



DETALJPLAN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Gamla Karlbergsvägen

OMFATTANDE BÄLLSTA 2:158 FASTIGHET OCH DEL AV
BÄLLSTA 2:807 I VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS
LÄN.

Granskningshandling



Valentuna
kommun

1.1 Innehåll

1.1 Innehåll	2
2. Samrådets upplägg	5
3. Yttranden utan synpunkter	5
4. Yttranden med synpunkter	5
4.1 Närboende	5
4.1.1 Fastighetsägare Östra Rytтарvägen (KS 2017.215)-19	5
4.1.2 Fastighetsägare Husarvägen och Dragonvägen (KS 2017.215)-20	6
4.1.3 Fastighetsägare Bällstalundsvägen (KS 2017.215)-21	8
4.1.4 Fastighetsägare Bällstalundsvägen (KS 2017.215)-29	9
4.1.5 Fastighetsägare Östra Rytтарvägen (KS 2017.215)-33	10
4.2 Myndigheter, nämnder, ledningsägare, företag och föreningar	11
4.2.6 E.ON	11
4.2.7 Telenor	12
4.2.8 Storstockholms brandförsvär	12
4.2.9 Lantmäteriet	16
4.2.10 Ellevio	17
4.2.11 Trafikförvaltningen Region Stockholm	18
4.2.12 Roslagsvatten	18
4.2.13 Länsstyrelsen	25
4.2.14 Fritidsförvaltningen	29

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.

Remissinstanser

Nämnder:	Ledningsägare och företag:
Bygg- och miljötillsynsnämnden	Tele2
Kulturnämnden	Norrvatten
Fritidsnämnden	Eon Värme Sverige AB
Barn- och ungdomsnämnden	Roslagsvatten AB
Socialnämnden	Stadsnätsbolaget/Open Infra
Utbildningsnämnden	Telenor
	Skanova Nätplanering Stockholm
Myndigheter:	Ellevio
Länsstyrelsen i Stockholms län	IP only
Lantmäterimyndigheten Stockholms län	
Landstingsstyrelsens förvaltning	Närboende:
Polismyndigheten i Stockholms län	Sakägare enligt fastighetsförteckning
Storstockholms brandförsvaret	
Trafikverket	

2. Samrådets upplägg

Detaljplanen var utsänd för samråd från 6 maj till och med 27 maj 2021. Samtliga remissinstanser fick sig tillsänt informationsbrev om granskningen och var handlingarna fanns tillgängliga för granskning. Länsstyrelsen och Lantmäteriet och fick även planhandlingarna.

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

Kungörelse var införd i lokaltidningen Mitt i och Vallentuna Nyheter samt på kommunens anslagstavla .

3. Yttranden utan synpunkter

Yttranden utan synpunkter har inkommit från:

Kulturnämnden
Trafikverket
Socialförvaltningen
Skanova

4. Yttranden med synpunkter

4.1 Närboende

4.1.1 Fastighetsägare Östra Ryttdvägen (KS 2017.215)-19

Jag bor på Östra Ryttdvägen och har tagit del av detaljplanen för Gamla Karlbergsvägen. Som boende i området vill jag påtala den redan dåliga trafiksituationen i korsningen Gamla Karlbergsvägen-Stockholmsvägen. Korsningen kännetecknas idag av tät trafik, höga farter och stora risker för gående som ska passera. I rusningstid är det ofta svårt att köra ut från Gamla Karlbergsvägen på Stockholmsvägen. I och med det planerade bygget ökar trycket på korsningen.

Jag trycker därför det vore rimligt att undersöka möjligheten att bygga om korsningen till en rondell som man redan gjort på flera andra ställen längs Stockholmsvägen. På så sätt skulle trafikhastigheten och olycksriskerna minska samt framkomligheten öka.

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 detaljplanen framgår att bullerbegränsande åtgärder måste vidtas för de planerade fastigheterna för att klara normerna för nybyggnation. Bullret kommer i huvudsak från trafiken på Stockholmsvägen. Ett rimligt antagande är att bullernivån från trafiken är direkt kopplad till genomsnittshastigheten. En rondell skulle få ned hastigheterna vilket därmed leder till minskat buller och ökad säkerhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Kommunen har gjort en trafikallstring för att få en uppfattning om hur många bilresor från området som detaljplanen kommer generera. Resultatet var cirka 40 bilresor från området per dygn om det helt bebyggs med bostäder och cirka 130 om det helt bebyggs med kontor. Kontorstrafik kommer dock till största del röra sig motsatt riktning de flesta jobbspendlare. Trafikalstringar ger inga exakta siffror, men vi ser ändå att trafiksituationen inte allvarligt förvärras.

Frågan om en cirkulationsplats Gamla Karlbergsvägen-Stockholmsvägen behöver ett mycket vidare perspektiv än detta planarbetet som handlar om att bedöma om fastigheten Bällsta 2:158 är lämplig för bostäder och kontor. En cirkulationsplats innebär dessutom inte nödvändigtvis lägre trafikbuller i och med att antalet accelerationer från fordonen ökar.

4.1.2 Fastighetsägare Husarvägen och Dragonvägen (KS 2017.215)-20

Angående 3.4.6 Hantering av buller.

När gjordes [trafik]mätningen? I rapport av ÅF, beställd av Vallentuna kommun 2015 anges att 8250 fordon passerar sträckan varje dag varav 8 % är tung trafik. Vallentuna kommun har expanderat sedan dess och det är nog troligt att siffran efter pandemin är högre.

Fastigheterna mitt emot planerad fastighet nämns inte alls. I planbeskrivningen anges att det ska byggas en avlång fastighet på 4 våningar och att dess fasad kommer vara platt. Det innebär att det kraftiga buller som skapas längs vägen kommer studsas på fastigheten och ta sig tillbaka över vägen och ytterligare förvärra för fastigheterna som redan idag är rejält bullerutsatta.

Vi begär härmed att en extern expert på buller utreder bullerfrågan. En mätning för dessa fastigheter bör göras. Detta ska ej göras under juni-augusti då trafiken minskar

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

väsentligt. Mängden trafik bör mätas samt hastigheten på fordonen på då vägen snarare är en 70-väg än en 50-väg. Detta bör självfallet redan varit utfört och med i planbeskrivningen. Vi önskar vara med och arbeta fram underlag för uppdragets beskrivning.

