skred och översvämning (WSP, 2013). Förutsättningar för initialskred finns enligt karteringen i områden med jordlager av lera och silt och där marklutningen överstiger förhållandet 1:10. Borrningar som utfördes av AFRY våren 2021 har inte visat på betydande lermäktigheter inom området där förutsättning för initialskred identifierats. Därför anses förutsättningen för initialskred vara låg.



Figur 13. *Skredrisk, rött visar var marken lutar mer än 1:10 på lera, silt eller organiska jordarter (stabilitetszon I). Gult visar var marken lutar mindre än 1:10 på lera, silt eller organiska jordarter (stabilitetszon II).*

2.11.4 Markföroreningar

Föroreningsbilden inom planområdet har utretts i *PM Miljöteknisk markundersökning för Vallentuna-Mörby 1:98 m.fl.* (AFRY, 2021) med syfte att få en bild av eventuella föroreningar inom planområdet och om dessa kan utgöra en risk för människors hälsa och miljön om planområdet exploateras med bostäder.

Avseende potentiella föroreningar inom området har det funnits en bod under 70- och 80-talet där olja/ kemiska produkter förvarats. Spill kan ha förekommit. Föroreningar i form av halogenerade lösningsmedel, klororganiska pesticider, alifatiska kolväten och PAH från närbeläget industriområde kan ha påverkat mark i planområdet genom deponering från luft samt grundvattnets strömningsriktning. En bilvårdsanläggning och en industri verksam inom ytbehandling av trä öster om planområdet kan ha genererat föroreningar i form av alifatiska kolväten och PAH som påverkat mark inom planområdet. I övrigt rör det sig om potentiella föroreningar som normalt återfinns i stadsmiljö. Bland annat förhöjda halter metaller, oljekolväten och PAH. Utifrån den heterogena föroreningsbilden har en bred screening i både jord- och grundvattenprover utförts.

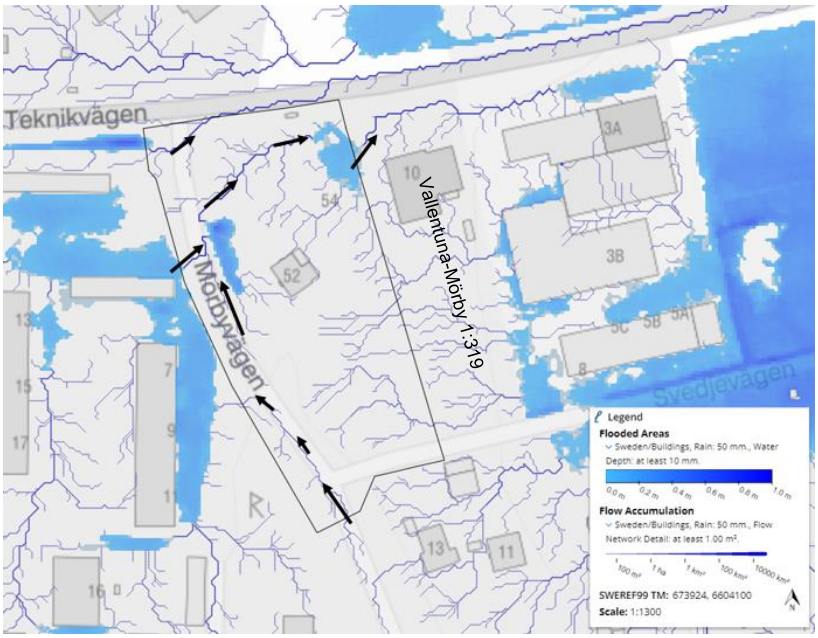
För föroreningshalter i jord har markundersökningen utgått från Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). KM är det riktvärde som vanligtvis används vid bedömning av mark som ska användas för exempelvis bostäder, vilket är fallet för aktuell detaljplan. För grundvatten användes bedömningsgrunder enligt SGU (2013), riktvärden enligt Naturvårdsverket (1999) samt SPI:s riktvärden (SPI, 2012).

Resultatet från provtagningar i mark visar inga halter av metaller, petroleumprodukter, PAH, PCB eller klorerade lösningsmedel över gällande riktvärden. Endast halter av krom låg strax över gränsvärden för mindre än ringa risk (MRR) vilket är lägre än KM. Påträffade metallhalter i grundvattnet bedöms låga eller måttliga. Övriga analyserade parametrar översteg ej riktvärden. Grundvattnet inom området bedöms därmed som relativt opåverkat.

2.11.5 Översvämningsrisk

Genomförd skyfallskartering visar två lågpunkter där det ansamlas stående vatten vid ett 100 års regn. I den nordöstra lågpunkten ansamlas vatten upp till 0,3 m och i den sydvästra punkten ansamlas vatten upp till 0,2 m, se figur nedan.

I nuläget vid ett skyfall rinner vattnet via flödesvägar in i planområdet från sydväst riktning och avrinner via flödesvägar ut från planområdet i en nordostlig riktning till närliggande fastighet Vallentuna-Mörby 1:319. Vattnet ansamlas tillslut i Ormstaån, vilken tillsammans med Snapptunaån idag har en svår översvämningsproblematik och är ett kommunövergripande problem.



Figur 14. *Nuvarande avrinningsvägar vid ett 100 års regn (50mm), Vallentuna kommun.*

3. Planförslag

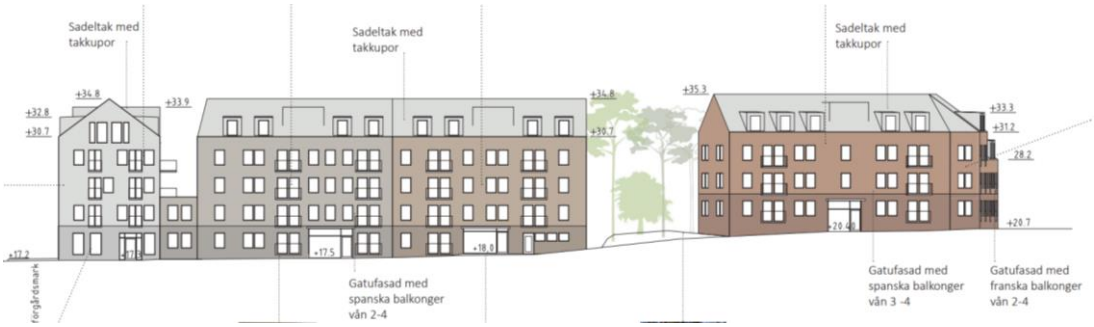
3.1 Föreslagen bebyggelse

Planförslaget möjliggör flerbostadshus i en halvöppen kvartersstruktur där bebyggelsen delas upp i två byggnadskroppar som kantar kvarterets omgivande gator och skapar tydliga gränser mellan privat och offentlig mark. Den norra byggnadskroppen begränsas i höjd till fyra våningar med en femte takvåning som utförs som vindsvåning med takkupor, den södra byggnaden föreslås uppföras i tre våningar plus vindsvåning med takkupor. I hörnet Teknikvägen/Mörbyvägen ges möjlighet till centrumändamål i byggnadens bottenplan.

Bärande delar i planförslaget är mötet med Teknikvägen som en entré mot centrum från norr och skapandet av en kvartersbebyggelse i småstadens skala med en tydlig gräns mellan allmän plats och kvartersmark. Bebyggelsestrukturen bidrar å ena sidan till att skapa en avskild, privat bostadsgård och å andra sidan till att bebyggelsen aktiverar gatan med entréer och ökar tryggheten i gaturummet. För att säkerställa att det blir en trygg, säker och hälsosam boendemiljö innehåller detaljplanen bestämmelser till skydd mot olyckor från transportled för farligt gods (Teknikvägen).

Parallellt med upprättande av planhandlingarna har ett bebyggelseförslag utvecklats i dialog mellan kommunen och byggaktörer, se figur nedan. Bebyggelseförslaget visar ett alternativ som är möjligt inom ramen för det som detaljplanen medger men är inte nödvändigtvis det som slutligen byggs.

Figur 15. *Bebyggelseförslag - perspektiv från korsningen Mörbyvägen/Teknikvägen. (White arkitekter, 2022)*



Figur 16. *Bebyggelseförslag. Fasadritning mot Mörbyvägen (White arkitekter, 2022).*

Figur 17. *Bebyggelseförslag. Fasadritning mot bostadsgård (White arkitekter, 2022).*

Figur 18. *Bebyggelseförslag. Situationsplan med gårdsutformning. (White arkitekter, 2022)*

3.2 Framtida utveckling av området

Bebyggelseförslagets utformning skapar även förutsättningar för att i framtiden kunna utveckla fastigheterna öster om planområdet i liknande förhållande till sin omgivning och därmed på lång sikt bidra till att skapa en sammanhållen kvartersstruktur hela vägen till Banvägen. Detta förutsätter dock att intresse för detta finns hos fastighetsägarna samt att risksituationen från Paragon Nordics verksamhet på andra sidan Teknikvägen kan hanteras på erforderligt sätt.

3.3 Kvartersmark

3.3.1 Markanvändning

Detaljplanen reglerar användningen till **B_1** – *Flerbostadshus*. För att möjliggöra centrumverksamhet i bottenplan mot Teknikvägen regleras användningen till **B_1C_1** – *Flerbostadshus* och *Centrum i markplan*. Under den norra byggnadskroppen skapar detaljplanen förutsättningar för ett parkeringsgarage genom användningen **P1 –** *Parkering under flerbostadshus/bostadsgård*.

