

DETALJPLAN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Gamla polishuset

OMFATTANDE FASTIGHETERNA VALLENTUNA-RICKEBY,
VALLENTUNA PRÄSTGÅRD 1:49 OCH DEL AV
FASTIGHETERNA VALLENTUNA PRÄSTGÅRD 1:163 SAMT
VALLENTUNA-RICKEBY 1:436 I VALLENTUNA KOMMUN,
STOCKHOLMS LÄN.

UPPHÄVANDE AV STADSPLAN S710701 AVSEENDE DEL
AV FASTIGHETEN VALLENTUNA PRÄSTGÅRD 1:163

Granskningshandling



Vallentuna
kommun

1.1 Innehåll

1.1 Innehåll	2
2. Sammanfattning	4
3. Remissinstanser	4
4. Samrådets upplägg	5
5. Yttranden utan synpunkter	6
6. Yttranden med synpunkter	6
6.1 Närboende	6
6.2 Nämnder, myndigheter, ledningsägare, företag och föreningar	6
6.2.1 Kulturnämnden.....	6
6.2.2 Bygg- och miljötillsynsnämnden.....	8
6.2.3 Länsstyrelsen	9
6.2.4 Lantmäteriet.....	13
6.2.5 Storstockholms brandförsvaret	14
6.2.6 Trafikverket.....	16
6.2.7 Trafikförvaltningen.....	17
6.2.8 EON	17
6.2.9 Skanova.....	18
6.2.10 Ellevio.....	18
6.2.11 Roslagsvatten.....	19
7. Revideringar efter samråd	22

Revideringar i plankartan	22
Revideringar i planbeskrivningen	23
8. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen.....	23

FAKTA Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelsen redovisar inkomna yttranden tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer. Yttrandena återges och citeras i väsentliga delar. Yttrandena är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet på kommunen.

2. Sammanfattning

Sammanlagt har 14 yttranden inkommit på planförslaget under samrådet. Inkomna synpunkter från myndigheter gäller önskemål om förtydliganden i planbeskrivning och på plankarta avseende information i grundkartan, konsekvenser, risk, MKN vatten, och markföroreningar. Inkomna synpunkter från ledningsägare gäller upplysningar om befintliga ledningar och vad som gäller vid utbyggnad i närheten av dessa. Inga yttranden från närboende har inkommit.

3. Remissinstanser

Nämnder:
Kulturnämnden
Socialnämnden
Fritidsnämnden
Bygg-och miljötillsynsnämnden
Utbildningsnämnden
Barn-och ungdomsnämnden

Myndigheter:
Länsstyrelsen i Stockholms län
Lantmäterimyndigheten Stockholms län
Landstingsstyrelsens förvaltning
Polismyndigheten i Stockholms län
Storstockholms brandförsvär
Trafikverket
Försvarsmakten
Skogsstyrelsen
Ledningsägare och företag:
Ragn-Sells
Eon Värme Sverige AB
Ellevio
Roslagsvatten
Skanova Nätplanering Stockholm
Roslagståg AB
SÖRAB
FTI
Föreningar:
Hyresgästföreningen Nordost
Vallentuna hembygdsförening
Stockholms stift
Närboende:
Sakägare enligt fastighetsförteckning

4. Samrådets upplägg

Detaljplanen var utsänd för samråd 14 maj och 11 juni 2020. Samtliga remissinstanser fick sig tillsänt informationsbrev om samrådet och var handlingarna fanns tillgängliga

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

för granskning. Länsstyrelsen och Lantmäteriet fick även planhandlingarna skicka till sig. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida, på samhällsbyggnadsförvaltningen Tuna Torg 2 samt på Kulturhuset i Vallentuna. Kungörelse var införd i lokaltidningen Mitt i samt på kommunens anslagstavla.

5. Yttranden utan synpunkter

Yttranden utan synpunkter har inkommit från:

SÖRAB
Fritidsnämnden
Socialnämnden

6. Yttranden med synpunkter

6.1 Närboende

Det har inte inkommit några yttranden från närboende.

6.2 Nämnder, myndigheter, ledningsägare, företag och föreningar

6.2.1 Kulturnämnden

Kulturförvaltningen vill lyfta att det i närområdet finns flera grönstrukturer som bör lyftas in i detaljplanen; Hövdingaparken, Hammarbacken och Snapptunafältet, vilka möjliggör rekreation/friluftsliv och upplevelsevärden kopplade till kultur- och naturmiljöer.

Det är positivt att möjliggöra hyresrätter för studenter inom centrala Vallentuna. Detaljplanen ligger inom område med höga kulturhistoriska kvaliteter där förståelsen för att kunna läsa av årsringar och centrala Vallentunas framväxt är ett av värdena. Inom Vallentuna-Rickeby 1:149 uppfördes 1953 ett flerbostadshus med lägenheter och affärslokal. Byggnaden har till största del kvar sin ursprungliga karaktär, funktion och sitt uttryck. Det är positivt att det i planen möjliggörs tillbyggnad eller kompletterande byggnad på fastigheten så att befintlig byggnad kan bevaras. I planen finns dock ingen kulturhistorisk bedömning av byggnaden eller ställningstagande till bevarande och skydd i plan vilket bör utredas vidare.