I ÅF:s rapport från 2015 står det att Vallentuna kommun arbetar med att ta fram en bullerpolicy, precis som grannkommunerna Täby och Danderyd har, där man erbjuder bullerskyddsåtgärder för bostäder som har över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Vad händer med den policyn? Finns det någon?

Angående 3.1.2 Bebyggandets omfattning

På den cirka 7 kilometer långa sträckan mellan Norrortsleden och rondellen vid Vallentuna Centrum finns idag ingen fastighet längs vägen som är högre än 2 våningar. Att skriva att man harmoniserar sig med närmiljö genom att jämföra med fastigheter på en höjd/berg är väldigt märkligt. Som det går att läsa i planbeskrivningen är omkringliggande fastigheter villor, kedjehus och liknande.

Vi anser att byggnaden är för hög för att passa in i omgivningen. Det bör finnas bättre tomter för liknande fastigheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Flera trafikmätningar har gjorts på Stockholmsvägen och resultaten tenderar att hamna kring 8000 fordon per dygn. Till exempel gjordes 2018 en mätning vid gångöver mellan Östra Rytta vägen och Västra Rytta vägen som visade 8670 fordon per dygn. För trafikbullerberäkningar räknas trafiksiffror dessutom upp till år 2040 med den ökning av trafik som Trafikverket bedömer ske i Stockholmsregionen. Ingen anpassning till verklig hastighet görs, men enligt en mätning gjord 2016 var medelhastigheten 47 km/h och endast 15 procent körde fortare än 53 km/h.

En aukustiker på Efterklang har tittat på frågan med studsande buller och bedömt att påverkan på bebyggelse på andra sidan endast är marginell. Vi på kommunen är inte experter på buller, men om vi utgår ifrån att buller som når befintligt bebyggelse direkt är 60 dBA och buller som reflekterar på ny bebyggelse är 55 dBA, efter att det studsande ljudet har rört sig ungefär tre gånger längre sträcka, då blir det sammanlagda bullret 61,2 dBA. Detta förutsätter att allt buller kommer att reflekteras, men i verkligheten kommer långt ifrån allt buller reflekteras och det sammanlagda bullret blir därför ännu lägre. Kommunen håller därför med

Efterklangens slutsat att påverkan på befintlig bebyggelse bli marginell eller rent av försumbar.

Här, precis bredvid en korsningen, är det inte attraktivt för villor, men genom att bygga på höjden så kan vi skapa en skyddad innergård åt de boende. Samtidigt är det värt att poängtera att varken kommun, politik eller allmänhet vill att vi ska bygga för högt på höjden och vi begränsar därför antalet våningar till fyra. Vi har i plankartan nu skärpt till bestämmelserna för höjden på bebyggelse för att säkerställa att antalet våningar inte blir fler än fyra.

4.1.3 Fastighetsägare Bällstalundsvägen (KS 2017.215)-21

Angående synpunkter på fastigheten Bällsta 2:158

Med tanke på hur mycket yta det finns i Vallentuna att bebygga tycker vi det är olämpligt att trycka in ett 4 våningshus i ett område som enbart består av 1 och 2 våningshus. Det kommer inte passa in i befintlig bebyggelse och enbart upplevas felplacerat och fult.

Vi tycker det är synd att Vallentuna valt att förtäta södra delarna och centrum i ett försök att bli mer stadslikt, anledningen till att man flyttar till Vallentuna är att komma bort från stan. Nu tas varje liten grönyta som finns till att bygga nytt och förtäta på en väldigt liten del av Vallentuna kommuns yta.

Vallentuna har hittills inte lyckats speciellt väl när det gäller stadsplanering och att ha en balans mellan bostadsområden, grönområden, strövområden och lekplatser. Tittar man på grannkommunen Täby så finns det en genomtänkt stadsplanering där varje område har gångavstånd till större grönområden och lekplatser. T.ex där vi bor finns ingen öppen yta för spontanlekar som fotboll, brännboll mm. Vi har under 15 års tid åkt bil till Täby med barnen för att hitta det som saknas i vårt närområde dvs lekplatser, pulkabackar, strövområden där barnen kan springa fritt utan bilar. Vallentuna borde kunna erbjuda samma förutsättningar och borde lära från grannkommunerna när det gäller stadsplanering.

Vallentuna kommer aldrig kunna konkurrera med närheten till stan utan måste istället erbjuda något annat som t.ex att ta vara på möjligheterna som finns i våra naturområden och skapa närhet till dem. Bygger vi bort det som är Vallentunas styrka, dvs nära naturen kommer folk välja andra förorter som antingen ligger närmare stan eller har närheten till naturen att erbjuda. Det måste finnas bättre ställen att placera ett 4 våningshus.

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

Vallentunas översiktsplan och Strukturplan för södra Vallentuna från 2013 behandlar hur kommunen ser att södra Vallentuna ska utvecklas med bland annat bostadsområden, grönområden, strövområden och lekplatser. Generellt bygger kommunen hellre på platser som denna än just grönområden eller jordbruksmark. Kommunen bedömer också att den aktuella fastigheten har lågt värde som grönyta i och med dess närhet till Stockholmsvägen och bensinstationen.

4.1.4 Fastighetsägare Bällstalundsvägen (KS 2017.215)-29

Vi ser det positivt att kommunen har planer på att förtäta centrum- och kollektivtrafiknära områden i Vallentuna och på det sättet kan kommunen bevara värdefulla grön- och skogsområden för friluftslivet.

Det står på detaljplanens gestaltningsidé som bottnar i omgivande bebyggelsekultur att "högre husen placeras där markhöjden är som lägst och de lägre husen placeras där markhöjden är som högst". Med hänvisning till ovanstående vill vi att byggnationen på bällsta 2:158 blir högst 3 våningar hög för att bättre passa in i den befintliga bebyggelsekulturen. Det finns inga högra byggnader i hela Bällstalund utan all byggnation har endast 1-2 våningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Om en byggnad är över två våningar hög så innebär det krav på att de ska ha hiss och den kostnad som det innebär gör att exploatörer oftast inte vill bygga mindre än fem våningar. Det finns dock en stark önskan hos Vallentunas kommun, politiker och allmänhet att hålla nere byggnaders våningsantal och vi har därför i denna och andra detaljplaner landat på tillåta fyra våningar. Vi har i plankartan nu skärpt till bestämmelserna för höjden på bebyggelse för att säkerställa att antalet våningar inte blir fler än fyra.