3.3.2 Bebyggandets omfattning

Bebyggelsens fotavtryck begränsas av *Prickmark - mark som inte får förses med byggnad, med undantag för väderskyddad cykelparkering* och *Korsmark - mark där endast komplementbyggnad och underjordiskt garage får placeras*. Avgränsningen görs för att lokalisera flerbostadshus i en kvartersstruktur där gatufasader ligger dikt an angränsande kvartersgator. Bestämmelserna möjliggör även en bullerskyddad bostadsgård i öster, ovanpå garaget. Regleringen motiveras av planens syfte att skapa en trivsam boendemiljö och förutsättningar för småstadskvalitéer.

Mot Teknikvägen är avsikten med *prickmarken* att säkerställa ett bebyggelsefritt skyddsavstånd om 15 meter mot led för farligt gods samt att möjliggöra en stadsmässig entré mot centrala Vallentuna från norr, där flerbostadshus ligger fritt med entrésidan mot gatan utan förrådsbyggnader, miljörum eller carports emellan.

Föreslagna antal våningar regleras i plankartan som *högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan*. För att säkerställa att den översta våningen utformas som vindsvåning med sadeltak finns en bestämmelse om att minsta takvinkel ska vara 35 grader. Avsikten med sadeltaket är att bryta upp skalan på bebyggelsen så att den upplevs anpassad i höjd och våningstal i förhållande till befintlig stads- och gatumiljö. Samtidigt kan en till våning med bostäder möjliggöras.

Den norra byggnadskroppen föreslås regleras till högst fyra våningar med möjlighet till en femte vindsvåning med sadeltak. Den södra byggnadskroppen ligger högre i terrängen och föreslås därför att vara tre våningar plus vindsvåning från gatunivån på Mörbyvägen och Svedjevägen, plus en souterrängvåning mot gården. För att följa

terrängen och skapa en anpassad skala till angränsande villabebyggelse trappas bebyggelsen ned en våning längs Svedjevägen, se figur nedan.

Figur 19. *Bebyggelseförslag – korsningen Mörbyvägen/Svedjevägen. (White arkitekter, 2022)*

I hörnet Mörbyvägen/Svedjevägen behöver byggnaden fasas av för att säkerställa erforderliga siktlinjer för att uppnå god trafiksäkerhet i korsningen, se figur nedan.

Figur 20. *Avfasning av byggnadshörn i korsningen Mörbyvägen/Svedjevägen. (White arkitekter och Vallentuna kommun, 2022)*

Detaljplanen medger en byggrätt om totalt ca 7700 kvadratmeter bruttoarea (BTA) inom planområdet.

3.3.3 Placering

Mot Mörbyvägen och Svedjevägen reglerar planen **p₁** – *flerbostadshus ska placeras 0,4 – 1 meter från användningsgräns mot GATA*. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en mindre förgårdsmark mellan gata och flerbostadshus med ytor för stuprör, planteringar och eventuellt dagvattenhantering.

3.3.4 Utformning

Bebyggelsens utformning regleras med bestämmelser som gäller för entréer, balkonger, uteplatser och stuprör.

Entréer ska placeras mot GATA och vara genomgående syftar till att flerbostadshusen ska aktivera gaturummet genom att rörelser in och ut från byggnaderna sker direkt från gatan. Det bidrar även till möjligheterna att orientera sig i kvarteret och området då entréerna nås enkelt direkt från allmän plats. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att skapa småstadskvalitéter.

Balkong, entréer och stuprör får inte kraga ut över allmän plats syftar till att balkonger, entréer och stuprör ska ligga inom kvartersmarken och inte kraga ut över allmän plats med kommunalt huvudmannaskap så att ansvaret för dessa anläggningar tydligt ligger inom kvartersmark och på enskild fastighet. Bestämmelsen syftar även till att skapa en enhetlig fasad mot gatan där balkonger är proportionerliga med byggnader.

f_1 – *Balkong får inte anordnas mot Teknikvägen* motiveras av planens syfte att utforma flerbostadshus på ett sätt som är säkert för människor med hänsyn till risken för olyckor från angränsande sekundär transportled för farligt gods. Se mer under avsnitt 3.5.6.

f_2 – *Sockelvåning ska utformas med material och/eller färg som avviker från övrig fasad* syftar till att bryta ned skalan på kvarteret och tydliggöra i gaturummet att byggnaden i korsningen Mörbyvägen/Teknikvägen innehåller en annan användning (C_1 - centrum). En markerad sockelvåning bedöms även vara ett sätt för kvarteret att bidra med småstadskvalitéter till centrala Vallentuna.

3.3.5 Angöring, parkering och utfartsförbud

Kommunens inriktning för Mörbyvägen är att antalet in- och utfarter bör hållas nere med tanke på gatans karaktär som en infartsgata till centrum. Därmed ska infarter om möjligt samordnas och anläggas på sidogator. Angöring till området föreslås därför ske med infart från Svedjevägen som utgör sidogata till Mörbyvägen, se figur 21. Mot Teknikvägen reglerar planen utfartsförbud mot allmän plats. Utfartsförbudet motiveras av trafiksäkerhetsskäl då det är olämpligt med en utfart i nära angränsning till korsningen Teknikvägen/Mörbyvägen.

***Figur 21**. Illustrationsplan över kvarteret med markerad garageinfart från Svedjevägen (White arkitekter, 2022)*

Utrymme för parkering möjliggörs i garage under den norra byggnadskroppen och inom gränsen för korsmark. Garaget angörs genom infart från Svedjevägen med en enskild kvartersgata längs planområdets östra gräns. Längs den enskilda kvartersgatan kan även platser för handikapp-parkering/besöksparkering anläggas.

Vallentuna kommuns för tidpunkten gällande parkeringsstrategi med parkeringsnorm är dimensionerande för antalet bilparkeringar och cykelparkeringar. I gällande parkeringsstrategi styrs antalet parkeringsplatser för flerbostadshus per 1000 kvadratmeter ljus BTA och utifrån zonindelning som baseras på närhet till kollektivtrafik. Upp till 40 % reducering av antalet parkeringsplatser kan åstadkommas genom att byggaktör tar fram en mobilitetsplan och får den godkänd av kommunen. För att mobilitetsplanen ska godkännas krävs att mobilitetsåtgärder säkerställs inför planens genomförande och över tid. Exempel på mobilitetsåtgärder är bilpool, cykelpool eller information om hållbara resor.

I gällande parkeringsstrategi ligger planområdet i zon 1 (ca 600 meter fågelvägen till någon utav Roslagsbanans stationer) där parkeringsnormen är 12 bilplatser per 1000 m² ljus BTA.

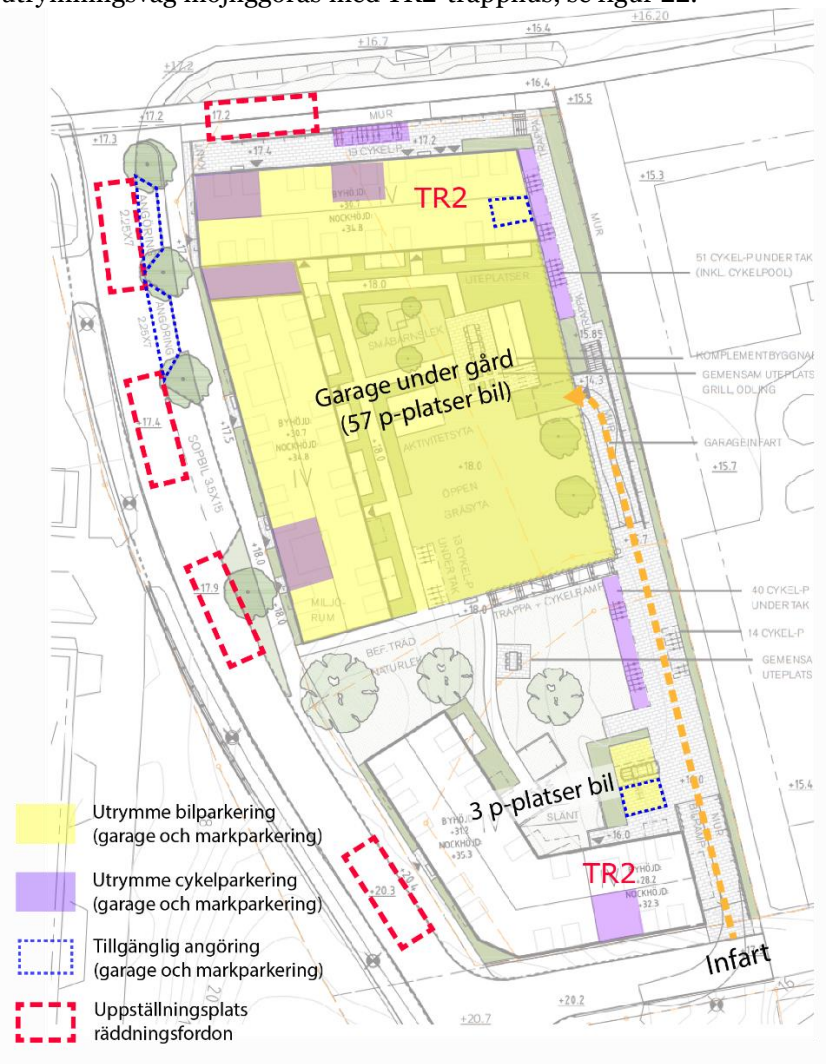
Detaljplanen bedöms möjliggöra tillräckligt utrymme för parkering i förhållande till utnyttjandegraden och gällande parkeringsnorm. Planen möjliggör ca 6300 m² ljus BTA vilket skapar ett behov om 75 parkeringsplatser enligt parkeringsnorm. Ljus BTA ska särskiljas från tidigare nämnd total BTA där även förrådsutrymmen, tekniska utrymmen och delar av garage m.m. är inräknade, se avsnitt 3.3.2. Därav olika siffror. Planen bedöms ge utrymme för ca 60 parkeringsplatser varav 3 markparkeringar och 57 i garage. En mobilitetsplan med mobilitetsåtgärder har upprättats av exploatören, vilken medger reducering motsvarande 20 %.