På fastigheten Vallentuna-Prästgård 1:49 finns idag den byggnad som kallas Gamla polishuset. Den har bedömts ha kulturhistoriska värden. För denna fastighet har en markanvisningstävling genomförts. Planen möjliggör en rivning av byggnaden och med det kommer kulturhistoriska värden att försvinna. Detta bör kompenseras genom skyltning eller annan åtgärd. Den nya bebyggelsen har anpassats till att följa de siktlinjer som finns längs med Allévägen och Gärdesvägen/Mörbyvägen samt att inga balkonger får kraga ut över allmän plats eller prickmark med hänsyn till stadsbilden och kulturmiljövärdena vilket är positivt. Det är också positivt att material samt takutformning är anpassade så att de ska ta hänsyn till miljön och stadsbilden och tillvara tidigare bebyggelsens byggnadsmaterial.

Kulturförvaltningen har under processens gång lyft värdet av att inte bygga för högt i de två återstående hörnen i korsningen utan få en smidig övergång mellan befintliga hus och centrumkärnan. Detta för att ta hänsyn till den omkringliggande bebyggelse och dess värden samt stadsbilden. Det är därför viktigt med kommande gestaltning av hörnen och hur de kommer att upplevas men framförallt en möjlig sänkning. Kulturförvaltningen anser att tillkommande byggnaderna kan få ett dominerande uttryck då de i korsningen kan uppfattas som höga.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Information om ytterligare grönområden har lagts till i planbeskrivningen.

Kommunens antikvarie har gjort en bedömning av båda befintliga byggnaderna varpå ingen bedömdes som att de hade tillräckligt starka värden för ett bevarande. Sedan dess har även nytt underlag tagits fram *Kulturmiljöanalys västra Vallentuna inför fördjupad översiktsplan, 2020-03-30*. I den klassas planområdet som att det ligger inom ett större område som har *Känslighet för förtätning och/eller förändring* vilket innebär att området i stort har värden och karaktärsdrag som bör hanteras varsamt. Komplettering av bebyggelse kan vara möjlig om den utförs med hänsyn till områdets karaktärsdrag och en eventuell exploatering bör föregås av kulturmiljöutredningar samt konsekvensanalyser. Byggnaden på fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:149 bedöms inte ha kulturhistoriska värden.

Höjden är anpassad till Kulturhuset för att inte dominera denna.

Text om att skyltning eller annan åtgärd kan fungera kompenserande för värden som försvinner har lagts till i planbeskrivningens under konsekvenser för kulturmiljön.

6.2.2 Bygg- och miljötillsynsnämnden

Avsnitt 3.5.2 Hantering av markföroreningar

Angående fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:149: PCB inventering på byggnaden saknas. Bygg- och miljötillsynsnämnden bedömer ytterligare undersökningar för klorerade lösningsmedel behövs. Information angående provtagning av porgas inomhus och grundvattenanalys för Klorerade lösningsmedel saknas.

Följande information ska läggas till: "Påträffas markföroreningar på andra delar av planområdet ska tillsynsmyndigheten snarast informeras."

Avsnitt 3.1.2 Huvudmannskap

Innan schaktarbeten påbörjas ska huvudmannen ha upprättat ett kontrollprogram för miljöpåverkan under byggtiden, som ska godkännas av tillsynsmyndigheten. I avtal med byggherrar och entreprenörer bör ingå att de ska följa kontrollprogrammet för miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Hantering av markföroreningar

Då det inte går att utesluta att PCB förekomsten i marken härstammar från befintlig byggnation på fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:149 ska en PCB-inventering genomföras innan startbesked lämnas. Villkor om inventering regleras i exploateringsavtalet. För att säkerställa att inventering sker om inte ansökan om bygglov inkommer bestäms en bortre gräns när kommunen kommer att förlägga fastighetsägaren om att inventering ska genomföras. Från och med första augusti 2020 sker förändringar gällande bygg och rivningsavfall och då ska kontrollplanen också innehålla uppgifter om vilket avfall som åtgärden kan ge upphov till och hur avfallet ska tas om hand, särskilt hur man avser att möjliggöra materialåtervinning av hög kvalitet och avlägsnande och säker hantering av farliga ämnen. Åtgärden kräver rivningslov vilket kommunens byggnadsnämnd beslutar om. Det innebär att man ska planera för att säkerställa att eventuellt förekommande PCB-produkt, när den blir avfall, sorteras ut och hanteras som farligt avfall planeras för att säkerställa att förekommande PCB-produkt, när den blir avfall, sorteras ut och hanteras som farligt avfall.