Byggnader med en eller två våningar får inte samma skyddade innergård som fyra våningshus och därmed en sämre boendemiljö intill den befintliga trafiksituationen. Kommunen anser därför att planförslagets fyra våningar både är lämpligare och mer attraktivt för bostäder.

4.1.5 Fastighetsägare Östra Ryttnarvägen (KS 2017.215)-33

Det är svårt att veta hur något kommer att bli, när det inte finns så mycket detaljer att få fram. Och kan ju vara stor skillnad på 2-vånings- och 4-våningshus, mängden lägenheter, kontor, annan verksamhet, etc., men vi vill ändå gärna framföra följande synpunkter gällande Bällsta 2:158:

- Är infrastrukturen i området anpassad efter förslaget?
- Hur blir det med trafiksituationen? Redan idag är det mycket trafik både på Stockholmsvägen och Gamla Karlbergsvägen. In-och utfart från planerat område kommer att påverka detta, likaså korsningen Stockholmsvägen-Gamla Karlbergsvägen som kommer att belastas i ännu högre grad.
- Risk för ljud och buller.
- Omkringboende (bla vi själva) får skymd sikt och kanske även skymd sol (beroende på höjden på de planerade byggnaderna).
- Planerad byggnation måste vara snygg, prydlig och framför allt passa in i stadsbilden/miljön.
- Miljöpåverkan (kan vara svårt att utreda innan man vet vad som ska byggas)?
- Vilka förutsättningar finns för att det under planering och byggnation skall fungera utan störning (trafik, buller, säkerhet, etc)?

Vi förutsätter att fortsatt planering utgår ifrån den stadsbild/miljö som finns idag (större delen av kringliggande hus av 1,5-plans modellen) och att vi gärna ser 2 (max 3 plans) byggnation på marken. Vidare önskar vi att ovanstående frågeställningar tas i beaktande vid planeringen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

I plan- och bygglagens andra kapitel står det att en detaljplan ska se till att bebyggelsen är lämplig med hänsyn till infrastruktur och miljöpåverkan. Det står även att bebyggelsen ska vara estetiskt tilltalande, även om just det är en mycket subjektiv fråga. Kommunen anser att bebyggelsen kommer uppnå de krav så ställs där i plan- och bygglagen och skulle inte anta detaljplanen annars.

Kommunen har gjort en trafikstring för att få en uppfattning om hur många bilresor från området som detaljplanen kommer generera. Resultatet var cirka 40 bilresor från området per dygn om det helt bebyggs med bostäder och cirka 130 om det helt bebyggs med kontor. Kontorstrafik kommer dock till största del röra sig motsatt riktning de flesta jobbspendlare. Trafikstringar ger inga exakta siffror, men vi ser ändå att trafiksituationen allvarligt förvärras.

Buller och störningar är oundvikligt under själva byggandet av den ny bebyggelsen, men en del i det exploateringsavtal som kommunen skriver med exploatören är att närboende ska slippa orimligt buller och störningar.

Kommunen har tagit fram en 3D-modell över hur området kommer bli med den nya bebyggelsen och påverkan från skuggorna är små för de närboende. Östra Rytta vägen påverkas till exempel bara vid solnedgång sent på hösten och sent på vintern. 3D-modellen går att nå via kommunens hemsida för detaljplanen och i sidan för 3D-modellen finns en sol-symbol i nedre högra hörnet som låter en se skuggorna vid olika tider.

Om en byggnad är över två våningar hög så innebär det krav på att de ska ha hiss och den kostnad som det innebär gör att exploatörer oftast inte vill bygga mindre än fem våningar. Det finns dock en stark önskan hos Vallentunas kommun, politiker och allmänhet att hålla nere byggnaders våningsantal och vi har därför i denna och andra detaljplaner landat på tillåta fyra våningar. Vi har i plankartan nu skärpt till bestämmelserna för höjden på bebyggelse för att säkerställa att antalet våningar inte blir fler än fyra.

Byggnader med en eller två våningar får inte samma skyddade innergård som fyrvåningshus och därmed en sämre boendemiljö intill den befintliga trafiksituationen. Kommunen anser därför att planförslagets fyra våningar både är lämpligare och mer attraktivt för bostäder.

4.2 Myndigheter, nämnder, ledningsägare, företag och föreningar

4.2.6 E.ON

E.ON Värme Sverige AB har idag befintlig fjärrvärme längst med Karlbergsvägen i höjd med Gamla Karlbergsvägen. E.ON undersöker gärna möjligheten att ansluta de

aktuella fastigheterna till fjärrvärme eller bistår gärna med andra eventuella energilösningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Kommunen tackar för E.ON:s svar.

4.2.7 Telenor

Telenor berörs inte av projektet inom fastigheten Bällsta 2:158, Gamla Karlbergsvägen, Vallentuna. Telenors kanalisationsanläggning (blåmarkerad) ligger väster om Stockholmsvägen, se bifogad bild nedan.

Om arbeten utökas till väster om Stockholmsvägen så går det bra att kontakta mig.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Kommunen tackar för Telenors svar.

4.2.8 Storstockholms brandförsvaret

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

Hantering av olycksrisker

När ett planärende inkommer som remiss för första gången till SSBF utförs en övergripande riskidentifiering avseende olycksrisker inom planområdet och i dess närhet. Denna riskidentifiering utgår ifrån de databaser SSBF har till förfogande samt den lokalkännedom SSBF har kring området. Följande typer av olycksrisker har SSBF beaktat vid denna riskidentifiering:

- Transport av farligt gods (väg/järnväg)
- Riskfylld verksamhet
- Spårbunden trafik och urspårningsrisk
- Suicidrisk

Utifrån riskidentifieringen har SSBF funnit två riskkällor som bedöms kunna påverka risknivån inom planområdet. Dessa är följande och kommer att kommenteras var för sig i texten nedan:

- **Drivmedelsstation**

I övrigt har SSBF ingen kännedom om några ytterligare riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna påverka planområdet i sådan omfattning att de behöver utredas vidare. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är också av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde.

