



DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Kårsta-Rickeby 2

OMFATTANDE KÅRSTA-RICKBY 2:221 M.FL.
FASTIGHETER I VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS
LÄN.

UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900
I DESS LYDELSE EFTER 1 JANUARI 2015

Samrådshandling

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



**Vallemtuna
kommun**

FAKTA Vad är en detaljplan?

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

Innehållsförteckning

1. Inledning	8
1.1 Planhandlingar	8
1.1.1 Handlingar	8
1.1.2 Övrigt underlag	8
1.2 Planens syfte och huvuddrag	8
1.3 Plandata	9
1.3.1 Läge och areal	9
1.3.2 Markägoförhållanden	9
1.4 Planprocessen	10
1.4.1 Planuppdrag	10
1.4.2 Handläggning	10
1.4.3 Preliminär tidplan för detaljplan	10
2. Förutsättningar	11
2.1 Nationella intressen och förordnanden	11
2.1.1 Riksintressen	11
2.1.2 Miljökvalitetsnormer	11
2.1.3 Strandskydd	13
2.1.4 Förordnanden	14
2.2 Kommunala ställningstaganden	14
2.2.1 Översiktsplan	14
2.2.2 Detaljplaner	15
2.2.3 Förstudie Kårsta-Rickebyområdet 2012	16
2.3 Befintlig markanvändning (Stads- och landskapsbild)	16
2.3.1 Bebyggelse	16
2.3.2 Grönstruktur och friytor/Vegetation	16

2.3.3 Omgivning	17
2.4 Naturmiljö	17
2.4.1 Övrigt (Biotopskyddsområden, Naturresevat, Naturvärden m.f).....	17
2.5 Kulturmiljö	18
2.5.1 Riksintresse för kulturmiljö	18
2.5.2 Fornlämningar	19
2.6 Geotekniska förhållanden	19
2.6.1 Berggrund och jordarter	19
2.6.2 Terräng	20
2.7 Hydrologiska förhållanden	20
2.7.1 Avrinning	20
2.7.2 Grundvattenförhållanden	20
2.7.3 Övrigt (ex. Markavvattningsföretag).....	21
2.8 Gator och trafik	21
2.8.1 Kollektivtrafik.....	21
2.8.2 Gång och cykel.....	21
2.8.3 Vägtrafik	21
2.8.4 Parkering	22
2.9 Service	22
2.9.1 Offentlig service	22
2.9.2 Kommersiell service	22
2.10 Hälsa och säkerhet.....	22
2.10.1 Markföroreningar	22
2.10.2 Ras- och skredrisk	23
2.10.3 Översvämningsrisk	23
2.10.4 Radon	24
2.10.5 Buller.....	24

2.10.6	Farligt gods.....	25
3.	Planförslag	26
3.1	Bebyggelseområden/Kvartersmark.....	26
3.1.1	B Bostäder	26
3.1.2	E Tekniska anläggningar	26
3.1.3	R Idrottsplats	26
3.1.4	Utnyttjandegrad, placering och utformning	27
3.2	Grönstruktur och friytor/Allmän platsmark.....	27
3.2.1	Naturmark	27
3.3	Gator och trafik/Allmän platsmark.....	28
3.3.1	Gator	28
3.3.2	Parkering	28
3.3.3	Gång och cykel.....	28
3.3.4	Kollektivtrafik.....	29
3.4	Fastighetsindelning	29
3.4.1	Fastighetsindelningsbestämmelser	29
3.4.2	Ledningsrätt.....	29
3.4.3	Gemensamhetsanläggningar	29
3.5	Teknisk försörjning	29
3.5.1	Dagvatten.....	29
3.5.2	Vatten och avlopp.....	30
3.5.3	Värme	30
3.5.4	El.....	30
3.5.5	Avfallshantering.....	30
3.6	Hälsa och säkerhet	30
3.6.1	Grundläggning.....	30
3.6.2	Hantering av markföroreningar.....	31

3.6.3	Hantering av ras- och skredrisk	31
3.6.4	Hantering av översvämningrisk	32
3.6.5	Hantering av radon	32
	Hantering av buller	32
3.6.6	Hantering av farligt gods	32
3.7	Administrativa bestämmelser	33
3.7.1	Genomförandetid	33
3.7.2	Huvudmannaskap	33
3.7.3	Gemensamhetsanläggningar	33
3.7.4	Upphävande av strandskydd	33
4.	Genomförande	34
4.1	Organisatoriska frågor	34
4.1.1	Tidplan för genomförande	34
4.1.2	Huvudmannaskap	35
4.1.3	Ansvarsfördelning	35
4.1.4	Avtal	35
4.2	Fastighetsrättsliga frågor	36
4.2.1	Fastighetsbildning	36
4.2.2	Fastighetskonsekvenser	37
4.3	Ekonomiska frågor	37
4.3.1	Planeekonomi	37
4.3.2	Gatukostnader	38
4.3.3	Inlösen och ersättning	38
4.3.4	Fastighetsägarens utgifter och intäkter	39
4.3.5	Exploatörens utgifter och intäkter	39
4.3.6	Kommunens utgifter och intäkter	39
4.4	Tekniska frågor	40

4.4.1 Tekniska utredningar.....	40
5. Konsekvenser	40
5.1 Behovsbedömning	40
5.2 Miljökonsekvenser	40
5.2.1 Riksintressen.....	40
5.2.2 Miljö kvalitetsnormer.....	41
5.2.3 Natur- och vattenområden	41
5.2.4 Stads- och landskapsbild	41
5.2.5 Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	42
5.2.6 Hälsa och säkerhet.....	42
5.3 Ekonomiska konsekvenser	42
5.3.1 Kostnader	42
5.3.2 Intäkter	43
5.4 Sociala konsekvenser	43
5.4.1 Barn och unga	43
5.4.2 Jämställdhet.....	43
5.4.3 Tillgänglighet	44
5.5 Fastighetskonsekvenser	44
6. Medverkande.....	45
7. Bilagor.....	46

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

1.1.1 Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser 1:1 000
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Miljökonsekvensbeskrivning

1.1.2 Övrigt underlag

- Dagvattenutredning Kårsta-Rickeby 2 (Structor, 2017-03-21).
- Naturvärdesinventering (Sweco Environment AB 2017-10-10).
- Riskutredning (Sweco Environment AB, 2017-09-28).
- Bullerutredning (Sweco Environment AB, 2017-10-18).
- PM markradon (Sweco Environment AB, 2017-10-02).
- Rapport förorenad mark (Sweco Environment AB, 2017-10-09).
- Utredning kulturhistoriska värden (Kulturförvaltningen, 2017-09-18).

1.2 Planens syfte och huvuddrag

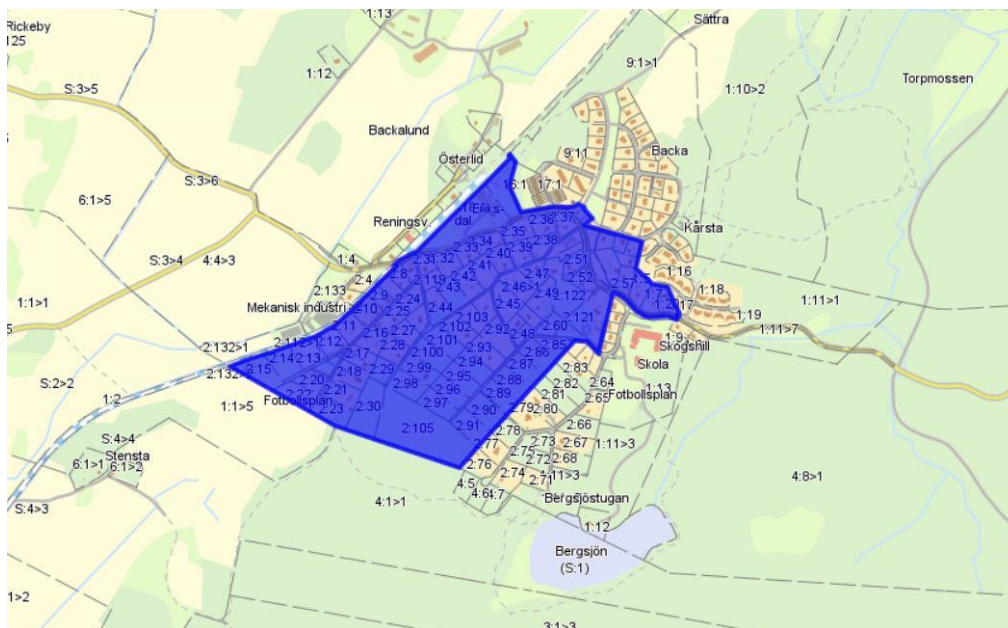
Planens huvudsyfte är att bygga ut och ansluta samtliga fastigheter inom planområdet till det kommunala VA-nätet. Gatunätet kommer även det att byggas ut och genomgå förbättrings- och breddningsåtgärder och även övergå till kommunalt huvudmannaskap. Vallentuna kommun ser att VA-problematiken i området ska hanteras i ett större sammanhang och att åtgärderna för VA- och gatuutbyggnaden ska koordineras. Syftet med detta är primärt att allmänt VA ska byggas ut på ett samhällsekonomiskt effektivt sätt. Planens syfte är även att skapa möjligheter för fler bostadsfastigheter och i huvudsak kommer oexploaterad mark att tas i anspråk.

Planområdet är beläget i Kårsta stationssamhälle och präglas av friliggande enbostadshus på stora fastigheter. Användning på kvartersmark och bestämmelser som rör placering och utformning syftar till att komplettera befintlig miljö och skapa förutsättningar för att stärka Kårsta som serviceort samt att möjliggöra för en trivsamt boendemiljö. Utgångspunkten för exploateringen är bebyggelse i harmoni med omgivningarna som samtidigt stärker kopplingen mellan bebyggelse och närliggande naturområde.

1.3 Plandata

1.3.1 Läge och areal

Planområdet är beläget vid Kårsta station som är ändstation på Roslagsbanans Kårstalinje. Området omfattar cirka 34 ha. Området avgränsas i väster av Roslagsbanan, i syd till naturmark, i öst och norr gränsar befintliga planer för bostadsändamål.



Aktuellt planområde är markerat med blå färg.

1.3.2 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Backa 1:10, 9:1, 18:1, Kårsta-Rickeby 1:5, 1:7, 1:11, 1:20, 2:8, 2:9, 2:10, 2:11, 2:12, 2:13, 2:14, 2:15, 2:16, 2:17, 2:18, 2:19, 2:20, 2:21, 2:22, 2:23, 2:24, 2:25, 2:26, 2:27, 2:28, 2:29, 2:30, 2:31, 2:32, 2:33, 2:34, 2:35, 2:36, 2:37, 2:38, 2:39, 2:40, 2:41, 2:42, 2:43, 2:44, 2:45, 2:46, 2:47, 2:48, 2:49, 2:51, 2:52, 2:57, 2:60, 2:85, 2:86, 1:87, 2:88, 2:89, 2:90, 2:91, 2:92, 2:93, 2:94, 2:95, 2:96, 2:97, 2:98, 2:99, 2:100, 2:101, 2:103, 2:103, 2:104, 2:105, 2:113, 2:114, 2:115, 2:116, 2:117, 2:118, 2:119, 2:120, 2:121, 2:121, 2:134, 2:135, 2:137, 2:138, S:3, S:8. Ett fåtal fastigheter är kommunalt äga, Backa 9:1, Kårsta-Rickeby 2:11, 2:19, 2:96, 2:97, 2:113 och 2:114. Kårstavägen, S:3, ägs av staten och resterande fastigheter är privatägda.

