



# DETALJPLAN

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

## **Kragstalund östra**

**OMFATTANDE FASTIGHET KRAGSTA 1:51 SKIFTE TRE  
OCH DEL AV KRAGSTA 2:7 I VALLENTUNA KOMMUN,  
STOCKHOLMS LÄN.**

**SAMT UPPHÄVANDE AV DEL AV STADSPLAN S790917 AVSEENDE  
DEL AV FASTIGHETEN KRAGSTA 2:7**

Granskningshandling



**Vallentuna  
kommun**

## 1.1 Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| 1.1 Innehåll .....  | 2         |
| <b>2. Sammanfattning .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3. Remissinstanser .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>4. Samrådets upplägg .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>5. Yttranden utan synpunkter .....</b>                                       | <b>6</b>  |
| <b>6. Yttranden med synpunkter .....</b>  | <b>6</b>  |
| 6.1 Närboende .....   | 6         |
| <b>6.1.1 Fastighetsägaren till Kragsta 2:321(KS 2017.210-30) .....</b>          | <b>6</b>  |
| <b>6.1.2 Fastighetsägaren till Kragsta 2:180 (KS 2017.210-35) .....</b>         | <b>8</b>  |
| <b>6.1.3 Fastighetsägare till Kragsta 9:4 (KS 2017.210-33).....</b>             | <b>8</b>  |
| <b>6.1.4 Fastighetsägaren till Kragsta 2:192 (KS 2017.210-41).....</b>          | <b>9</b>  |
| <b>6.1.5 Fastighetsägaren till till Kragsta 1:19 m fl (KS 2017.210-43).....</b> | <b>10</b> |
| <b>6.1.6 Fastighetsägaren till Kragsta 2:200 (KS 2017.210-44).....</b>          | <b>15</b> |
| <b>6.1.7 Fastighetsägare till Kragsta 2:225 m m (KS 2017.210-45) .....</b>      | <b>19</b> |
| <b>6.1.8 Fastighetsägare till Kragsta 9:2 m fl (KS 2017.210-40).....</b>        | <b>20</b> |
| <b>6.1.9 Fastighetsägare till Uthamra 1:91(KS 2017.210-47) .....</b>            | <b>26</b> |
| 6.2 Myndigheter, nämnder, ledningsägare, företag och föreningar .....           | 26        |
| <b>6.2.1 Länsstyrelsen(KS 2017.210-46) .....</b>                                | <b>26</b> |
| <b>6.2.2 Trafikverket (KS 2017.210-39).....</b>                                 | <b>30</b> |
| <b>6.2.3 Trafikförvaltningen(KS 2017.210-38).....</b>                           | <b>31</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>6.2.4 Lantmäteriet(KS 2017.210-37) .....</b>   | <b>34</b> |
| <b>6.2.5 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden Vallentuna(KS 2017.210-50) ..</b>           | <b>37</b> |
| <b>6.2.6 E.ON (KS 2017.210-32) .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>6.2.7 Roslagsvatten AB(KS 2017.210-49) .....</b>                                     | <b>40</b> |
| <b>6.2.8 Brandförsvaret(KS 2017.210-36) .....</b>                                       | <b>42</b> |
| <b>6.2.9 Naturskyddsföreningen i Vallentuna(KS 2017.210-42) .....</b>                   | <b>43</b> |
| <b>7. Revideringar efter samråd .....</b>   | <b>47</b> |
| Revideringar i plankartan .....   | 47        |
| Revideringar i planbeskrivningen .....  | 48        |
| Revideringar i miljökonsekvensbeskrivningen ??? .....                                   | 48        |
| <b>8. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen.....</b> | <b>49</b> |

## FAKTA Samrådsredogörelse

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

## 2. Sammanfattning

Synpunkter på planförslaget har, under samrådet, inkommit från 18 st, varav nio st från remissinstanser. Därutöver har tre yttranden inkommit utan synpunkter.

Inkomna synpunkter från myndigheter och föreningar med anledning av planförslaget gäller bl a:

- påverkan på Byle mosse vad gäller tillrinning av dagvatten samt risk för översvämning,
- dagvattenhantering och planbestämmelser för detta,
- trafikbuller från Roslagsbanan och anordnande av bullerplank,
- behov av pumpstation och VA-utredning samt
- behov av grundligare naturinventering.

Inkomna yttranden från sakägare och närboende med anledning av planförslaget gäller bl a:

- påverkan på Byle mosse vad gäller tillrinning/ avvattning av dagvatten,
- risk för sättningar och översvämning för befintlig bebyggelse,
- ökad trafik på Zetterlunds väg med ökat buller och avgaser ,
- högsta höjd och antal våningar för föreslagen bebyggelse,
- annan hustyp än flerbostadshus för föreslagenbebyggelse,
- påverkan på djurliv,
- brist på grönområden väster om Roslagsbanan samt
- andra lägen finns för ny bebyggelse i Vallentuna kommun.

Synpunkterna som inkommit har föranlett att planförslaget har ändrats.

### 3. Remissinstanser

| <b>Nämnder:</b>                                | <b>Ledningsägare och företag:</b>     |
|--|---------------------------------------|
| Kulturnämnden                                  | Rang-Sells                            |
| Fritidsnämnden                                 | Norrvatten                            |
| Barn- och ungdomsnämnden                       | Elverket Vallentuna AB                |
| Socialnämnden                                  | Roslagsvatten AB                      |
| Utbildningsnämnden                             | Skanova Nätplanering Stockholm        |
| Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden             | Käppalaförbundet                      |
|  |                                       |
| <b>Myndigheter:</b>                            |                                       |
| Länsstyrelsen i Stockholms län                 |                                       |
| Lantmäterimyndigheten Stockholms län           |                                       |
| Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting | <b>Föreningar:</b>                    |
| Storstockholms brandförsvär                    | Vallentuna Naturskyddsförening        |
| Trafikverket                                   |                                       |
| Naturvårdsverket                               | <b>Närboende:</b>                     |
| <b>Polismyndigheten Stockholms län</b>         | Sakägare enligt fastighetsförteckning |
|  |                                       |

### 4. Samrådets upplägg

Detaljplanen var utsänd för samråd mellan 5 oktober och 29 oktober 2017. Samtliga remissinstanser fick sig tillsänt informationsbrev om samrådet och var handlingarna fanns tillgängliga för granskning. Länsstyrelsen och Lantmäteriet och fick även planhandlingarna.

**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

Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida, på samhällsbyggnadsförvaltningen Tuna Torg 2 samt på Kulturhuset i Vallentuna.

Kungörelse var införd i SVD, DN och lokaltidningen Mitt i samt på kommunens anslagstavla.

## 5. Yttranden utan synpunkter

Yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Kulturförvaltningen
- Norrvatten
- Naturvårdsverket (avstår från att lämna yttrande)

## 6. Yttranden med synpunkter

### 6.1 Närboende

#### 6.1.1 Fastighetsägaren till Kragsta 2:321(KS 2017.210-30)

##### Boende på Kragstalundsvägen 172

Jag vill härmed protestera mot bebyggelse att fastigheterna Kragsta 1:51 och del av Kragsta 2:7 samt upphävande av del av stadsplan S790917 avseende del av fastighet 2:7 i Vallentuna kommun.

Det aktuella området används flitigt av både barn och vuxna med hundar och bör bevaras enligt min åsikt. Alltför många grönområden har redan byggts bort i området och de få som nu återstår måste absolut lämnas kvar. Det vore med andra ord mycket olyckligt att förtäta området ytterligare och därmed minska möjligheterna till lek och rekreation mer än vad som redan skett. Vallentuna är en stor kommun och utrymme finns att genomföra den tänkta bebyggelsen i andra delar av kommunen.

##### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

I gällande *Översiktsplan 2010-2030* visar kommunen var det kan och bör byggas bostäder i Vallentuna. Här framgår även att Vallentuna kommun upplever i likhet med övriga kommuner i Stockholmsregionen ett ökat tryck på bostadsmarknaden och det råder brist på bostäder inom många målgrupper, främst vad gäller boende för unga. Visionen är att kommunen aktivt ska bidra till en växande och hållbar storstadsregion. Enligt visionen finns behov av 7000 nya bostäder fram till 2030 inom

**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. Den övervägande delen av nya bostäder, arbetsplatser, handel och service kommer enligt översiktsplanen att ligga utefter Roslagsbanan och Arningevägen från kommungränsen mot Täby till och med Molnby/Ubby. Roslagsbanan kommer att byggas ut och få dubbelspår mellan Täby kyrkby och Kragstalund. Det anges vidare i översiktsplanen att Vallentuna ska bygga vidare på närhet till Roslagsbanan som får god turtäthet. Därför planeras tät bebyggelse vid samtliga stationer mellan Kragstalund och Molnby. Lokaliseringen av den planerade bebyggelsen ligger således i linje med Vallentuna kommuns utbyggnadsstrategi.

I *bostadsbyggnadsprognosen, BBP 17A*, som bygger på Översiktsplan 2010-2030, tar kommunen ställning till när bostadsutvecklingen ska tillkomma. För de närmast kommande åren är prognosen ett ställningstagande till vilken planberedskap kommunen ska ha för bostadsprojekt och till turordningen mellan projekten. I BBPA mars 2017 redovisas 50 bostäder för *fastigheten Kragsta 1:51, skifte 3*, som ingår i planförslaget för Kragstalund östra.

I *Översiktsplan 2010-2030* utgår planeringen för *grönområden* från vissa riktlinjer bl a att det ska finnas: promenadområden, helst inom 300 meters avstånd från bostadsområden, skolor och förskolor och större strövområden, som en direkt fortsättning på promenadområdena. Vid planeringen ska även behovet av sammanbindande grönstråk mellan dessa grönområden beaktas. I Vallentuna kommuns översiktsplan för åren 2010-2013 redovisas övergripande grönstråk från Byle mosse mot Lovisedal och Arkils tingstad. Grönstråk redovisas norr om planområdet för Kragstalund östra. Av översiktsplanen framgår även att grönområdet vid Byle mosse ska utvecklas.

Enligt *Strukturplanen för södra Vallentuna* som grundas på Översiktsplan 2010-2013 finns ett antal större skogspartier som är av särskild vikt för grönstrukturen som bör lyftas fram i planeringen som stadsdelsskogar. De skogar som kan vara aktuella som stadsdelsskogar är bl a de vid Arkils tingstad/Lovisedal, och Byle Mosse. Byle mosse ligger utanför planområdet öster om Roslagsbanan. Sammanhängande grönstråk redovisas norr om planområdet i höjd med Kragstalunds station, som ligger på ett avstånd av ca 350 m från planområdet. Enligt strukturplanen används natur inom 1 km från bebyggelse för spontana promenader.

Söder om planområdet redovisas naturområde inom detaljplanen för Södra Kragstalund som norrut fortsätter inom detaljplanen för Kragstalund II (S790917-0). Det innebär att naturområde finns inom 300 m avstånd från planområdet. Inom planområdet sparas även natur i södra delen av planområdet för bl a dagvattenhanteringen.

Upphävandet av del av Stadsplan S790917 anses från kommunens synpunkt vara nödvändigt med hänsyn till att det i området endast finns mindre delar av stadsplanen S700917-0 kvar. Äldre planer som bl a stadsplaner gäller idag som detaljplaner.

**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

Upphävandet av stadsplanen sker i syfte att förenkla och rensa upp i ”planmosaiken”, området med gällande detaljplaner i denna del av Vallentuna, i samband med detaljplanen för Kragstalund östra tas fram.

Upphävandeområdet har sedan samrådet redigerats till att endast omfatta den östra delen av stadsplanen som gäller längs med Zetterlunds väg. Befintliga grönområden och parkmark i stadsplanens norra delar kommer således att finnas kvar och fortsatt att vara planlagt för ändamålet.

### **6.1.2 Fastighetsägaren till Kragsta 2:180 (KS 2017.210-35)**

#### **Boende på Zetterlunds väg 103**

Vi bor på Zetterlunds väg och det planerade området Kragstalund Östra kommer alltså att byggas i vår omedelbara närhet. Vi tycker att det är bra att det byggs bostäder i kommunen (framför allt mindre lägenheter som inte är så dyra) men känner ändå en viss tveksamhet inför utformningen av detta område. Anledningen är att alla befintliga hus runt den tilltänkta byggplatsen är småhus/radhus, villor eller tvåvånings lägenhetslängor. Att då bygga hus med fyra våningar (på en väldigt liten yta!) mitt i denna låghusbebyggelse är inte lämpligt, menar vi. Tre våningar för flerbostadshusen skulle kunna vara acceptabelt, men fyrvåningshus passar inte i den här miljön, enligt vår åsikt.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Angående planering och utbyggnad av bostäder i Vallentuna, se svar under 6.1.1.

Inom Bällstaberg, detaljplanen för Bällstaberg 1, öster om Roslagsbanan finns fyrvåningshus. Bällstaberg ligger öster om Roslagsbanan, nordost om planområdet för Kragstalund östra. Byggnadernas höjd inom Bällstaberg varierar. Bostadshusen närmast Roslagsbanan består av flerbostadshus i flera våningar som fyrvåningshus. I övrigt finns tvåvåningshus längre från Roslagsbanan. Inom aktuellt planområde föreslås både radhus i två våningar och flerbostadshus i tre-fyra våningar. Detta innebär att byggnadernas höjd kommer att variera inom planområdet och att högre byggnader föreslås närmast Roslagsbanan.