Transport av farligt gods

Avstånd mellan farligt gods-led och aktuellt planområde bedöms vara närmare än 10 meter. På leden sker målpunktstransport av drivmedel till den intilliggande drivmedelsstationen. För aktuell typ av bebyggelse rekommenderar Länsstyrelsen^{4, 5} ett skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd om 75 meter från väggkant på transportleden för farligt gods. Detta avstånd kan minskas om risknivån visas vara låg alternativt om kompletterande riskreducerande åtgärder införs. Observera att skyddsavstånd är generellt att föredra framför andra riskreducerande åtgärder. Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om minst 25 meter från väggkant med transport av farligt gods, oavsett risknivå.

Drivmedelsstation

Länsstyrelsens riktlinjer rekommenderar att riskhanteringsprocessen bör beaktas om avståndet från planerad exploatering understiger 100 meter från en bensinstations verksamhet. Transporter till bensinstationer behöver också beaktas om dessa transporter passerar i anslutning till planområdet.

SSBF:s kommentar gällande riskanalys

SSBF anser att transporten av farligt gods på Stockholmsvägen/Gamla Karlbergsvägen behöver tas hänsyn till trots det låga antalet transporter. En pölbrand bedöms kunna uppstå närmare planområdet än vad som anges i riskanalysen.

Planbestämmelser

SSBF anser att planbestämmelsen f1 bör skrivas om då den kan uppfattas som missvisande. SSBF anser, liksom rekommendationer från riskanalysen, att det ska finnas möjlighet till utrymning mot innergård för att möjliggöra utrymning bort från drivmedelsstation och/eller Stockholmsvägen/Gamla Karlbergsvägen. Det hindrar

dock inte möjligheten till utrymning även mot Gamla Karlbergsvägen som kan användas övrig tid.

Möjlighet till räddningsinsatser

Framkomlighet/Tillgänglighet

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler⁷ bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.

För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Ibland behöver så kallade räddningsvägar upprättas för att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fram till byggnader. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-098 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.

Stegutrymning/Åtkomlighet

Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. SSBF vill dock poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-099 .

I närheten av träd

Träd och annan vegetation får inte hindra räddningstjänstens framkomlighet eller åtkomlighet vid insats. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa byggnader bör trädens placering studeras närmare så att de inte påverkar åtkomligheten negativt. Tänk på att lösningen ska vara hållbar över tid då träd och annan vegetation växer i storlek.

Indragna våningar

Enligt underlaget som SSBF tagit del av ser det ut som att de övre våningarna är indragna/inskjutna från fasad. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa våningsplan bör det säkerställas att

våra höjdfordon kan nå dessa. Inskjutna våningsplan kan ibland omöjliggöra åtkomlighet, beroende på vinkel.

Brandvatten

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att brandpostsystemet i området är glest. SSBF anser följaktligen att behovet av nya brandposter i området bör ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-1210.

Övrigt

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Transport av farligt gods

Ingen av vägarna är klassade som transportleder för farligt gods, och för den typen av väg som råder på platsen anger Länsstyrelsen

”Farligt gods får även transporteras på vägar som inte utgör rekommenderade transportleder. Riskerna ska således beaktas om det är sannolikt att farligt gods kommer transporteras i närheten av det aktuella planområdet – oavsett om transportleden är rekommenderad eller inte. I en del fall kan det räcka med att översiktligt beskriva vad som transporteras och hur ofta transporterarna passerar planområdet”.

Riskutredningen har analyserat transporter till- och från bensinstationen som passerar planområdet och risknivån bedöms vara acceptabel för kommande bebyggelse avseende transporter av farligt gods. Trots den låga risknivån föreslås riskreducerande åtgärder, läs om dessa under 3.4.3 Hantering av farligt gods.

Drivmedelstation

I riskutredningens inventering av riskkällor inom 150 meter från planområdet, identifierades bensinstationen och transport av farligt gods som riskobjekt. Risker kopplat till dessa två riskobjekt har utretts och skyddsåtgärder regleras i plankartan.

SSBF:s kommentar gällande riskanalys

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

Riskutredningen har kompletterats med att undersöka ett scenario där en trafikolycka med brandfarligvätska medför en rännilsbrand på vägen. Risknivån bedöms vara acceptabel för den tänkta bebyggelsen med avseende på transporter av farligt gods. Då byggnaderna planeras nära Stockholmsvägen och Gamla Karlbergsvägen föreslås ändå riskreducerande åtgärder för att hantera konsekvenserna av en olycka vid transporterna. Se mer i planbeskrivningen 3.4.3 Hantering drivmedelstation och farligt gods.

Planbestämmelser

Bestämmelsen f₁ har ändrats i plankartan till "Utrymning ur byggnad ska kunna ske bort från Gamla Karlbergsvägen och Stockholmsvägen."

4.2.9 Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANBESKRIVNING

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i ett senare skede, men inte vilka åtgärder som exploitören ska ansvara för med stöd av avtalet (det går att anta några åtgärder, t.ex. anläggning för luktreducering, ska bekostas med av exploitören med stöd av avtalet). Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploitörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer sig inte kunna utlösa detta. Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL. Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd angående lagstiftningens krav för komplettering av planhandlingarna.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER

När den tänkta bebyggelsen beskrivs i planbeskrivningen verkar kommunen inte ta höjd för att det inte finns någon begränsning för bebyggande i egenskapsområdena i planområdets utkanter. Möjligtvis saknas tänkt prickmark eller liknande i plankartan i dessa egenskapsområden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Genomförandet av detaljplanen beskrivs nu mer utförligt i planbeskrivningen.

Prickmark och korsmark är nu med på plankartan.

4.2.10 Ellevio

Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och vi har följande synpunkter.

För att försörja tillkommande bebyggelse behöver nytt lågspänningsnät byggas fram till planområdet. Befintlig kapacitet i bakomliggande nät är begränsad och Ellevio önskar därför i tidigt skede effektuppgifter för såväl byggkraft som planerade anslutningar så att utbyggnad och tidplaner kan samordnas.

Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. Vi önskar även tidig information om effektbehov för byggkraft samt uppvärmningssätt för planerad bebyggelse.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Ellevios yttrande har vidarebefordrats till exploatören.