I planbeskrivningen utvecklas avsnitt 3.5.2 Hantering av markföroreningar gällande tillägget att PCB inventering ska göras innan startbesked får ges samt kontrollprogram uppföras i enlighet med föreskrifter och miljöbalken.

De framtagna utredningarna som belyser förekomst av klorerande lösningsmedel för respektive fastighet visar inte på några föroreningshalter som inte är hanterbara och visar därigenom på att planen inte medför något som är olämpligt. Utredningarna visar att i princip alla riktvärden hålls och att halter för klorerade lösningsmedlen inte har överskridit riktvärden vid något prov, varken i grundvatten eller porgasproven. Halterna är låga och bedöms inte utgöra en risk för inomhusluften i framtida bostäder. Det är sannolikt att förekomsten är relaterad till den kemtvättsverksamheten som tidigare bedrivits utanför planområdet och att ämnet nått planområdet genom transport i marken men provtagningen ger inga indikationer som tyder på att det finns en tydlig trend i spridningen med en definierad hotspot.

Samhällbyggnadsförvaltningen kommer att ta hänsyn till Bygg och miljötillsynsnämndens yttrande och göra en kompletterande bedömning av spridningsrisken och åtgärder innan exploatering inom planområdet.

Klorerade lösningsmedel kan i de fall de förekommer i marken spridas upp genom husgrunder in till inomhusluften, och referenskoncentrationerna anger halter som bedöms vara tolerabla i inomhusluft och inte ge negativa hälsoeffekter för människor som lever i den miljön under en hel livstid. Det är endast en liten del av den förorenade porluften i marken som bedöms spridas till inomhusluften på grund av utspädningseffekter när föroreningar transporteras från mark och in i en byggnad, varför ett överskridande av dessa värden i jord inte bedöms innebära en risk.

Följande information har lagt till i planbeskrivningen: ”Påträffas markföroreningar på andra delar av planområdet ska tillsynsmyndigheten snarast informeras.”

I avtal med byggaktörer framgår det att erforderliga lov och tillstånd ska vara erhållna innan startbesked kan ges.

6.2.3 Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att planen med förslagen utformning riskerar att medföra att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap miljöbalken inte följs. Kommunen behöver även ta ställning till planens lämplighet utifrån risker kopplat till översvämning och ras och skred.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivning och dagvattenutredning lämnas förslag på fördröjnings- och reningsåtgärder, men det behöver framgå vilka av dessa som avses genomföras, och hur de ska säkerställas. En samlad bedömning av planens påverkan på möjlighet att följa MKN vatten saknas i planbeskrivningen. Det finns inte heller en angiven minsta åtgärdsnivå för dagvatten.

För att säkerställa en god dagvattenhantering inom planområdet behöver kommunen definiera vilken minsta åtgärdsnivå som behöver etableras. Plats för dagvattenhantering kan med fördel regleras i plankartan.

Hälsa och säkerhet m.m.

Geoteknik

Planområdet utgörs av lerjord. Sveriges geologiska undersökning (SGU), Statens geotekniska institut (SGI) och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har gemensamt tagit fram ett underlag som visar förutsättningar för skred i finkorniga jordarter. Delar av aktuellt planområde pekas ut som aktsamhetsområden; dvs. områden där det finns förutsättningar för att skred i finjord kan ske. Informationen är tänkt att användas för att peka ut områden där ytterligare bedömningar och undersökningar kan behövas tas fram.

De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till. Kommunen behöver till granskningsskedet göra en bedömning om det föreligger risk för ras och skred samt om det krävs åtgärder för att det inte ska finnas risk för ras och skred.

Översvämning

Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram en lågpunktskartering för länet som synliggör var i landskapet vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd. Lågpunktskarteringen kan användas som aktsamhetskarta där kommunen sedan kan göra en mer detaljerad kartering över problemområden. Karteringen visar att det ligger en lågpunkt på fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:149. Länsstyrelsen anser att

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

kommunen tydligt behöver motivera om man bedömer att marken är lämplig för planerad bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning. Kommunen bör i planbeskrivningen tydligare redovisa var vattnet tar vägen vid kraftiga skyfall. Viktigt att beakta är att vattnet inte får avrinna så att övriga byggnader och viktig infrastruktur utanför planområdet blir översvämmade. Eventuella skyddsåtgärder behöver redovisas i planbeskrivningen och beroende på val av åtgärd kan dessa även behöva regleras i plankartan.3 (3)

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

MKN och dagvattenlösningar

Planbeskrivningen är kompletterad och förtydligade med en samlad bedömning av uppfyllelse av MKN. Vallentunasjön är en vattenförekomst med miljökvalitetsnormer och uppnår i nuläget ej god ekologisk eller kemisk status. För att uppnå miljökvalitetsnorm för ekologisk status krävs det framför allt att fosfortillförsel till sjön minskar. Belastningen från detaljplanen behöver därför minst nå de belastningsmängder som finns innan detaljplanen genomförs, och ska alltså ge en icke-försämring gentemot Vallentunasjön. Området för detaljplanen är hårdgjort och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte utgöra en försämring av situationen innan exploatering. Åtgärder som utförs inom området kommer medföra att föroreningsbelastning når nivåer lägre än nuvarande, vilket medför att Vallentunasjön inte påverkas negativt av exploateringen.