1.4 Planprocessen

1.4.1 Planuppdrag

Kommunfullmäktige gav den 21 februari 2017 § 18, Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Kårsta-Rickeby 2.

1.4.2 Handläggning

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då mycket oexploaterad mark kommer ianspråk och anläggning av kommunalt VA och vägar är av stor betydelse för allmänheten.



Att planen handläggs med ”utökat förfarande” innebär att kommunen vid två tillfällen, samråd och granskning, formellt bjuder in berörda fastighetsägare och remissinstanser att komma med synpunkter på planförslaget innan planen antas.

Inför samråd inbjuds även allmänheten till att lämna synpunkter på planförslaget genom en kungörelse i dagstidningar, på kommunens hemsida och anslagstavla.

Inkomna synpunkter redovisas och bemöts efter samråd i en samrådsredogörelse och efter granskning i ett granskningsutlåtande. Efter samråd kan planförslaget ändras med anledning av inkomna synpunkter.

Efter granskning kan inga stora ändringar av planförslaget ske utan att förslaget skickas ut för ny granskning.

1.4.3 Preliminär tidplan för detaljplan

Samrådsbeslut	2:a kvartalet 2018
Samråd tid	3:e kvartalet 2018
Beslut om granskning	4:e kvartalet 2018
Granskningstid	4:e kvartalet 2018
Antagande (KF)	1:a kvartalet 2019

2. Förutsättningar

2.1 Nationella intressen och förordnanden

2.1.1 Riksintressen

Det är två riksintressen som berörs och måste hanteras inom ramen för framtagandet av detaljplan.

Kulturmiljö

Dalgången mellan Ekskogen i söder och Backa i norr utgör riksintresse för kulturmiljövärdet (K 76), vilket utgör en stor del av planområdet. Enligt miljöbalkens 3 kapitel 6 § ska sådana områden skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

En kulturmiljöutredning har tagits fram av Kulturförvaltningen på Vallentuna kommun. Av utredningen framgår att hänsyn bör tas till siktlinjerna till och från Kårsta kyrka och dalgången men även bevara upplevelsen av Kårsta stationssamhälle med Roslagsbanans historia. Det är också viktigt med hänsyn till terrängen och befintlig barrskog att ny bebyggelse anpassas till platsens förutsättningar och karaktär.

Vidare förespråkas att fastigheterna närmast Kårstavägen inte bör styckas av ytterligare med hänsyn att ta tillvara platsens historia och möjlighet att återspegla tidigare användning av marken. Ny bebyggelse bör anpassas till topografin och uppföras i liknande volym och färgsättning som befintlig bebyggelse. Kårevallen är ett värdefullt tillskott som bör bevaras.

Roslagsbanan

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

Det är av stor vikt att åtgärder för att öka kapaciteten och utveckla Roslagsbanan möjliggörs för att möta en växande efterfrågan.

2.1.2 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer utgör lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller samt för miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

Luft

Enligt Luftkvalitetsförordningen har regeringen hittills meddelat miljökvalitetsnormer för utomhusluft – svaveldioxid, kvävedioxid och kväveoxider, bly, bensen, kolmonoxid, luftpartiklar (PM10), arsenik, kadmium, nickel, benso(a)pyren och ozon samt framtida riktvärden för fina partiklar (PM 2,5, gäller från 31 december 2014). Gränsvärden enligt miljökvalitetsnormerna överskrids inte idag.

Vatten

Planområdet ingår i Åkerströmmens avrinningsområde. Näringshalten är hög inom nästan hela systemet. Övergödning beror främst på jordbruk och enskilda avlopp. För planområdet är Lillån recipient. Undersökning av bottenfauna är gjord av Länsstyrelsen år 2000 och finns redovisad i rapporten ”Hur mår vattendragen” från 2004. Lillån är ett av de bättre vattendragen i Åkerströmmens avrinningsområde. Vattnet är klart och ån har god bottenfauna. Rapporten beskriver Lillån som av måttlig ekologisk status. Miljökvalitetsnormen är att god ekologisk status ska uppnås 2021.

Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) är enligt VISS (Vatten Informations System Sverige) god.

Planområdet överlappar inte med något grundvattenmagasin med fastslagen MKN. Planläggningen innebär ökad mängd dagvatten med tanke på en ökad bebyggelse inom området med färre genomsläppliga ytor som resultat. I och med planläggning ansluts området till det allmänna nätet för vatten, avlopp och dagvatten. Genomförd dagvattenutredning visar att de föreslagna åtgärderna för hantering av dagvatten kan skapa förutsättningar för att lokalt inom Kårsta-Rickeby 2 fördröja och/eller infiltrera största delen av dimensionerande regn för det område som belastar de kommunala ledningarna.

Inom området finns därmed goda förutsättningar att förbättra möjligheten att uppfylla MKN för vatten.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller gäller främst större kommuner med mer än 100 000 invånare. Mindre kommuner omfattas av bullernormen i de områden som störs av buller

- från större vägar (över 3 miljoner fordon/år)
- större järnvägar (30 000 tåg/år) samt
- större civila flygplatser (över 50 000 flygrörelser/år).

Aktuellt område omfattas inte av miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller.

2.1.3 Strandskydd

Det finns några fastigheter i planområdets västra delar som är inom strandskydd för Lillån. Vallentuna kommuns intention är att detta strandskydd upphävs i och med antagandet av denna detaljplan.

För att upphäva ett strandskydd krävs att två krav är uppfyllda; att det finns särskilda skäl för upphävandet samt att intresset av att ta i anspråk marken såsom planen föreskriver väger tyngre än att bibehålla strandskyddet.

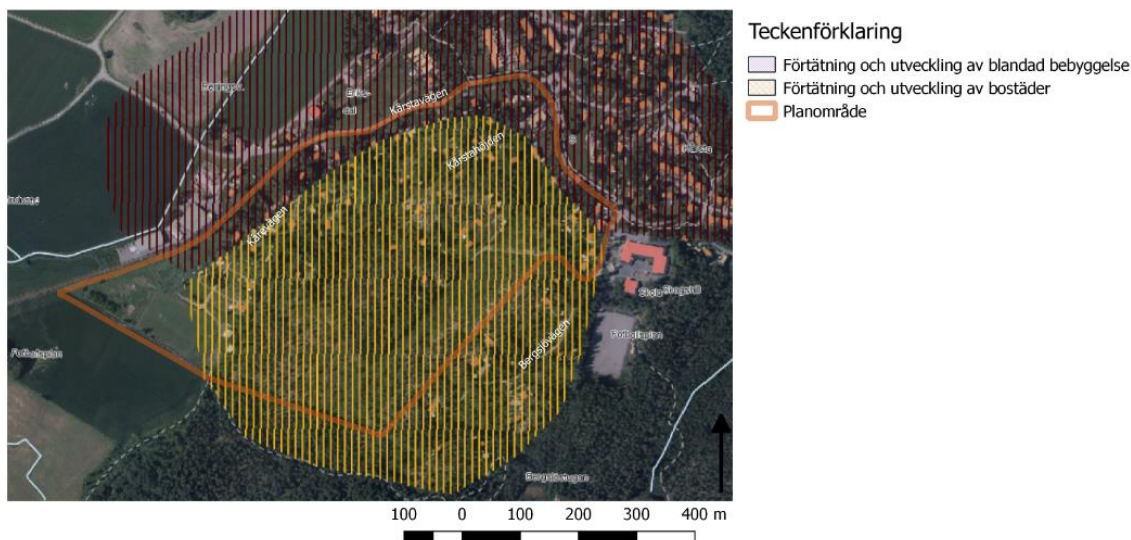
I Miljöbalken 7 kap § 18c anges sju stycken särskilda skäl som finns för att upphäva ett strandskydd.

§ 18c: ”Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser... 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”.

Då både Roslagsbanan samt industrifastigheter ligger emellan fastigheterna och Lillån, anser Vallentuna kommun att strandskyddet kan upphävas med hänvisning till det särskilda skäl nummer 2.

Att vidareutveckla Kårsta, att möjliggöra en utökad bebyggelse i området, anser Vallentuna kommun ”väga tyngre” än att låta nuvarande strandskydd vara gällande på de fastigheter i västra delarna av planområdet som berörs av det.

leva för att stärka kommunens identitet och attraktionskraft. Att tillföra fler bostäder till Kårsta är en positiv utveckling som skapar förutsättningarna för bygden att utvecklas. Fler bostäder kan resultera i mer och bättre service som handel, kultur, fritidsaktiviteter, utbildning, mötesplatser och offentlig service. Att förtäta Kårsta med blandad bebyggelse är något som den aktuella översiktsplanen, 2010-2030, fastställer. Genom att komplettera bebyggelsen i Kårsta med bostäder och arbetsplatser kan det mynna ut i ett ökat befolkningsunderlag för Kårstaskolan och övrig service, och underlag för en ökad turtäthet på Roslagbanan.



Urklipp från översiktsplan och intentionerna för aktuellt planområde.

2.2.2 Detaljplaner

Majoriteten av området omfattas inte av någon gällande detaljplan. Fastighet 2:121 omfattas av stadsplan S820406 Kårsta skolan, fastigheten har markbestämmelsen bostäder, fristående hus i två våningar.

Öster om planområdet återfinns detaljplan D20160711 Kårsta Rickeby 1. Detaljplanen ger möjlighet till bostadsfastigheter som omfattar 1400 m² med byggnadsarea på 150 m² och 1200 m² med byggnadsarea på 130 m².

Norr om planområdet finns två byggnadsplaner (B731105, B580350), en stadsplan (S870311) och tre detaljplaner (D890103, D890707, D900608). Byggnadsplan och stadsplan har samma status som en detaljplan.

Planerna reglerar majoriteten av markanvändningen till bostäder, därefter park. D900608 reglerar marken till handel.

2.2.3 Förstudie Kårsta-Rickebyområdet 2012

Under 2012 utfördes en förstudie för att ta reda på platsens lämplighet för planläggning och fortsatt utveckling. Kommunen bestämde att Kårsta-Rickeby 1 skulle bli en första etapp av utveckling i Kårsta-Rickeby området. I förstudien framkom att det vore lämpligt med ytterligare VA-utredning för områdets västra del (aktuell detaljplan), som skulle ligga till grund för huruvida VA-utbyggnad skulle ske i samband med planläggning eller inte. Studien rekommenderade även att vägarna skulle planläggas med kommunalt huvudmannaskap och att kostnaderna för anläggning av väg och VA fördelas mellan fastighetsägarna.