Behovet av cykelparkeringar utefter utnyttjandegraden och krav enligt gällande parkeringsnorm uppgår till 176 cykelparkeringar. Av dessa bedöms 117 kunna lösas

inomhus i källarplan och resterande 59 platser utomhus varav 44 under väderskydd i enlighet med gällande parkeringsnorm.

Tillgänglig parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från bostadsentré möjliggörs från Mörbyvägen, från markparkering i syd och från garage till nordöstra bostadsentrén.

Uppställningsplats för räddningstjänsten säkerställs inom 50 meter för samtliga planerade flerbostadshus. Räddningstjänsten förutsätts utgöra en del av utrymningsstrategin från några av flerbostadshusens entréer genom att räddningstjänstens stegutrustning används som alternativ utrymningsväg. För det ges möjlighet till uppställningsplats inom 9 m med en maximal lutning om 8,5 %. För entréer där lutningen är för brant eller avståndet för långt föreslås säker utrymningsväg möjliggöras med TR2-trapphus, se figur 22.



***Figur 22**. Bil- och cykelparkering, tillgänglighet och uppställningsplats räddningsfordon.*

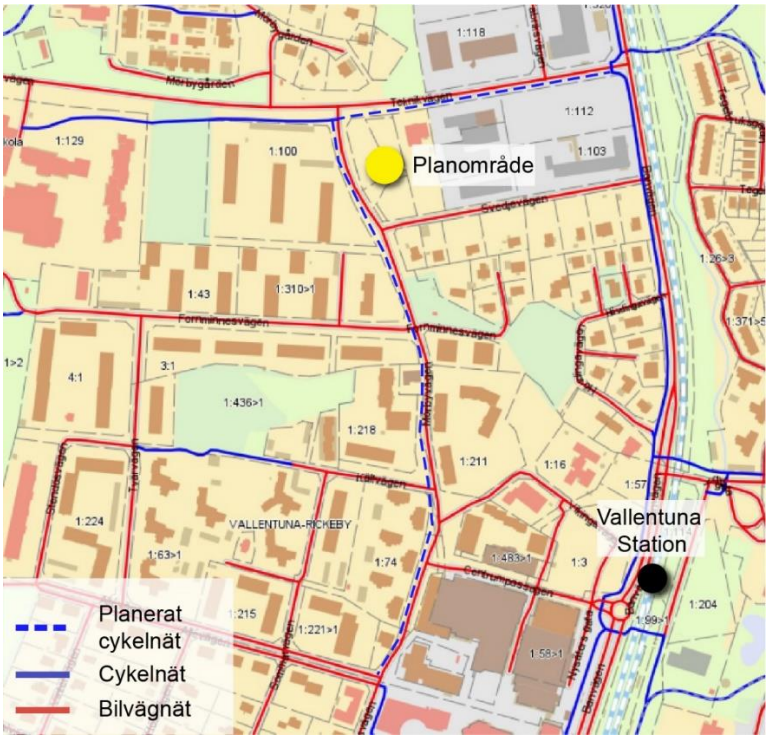
3.4 Allmän platsmark

Planen reglerar användningen till *GATA* utmed de gator som angränsar till kvarteret. Regleringen motiveras av den del av allmän plats som ska byggas om vid genomförande av detaljplanen.

Utmed hela kvarteret på den östra sidan av Mörbyvägen föreslås allmän plats utformas med en 3 m bred gångbana. I den norra delen skapas ett utrymme mellan körbana och gångbana som kan användas som angöringsplats för sopbilen och tillgänglig angöring för rörelsehindrade. Kvarvarande utrymme kan utformas med grönska och ytor för dagvattenhantering. Kvarteret möter allmän plats längs Mörbyvägen med en mindre förgårdsmark som kan utformas med entréer, markbeläggning och planteringar.

Längs Mörbyvägens västra sida föreslås en 3,5 meter bred gemensam gång- och cykelbana som kommer att byggas ut i samband med detaljplanens genomförande.

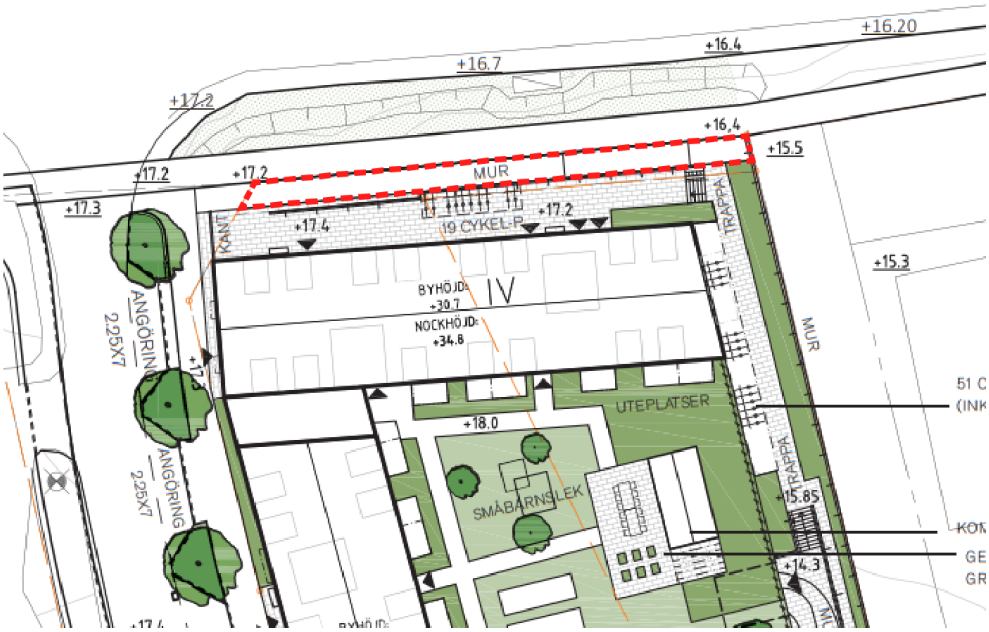
Längs Svedjevägen kan allmän plats utformas med en 2 m bred trottoar/gångbana med kantsten mot körbana. Gångbanan övergår i körbana öster om planområdet. Byggnad inom kvartersmark möter allmän plats med en mindre förgårdsmark. Längst i sydöst finns möjlighet till utfartsgata mot allmän plats.



Figur 23. *Planerad sträckning av gång- och cykelbana längs västra sidan av Mörbyvägen och förlängning av gång- och cykelbana längs Teknikvägen ner mot mot Banvägen.*

Vid Teknikvägen föreslås den gång- och cykelbana som löper från Ekebyskolan till Mörbyvägen förlängas mot Banvägen. Mellan tillkommande gång- och cykelbana och

Teknikvägens körbana skapas utrymme för busshållplats och möbleringszon, grönyta eller dike. Ett två meter brett område förslås i samband med planens genomförande att överföras från den privata fastigheten Vallentuna-Mörby 1:98 till den kommunala fastigheten Vallentuna-Mörby 1:297 då denna yta krävs för att möjliggöra bussficka vid busshållplatsen på Mörbyvägen, samt ytor för busskur och cykelparkering.



Figur 24. Rödstreckad yta markerar område som idag utgörs av kvartersmark men som föreslås planläggas som allmän plats (GATA) för att möjliggöra cykelparkering i anslutning till befintlig busshållplats.

3.5 Teknisk försörjning

3.5.1 Dagvattenhantering kvartersmark

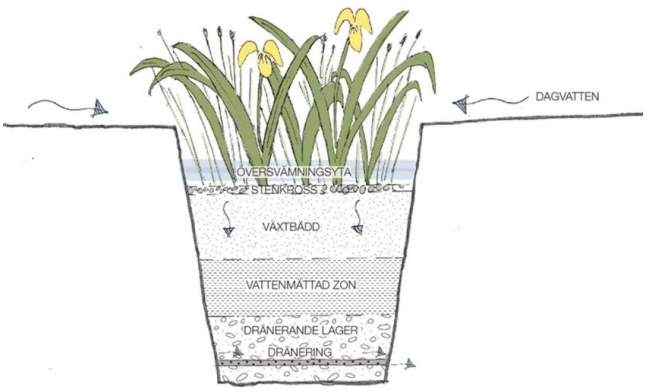
Dagvattenutredningen (Norconsult, 2022) visar att planförslaget leder till ökade dagvattenflöden och ett ökat föroreningsinnehåll om inte fördröjnings- och reningsåtgärder för dagvatten vidtas. I framtiden väntas även klimatförändringar leda till ökade dagvattenflöden. Kommunens VA-huvudman Vallentunavatten AB (Roslagsvatten) anger att det är önskvärt att man tar hand om 20 mm regn på kvartersmark innan avledning till allmän dagvattenanläggning. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för både dagvatten gata och dagvatten fastighet.