Den systemlösning som tagits fram för centrala Vallentuna räknar med så hög hårdgörningsgrad att MKN inte ska överskridas även om åtgärder för att hantera dagvatten på kvartersmark inte utförs. Detaljplanen ska följa Oxundaåns dagvattenpolicy vilket anger att planförslaget ska arbeta mot målet att förbättra miljötillståndet i sjöar och vattendrag varpå åtgärder ändå bedöms krävas inom bostadsfastigheterna i planområdet. Sammanfattningsvis är bedömningen att MKN klaras genom att detaljplanen ingår i den systemlösning som föreslås samt att extra rening genom hantering på kvartersmark förväntas då lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska tillämpas inom kvartersmark i enlighet med Oxunda vattensamverkan dagvattenpolicys huvuddrag.

Gällande Vallentuna-Prästgård 1:49 är genomförande av dagvattenlösningar avtalade mellan kommunen och exploatören, först i ingått markanvisningsavtal och senare i tomträttavtal med angiven användning, studentbostäder, och utformning som markanvisningsavtalet anger. Dagvattenhanteringen är en del av den avtalade utformningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig tvekan till att ange tekniska lösningar i planen då bedömningen är att det finns flertalet alternativ eller kombinationer av lösningar för att uppnå önskad rening, fördröjning, MKN och att det enligt Boverket är mindre lämpligt att i detaljplan närmare reglera vilka tekniska lösningar som ska användas. En anledning är att synen på vad som är en bra teknisk lösning förändras i takt med att nya tekniker kommer till användning och att en detaljplan har en genomförandetid som kan vara 15 år. Bedömningen är att marken är lämplig för användningen som anges i planförslaget och att tillräcklig rening/fördröjning kan åstadkommas utan att teknisk lösning specificeras för att visa på lämpligheten. Bestämmelser om utförande reglerar byggnadsteknik och markens genomsläpplighet och bör endast tillämpas när det krävs för att bebyggelsen ska kunna komma till stånd. Däremot kompletterar samhällsbyggnadsförvaltningen detaljplanen med bestämmelse om att det krävs marklov för att utföra markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Detaljplanen kompletteras också med bestämmelse om att fördröjningsmagasin får anläggas inom kvartersmark. I detaljplanen regleras att dagvattenanläggning får integreras i gata och kommande detaljprojektering kommer att visa hur en sådan lösning kan utformas.

Geoteknik

Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats under avsnitten *Ras- och skredrisk* och *Hantering av ras och skredrisk* och tydliggjort i bedömningen att det inte föreligger stabilitetsproblem eller utgör ras och skredrisk som kräver restriktioner eller åtgärder inom och utanför planområdet för att område ska kunna anses lämpligt för ändamålet. Det har kompletterats med en bedömning för ett framtida förändrat klimat. Under genomförandet kommer ytterligare bedömning genom geoteknisk undersökning ske när byggnaden är riven.

Med avseende av vad som beskrivs ovan i kap. 2.8.2 anses ingen ytterligare hantering behövas inom den allmänna platsmarken. Inom kvartersmarken som ska bebyggas bör byggaktören genomföra kompletterande geotekniska utredningar för att säkerställa att rätt grundläggningsmetod används.

Översvämning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har förtydligat avsnitten om översvämning i planbeskrivningen och förtydligat med karteringar där avrinningsvägar presenteras. Principen för hantering av översvämningssrisk som planförslaget utgår från är att placera byggnader högt, att luta marken bort från byggnaden mot gator eller friytor som inte är översvämningsskönsliga, att färdigt golv ska ligga ovanför gatunivå för att inte riskera att vatten rinner in i entréer och byggnader och att gatorna ska fungera som sekundära avrinningsvägar som för att leda bort dagvattnet mot grönytor eller andra

ytor som inte är översvämningskänsliga. I detaljplanen har en planbestämmelse lagts till gällande höjdsättning av kvartersmark för att skydda byggnader och annan infrastruktur från översvämmande vatten. Gärdesvägen pekas i systemlösningen ut som ytlig avrinningsväg vid skyfall och planbeskrivningen tydliggöra att eventuella förändringar i höjddled av gator ska säkerställa den funktionen.

6.2.4 Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-03-27) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Plankartan

Befintlig ledningsrätt bör läggas in i plankartan, akt 0115-05/1.1.