4.2.11 Trafikförvaltningen Region Stockholm

Trafikförvaltningens synpunkter på förslaget

Trafikförvaltningen ser att lokaliseringen av den nya bebyggelsen är acceptabel utifrån närhet till befintlig kollektivtrafik men vill lyfta följande inför den fortsatta planeringen. Trafikförvaltningen anser att plankartan ska föras med utfartsförbud mot Stockholmsvägen för att säkerställa framkomlighet för busstrafiken. Utöver detta är det viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas då planområdet angränsar till väg och hållplats som trafikeras av buss. För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störningar till omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats. Detta kan med fördel lyftas i planbeskrivningen på följande sätt: För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Plankartan har nu utfartsförbud.

Planbeskrivningen tar nu upp bullret från bussar och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus.

4.2.12 Roslagsvatten

Planbeskrivning

2. Förutsättningar

2.7 Hydrologiska förhållanden och avrinning

Avrinning och miljö kvalitetsnorm för vatten

I andra stycket skriver man: "Dagvattenpolicy finns för Oxundaån som innebär att dagvatten i första hand ska tas omhand lokalt. I ungefär samma sträckning som Gamla Karlbergsvägen tar från Karlbergsvägen till Stockholmsvägen finns en kulverterad dagvattenledning." Utveckla gärna texten om Oxundas dagvattenpolicy.

Första och andra meningen har inget gemensamt – ta det i olika stycken. Förtydliga andra meningen – vad syftar informationen till?

I sista stycket skriver man: ”Området berörs inte av några markavvattningsföretag.” Detta stämmer inte då det finns flera markavvattningsföretag nedströms. Dessa är förmodligen inte aktiva, då des båtnadsområden har exploaterats och bebyggs med bostäder. Alla markavvattningsföretag måste dock beaktas och vid behov avvecklas eller omprövas. I detta fallet, om dagvatten fördröjs inom DP området till nivån som var innan exploateringen, kommer markavvattningsföretagen inte påverkas av ökade flöden. Det är bra att beskriva det.

Markhydrologi

Man skriver: ”Området ligger låglänt i förhållande till sin omgivning, och vegetationen på platsen vittnar om att vatten står i området (eventuellt periodvis).” Tyder vegetation att området klassas som vattenområde? Beskriv gärna det. Finns risk för att det krävs anmälan/ansökan om vattenverksamhet vid schaktarbeten inom området?

2.7.1 Grundvattenförhållanden

Beskriv gärna om grundvattennivåer ska utredas framöver.

2.10 Hälsa och säkerhet

Lägg gärna till text om pumpstationen, typ ”Enligt Roslagsvattens riktlinjer behöver luktreducerande åtgärder vidtas om en spillvattenpumpstation placeras närmare än 50 meter från bostad. I exploatörens förslag hamnar bostäderna ca 30 meter från pumpstationen vilket innebär att skyddsåtgärder behöver vidtas. Även behov av bullerdämpande åtgärder kan uppstå. Detta bör utredas vidare i planeringsarbetet.

2.10.3 Översvämningensrisk

3:e och 4:e stycket beskriver översvämningensrisker kopplade till ökade nivåer i ett vattendrag. Är informationen relevant då området ligger ca 600 m från Vallentunasjön och relativt högt i terrängen?

3. Planförslag

3.1 Kvartersmark

3.1.1 Användning

I illustrationen i figur 1 saknas befintlig spillvattenpumpstation samt tillfatsväg till denna. Det är missvisande att illustrera träd där pumpstationen står.

3.2 Fastighetsindelning

3.2.1 Ledningsrätt

Det står: "Bällsta 2:158 är ansluten till en vatten- och spilledning och den befintliga pumpstationen som finns på Bällsta 2:807." Skriv istället att fastigheten ingår i verksamhetsområdet för allmänt vatten och spillvatten eftersom det inte finns någon bebyggelse ansluten idag. Ta gärna denna info under nästkommande rubriker, då ledningsrätten för Norrvattens ledning har inget med anslutningen till Vallentunavattens ledningar att göra.

3.3 Teknisk försörjning

3.3.1 Dagvatten

Förtydliga gränsen för normala dagvattenflöden (upp till 20-års regn för trycklinje i marknivån) och skyfallsflöden (minst 100-års regn). Utveckla texten om dagvatten för normala flöden.

3.3.2 Vatten och avlopp

Byt namn på rubriken till "Vatten och spillvatten" Stämmer figur 1? Om den gula linjen föreställer plangränsen ligger den fel i förhållande till fastigheten. Verksamhetsområdet följer fastighetsgränsen, se nedan.

Ändra också teckenförklaringen så att färgen som visas omfattar både vatten och spillvatten. Som bilden ser ut nu redovisas endast verksamhetsområdet för dricksvatten.

Det står: "Pumpstationen som finns utanför planområdet i söder har en kapacitet för det antalet planerade bostäder. Pumparna i pumpstationen kan behöva uppgraderas innan genomförandet av planen." Dessa meningar är motstridiga. Skriv istället att kapacitet behöver utredas under planarbetet och att ev. uppgradering av pumpar kan behövas.

Se också över texten om skyddsavstånd. Eftersom det är omöjligt att placera bostäder inom planområdet 50 m från PST är det missvisande att skriva att det bör göras. Skriv istället typ "Eftersom planerad bebyggelse ligger närmare pumpstationen än de 50 m som Roslagsvatten föreskriver behöver lukt- och eventuellt bullerreducerande åtgärder vidtas". Jag är osäker på om planbeskrivningen är rätt ställe att skriva att

detta ska bekostas av exploatören, men det avgör ni bäst. Däremot behöver det finnas med i ett exploateringsavtal – antingen om vi skriver ett trepartsavtal eller om ni skriver i ert avtal att separat avtal ska tecknas med Roslagsvatten.

Ta bort ”...då den som finns ansluten redan inte skulle klara av exploateringen.” eftersom det inte finns någon anslutning till den (bebyggelse saknas idag på fastigheten) och eftersom det framgår av föregående mening att kapaciteten behöver utökas. Ta även bort sista stycket: ”För övrigt sker en uppdimensionering av befintliga vatten- och spilledningar intill planområdet.” då detta redan är beskrivet.