2.3 Befintlig markanvändning (Stads- och landskapsbild)

2.3.1 Bebyggelse

Planområdet omfattas av ca 90 fastigheter. Cirka hälften av dessa fastigheter är permanentbostäder (har boende folkbokförda på adressen), resterande fastigheter är obebyggda eller har fritidsbebyggelse. Fastigheterna i området uppskattas vara mellan 1500-4500 kvadratmeter stora.

Bebyggelse längs Kårstavägen och Kårevägen domineras av rödfärgade villor uppförda under perioden 1912-1929 med tillhörande uthusbyggnader.

Fritidshuset från 1900-talets mitt har en varierande färgskala i ljusa kulörer, något undantag av mörkare kulör.

Många av byggnaderna har tidstypiska detaljer bevarade, till exempel dörrar, vindskivor, fönster med mera. Vissa moderniseringar och utbyggnader har i vissa fall skett och kulör bytts.

2.3.2 Grönstruktur och friytor/Vegetation

I västra delen övergår dalgången med äldre åkermark, tomter och fotbollsplaner över i en brant mot skogsområdet. Övergången sker med branter och slänter med mer lummig vegetation som hassel och lövträd. Gran börjar förekomma och snart övergår det i hållmarkstallskog. Hållmarkstallskogen dominerar i området. Men det finns inslag av sänkor mer eller mindre fuktiga/blöta. I anslutning till skogsområdet, och delvis i det, finns villor och trädgårdar. Trädgårdarna är stora och lummiga med rikt träd- och buskskikt. Tämligen allmänt med äldre träd, bland annat den rödlistade asken.

2.3.3 Omgivning

Kårsta stationssamhälle växte fram efter att Kårsta station på Roslagsbanan invigdes. Stationen bidrog till att bebyggelse med en annan försörjningsbas än jord- och skogsbruk kunde etableras.

Sedan stationen invigdes har ny bebyggelse tillkommit under 1900-talet och idag har Kårsta som helhet en blandad bebyggelse som består av villor, parhus, radhus och lägenheter men domineras av fristående villor med stora trädgårdar.

2.4 Naturmiljö

2.4.1 Övrigt (Biotopskyddsområden, Naturreservat, Naturvärden m.f)

En naturvärdesbedömning har gjorts av Kårsta-Rickeby i Vallentuna kommun. Naturvärdesinventeringen visar att det finns visst till högt naturvärde i området. Framst är naturvärden knutna till hållmarkstallskogar samt de lummiga trädgårdarna som är rika på blommande och bärande träd och buskar. Trädgårdarna utgör ett landskapsobjekt.

Totalt har 15 naturvärdesobjekt pekats ut, ett med högt, fyra med påtagligt och tio med visst naturvärde. De påtagliga naturvärdena är framst knutna till hållmarkstallskog som är den dominerande biotopen i inventeringsområdet. Naturvärdet utgörs framst av solbelysta tallar som har insektshål och även utgör hålträd för häckande fåglar. Det finns även en del aspar med hål.

Ett område har bedömts som högt naturvärde, objekt 5, då det har brunnit vilket gör att arter som är knutna till brand förekommer, som exempelvis kolflarnlav. Branden innebär också att det i framtiden kommer att öka förutsättningarna för att den biologiska mångfalden ska utvecklas. De träd som fått brandskador kommer att utgöra viktiga livsmiljöer för olika arter.

Områden med visst naturvärde finns spritt i inventeringsområdet och är flest. De är ofta viktiga för spridning av olika arter och kan i framtiden få högre värde.

Det finns 24 träd som bedömts som särskilt skyddsvärda, framst är det tallar.

I inventeringsområdet finns fridlysta arter som blåsippa och liljekonvalj. De är då skyddade enligt 8 och 9 § artskyddsförordningen vilket innebär att det är förbjudet att gräva eller dra upp exemplar av arten med rötterna och plocka eller på annat sätt samla in exemplar av arten för försäljning eller andra kommersiella ändamål.

2.5 Kulturmiljö

2.5.1 Riksintresse för kulturmiljö

I samband med att Kårsta station invigdes och öppnades för trafik har samhället som idag kallas Kårsta vuxit fram. Den första avstyckningarna och nya enbostadshusen tillkom på Rickeby ägor, det vill säga huvuddelen av det stationssamhälle som idag kallas Kårsta. På äldre kartor kan det utläsas hur området norr om Kårstavägen förändrades. Den äldre bebyggelsen försvann och ersattes i vissa fall av modernare bebyggelse under 1900-talets andra hälft. Idrottsplatsen är på den ekonomiska kartan från 1950-talet odlingsmark med en intilliggande idrottsplats. På 1978 års karta finns odlingsmarken kvar, idrottsplatsen har blivit fotbollsplan och namnet Kårevallen har tillkommit. Kårsta utgör idag ändstation för Roslagsbanans Vallentunadel, som tidigare gick till Rimbo. På 1950-talet fanns redan ett femtiotal styckade tomter och några hade i början av sekelskiftet börjat byggas, med början närmast vägen och stationen (vilket ligger inom aktuellt planområde).

Den ekonomiska kartan från 1950-talet vittnar om de odlingar som fanns på många av fastigheterna, varav det finns spår av än idag, i form av fruktträd, rabarber och bärbuskar. På Eriksdals mark väster om Kårstavägen fanns en mycket stor odling och var handelsträdgård under en stor del av 1900-talet. Närheten till Roslagsbanan var idealisk.

Inom planområdet finns även fritidshus uppförda under 1940 och 1960-talen. Några av dem har byggts till men har till stor del bibehållit ursprungligt utförande, framförallt exteriört. Byggnaderna har anpassats till den befintliga terrängen och smälter väl in i området. I området finns även en kommunal lokal som tidigare använts som förskola. Byggnaden uppfördes troligen på 1970-talet och har under åren genomgått vissa förändringar men är ändå representativ för årtiondet.

Landskapet domineras av slingrande vägar och bebyggelsen har till stor del förlagts på höjdlägen. Planområdet karaktäriseras idag av grusvägar, stora luftiga tomter, tallar, ekar, bebyggelse som längs med Kårstavägen och Kårevägen domineras av rödfärgade villor uppförda under perioden 1912-1929, uthusbyggnader, topografi med bergig terräng och i andra delar av planområdet delvis blandad bebyggelse från olika årtionden.

Färgsättningen, framförallt längs med Kårevägen, domineras av faluröd slamfärg med vita detaljer och takpannor av lertegel. Fritidshusen från 1900-talets mitt har en varierande färgskala i ljusa kulörer med något undantag av mörkare kulör. Många av byggnaderna har tidstypiska detaljer bevarade, såsom dörrar, vindskivor och fönster. I vissa fall har moderniseringar och utbyggnader genomförts och kulörer bytts ut.

Se avsnitt 2.1.1 för mer information beträffande kulturmiljö.

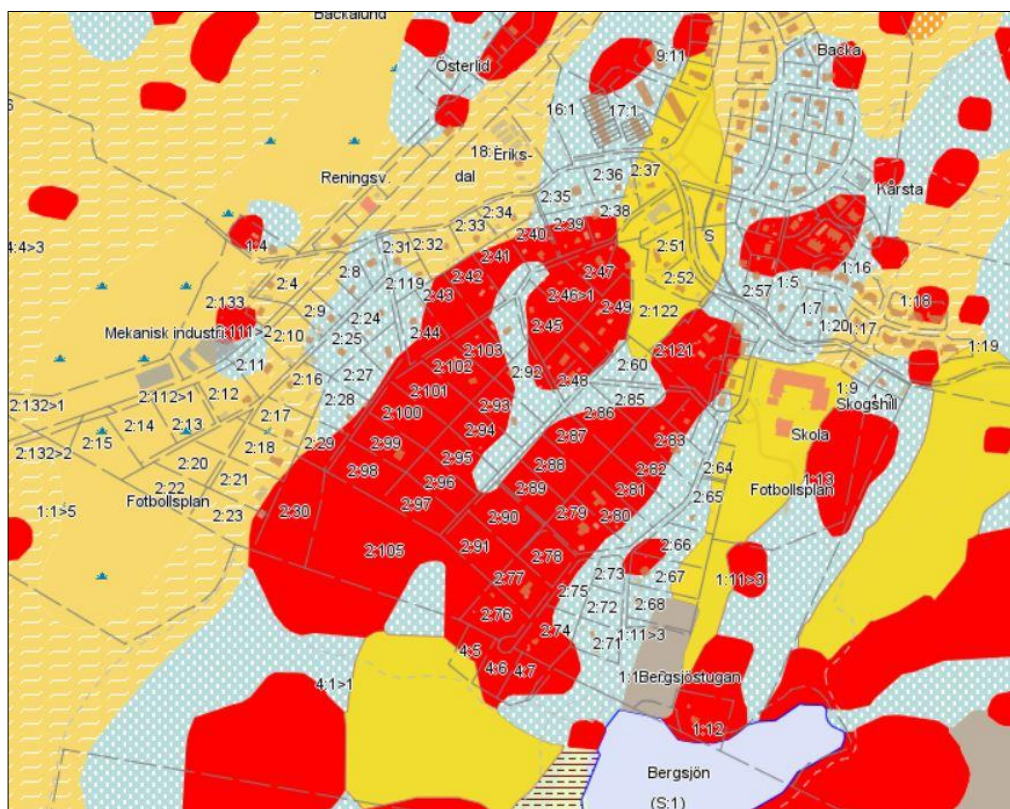
2.5.2 Fornlämningar

En arkeologisk utredning, etapp 1 (detaljplan Kårsta-Rickeby 1) och etapp 2 (aktuellt planområde) har gjorts i området (Arkeologikonsult AB, rapport 2015:2912). I samband med utredningen påträffades gränsrösen som avbildats på 1700-talskartor samt två kvartsfynd. Då rösen fortfarande låg vid en aktuell gräns mellan Kårsta-Rickeby och Kårstaby och de två kvartsfynden endast representerade senmesolitiska fyndplatser kategoriseras gränsrösen och kvartsfynden inte som fast forn lämning utan som övrig kulturhistorisk lämning. Länsstyrelsen bedömer att inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs inför exploateringen.

2.6 Geotekniska förhållanden

2.6.1 Berggrund och jordarter

Området utgörs till stor del av berg, morän och lera. Den översiktliga ras- och skredkarteringen visar att på vissa ställen, främst i sydvästra hörnet, finns risker för skred och initialskred.



Utklipp ut jordartskartan från SGU. Kartbilden visar att planområdet till stor del utgörs av berg med inslag av sandig morän och lera.

2.6.2 Terräng

Området är kuperat med nivåskillnader på cirka 40 m mellan högsta och lägsta punkt. Närmast järnvägen i den västra delen av området är marken plan. Därefter följer en dramatisk brant med sluttning mot nordväst, upp mot mittplatån. På sina ställen kommer berg i dagen. Mittplatån är måttligt kuperad med undantag för en markerad bergknalle.