Dagvatten föreslås hanteras i två delområden baserat på de två byggnadskropparna som separeras av grönområdet. För att enligt kravställning fördröja de ökade flödena som kommer av planförslaget ser dagvattenutredningen ett behov av en

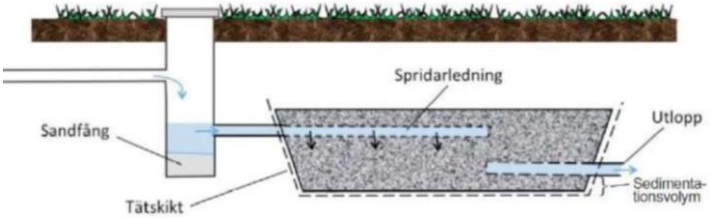
fördröjningsvolym på totalt 78 kubikmeter, 44 kubik för delområde 1 och 34 kubik för delområde 2.

Figur 25. *Delområde 1 och 2 enligt genomförd dagvattenutredning (Norconsult, 2022)*

Inom planområdet föreslås att dagvatten omhändertas med fyra olika lösningar: regnbäddar, makadammagasin, genomsläpplig beläggning och infiltration i grönytor innan det leds till dagvattenledningsnätet.

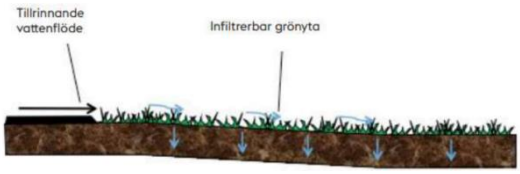


Figur 25 och 26. *Principskiss på regnbädd samt exempel på nedsänkt regnbädd (Norconsult 2022)*



Figur 27. *Principskiss för makadammagasin med tät botten (Norconsult, 2022)*

Figur 28. *Parkering och gata med genomsläpplig beläggning (Norconsult, 2022).*



Figur 29. *Principskiss för infiltration i grönyta/naturmark (Norconsult, 2022)*

Figur 30. *Föreslagen dagvattenlösning (Norconsult/White Arkitekter, 2022)*

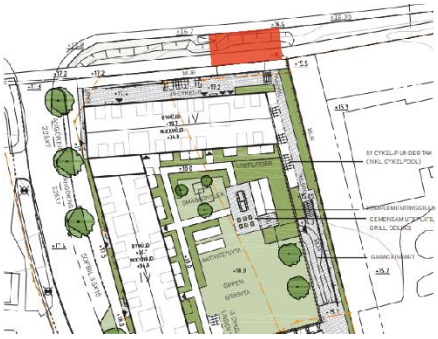
Föreslagna lösningar ger en total fördröjningsvolym på 118 kubikmeter, vilket överstiger behovet utifrån dagens situation.

Efter exploatering av planområdet kommer föroreningsinnehållet i dagvattnet att förändras. Eftersom recipienten Vallentunasjöns ekologiska status är dålig och den kemiska statusen uppnår ej god status innebär detta att förorenings-belastningen från planområdet inte får öka efter exploateringen. Beräkningar i genomförd dagvattenutredning visar att ingen av de beräknade förorenings-koncentrationerna

förväntas öka efter att rening sker med föreslagen dagvattenhantering. Av föroreningsmängderna beräknas fosfor, kväve och krom att öka något, se tabell nedan. Ökningarna är dock små och bedöms ligga inom felmarginalen för beräkningarna.

Det bör vidare nämnas att beräkningsmodellen inte tar hänsyn till den ytterligare rening som sker i marken efter infiltration, samt att infiltration inom planområdet medför att en stor del av dagvattnet troligtvis inte kommer att anslutas till ledningsnätet och nå recipienten. Detta innebär att den faktiska framtida föroreningsbelastningen efter rening bedöms att vara lägre än vad som redovisas i tabellen nedan.

Utöver de dagvattenlösningar som föreslås inom kvartersmark planerar även Vallentunavatten AB att anlägga ett underjordiskt kassettmagasin om 78 m^3 för att fördröja och till viss del rena det dagvatten som uppstår på kvartersmark. Ett strypt utlopp i magasinets botten begränsar utflödet och kan på det sättet även öka reningen då sedimentering kan ske i magasinet. Magasinet föreslås placeras i planområdets nordöstra hörn (se bild nedan).



Figur 31. *Föreslagen placering (Sweco 2022 och Vallentuna kommun)*

Figur 32. *Exempel på kassettmagasin (Sweco, 2022)*

Den renande effekten från magasinet har inte beräknats men kommer att leda till en ytterligare rening. Fördröjningsmagasinet är även ett slags säkerhet vid exempelvis större dagvattenflöden då sedimenterade partiklar i dagvattenåtgärder på kvartersmark riskeras att spolas bort. I dessa fall så hamnar de i det planerade fördröjningsmagasinet, vilket driftas och underhålls av Vallentunavatten AB.

Med ovan nämnda punkter bedöms de beräknade ökningarna av fosfor, kväve och krom inte vara av den grad att de påverkar recipientens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna.

	Föroreningskoncentrationer (µg/l)			Föroreningsmängder (kg/år)		
Ämne	Befintliga	Framtida före rening	Framtida efter rening	Befintliga	Framtida före rening	Framtida efter rening
P	85	130	67	0,08	0,27	0,12
N	1 200	1 600	710	1,1	3,4	1,2
Pb	3,2	2,5	0,9	0,003	0,005	0,002
Cu	11	14	4,6	0,010	0,029	0,008
Zn	17	22	8,7	0,016	0,047	0,015
Cd	0,22	0,43	0,22	<0,001	0,001	<0,001
Cr	2,8	4,8	2,1	0,003	0,010	0,004
Ni	1,9	3,7	1,7	0,002	0,008	0,003
Hg	0,017	0,024	0,008	<0,001	<0,001	<0,001
SS	21 000	15 000	8 300	20	32	14
Olja	260	340	71	0,25	0,73	0,12

Figur 33. *Beräknad föroreningskoncentration och föroreningsmängd (Norconsult, 2022)*

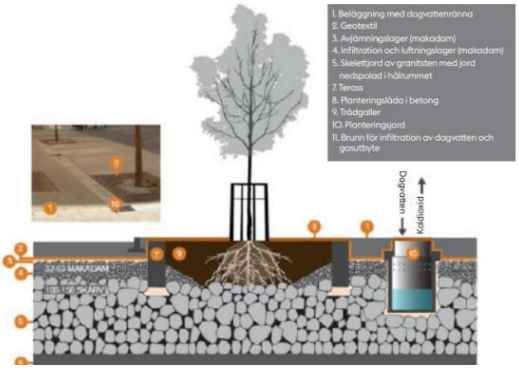
För att säkerställa att planområdet klarar att fördröja och rena dagvatten över tid i enlighet med VA-huvudmannens kravställning och miljökvalitetsnormer för Vallentunasjön så innehåller plankartan bestämmelserna **b_1-** *Gårdsyta ovan garage ska utföras med planterbart bjälklag och ytor för dagvattenhantering,* **n_2 -** *Minst 80 % av ytan ska vara genomsläpplig,* ***prickmark*** *– Marken får inte förses med byggnad, med undantag för väderskyddad cykelparkering. Ytor för dagvattenhantering ska anordnas* samt bestämmelsen *Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.*

Bestämmelserna syftar till att säkerställa de dimensionerade dagvattenanläggningar som dagvattenutredningen (Norconsult, 2022) utgått ifrån samt att minska risken att mängden hårdgjord yta inom planområdet ökar jämfört med den föreslagna bebyggelsen. Genomförandet av föreslagna dagvattenlösningar kommer dessutom att säkerställas genom tecknande av exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna.

3.5.2 Dagvattenhantering allmän plats

För att säkerställa erforderlig hantering av det dagvatten som uppstår på allmän plats har en kompletterande dagvattenutredning (Sweco 2022) genomförts inför planens antagande. Flödesberäkningar har karterats på allmän platsmark för både befintlig och planerad situation för ett 2-årsregn och ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25. Erforderlig fördröjningsvolym beräknas uppgå till 29 m^3.

Dagvatten från allmän platsmark föreslås fördröjas och renas i skelettjordar längs Mörbyvägen, se bild nedan. En fördröjningsvolym på cirka 60 m3 kan uppnås genom luftiga skelettjordar med en porositet på 30 %, vilket innebär att kravet om 29 m3 uppnås med god marginal.



Figur 34. *Föreslagen placering skelett-jordar (Sweco 2022 och Vallentuna kommun)*

Figur 35. *Principskiss för skelettjord (Sweco, 2022)*

Nedan redovisas den årliga föroreningsbelastningen för befintlig situation samt för den planerade situationen med dagvattenrening för allmän plats.

	Befintlig (kg/år)	Planerad med rening(kg/år)	Skillnad (%)
Fosfor	0,12	0,09	-24
Kväve	1,7	1,3	-26
Bly	0,0074	0,0052	-30
Koppar	0,019	0,013	-31
Zink	0,046	0,028	-39
Kadmium	0,00036	0,00027	-25
Krom	0,012	0,0074	-38
Nickel	0,0064	0,0049	-23
Kvicksilver	0,000064	0,000058	-9
SS	50	28	-44
Olja	0,82	0,55	-32

Figur 35. *Årlig beräknad föroreningsbelastning för allmän plats (Sweco, 2022)*

Tabellen nedan visar en total bild över föroreningsbelastningen för hela planområdet, det vill säga både för kvartersmark (se kapitel 3.5.1) samt för allmän plats.