### **6.1.3 Fastighetsägare till Kragsta 9:4 (KS 2017.210-33)**

Superkul att man bygger bostäder i Vallentuna då vår kommun är populär och växer. Men bara därför är det inte ok att förstöra för dom som redan bor här. Hela vårt område är harmoniskt tack vare stora tomter, fina hus och fin natur. Allt



detta har gjort att vi har valt att bo här. I och med detta projekt förstör man verkligen denna härliga känsla som området utstrålar och som också är ett dragplåster i marknadsföringen för kommunen. Vi vill härmed lämna in en mycket stark protest till detta bygge.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Storleken på fastigheter inom Kragstalund varierar. Fastigheterna söder om planområdet har en areal om ca 1300 kvm. Fastigheterna väster om planområdet, vid Zetterlunds väg med kedjehus har en areal om ca 250-350 kvm. Fastigheterna med radhus inom området vid Zetterlunds väg har en areal om ca 250 kvm. Fastigheterna med radhus vid Kragstalundsvägen är mindre, med en areal omkring 150 kvm. Inom planområdet ges möjlighet till 9 fastigheter med radhus. På plankartan anges med planbestämmelsen d<sub>1</sub>, en minsta fastighetsstorlek om 120 kvm. Storleken är vald så att 9 st fastigheter kan bildas.

Angående planering och utbyggnad av bostäder i Vallentuna, se svar under 6.1.1.

### **6.1.4 Fastighetsägaren till Kragsta 2:192 (KS 2017.210-41)**

Vi på dvs Zetterlundsväg 122 säger nej till förslaget med utbyggnaden av 50 bostäder samt 9 radhus i planområdet söder om Kragstalunds station.

Vallentuna är stort, måste finnas andra områden att bygga på. Det är redan byggt på Byle- och Kristinelundsvägen. Alla dessa hus varför måste alla grönområden försvinna?

Samt att öka trafiken på Zetterlundsväg ej heller önskvärt mycket barn i rörelse samt buller.

På Zetterlundsväg får vi inte ens bestämma vilken färg på husen vi får ha förutom höstens färger dvs, eller att bygga på höjden enligt stadsplanen /detaljplanen, inte insatt vad som är vad här. Men att man som kommun kan bygga !????

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Angående planering och utbyggnad av bostäder i Vallentuna, se svar under 6.1.1.

Angående grönområden, se svar under 6.1.1.

Trafiken kommer att öka på Zetterlunds väg men vägen kommer att förbättras genom detaljplanen, då breddning av vägområdet möjliggörs i detaljplanen. Därmed möjliggörs även en breddning av gång- och cykelbanan utmed Zetterlunds väg, vilket ökar trafiksäkerheten för gående och cyklande inom området. Åtgärder för att öka trafiksäkerheten för gående och cyklande kommer att studeras utmed Zetterlunds väg.

Trafikbulerutredning bedöms inte vara nödvändig då trafikmängden inte antas öka i särskilt stor bemärkelse.

Majoriteten av tillkommande trafik kommer att angöra till planområdet i låga hastigheter för att angöra till planerade infarter.

För området utmed Zetterlunds väg gäller detaljplanen (f d stadsplanen) S801210 för bebyggelsen. Stadsplaner enligt tidigare plan- och byggnadslagstiftning gäller som detaljplaner enligt nuvarande plan- och bygglag, PBL. För bebyggelsen anges i den gällande planen planbestämmelser för bl a storlek, våningsantal och höjd däremot inte för färg.

### **6.1.5 Fastighetsägaren till KRAGSTA 1:19 m fl (KS 2017.210-43)**

Att bygga bostadshus för Stockholms växande population är en viktig uppgift och som vi ser som mycket väsentlig för fortsatt positiv utveckling i regionen. Det är helt avgörande att dessa bostäder anläggs runt om i regionen likväl inom Vallentuna kommuns gränser för att skapa balans mellan de olika delarna i kommunen.

Det finns idag inget behov av förtätning som föreslås i detaljplanen för Kragsta Östra, då det finns mycket byggbar mark i vår stora kommun. En sådan åtgärd bör ligga långt fram i tiden då kommunen vuxit väsentligt mot dagens nivå och utbyggnadsbar mark är en bristvara. Av den planerad avsatta ytan är nästan 70% våtmark, med ett direkt samband med Byle mosse och de problemställningar samt risker detta medför när marken bebyggs.

Tillgång på grönområden i de boendes närhet ger livskvalitet och bra image för kommunen. En väl planerad hantering och mångfald av gröna områden, har och kommer alltid att påverka stort vid val av bostadsort för den enskilde.

Då det byggts under en lång tid i Södra Vallentuna så har grönområden fått ge vika och är idag finns det inte så många kvar i sydöstra Vallentuna, väster om järnvägen. Att ta bort ytterligare ett, där våtmark ingår, är direkt olämpligt.

Några av de konsekvenser en byggnation på Kragsta 1:51 samt 2:7 ger:

**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

- Våtmark står för 7/10-delar av ytan. Kostnaden för byggnation i våtmark är väsentligt mycket dyrare än vanlig mark. Ett antal smålägenheter planeras, som är bra, men våra ungdomar har redan svårt med prisläget och lånemöjligheterna redan idag, hur ska dessa få råd då priserna/hyror kommer öka kraftigt?
- Byle mosse och dess sumpskogsområde är känsligt för minskad/förändrad tillrinning av ytvatten. Markavvattning kommer att ske och därmed kommer tillrinning påverkas och därmed den unika miljö som Byle mosse utgör och även risk för förändring av grundvattennivå för berörda fastigheter.
- Våtmark är en förutsättning för insektsutveckling generellt och därmed grunden för övriga arters överlevnad. Redan idag har 75% av insektspopulationen på de senaste 30 åren i mellaneuropa försvunnit p.g.a. utdikning och utvattning. Detta har lett till att väldigt många fågelarter och andra djurarter minskat kraftigt eller helt försvunnit. Vi har samma tydliga tendens i Sverige. Detta påverkar och kommer att påverka människan framöver- utan grunden slås även de övre i näringskedjan så småningom ut.
- Tar bort bland de sista grönområdena på denna sida järnvägen, som bör behållas för att inte livskvalitet för invånarna i närområdet ska försämrast ytterligare. En väl planerad stadsplan med symmetri mellan bostadsområden och grönområden, som finns i stadsplan s790917, borde vara kommunens målsättning och allmänna inriktning.
- Antalet bilar kommer kraftigt öka på och omkring Zetterlunds väg och därmed även riskmoment för elever på väg mot förskolor och skolorna i området. Två gator ska byggas längst ned på Z-väg som påverkar negativt, då så gott som samtlig trafik från de boende kommer belasta nuvarande väg. Ökat buller och avgaser tillkommer.
- Livskvaliteten för de som kommer att bo i de bostäder som direkt läggs mot järnvägen påverkas negativt av buller och en utsikt mot rälsområdet.
- Bebyggelse innebär potentiellt större kundunderlag för lokala butiker och kollektivtrafik. Därför bör byggnation i stället läggas till andra delar av kommunen t.ex. Karby/Bro by eller Molnby/Lindholmen. Dessa områden behöver invånare för att vissa tjänster ska kunna bibehållas samt skapa förutsättningar för bättre kommunal servicenivå och företagsmässig verksamhet. Kollektivtrafik och bra vägnät finns redan för dessa områden.
- Dagvattnets föroreningar, bl.a. tungmetaller, kommer i första hand belasta primärrecipient, grundvattenmagasin, samt Byle mosse då ingen anslutning till allmänt dagvattennät sker, utan allt dagvatten omhändertas lokalt.
- Risk för marksättningar över tid då allt vatten, även vid översvämningar, skall hanteras lokalt via infiltration i marken.
- Att säga att priserna för befintliga fastigheter kommer att stiga beroende på byggnation bör starkt ifrågasättas, då ingen förbättring för dessa eller områ-

det i sig själv skapas. Det tillkommer ingen ytterligare utveckling av affärs- och kommunal verksamhet i närområdet. Inte heller kommunikation med buss eller Roslagsbanan förändras. Snarare försämras det för de fastigheter som ligger i direkt anknytning till tilltänkta bebyggelsen då grönområdet och den fria vyn försvinner.

- Nuvarande bullerriktvärden är framtagna och beslutade för att underlätta byggnation i storstadsområden. Vi anser inte att det är något som ska eftersträvas och det finns byggbar mark i kommunen, där bullernivåerna är betydligt lägre än detta projekt.

Undertecknande fastighetsägare anser att detaljplan för Kragstalund Östra omfattande fastigheterna Kragsta 1:51 och del av 2:7 samt upphävande av del av stadsplan S790917 avseende del av fastighet Kragsta 2:7 ska avslås: Kragsta 1:19, 1:91, 2:200-204, 2:192, 2:194-199, 2:220-226.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Angående planering och utbyggnad av bostäder i Vallentuna, se svar under 6.1.1.

Angående grönområden, se svar under 6.1.1.

Med en *detaljplan* regleras hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska utformas. Detta framgår av plankartan med planbestämmelser. Till en detaljplan finns en beskrivning av hur planen ska förstås och genomföras. I en detaljplan hanteras däremot inte frågor om marknadsvärde och försäljningspris för bostäder eller produktionskostnader för bostäder inom planområdet.

I samband med att kommunen gav *planbesked* har ett genomförande av detaljplanen bedömts vara möjlig trots utredningsarbeten och anläggningskostnader. Föreslagen markanvändning angavs följa översiktsplanens intentioner som föreslår tätare bebyggelse vid stationerna från Kragstalund till Molnby.

Utbyggnaden enligt detaljplanen kommer att innebära schaktning och utfyllnad i ett vattenområde (våtmark) som enligt 11 kap. miljöbalken är att betrakta som vattenverksamhet. Av rättspraxis (MÖD 2012:7, M6105-11) framgår att utfyllnad i vattenområden (våtmark) inte utgör *markavvattning*, utan är att betrakta som en "vanlig" vattenverksamhet. Genom att det aktuella våtmarksområdet inom detaljplanen för Kragstalund Östra är större än 3000 kvm kräver schakt och utfyllnad av området en tillståndsprövning vid mark- och miljödomstolen. Arbetet med att ta fram en ansökan om tillstånd till vattenverksamhet har påbörjats.

Planområdet utgörs av skogsmark väster om Roslagsbanan. Delen närmast Roslagsbanan består av glest bevuxen *våtmark*. Inom planområdet har våtmarken en utbredning av ca 7 300 kvm. Våtmarken fortsätter öster om Roslagsbanan där den har sin huvudsakliga utbredning i form av Byle mosse, ett större sammanhängande våtmarksområde öster om Roslagsbanan. Enligt ”Skogens pärlor”, Skogsvårdsstyrelsen har Byle mosse en areal om ca 11 ha.

*Byle mosse*, är känslig för avvattning och annan hydrologisk påverkan. De åtgärder som föreslås av SL för utbyggnaden av dubbelspår längs Roslagsbanan vid Byle mosse gör att båda sidor om spåret efter utbyggnaden kommer att stå i hydrologisk kontakt med varandra genom sprängstenslagret som ersätter torvlagret under befintlig banvall. Vatten kan passera genom sprängstenslagret liksom det tidigare torv- och moränlagret. Inom planområdet kommer torvlagret även att ersättas på samma sätt med sprängsten, så att vattnet kan passera. Vid ett genomförande av planen och de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna kommer tillrinningen av vatten från planområdet till Byle mosse att förbättras. Planförslaget med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms inte medföra risk att mossen eller sumpskogen dräneras. Detta framgår även av den miljökonsekvensbeskrivning som finns till planförslaget för Kragstalund östra.

Allt dagvatten och all nederbörd inom planområdet tas om hand lokalt och avleds genom perkolation till grundvattenmagasinet därifrån avleds vattnet vidare till Byle mosse. Någon risk för förändring av *grundvattennivån* till följd av exploateringen av planområdet bedöms då inte finnas. Innan avledning kommer dagvattnet att renas för att uppfylla kommunens krav på rening. Mängden *föroreningar i dagvattnet* avses begränsas vid källan inom planområdet genom val av material och lokalt omhändertagande av dagvattnet genom infiltration och fördröjning i enlighet med den dagvattenutredning som finns framtagen för planområdet.

Vid större regnmängder kommer det föreslagna öppna dagvattensystemet enligt utförd dagvattenutredning, 2016-11-17, inte att kunna avleda allt vatten från planområdet. Överflödigt vatten kommer då att samlas i lågpunkten vid fördröjningsmagasinet, torrdammen, i södra delen av området dvs inom planområdet. Genom föreslagna lösningar enligt dagvattenutredningen som bl a höjdsättning av planområdet och lägsta grundläggningsnivå för den nya föreslagna bebyggelsen avses *översvämning* kunna undvikas. Befintlig bebyggelse bedöms inte påverkas av översvämning vid stora regnmängder på grund av en utbyggnad av planområdet.

Risken för *marksättningar* elimineras inom planområdet, då torv och lera skiftas ut mot krossmaterial. Utskiftningen är en väl etablerad och kostnadseffektiv metod att förbättra dåliga markförhållanden och gör dem byggbara. Metoden innebär även att planerade byggnader inte behöver pålas vilket håller ned grundläggningskostnaderna.

**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

Angränsande fastigheter bedöms inte påverkas av sättningar, då ingen förändring sker inom dessa fastigheter.

Barriäreffekt och *påverkan på djurlivet* av en utbyggnad inom planområdet bedöms vara liten då Roslagsbanan och dess barriäreffekt för djurlivet redan funnits under lång tid. Dagvattentrumman under Roslagsbanan som finns vid planområdet, vilken kan användas som faunapassage, kommer att finnas kvar men något flyttad. Ifråga om påverkan på utvecklingen av insekter vid en utbyggnad av planområdet finns Byle mosse öster om Roslagsbanan vid planområdet. Byle mosse, en våtmark som har en väsentligt större areal jämfört med sumpskogen inom planområdet (vilken har en yta av ca 7300 kvm). Enligt "Skogens pärlor", Skogsvårdsstyrelsen har Byle mosse en areal om ca 11 ha.