Den södra delen av mittplatån omfattas av skog och hållar. Övergången mellan mittplatån och Kårsta-Rickeby 1:s planområde i öster markeras av en brant med sluttning mot nordväst.

2.7 Hydrologiska förhållanden

Planområdet utgör en yta på ca 34 hektar. Idag består stora delar av planområdet av naturmark på ett höjdområde som sträcker sig i en nordnordostlig-sydsydvästlig riktning. Höjdområdet sluttar ned mot väster där marken blir flack och övergår mot åkermark. I den sydvästra delen är sluttningen från höjdområdet som brantast ned mot väster med en höjdskillnad från +50 till +10 på en sträcka av cirka 200 meter. Nedanför höjdområdet, i den västra delen av planområdet, ändrar topografin karaktär och övergår i ett flackt lågområde.

Hela planområdet ligger inom SMHI delavrinningsområde (ID 661669-163750) som är en del av Åkerströms huvudavrinningsområde. Recipienten för dagvatten för planområdet är Lillån som rinner åt sydväst från Kårsta och förenas med Holmbroån innan den rinner vidare mot Garnsviken och ut i Tunafjärden, vidare till Trälhavet (Östersjön).

2.7.1 Avrinning

Avrinning kallas vattenflödet från ett område som orsakas av regn eller snösmältning. För planområdet bedöms en vattendelare gå i nordnordostlig-sydsydvästlig riktning längs med höjdområdet i områdets centrala del. Höjden sluttar kraftigt ner mot väster längs med höjdområdet och jordarterna är tunna, vilket gör att ytavrinningen bedöms kunna bli stor vid kraftigare nederbördstillfällen.

2.7.2 Grundvattenförhållanden

Det finns ett grundvattenskyddsområde cirka 800 meter norr om planområdet. Grundvattenmagasinet har god kemisk och kvantitativ status. Visst dagvatten kan, fast inte särskilt troligt, rinna direkt på skyddsområdet. Dagvatten kan rinna ut till Bergssjön. Från Bergssjöns utlopp på sin väg till Lillån går dike/bäck som skär i södra änden av skyddsområdet.

Grundvattennivåer uppmättes i november 2017. Av resultaten kunde det utläsas att den ytligaste grundvattennivån var beläget i den sydvästra delen av planområdet

(0,29 meter under markytan). Mätningarna visar att grundvattennivåerna ligger djupare under markytan längre mot nordväst.

Grundvattennivåerna varierar naturligt under året och mellan olika år. Högst är grundvattennivåerna vanligtvis under vår och senhöst, och som lägst under sensommaren. Under blötare perioder, som till exempel efter snösmältningen, är det därför sannolikt att grundvattennivåerna inom planområdet kan stiga ytterligare.

2.7.3 Övrigt (ex. Markavvattningsföretag)

Enstaka fastigheter i planområdets sydvästra del ligger inom markavvattningsföretag, Backa, Rickeby, Kårsta by o Broby år 1907 där Lillån ingår som en del av företags anläggningar. Att upprätthålla funktionen av markavvattningsföretagets diken och rörledningar är en förutsättning för att upprätthålla en tillfredställande dränering av omkringliggande mark.

Markavvattningsföretaget bör ses över till följd av att fastighetsregleringar genomförts sedan dess uppkomst och anpassas efter befintliga förhållanden.

2.8 Gator och trafik

2.8.1 Kollektivtrafik

Planområdets nordvästra hörn ligger vid Kårsta station. Kårsta station är slutstation på Roslagsbanans Vallentunaförgrening. Tågen går som tätast med 45 minuters trafik. Busshållplatser (bussar som går till Vallentuna) finns längs med Kårstavägen, busslinje 661 och 665.

2.8.2 Gång och cykel

Det finns en gång- och cykelväg inom planområdet. Den är lokaliserad längs med Kårstavägen, på den norra sidan. Gång- och cykelvägen leder ner till ett naturområde samt Kårsta station.

2.8.3 Vägtrafik

Vägnätet, utom Kårstavägen, inom planområdet är privatägd och av låg standard. Karaktären är smala, grusade vägar med dålig bärighet och skydd sikt.

Kårstavägen är en statligt ägd väg som löper genom planområdet. Vägen är av smalare karaktär. Vägen klassas som en sekundär trafikled för farligt gods. Det är via Kårstavägen bilister, gångtrafikanter och cyklister rör sig i området.

2.8.4 Parkering

Behovet av parkeringsplatser ska följa parkeringsnormen för bostäder i Vallentuna kommun, godkänd av kommunfullmäktige 2012-01-16 KF § 9. Av rapporten framgår att planområdet ligger inom zon 3 varpå det finns goda förutsättningar att tillhandahålla 2 bilplatser per hus/villa. Vid gemensamhetsparkering för ett område kan normen sänkas till 1,5. För flerfamiljshus är parkeringsnormen 0,8 för lägenheter om 1 rok.

Se rapport *"Parkeringsnormer för bostäder i Vallentuna kommun"* för fullständig lista av parkeringsnormer.

2.9 Service

2.9.1 Offentlig service

Kårstaskolan ligger i början av Bergsjövägen, vilket angör i områdets nordvästra punkt. Skolan är kommunal och inhyser barn i årskullarna f-6. Vid skolan finns även ett bibliotek.

2.9.2 Kommersiell service

I Kårsta finns ett fåtal lokala företag och näringsidkare etablerade inom diverse verksamhetsområden för framställning/försäljning av varor och tjänster.

2.10 Hälsa och säkerhet

2.10.1 Markföroreningar

En markundersökning har utförts för att detektera eventuella markföroreningar inom och intill planområdet. Tre områden identifierades som potentiella riskobjekt för föroreningsspridning. Objekten utgörs av en före detta handelsträdgård inom områdets nordvästra del samt två verkstadsindustrier och en nedlagd bensinstation direkt väster om planområdet.

Undersökningen genomfördes under augusti månad av Sweco. Markundersökningen omfattade installation av grundvattenrör samt provtagning av jord och grundvatten. Totalt installerades åtta rör inom planområdet och jordprovtagning utfördes i 14 punkter.

Resultatet för uttagna grundvattenprov visar på halter understigande uppsatta jämförelsevärden för samtliga ämnen och provpunkter. Analysresultat för jordprov påvisar halt av PAH H i en punkt mellan riktvärdet för känslig markanvändning (KM)

och mindre känslig markanvändning (MKM). Inom ett område för samlingsprov inom den f.d. handelsträdgården påvisas zink i halt överstigande MKM och i två områden för samlingsprov påvisas DDT i halt mellan KM och MKM. För övriga uttagna jordprov och ämnen understigs antingen detektionsgränsen eller riktvärdet för KM.

Baserat på resultatet från undersökningen bedöms mark och grundvatten inom planområdet innehålla låga föroreningsnivåer. Ingen spridning av eventuella föroreningar från intilliggande industrier eller nedlagd bensinstation väster om planområdet har kunnat påvisas. Detekterade PAH-halter i punkt 17S10 skulle kunna tyda på spill eller läckage av diesel från oljefat som tidigare förvarats inom den f.d. handelsträdgården. Halterna är dock generellt låga där endast PAH-H överstiger riktvärdet för KM.

Detekterade halter av DDT mellan KM och MKM i två av tre områden för samlingsprov inom den f.d. handelsträdgården tyder på utbredd förekomst av ämnet inom området, dock i förhållandevis låga halter utan risk för människa eller grundvatten.

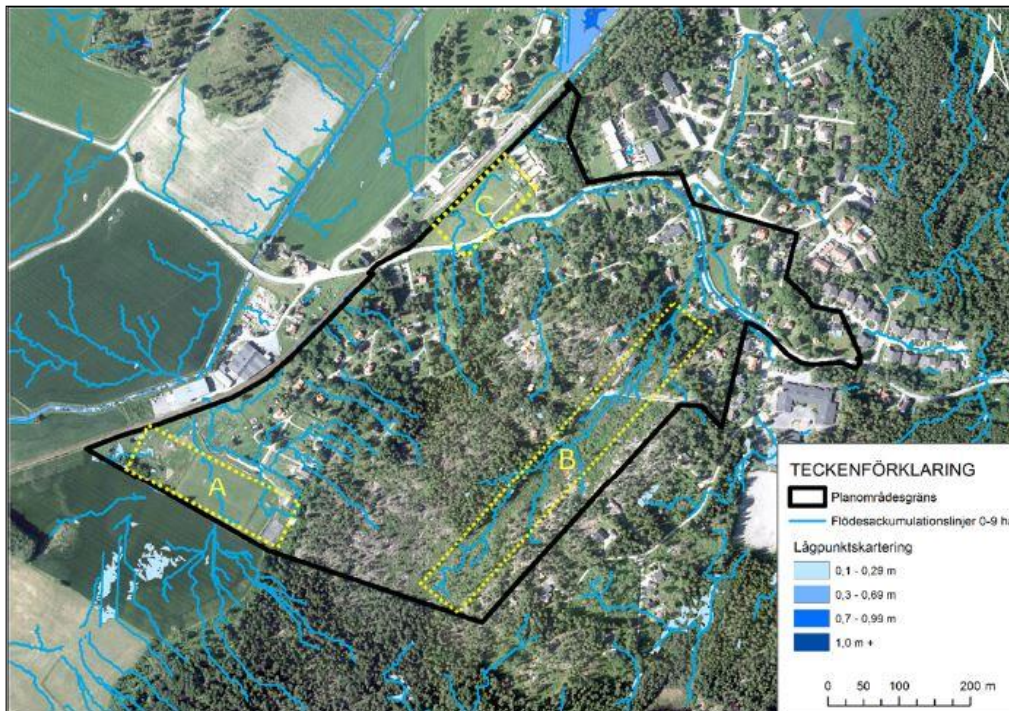
Baserat på resultatet från utförd undersökning bedömer Sweco att föroreningssituationen inte utgör något hinder för upprättande av detaljplan med nybyggnation inom området. Vid eventuella framtida markarbeten behöver dock hänsyn tas till påvisade halter av PAH H, zink och DDT överstigande gällande riktvärden. Sweco rekommenderar att massor med förhöjda halter borttas i samband med eventuella framtida markarbeten, men anser det inte nödvändigt att omedelbart avlägsna förorenad jord med bakgrund av påvisade halter.

2.10.2 Ras- och skredrisk

Den översiktliga ras- och skredkarteringen visar att på vissa ställen, främst i sydvästra hörnet, finns risker för skred och initialscred. Även i planområdets nordvästra del finns risk för skred där området är som brantast. Även om stora delar av planområdet inte definieras som riskzoner ska försiktighet vidtas vid exploatering då åtgärder i dessa områden kan komma att påverka stabiliteten i omgivningen.