	Befintlig (kg/år)	Planerad med rening (kg/år)	Skillnad (%)
Fosfor	0,2	0,21	+6
Kväve	2,8	2,46	-12
Bly	0,0104	0,0072	-31
Koppar	0,029	0,021	-27
Zink	0,062	0,043	-31
Kadmium	<0,001	<0,001	-
Krom	0,015	0,011	-24
Nickel	0,0084	0,0079	-6
Kvicksilver	<0,001	<0,001	-
SS	70	42	-40
Olja	1,07	0,67	-37

Figur 36. *Årlig beräknad föroreningsbelastning för hela planområdet (Sweco, 2022)*

Resultaten i tabellerna ovan visar att den föreslagna dagvattenhanteringen för allmän platsmark leder till en minskad föroreningsbelastning jämfört med den befintliga situationen. För hela planområdet visar beräkningarna på en minskad föroreningsbelastning förutom för fosfor. Ökningen är endast 0,01 kg/år och med tanke på osäkerheter i beräkningarna är det svårt att säga att det rör sig om en signifikant ökning av belastningen.

Till följd av att ytterligare rening kommer att ske i ett fördröjningsmagasin (se kapitel 3.5.1) bedöms detta innebära att fosforbelastningen inte ökar jämfört med dagens situation. Därmed bedöms detaljplanen inte innebära en risk för att påverka miljökvalitetsnormerna för Vallentunasjön negativt.

3.5.3 Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Planerad bebyggelse ska ansluta sig till ledningsnätet vid av Vallentunavatten AB (Roslagsvatten) anvisad förbindelsepunkt. Befintligt ledningsnät finns i anslutning till planområdet.

3.5.4 Värme

Ledningsnät för fjärrvärme finns direkt söder om planområdet längs Svedjevägen. Miljövänlig uppvärmning förespråkas. Vattenburna system bör alltid installeras vid nybyggnad.

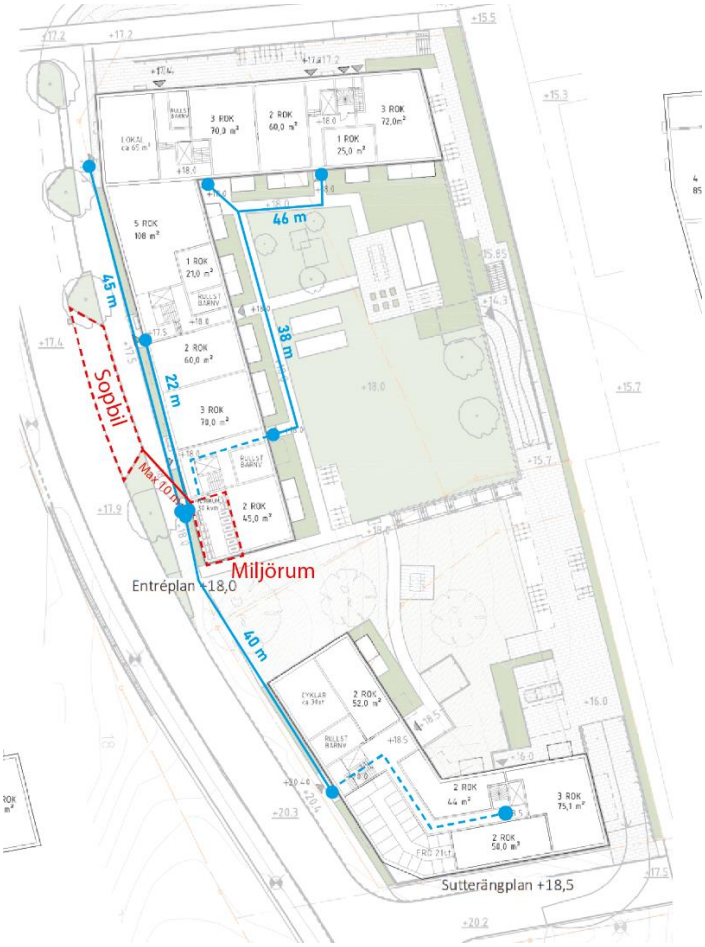
3.5.5 El

Distributionsnät i form av jordkabel ligger i gatan längs Mörbyvägen. Ytbehov för eventuella tekniska anläggningar till följd av planförslaget t.ex. nätstation stäms av

med nätägare under plansamrådet. Närmaste befintliga nätstation finns ca 70 meter från planområdet, norr om Teknikvägen.

3.5.6 Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas med stöd av *Riktlinjer för avfallshantering i Vallentuna kommun* (Vallentuna kommun, 2019). Utrymme för hushållsavfall, förpackningar och tidningar kan tillskapas med ett miljörum som placeras centralt i kvarteret, se figur nedan. Med den utformningen uppfylls kravet om att avstånd mellan byggnadens entréer och avfallsutrymme inte ska överstiga 50 meter. Tillgänglighet för renhållningsfordon föreslås lösas genom en uppställningsplats längs Mörbyvägen med en dragväg till miljörum om max 10 meter.



Figur 36. *Föreslagen avfallshantering inom kvarteret (Vallentuna kommun och White arkitekter, 2022)*

3.6 Hälsa och säkerhet

3.6.1 Grundläggning och hantering av grundvatten

Geotekniskt PM (AFRY, 2021) bedömer föreslagen markanvändning lämplig ur geoteknisk synpunkt med förutsättningen att de hydrogeologiska förutsättningarna utreds. Byggnaderna kan grundläggas med platta på packad sprängsten alternativt packad sprängbotten där det krävs bergschakt. Befintlig fyllning och lera schaktas bort ned till moränjorden. Bergschakt med sprängning och bortforsling av berg behöver sannolikt utföras vid garagebyggnation. För det rekommenderas att en bergsakkunnig konsulteras.

Grundläggning bedöms komma att ske under grundvattennivån. Grundläggning som sker under grundvattenytan ska utföras tät. Omhändertagande av inläckande grundvatten bedöms kunna ske genom pumpgrop. Tillfällig eller permanent grundvattensänkning får endast utföras om det inte riskerar att skada omkringliggande fastigheter eller andra enskilda eller allmänna intressen, vilket måste utredas och säkerställas inför projektering, se mer under ”Genomförande av detaljplanen”, avsnitt 4.4.1 - Tekniska utredningar. Finns risk för skada på grund av tillfällig eller permanent grundvattensänkning ska tillstånd för vattenverksamhet sökas hos Länsstyrelsen. Risken för detta bedöms däremot vara låg med tanke på begränsade lermäktigheter.

3.6.2 Hantering av markföroreningar

Återanvändning av massor för anläggningsändamål ska föranledas av anmälan till tillsynsmyndigheten, det vill säga Miljökontoret på Vallentuna kommun. Detta på grund av att markundersökningen (AFRY, 2021) påträffade halter av krom strax över gränsvärden för mindre än ringa risk, MRR i en provpunkt.

Om det vid schaktarbetet uppstår misstanke om en annan föroreningsbild än vad som presenterats inom ramen för markundersökningen, till exempel genom lukt- eller okulära intryck, rekommenderas kompletterande provtagning och en ny bedömning göras baserat på tillkommen information.

3.6.3 Hantering av ras- och skredrisk

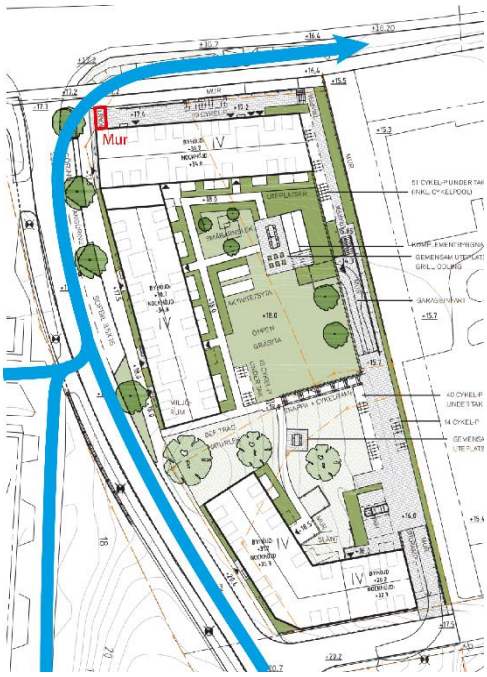
Risken för ras- och skred bedöms låg då borrningar inte visat på betydande lermäktigheter inom planområdet. Den risk för skred som finns är vid stora schakter under byggskedet. Skredrisk vid byggskedet kan undvikas genom att följa angivna rekommendationer i PM geoteknik. För att undvika stabilitetsproblem vid schakter under byggskedet rekommenderas att schakt ovanför grundvattenytan med ett schaktdjup om max 1,5 meter utförs med en sluttlutning på 1:1,5. Med en schaktbotten under grundvattenytan eller djupare än 1,5 meter rekommenderas att sluttlutningen fastställs från fall till fall i samråd med geotekniker. Om djupare schakter, exempelvis vid schakt för garage, inte medger schakt med slänt så kan ett

utförande med stödkonstruktion förhindra skred och stabilitetsproblem. Exempel på en stödkonstruktion är spont. Även detta bör fastställas i samråd med geotekniker.