Tydliggör gärna om utfartsförbudet bara gäller för fordonstrafik.

Planbeskrivningen

Beskriv gärna hur/om de avtalsservitut under punkt 3.3.1 påverkas av plangenomförandet.

Grundkartan

Det är svårt att orientera sig i grundkartan, texter ligger på varandra och det är svårt att urskilja fastighetsgränser. Kanske skulle det gå att ta bort information som inte har någon betydelse för planen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Plankartan förtydligas genom att grundkartan uppdateras med namn på ledningsrätt och tillägg om ledningsrätten i teckenförklaringen. Grundkartans information och placering av text har tydliggjorts.

Utfartsförbudet syftar till att öka trafiksäkerheten och framkomligheten på Gärdesvägen och därför finns det en plats för infart och angöring till fastigheterna som bedömts lämpligast utifrån det perspektivet. Cyklister kommer att kunna angöra fastigheten för att parkera sin cykel under samma premisser som gående. I

planbeskrivningen 3.1.4 Angöring och parkering tydliggörs att utfartsförbudet gäller motortrafik. Bestämmelsetexten i plankartan kvarstår som "utfartsförbud" och preciseras inte ytterligare med t.ex. "utfartsförbud för motortrafik" då samhällsbyggnadsförvaltningen följer aktuell bestämmelsekatalog från Boverket. Formuleringar som avviker från standarden kan påverka den digitala slutprodukten negativt då kartlagringen och sökbarheten försvåras varpå texten enligt bestämmelsekatalogen kvarstår.

Om osäkerheter om vilka trafikanter som berörs av utfartsförbudet uppstår efter planens genomförande kan kommunen komplettera med lokala trafikföreskrifter och skylta på platsen att det endast är gång- och cykel som får ta sig in på aktuellt område.

Planbeskrivningen uppdateras med planläggningens påverkan på befintliga servitutsrättigheter under 3.3.1 Servitut.

6.2.5 Storstockholms brandförsvaret

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) har av Samhällsbyggnadsförvaltningen fått möjlighet till yttrande avseende rubricerat ärende. Detta yttrande behandlar hantering av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser.

Hantering av olycksrisker

När ett planärende inkommer som remiss för första gången till SSBF utförs en övergripande riskidentifiering avseende olycksrisker inom planområdet och i dess närhet. Denna riskidentifiering utgår ifrån de databaser² som SSBF har till förfogande samt den lokalkännedom SSBF har kring området.

Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är också av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde.

Möjlighet till räddningsinsatser

Framkomlighet/Tillgänglighet

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler³ bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.

Stegutrymning/Åtkomlighet

Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. SSBF vill dock poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-094. Detta är i grunden en projekteringsfråga men bör hanteras tidigt i processen.

Komplementbyggnader samt träd och annan vegetation får inte hindra räddningstjänstens framkomlighet eller åtkomlighet vid insats. Tänk på att lösningen ska vara hållbar över tid då träd och annan vegetation växer i storlek.

Garage

I planbeskrivningen anges det att den befintliga byggnaden inom planområdet norr om Allévägen innefattar ett underjordiskt garage. Det behöver klargöras om garaget behöver vara körbart för tyngre räddningsfordon för att framkomligheten och åtkomligheten till bebyggelsen ska vara fullgod. I så fall behöver garaget dimensioneras för detta. Om garaget inte avses vara körbart och framkomlighet ändå kan tillgodoses så krävs det att detta markeras, antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras att köra över garaget.

Övrigt

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Samhällbyggnadsförvaltningens kommentarer

Samhällbyggnadsförvaltningen bedömer att planen tar till hänsyn Brandförsvarets synpunkter och att de fortsatt kommer att beaktas i process och kommande projektering.

6.2.6 Trafikverket

Trafikverket har erhållit rubricerat ärende på remiss från Vallentuna kommun och yttrar sig i egenskap av ansvarig myndighet för den långsiktiga infrastrukturplaneringen. Planförslaget berör väg 268 som ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet och är under statligt väghållarskap.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för vidare förtätning inom Vallentuna tätort med uppskattningsvis 50-70 bostäder samt centrumverksamhet.

Trafikalstring

Planområdet är beläget drygt 170 m från väg 268. Aktuell sträcka av vägen har ett årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på ca 11 000 fordon och en hastighetsgräns på 50 km/h. I det fortsatta planarbetet bör planförslaget kompletteras med en redogörelse av uppskattad trafikalstring till följd av den föreslagna exploateringen, samt eventuell negativ inverkan på framkomligheten vid cirkulationsplats väg 268/Gärdesvägen.