3.4 Hälsa och säkerhet

3.4.5 Hantering av översvämningsrisk och dagvatten

I första stycket står det: ”Mot bakgrund av detta erfordras åtgärder för att minska flöde och belastning på vatten- och avlopps nätet.” Man ska fördröja och rena dagvatten inom planområdet för att inte påverka MKN negativt, inte för att inte öka belastningen på vatten och avlopps nät.

I 5:e stycket står det: ”Det avskärande diket anläggs som ett krossdike för reduktion av föroreningar och flöde.” Lätt till text att vid utförandet av avskärande dike man ska beakta befintliga ledningar och pumpstationen. Så att man inte försämrar ledningarnas funktion eller framtida drift.

I 7:e stycket står det: ”Gröna sedumtak underlättar även dagvattenhanteringen ytterligare. Det regleras i plankartan på följande sätt; • n2 ”Marken är vid skyfall avsedd för tillfällig fördröjning av dagvatten innan avledning till dagvattensystem sker”” .Inga planbestämmelser finns för gröna tak. Se över texten.

4. Genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

4.1.2 Huvudmannaskap

Det står: ”För de allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningar som planeras inom området är det Roslagsvatten AB, genom sitt dotterbolag Vallentunavatten AB, som är huvudman.” Stämmer det? Ska det finnas behov av allmänna VA ledningar på kvartersmark? I så fall behövs u-områden för allmänna ledningar. Om exploateringsområdet inte ska styckas och området ska anslutas till en förmedlad förbindelsepunkt för allmänt VA, i så fall finns inget behov av allmänna VA-ledningar på kvartersmark och därmed enbart byggherrens huvudmannaskap. Det behöver

klargöras om området ska införlivas i verksamhetsområdet för dagvatten då det ligger utanför idag och allmänna dagvattenledningar saknas.

4.1.4 Avtal

Lägg gärna till att avtal även ska tecknas med Vallentunavatten för att reglera genomförande och avgifter för allmänt VA

4.3 Ekonomiska frågor

4.3.1 Planekonomi

Exploatören ska bekosta samtliga åtgärder för VA:

- Kapacitetsutredning för pumpstationen
- Uppdimensionering av befintliga ledningar och ev. pumpstation
- Ny dagvattenledning under Stockholmsvägen om dagvatten ska anslutas till Vallentunavattens nät

Exploatören betalar också anläggningsavgift för del i huvudanläggningen per lägenhet. Jag tror dock att detta snarare hör hemma under 4.3.2.

4.3.3 Tekniska utredningar

En kapacitetsutredning för pumpstationen bör utföras.

5. Konsekvenser

5.1 Miljökonsekvenser

I 3:e stycket står det: "I och med reningen av dagvattnet bidrar planförslaget med mindre utsläpp av näringsämnen och miljöstörande ämnen till recipienten." Eftersom området idag är oexploaterat så kommer föroreningsbelastningen från dagvatten att öka även om reningsåtgärder vidtas. Tidigare dagvattenutredning visade att exploateringen kommer att leda till mindre miljöbelastning, pga en bugg i beräkningsprogrammet. Detta stämmer alltså inte.

5.1.2 Miljö kvalitetsnormer I 3:e stycket står det: "Exploatören planerar även att inom planområdet anlägga gröna tak vilket bidrar med en viss rening av dagvatten." Gröna tak bidrar till viss fördröjning av dagvatten, inte rening. I vissa fall (när man gödslar taket) kan föroreningsmängden öka.

Plankarta

Markens anordnande och vegetation

n2: Det står att dagvatten ska avledas till dagvattensystem efter fördröjning. Fastigheten ligger idag utanför verksamhetsområde för dagvatten och det finns inga allmänna dagvattenledningar som leder vattnet vidare från vägdiket. Om fastigheten ska tas in i verksamhetsområdet måste en ny dagvattenledning borras under Stockholmsvägen, vilket är kostsamt och kommer att belasta exploitören.

Spillvattenpumpstationen bör integreras i plankartan som ett E-område.

Skydd mot störningar

Om möjligt, lägg till text luktreducerande åtgärder i pumpstationen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

2.7 Hydrologiska förhållanden och avrinning

Avrinning och miljö kvalitetsnorm för vatten

Avsnittet i samrådshandlingen med rubrik "Avrinning och miljö kvalitetsnorm för vatten" har tagits bort i granskningshandlingen och omformuleringar har skett i skilda avsnitt 2.7.1 Avrinning och 2.2.5 Oxunda vattensamverkan.

Kopplat till Roslagsvattens kommentar om markavvattningsföretag har planbeskrivningen ändrats till att det framgår att flera markavvattningsföretag finns men att dessa inte ska påverkas eftersom dagvatten ska fördröjas inom detaljplaneområdet till samma nivå som innan explateringen.

Markhydrologi

Text har tagits bort eftersom det är oklart vilket område som meningen syftade på. Text är tillagd och reviderad i planbeskrivningen under punkt 2.7.2 Grundvattenförhållanden.

2.7.1 Grundvattenförhållanden

Har kompletterat planbeskrivningen med information om resultat från grundvattenmätning och att mer detaljerade undersökningar krävs i ett senare skede inför projekteringen av bebyggelsen.

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

2.10 Hälsa och säkerhet

Kopplat till kommentaren om pumpstationen har text om buller- och luktreducerade åtgärder lagts in i planbeskrivningen i avsnitt 3.4.6.

2.10.3 Översvämningsrisk

Text om översvämningsrisk kopplade till ökade nivåer i vattendag har tagits bort från planbeskrivningen.

3.2.1 Ledningsrätt

Texten om ledning på Bällsta 2:158 har tagits bort för att ge en mer korrekt bild av nuläget.

3.3.1 Dagvatten

Texten i avsnitt 3.3.1 Dagvatten har utvecklats till att endast beskriva dagvattenhantering för normala dagvattenflöden, upp till ett 20-års regn.

Text angående skyfall ingår i 2.10.4 Översvämningsrisk, 3.4.5 Hantering av översvämningsrisk.

3.3.2 Vatten och avlopp

I rubrik och text har ”avlopp” bytts mot ”spillvatten”.