I *Kommunplanen 2017-2019*, antagen av kommunfullmäktige 2016-06-13 anges under planprioritering för planstart 2017: Vallentuna centrum östra, Fd polishuset, Norra centrumtomten, Ubby/Molnby, Kragsta 1:51:3, Bällsta-Björnboda 2, Mörbytorp, Slumsta 1:19 mfl och Olhamra 1:120. Här anges planstart för Kragsta 1:51 skifte 3.

Varje år tas en ny *kommunplan* fram som fastställs av kommunfullmäktige. Kommunplanen innehåller mål, budgetramar och investeringsplan för kommunen. Nu finns en kommunplan för åren 2018-2020 som antogs av kommunfullmäktige 2017-06-19. Av bostadsbyggnadsprognosen för åren 2017-2016 framgår att detaljplan påbörjas 2017 för fastigheten Kragsta 1:51:3.

*Utbyggnad av kollektivtrafik* krävs för en fortsatt tillväxt i kommunen. Detta framgår av kommunplanen 2018-2020 liksom i den tidigare kommunplanen 2017-2019. Den fortsatta utbyggnaden av Roslagsbanan innebär att SL från 2021 kan erbjuda tätare trafik, bättre tillgänglighet och punktlighet samt förhöjd säkerhet. För Vallentuna innebär det att dubbelspår har byggts på sträckan mellan Kragstalund och Vallentuna. Planering pågår även för dubbelspår mellan Täby och Kragstalund.

*Livskvalitet* handlar om flera saker än buller och utsikt från sin bostad. Livskvalitet är ett grundläggande begrepp inom hälsoekonomi och medicinsk etik. Begreppet används också inom hälsopolitik, social lagstiftning och bostadsplanering. Världshälsoorganisationen, WHO, har tagit fram en definition av livskvalitet som det här programmet utgår från: *"Livskvalitet omfattar individens uppfattning om sin situation i tillvaron utifrån den kultur och det värdesammanhang som hon befinner sig i och i relation till personliga mål, förväntningar, normer och intressen. Det är ett vitt begrepp som påverkas av individens fysiska hälsa och psykologiska tillstånd, grad av oberoende, sociala förhållanden och relationer till betydelsefulla händelser i livsmiljön"*.

**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

*Antalet bilar* ökar med tillkommande bostäder, men en stor del av de nya bostäderna är smålägenheter. Bilinnehavet för boende i små lägenheter 1-2 rok är mindre än för boende i större lägenheter om 3 rok och större. De nya bostäderna ligger även på gångavstånd till station på Roslagsbanan. Gångavståndet är ca 350 m till stationen Kragstalund. Enligt rapporten om parkeringsnorm för Vallentuna, godkänd av kommunfullmäktige 2012-01-16, finns ett tydligt samband mellan lågt bilinnehav och närhet till god kollektivtrafik, bl a Roslagsbanans stationer. För hållplatser som trafikerades av spårbunden trafik accepteras ett längre avstånd, 900 m (eller 692 m fågelvägen). För 1 rok i flerbostadshus anges p-normen 0,6 pl/ lgh inkl besöksparkering och för 2 rok 0,8 pl/ lgh.

Enligt trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, är *riktvärdena* som höjdes i maj 2017 för trafikbuller vid bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik för bostäder upp till 35 kvm 65 dBA ekvivalent ljudnivå och 60 dBA för bostäder större än 35 kvm. Riktvärdena är framtagna för att möjliggöra nya små bostäder i bullerutsatta lägen med god kollektivtrafik som t ex utmed Roslagsbanan, nära stationer.

I flera domar från mark- och miljödomstolen har krav avvisats på att kringboende i närheten av en bullerkälla ska tillgodoräknas säkerhetsmarginal utöver de bullerbekräkningar som det finns faktiska och tekniska möjligheter att följa. Sådan säkerhetsmarginal skulle enligt Mark- och miljööverdomstolen innebära ett skärpt bullerkrav. Säkerhetsmarginaler är därför generellt inte lämpligt att använda i bullerutredningar.

Angående trafik på Zetterlunds väg, se även svar under 6.1.4.

Angående upphävande av del av detaljplan S700917-0, se svar under 6.1.1.

## **6.1.6 Fastighetsägaren till KRAGSTA 2:200 (KS 2017.210-44)**

### **Sammanfattning**

Skapande av ett relativt litet antal bostäder på en våtmark som är en del av Byle mosse måste anses som mindre genomtänkt ur en miljö och livskvalitetstänkande synvinkel.

Då det byggts under en lång tid i Södra Vallentuna så har grönområden fått ge vika och är idag finns det inte så många kvar i Kragsta med omnejd. Att ta bort ytterligare ett, där våtmark ingår, är direkt olämpligt.

Antalet bilar kommer kraftigt öka på och omkring Zetterlunds väg och därmed även riskmoment för de många elever som har sin gångväg till förskolor och skolorna i området.

**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

Planen följer inte Kommunplanen 2017-2019 fastslagna mål och inriktning. Där vikten av att tänka långsiktigt, prioritera miljöarbetet och att kommunen ska växa hållbart. Vidare så ska Vallentuna vara den bästa kommunen att bo och leva i. Vallentuna ska utvecklas till en oas med både stadens kvaliteter och de värden som finns i vår landsbygd.

## Generellt

Föreslagen detaljplan har en klar negativ påverkan på naturvärden samt livskvaliteten för de som bor på Zetterlunds väg och i närområdet.

Det finns idag inget behov av förtätning som föreslås i detaljplanen för Kragsta Östra, då det finns mycket byggbar, mer lämpad mark, i vår stora kommun. Av den planerad avsatta ytan är nästan 70% våtmark, med ett direkt samband med Byle mosse och de problemställningar samt risker detta medför när marken bebyggs.

Våtmarkerna har viktiga ekologiska funktioner i landskapet som en länk mellan land och vatten. Ett rikt växt- och djurliv är beroende av våtmarker och många hotade arter är knutna till olika våtmarkstyper. Våtmarkerna magasinerar vatten och jämnar ut vattenflöden. De minskar också kväveinnehållet i vatten.

Då det byggts under en lång tid i Södra Vallentuna så har grönområden fått ge vika och är idag finns det inte så många kvar i Kragsta med omnejd. Att ta bort ytterligare ett, där våtmark ingår, är direkt olämpligt.

Upptagningsområdet för såväl för- och grundskolorna i Kragstalund är hela sydöstra Vallentuna och många barn går till skolorna via Zetterlunds väg. Två gator ska byggas nedtill på samma väg. Antalet bilar kommer kraftigt öka på och omkring Zetterlunds väg. Det innebär klart ökat riskmoment för de många elever som är på väg mot förskolor och skolorna i området. Till det ska läggas ökat buller och avgaser.

Att säga att priserna för befintliga fastigheter kommer att stiga beroende på byggnation bör starkt ifrågasättas, då ingen förbättring för dessa eller området i sig själv skapas. Det tillkommer ingen ytterligare utveckling av affärs- och kommunal verksamhet i närområdet. Inte heller kommunikation med buss eller Roslagsbanan förändras. Snarare försämras det för de fastigheter som ligger i direkt anknäring till tilltänkta bebyggelsen då grönområdet och den fria vyn försvinner. Givetvis kommer priserna/hyrorna för bostäderna som byggs vara avsevärt högre då kostnad för byggnation på våtmark är avsevärt högre än normalt.

**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



Detaljplanen rimmar illa mot de mål som Kommunplanen 2017-2019 fastslagit.

Några nyckelcitat tagna direkt ur Kommunplan 2017-2019:

"Vår kommun ska växa hållbart. Bostadsbyggandet ska ta hänsyn till miljön, kommunens egen miljöpåverkan ska minska och invånarnas möjligheter att göra miljömässigt hållbara val ska öka".

"Miljöarbetet är ett prioriterat område och kommunens verksamheter ska miljöcertifieras enligt ISO 14001"

"Vallentuna kommun ska vara den bästa platsen för människor att bo och leva på"

I kommunplanen som antogs 2016-06-13 trycker kommunfullmäktige på vikten av att tänka långsiktigt, prioritera miljöarbetet och att kommunen ska växa hållbart. Vidare så ska Vallentuna vara den bästa kommunen att bo och leva i. Vallentuna ska utvecklas till en oas med både stadens kvaliteter och de värden som finns i vår landsbygd. Gällande definition för en oas: plats med vatten och växtlighet i öken (bildlig betydelse) park eller liknande i stad.

Inriktning som kommunplanen ger uttryck för, är att så mycket som möjligt se till att livskvalitet skall vara nyckeln för Vallentunas framtid och där miljötänkande ska vara ett prioriterat område. Detta innebär att grönområden och unik miljö skall prioriteras. Det är väl känt att en väl komponerad stadsbild med bostäder och många grönområden insprängda i närområdet inverkar positivt på människan och dess livskvalitet.

Detaljplanen för Kragstalund Östra går emot Kommunplanens mål då tanken är att ta bort ytterligare ett av de sista grönområdena på denna sida järnvägen till förmån för byggnation. Att det sedan är nästan 70% våtmark, med ett direkt samband med Byle mosse och de problemställningar samt risker detta medför när marken bebyggs gör saken än mer olämplig.

Byle mosse, varav planerat område ingår i, och dess sumpskogsområde är känsligt för minskad/förändrad tillrinning av ytvatten. Markavvattning kommer att ske, därmed kommer tillrinning påverkas och därmed den unika miljö som Byle mosse utgör och även risk för förändring av grundvattennivå för berörda fastigheter. Med tanke på att pålning, utfyllnad och avvattning av det planerade byggområdet kan få irreparabla effekter på miljön finns det på goda grunder skäl att ifrågasätta lämpligheten att bygga planerat område.

Dagvattnets föroreningar, med bl a. tungmetaller, kommer i första hand belasta primärrecipient, grundvattenmagasin, samt Byle mosse då ingen anslutning till allmänt dagvattennät sker, utan allt dagvatten omhändertas lokalt.

Det finns en klar risk för marksättningar över tid då allt vatten, även vid översvämningar, skall hanteras lokalt via infiltration i marken.

### **Naturmark**

I Stockholms län är knapptfyra procent av landytan våtmark, vilket är en liten andel jämfört med andra delar av landet. Våtmarkerna är ofta små, vilket beror på sprickdalslandskapets småbrutna topografi. Våtmarkerna är ofta också påverkade av olika ingrepp, till exempel utdikning och avvattning. Satsningar görs idag på att återskapa, restaurera och nyanlägga våtmarker, bland annat på grund av deras viktiga ekologiska funktioner. De återskapas eller nyanläggs också ofta som fågel- och viltvatten eller för dagvattenrening.

Våtmark är en förutsättning för insektsutveckling generellt och därmed grunden för övriga arters överlevnad. Redan idag har mer än 75 % av insektspopulationen på de senaste 30 åren i mellaneuropa försvunnit p.g.a. utdikning och avvattning. Detta har lett till att väldigt många fågelarter och andra djurarter minskat kraftigt eller helt försvunnit. Vi har samma tydliga tendens i Sverige. Detta påverkar och kommer att påverka människan framöver- utan grunden slås även de övre i näringskedjan så småningom ut.

### **Regional fördelning**

Bebyggelse innebär potentiellt större kundunderlag för lokala butiker och kollektivtrafik. Därför bör byggnation i stället läggas till andra delar av kommunen t.ex. Karby/Brottby eller Molnby/Lindholmen. Dessa områden behöver invånare för att vissa tjänster ska kunna bibehållas samt skapa förutsättningar för bättre kommunal servicenivå och företagsmässig verksamhet. Kollektivtrafik och bra vägnät finns redan för dessa områden.

Byggnation på Kragsta 1:51 bör starkt ifrågasättas, då ingen ytterligare utveckling av affärs- och kommunal verksamhet i närområdet genereras. Inte heller kommunikation med buss eller Roslagsbanan förändras p.g.a. de tillkommande nya kommuninvånarna.

### **Möjligheter/Långsiktighet**

Tillgång på grönområden i de boendes närhet ger livskvalitet och bra image för kommunen. En väl planerad hantering och mångfald av gröna områden, har och kommer

**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

alltid att påverka stort vid val av bostadsort för den enskilde. Här har Vallentuna kommun en stor möjlighet och unik förutsättning att sätta en helt annan nivå på hur stadsbilder ska se ut för att vara så optimala gällande miljö och livskvalitet för den enskilde och kommunen som helhet. TÄNK KVALITET INTE KVANTITET. Under-tecknad motsätter sig en byggnation enligt detaljplanen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Angående planering och utbyggnad av bostäder i Vallentuna, se svar under 6.1.1.

Angående grönområden, se svar under 6.1.1.

I övrigt, se svar under 6.1.5.

### **6.1.7 Fastighetsägare till KRAGSTA 2:225 m m (KS 2017.210-45)**

Vi bor på Zetterlunds väg sedan 36 år. Vi har redan drabbats av olägenheter i direkt anslutning till Zetterlunds väg i form av byggtrafik, sprängningar, och "förtätning" i området då fler nya bostadsområden har uppförts i närområdet. Då menar jag nybyggnader på hela Bylevägen, Byleslingan, Kristinelundsvägen, Tallåsvägen, Vittraskolan, Bällstaberg, daghemmet vid Stockholmsvägen/Bylevägen.

Alla dessa byggda områden var tidigare promenadstråk och rekreationsområden, men allt detta har tagits ifrån oss. Ett nytt bostadsområde skulle innebära en stor försämring och en olidlig bostadssituation för oss. Det vore ytterligt olämpligt att förtäta ett redan förtäta bostadsområde. Vi måste få ha kvar en liten "grön lunga".