Dagvatten

Av planhandlingarna framgår det att terrängen inom planområdet har en svag lutning söderut vilket medför en viss risk för ansamling av dagvatten vid väg 268. Vägens befintliga avvattningsystem är endast dimensionerad för vägdagvatten och Trafikverket kan inte godta att systemet belastas ytterligare med dagvatten från föreslagen exploatering. Förutsättningarna för de i planbeskrivningen föreslagna åtgärderna för att minska belastningen av dagvatten, däribland genomsläppliga ytor inom kvartersmark, kan med fördel förtydligas i plankartan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Trafikalstring

Planförslaget omfattas av cirka 50-70 stycken små lägenheter med fokus på unga och studenter i ett centralt och kollektivtrafikhärläge och dess trafikalstring bedöms inte ha någon negativ påverkan på närliggande vägnät inklusive väg 268 och cirkulationsplats väg 268/Gärdesvägen. Planbeskrivningen har kompletterats med ovan information samt att Trafikprognos för Vallentuna kommun har lagts till underlag för planen under avsnitt 5.1.4 Konsekvenser för Gator och trafik.

Dagvatten

Dagvatten kommer att omhändertas på kvartersmark genom fördröjning och infiltration. Inom kvartersmarken planeras LOD lösningar och avrinningen från planområdet i och med de förändringar av befintlig situation som ett genomförande av detaljplanen ger anses vara marginella och kommer inte att belasta väg 268 avvattningsystem för vägdagvatten. . Bestämmelse om att fördröjningsmagasin får anläggas inom kvartersmark har lagts till i plankartan samt bestämmelse om ändrad lovplikt som reglerar att marklov krävs för att utföra markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Den ändrade lovplikten syftar till att infiltrationsmöjligheterna på kvartersmarken säkerställs över tid.

6.2.7 Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen är positiv till exploatering i detta kollektivtrafikhärla läge men ser gärna att planförslaget förtydligas avseende antalet bostäder som planeras tillkomma.

Samhällbyggnadsförvaltningens kommentarer

Samhällbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet

6.2.8 EON

E.ON Värme i Stockholm ser mycket positivt på att vara en partner inom planområdet och välkomnar fortsatt fjärrvärme som värmelösning.

I dagsläget ligger fjärrvärmeledningar indragna på fastigheterna Vallentuna-Prästgård 1:49 samt Vallentuna-Rickeby 1:149 och försörjer befintlig byggnation.

Respektive fastighet belastas av ledningsrätt 0115-05/1.1.

E.ON önskar att i god tid bli meddelande inför mark- och rivningsarbeten inom planområdet som påverkar befintliga fjärrvärmeledningar, dels av säkerhetsmässiga skäl, dels för att trygga värmeleveransen till övriga fjärrvärmekunder i Vallentuna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

6.2.9 Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta. Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta dessa fastigheter till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakter med Skanovas representant för området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova att vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Samhällsbyggnadens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

6.2.10 Ellevio

Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och vi har följande synpunkter. Ellevio AB har övertagit elnätet från Elverket Vallentuna AB och är huvudman för elnätet i området. Ellevio har 12 kV samt 0,4 kV lokalnätsledningar förlagda i allmän mark i Allévägen och Mörbyvägen. Längs med Gärdesvägen finns 0,4 kV kabelstråk. Ledningarna måste beaktas och kan i delar behöva omförläggas i samband med åtgärder i gatumark eller närliggande kvartersmark. Omförlagda kablar förutsätts ges läge i allmän mark med stöd av planen. Vid planområdesgräns, väster om Vallentuna-Rickeby 1:149, löper en 0,4 kV distributionsledning för el. Ledningen måste beaktas och förutsätts inte beröras av planen.

Kontakta Ellevio i god tid för ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planbeskrivningen uppdateras med information om att Ellevio övertagit elnätet under 4.1.3 Ansvarsfördelning. Befintliga ledningar kommer att beaktas vid genomförandet och skulle det krävas en flytt av befintliga ledningar kommer detta ske i samråd med Ellevio.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att det krävs planbestämmelse om markreservat i gatumark för att ge läge åt ledningar då ledningen ses som ett allmännyttigt ändamål vilket är förenligt med en allmän plats.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

6.2.11 Roslagsvatten

2.2 Kommunala ställningstaganden-2.2.4 Oxunda Vattensamverkan- Formulera om texten. Planområdet ingår i avrinningsområdet för Oxundasjön som omfattas av en vattensamverkan mellan kommuner inom avrinningsområdet, där Vallentuna kommun är en av medlemskommuner. Utveckla gärna texten lite mera, inte enbart nämn rubriker i policyn.

2.6 Geotekniska och hydrologiska förhållanden- 2.6.3 Avrinning. Formulera om texten. Planförslaget *får* inte öka avrinningen. Under avsnitt 3.4.1 står att dagvatten ska fördröjas och renas lokalt. Därmed ska avrinningen minska.

Förtydliga vilka regn man menar. Är det skyfallen (t.ex. 100-års regn) man pratar om eller dimensionerande regn för allmänna dagvattensystem (t.ex. 20-års regn)? Är det ytavrinningen man syftar på eller kapaciteten i det allmänna dagvattensystemet?