2.10.3 Översvämningrisk

I dagvattenutredningen har tre områden pekats ut där det förefaller risk för översvämningar. Områdena utgör lågpunkter i terrängen dit vattenflöden troligtvis kommer att transporteras vid kraftiga skyfall.



Utpekade lågpunkter i terrängen inom planområdet. Område A (Kårevallen) i sydväst, område B (Eriksdal) i nordväst och område C i planområdets östra del.

2.10.4 Radon

En markradonutredning har tagits fram. Provtagningen gjordes i september 2017 med hjälp av instrumentet Markus 10 samt en gammadetektor, Exploranium GR-130. En gammadetektor mäter gammastrålning från de radioaktiva ämnena uran, torium och radioaktivt kalium. Mätningen utförs direkt på berg eller sprängsten.

I planområdets norra del har tre mätningar påvisat förhöjda radonhalter. Planområdet har delats in i två sektioner utifrån radonmätningarna som definierar marken som antingen normalradonmark (delområde 1) alternativt högradonmark (delområde 2). Majoriteten av planområdet utgör normalradonmark.

2.10.5 Buller

Roslagsbanan och Kårstavägen utgör källor för bullerstörningar i sin omgivning. För att säkerställa god livsmiljö togs en bullerutredning för spårtrafik (Roslagsbanan och vägtrafik (Kårstavägen) fram.

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad

- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad om bostaden är mindre än 35 kvadratmeter.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om 70 dBA maximal ljudnivå överskrids vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Enligt framtagen bullerutredning överskrids inte riktvärdet vid fasad på 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För fastigheterna närmast Kårstavägen överskrids riktvärdet 60 dB(A) vid tillfällena men i allmänhet är ljudnivåerna så pass måttliga att riktvärden inomhus kommer att gå att uppfylla med byggnadsmaterial utan extra ljudisolerande förmåga. I vissa fall, i direkt anslutning till väg eller järnväg, kan fönster med något förhöjd ljudisolering erfordras.

När det gäller eventuella uteplatser ska ljudnivåerna vid dessa inte överskrida 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och inte 70 dB(A) maximal ljudnivå. För att klara dessa riktvärden krävs eftertanke vid placering inom vissa fastigheter. Närmast Kårstavägen och Roslagsbanan kan det bli svårt att placera uteplatser.

2.10.6 Farligt gods

Inom planområdet löper Kårstavägen, som är klassad som en sekundär trafikled för farligt gods. På grund av Kårstavägen har en riskutredning tagits fram.

Riskutredningen inventerade vilka verksamheter som kan tänkas ta emot farligt gods. Inventeringen visade att det inte förekommer verksamheter som hanterar farligt gods och där av transporteras inte farligt gods på vägen.

De schablonmässiga skyddsavstånd för sekundär led som publicerats av Länsstyrelsen i Stockholms län anger dock att det i de flesta fall bör finnas ett skyddsavstånd på 25 meter intill transportled för farligt gods, vilket kan vara lämpligt att upprätthålla om det inom överskådlig framtid är troligt att verksamheten vid vägens slutpunkt kommer att ta emot farligt gods av sådan typ så att det utgör en risk för omgivningen.

3. Planförslag

3.1 Bebyggelseområden/Kvartersmark

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse inom större delen av planområdet där marken bedöms lämplig för exploatering, med hänsyn till exempelvis markförhållanden. Resterande delar av planområdet möjliggör för allmän platsmark, GATA och NATUR.

3.1.1 B Bostäder

Planutformningen har anpassats efter platsens förutsättningar vad gäller skyddsavstånd till Roslagsbanan och rådande markförhållanden.

Detaljplanen medger uppförande av *enbostadshus* och *radhus* och säkerställs med **[B] – bostäder** på plankartan. Sammantaget möjliggör detaljplanen cirka 100 nya bostäder.

3.1.2 E Tekniska anläggningar

I planförslaget har tre områden pekats ut som platser där det antingen finns befintliga alternativt finns behov av anläggande av nya tekniska anläggningar. Tekniska anläggningar definieras med planbestämmelsen **[E] – Tekniska anläggningar** i plankartan.

Det första området är beläget längs med Kårevägen i planområdets södra del, här finns en befintlig transformatorstation. I sydöstlig riktning från den befintliga transformatorstationen har ytterligare ett område reserverats för ändamålet då den befintliga anläggningen inte har kapacitet att försörja hela planområdet.

Det tredje området är lokaliserat centralt längs med Kårstahöjden. Området är reserverat för en pumpstation då platsen utgör en lågpunkt i terrängen dit dagvatten färdas längs med gatan. Pumpstationen ska således bidra till att dagvatten transporteras vidare från platsen för att undvika att platsen blir översvämmad.

3.1.3 R Idrottsplats

I detaljplanens sydvästra del reserveras mark för idrottsändamål med planbestämmelsen **[R] – idrottsplats**. Inom området ligger Kårevallen belägen, en befintlig idrottsplats med klubbstuga och fotbollsplan som är avsedd att bevaras och ges utvecklingsmöjligheter.

3.1.4 Utnyttjandegrad, placering och utformning

Enbostadshus

Dessa regleras med planbestämmelsen högsta nockhöjd på 7,5 meter i kombination med en största byggnadsarea i kvadratmeter per byggrätt **[e₁]** respektive **[e₃]** samt en minsta taklutning på 15 grader. Detta möjliggör uppförande av enbostadshus på upp till 1,5 våning med sadeltak.

Radhus

Dessa regleras med planbestämmelsen högsta nockhöjd på 7,5 meter i kombination med en största byggnadsarea i kvadratmeter per byggrätt, och minsta respektive största fastighetsstorlek **[e₂]** samt en minsta taklutning på 15 grader. Detta möjliggör uppförande av radhus på upp till 1,5 våning med sadeltak. I områdena där radhus får uppföras har mark för komplementbyggnader reserverats genom korsprickad mark med en högsta exploateringsgrad på 50m² **[e₅]**.

Idrottsplats

Byggnader som uppförs regleras med planbestämmelsen högsta nockhöjd 5,0 meter i kombination med en största bruttoarea i kvadratmeter **[e₄]** samt en minsta taklutning på 15 grader.

Placering

Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns där inget annat anges för att säkerställa tillgänglighet vad gäller drift och underhåll. Komplementbyggnader regleras med högsta nockhöjd på 4,5 meter och ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns **[p₁]**, om inget annat anges.

För radhus får byggnad placeras i fastighetsgräns, huvudbyggnad som inte byggs ihop med närliggande byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns **[p₂]**.

Byggnad för stadigvarande vistelse får inte placeras inom 25 meter från Roslagsbanan eller Kårstavägen med hänsyn till skyddsavstånd för urspårning samt transport av farligt gods. Komplementbyggnad får inte placeras inom 10 meter från Roslagsbanan och Kårstavägen **[p₃]**.

3.2 Grönstruktur och friytor/Allmän platsmark

3.2.1 Naturmark

Befintliga naturområden säkerställs på plankartan med planbestämmelsen **[NATUR]**. Naturområdet som löper centralt genom planområdet i vät-östlig riktning ska utgöra en naturstig som knyter samman bostadsområdena med varandra. Stigen blir även den genaste vägen för boende i Kårsta-Rickeby 1 området till Kårevallen. Planbestämmelsen **[n₁]** i planområdets östra del har införts med hänsyn att skydda den bergvägg med tillhörande träd som finns på platsen från att förstöras. Området hänger ihop med skyddsområde i detaljplanen för Kårsta-Rickeby 1 som omfattas av

samma bestämmelse. Även planbestämmelse **[n₂]** införs på prickad mark i områdets norra del där de största branterna är lokaliserade. I områdena finns flera skyddsvärda träd samt fridlysta blommväxter som blåsippan och liljekonvalj.

3.3 Gator och trafik/Allmän platsmark

3.3.1 Gator

Inom planområdet finns ett befintligt gatunät utbyggt och kommer även att byggas med anledning att kunna angöra till fastigheter inom hela planområdet. Den befintliga gatustrukturen kommer att följas i samband med att gatorna breddas och förses med gång- respektive gång- och cykelvägar. Biltrafiken angör området via någon av de två anslutningar som finns mot Kårstavägen.

Kårstavägen får ett gatuområde som är 16 meter brett. Här blir det trottoar med gångbana på ena sidan, cykeltrafik hänvisas till gång- och cykelbana på norra sidan. Övriga gator får ett gatuområde på 9,5 meter med en körbana på 5,5 meter. Utöver gata och gång- och cykelvägar ska krossdiken för dagvattenhantering anläggas på båda sidorna av gatan. Även belysning kommer att tillkomma. Släntområden kan vintertid användas för snöupplag.

I planområdets östra del planeras tre stycken gårdsgator. Gatorna har en något lägre dimension än övriga gator i området, infarterna är ca 8 meter och resterande del ca 6 meter. Vägbanan på infarterna planeras till 5,5 meter med en tillhörande gångbana. Resterande del av gatorna är endast tänkt för boende, räddningstjänst och sophanteringsfordon att angöra till respektive fastighet.

3.3.2 Parkering

All bil- och cykelparkering inom planområdet ska tillgodoses inom respektive fastighet. Antalet platser regleras utifrån den parkeringsnorm som beslutats av Vallentuna kommun. För cykelparkering inom enbostads- och radhus tillgodoses behovet på den enskilda fastigheten.

Vallentuna kommun arbetar med att ta fram ett nytt styrdokument för parkeringsnormer. Avsnittet kommer att uppdateras till granskningen utifrån det nya styrdokumentet.

3.3.3 Gång och cykel

Gång- och cykelvägar anläggs inne i området för att skapa en finmaskig struktur med gena vägar för fotgängare och cyklister. Dessutom bidrar detta till en rationell markanvändning då VA och annan underjordisk infrastruktur kan samnyttjas med gång- och cykelstråk. En del av gatan Kårstahöjden som används för biltrafik kommer att göras om till gångväg, **[GÅNG]**. Resenärer med bil kommer istället att få

transporteras via andra vägar som är öppna för motorfordon. Boende med befintliga uppfarter mot den blivande gångbanan kommer fortsatt att få nyttja denna för att angöra till sina respektive fastigheter.

Ett gångstråk ska även säkerställas i detaljplanen för att ansluta bostadsområdet som gränsar i öster (detaljplan Kårsta-Rickeby 1). Stråket finns illustrerat i plankartan med illustrationslinjer.

3.3.4 Kollektivtrafik

Trafiknätet och Kårstavägens utformning är anpassad för trafikering av kollektiva transportmedel till och från planområdet. Ett ökat befolkningsunderlag tillsammans med en eventuell utbyggnad av Roslagsbanan till dubbelspår skulle kunna öka turtätheten och öppna upp för smidigare pendlande till och från Stockholm.

3.4 Fastighetsindelning

3.4.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastigheterna Kårsta-Rickeby 2:31, 2:32, 2:33, 2:34, 2:35, 2:36 och 2:37 får inte avstyckas [**d**] med anledning att ta tillvara kulturmiljön och landskapsbilden längs med dalgången i planområdet. Fastigheterna har pekats ut i genomförd kulturmiljöutredning, genomförd av kulturförvaltningen på Vallentuna kommun.