Ovannämnda byggnationer har medfört en oerhörd ökning av biltrafik i vårt område. Det har inträffat flera incidenter i trafiken på vår "lokalgata". Det vore direkt olämpligt att leda in mer trafik i området. Zetterlunds väg är redan nu alltför överbelastad av trafik, framför allt av trafikanter som kör för fort till Vittraskolan, som hämtar, lämnar personer till tågstationen, samt parkerar på Zetterlunds väg för att sedan ta tåget därifrån, samt trafik till förskolan Skarattegi. Vi har sett bilar som kör upp på trottoaren utmed Zetterlunds väg. Dagligen ser vi bilar som kör för fort från infarten till området och ända bort till Vittraskolan. Redan idag är det stora problem med trafikanter som inte respekterar gällande parkeringsförbud som råder.

Vallentuna är en till ytan stor kommun, där det bör finnas bättre områden att bygga. Dessutom säger man sig värna om miljön. Utifrån ett miljöperspektiv är det synnerligen olämpligt att förtäta detta område mer. Dessutom är det oärligt att upphäva den gällande stadsplanen, vilket vi emotsätter oss.

**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

## Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Angående grönområden, se svar under 6.1.1.

Angående trafik på Zetterlunds väg, se svar under 6.1.4 och 6.1.5.

Angående planering och utbyggnad av bostäder i Vallentuna, se svar under 6.1.1.

### 6.1.8 Fastighetsägare till Kragsta 9:2 m fl (KS 2017.210-40)

#### Sammanfattning

Utsänt förslag till ny detaljplan är tämligen omfattande och väcker frågor som spänner över olika rättsområden där det inom varje enskilt rättsområde finns viktiga frågor av olika slag att få belysta, konfirmerade och kanske även prövade.

De komplexa miljöfrågor som väcks i utsänt förslag till detaljplan samt den drastiska förändringen av närområdets karaktär som föreslås ske, för det fall en byggnation skulle komma till stånd, är frågor som inlämnade synpunkter primärt relaterar sig till. Det handlar om synpunkter som för oss boende i närområdet är viktiga att kommunen tar till sig och arbetar vidare med på ett så noggrant sätt som frågornas natur kräver.

#### Sammanfattningsvis anser vi följande:

1. Den nya detaljplanen är inte acceptabel till den del den innehåller förslag om uppförande av flerfamiljshus. Vi föreslår istället att flerfamiljshusen ersätts med ytterligare radhusbebyggelse alternativt med annan typ av småhus, för den händelse att nu aktuellt område anses tjänligt för bebyggelse.
2. Vi motsätter oss att nu gällande stadsplan (s790917) upphävs.
3. Vi är negativt inställda till att markområdet avvattnas och exploateras i enlighet med vad som föreslås i utsänt förslag till ny detaljplan.

#### Planförslag

Det är inte utan förvåning som vi noterar att förslag till ny detaljplan innehåller förslag om uppförande av tre flerfamiljshus där två av byggnaderna planeras uppgå till tre våningar och den tredje byggnaden planeras uppgå till fyra våningar.

I förslag till ny detaljplan anges ingen maximal höjd för flerfamiljshusen vilket känns anmärkningsvärt eftersom det i förslag till ny detaljplan anges en maximal höjd för de radhus som är tänkt att uppföras (där maxhöjden för radhusen uppgår till 8,0 meter). Höjden på flerfamiljshusen bör dock rimligen kunna uppgå till 14-20 meter. Med tanke på den höjd som flerfamiljshusen kan uppgå till hade en maximal höjdgräns onekligen varit värdefull information att få ta del av.

Samtliga hus i närområdet är idag antingen småfamiljshus, parhus eller radhusliknande bostäder inrymda i enplans- eller tvåvåningshus. Maxhöjden för småhusen i området ligger runt sju meter enligt gällande detaljplan för Södra Kragstälund.

På sidan 30 (sektion 3.1.3) i utsänt förslag till ny detaljplan anges vidare, vad gäller flerfamiljshusen, att "byggnaderna bör placeras i förhållande till platsens unika karaktär samt att de ska anpassas till terrängen och befintlig bebyggelse".

Vi anser att det är väldigt viktigt för området att eventuell ny byggnation anpassas till just befintlig bebyggelse, dvs till de småfamiljshus och parhus etc. som finns uppförda idag. Ett uppförande av tre och fyra våningshus innebär dock att dessa nya byggnader fullständigt kommer att dominera närområdet på ett ytterst markant sätt. Dessa nya byggnader kommer med andra ord inte på något sätt kunna anses som anpassade till den existerande bebyggelsen. Att påstå att så är fallet framstår i det närmaste som löjeväckande. Den nya detaljplanen är därför inte acceptabel till den del den innehåller förslag om uppförande av flerfamiljshus om tre till fyra våningar varför vi föreslår att flerfamiljshusen ersätts med ytterligare radhusbebyggelse alternativt med annan typ av småhus, för den händelse att nu aktuellt område anses tjänligt för bebyggelse.

### **Upphävande av gällande stadsplan**

Under nuvarande stadsplan har enligt uppgift det område som nu aktuell byggnation är tänkt att uppföras på markbenämningen "allmän plats, park". Vår uppfattning är att marken även fortsättningsvis bör omfattas av nu gällande stadsplan. Vi motsätter oss därför att gällande stadsplan upphävs.

### **Naturmark**

Inom det område som ska bebyggas finns våtmark. För att kunna bebygga våtmark krävs markavvattning genom utfyllnad och/eller avvattning. Nämnda åtgärder kräver dispens och tillstånd jämlikt 11:13 Miljöbalken, nedan MB. Att en sådan ordning som innefattar både dispens och tillstånd införts beror på att Regeringen ansett att naturvårdsintresset behöver hävdas bättre i frågor angående våtmarker. Syftet med förbudet är att kraftigt begränsa alternativt upphöra med markavvattning i de delar av landet som redan starkts utarmats på våtmarker. Det finns idag väldigt få våtmarksom-

råden i Stockholms län. Enligt uppgift från Länsstyrelsen i Stockholm är knappt fyra procent av landytan i Stockholms Län våtmarksområden vilket anses vara en låg andel jämfört med övriga delar av landet. De våtmarksområden som finns i Stockholms län är därutöver oftast till ytan små områden.

Just den omständigheten att våtmarksområdena regelmässigt är små kan möjligen leda till att det känns frestande för kommuner inom Stockholms län att försöka bebygga de våtmarker som finns inom deras kommungräns i de fall våtmarken ifråga ligger i nära anslutning till ett etablerat bostadsområde. Det är dock rimligen den här typen av beteende som Regeringen önskar motverka med sitt förbud mot markavvattning. Ett synsätt som vidare ligger väl i linje med det 11:e miljömålet, "myllrande våtmarker", som är ett av de 16 nationella miljö kvalitetsmål som Sverige Riksdag antagit, där vikten av att bibehålla våtmarkernas ekologiska och vattenhushållande funktion i landskapet lyfts fram som en viktig beståndsdel.

I sammanhanget kan även framhållas att det finns förhållandevis gott om obebyggda områden i Vallentuna längs med Roslagsbanan som inte utgörs av våtmark varför det framstår som en onödigt riskfylld åtgärd att markavvattna nu aktuellt område för byggnation jämfört med att istället uppföra fastigheterna på annan plats inom Vallentuna kommun.

Nu aktuell våtmark är vidare sammankopplad med Byle mosse som är belägen på andra sidan av Roslagsbanan. Byle mosse anses vara ett område med särskilt höga naturvärden samt utgör ett sammanhängande våtmarksområde som har ett högt vegetationshistorisk och naturpedagogiskt värde. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen (sidan 16) anges att det är särskilt viktigt att hydrologin inom mossens tillrinningsområde inte förändras, framförallt får tillrinningen inte minska. Då våtmarksområdena är sammankopplade kommer någon form av förändring ske om nu aktuell våtmark avvattnas. En markavvattning bör rimligen medföra att tillrinningen **till** eller från Byle mosse förändras på något sätt. Det här slaget av åtgärd utgör enligt vår mening ett typexempel på åverkan där lagstiftaren önskar att naturvårdsintresset hävdas på ett bättre sätt **i** frågor avseende våtmarker. Att kompensera åtgärder som t.ex. anläggning av en dagvattendamm vidtas efter markavvattning är knappast vad lagstiftaren haft **i** åtanke när det sägs att naturvårdsintresset bör hävdas på ett bättre sätt.

En ytterligare bit österut längs med våtmarken på gränsen mot Täby Kommun planeras vidare ett nytt område växa fram som kallas för Nyborg. Enligt uppgift föreligger just nu hinder för byggnation på det tilltänkta området p.g.a. av att det finns grundvatten under tryck i våtmarksområdet. Om avvattning inom den delen av våtmarken skulle ske finns enligt uppgift en påtaglig risk för att grundvattnet trycks upp över markytan, vilket då leder till översvämning. Då den våtmark som nu är föremål för ny detaljplan är sammankopplad med våtmarken som finns i Nybyborgområdet upp-

**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

kommer frågan om det med säkerhet kan fastställas att det inte finns grundvatten under tryck, så kallat "artesiskt grundvatten" även under den del av våtmarken som finns belägen på Kragstalund Östra.

Det är svårt att med säkerhet förstå effekterna av avvattning och utfyllnad av våtmarksområden. Kan t.ex. grundvattennivån stiga och ge övriga boende problem med översvämningar? Finns det någon risk att husgrunden för närliggande byggnader påverkas av markavvattningen? Kan andra typer av miljöproblem uppstå? Vad innebär det för oss boende i området att en dagvattendamm anläggs inom 10-15 meter från de närmast intilliggande byggnaderna? Frågor som kanske inte är av största prioritet för Vallentuna Kommun men som är av mycket stort vikt för oss boende i närområdet eftersom det är vi som i förstahand kommer att få leva med konsekvenserna av eventuella felbedömningar och felbeslut.

Vad gäller miljöaspekterna kring nyttjandet av nu aktuell mark för bebyggelse känner vi oss inte på något sätt trygga med att det kan ske utan miljöproblem. Med beaktande av att en utfyllnad och/eller avvattning av det planerade byggområdet får irreparabla effekter på miljön finns det på goda grunder skäl att ifrågasätta lämpligheten med att utfylla och/eller avvattna nu aktuellt område.

Eftersom det finns annan mark i Vallentuna att bebygga känns det som en onödig risk att exploatera mark där det finns dokumenterade svårigheter och problem förknippade med att uppföra ny byggnation samtidigt som det också finns ett välgrundat naturvårdsintresse att bibehålla den aktuella våtmarksmiljön som den är. Det finns med andra ord flera goda skäl till att lämna våtmarken orörd.

Vi noterar också att Vallentuna Kommun inte verkar ha gjort någon direkt prövning av om det finns annan mer lämplig mark för uppförandet av nu aktuell byggnation, vilket känns något förvånande eftersom byggnation på nu aktuell mark är komplicerad samt väcker många komplexa frågor.

En ytterligare omständighet i sammanhanget som förtjänar att lyftas fram är att det finns en del smådjur i våtmarksområdet, exempelvis ekorrar. En djurart som såvitt vi förstår omfattas av någon form av fridlysning.

Vid en samlad bedömning av den dokumentation som företaget Structor tagit fram för Vallentuna Kommuns räkning kan konstateras att i princip ingen som helst hänsyn har tagits vare sig till den boendemiljö som finns etablerad i området idag eller till de boende i området. Det känns heller inte som att de förslag till lösningar av de miljöproblem som identifieras i den framtagna dokumentation är hållbara lösningar utan de känns snarare som någon form av nödlösningar för att i någon mån mildra effekterna av den miljöpåverkan som en exploatering av området de facto innebär.

**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

Vi är av ovan angivna skäl negativt inställda till markavvattning av markområdet samt att markområdet exploateras i enlighet med vad som föreslås i utsänt förslag till ny detaljplan.

## Övrigt

Vi kommer nogsamt följa arbetet med att ta fram en ny detaljplan för Kragstalund Östra och förbehåller oss rätten att inkomma med ytterligare synpunkter och kommentarer m.m.vartefter arbetet med detaljplanen fortskrider .

## Bilaga med namnunderskrifter

Följande fastighetsägare på Bylevägen i Vallentuna kommun står bakom ovan inlämnat svar mot utsänt förslag till Detaljplan för Kragstalund Östra omfattande fastigheterna Kragsta 1:51 och del av Kragsta 2:7 samt upphävande av del av stadsplanen s790917 avseende del av Kragsta 2:7 i Vallentuna kommun:

Bylevägen 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117 och 119

## Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Angående planering och utbyggnad av bostäder i Vallentuna, se svar under 6.1.1.

Angående *maximal höjd för flerbostadshusen*, så anges detta som planbestämmelse på plankartan som högsta nockhöjd i meter över nollplanet. För flerbostadshusen anges + 58 m respektive + 68 m över nollplanet. Detta innebär att flerbostadshusen kan bli högst 14 m respektive 17 m i nockhöjd. I plan- och genomförandebeskrivningen framgår inte uppgiften om maximal höjd för flerbostadshusen vilket den kommer att kompletteras med. Angående höjd på flerbostadshusen, se även svar under 6.1.2.

När det gäller *maxhöjden för småhusen* enligt gällande detaljplan för Södra Kragstalund så anges som planbestämmelse i denna detaljplan att huvudbyggnad inte får uppföras till större höjd än 7,0 meter. Med denna planbestämmelse avses den högsta byggnadshöjden för bostadshus i området, vilket inte är detsamma som högsta nockhöjd. Detta gör att den högsta höjden varierar för bostadshusen inom detaljplanen för södra Kragstalund. Byggnadshöjden mäts generellt från den blivande markens medelnivå vid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning mot byggnaden berör byggnadens tak. Nockhöjden mäts till byggnadens högsta punkt från den blivande markens medelnivå vid byggnaden.



Enligt gällande översiktsplan 2010-2030 och kommunplanen 2017-2019 framgår att en detaljplan för fastigheten Kragsta 1:51 skifte 3 avses tas fram. I det samrådsförslag som varit ute på samråd framgår att radhus föreslås närmast Zetterlunds väg vilket föreslås med hänsyn till att befintlig bebyggelse på andra sidan vägen består av kedjehus i två våningar.