3.4.5 Hantering av översvämningsrisk och dagvatten

Kopplat till kommentaren om påverkan på MKN har planbeskrivningen reviderats utefter Roslagsvatten kommentar.

Kopplat till kommentar om skärande diken har planbeskrivningen uppdaterats utefter Roslagsvattens kommentar.

Meningen ”Gröna sedumtak underlättar även dagvattenhanteringen ytterligare” har tagits bort från tidigare textstycke, planbestämmelsen n2 syftar inte till att reglera att gröna tak ska anläggas.

5.1 Miljökonsekvenser

Dagvattenutredningen har uppdaterats, nya resultaten visar en marginell ökning av mängden kvicksilver och olja efter rening, i övrigt minskar halter och mängder. Vad

gäller mängden kvicksilver är denna ökning inomberäkningsprogrammets felmarginal.

5.1.2 Miljö kvalitetsnormer

Har i planbeskrivningen tagit bort text om att gröna tak renar dagvatten.

Plankarta

Beställelsen n_2 ändras till m_3 "Avskärande makadamdike ska anläggas"

Planområdets dagvattenanläggningar kommer släppas i befintligt vägdike och ingen direktanslutning till verksamhetsområde ska ske.

Beställelsen n_1 ändras till enbart "Marken är avsedd för växtbäddar för dagvattenhantering med en totalvolym på 10 m^3 ".

Kommunen väljer att inte integrera spillvattenpumpstationen i plankartan. Pumpstationen är redan byggd och den fungerar, så vi ser inte ett tillräckligt behov för att reglera och därmed även utreda den i den här detaljplanen. Vi lägger därför inte heller in en text om luktreducerande åtgärder. Vi har däremot lagt in bestämmelsen z_1 - Markreservat för allmännyttig körtrafik till pumpstation" för att säkra Roslagsvattens tillgång till pumpstationen med bil.

4.2.13 Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer, hälsa, säkerhet och risk för översvämning.

Kommunen behöver till nästa skede visa att planförslaget inte äventyrar möjligheten för att miljö kvalitetsnormer för vatten ska kunna följas och bland annat utgå från ett recipientperspektiv i sin bedömning. Kommunen behöver också utförligare visa och säkerställa att den nedlagda bensinstationen intill området inte utgör någon risk för människors hälsa. Eftersom kommunen inte visat hur risk för ras och skred hanteras i planförslaget eller om hänsyn tagits till ett blötare klimat, behöver även detta framgå gällande de geotekniska förhållandena. För att visa att planförslaget blir lämpligt med hänsyn till översvämningar, behöver kommunen reglera höjden på färdigt golv samt visa hur översvämningrisker omhändertas vid ett genomförande av planförslaget.

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

Ingripande grunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Utifrån bifogade underlag kan Länsstyrelsen inte bedöma om kommunen kan följa miljö kvalitetsnormerna för vatten (MKN). Planbeskrivningen behöver inför nästa skede tydliggöra hur och varför planområdet inte äventyrar möjligheten för MKN att följas samt även redogöra för den förväntade reningseffekten från dagvattenhanteringen.

Den berörda vattenförekomsten Vallentunasjön tar emot dagvatten från planområdet. Vallentunasjön har dålig ekologisk status. Ingen ytterligare försämring är tillåten. Sjön uppnår ej heller god kemisk status. Detta innebär att ytterligare försämringskravet hindrar vattenförekomsten att uppnå god status enligt MKN. Icke-försämringskravet utgår utifrån recipientperspektivet och är inte en jämförelse mellan nuvarande och planerade belastningsnivå från planområdet.

Detta innebär att kommunen behöver säkerställa att belastningen från planområdet inte försämras utan förbättrar möjlighet för en god status i Vallentunasjön.

Dagvattenutredningen (Bjerking, 2019-03-21) redovisar två tabeller (tabell 3 och 4) som båda har som syfte att visa de beräknade halterna/mängderna före respektive efter exploatering men värdena skiljer sig åt. Till nästa skede behöver kommunen utgå från de värden som är korrekta. Detta så att det ska kunna göras en korrekt bedömning av den förändrade situationen i och med planläggningen.

Planbeskrivningen redogör för att grundvattnet står i höjd med markytan i planområdets nordvästra delar. Kommunen behöver i planbeskrivningen redogöra för om dagvattenhanteringen måste anpassas till höga grundvattennivåer.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Länsstyrelsen anser inte att kommunen har visat att marken är lämplig för planerad markanvändning med hänsyn till människors hälsa.

I planbeskrivningen anger kommunen att undersökningar inom planområdet inte behöver göras med avseende på föroreningar från den närliggande bensinstationen eftersom grundvattenriktningen inte är mot planområdet.

Länsstyrelsen anser att motiveringen till att inte genomföra miljötekniska undersökningar inom området är bristfällig. Enligt ortofoton fanns bensinstationen redan på 1970-talet, vilket innebär att verksamheten har pågått i minst 50 år på platsen. Mellan planområdet och bensinstationen ligger en väg, vägar består av genomsläppligt material som kan ge upphov till förorenings-spridning. Flera av ämnena som ingår i petroleumprodukter som hanteras eller har hanterats på bensinstationer kan ha negativa effekter på människors hälsa. De kan tränga in i byggnader, påverka inomhusluften och är cancerogena.

Inför nästa skede behöver kommunen visa att den ändrade markanvändningen som planen medger inte utgör någon risk för människors hälsa. Kommunen behöver utföra de undersökningar som krävs, så att det med hjälp av dessa går att säkerställa att planområdet inte medför någon risk för människors hälsa. Inom planområdet planeras för bostäder. Genomförda undersökningar ska ligga till grund för eventuella riskbedömningar och ställningstaganden och de ska tydligt finnas redovisade i planbeskrivningen.

Geoteknik

Inför nästa skede behöver kommunen se över planen så att risken för ras och skred beaktas och bedöms utifrån riskerna med ett förändrat blötare klimat.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger öster om en lågpunkt med påtagliga översvämningsrisker enligt dagvattenutredning (Bjering, 2019-03-21). I planbeskrivningen framgår att bebyggelse inom planområdet ska ligga högre än Stockholmsvägen för att skydda framtida bebyggelse från översvämningsrisker. Färdigt golv på bebyggelse behöver ligga högre än vattennivån vid ett klimatanpassat 100-årsregn och regleras i plankartan.