3.6.4 Hantering av översvämningsrisk

Genomförd Scalgo-analys visar att de två lågpunkter som finns inom planområdet idag vattenfylls till övervägande del av tillrinnande vatten från bostadsområde uppströms och inte från själva planområdet, se figur 37. Efter planens genomförande kommer lågpunkten längs Mörbyvägen att ha byggts bort och vattnet kommer istället att rinna längs Mörbyvägen, runt den nya byggnaden och vidare ut på Teknikvägen, se figur 38. För att säkerställa att vattnet inte skadar den nya bebyggelsen eller försämrar översvämningssituationen för fastigheter nedströms så har det på plankartan införts bestämmelse *n1 – Mur ska uppföras till en höjd om minst 0,5 m*, i hörnet Teknikvägen/Mörbyvägen. Detta gör att vattnet leds ut mot Teknikvägen och svackdike som leder österut. Utanför planområdet finns inga möjligheter till förändringar i terrängen utan här fortsätter vattnet i befintliga avrinningsvägar, mot Ormstaån. Ormstaån och Snapptunaån har idag en stor översvämningsproblematik, vilket behöver hanteras i ett större sammanhang.

Figur 37. *Avrinningsområde (grönt) för befintliga lågpunkter inom planområdet (Vallentuna kommun, 2022)*



Figur 38. *Avrinningsvägar efter exploatering (Vallentuna kommun, 2022).*

Risk för stående vatten invid föreslagen bebyggelse vid skyfall bedöms som låg då marken sluttar norrut, men oavsett så bör byggnaderna inom planområdet höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatumark för att avleda dagvatten och undvika stående vatten med risk för skador på byggnader vid skyfall (Norconsult, 2022).

För att hantera det skyfallsvatten som uppstår på kvartersmark föreslås det i nordöstra hörnet av planområdet en nedsänkt regnbädd på cirka 60 m² och en nedsänkning på 15 cm. Nedsänkningen kompenserar den befintliga lågpunkten i det

nordöstra hörnet och bidrar till att förhindra att vatten rinner mot den angränsande byggnaden i öster. Efter planerad exploatering kommer skyfallsflödet från området väster om Mörbyvägen inte längre belasta de fastigheter öster om planområdet. Dessutom kommer större delar av kvartersmarken inom planområdet leda sitt skyfallsvatten mot Mörbyvägen och Teknikvägen. Detta innebär sammantaget en förbättring för de angränsande kvarteren.

Räddningstjänstens framkomlighet bedöms inte påverkas av planens genomförande då inget vatten förväntas bli stående längs Mörbyvägen, Svedjevägen eller Teknikvägen i anslutning till planområdet.

3.6.5 Hantering av buller och vibrationer

En bullerutredning för planförslaget har tagits fram, *Bullerutredning Mörby 1:98 m.fl.* (Tyréns, 2021). Utredningen har bedömt föreslagna bostäders lämplighet avseende nivåer för trafikbuller och verksamhetsbuller inom området utifrån dagsläget och prognos 2040. Utredningen konstaterar att riktvärden enligt trafikförordningen (SFS 2015:216 tom 2017:359) uppfylls för hela planområdet både i dagsläget och prognos 2040. Uteplatser bör anordnas mot eller på innergården för att uppfylla 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Industribullerkällor har undersökts på plats (endast okulärt) och bedöms utifrån erfarenhet och beräkningar med schablonvärden. Riktvärden bedöms uppfyllas för alla planerade bostäder i enlighet med Boverkets rapport 2020:2, zon A.

Vibrationer, både från tung trafik och tågtrafik, bedöms uppfylla riktvärden. Avståndet om 15 meter mellan vägkant på Teknikvägen och bostäder pga. transporter med farligt gods (se nedan) tjänar även som ett skyddsavstånd för vibrationer.

Lågfrekvent buller kan förekomma vid tunga transporter längs Teknikvägen och vid busstrafik till hållplatsen Mörbyvägen. Detta bör beaktas och utredas mer i detalj under projekteringen av bostäder. Konstruktion av yttervägg ska ta hänsyn till detta och fönster bör ha bra förmåga att ljudisolera för låga frekvenser. Även ventilationssystem rekommenderas med mycket bra ljudreduktionsförmåga eller så väljs FTX-system så att tilluftsdon i fasad undviks.

I enlighet med bullerutredningens rekommendationer har planförslaget en bebyggelsestruktur som skapar en bullerskyddad baksida och möjliggör en bullerskyddad gemensam uteplats innanför bebyggelsen på den östra delen av kvartersmarken. Balkonger kan anordnas mot ljuddämpad sida. Så länge lägenheter har en balkong mot bullerskyddad sida eller tillgång till gemensam uteplats som är bullerskyddad kan balkonger anordnas mot Mörbyvägen.

3.6.6 Hantering av farligt gods och miljöfarlig verksamhet

Riskutredningen (Norconsult, 2020) föreslår att åtgärder i planområdet på grund av närheten till verksamheten Paragon Nordic bör fokusera på att minska

konsekvenserna vid en eventuell storskalig brand i verksamheten som kan leda till att giftig brandrök når planområdet. Risknivåerna från transporter av farligt gods längs Teknikvägen ligger inom det område där rimliga skyddsåtgärder sett ur kostnadsperspektiv och praktisk genomförbarhet ska vidtas. Om föreslagna skyddsåtgärder fullföljs bedöms risknivåerna för planområdet vara tolerabla. Samtliga förslag till skyddsåtgärder har översatts till planbestämmelser enligt nedan:

Prickmark- *marken får inte förses med byggnad, med undantag för väderskyddad cykelparkering*. Ut mot Teknikvägen begränsas bostadsbebyggelse av prickmark inom ett avstånd om 15 meter från Teknikvägens vägkant. Bestämmelsen motiveras av att riskutredningen föreslår ett 15 meters skyddsavstånd från vägkant på Teknikvägen till bebyggelse. Inom detta område bör ingen markanvändning som innebär stadigvarande vistelse tillåtas.

f_1- *Balkong får inte anordnas mot Teknikvägen.*
Planbestämmelsen motiveras av den i riskutredningen föreslagna åtgärden att balkonger och uteplatser bör placeras bort från Paragon Nordic och att inga balkonger eller uteplatser bör förläggas oskyddade mot Teknikvägen.

b_2- *Byggnadens fasad på långsidan och gavelfasaden som vetter mot sekundär transportled för farligt gods ska utföras som lägst i brandteknisk klass EI30 eller motsvarande, vid tidpunkten gällande krav. Fönster ska utformas som lägst i brandteknisk klass EW30 eller motsvarande, vid tidpunkten gällande krav. Fönster ska vara öppningsbara. Utrymning ska vara möjlig bort från sekundärled för farligt gods och farlig verksamhet*. Planbestämmelsen motiveras av att riskutredningen föreslår att gatufasad mot Teknikvägen på huskroppen närmast vägen bör utföras som lägst i brandteknisk klass EI30 längs hela byggnadshöjden samt att fönster bör utformas som lägst i brandteknisk klass EW30 och får vara öppningsbara. Utredningen föreslår även att utrymning bör vara möjlig bort från Teknikvägen (sekundär transportled för farligt gods). Detta säkerställs genom bestämmelsen *"Entréer ska placeras mot GATA och vara genomgående"*.

b_3- *Fasad mot öst, väst och syd ska minst upp till 5 meters höjd från byggnadens markplan utföras i lägst brandtekniskt klass EI30 eller motsvarande, vid tidpunkten gällande krav. Fönster på fasad mot öst, väst och syd ska utföras som lägst i brandteknisk klass EW30 eller motsvarande, vid tidpunkten gällande krav. Fönster ska vara öppningsbara. Ventilation på byggnad ska placeras med friskluftintag bort från farlig verksamhet (Sevesoanläggning) och sekundär transportled för farligt gods*. Planbestämmelsen motiveras av att riskutredningen föreslår att fasader upp till 5 meters höjd som inte vetter mot Teknikvägen bör utföras i lägst brandteknisk klass EI30 samt att fönster bör utformas som lägst i brandteknisk klass EW30 och får vara öppningsbara. Riskutredningen föreslår även att ventilation vänds bort från Teknikvägen och Paragon Nordic (farlig verksamhet).

3.7 Administrativa bestämmelser

3.7.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft.

3.7.2 Markreservat

Längs med hela detaljplanens östra gräns reglerar detaljplanen ett 2 m brett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar **u_1** – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*. Markreservatet motiveras av att det ligger en 12 kilowatt markledning i fastighetsgräns mot Vallentuna-Mörby 1:319. I området finns även Roslagsvattens spillvattenledning, vilket motiverar markreservatet.

Från Svedjevägen till och med garageinfarten längs områdets östra del möjliggör detaljplanen ett markreservat g1 – *Markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata (infart garage)*. Markreservatet motiveras av att det kan finnas behov av att bilda en gemensamhetsanläggning för infarten då två bostadsrättsföreningar kan komma att behöva drifta och äga infarten.

3.7.3 Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet motiveras genom att det är nödvändigt att säkerställa erforderliga ytor för dagvattenhantering.

4. Genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

4.1.1 Tidplan för genomförande

I samband med att planen får laga kraft kan utbyggnad påbörjas. Anslutningsarbetena inom allmän plats färdigställs i samband med färdigställandet av bostadsbebyggelsen. Bebyggelsen inom kvartersmark beräknas preliminärt vara färdigställd inom 2 år från att bygglov beviljats.

4.1.2 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. För de allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningar som planeras inom området är det Roslagsvatten AB, genom sitt dotterbolag Vallentunavatten AB, som är huvudman.

4.1.3 Ansvarsfördelning

Allmän plats
Kommunen ansvarar för iordningställande av allmän plats i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar även för den framtida driften inom allmän plats. Innan arbete påbörjas ansvarar huvudmannen för att erforderliga tillstånd och lov är beviljade.