Angående utbyggnad av våtmark och påverkan på Byle mosse, se svar under 6.1.5.

Området saknar *artesiskt grundvatten* dvs grundvatten under tryck. Det förekommer däremot ytvatten säsongsvist inom planområdets lägre delar. Planområdet fylls upp så att lägsta golvnivå i planerade bostäder blir ca +44,5 meter över nollplanet, vilket är högre än Roslagsbanan och golvnivån inom fastigheten Kragsta 1:19.

Området där föreslagen bebyggelse ska uppföras inom fastigheten Kragsta 1:51:3 är idag obebyggt och oplanlagt, dvs saknar detaljplan. En mindre del av fastigheten *Kragsta 2:7* söder om Zetterlunds väg avses ingå i planområdet som mark för den föreslagna bebyggelsen. En del av detta område är planlagt som allmän plats, park och gata i detaljplanen för S790917-0. Inom det planlagda området ligger del av Zetterlunds väg. Övriga delen av området är idag obebyggt och oplanlagt. Fastigheten Kragsta 2:7 ägs av kommunen.

Angående upphävande av del av detaljplan S700917-0, se svar under 6.1.1.

Angående översvämning och risk för marksättningar, se svar under 6.1.5.

Ekorren är inte fridlyst. Förteckningen över alla Sveriges fridlysta djur finns på naturvårdsverkets hemsida och den senaste versionen gavs ut 2016-04-15. Ekorren är heller inte rödlistad. En nationell rödlista är en sammanställning av arters status (utdöenderisk) inom ett lands gränser. Arternas status bedöms med hjälp av ett antal kriterier, som omfattar skattningar av populationsstorlek, förekomst, utbredning och trender. Utifrån denna bedömning placeras arterna i olika kategorier. I Sverige bedöms ekorren som livskraftig vilket är den "bästa" kategorin/klassningen en art kan hamna i. Bedömningen görs att ekorren kan hitta alternativa livsmiljöer i närområdet. Angående påverkan på djurliv och insektsutveckling, se även svar under 6.1.5.

I samband med att kommunen gav *planbesked* har ett genomförande av detaljplanen bedömts vara möjlig trots utredningsarbeten och anläggningskostnader. Föreslagen markanvändning angavs följa översiktsplanens intentioner som föreslår tätare bebyggelse vid stationerna från Kragstalund till Molnby.

Möjlighet att lämna *ytterligare synpunkter* kommer att kunna ske i samband med granskningsskedet för detaljplanen som planeras ske under våren 2018.

### **6.1.9 Fastighetsägare till UTHAMRA 1:91(KS 2017.210-47)**

Skriver med anledning av detaljplanen för Kragstalunds östra. Såg att sista dag var egentligen den 29:e oktober men skriver ändå.

Tycker att det vore synd att bebygga den enda gröna kilen den sidan järnvägen i det här området.

Om den bebyggs så tycker jag att 3 resp 4 våningshusen bör sänkas till 2 resp 3 för att bättre smälta in i den redan befintliga bebyggelsen.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Angående planering och utbyggnad av bostäder i Vallentuna, se svar under 6.1.1.

Angående grönområden, se svar under 6.1.1.

Angående höjd på flerbostadshusen, se svar under 6.1.2 och 6.1.8.

## **6.2 Myndigheter, nämnder, ledningsägare, företag och föreningar**

### **6.2.1 Länsstyrelsen(KS 2017.210-46)**

#### **Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Detta förutsätter emellertid att kommunen tar hänsyn till de synpunkter Länsstyrelsen framför nedan gällande översvämningsrisk samt förutsättningen för bedömning av buller. Kommunen bör även förtydliga gällande miljö kvalitetsnormer för vatten, avstånd mellan järnvägsspår och bebyggelse samt naturvärden.

#### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

**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

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

I planhandlingarna redovisas inte tillräckligt för förutsättningarna att klara översvämningsrisker vid skyfall samt om ett bullerplank kommer att uppföras längs med Roslagsbanan.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

De utsläpp som beräknas från planområdet kommer att renas ibland annat våtmarken på väg till Vallentunasjön. Detta innebär att det planen i sig inte medför negativ påverkan på sjön eller möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Vallentunasjön har dålig status för kvalitetsfaktorn ljusförhållanden, det vill säga siktdjupet som bland annat påverkas av övergödning. Ingen ytterligare försämring är därför tillåten. Länsstyrelsen anser därav att det är extra viktigt att säkerställa att föreslagen rening kommer till stånd. Länsstyrelsen anser att kommunen därav bör införa planbestämmelser för dagvattenhantering. Planen förutsätter rening i en våtmark, Byle mosse, på väg till Vallentunasjön. Våtmarken ligger utanför planområdet och kommunen bör kunna visa att planens dagvatten kommer kunna renas under en överskådlig framtid. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa att våtmarken kommer kunna rena planens dagvatten även i framtiden. Kommunen bör utreda om det finns något som säkerställer att våtmarken kommer finnas kvar? Finns det planer på att släppa ytterligare dagvatten till våtmarken?

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Översvämningsrisk*

Planområdet ligger i en lågpunkt och är utsatt för översvämningsrisk vid kraftiga skyfall, vilket kommunen har uppmärksammat och beskrivit i planbeskrivningen. Där framgår att detaljutformningen av föreslagna lösningar på översvämningsproblematiken ska studeras närmare i det fortsatta arbetet. Länsstyrelsen ser också hanteringen av dagvatten som en viktig del i kommunens fortsatta arbete med att göra planen lämplig för bostadsbebyggelse. På nuvarande information och utformning av planområdet kan vi inte ta ställning till planens lämplighet utifrån risken för översvämnings. Vi förutsätter att kommunen arbetar vidare enligt dagvattenutredningens förslag och slutsatser. Länsstyrelsens anser att de säkerhetshöjande åtgärder som krävs för att hantera och minska översvämningsrisken, till exempel höjdsättning eller krav på bebyggelsens utformning och användning, ska regleras i plankartan samt redovisas i planbeskrivningen.

### *Risker med urspårning av tåg*

I planförslaget medges bostadsbebyggelse på ett avstånd om ca 20-25 meter från närmsta spår på Roslagsbanan. Till nästa skede behöver kommunen tydliggöra att avståndet kan upprätthållas även efter en utbyggnad av järnvägen till dubbelspår.

### *Buller*

I planbeskrivningen utgår kommunen från att det finns ett bullerskydd längs med planområdet. Kommunen hänvisar till ett planerat bullerskydd enligt järnvägsplan. Till granskningsskedet behöver kommunen säkerställa samt redovisa i planhandlingarna att ett bullerskydd kommer att uppföras. Detta bör ske i dialog med Trafikförvaltningen. Om kommunen avser att uppföra bullerskydd i form av plank på korsprickad mark så bör detta justeras och regleras separat så att det framgår att det är en planbestämmelse för skyddsåtgärd för buller.

### **Rådgivande synpunkter**

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

### **Naturvärden**

Länsstyrelsen anser att större hänsyn bör tas till bevarande av de naturvärden som finns inom området. Det bör ske genom att vegetationsstråk sparas så att påverkan på spridningssamband blir så liten som möjligt. Även om sambandet är litet idag så är det viktigt att bibehålla de funktioner som faktiskt existerar för att grönstrukturen i kommunen och länet ska bli långsiktigt hållbar. Därav är även små samband viktiga då det sammankopplar större områden och kommunens ambition bör vara att åtgärda de fall som anses vara återvändsgränder.

Länsstyrelsen anser även att de ekar som finns inom området sparas då de med tiden kan få höga naturvärden. –inmätta?

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

*Byle mosse* finns med i Skogsstyrelsens databas Skogens Pärlor, där värdefulla skogsområden redovisas. I järnvägsplanen för dubbelspårsutbyggnaden av Roslagsbanan för delen Täby kyrkby – Kragstalund redovisas åtgärder för att förhindra avvattning

**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

av mossen som berörs vid utbyggnaden av Roslagsbanan. Byle mosse ligger utanför planområdet och öster om Roslagsbanan och hanteras bl a i detaljplanen för Bällstaberget 4 som vann laga kraft 20141023. I denna detaljplan anges att Byle mosse ska bevaras och avgränsningen av kvartersmark anpassas för att minimera påverkan på vattenflödena till och från mossen. I planen för Bällstaberget 4 anges Byle mosse som naturområde och säkerställs genom planbestämmelsen NATUR på plankartan. En mindre del av Byle mosse ligger även inom den kommande detaljplanen för Nyborg som naturområde.

Vid större regnmängder kommer det föreslagna öppna dagvattensystemet enligt utförd dagvattenutredning, 2016-11-16, inte att kunna avleda allt vatten från planområdet. Överflödigt vatten kommer då att samlas i lågpunkten vid fördröjningsmagasinet, dagvattendammen, i södra delen av området dvs inom planområdet. Genom föreslagna lösningar enligt dagvattenutredningen som bl a höjdsättning av planområdet och lägsta grundläggningsnivå för den nya föreslagna bebyggelsen avses *översvämning* kunna undvikas. På plankartan kompletteras inför granskningen med planbestämmelser för lägsta grundläggningsnivå och på en del ställen markens höjdläge med hänsyn till dagvattenhanteringen och risken för översvämning. I planen fanns vid samrådet planbestämmelse om att källare inte får anordnas.

I Trafikverkets riksintresseprecisering för Roslagsbanan framgår det generella *skyddsavståndet om 25 m från Roslagsbanan*. Skyddsavståndet om 25 m från byggnaders fasad till närmaste spår redovisades på plankartan vid samrådet som: prickmarkerad mark inom 0-10 m där byggnad inte får uppföras respektive mark inom 10 - 25 m från närmaste spår, där endast komplementbyggnader får uppföras, korsprickad mark, men även ytparkering får anordnas. Avståndet är räknat från närmaste spår efter dubbelspårutbyggnad av Roslagsbanan enligt SL´s järnvägsplan. Plan- och genomförandebeskrivningen kommer att förtydligas angående *avståndet för de nya bostäderna till Roslagsbanan* att detta kan upprätthållas även efter utbyggnaden av dubbelspår. På plankartan kommer korsmarkeringen som möjliggör carports att tas bort utmed Roslagsbanan. På plankartan redovisas efter ändring inför granskningen prickmark både inom 0-10 m och 10-25 från närmaste spår för Roslagsbanan efter dubbelspårutbyggnad. Ytparkering avses där kunna anordnas. Inom 0-10 m från Roslagsbanans närmaste spår föreslås inga byggnader kunna uppföras. Inom 10- 25 m föreslås endast kunna uppföras carports och byggnader som pumpstation för spillvatten och återvinningsrum.

I bullerutredning för planförslaget, 2018-02-05, redovisas placering och utformning av *bullerskärm* i enlighet med järnvägsplanen för kapacitetsförstärkning på sträckan Täby kyrkby- Kragstalund. Av redovisningen framgår att skärmen behöver ha en höjd av 3 m över rälsöverkant för att riktvärdena enligt bullerförordningen ska kunna in-

nehållas. Dialog med trafikförvaltningen har förts om bullerskärm utmed Roslagsbanan. Avtal med Trafikförvaltningen ska tas fram som reglerar ansvar, samordning och kostnader för gemensamma beröringspunkter i projekten , exploatering av Kragsta 1:51:3 och Roslagsbanans utbyggnad för dubbelspårtrafik. Avtalet behandlar bl a uppförande av bullerskärm längs med planområdet. Detta avtal ska vara tecknat före planens antagande. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras angående avtal för uppförande av bullerskärm. Då bullerskärmen avses ligga utanför planområdet redovisas inte någon planbestämmelse för skyddsåtgärd för trafikbuller i form av bullerskärm utmed Roslagsbanan i planförslaget.

Av planförslaget bedöms en utbyggnad av planområdet endast innebära små negativa konsekvenserna med avseende på *spridningssamband* enligt miljökonsekvensbeskrivningen. Detta eftersom planområdet är av mindre värde som spridningsstråk eftersom det i stort sett idag är en återvändsgränd, då Roslagsbanan ligger emellan området och Byle mosse. Det sparade grönområdet i söder av planområdet för bl a dagvattendamm kommer dock fortsättningsvis att fylla en viss funktion som spridningskorridor.

I *Strukturplanen för södra Vallentuna* anges *spridningssamband* att bibehålla för att bibehålla en fortsatt god biologisk mångfald i södra Vallentuna. Det anges vara viktigt att säkra sammanhängande spridningsstråk mellan den tätortsnära och den mer orörda naturen. I södra Vallentuna finns förutsättningar för att säkra ett sammanhängande spridningsstråk för barrskogsarter i en sekvens från Arkils tingstad/Lovisedal - Byle Mosse - Bällstaberg - sluttningarna mot Gävsjön - Kristineberg - Karlberg. Detta spridningsstråk ligger norr om planområdet ungefär vid Kragstalunds station. Grönstråket finns reglerat i olika detaljplaner som naturområde bl a i detaljplanen för Bällstaberg 4.

Detaljplanen utformas för att där det är möjligt *bevara gamla träd*, särskilt de som utpekats i naturinventeringen som värdefulla. Några gamla tallar i områdets norra del bedöms vara värda att ta hänsyn till. Dessa har mätts in och ambitionen är att bevara dessa där det är möjligt. På plankartan redovisas tre tallar som bedöms kunna sparas som, n<sub>2</sub>, träd får fällas om de utgör fara för liv eller egendom.

När det gäller ekar har inte några med större stamomfång hittats vid inventering av planområdet. Enligt utförd naturinventering av Ekologigruppen fanns endast unga ekar i delområde 3 och 5, ung barrblandskog, som ligger utmed Zetterlunds väg respektive i södra delen av planområdet utmed befintlig bebyggelse. På plankartan sparas grönområde i södra delen av planområdet för bl a dagvattendamm. På detta vis kan möjlighet finnas att bevara ekar.