3.4.2 Ledningsrätt

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter.

3.4.3 Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet reserveras inga ytor för gemensamhetsanläggningar.

3.5 Teknisk försörjning

3.5.1 Dagvatten

Längs med nya och befintliga lokalgator föreslås anläggning av krossdiken för rening och fördröjning. Dessa fungerar även avskärande och tar upp dagvatten från fastigheter uppströms.

Om möjligt bör hårdgörandegraden på nya fastigheter begränsas. Täta material såsom asfalt bör undvikas och istället bör grus, gräsarmering eller liknande genomsläppliga material användas.

I planområdets centrala del har ett område för hantering av dagvatten [n₃] pekats ut. Området är föreslaget i genomförd dagvattenutredning för hantering och reserveras i planen för detta ändamål. På den angivna ytan har förslag på åtgärd varit antingen ett underjordiskt dagvattenmagasin eller en dagvattendamm.

Planområdets sydvästra hörn överlappar båtnadsområdet för markavvattningsföretaget *Backa, Rickeby, Kårsta by o Broby år 1907*, vilket bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Utgångspunkten bör vara att det tillrinnande vattnet som uppstår, i och med den förändrade markanvändningen, inte ökar i samband med exploateringen. Tas båtnadsområdet i anspråk för exploatering påverkas kostnadsfördelningslängden och den bör då uppdateras.

3.5.2 Vatten och avlopp

Det har inkommit ett föreläggande från Länsstyrelsen i Stockholms län om att den nuvarande VA-situationen inte uppfyller en godtagbar standard. Flera fastigheter har enskilda VA-lösningar och några saknar avlopp.

Kommunala VA-ledningar kommer att anläggas och samtliga fastigheter inom planområdet ska ansluta till dessa. Ledningarna kommer att placeras under gata som också kommer att rustas upp och få kommunalt huvudmannaskap.

3.5.3 Värme

Bostäder ska ha möjlighet att förses med värme.

3.5.4 El

Elnätet kommer byggas ut för att kunna förse ny bebyggelse samt gatubelysning med el.

3.5.5 Avfallshantering

Avfallshanteringen ska följa de riktlinjer som har beslutats av kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott 2016-02-24 § 17. Sopskåp ska placeras i fastighetsgräns mot gata för att underlätta sopsbilens angöring. Om gemensamma utrymmen för avfallshantering anordnas behöver framkomligheten till dessa säkras.

3.6 Hälsa och säkerhet

3.6.1 Grundläggning

För grundläggning i områden som består av berg och morän kan grundläggningen ske på berg och med plattor direkt i marken och på packad fyllning. I områden med ett

tunt lager dytorv (ca 0,4m) på morän kan grundläggningen ske på liknande sätt förutsatt att dytorven schaktas bort. För områden med lös lera kan grundläggning ske genom pålning och med fribärande golv.

3.6.2 Hantering av markföroreningar

Utifrån genomförd utredning av markföroreningar kan det konstateras att halterna av föroreningarna är förhållandevis låga och att de inte utgör någon fara för människors hälsa eller grundvattnet.

Vid eventuella framtida markarbeten behöver hänsyn tas till påvisade halter av PAH H, zink och DDT överstigande gällande riktvärden. Sweco rekommenderar att massor med förhöjda halter borttas i samband med eventuella framtida markarbeten, men anser det inte nödvändigt att omedelbart avlägsna förorenad jord med bakgrund av påvisade halter.

Påträffandet av markföroreningar medför upplysningsplikt för fastighetsägaren till tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalken 10 kap 11 §. Schaktning i förorenade massor kan tolkas som en efterbehandlingsåtgärd av tillsynsmyndigheten. Innan eventuell framtida efterbehandling, eller schaktning, av förorenade massor påbörjas skall fastighetsägaren i god tid (generellt minst 6 veckor innan) anmäla detta till tillsynsmyndigheten enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28§. Om det vid eventuella framtida markarbeten uppkommer misstanke om föroreningar bör kompletterande provtagningar utföras.

3.6.3 Hantering av ras- och skredrisk

Större delen av föreslagen bostadsbebyggelse hamnar i stabilitetszoner där förutsättningar för skred saknas. Inom planområdet finns dock delar som har förutsättningar för skred vilket ger en risknivå som kräver åtgärder.

Försiktighetsåtgärder måste utföras för varje fastighet som befinner sig på eller intill brant lutning eller mark med förutsättningar för ras och/eller skred, då byggskedet medför risker om till exempel pålning behöver utföras. Även byggnation i områden där förutsättningar för skred saknas, behöver ske med omsorg då aktiviteter som sprängning, packning, spontning och pålning kan påverka stabiliteten i angränsande stabilitetszoner. Grundläggning kan ske på plattor och direkt på berg inom områden med morän, berg och torrskorpelera på morän. Där dytorv påträffas kan också grundläggning ske, men först efter att torven schaktats bort. Dessa förutsättningar finns främst på platån. I området kring den f.d. handelsträdgården i planområdets norra del finns ett stråk där förutsättningar för skred finns. Om detta sammanfaller med påvisad förorenad mark kan föroreningarna komma att exponeras vid ett eventuellt skred. Detta måste beaktas inför kommande exploatering.

3.6.4 Hantering av översvämningrisk

I dagvattenutredningen har tre områden pekats ut inom planområdet som utgör lågpunkter i terrängen där vatten kan komma att samlas i samband med kraftiga skyfall och från smältvatten.

Område A (Kårevallen) förblir en idrottsanläggning med tillhörande klubbhus. Byggnaderna har synligt påverkats av fukt och det kan bli aktuellt att omlokalisera byggnaderna till torrare markområden. Ny bebyggelse för bostäder kommer inte att anläggas inom det utpekade området.

Inom område B (Eriksdal) och område C (planområdets östra del) kommer att möjliggöra för etablering av nya bostäder. Nybyggnation på platserna förutsätter att dagvattenhanteringen som presenteras i dagvattenutredningen efterföljs. Bland annat genom att anlägga krossdiken längs med gatorna för rening och fördröjning samt begränsa användningen av täta och ogenomsläppliga material såsom asfalt. I plankartan reserveras även mark för hantering av dagvatten i form av en dagvattendamm alt. underjordiskt dagvattenmagasin.

3.6.5 Hantering av radon

Vid normalradonmark skall grundkonstruktionen utformas radonskyddat och vid högradonmark ska grundkonstruktionen utformas radonsäkert. Detta utformas av konstruktören.

Hantering av buller

Planbestämmelser finns i plankartan som reglerar att gällande riktvärden för buller ska uppfyllas. Nya byggnader för stadigvarande vistelse får inte uppföras inom 25 meter från Roslagsbanan och Kårstavägen med hänseende att uppfylla skyddsavståndet vid händelse av urspårning och sekundär transportled för farligt gods. Skyddsavståndet på 25 meter kommer även medföra att tillkommande bebyggelse uppfyller kraven för en god ljudnivå vid byggnadens fasad.

3.6.6 Hantering av farligt gods

Det föreligger i dags läget ingen transport av farligt gods längs med Kårstavägen som är utpekad som sekundär trafikled för farligt gods. Ett skyddsavstånd på 25 meter intill transportled för farligt gods ska upprätthållas om det inom överskådlig framtid är troligt att verksamheten vid vägens slutpunkt kommer att ta emot farligt gods av sådan typ så att det utgör en risk för omgivningen.

3.7 Administrativa bestämmelser

3.7.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för planerna är fem år.

3.7.2 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

3.7.3 Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet kommer det bli aktuellt med bildande av gemensamhetsanläggningar. Områdena som är berörda är utpekade i plankartan med bestämmelsen **g**. Se även under fastighetsindelning 3.4.3.

3.7.4 Upphävande av strandskydd

Fastigheterna Kårsta-Rickeby 2:11, 2:12, 2:13, 2:14, 2:15 och 2:132 i planområdets sydvästra del omfattas av strandskydd. Strandskyddet avses att upphävas inom planområdet vilket förtydligas i plankartan med planbestämmelser.

Området uppfyller särskilda krav för upphävande av strandskyddet enligt 7 kap § 18c punkt 2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

4. Genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Följande avsnitt ska redovisa de åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Den tar upp organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor. Beroende på om information söks för att veta vem som ska ansvara för en åtgärd, hur den ska genomföras eller vem som ska bekosta åtgärden kan information sökas under avsnittet om organisatoriska, fastighetsrättsliga respektive ekonomiska frågor. Under tekniska frågor redovisas genomförda utredningar, eventuellt behov av ytterligare utredningar samt dokumentation av åtgärder enligt planen.

Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar (VA), vägar m.m. regleras genom respektive speciallag.

4.1.1 Tidplan för genomförande

Förslag till detaljplan föreslås utsändas på samråd under andra kvartalet 2018. Därefter ställs detaljplanen ut för granskning under tredje-fjärde kvartalet 2018. Detaljplanen planeras att antas av kommunfullmäktige första-andra kvartalet 2019. Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av kommunfullmäktiges protokoll.

Utbyggnad av kvartersmarken beräknas påbörjas med tre års fördröjning efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Ombyggnad av allmän plats kan ske parallellt eller efter utbyggnad av kvartersmarken. Detta kommer att klargöras inför antagande.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och beräknas antas tidigast

- Antagande kvartal 1, 2019
- Laga kraft, kvartal 1-2, 2019
- Marklösen och fastighetsbildning för allmän plats
- Start för utbyggnad av gator
- Fastighetsbildning för kvartersmark
- Start för utbyggnad av kvartersmark

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Om planen ersätts med en ny, ändras

eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada det resulterar i för fastighetsägarna.

En detaljplan fortsätter att gälla, även efter genomförandetidens slut, fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs.

När beslut om upphävandet har vunnit laga kraft slutar delar av gällande planer för aktuellt område att gälla. Området är därefter inte längre detaljplanelagt.

4.1.2 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet (GATA, GC-VÄG, och NATUR), vilket innebär att kommunen svarar för utbyggnad, drift och underhåll av gator, parker och naturområden.

Fastighetsägarna är huvudmän för kvartersmark inom planområdet, vilket innebär att varje fastighetsägare svarar för utbyggnad och underhåll av egen fastighet inom kvartersmark.

4.1.3 Ansvarsfördelning

Kvartersmark: Fastighetsägare och exploatör ansvarar för utbyggnad av sin egen fastighet.

Allmän plats: Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Roslagsvatten/kommun: Roslagsvatten ansvarar för VA-ledningar fram till anslutningspunkt, som ofta ligger vid gräns för kvartersmark.

Ledningssamordning: Huvudman för telenätet är Scanova och huvudman för elnätet i området är Elverket Vallentuna AB. Huvudmän för el- och telenätet ansvarar för eventuell flytt av befintliga ledningar och utbyggnad av eventuella nya ledningar inom allmän plats.