Ledningar allmän plats
Vallentunavatten AB är huvudman för allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningar inom verksamhetsområdet för allmänt VA inom Vallentuna kommun. Vallentunavatten AB ansvarar för utbyggnad av ledningar från befintliga ledningar inom allmän plats fram till anslutningspunkterna som i normalfallet ligger i fastighetsgräns. Huvudman för telenätet är Skanova och huvudman för elnätet i området är Ellevio AB. Huvudmän för el- och telenätet ansvarar för eventuell flytt av befintliga ledningar och utbyggnad av eventuella nya ledningar inom allmän plats.

Kvartersmark
Framtida byggaktör ansvarar för anläggande och uppförande av samtliga anläggningar och byggnader på kvartersmark för bostads- och centrumändamål. Byggaktör ansvarar för anläggande och fastighetsägare ansvarar för drift av dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Om befintliga ledningar för el och tele behöver flyttas till följd av utbyggnaden av kvartersmarken ska detta ske i samråd med ledningsrättsinnehavaren och bekostas av byggaktör. Framtida byggaktör ansvarar även för nedläggande av servisledning för vatten, spill och dagvatten från utlagda anslutningspunkter och fram till kommande bebyggelse. Byggaktören ansvarar för att ansöka om erforderliga lov och tillstånd som krävs för anläggande och utförande av åtgärder inom kvartersmark. Byggaktörer/fastighetsägare ansvarar för att överlämna drift- och underhållsinstruktioner till nya fastighetsägare.

4.1.4 Avtal

Ett planavtal som specificerar kostnadsansvaret för planarbetet och parternas åtaganden i övrigt har tecknats mellan kommunen och byggaktörerna den 16 jan 2020. Planavtalet fastlägger förutsättningarna för kommande exploateringsavtal. Planavtalet utgör även föravtal exploatering och innehåller grundläggande principer för kommande exploateringsavtal bl.a. avseende genomförandefrågor.

Innan antagandet av detaljplanen ska exploateringsavtal tecknas med respektive byggaktör där genomförandet av detaljplanen regleras. Exploateringsavtalet behandlar frågor om bland annat planerat antal lägenheter, exploateringsgrad,

utformning av byggnader, medfinansiering, ansökan om fastighetsbildning, ansvars- och kostnadsfördelning med mera. Exploatörerna ska bekosta och kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän plats. Detta inbegriper även kommunens kostnader för att få tillgång till den mark som behövs för allmän plats. Alla kostnader kopplade till genomförandet av detaljplanen ska fördelas mellan exploatörerna utifrån byggrätt. Grundläggande principer för exploateringsavtalet framgår av ingånget planavtal.

Kommunen har ingått ett markanvisningsavtal för de kommunala fastigheterna Vallentuna-Mörby 1:94 och 1:305 med byggaktören som äger fastigheten Vallentuna-Mörby 1:98 inom planområdet. Markanvisningsavtalet innehåller en option för byggaktören att förhandla med kommunen om ett köp av fastigheterna Vallentuna-Mörby 1:94 och 1:305 inom del av planområdet för att där uppföra bostäder. I och med detta har byggaktören även tagit över kommunens andel av kostnaden i planavtalet. Köpehandlingar ska tecknas innan antagandet och tillträdet sker vid godkänt bygglov.

Innan antagandet av detaljplanen ska ett separat exploateringsavtal mellan byggaktör och Vallentunavatten AB tecknas för att reglera ansvarsförhållanden och avgifter för allmänt VA.

4.2 Fastighetsrättsliga frågor

Efter att detaljplanen fått laga kraft behöver det genomföras fastighetsbildningsåtgärder för att genomföra detaljplanen. Bland annat ska fastighetsgränserna anpassas efter den planerade bebyggelsen och ett officialservitut behöver upphävas, akt. 0115-12/15.1 och 0115-12/15.2. Mer om officialservitut under avsnitt 1.4.2.

Längs Teknikvägen föreslås ett två meter brett område i samband med planens genomförande att överföras från den privata fastigheten Vallentuna-Mörby 1:98 till den kommunala fastigheten Vallentuna-Mörby 1:297 för att möjliggöra cykelparkering inom allmän plats i anslutning till busshållplatsen vid Teknikvägen.

Markreservat för underjordiska allmänna ledningar har avsatts (u_1). Rätten till allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs genom servitut eller ledningsrätt.

4.3 Ekonomiska frågor

4.3.1 Plankostnader

Planarbetet finansieras av byggaktörerna vilket regleras i planavtal.

4.3.2 Gatukostnader

Kostnaden för utbyggnad av allmän plats som sker till följd av genomförandet av detaljplanen ska belasta exploatören. Detta regleras i exploaterings-avtal mellan Kommunen och byggaktörerna.

4.3.3 Anläggningsavgift för VA

Kostnader för allmänt VA regleras i avtal mellan Vallentunavatten AB och byggaktör.

4.3.4 Bygglovsavgift

När detaljplanen fått laga kraft är det möjligt att söka bygglov i enlighet med gällande förslag. Bygglovsavgiften debiteras byggaktörerna enligt kommunens gällande bygglovstaxa.

4.3.5 Kostnader för lantmäteriförrättning

Alla nödvändiga förrättningskostnader betalas av byggaktörerna.

4.3.6 Övriga kostnader

Övriga kostnader regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och byggaktör. Exploateringsavtalet ska ha undertecknats av byggaktörerna innan detaljplanen tas upp för antagande.

4.4 Tekniska frågor

För genomförandet av detaljplanen rekommenderas kompletterande geotekniska utredningar i enlighet med PM geoteknik (AFRY, 2021). Inför utbyggnaden av detaljplanens kvartersmark behöver påverkan på grundvattennivåerna vid ev. grundläggning under grundvattennivåerna och risken för skada på allmänna och enskilda intressen vid en ev. grundvattensänkning utredas. För detta rekommenderas att någon med hydrogeologisk kompetens konsulteras.

Byggaktör ansvarar för kompletterande tekniska undersökningar, dokumentationer och kontroller som behövs för planens genomförande inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för kompletterande tekniska undersökningar, dokumentationer och kontroller som behövs för planens genomförande inom allmän plats.

5. Konsekvenser av planens genomförande

5.1 Miljö

5.1.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Då detaljplanens genomförande endast förväntas medföra en liten påverkan på naturmiljön och sakna betydande miljöpåverkan är kommunens ställningstagande att någon strategisk miljöbedömning inte är nödvändig att genomföra. Den påverkan på naturmiljö som eventuellt kan uppstå bedöms kunna hanteras och beskrivas i planbeskrivningen och med hjälp av skyddsbestämmelser i plankartan. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande till kommunen den 3 mars 2021 meddelat att de delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har i särskilt beslut den 11 maj 2021 fastslagit kommunens och Länsstyrelsens bedömning.

5.1.2 Klimatpåverkan

Planförslaget utgör en förtätning i stationsnära läge med kommersiell och allmän service inom gång- och cykelavstånd. På så vis bidrar planförslaget till att skapa goda förutsättningar att från bostäder resa kollektivt och gå/cykla istället för att köra bil. Genomförandet av en sådan planeringsstrategi kan på en större skala bidra till att begränsa klimatpåverkan genom minskat användande av fossila bränslen för resor och transporter.

5.1.3 Hushållning med mark

Förtätning och bostadsbyggande inom tätortens befintliga gränser skapar förutsättningar för att tätorten ska kunna växa utan att naturområden och jordbruksmark tas i anspråk och minskar i yta.

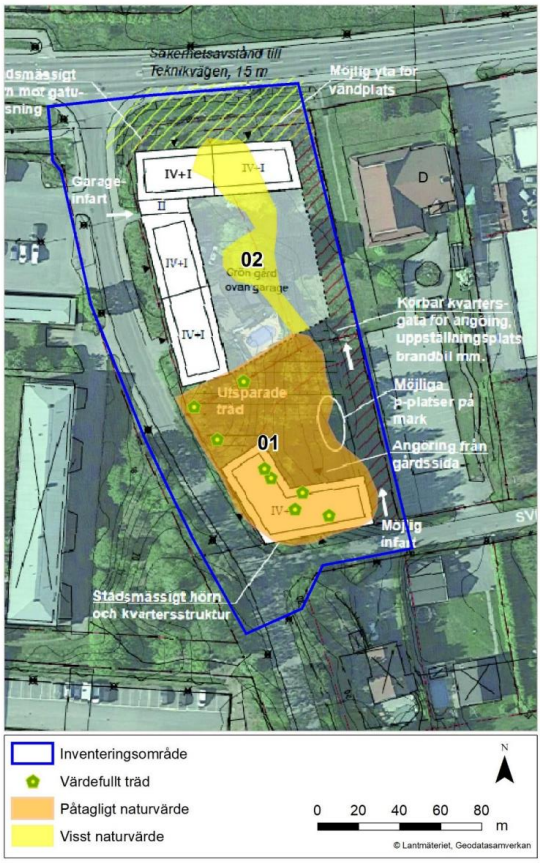
5.1.4 Miljökvalitetsnormer

Med föreslagna åtgärder i enlighet med dagvattenutredningarna (Norconsult, 2022 och Sweco, 2022) bedöms planförslaget inte försämra förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormer för Vallentunasjön. Vallentunasjön har en hög internbelastning vilket innebär att fosfor som finns i bottensediment frigörs till vattnet och bidrar till att övergödningsproblematiken förstärks trots åtgärder som minskar den externa tillförseln av fosfor från tillrinnande vatten.

Miljökvalitetsnormer för buller och luft berörs inte av detaljplanen.