2.6.4 Grundvatten Formulera om texten. Menar man att grundvattennivån har uppmätts på ca 3 m djup från den befintliga markytan? Det vore bra om man kunde ange en uppmätt nivå i +höjd, så att man vet vad som gäller även vid förändrad marknivå.

2.8.3 Översvämningsrisk Utveckla texten. Förtydliga vilka regn man menar. Är ett skyfall ett 100-års regn? Det står att *"lågpunkterna beaktas vid planläggning"* men detta nämns inte i plankartan varken bland planbestämmelser eller höjdsättning. Vilka åtgärder behövs för att minska risken för översvämning?

3.1.2 (4.1.2?) Huvudmannaskap Huvudmannaskap beskrivs på två ställen. Beskriv även huvudmannaskap för allmänt VA.

3.1.4 Angöring och parkering M.h.t. tidigare omnämnda översvämningsrisken bör parkeringsplatser som byggs på gårdsplan utformas med permeabla ytor.

3.1.5 Markens anordnande Man bör ange andel grönyta per fastighet. Förtydliga att fördröjningsmagasin avser hantering av dagvatten från egen fastighet.

3.4.1 Dagvatten Befintliga ledningar finns men har otillräcklig kapacitet.

Det står att dagvatten ska renas och fördröjas i allmänna anläggningar inom GATA. Vad är det för anläggningar som avses? I dagvattenutredningen föreslås inga anläggningar inom denna detaljplan.

3.4.1 Dagvatten - Byt "Roslagsvatten" mot "Vallentunavatten AB".

Förtydliga att planområdet ligger inom verksamhetsområde för både dagvatten gata och dagvatten fastighet.

Ta bort texten ”för att minska belastningen på det allmänna nätet”. Hantering av dagvatten på egen fastighet behövs för att möta fastställda mål i Oxundas dagvattenpolicy och för att minska översvämningsrisken.

Det står att ”Dagvatten ska renas och fördröjas i enskilda anläggningar inom kvartersmark samt i allmänna anläggningar inom allmän plats, GATA.” Vad är det för anläggningar som avses? I dagvattenutredningen föreslås inga anläggningar inom denna detaljplanen. I planområdet finns befintliga dagvattenledningar.

Man skriver ”Fördröjningsmagasin tillåts under mark och lågpunkter för vattenansamlingar vid extrema regn möjliggörs.” Ta bort ordet ”extrema” eftersom det är normala regn som kan hanteras på kvartersmark. Skyfallsflöden ska kunna avledas ytligt utan skador på bebyggelsen.

Man skriver ”Dagvattenflöden som uppstår från planområdet tas om hand inom systemlösning för dagvattenhantering för centrala Vallentuna så att uppsatta miljö kvalitetsnormer för Vallentunasjön följs. Systemlösningen inkluderar bland annat en våtmarkspark som projekterats sydväst om planområdet mot Vallentunasjön.” Detta stämmer inte, eftersom i nuvarande förslaget ska den planerade dammen hantera enbart dagvatten från Tellusområdet.

4.3.2 Ersätt texten ”Då förbindelsepunkter till området meddelats debiterar Vallentunavatten AB:s moderbolag Roslagsvatten AB den nya fastighetsägaren till kvartersmark anläggningsavgift enligt vid aktuell tidpunkt gällande VA-taxa” mot ”Kostnader för allmänt VA regleras i avtal mellan Vallentunavatten och byggaktör”. Det har att göra med att VA-kollektivet inte får belastas med kostnader som härrör till en exploatering.

3.4.2 Vatten och avlopp - Byt ”Roslagsvatten” mot ”Vallentunavatten AB”. Byt ”avlopp” mot ”spillvatten”.

3.5.4 Hantering av översvämningsrisk Fördröjning på kvartersmark ska ske enligt 3.4.1.

3.1 Administrativa bestämmelser Ska vara 4.1?

Plankarta

Gärdesvägen har pekats ut som sekundär avrinningsväg i dagvattenutredningen. Finns behov av höjdsättning?

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Texten under 2.2.4 Oxunda vattensamverkan har ändras och utvecklas.

Komplettering gällande att avrinningen inte får öka har gjorts under 2.6.3 Avrinning.

2.6.4 Grundvatten, grundvattennivåer beskrivs mer ingående.

Gällande 3.4.1 Dagvatten har hela stycket förtydligats och kompletterats i enlighet med yttrandet; gällande ledningarnas kapacitetsproblemtik och förslag om växtbäddar för dagvattenhantering samt att planbestämmelse om att fördröjningsmagasin får anläggas inom kvartersmark lagts till. Det är tydliggjort att fördröjningsmagasin inom kvartersmark hanterar dagvatten inom kvartersmarken och planbestämmelse har lagts till som tillåter att sådan anläggs. Bestämmelse om ändrad lovplikt som reglerar att marklov krävs för att utföra markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet har också lagts till i plankartan. Bestämmelsen syftar till att infiltrationsmöjligheterna på kvartersmarken säkerställs över tid.