Lantmäteriförrättningar: Kommunen ansöker om och fastighetsägarna biträder ansökan till förrättning.

4.1.4 Avtal

Planavtal

För upprättande av detaljplan för Kårsta-Rickeby 2 har planavtal tecknats mellan Vallentuna kommun och fastighetsägare/exploatör. Avtalet syftar dels till att fastställa fördelning av kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen men även ge grundläggande principer för kommande exploateringsavtal.

Exploateringsavtal

Kommunen ska teckna exploateringsavtal med exploatören Omnires AB. Avtalet behandlar frågor om bland annat planerat antal lägenheter, exploateringsgrad, utformning av byggnader, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning med mera. Grundläggande principer för detta exploateringsavtal framgår av ingånget planavtal.

Exploateringsavtal kommer att tecknas med de fastighetsägare som får möjlighet att avstycka ett flertal tomter eller med de som får utökade byggrätter på annat sätt. Avtalen säkerställer ett exploateringsbidrag till kommunen som motsvarar fastighetens del i utbyggnaden av gator och allmänna platser i den mån det inte täcks av den gatukostnadsersättning som fastigheten erlägger.

Fastighetsregleringar

För att möjliggöra ett ändamålsenligt uppförande av bostadsbebyggelse avser kommunen även träffa avtal med berörda fastighetsägare som föreslås avstå mark till allmän plats eller förvärva mark till befintliga tomter eller för att möjliggöra ytterligare byggrätter. Vid upprättandet av dessa avtalas även om gatukostnadsersättning eller exploateringsbidrag till kommunen som beror på den exploateringsmöjlighet fastigheten har.

4.2 Fastighetsrättsliga frågor

4.2.1 Fastighetsbildning

För att tillskapa de väg- och naturområden, bostadskvarter och bostadstomter som erfordras för ett genomförande av planen måste fastighetsbildningsåtgärder vidtas. Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter genom avstyckning, ändring av fastigheters gränser genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av den statliga lantmäterimyndigheten.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska den mark som utgör allmän platsmark och som idag är privatägd överföras till kommunägda fastigheter genom fastighetsreglering. Det kan ske efter att avtal eller överenskommelser träffats mellan de privata fastighetsägarna och kommunen. I dessa avtal kan även ersättningar regleras mellan de berörda fastighetsägarna samt ansvar för lantmäterikostnader. Fastighetsregleringar för att säkerställa mark för allmän plats kan även ske utan överenskommelser. I dessa fall fastställs ersättningens storlek och ansvar för kostnader vid lantmäteriförrättningen.

Bostadskvarter och villatomter bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Det är ägarna till berörda fastigheterna som ansöker om och bekostar dessa åtgärder hos Lantmäteriet. Flera av bostadskvarteren tillkommer inom kommunägda fastigheter. Där kan det bli blivande markägare eller exploatör som ansvarar för att ansöka om och bekostar den fastighetsbildning som sker efter att kommunen överlåtit markområdet.

Genomförande av detaljplanen medför att några servitut och andra rättigheter inom området kan komma att ändras eller upphävas. För nya utfarter och ledningsdragningar som behöver ta i anspråk utrymme på annan fastighet eller som blir gemensamma för flera fastigheter bör servitut eller gemensamhetsanläggningar bildas. De allmänna ledningar som går inom kvartersmark bör säkras med ledningsrätt.

4.2.2 Fastighetskonsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att flertalet av fastigheterna inom planområdet kommer att beröras av olika fastighetsbildningsåtgärder. I de flesta fall innebär det att fastigheten förbättras och att förutsättningar för att utveckla fastigheten tillskapas. I några fall kan det dock innebära att fastigheten kan tvingas avstå mark till gator eller andra allmänna platser eller att nyttjandet av fastigheten blir begränsad på något annat sätt.

De fastighetskonsekvenser som berör ett flertal fastigheter beskrivs här medan de mer specifika konsekvenser som avser en specifik fastighet beskrivs i en separat bilaga ”Detaljerade fastighetskonsekvenser”.

Den icke kommunägda mark som i detaljplanen är redovisad som allmän platsmark (GATA, GÅNGBANA OCH NATUR) kan komma att överföras genom fastighetsreglering till någon av kommunens intilliggande fastigheter.

Ett genomförande av detaljplanen medför att några servitut och andra rättigheter inom området kan komma att ändras eller upphävas. För utfarter och ledningsdragningar som blir gemensamma för flera fastigheter bör gemensamhetsanläggningar eller servitut bildas. De allmänna ledningar som går inom kvartersmark bör säkras med ledningsrätt.

För de fastighetsägare som idag utan avtal eller överenskommelse tagit kommunägd mark i anspråk som tomtmark kan detaljplanens genomförande innebära att dessa markområden återtas och används som natur eller på det sätt som planen föreskriver. Berörda markägare kan då uppmanas att flytta sina anläggningar. I några fall där allmänintresset till marken är ringa kan det vara möjligt att fastighetsägarna istället erbjuds förvärva dessa områden av kommunen.

4.3 Ekonomiska frågor

4.3.1 Planekonomi

Planavgift tas ut i samband med bygglov enligt vid tidpunkten för bygglov gällande taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

Planen är prioriterad då det finns ett behov att bygga ut avloppsnätet. Befintliga avlopp i området är undermåliga. I samband med utbyggnaden av avloppen, bygger kommunen ut vägarna till kommunal standard. Planekonomin för den aktuella

planen förväntas vara negativ. Det blir intäkter från kommande försäljningar av kommunägda fastigheter tillsammans med planavgifterna, gatukostnadsersättningarna och exploateringsbidragen från nuvarande och tillkommande fastighetsägare.

4.3.2 Gatukostnader

För att täcka sina utgifter för utbyggnad av vägar, gator, naturområdet och andra allmänna platser kan kommunen ta ut gatukostnader. Till dessa kostnader räknas även ersättning för den mark som behöver lösas in eller upplåtas samt kostnader för erforderlig fastighetsbildning och administration. I samband med planarbetet upprättas och beslutas det om gatukostnadsutredning och efter utbyggnaden debiteras fastighetsägarna gatukostnader för att täcka de omkostnader kommunen haft för utbyggnaden av gatorna. Denna gatukostnadsutredning redovisas som en separat handling som hör till detaljplanen. Denna gatukostnadsutredning redovisas som en separat handling som hör till detaljplanen

4.3.3 Inlösen och ersättning

Detaljplanen innebär att flera fastigheter inom området kommer att beröras av markintrång för allmän plats eller rättighetsbelastningar som t.ex. u-områden. Ägarna till berörda fastigheter kan vara berättigade till ersättning för detta intrång eller markavstående. Under ”detaljerade fastighetskonsekvenser”, se bilaga till planbeskrivningen, redovisas i vilken mån fastigheterna berörs av intrång.

För del av fastighet som tas i anspråk för allmän plats eller u-områden inom kvarteretsmark för enskilt ändamål ska ersättning utgå med belopp som motsvarar den minskningen av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom fastighetsregleringen. Ersättningen utbetalas av respektive huvudman som i detta fall är kommunen eller ledningsägare. Som underlag för bedömningen av minskningen av fastighetens marknadsvärde ska hänsyn tas till de planförhållanden som rådde närmast innan marken planlades som allmän platsmark.

Förutom markersättning är fastighetsägaren berättigad till ersättning för de tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och byggnader, som går förlorade. Principen är att ersättning ska utgå för det bidrag som respektive anläggning utgör till tomtvärdet.

Inom detta detaljplaneområde är avsikten att omfattningen av markavståendena, till allmän plats och tillskottsmark från kommunägd mark till enskilda tomter samt ersättning för den mark som avstås eller upplåtas, främst ska regleras i separata frivilliga avtal mellan kommunen och de berörda fastighetsägarna. I den mån avtal inte träffas kan fastighetsregleringar i enlighet med detaljplanen komma att genomföras varvid ersättningens storlek fastställs efter en värdering i samband med den efterföljande lantmäteriförrättningen. De fastighetsbildningsreglerande bestämmelserna ger stöd för detta.

I flera fall kan det även bli aktuellt att marköverlåtelse blir nödvändiga mellan privatägda fastigheter för att möjliggöra ett önskvärt genomförande av detaljplanen. Även där bör privata överenskommelser träffas. Kan inte överenskommelser träffas kan markavstående genomföras genom en fastighetsreglering vid en lantmäteriförrättning varvid även ersättningen för markavståndet beräknas och regleras. Förrättningskostnaderna regleras där mellan de berörda fastighetsägarna.

4.3.4 Fastighetsägarens utgifter och intäkter

Den enskilde fastighetsägaren kommer genom gatukostnaderna att ha utgifter för de nya gator som anläggs inom området. Dessutom tillkommer kostnader för anslutningar till vatten- och avloppsnätet för de fastigheter eller nya byggrätter som inte är anslutna idag. I vissa fall kommer det bli aktuellt att förvärva markområden för att kunna genomföra avstyckningar och nybyggnation. Vid avstyckning av nya tomter och bildandet av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter tar lantmäteriet betalt för sin handläggningstid. Vid kommande bygglov tar kommunen ut bygglovavgift och planavgift enligt gällande taxa där avgiftens storlek som är beroende av vad som byggs.

De fastigheter som har så stora fastigheter att de kan avstycka tomter får intäkter vid försäljningen av dessa. För vissa fastigheter finns möjlighet att få intäkter genom att bidra med mark till avstyckningar från andra fastigheter.

4.3.5 Exploatörens utgifter och intäkter

Exploatörens utgifter är de åtgärder som krävs inom kvartersmark såsom inköp av mark, flytt av eventuella ledningar, anslutningskostnader för el, tele, vatten och avlopp, fjärrvärme, avgifter för bygglov, planavgift m.m. för att färdigställa området. Exploatören och blivande fastighetsägare ansvarar även för framtida drift och underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmarken. Exploatörens inkomster består av försäljningsintäkter som de nya bostäderna genererar.

4.3.6 Kommunens utgifter och intäkter

För att genomföra en utbyggnad av ett planområde med kommunalt huvudmannaskap krävs initialt stora kommunala investeringar. Kommunen äger mark inom planområdet som planläggs för bostadsändamål och som kan säljas. Kommunen får därigenom intäkter för markområdena. Exploateringsavtal avses upprättas med exploatören inom området som genom detaljplanen ges förutsättningar att exploatera sina fastigheter och får då betala ersättning för anläggande av gator och övriga allmänna platser. Kommunen får också betalt för gatukostnader av de privata fastighetsägarna.

4.4 Tekniska frågor

4.4.1 Tekniska utredningar

Ingen fastighet inom området är idag ansluten till det allmänna VA-nätet utan samtliga bebyggda fastigheter har egna lösningar för vatten- och avlopp inom fastigheten.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer fastigheterna i planområdet att anslutas till allmänt verksamhetsområde för VA. Allmänna VA-ledningar kommer förläggas i allmän plats, GATA.

Respektive fastighetsägare ansvarar för VA-ledningar inom kvartersmark fram till anslutningspunkt.

5. Konsekvenser

5.1 Behovsbedömning

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan ska upprättas. Miljöbedömningens första steg, behovsbedömning, ska avgöra om detaljplanens genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen görs utifrån krav i 6 kap 11 § miljöbalken och 4 kap 34 § PBL samt kriterier i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. Bedömningen görs utifrån områdets befintliga situation.

Planförslaget bedöms kunna medföra en betydande miljöpåverkan i och med att området ska förses med kommunalt VA och att stora områden av oexploaterad mark tas i anspråk. Åtgärderna antas kunna bidra till såväl negativa som positiva konsekvenser. En MKB för området har således tagits fram med anledning att studera vilka konsekvenser planförslaget kan komma att medföra. Genomförd MKB är baserad på en tidigare version av plankartan än den som presenteras i samrådsförslaget och kommer att revideras till granskningen.

5.2 Miljökonsekvenser

5.2.1 Riksintressen

Planområdet berör två olika riksintresseområden, riksintresse för kulturmiljö och kommunikationer.

Aktuellt riksintresseområde är förhållandevis stort och planområdet ligger i utkanten av detta. Järnvägssamhället Kårsta nämns särskilt, men bedöms inte utgöra

tyngdpunkten i riksintressets värden. Planförslaget bedöms därför inte ge någon betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljö.

Planförslaget bedöms inte heller ge någon betydande påverkan på riksintresset för kommunikationer, Roslagsbanan. Planförslaget möjliggör för ett ökat befolkningsunderlag vilket på sikt kan stärka riksintresset och komma att medföra en ökad turtäthet.

5.2.2 Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå MKN för luft i området. Gränsvärden enligt miljökvalitetsnormerna överskrids inte idag och beräknas inte heller att överskridas efter att planområdet har byggts ut.

Vatten

Planförslaget innebär att belastningen på recipienten kan minska då kommunalt VA-nät anläggs och dagvattenlösningarna kan fördröja och rena vatten. Möjligheten att uppnå MKN för vatten försvåras inte av planen utan bedöms istället kunna bidra till små positiva konsekvenser på vattenkvaliteten.

5.2.3 Natur- och vattenområden

Planområdet omfattar delvis känsliga områden med vissa till höga naturvärden. Naturmiljöns värde inom planområdet bedöms sammantagen som måttliga och planförslagets påverkan på områdets naturvärden bedöms vara måttliga främst på grund av att ett relativt stort skogsområde med insprängda särskilt skyddsvärda träd och tallmiljöer kommer att omvandlas till tomtmark. I planområdets sydöstra del finns ett våtmarksområde. Objektet bedöms ha ett visst biotopvärde kopplat till myrvegetation och hydrologi. Artvärdet bedöms som obetydligt. Naturvärdet bedöms som visst.

Osäkerhet finns kring frågan om häckningsmiljöer av skyddade fågelarter påverkas. Sammantagen bedöms planförslaget medföra risk för märkbara negativa konsekvenser.

5.2.4 Stads- och landskapsbild

Fastigheterna längs med Kårstavägen skyddas med planbestämmelser från vidare avstyckning med anledning att bevara landskapsbilden med stora trädgårdar längs med dalgången. Planförslaget medger en ökad andel byggrätter vilket kommer bidra till tätare bebyggelse, främst i områdets västra del där det planeras att uppföras radhus. I övriga delar av området kan villabebyggelse uppföras men restriktionerna i minsta tillåtna tomtstorlek bidrar till att området fortsatt kommer att upplevas som luftigt.

5.2.5 Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdets kulturhistoriska värden är måttliga till höga och planförslagets påverkan på områdets kulturhistoriska värden i allmänhet bedöms vara måttlig. Eftersom påverkan på riksintressets kärnvärden i planförslaget är liten ger det sammantaget märkbara negativa konsekvenser för kulturmiljön. Föreslagen detaljplan bedöms inte leda till risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö.

Planförslaget kan i viss mån även antas bidra till positiva konsekvenser i och med att planbestämmelser införs som förbjuder avstyckning av bevarandevärda tomter och att den befintliga gatustrukturen kvarstår vid upprustningen av gatunätet.

5.2.6 Hälsa och säkerhet

I detaljplanen har hänsyn tagits till generella skyddsavstånd till såväl Roslagsbanan som Kårstavägen, sekundär transportled för farligt gods. Plankartan har försetts med planbestämmelser som reglerar att tillkommande bebyggelse för stadigvarande vistelse inte får uppföras inom skyddsavståndet på 25 meter från ovan nämnda transportstråk.

Till detaljplanen har även en bullerutredning tagits fram med avsikt att dokumentera ljudnivåerna längs med Roslagsbanan och Kårstavägen. Plankartan har tillförts bestämmelser som säger att gällande riktvärden för buller från väg- och spårtrafik ska uppfyllas.

Planområdet kommer att förses med kommunalt vatten- och avlopp. I området finns såväl kommunala som enskilda VA-lösningar med varierande standard och området är i behov av en upprustning. Idag har majoriteten av fastigheterna enskilda lösningar med bristfällig standard vilket utgör en risk för människors hälsa.

Såväl nya som befintliga byggrätter i området kommer således att uppfylla krav på god hälsa och säkerhet.

5.3 Ekonomiska konsekvenser

5.3.1 Kostnader

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov enligt vid tidpunkten fastställd taxa för planavgift.

För åtgärder på allmän plats, i det här fallet förbättring och nyanläggning av vägar samt gång- och cykelvägar, tas kostnader ut av fastighetsägarna. En gatukostnadsutredning kommer att tas fram till granskningsskedet. Vallentuna kommun löser in delar av de fastigheter som berörs av ut-/nybyggnationer av allmänna platser.

I planområdet kommer nya ledningar för kommunalt vatten- och avlopp att anläggas. Kostnaderna för utbyggnaden kommer att betalas av fastighetsägarna via anslutningsavgifter. I området kommer även åtgärder för hantering av dagvatten att ingå. Nya dagvattenledningar och ett dagvattenmagasin kommer att anläggas. Roslagsvatten AB ansvarar för att detta genomförs och bekostar även byggnationen.

5.3.2 Intäkter

Ett genomförande av planförslaget bedöms kunna bidra till positiva konsekvenser på fastigheternas värden i och omkring området. I och med närheten till Roslagsbanan kan ett utökat befolkningsunderlag på sikt generera en ökad turtäthet samt etablering av ytterligare serviceställen fungera som attraktionsfaktor för människor att bosätta sig i området.

5.4 Sociala konsekvenser

5.4.1 Barn och unga

Barnperspektivet har en central roll i detaljplanen genom en stark koppling till trafiksäkerhet och framkomlighet. Gaturummet kommer i och med genomförandet av detaljplanen att utökas och gatorna kommer få en högre standard. Samtliga gator i området kommer att breddas med avsikt att uppfylla en kommunal standard och förses med antingen en separat gångväg, eller gång- och cykelväg. Gatorna kommer även att tillföras belysningsstolpar.

Trafiksäkerheten för barn och unga som rör sig i området kommer således att förbättras markant. Dels genom separata gång- och cykelbanor men även genom belysning. Barn och unga kommer på ett trafiksäkert och smidigt sätt kunna röra sig i området och ta sig till viktiga samhällsfunktioner som Kårevallen, Kårstaskolan och Kårsta station.

En utbyggnad av fungerande gång- och cykelvägar kan uppmuntra till ett hållbart resande och ett minskat behov av transporter med motordrivna fordon. Vilket i sin tur kan bidra till positiva konsekvenser för miljön och människors hälsa.

5.4.2 Jämställdhet

Detaljplanens utformning medför att området i stort tar hänsyn till jämställdhet. Området består idag av varierande bostadstyper i form av småhus, radhus och villabebyggelse vilket även denna detaljplan möjliggör. Det finns därmed goda förutsättningar för personer med olika förutsättningar, bakgrund och kön att bosätta sig i området. Från området finns möjlighet att resa till andra delar av kommunen och in till Stockholm med bil och med kommunala transportmedel som buss och

Roslagsbanan. På orten finns även en f-6 skola vilket kan bidra till att barnfamiljer kan bosätta sig i området med gångavstånd till skolverksamheten.

Gatunätet ska rustas upp till kommunal standard och förses med belysningsstolpar. Belysning i området inger en ökad känsla av trygghet för såväl barn som vuxna som rör sig i området när det är mörkt.

5.4.3 Tillgänglighet

Byggnader och gemensamhetsytor i anslutning till bostad ska vara anpassade och följa tillgänglighetskraven i BBR. Till följd av planområdets topografi kan inte tillgängligheten i utemiljön tillgodoses inom hela planområdet. Väglutningar för gångvägar och gång- och cykelbanor kan på sina ställen uppgå till 15 % vilket kan försvåra framkomligheten. Segment i gatustrukturen kommer att rätas ut, där det är möjligt, med avsikt att förbättra tillgängligheten i området. Utbyggnaden av gångvägar respektive gång- och cykelvägar i områden ska bidra till en ökad mobilitet och säkrare transportvägar.

5.5 Fastighetskonsekvenser

För genomgång av detaljplanens konsekvenser för respektive fastighet, se nedan.

Samtliga fastigheter inom planområdet kommer att avstå mark till allmän plats för breddning av befintliga vägar.

Utöver detta kommer följande fastigheter att påverkas av detaljplaneförslaget, se tabell nedan.

Fastighet	Påverkan			
S:8	Löses in i sin helhet av kommunen			
Kårsta-Rickeby 2:29, 2:30	Avstår mark till allmän plats, NATUR			
Kårsta-Rickeby 2:39-2:42	Avstår mark till allmän plats, NATUR			

Kårsta-Rickeby 2:60	Löses in i sin helhet för E-område, teknisk anläggning			
Kårsta-Rickeby 2:86-2:87	Avstår mark till allmän plats, NATUR			
Kårsta-Rickeby 2:92-2:104	Avstår mark till allmän plats, nybyggnation av GATA			
Kårsta-Rickeby 2:105	Avstår mark till allmän plats, NATUR och nybyggnation av GATA			

6. Medverkande

I arbetet med detaljplanen har representanter ifrån samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning och mark- och exploateringsavdelning deltagit.

Projektledare/Exploateringsingenjör: Maria Hansson

Planarkitekt: Christer Åberg

Trafikplanerare: Irena Juric

Miljöplanerare: Malin Wängdahl, Sweco på uppdrag av Vallentuna kommun

Projektledare väg: Anders Angbäck, Erfator Projektledning AB

Övrig bemanning i projektet är representanter från Roslagsvatten och övriga förvaltningar samt representanter inom gata- och park, bygglov och miljö inom samhällsbyggnadsförvaltningen.

7. Bilagor

- Utredningar som legat till grund för planförslaget
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Illustrationskarta

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Planeringschef
Björn Stafbom

Planarkitekt
Christer Åberg

Exploateringschef
Kristofer Uddén

Exploateringsingenjör
Maria Hansson