5.1.5 Naturvärden inom planområdet

Ett genomförande av detaljplanen medför att delar av befintlig skogsdunge med äldre tallar behöver tas ner för att ge plats åt flerbostadshus i söder. Enligt genomförd naturinventering (Sweco, 2021) innebär föreslagen exploatering att 60 % av det södra naturvärdesobjektet med påtagligt naturvärde försvinner, se figur nedan.



Figur 39. *Föreslagen exploaterings påverkan på befintliga naturvärden (Sweco, 2021)*

Detaljplanens möjliggörande av ett flerbostadshus i skogsdungen är en avvägning mellan bevarande av naturvärden och bebyggelseutveckling på platsen. Äldre tallar är viktiga för många arters överlevnad och ingår i en naturtyp som minskar i ett svenskt perspektiv, vilket talar för vikten av att bevara skogsdungen eller delar av den. Gamla träd bidrar med ett stort antal ekosystemtjänster* och är av särskild vikt för att bevara biologisk mångfald. Därtill anger översiktsplanen att naturliga förutsättningar så långt som möjligt ska utnyttjas vid bebyggelseutveckling.

Argument för bebyggelseutveckling på platsen är att det skapar en bebyggelse som vänder sig mot/aktiverar gaturummet och kan bidra till att öka den upplevda tryggheten på en plats som i dagsläget kan uppfattas som mörk och otrygg. Andra argument till att möjliggöra flerbostadshus på platsen är att det bidrar till bostadsförsörjningen på en plats med god offentlig/kommersiell service med närhet till kollektivtrafik. Bebyggelseutveckling på platsen bedöms även vara i linje med

översiktsplanens strategier för den fysiska utvecklingen att verka för en ”tätare bebyggelse med småstadskvalitéer” i kommunens tätorter.

**Ekosystemtjänster är de nyttor vi får gratis av naturen, exempelvis rening av vatten, mat, klimatreglering och rekreation och är vitala för människans välbefinnande och överlevnad.*

Figur 40. *Bebyggelseförslaget har anpassats för att möjliggöra bevarande av befintliga träd.*

Sammantaget har bedömningen gjorts att behovet av bostäder, översiktsplanens inriktning om en tätare bebyggelse med småstadskvalitéer och en ändamålsenlig struktur för bostäder på platsen prioriterats framför platsens naturvärden. Ett genomförande av detaljplanen bedöms få negativa konsekvenser för naturmiljön på platsen. I ett kommunövergripande sammanhang bedöms dock de negativa konsekvenserna vara små. Om liknande avvägningar mellan bebyggelse/bevarande av naturvärden upprepas i flera detaljplaner över tid kan det däremot få större konsekvenser.

För att minimera de negativa konsekvenserna som exploatering av området innebär har det i inventeringen föreslagits skydds- och kompensationsåtgärder. Bland annat bör träd som ämnas bevaras avgränsas med ett område om minst 2 meter utanför kronans ytterkant med staket, betongsuggor eller liknande för att skydda rötterna. Vidare så bör grövre rötter så långt som det är möjligt inte skadas vid grävning, framförallt om de är tjockare än 5 centimeter. Rötter som måste kapas, ska beskäras med beskärningssåg eller sekatör. Schaktens sidor rekommenderas vattnas och täckas under det att arbetet pågår och schakten fyllas igen så snart som möjligt.

Som kompensation föreslås plantering av inhemska blommande arter för att gynna pollinering (ekosystemtjänst) på såväl allmän platsmark som kvartersmark. Plantering kan ske med träd och buskar samt i rabatter. Vidare föreslås återplantering eller nyplantering av hanträd av sälg som har stora mängder pollen. Sälgen är en viktig födoresurs för våraktiva insekter. Slutligen kan de träd som behöver tas ned i samband med byggnationen återföras på innergården som död ved och därmed skapa en faunadepå för insekter och svampar.

5.2 Stads- och landskapsbild

Planförslaget kan ses som en del av en pågående förtätning som sker längs Mörbyvägen och i centrala Vallentuna med i huvudsak flerbostadshus som har en något större skala än bebyggelse från tidigare årtionden. I denna kontext är planförslaget en del av bebyggelseutvecklingen som kommer göra stadsbilden längs Mörbyvägen lite tätare, mer stadsmässig och urban.

Teknikvägen har idag karaktären av en huvudled som omges av gräsytor, skog och parkeringar. Vägen ansluter mot bostadsområden som ligger bortvända från vägen med ett visst avstånd. Till skillnad från befintliga bostadsområden vänder sig planerade flerbostadshus mot Teknikvägen och korsningen med Mörbyvägen. Kvartersstrukturen linjerar omgivande gator och markerar stråket Mörbyvägen som en entré mot centrala Vallentuna norrifrån. På så vis blir genomförandet av detaljplanen ett helt nytt inslag i stadsbilden längs Teknikvägen som utmärker sig i den befintliga miljön.

Sammantaget bedöms detaljplanen få positiva konsekvenser för stadsmiljön.

5.3 Kulturhistoriskt värdefull miljö

Det finns inga kulturhistoriska värden inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet och därför bedöms planen inte ha några nämnvärda negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden.

5.4 Hälsa och säkerhet

Detaljplanen har redogjort förutsättningarna för människors hälsa och säkerhet avseende buller och vibrationer, översvämningsrisk, markföroreningar, farligt gods och miljöfarlig verksamhet samt ras- och skredrisk. De tekniska utredningar som utförts inom ramen för planarbetet visar att farligt gods och miljöfarlig verksamhet, buller samt risken för översvämningar kräver särskild hänsyn för att planerad bebyggelse ska anses lämplig avseende människors hälsa och säkerhet. Planförslaget redovisar hur detta hanteras och plankartan reglerar de åtgärder som behövs.

Med vidtagna åtgärder bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra några konsekvenser för människors hälsa och säkerhet.

5.5 Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanens genomförande blir investeringar i den allmänna platsmarken som berörs av planen och investeringar i utvecklandet av kvartersmarken. Alla delar ska finansieras av byggherren. Byggaktören kommer att betala medfinansieringsersättning för utveckling av Roslagsbanan till Stockholm city. Tillkommande bostäder skapar ett värde i sig men i ett större och längre perspektiv

kan bostäderna generera skatteintäkter i form av nya kommuninvånare. Genomförandet av planen bedöms inte påverka det ekonomiska värdet på omgivande fastigheter nämnvärt.

5.6 Sociala konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen i sin helhet antas kunna bidra till ökad upplevd trygghet längs Mörbyvägen. Den del av Mörbyvägen som planområdet berör kan idag uppfattas otrygg och öde. Bebyggelse och fönster mot gatan ökar kontakt mellan förbipasserande och boende och kan på så vis stärka den upplevda tryggheten. Ett genomförande av planen innebär ingen förändring avseende tillgänglighet i området.

För barn och unga innebär ett genomförande av planen nya bostäder i ett område med befintliga trafiksäkra gångvägar till skola, närhet till kollektivtrafik, skolor, förskolor, rekreationsområden, fritidsaktiviteter och lekplatser. Ur ett barnperspektiv är det av stor vikt att barn och ungdomar kan ta sig till skola, kollektivtrafik och andra målpunkter utan att vara beroende av föräldrar som skjutsar.

I ett större perspektiv innebär en fortsatt förtätning av centrala Vallentuna tätort ett större befolkningsunderlag vilket skapar förutsättningar för ett utökat och mer varierat utbud av kommersiell och offentlig service, såsom restauranger, butiker eller skolor.

5.7 Fastighetskonsekvenser

Detaljplanens genomförande medför att fastigheterna inom planområdet kommer behöva regleras för att vara ändamålsenliga i förhållande till den framtida byggda strukturen. Mark som tidigare varit i kommunalt ägande kommer överlåtas till av kommunen anvisad byggaktör. För planens genomförande behöver nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder vidtas. Det kan bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för garage om flera fastighetsägare kommer samnyttja garaget. Detaljplanen påkallar inga ändringar av fastigheter som är belägna utanför planområdet.

6. Medverkande

I planarbetet har följande personer utgjort projektgrupp: Hans Guldevall, planarkitekt, Jesper Kramers, planarkitekt, Fabian Gabrielsson, Projektledare/exploateringsingenjör, Robin Andersson, Emmelie Nilsson, Erika Svensson och Maria Bergslind miljöplanerare, Irena Juric, Helena Homle samt Josefin Bohlin, trafikplanerare och Frida Krantz Röhne, gatuingenjör.

7. Bilagor

- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan Vallentuna-Mörby 1:98 m.fl. 2021-05-11
- Undersökning om betydande miljöpåverkan Vallentuna-Mörby 1:98 m.fl.
- Riktlinjer för avfallshantering i Vallentuna kommun 2019
- Bullerutredning Mörby 1:98 m.fl. Tyréns 2021
- PM geoteknik Vallentuna-Mörby 1:98 m.fl. AFRY 2021
- Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik Vallentuna-Mörby 1:98 m.fl. AFRY 2021
- PM Miljöteknisk markundersökning Vallentuna Mörby AFRY 2021
- Dagvattenutredning Vallentuna-Mörby 1:98 m.fl. Norconsult 2022
- Kompletterande dagvattenutredning Sweco, 2022
- Riskutredning för Vallentuna-Mörby 1:98 m.fl. Norconsult 2020
- Naturvärdesinventering Vallentuna-Mörby 1:98 m.fl. Sweco 2021
- Översiktlig kartering av risker avseende ras, skred och översvämning, WSP, 2013

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Christer Foglé	Hans Guldevall
Planchef	Planarkitekt