Det är oklart i planhandlingarna om planens genomförande kommer att leda till en minskning av tillgänglig plats för vattensamling vid skyfall. Det nämns i planbeskrivningen att vattnet från planområdet ska avledas till naturmarken söder om planområdet men det framgår inte om det finns tillgänglig plats för ansamling av vattnet där. Kommunen behöver till nästa skede redovisa i planbeskrivningen hur markförhållande kring lågpunkten kommer att se ut efter omdaning av området. Kommunen behöver även säkerställa att en omdaning av området inte medför en ökning av översvämningsrisker för bebyggelse och infrastruktur utanför planområdet.

Framkomligheten för utryckningsfordon i händelse av skyfall och översvämningsrisker inom planområdet behöver studeras och vid behov behöver lämplig reglering införas på plankartan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL , Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattenutredningen har uppdaterats och bedömningen görs att genomförandet av planen inte påverkar MKN negativt eller äventyrar möjligheten för att MKN ska följas. Avsnittet 3.3.1 Dagvatten har kompletterats med en tabell över den förväntade reningen. Avsnitt 5.1.2 Miljökvalitetsnormer har utökats i bedömningen av förväntad påverkan på mkn.

Dagvattenutredningen från Bjerking har uppdaterats och de två tabellerna med beräknade halter/mängder stämmer nu överrens och är de korrekta.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om hur dagvattenlösningarna kommer förhålla sig till eventuella grundvattennivåerna i befintlig marknivå. Avsnitt 3.3.1 Dagvatten.

Förorenade områden

En miljöteknisk undersökning har utförts under hösten 2021 där analys av metaller, grundämnen, polycykliska aromatiska kolväten (PAH) gjorts. Analyserna visar att kobolt och nickel överskrider de generella riktvärdena för känslig markanvändning i några provpunkter. En föreklad riskbedömning har gjorts som visar att genomsnittsvärdet för kobolt och nickel understiger de plats specifika riktvärdena. Förekomsten av kobolt och nikel bedöms som naturligt förhöjda bakgrundsvärden. Med exploateringen kommer marken att höjas med rena massor vilket kan ses som ett extra skyddsavstånd till de något förhöjda halterna.

Sakkunnig har gjort en bedömning angående risken av spridning av lättflyktiga kolväten till planområdet från besinstationen. Bedömer är att det inte finns någon risk för spridning av lättflyktiga kolväten till planområdet eftersom samtliga förutsättningar för en sådan spridning saknas. Befintlig förorening är också avgränsad m.m.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att marken är lämplig för bostadsbebyggelse.

Geoteknik

I planarbetet har geotekniska undersökningar gjorts som visat att planområdet till största del är täckt med lera och att det är möjligt att bebygga med den planerade bebyggelsen. Leran skapar en risk för skred, men diket mot Stockholmsvägen har låg fallhöjd intill planområdet och prickmarken är sex meter. Kommunen bedömer därför att inget problem bedöms föreligga med befintliga marknivåer och lastförhållanden. Även med blötare klimat förblir förutsättningarna så små. Vi ser däremot att problem kan uppstå vid ändrade markförhållanden och har tagit upp det i planbeskrivningen. Vi lägger dock till att ett blötare framtida klimat då behöver beaktas.

Översvämningrisk

För att inte låsa fast plankartan till en specifik höjdsättning regleras höjdsättningen på det här sättet:

n₂ ”Lägsta golvnivå är +20.6 meter över nollplanet. Gäller ej vattentät källare eller komplementbyggnad.”

Uppdaterad dagvattenutredning visar att uppskattad mängd volym stående vatten ryms i befintligt dike och att omdaning av området inte kommer att ha negativ påverkan utanför planområdet.

Framkomligheten för utryckningsfordon säkerställs med planbestämmelsen n₂ (se ovan).

4.2.14 Fritidsförvaltningen

Fritidsnämnden ser positivt på utvecklingen av Gamla Karlbergsvägen omfattande fastigheten Bällsta 2:158 och i synnerhet satsningarna på goda och trygga gång- och cykelförbindelser samt det mellan områden förbindande trivselstråket då dessa satsningar främjar aktiv rörelse i vardag och på fritiden vilket är positivt för folkhälsan.

Enligt Vallentuna Lokalresursplan 2022-2031 bor det en stor andel barn och unga i Sydvästra Vallentuna där planområdet ligger men det finns bara ett fåtal idrottsanläggningar. Det innebär att det skulle behöva utvecklas fler ytor för rörelse

inom området. Det saknas bland annat etablerade platser för spontanidrott. Det finns även potential att utveckla anslutande gångstråk och motionsspår till rekreationsområden i Kristineberg och övriga Sydöstra Vallentuna. Det finns behov av att öka utbudet av anläggningar, förråd och möteslokaler för områdets föreningar. En utredning är utförd kring etableringen av en föreningslokal och en fritidsgård i denna del av Vallentuna.

I strukturplanen för området föreslås att Gamla Karlbergsvägen utvecklas till en överordnad kvartersgata med trygga gång- och cykelförbindelser samt möjlighet till att trafikera med buss. Vägen pekas också ut som en potentiell sträcka att utveckla ett trivselstråk på för att förbinda de befintliga områdena väster om Stockholmsvägen och öster om Roslagsbanan. Planområdet består idag enligt samrådshandlingarna av naturmark som ej nyttjas för rekreation eller friluftsliv. Området innehåller idag inga stigar, motionsspår eller liknande.

Utifrån ovan nämnda redogörelser vill Fritidsnämnden lyfta:

- Att det vore positivt att skapa platser för rekreation och motion i anslutning till trivselstråket.
- Att det vore välkommet att utveckla rörelseytor för exempelvis spontanidrott såsom motionsspår och utomhusgym i området.
- För att främja föreningslivet och dess utveckling vore det önskvärt att etablera möteslokaler/föreningslokaler och förråd för områdets befintliga och framtida föreningar

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planförslaget i sig skapar inga nya rekreationsmöjligheter, men vi tror att fler boende vid den här platsen gör att den kommer kännas tryggare, framför allt när gående och cyklande passerar på morgontid och kvällstid.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Christer Foglé
Planchef

Johan Öberg
Planarkitekt