### 6.2.2 Trafikverket (KS 2017.210-39)

Trafikverket yttrar sig i egenskap av ansvarig myndighet för den långsiktiga infrastrukturplaneringen för vägtrafik, järnvägstrafik, sjöfart och luftfart samt för byggande och drift av statliga vägar och järnvägar med utgångspunkt i ett trafikslagsövergripande perspektiv.

Planförslaget berör Roslagsbanan, som är riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Riksintressena och eventuell påverkan på dessa bör framgå av planbeskrivningen. Riksintresset omfattar samtliga delar av anläggningen och eventuella framtida utbyggnadsbehov. Hänsyn måste också tas till riksintressets influensområdet.

En bullerutredning har gjorts där det föreslås åtgärder för att klara riktvärdena. Det kan också vara viktigt att föra ett resonemang om vibrationer kan uppträda i den tillkommande bostadsbebyggelsen som stomljud eftersom planområdet ligger mycket nära Roslagsbanan.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Svar angående *stomljud och vibrationer* tas upp under 6.2.3. Plan- och genomförandebeskrivningen kommer även att kompletteras angående stomljud och vibrationer.

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras angående *Roslagsbanans riksintresse för kommunikationer*. Planförslaget för Kragstalund östra har anpassats efter järnvägsplanen för Roslagsbanan.

### 6.2.3 Trafikförvaltningen(KS 2017.210-38)

Trafikförvaltningen är positiv exploatering i kollektivtrafiknära lägen som för Kragstalund Östra. Planområdet ligger i anslutning till Roslagsbanan, vilken utgör den huvudsakliga kollektivtrafikförsörjningen för stora delar av nordost. Roslagsbanan har pekats ut som riksintresse för kommunikationer, vilket bland annat innebär att den skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Trafikförvaltningen har tagit fram en järnvägsplan för dubbelspårsutbyggnad av Roslagsbanan som angränsar till planområdet. Planen ligger just nu för fastställelse hos Trafikverket. Trafikförvaltningen har haft dialog med fastighetsägaren i planeringen

av området och vi förutsätter att planområdet anpassats utifrån järnvägsplanens gränser.

#### *Synpunkter på plankartan gällande egenskapsgräns för bostadsändamål*

I PM riskanalys fastställer man riksintressepreciseringens skyddsavstånd på 25 meter från yttre räl. På sida 27 i planbeskrivningen skriver man däremot att ett skyddsavstånd på 20 meter är tillräckligt. Trafikförvaltningen har sett att bostäder medges närmare det nya spårets ytterkant än de 25 m som rekommenderas i tillhörande riskanalys och vill uppmärksamma kommunen på att inga speciella skyddsåtgärder vidtas inom ramen för järnvägsplanen. Trafikförvaltningen understryker därför att skrivelsen i planbeskrivningen och plankartan måste justeras så att områden som infattar möjlighet till bostadsbebyggelse ska placeras minst 25 meter från spårets ytterkant.

#### *Synpunkter på plankartan gällande egenskapsgräns för korsprickad mark*

Plankartan innefattar ett område längs fastighetsgränsen mot Roslagsbanan som är markerad som s.k. korsprickad mark där marken endast får bebyggas med komplementbyggnader. Detta område är som närmst placerat cirka 7 meter från spårets ytterkant. I planbeskrivningen beskrivs det endast att den marken avses att förses med bullerplank och inte komplementbyggnader. Detta bör klargöras och om endast marken ska förses med bullerplank bör marken kunna vara punktprickad i enlighet med det som är angivet i planbeskrivningen. Komplementbyggnader bör inte placeras inom 10 meter från spårets ytterkant, således bör den korsprickade marken i plankartan justeras.

I riksintressepreciseringen är det angivet att markanvändning som innebär att människor inte vistas stadigvarande kan i vissa fall accepteras i zonen mellan 10 och 25 m från spårets ytterkant, dock gäller generellt ett skyddsavstånd på 25 meter.

Något som även behöver beaktas i samband med utbyggnad till dubbelspår. Detta innebär att samverkan med SLL blir nödvändig för uppförande av exempelvis bullerplank.

#### *Buller, vibrationer och stamljud*

Trafikförvaltningen understryker att plankartans störningsskyddsbestämmelse ska kompletteras avseende stomljud och vibrationer enligt följande:

*"Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage." "Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage."*

**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



Bullerskärmar planeras i samband med utbyggnaden av Roslagsbanan och dessa är dimensionerade för att klara bullernivåer för befintliga bostäder. Detaljplanen behöver således säkerställa att gällande bullerkrav för nybyggda bostäder klaras och att eventuella skyddsåtgärder utöver skärmarna vidtas.

Dialog gällande placering av bullerskärmar bör föras med trafikförvaltningen.

Underlag från järnvägsplanen har översänts till fastighetsägaren separat.

#### *Information inför byggskedet*

I god tid innan byggnationerna påbörjas, ska "Blankett för anmälan av aktiviteter som påverkar kollektivtrafiken" skickas in till TF. Denna går att finna på [v.vll.se/bv/gga](http://v.vll.se/bv/gga).

Vid samtliga vibrationsalstrande arbeten såsom sprängning, pålning, spontning inom someter från spåranläggning ska SSÄTEB-0345 följas. Vid samtliga typer av kranarbeten ska SSÄSÄK-0464 följas. Enligt elsäkerhetsföreskrift SSÄSÄK-0052 får inget arbete ske närmare än 2 meter från spänningsförande anläggningsdel utan elsäkerhetsplanering. Vid arbete med maskin gäller ett avstånd på 4 meter. Upplag får aldrig placeras närmare än 5 meter från spänningsförande del. Byggnaden ska utformas så att ingen elsäkerhetsplanering krävs vid underhåll av fastighetägaren.

Exploatören ska ta fram riskanalys för grundläggningsarbeten och hur dessa påverkar spåret. När det gäller grundvattenhanteringen ska åtgärderna planeras och utföras tillsammans med programmet för Roslagsbanans utbyggnad.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

För området inom 10-25 m från yttre räl på Roslagsbanan efter utbyggnad till dubbelspår redovisas på plankartan endast möjlighet till pumpstation för spillvatten, återvinningsrum, carports och ytparkering. Föreslagna bostäder är placerade mer än 25 m från närmaste spår.

I planförslaget avses ett *skyddsavstånd* om minst 10 m redovisas på plankartan från närmaste föreslagna komplementbyggnad till närmaste spår vid utbyggnad av Roslagsbanan. Den korsprickade marken justeras därför så att komplementbyggnader inte kan placeras närmare än 10 m från spårets ytterkant. På plankartan kommer korsmarkeringen som möjliggör carports att tas bort utmed Roslagsbanan. Marken närmare spåret redovisas som prickmark på plankartan liksom vid samrådet. Bullerskärm avses enligt förslaget till järnvägsplan uppföras utanför planområdet utmed Roslagsbanan. Angående skyddsavstånd från Roslagsbanan, se även svar under 6.2.1.

I bullerutredning för planförslaget, 2018-02-05, redovisas placering och utformning av *bullerskärm* i enlighet med järnvägsplanen för kapacitetsförstärkning på sträckan Täby kyrkby- Kragstalund. Av redovisningen framgår att skärmen behöver ha en höjd av 3 m över rälsöverkant för att riktvärdena enligt bullerförordningen ska kunna innehållas. Dialog med trafikförvaltningen förs om bullerskärm. Avtal avses tas fram med Trafikförvaltningen som reglerar ansvar, samordning och kostnader för gemensamma beröringspunkter bl a uppförande av bullerskärm längs med planområdet.

Enligt Boverket anges normalt sett inte begränsningar för *stomljud och vibrationer* i planbestämmelser, då de redan finns angivna i Boverkets byggregler. Denna typ av detaljering rekommenderas inte eftersom en detaljplan ofta gäller i många år och för att regler under den tiden kan ändras. Plan- och genomförandebeskrivningen kommer dock att kompletteras angående stomljud och vibrationer.

Informationen inför byggskedet noteras. I samband med projektering för utförande skall en riskanalys för omgivningspåverkan på Roslagsbanan upprättas med SSÄTEB-035 som grund.

#### **6.2.4 Lantmäteriet(KS 2017.210-37)**

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda och ändra fastigheter och inrätta eventuella gemensamhetsanläggningar, skapa servitut, ledningsrätter mm.

#### **Delar av planen som måste förbättras**

##### *Grundkarta*

Befintliga ledningsrätter inom planområdet framgår inte av grundkartan.

##### *Plankarta och bestämmelser*

I plankartan finns den administrativa bestämmelsen "u" Administrativa bestämmelser avgränsas av administrativ gräns eller användningsgräns. Egenskapsgräns avgränsar inte administrativa bestämmelser. Om avsikten är att egenskapsgränsen ska avgränsa u-bestämmelserna så behöver gränstypen ändras.

Det ena u-området (det södra) framgår inte tydligt av plankartan.

### *Plan- och genomförandebeskrivning*

Det bör framgå tydligare hur anslutning till det kommunala va-nätet ska ske, d.v.s. om varje fastighet avses ha egna enskilda servisledning, eller om en gemensamhetsanläggning för servisledning avses inrättas.

Av kapitel 4.3 framgår att exploateringsavtal avses tecknas. För det fall exploateringsavtal avses tecknas finns sedan 2015 regler för hur detta ska redovisas i planhandlingarna. Enligt PBL krävs en utförlig beskrivning av exploateringsavtalen, dess huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av att planen genomförs med hjälp av ett sådant avtal. Se 4 kap 33 § samt 5 kap 13 § PBL, Lantmäteriets handbok samt Boverkets hemsida.

*4:33 PBL Av redovisningen enligt första stycket 3 ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.*

*Vidare ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Lag (2015:668).*

*13 § Under ett samråd om ett planförslag ska kommunen redovisa förslaget, skälen för förslaget, det planeringsunderlag som har betydelse och hur kommunen avser att handlägga förslaget. Kommunen får låta bli att redovisa skälen för planförslaget och planeringsunderlaget om det är uppenbart obehövligt.*

*Om det finns ett program enligt 10 §, ska kommunen redovisa detta.*

*Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, ska kommunen redovisa dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Lag (2015:668).*

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### *Grundkarta*

Det finns ingen information om när grundkartan är ajourförd.

#### *Plankarta och bestämmelser*

Av plan- och genomförandebeskrivningen framgår att gemensamhetsanläggning avses inrättas inom planområdet. Det finns dock inte något markreservat för gemensamhetsanläggning, vilket skulle underlätta inrättande av gemensamhetsanläggningen.

Av plan- och genomförandebeskrivningen (s. 31) framgår att gatan ska utformas med en körbana på 5,5 meter och en gång- och cykelbana på 3 meter. Om syftet är att detta ska vara reglerat i detaljplanen så kan konstateras att motsvarande bestämmelse saknas i plankartan.

#### *Plan- och genomförandebeskrivning*

I kapitel 5.3 ekonomiska konsekvenser kan nämnas att fastighetsregleringen mellan kommunens fastighet och exploatörens fastighet aktualiserar frågan om ersättning för överfört område.

#### *Övrigt*

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Ny *grundkarta* är beställd och detaljplanen kommer att föras med uppdaterad information om rättigheter m.m. Av grundkartan kommer även att framgå när den är ajourförd.

Den gränstyp som avgränsar u-området på plankartan kommer att ändras från egen- skapsgräns till administrativ gräns.

Plan- och genomförandebeskrivningen kommer att föras med tydligare information om *VA-anslutningar* och behov av eventuella *gemensamhetsanläggningar* m.m.

Plan- och genomförandebeskrivningen kommer att kompletteras med en utförligare beskrivning av aktuellt *exploateringsavtal*, huvudsakligt innehåll samt konsekvenserna av att planen genomförs med hjälp av ett sådant avtal med hänvisning till 4:33 samt 5:13 PBL.

Markreservat för gemensamhetsanläggning kommer inte att anges på plankartan.

Av plan- och genomförandebeskrivningen (s. 31) framgår att Zetterlunds väg, *lokal- gata* på plankartan, ska utformas med en körbana på 5,5 meter och en gång- och cykelbana på 3 meter. Avsikten är endast att planen ska ge möjlighet åt att utföra en sådan eventuell framtida åtgärd.

Kapitel 5.3 angående *ekonomiska konsekvenser* i plan- och genomförandebeskrivningen kommer att förses med information om att fastighetsregleringen mellan kommunens fastighet Kragsta 2:7 och exploatörens fastighet Kragsta 1:51 aktualiserar frågan om ersättning.

### **6.2.5 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden Vallentuna(KS 2017.210-50)**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Vallentuna kommun gör bedömningen att planens nuvarande utformning medför betydande miljöpåverkan då dagvattnet står i förbindelse med Byle mosse och påverkar näringsinnehållet i det skyddsvärda kärret runt mossen samt påverkar hydrologin i stort inom mossen. Planens utformning kommer därför ha betydelse för dpl Bällstaberg 4.

#### **Kompletteringsbehov MKB**

1. För att få utföra markavvattnande åtgärder krävs dispens från markavvattningsförbudet plus tillstånd för vattenverksamhet. Har dispens sökts hos länsstyrelsen eller bedömer verksamhetsutövaren det som uppenbart obehövt?
2. Den planerade dagvattenhanterings påverkan på skyddsobjektet grundvatten behöver beskrivas närmare. Grundvatten är en viktig resurs för människor och en dynamisk del av naturens ekosystem och bör skyddas i ett långt tidsperspektiv. Jordlagret ovan berg fungerar som ett renande filter mot att föroreningar ska kunna nå djupare liggande grundvatten via sprickor i berget. Det föreslagna fördröjningsmagasinet "ytan för magasinet bör grävas ut och fyllas med krossmassor som ansluter till krossmassorna för banvallen" är inte förenligt med ett allmänt skyddstänk för grundvatten. Dagvattnet inom detaljplaneområdet måste renas lokalt innan det leds till grundvatten och SGUs (SGU-FS 2016:1) generella riktvärden för grundvatten på nationell nivå och utgångspunkter för att vända trender bör användas som bedömningsgrund.
3. Kontrollera att den planerade åtgärden kan godtas av tillsynsmyndigheten då inrättandet av en anläggning av för rening av dagvatten är en anmälningspliktig åtgärd enligt 13 §förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.
4. Om närsaltsbelastat dagvatten leds över till Byle mosse kommer det sannolikt att påverka livsmiljön i mossen/kärret. Kväveälskande växter kommer troligtvis ta över och konkurrera ut andra arter som klarar näringsfattiga mijöer. Se <https://www.sgu.se/om-geologi/jord/fran-istid-till-nutid/erosion-och-igenvaxning/torv-fran-sjo-till-torvmark/>"I kärren får växtligheten vatten och näring från grundvattnet. Vegetationens sammansättning i kärret är därför beroende av tillgången på närings-

**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

ämnen från omgivande mark. På en mosse får växtligheten vatten direkt från nederbörden vilket gör att tillgången på näring alltid är dålig och torven byggs upp av vitmossa och starr." I MKB saknas redovisning hur denna risk ska reduceras.

5. Vad är det som hindrar grundvatten/markvatten inom detaljplaneområdet att avvattnas via det genomsläppliga materialet i banvallen söderut?

6. Hur mycket kommer grundvattnets kvantitativa tillstånd i skyddsobjektet Byle mosse att ändras med den planerade åtgärden? Här kan tabell 43 i <http://jresource.sgu.se/produkterjsgurappjs1301-rapport.pdf> användas för bedömning.

7. De planerade byggnader ligger på gränsen att överskrida gällande bullerriktvärdet (Riktvärden för buller från spårtrafik och vägar, SFS 2015:216) och överskrider riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA vid en fasad vid ett av husen på de två översta våningsplanen. Här planerar man att bygga små lägenheter och på så sätt klara bullernormerna (60 dBA för lägenheter mindre än 35 m<sup>2</sup>). Marginaler för eventuellt tillkommande buller är mycket små trots att SL anger osäkerheter i sin bullerutredning MKB bilaga 2. (<https://service.projectplace.com/pub/swedish.cgi/o/zs8003897?op-pm&o-PublicwebExternaldocuments&tab=PublicwebExternaldocuments&m=pubweb>) till exempel om man kommer att få bygglov för så höga bullerskärmar som 3 meter eller en tätare trafik som påverkar den ekvivalenta ljudnivån. (Ekvivalent ljudnivå är genomsnittlig ljudnivå under ett dygn. Den ekvivalenta ljudnivån ökar om antalet tågpassager ökar.)

### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

1. Utbyggnaden enligt detaljplanen kommer att innebära schaktning och utfyllnad i ett vattenområde (våtmark) som enligt 11 kap. miljöbalken är att betrakta som vattenverksamhet. Av rättspraxis (MÖD 2012:7, M6105-11) framgår att utfyllnad i vattenområden (våtmark) inte utgör *markavvattning*, utan är att betrakta som en "vanlig" vattenverksamhet. Genom att det aktuella våtmarksområdet inom detaljplanen för Kragstalund Östra är större än 3000 kvm kräver schakt och utfyllnad av området en tillståndsprövning vid mark- och miljödomstolen. Arbetet med att ta fram en ansökan om tillstånd till vattenverksamhet har påbörjats.

2. Det finns inget generellt *skydd för grundvatten* och det finns ingen grundvattenförekomst eller skyddsområde för grundvattentäkt som påverkas av verksamheten. Krossmagasinet är ett stort LOD-magasin för att kunna ta hand om allt dagvatten inom planområdet. Om magasinet inte kan anläggas innebär det att allt dagvatten måste avledas från planområdet via dagvattenledningar och ut till det allmänna dagvattenätet, vilket är olyckligt för grundvattenbalansen inom Byle mosse.

Dagvatten kommer att renas till idag kända/accepterade reningskrav. Något annat ytterligare skydd av grundvattnet ses inte något behov av. Tabell 1 i SGU-FS 2016:1 är relevant.

3. Inrättandet av anläggningen för rening av dagvatten kommer att hanteras inom ramen för den tillståndsansökan för vattenverksamhet som är påbörjad och kommer att inlämnas till mark- och miljödomstolen, se punkt 1.

4. Med de i dagvattenutredningen föreslagna reningsåtgärderna kommer mängden kväve som släpps ut från området att minska. Detta är positivt för Byle mosse då mossar generellt sett har ett kväveunderskott vilket gör att det är ett ökat tillskott av kväve som skulle kunna medföra en förändrad/accelererad tillväxt. Enligt dagvattenutredningen kommer mängden fosfor som släpps ut från området att öka något även om ökningen är liten. Det är inte lika klart vilken påverkan en ökning av fosfor skulle ha på Byle mosse. Påverkan på Byle Mosse kommer därför att utredas vidare och eventuella nödvändiga ytterligare åtgärder kommer att vidtas för att begränsa påverkan. Detta kommer också att belysas i den tillståndsansökan för vattenverksamhet som är påbörjad och kommer att inlämnas till mark- och miljödomstolen, se punkt 1. MKB:n kompletteras med text om detta behov av ytterligare utredning.

5. Det finns inget idag som hindrar varken grundvatten eller markvatten att avrinna till Byle mosse. Grundvattenmagasinet är gemensamt för planområdet och Byle mosse samt markvatten kan avrinna via den befintliga trumman genom banvallen.

6. Om med "kvantitativa tillstånd" menas förändringar i grundvattennivån så kommer den inte att förändras eftersom det inte leds bort någon nederbörd/dagvatten från planområdet. Snarare kommer tillrinningen att öka eftersom det tätande lerlagret ovan grundvattenmagasinet tas bort och all nederbörd tillåts bilda grundvatten. Idag avdunstar en icke obetydlig del av nederbörden, då det idag är ett instängt område för ytvatten. Plan kommer förbättra detta förhållande genom att instängt ytvatten kan perkolera ned till grundvattenmagasinet.

7. I flera domar från mark- och miljödomstolen har krav avisats på att kringboende i närheten av en bullerkälla ska tillgodoräknas säkerhetsmarginal utöver de bullerbekräkningar som det finns faktiska och tekniska möjligheter att följa. Sådan säkerhetsmarginal skulle enligt Mark- och miljööverdomstolen innebära ett skärpt bullerkrav. Säkerhetsmarginaler är därför generellt inte lämpligt att använda i bullerutredningar.

Enligt utförd trafikbullerutredning, 2018-02-05, kommer även den högsta beräknade bullernivån i området att vara 58 dBA som uppnås för flerbostadshuset närmast Roslagsbanan. Enligt trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, är riktvärdena som höjdes i maj 2017 för bostäder om högst 35 kvm till 65 dBA ekvivalentnivå och för bostäder

större än 35 kvm till 60 dBA ekvivalentnivå. Detta innebär att *riktvärdena för ekvivalentnivå* innehålls för samtliga bostäder inom planområdet med uppförande av bullerskärm enligt järnvägsplanen för Roslagsbanan.

### **6.2.6 E.ON (KS 2017.210-32)**

E.ON Värme har idag en ledning som ligger i utkanten av Zetterlunds väg som kan komma att beröras av detta. Vi är gärna med och arbetar för utbyggnaden i Vallentuna och hjälper gärna till med miljövänliga energilösningar. Är det så att vår nuvarande ledning behöver flyttas, bekostas det av exploatören.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Informationen noteras. Om den aktuella ledningen behöver flyttas kommer E.ON att kontaktas.

### **6.2.7 Roslagsvatten AB(KS 2017.210-49)**

#### **Dagvatten**

Motivera varför området inte ska ingå i verksamhetsområdet för allmänt dagvatten för fastighet och gata. Tydliggör om behovet inte finns.

ABVA gäller endast inom verksamhetsområdet. Om området inte ska införlivas i verksamhetsområdet för dagvatten fastighet och gata, behöver kraven i ABVA inte omnämnas.

Om dagvattenfrågan föreslås lösas enbart lokalt och inget verksamhetsområde för dagvatten ska inrättas, behöver man inte nämna Vallentunavattens ansvar att leda bort dagvatten. Detta gäller bara inom verksamhetsområdet.

Reservera ytor i plankartan för dagvattenhanteringen. Om det ska vara en gemensamhetsanläggning, behöver det regleras i detaljplanen.

Ta fram planbestämmelser som ska reglera dagvattenhanteringen, översvämningsskyddet samt skyddet för grundvatten (så att Byle Mosse inte riskerar skada). Området får inte dräneras bort. Det måste beaktas även vid planering av ledningsgravar.

#### **Spillvatten**

Detaljplaneområdet ligger i en instängd lågpunkt och behöver pumpning av spillvatten. Plats för en spillvattenpumpstation behöver reserveras inom planområdet. Enligt



Boverkets krav ska en spillvattenpumpstation placeras inte närmare än 50 m till närmaste bostadshus.

För att göra undantag krävs mera avancerad teknik vilket inte är en nödvändig kostnad för VA kollektivet och därför ska bekostas av exploatören. Det är lämpligt att reglera det i ett exploateringsavtal.

Det behöver utredas om pumpstationen och ledningsnätet i området ska vara allmänna eller om de ska ingå i en gemensamhetsanläggning.

En spillvattenutredning behöver utföras för att utreda vilken anslutning av området som är lämpligast. D.v.s. om det är lämpligare att ansluta norrut till de grova överföringsledningarna (vilka ej är i drift än) och som är känsliga för ökade tryckförluster vilket en ny anslutning ger eller om det är lämpligare att ansluta söderut till självfallssystemet vilket har begränsad kapacitet. DOKUMENT ID: 20170619-20114 SIDAN: 2 (2)

Om det blir aktuellt med allmänna ledningar inom planområdet, måste dess placering säkras med "u" -områden inne på kvartersmark.

### **Vatten**

Finns det behov för brandvattenförsörjning?

Rundmatningsalternativ för området behöver ses över för att säkra vattentillgång vid mindre driftsstopp.

### **Allmänt**

"Vallentunavatten" ska inte särskrivras.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Möte har ägt rum med Roslagsvatten AB angående vatten- och spillvattenanslutning för planområdet samt hanteringen av dagvatten inom området.

Området avses inte införlivas i verksamhetsområdet för *dagvatten*. Uppgift om Vallentunavattens ansvar kommer att tas bort i plan- och genomförandebeskrivningen med anledning av detta.

Komplettering görs i plan- och genomförandebeskrivningen av dagvattenhanteringen inom planområdet. *Planbestämmelser* för dagvattenhanteringen kommer även att

tas fram bl a för lägsta grundläggningsnivå för bebyggelsen med hänsyn till risken för översvämning. På plankartan kommer även mark att reserveras för dagvattendamm.

Inom planområdet föreslås inte *ledningsnätet för vatten och spillvatten* samt den *pumpstation* som behövs för spillvatten vara allmänna. Området för pumpstationen kommer att anges på plankartan som korsprickad mark. Pumpstationen kommer att förses med luktreningsaggregat för att minimera risken för luktstörningar med hänsyn till avståndet till föreslagen och befintlig bebyggelse.

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till de allmänna vatten- och spillvattenledningarna i Bylevägen. *Förbindelsepunkt VA* föreslås upprättas i plangränsen mot befintlig gång- och cykelväg i planområdets västra del.

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras angående VA och pumpstation för spillvatten.

*Markreservat* för allmännyttiga underjordiska ledningar, *u-område*, kommer inte att redovisas på plankartan, då ledningsnätet för vatten och spillvatten inkl pumpstation föreslås vara enskilda inom planområdet. Markreservat för u-område redovisas dock för allmänna ledningar inom planområdet som fjärrvärmeledningar (utmed Zetterlunds väg) och för VA-ledningar (i norra delen).

*Gemensamhetsanläggningar* avses bildas för gemensamma anordningar inom planområdet som kvarter sväg , parkering, carports och ledningsnätet inkl pumpstation. Markreservat för gemensamhetsanläggning kommer inte att redovisas på plankartan. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras och justeras angående gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Tillgång till *brandvatten* ska säkerställas med konventionellt system för planområdet. En ny brandpost föreslås placeras i Zetterlunds väg som täcker in den nya bebyggelsen. Samrådet angående placering avses ske med brandförsvaret och Roslagsvatten AB. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras angående brandvattenförsörjning.

## 6.2.8 Brandförsvaret(KS 2017.210-36)

### Hantering av risker.

Roslagsbana har identifierats som riskkälla som kan påverka planområdet. SSBF förutsätter att de riskreducerade åtgärder som föreslagits i ”*PM Olycksrisker*”, STRUCTOR, 2016- 10- 11 genomförs. SSBF förslår att dess åtgärder skrivs in i planbestämmelserna.

SSBF har inte kännedom om andra riskkällor med sådan påverkan på planområdet att de behöver utredas vidare i planarbetet.

### **Möjlighet till räddningsinsatser.**

Möjlighet att utföra räddningsinsatser ska uppmärksammas i det fortsatta planarbetet. Utrymning med bärbara stegar kan genomföras t.o.m. 11 meter ovan mark. Motsvarande höjdmått med maskinstege är 23 meter. Då bärbara stegar används för utrymning ska avstånd mellan brandfordon och uppställningsplats för bärbar stege inte överskrida 50 meter. SSBF anser att utrymning med maskinstege är en säkrare metod. Detta förutsätter räddningsvägar och uppställningsplatser för maskinstege. (Se vägledningsdokument **”VL 2014 09 Utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning”**)

Tillgång till brandvatten ska säkerställas med konventionellt system enligt Vav P76 och P83. Detta innebär bl.a att maximalt avstånd mellan brandposter får vara 150 meter. Avstånd mellan uppställningsplats för brandfordon och närmaste brandpost får inte vara längre än 75 meter. (Se vägledningsdokumentet **”VL 2014- 12 Brandvatten försörjning**)

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

De skyddsavstånd som anges av Trafikförvaltningen för Roslagsbanan avses hållas inom planområdet. *Skyddsavståndet* om 25 m från Roslagsbanan anges som generell skyddsavstånd i preciseringen av riksintresset för Roslagsbanan (Trafikverket 2015-01-04). Skyddsavståndet om 25 m från byggnaders fasad till närmaste spår ändras inför granskningen så att den redovisas på plankartan som prickmarkerad mark, 0-25 m, där byggnad inte får uppföras. Ytparkering kan anordnas på prickmarken inom denna del av planområdet (0-25 m från närmsta spår). Detta ändamål bedöms inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.

Detaljplanen avses utformas för att ge möjlighet att utföra *räddningsinsatser med bärbara stegar*.

Konventionell *brandvattenförsörjning* avses ske inom planområdet. Brandposter finns i Bylevägen och i Kragstalund. En ny brandpost föreslås placeras i Zetterlunds väg. Placeringen av brandposten behöver ske i samråd med brandförsvaret och Roslagsvatten AB.

## **6.2.9 Naturskyddsföreningen i Vallentuna (KS 2017.210-42)**

### **Synpunkter på detaljplan för Östra Kragstalund**

**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

Vallentuna Naturskyddsförening har tagit del av planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) med tillhörande dokument för detaljplan för Östra Kragstalund och vill lämna följande synpunkter.

Östra Kragstalund är idag en liten sumpskog med bland annat tall, gran, björk och al som ligger inklämd mellan två bostadsområden och Roslagsbanan. Närmast järnvägen är det bitvis öppet vatten. Eftersom det är blött och svårframkomligt används inte skogen i någon större utsträckning för rekreation. Det finns dock en del små stigar genom området. Däremot finns den där som en grön lunga för de närboende och för de som promenerar på gångvägen längs Zetterlunds väg.

Planen innebär dock att en våtmark kommer att tas i anspråk för bostäder. Våtmarker är värdefulla och viktiga naturtyper, dels för den biologiska mångfalden då bl.a. många viktiga insekter är knutna till våtmarken, och dels för sin förmåga att rena vatten. Dessvärre minskar antalet våtmarker i Sverige och de har därför särskilt uppmärksamats i lagstiftningen.

En Naturvårdsanalys av området har gjorts. Det gjordes dock ingen fullständig artinventering och undersöker man området vid en annan tidpunkt på året skulle man kunna hitta andra arter. Enligt Naturvårdsanalysen anses tallarna så pass gamla att det skulle kunna växa talticka på dem, vilket är en signalart och är rödlistad. När Naturskyddsföreningen undersökte området närmare hittades också talticka på en av de gamla tallarna mitt i området. Taltickan signalerar att det finns höga naturvärden. Innan man går vidare med planen bör man därför göra en grundligare naturinventering. Eftersom det växer mycket al här borde det kunna vara mycket artrikt.

MKB:n anger att exploatering anses ge små negativa konsekvenser. Det finns stor risk att Byle mosse som ligger på andra sidan järnvägen drabbas negativt på grund av att tillrinningen av vatten ändras samt ett ökat tillskott av närsalter vilket kan påverka floran på mossen negativt.

Enligt MKB:n kommer det att behövas någon form av rening av dagvatten. Det finns också risk att vatten efter kraftigt regn (100-års regn) blir kvar i de djupare partierna. Eftersom det är ett våtmarksområde behövs också omfattande markutfyllnad i området och det krävs tillstånd för vattenverksamhet.

På grund av ovanstående är vi i Naturskyddsföreningen tveksamma till att Östra Kragstalund är ett lämpligt område att bygga bostäder på.

## **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

**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

I Vallentuna kommuns översiktsplan för åren 2010-2013 redovisas övergripande grönstråk från Byle mosse mot Lovisedal och Arkils tingstad. Grönstråket redovisas norr om planområdet för Kragstalund östra. Av översiktsplanen framgår även att grönområdet vid Byle mosse ska utvecklas.

I *Strukturplanen för södra Vallentuna* som grundas på Översiktsplan 2010-2013 södra Vallentuna anges att det finns ett antal de större skogspartier som är av särskild vikt för grönstrukturen som bör lyftas fram i planeringen som stadsdelsskogar. De skogar som kan vara aktuella som stadsdelsskogar är bl a de vid Arkils tingstad/Lovisedal, och Byle Mosse. Byle mosse ligger utanför planområdet öster om Roslagsbanan. Sammanhängande grönstråk redovisas norr om planområdet i höjd med Kragstalunds station, som ligger på ett avstånd av ca 350 m från planområdet.

Söder om planområdet redovisas naturområde inom detaljplanen för Södra Kragstalund som norrut fortsätter inom detaljplanen för Kragstalund II (S700917-0). Det innebär att naturområde finns inom ca 300 m avstånd från planområdet. Inom planområdet sparas även grönområde i södra delen för bl a dagvattendamm.

Planområdet utgörs av skogsmark väster om Roslagsbanan. Delen närmast Roslagsbanan består av glest bevuxen *våtmark*. Inom planområdet har *våtmarken* en utbredning av ca 7 300 kvm. Våtmarken fortsätter öster om Roslagsbanan där den har sin huvudsakliga utbredning i form av Byle mosse, ett större sammanhängande våtmarksområde öster om Roslagsbanan. Enligt "Skogens pärlor", Skogsvårdsstyrelsen har Byle mosse en areal om ca 11 ha.

Vid den *naturinventering* som utfördes under 2016 söktes det efter arter som indikerar höga naturvärden. Tiden på året då inventeringen utfördes begränsar givetvis förekomsten av svampar som är en viktig organismgrupp i skogsmiljöer, men utredningen tittade även efter bland annat lavar och mossor som också är viktiga i skogsmiljöer. Att Talticka har påträffats i området på de gamla tallarna är väntat enligt den utförda naturinventeringen. Bedömningen görs att det inte finns behov av någon ytterligare naturvärdesinventering.

Barriäreffekt och *påverkan på djurlivet* av en utbyggnad inom planområdet bedöms vara liten då Roslagsbanan och dess barriäreffekt för djurlivet redan funnits under lång tid. Dagvattentrumman under Roslagsbanan som finns vid planområdet, vilken kan användas som faunapassage, kommer att finnas kvar men något flyttad. Ifråga om påverkan på utvecklingen av insekter vid en utbyggnad av planområdet finns Byle mosse öster om Roslagsbanan vid planområdet. Byle mosse, en våtmark som har en väsentligt större areal jämfört med sumpskogen inom planområdet.

Detaljplanen utformas för att där det är möjligt *bevara gamla träd*, särskilt de som utpekats i naturinventeringen som värdefulla. Några gamla tallar i områdets norra del bedöms vara värda att ta hänsyn till. Dessa har mätts in och redovisas på grundkartan till detaljplanen. Ambitionen är att bevara dessa där det är möjligt. På plankartan redovisas tre tallar som bedömts kunna sparas som, n<sub>2</sub>, träd får endast fällas om de utgör fara för liv eller egendom.

Vid ett genomförande av planen och de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna kommer tillrinningen av vatten från planområdet till *Byle mosse* att förbättras. Föreslagna åtgärder bedöms inte medföra risk att mossen eller sumpskogen dräneras. Detta framgår även av den miljökonsekvensbeskrivning som finns till planförslaget för Kragstalund östra.

Allt dagvatten och all nederbörd inom planområdet tas om hand lokalt och avleds genom perkolation till grundvattenmagasinet därifrån avleds vattnet vidare till Byle mosse. Någon risk för förändring av *grundvattennivån* till följd av exploateringen av planområdet bedöms då inte finnas.

Innan avledning kommer dagvattnet att renas för att uppfylla kommunens krav på rening. Mängden *föroreningar i dagvattnet* avses begränsas vid källan inom planområdet genom val av material och lokalt omhändertagande av dagvattnet genom infiltration och fördröjning i enlighet med den dagvattenutredning som finns framtagen för planområdet.

Angående påverkan på Byle Mosse, se avsnitt 6.2.5 punkt 4.

Vid större regnmängder kommer det föreslagna öppna dagvattensystemet enligt utförd dagvattenutredning, 2016-11-17, inte att kunna avleda allt vatten från planområdet. Överflödigt vatten kommer då att samlas i lågpunkten vid fördröjningsmagasinet, torrdammen, i södra delen av området dvs inom planområdet. Genom föreslagna lösningar enligt dagvattenutredningen som bl a höjdsättning av planområdet och lägsta grundläggningsnivå för den nya föreslagna bebyggelsen avses *översvämning* kunna undvikas.

Utbyggnaden enligt detaljplanen kommer att innebära schaktning och utfyllnad i ett vattenområde (våtmark) som enligt 11 kap. miljöbalken är att betrakta som *vattenverksamhet*. Genom att det aktuella våtmarksområdet inom detaljplanen för Kragstalund Östra är större än 3000 kvm kräver schakt och utfyllnad av området en tillståndsprövning vid mark- och miljödomstolen. Arbetet med att ta fram en ansökan om tillstånd till vattenverksamhet har påbörjats.

## 7. Revideringar efter samråd

### Revideringar i plankartan

Komplettering angående:

- Markhöjd (föreskriven höjd över nollplanet), redovisas på några ställen inom planområdet,
- mark reserveras för yta för dagvattenhantering som planbestämmelsen,  $n_1$  – område för dagvattenhantering,
- lägsta grundläggningsnivå som planbestämmelsen,  $b_1$  - lägsta grundläggningsnivå för bostadshus är + 44,1 meter över nollplanet i höjdsystem RH2000,
- mark för pumpstation för spillvatten, korsprickad mark , redovisas i södra delen av planområdet,
- mark för byggnad med återvinningsrum, korsprickad mark, redovisas i nordöstra delen av planområdet,
- planbestämmelse för,  $n_1$ , yta för dagvattenhantering,
- planbestämmelse för,  $n_2$ , träd får endast fällas om de utgör fara för liv eller egendom,
- Marklov krävs för att fälla träd med beteckningen  $n_2$ ,
- illustration för bullerskärm utanför planområdet redovisas enligt järnvägsplanen för Roslagsbanan,
- illustration för svackdike som leder dagvatten mot yta för dagvattenhantering redovisas i södra delen av planområdet,
- karta över upphävande av del av detaljplan S790917-0 läggs in på plankartan.

Ändring angående:

- Ny grundkarta, uppdatering inför granskningen,
- ytor för planerade byggnader, justeras med hänsyn till skyddsavståndet om 25 m från Roslagsbanan samt yta och dike för dagvattenhantering,
- korsprickad mark för komplementbyggnader(carports) närmast Roslagsbanan, tas bort och ersätts av prickmark,
- korsprickad mark för komplementbyggnader, carports och förråd, placeras närmare planerade bostadshus,
- egenskapsgräns ändras till administrativ gräns för markreservat, u-område.

## Revideringar i planbeskrivningen

### Komplettering angående:

- Högsta höjd för flerbostadshusen i avsnitt 3.1.2 "Utnyttjandegrad",
- stömljud och vibrationer i avsnitt 2.11.5 "Buller",
- Roslagsbanan som riksintresse för kommunikationer i avsnitt 2.1 "Riksintressen",
- VA –försörjning och pumpstation för spillvatten för planområdet i avsnitt 3.6.2 "Vatten och avlopp",
- dagvattenhantering inom planområdet i avsnitt 3.6.1 "Dagvatten",
- brandvattenförsörjning i avsnitt 3.6.2 "Vatten och avlopp",
- gemensamhetsanläggningar inom planområdet i avsnitt 3.8.4 "Gemensamhetsanläggningar",
- uppförande av bullerskärm och avtal med Trafikförvaltningen för uppförande i avsnitt 4.3.3 "Genomförandeavtal",
- information om exploateringsavtal i avsnitt 4.3.2 "Exploateringsavtal",
- ny trafikbullerutredning, 2018-02-05 , i avsnitt 2.11.5 "Buller".

### Ändring angående:

- Avsnitt om "Upphävande av detaljplan" av del av detaljplan S790917-0, ändras med hänsyn till att mindre område föreslås upphävas.

Plan- och genomförandebeskrivningen justeras i enlighet med föreslagna ändringar av plankartan. I övrigt har endast redaktionella ändringar av planförslaget och planhandlingar utförts.

## Revideringar i miljökonsekvensbeskrivningen

### Komplettering angående:

- Inrättandet av anläggning för rening av dagvatten är anmälningspliktigt enligt miljöbalkens kap 9. Det kan med fördel hanteras inom ramen för den tillståndsansökan för vattenverksamhet som ska inges till mark- och miljödomstolen.
- Påverkan på Byle Mosse av ökad närsaltstillförsel utreds vidare och eventuella nödvändiga ytterligare åtgärder för rening av dagvatten kommer utföras om det efter utredningarna bedöms att ett behov av detta föreligger.



## **8. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen**

Nedan nämnda har under samråd lämnat synpunkter på planförslaget som helt eller delvis inte blivit tillgodosedda. De ska därför underrättas om godkännande av planen och tidpunkt för fullmäktiges antagande:

Fastighetsägarna till Kragsta 2:321, 2:180, 9:2, 9:4, 1:19, 1:91, 2:192, 2:194-199, 2:200-204, ,2:220-226 (225) och Uthamra 1:91.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Björn Stafbom  
Planeringschef

Christer Åberg  
Planarkitekt