Stycket beskriver inte längre att extremregn ska fördröjas inom kvartersmark, "Roslagsvatten" är bytt mot "Vallentunavatten AB" och det är förtydligt att planområdet ligger inom verksamhetsområde för både dagvatten gata och dagvatten fastighet samt att fördröjningsmagasin på kvartersmark hanterar dagvatten inom fastigheten.

Projektet för anläggningen av våtmarksparken har som utgångspunkt att projektera våtmarksparken enligt systemlösningen som beskrivs i bilagda dagvattenutredning. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att beskrivningen är korrekt.

Hela stycket 2.8.3 Översvämningsrisk och 3.5.4 Hantering av översvämningsrisk har kompletterats och förtydligt vilka regn texten hänvisar till. I plankartan har bestämmelse om höjdsättning lagts till för att skydda byggnader från översvämande vatten.

Enligt markanvisning och avtal med kommunen ska parkering utformas med permeabla ytor vilket har förtydligats i planbeskrivningen.

Fastigheterna är små och med hänvisning till det centrala läget och möjligheten att i ett kollektivtrafiknära läge utnyttja marken för bostäder på resursmässigt effektivt vis exploateras stor del av kvartersmarken. Att ange en andel grönyta har avvägts mot dessa intressen. Grönska och funktioner som grönytor kan innehålla, t.ex. infiltration och fördröjning av dagvatten samt sociala och ekologiska värden säkras upp genom

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

plantering i gata och fördröjningsmagasin inom kvartersmark. Planområdet har också nära till flertalet större grönytor samt naturreservatet Björkby-Kyrkviken.

Under 3.4.2 Vatten och avlopp har "Roslagsvatten" bytts mot "Vallentunavatten AB" och "avlopp" bytts till "spillvatten".

Kapitlet om administrativa bestämmelser bedöms vara på rätt plats.

Huvudmannaskapet gällande allmänna VA anläggningar har lagt till under avsnitt 4.1.2.

4.3.2 Gatukostnader, fördelning av kostnader har förtydligats gällande avtal mellan Vallentunavatten och byggaktör.

Plankarta:

I plankartan har bestämmelse om höjdsättning lagt till för att skydda byggnader från översvämmande vatten samt en bestämmelse som tydliggör att dagvattenanläggningar får integreras i gatan. Gällande Roslagsvattens fråga höjdsättning av Gärdesvägen beskrivs funktionen som rekommenderad sekundär avrinningsväg tydligare i planbeskrivningen. Funktionen är en del av en större lösning och höjden vid förändringar i gatan ska anpassas till omkringliggande mark så sekundär avrinningsväg säkras. Inom planområdet anpassas kvartersmarken till gatan för att översvämmande vatten inte ska skada byggnader och flödet ska gå mot Gärdesvägen. Detaljplanen tillåter att fördröjningsmagasin får anläggas inom kvartersmark och åtgärder som försämrar markens genomsläplighet kräver marklov.

7. Revideringar efter samråd

Revideringar i plankartan

- Största takvinkel om 35 grader ändras till 30 graders takvinkel på Vallentuna-Rickeby 1:149
- Största takvinkel om 30 grader harlagts till på fastigheten Vallentuna-Prästgård 1:49
- Bestämmelse om höjdsättning på kvartersmark har lagts till under marken anordnande
- Bestämmelse om att fördröjningsmagasin får anläggas på kvartersmark har lagts till

- Bestämmelse om att dagvattenanläggningar får integreras i gata för allmän plats har lagts till.
- Bestämmelse om att det krävs marklov för att utföra markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet har lagts till
- Villkor för lov ändras till att startbesked inte får ges för byggnadsverk eller väsentlig ändring av markens användning förrän markförorening har avhjälppts. Samråd ska ske med kommunens hälsoskyddsmyndighet
- Egenskapsgränsen mellan prickmark och exploatering för kvartersmarken inom Vallentuna-Rickeby 1:149 har justerats
- Formuleringen av bestämmelsen e3 har ändrats och reglerar att endast byggnadens markplan får användas till centrumändamål.
- Bestämmelse m1 har ändrats till formuleringen att bostäder ska uppföras på sådant sätt att gällande nivåer för buller inte överskrids

Revideringar i planbeskrivningen

Planbeskrivningen har gått igenom som helhet och kompletteringar och förtydliganden har gjorts och figurer har lagts till.

8. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen

Synpunkter som endast delvis blivit tillgodosedda är Ellevio, Lantmäteriet, Bygg-och miljötillsynsnämnden och Roslagsvatten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Annina Stadius
Planchef

Aina Larsson
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE