



DETALJPLAN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

MÖRBY BACKE

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

Antagandehandling



**Vallentuna
kommun**

Innehåll

1. Sammanfattning	3
2. Sammanställning inkomna yttranden.....	4
3. Granskningens upplägg.....	4
4. Yttranden utan synpunkter	5
5. Yttranden med synpunkter.....	5
5.1 Privatpersoner	5
5.2 Myndigheter, nämnder, ledningsägare, företag och föreningar	6
6. Revideringar efter granskning	13
7. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen.....	13

FAKTA Granskningsutlåtande

I detta utlåtande redovisas de yttranden som inkommit under granskningsfasen, tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer. Yttrandena återges och citeras endast i väsentliga delar. Yttrandena är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet på kommunen.

1. Sammanfattning

Sammanlagt har 20 yttranden inkommit under granskningstiden varav 18 stycken var från myndigheter och föreningar och två stycken från sakägare och närboende. En förkortad version av samtliga yttranden, samt kommunens kommentarer, redovisas i kapitel 4 och 5. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet i kommunens diarietjänst.

Synpunkterna som inkommit har föranlett mindre revideringar av planförslaget men inte i sådan omfattning att krav på ny granskning bedöms föreligga.

2. Sammanställning inkomna yttranden

Nämnder:	Ledningsägare och företag:
Bygg- och miljötillsynsnämnden	Swedavia
Kulturnämnden	Eon Värme Sverige AB
Fritidsnämnden	Ellevio
Barn- och ungdomsnämnden	Roslagsvatten
Socialnämnden	Postnord
Utbildningsnämnden	Sörab
Myndigheter:	Föreningar:
Länsstyrelsen i Stockholms län	Bostadsrättsföreningen Granen
Lantmäterimyndigheten Stockholms län	
Polismyndigheten i Stockholms län	Privatpersoner:
Storstockholms brandförsvär	Enligt fastighetsförteckning
Trafikverket	
Region Stockholm - Trafikförvaltningen	

3. Granskningens upplägg

Detaljplanen var utsänd för granskning under perioden 26 maj – 16 juni 2022. Samtliga remissinstanser fick sig tillsänt informationsbrev om granskningen och var handlingarna fanns tillgängliga för granskning. Länsstyrelsen och Lantmäteriet fick även planhandlingarna skicka till sig digitalt.

Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida samt på Kulturhuset i Vallentuna under hela granskningstiden.

4. Yttranden utan synpunkter

Yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Swedavia
- Utbildningsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Polisen
- Fritidsnämnden
- Trafikverket
- SÖRAB
- Storstockholms brandförsvaret (SSBF)

5. Yttranden med synpunkter

5.1 Privatpersoner

5.1.1 Ägaren Tegelbruksgatan 5 (KS 2020.160 – 53)

Personen önskar att kommande bebyggelse kommer att utformas med hiss. Vidare önskas också att detaljplanen utformas utan nivåskillnader mellan ute och inne för att underlätta att ta sig fram med rullator.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Den nya bebyggelsen kommer att utformas med hiss, då det enligt Boverkets Byggregler råder krav på att ny bebyggelse om tre våningar eller mer ska utformas med hiss. De nivåskillnader mellan entré och gatuplan som åsyftas har reglerats för att säkerställa att vatten vid eventuella skyfall inte rinner in och skadar byggnaden. Entréer och trappor omfattas dock av tillgänglighetskrav, vilket innebär att dessa kommer behöva utformas med mindre ramper eller dylikt. Detta i syfte för att säkerställa tillgänglighet för rullstolsburna, personer med rullator, mm.

5.1.2 Ägaren Mörbygården 4 (KS2020.160 – 77)

Personen har tagit del av samrådsredogörelsen för Mörby Backe och anser att de inte fått gehör för sina synpunkter. Oro uttrycks för buller vid byggnationen av Mörby backe men också för utbyggnad av det närliggande ställverket. Vidare anses att samordning mellan dessa två projekt bör ske, exempelvis vid ledningsomläggningar, samt att gestaltning av detta utförs på ett omsorgsfullt sätt. Slutligen anses att fem

bostadsvåningar är för högt och att tre eller fyra våningar skulle vara mer anpassat till den befintliga miljön.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Inför att ombyggnation av Mörbyvägen och byggnation av Mörby backe startar kommer information att läggas ut på kommunens hemsida och entreprenör kommer att informera närboende i god tid innan arbetena utförs.

Några samordningsvinster med utbyggnaden av ställverket på Teknikvägens norra sida har inte kunnat identifierats, varför någon samordning ej bedöms som nödvändig vid tidpunkten för detta dokumentets upprättande.

Gällande våningsantalet har kommunen gjort bedömningen att föreslaget våningsantal är motiverat med hänsyn till platsens centrala läge och att det tydliggör entrén till centrum från tätortens norra delar. Då det översta våningsplanet på byggnaderna kommer att utföras som vindsvåning med takkupor kommer byggnadernas skala att upplevas som lägre från gatunivån. Med andra ord kommer den norra byggnaden att upplevas som ett fyrvåningshus med tak och den södra byggnaden som ett trevåningshus med tak.

5.2 Myndigheter, nämnder, ledningsägare, företag och föreningar

5.2.1 Bygg- och miljötillsynsnämnden

Har ingen erinran under förutsättning att lösningar som är redovisade i dagvattenutredningen tas i beaktning. Nämnden önskar att det i planhandlingarna förtydligas vem som ska ansvara för skötsel och underhåll av de föreslagna regnbäddarna som föreslås som lösning för hantering av dagvatten. Vidare informerar nämnden om att påträffande av markföroreningar vid schaktarbete ska upplysas till kommunens miljöavdelning. Slutligen upplyser de om att en undersökning bör göras inför eventuella spräckningsarbeten för att ta reda på om berget kan innehålla sulfider, samt att bortpumpning av läsvatten vid byggnation ska anmälas till miljöavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen gällande ansvar för drift och underhåll av dagvattenanläggningarna. Övrig information har noterats och vidarebefordrats till exploitörerna.

5.2.2 Länsstyrelsen

Ingripande grunder enligt 11 kap. 10 § PBL:

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)

Sedan samrådsskedet har beräkningarna för föroreningsbelastningen med avrinnande dagvatten från planområdet ändrats. Från att tidigare utredning (Norconsult 2021-03-12) inte visat på någon ökning visar nuvarande beräkningar (Norconsult 2022-04-19) att mängderna näringsämnen, kväve och fosfor, samt krom i dagvattnet förutses öka med genomförd plan. Detta verkar bero på ändringar i planerad markanvändning.

Vad gäller näringsämnen är en ökning inte godtagbar då vattenförekomsten Vallentunasjön idag bedöms ha ekologisk dålig status med hänvisning till miljökonsekvenstypen övergödning som utslagsgivande. Eftersom vattenförekomsten idag bedöms vara i lägsta klassen gällande ekologisk status finns inte utrymme för ytterligare försämring. Om kommunen vill tillgodose rening som sker utanför planområdet, behöver kommunen visa att sådan kommer genomföras innan planen antas, t.ex. med beslut, avtal eller åtgärdsprogram. Det behöver framgå att planförslaget inte bidrar till en ökning av näringsämnen som kan äventyra miljö kvalitetsnormerna ytterligare. Helst ska planförslaget bidra till en förbättring. Åtgärder som sker inom planområdet ska om möjligt regleras med avsatt yta eller planbestämmelser på plankartan.

Översvämningsrisk

Genomförandet av planförslaget kommer enligt dagvattenutredningen (Norconsult, 2022-04-19) leda till ökad avrinning vid ett 100-årsregn. En genomförande av planförslaget innebär även att lågpunkter byggs bort. Sedan samrådet har planbeskrivningen kompletterats med en beskrivning av flödesvägar vid skyfall. Länsstyrelsen bedömer att ökad avrinning mot bebyggelsen öster om planområdet inte kan uteslutas baserat på informationen i planhandlingarna. Kommunen behöver komplettera planhandlingarna med en bedömning av vilka konsekvenser som kan uppstå längs med rinnvägar och intill platser där ytvatten från planområdet kan ansamlas. Eventuella åtgärder som krävs för att förhindra ökad översvämningsrisk i omgivningen ska regleras på plankartan.

I samrådsredogörelsen anges svackdiket längs med Teknikvägen som en åtgärd för att säkra räddningstjänstens framkomlighet samt för att undvika avledning av vatten till närliggande fastigheter. Diket nämns kortfattat i planbeskrivningen, men det framgår inte om diket är en förutsättning för att undvika ökad översvämningsrisk. Om diket inom planområdet är en förutsättning för att undvika ökad översvämningsrisk behöver det säkerställas genom planbestämmelse på plankartan.

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 kommentarer

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)

Inför antagande har en kompletterande dagvattenutredning upprättats (Sweco, 2022) i vilken beräkningar genomförts för hela planområdet och även åtgärder föreslagits för hanteringen av det dagvatten som faller på allmän plats. För att rena dagvatten på allmän plats föreslås skelettjordar längs med Mörbyvägen. Utförda beräkningar visar att samtliga föroreningsnivåer då minskas jämfört med dagens läge. Tidigare föreslagna dagvattenåtgärder på kvartersmark (Norconsult, 2022) visar på en marginell ökning av fosfor. Ökningen är dock så liten att den bedöms ligga inom felmarginalen för beräkningarna.

Utredningen visar också på behovet av att kunna hantera dagvatten från kvartersmark inom allmän plats, i enlighet med VA-huvudmannens krav. Föreslagen lösning utgörs av ett underjordisk kasettmagasin med en volym om ca 78 m³, vilket föreslås placeras i planområdets nordöstra hörn och som kopplas på från kvartersmarkens dagvattenlösningar med självfall. Magasinets primära funktion är att fördröja dagvattnet men föreslås utformas med strypt utlopp i botten, vilket begränsar utflödet och skapar förutsättningar för infiltration och sedimentering.

Då den totala ökningen av fosfor är så liten, både i mängd men också i förhållande till den totala belastningen, samt att det utöver reningen i dagvattenlösningarna inom kvartersmark och allmän plats förväntas ske viss rening i det planerade kasettmagasinet (se kapitel 3.5.2 i planbeskrivningen) samt att viss retention förväntas i Ormstaå (innan vattnet når den slutliga recipienten Vallentunasjön) bedöms inte planen försvåra möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna i Vallentunasjön.

Översvämningsrisk

Utformning av kvartersmark och allmän plats (Mörbyvägen och Teknikvägen) säkerställer att skyfallsvolymer avleds på erforderligt sätt eller omhändertas. Genomförda analyser visar att det skyfallsvatten som idag ansamlas inom planområdets två lågpunkter avrinner från ett större område väster om planområdet. Detta vatten kommer att ledas längs Mörbyvägen och sedan ut på Teknikvägen, vilket säkerställs genom utformning av Mörbyvägen samt en stödmur som leder ut vattnet på Teknikvägen och gångbanan längs Teknikvägen (se kapitel 3.6.4. i planbeskrivningen). En viss volym av detta vatten kommer även fördröjas i de skelettjordar som föreslås längs Mörbyvägen, med en total volym om ca 60 m³.

För att hantera det skyfallsvatten som uppstår på kvartersmark föreslås det i nordöstra hörnet av planområdet en nedsänkt regnbädd på cirka 60 m² och en

nedsänkning på 15 cm. Nedsänkningen kompenserar den befintliga lågpunkten i det nordöstra hörnet och bidrar till att förhindra att vatten rinner mot den angränsande byggnaden i öster. Då vatten som tidigare ansamlades i denna lågpunkt nu istället leds förbi planområdet och det endast är skyfallsvolymer som uppstår inom kvartersmark som behöver hanteras bedöms föreslagna lösningar bidra till en bättre skyfalls-situation än i dagens läge.

Med föreslagna åtgärder beskrivna ovan bedömer kommunen att detaljplanen har hanterat översvämningsrisken inom och utanför planområdet på ett godtagbart sätt.

5.2.3 Socialnämnden

Socialförvaltningen ställer sig positiva till planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Informationen är noterad.

5.2.4 Postnord

Postnord lyfter att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Detta innebär för flerfamiljshus att post ska distribueras i en fastighetsbox på entréplan.

Vidare informerar de att exploatören bör kontakta Postnord i god tid för att säkerställa en godkänd postmottagning vid nybyggnation.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Informationen är noterad.

5.2.5 Lantmäteriet

Vid genomläsning av planförslagets handlingar har Lantmäteriet inte kunnat utläsa vilken fördelning av ansvar och kostnader som ska ske mellan de olika exploatörerna. Detta måste förtydligas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats med ansvars- och kostnadsfördelningen mellan de olika exploatörerna under avsnitt 4.1.4 *Avtal*. Sammanfattningsvis bekostar exploatörerna och kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän plats.

5.2.6 E.ON

E.ONs tidigare svar från juli 2021 kvarstår. E.ON Energiinfrastruktur AB (fd E.ON Värme Sverige AB) har idag befintlig fjärrvärme längs med Svedjevägen i höjd med Mörbyvägen. Vi undersöker gärna möjligheten att ansluta de aktuella fastigheterna till fjärrvärme eller bistår gärna med andra eventuella energilösningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Informationen är noterad.

5.2.7 Ellevio

Hänvisar till tidigare yttrande; Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och vi har följande synpunkter. Ellevio har en 12 kV markledning i planområdets östra kant som i plankarta ges skydd av ett u-område. Ledningen måste beaktas och kan, om den berörs av markarbeten vid planens genomförande, behöva omförläggas i befintligt läge. Längs med Mörbyvägen finns ett befintligt 0,4 kV lågspänningsstråk i gångbana. Kablarna måste beaktas och blir föremål för omförläggning/ledningsflytt i samband med markåtgärder i allmän platsmark vid planens genomförande. Ellevio önskar bli kallade till ledningssamordning. Vi önskar även information om effektuppgifter för byggkraft samt uppvärmningssätt för planerad bebyggelse i god tid innan planens genomförande. Ellevios effektbedömning förutsätter att nya byggnader ansluts till fjärrvärme. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Informationen har vidarebefordrats till exploitören.

5.2.8 Kulturnämnden

Kulturnämnden ställer sig positiva till föreslagen detaljplan och skickar med önskemål om att befintlig vegetation sparas samt att ny bebyggelse med fördel kan anpassas i färg och utformning till angränsande bebyggelse på Teknikvägen 15.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Bebyggelsens placering har gjorts för att möjliggöra bevarandet av vegetation i mitten av planområdet. Detta med hänsyn till att det finns vissa naturvärden samt att ytan behövs för dagvattenhantering och att uppvuxen vegetation bidrar med positiva kvaliteter till kvarterets gårdsmiljö. Den nya bebyggelsens färgskala regleras inte inom detaljplanen. Tak föreslås utformas som sadeltak för att skapa

småstadskvaliteter samt att dämpa den upplevda skalan av de nya byggnaderna från gatan.

5.2.9 Trafikförvaltningen

Uppmärksammar kommunen på att det på sidan 19 i planbeskrivningen beskrivs att ”ändringar av allmän plats invid busshållplats Mörbyvägen ska följa Region Stockholms riktlinjer RiBuss”. Region Stockholm vill uppmärksamma kommunen att riktlinjen nu heter Riktlinjer utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik eller RiGataBuss. I övrigt har Region Stockholm inga synpunkter på förslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planhandlingarna är reviderade i enlighet med Trafikförvaltningens synpunkt.

5.2.10 Brf Granen

Brf Granen noterar att framförda synpunkter under samrådet delvis har iakttagits men vill återigen lyfta frågan kring eventuell påverkan på deras fastigheter (sprickbildning) och efterfrågar en dialog inför att exploatering påbörjas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Inför att ombyggnation av Mörbyvägen och byggnation av Mörby backe startar kommer information att läggas ut på kommunens hemsida och entreprenör kommer att informera närboende i god tid innan arbetena utförs.

Vid nybyggnation av bostadshus är sprickbildning på intilliggande byggnader ej vanligt förekommande. Risk för sprickbildning kan uppstå vid tunnelbyggen, men detta är inte fallet vid denna byggnation. Då det dessutom är ett visst avstånd till byggnaderna öster om Mörbyvägen bedöms risken för sprickbildning och sättningar som liten. Om grundvattennivåer påverkas under byggnationen behöver ansvarig byggherre ansöka om tillstånd hos kommunens miljöavdelning och redovias åtgärder för att säkerställa att närliggande fastigheter ej påverkas.

5.2.11 Roslagsvatten

Roslagsvatten har flera synpunkter på formuleringar i planbeskrivningen.

Det planeras garagednfart i närheten av en befintlig allmän spillvattenledning. Det finns behov att utreda närmare hur den allmänna ledningen påverkas och om det

finns behov av åtgärder. Roslagsvatten behöver därför involveras mera i arbetet med detaljplanen.

Vidare anses att det är viktigt att planera för allmänna dagvattenanläggningar på allmän plats för att säkerställa fungerande dagvattenlösning i framtiden i fall de privata anläggningarna på kvartersmark slutar fungera. Då det i dagsläget saknas anläggningar för rening av vägdagvatten inom området bör dagvattenanläggningar för detta planeras och anläggas, då detta skulle minska föroreningsbelastning från området betydligt.

Roslagsvatten anser att bestämmelsen b_1 på plankartan bör förenas med möjlighet att integrera dagvattenanläggning ovan bjälklag. Bestämmelsen b_4 bör kompletteras med annan bestämmelse om krav på stuprörsutkastare. Då kan dessa två bestämmelser ihop bidra till bättre dagvattenhantering inom kvarteret.

Slutligen vill Roslagsvatten påpeka att de inte fått någon dagvattenutredningen på granskning. VA-huvudmannen behöver involveras tidigare för att säkerställa en god dagvattenhantering.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Formuleringar i planbeskrivningen har reviderats i enlighet med synpunkterna.

Den allmänna spillvattenledning som åsyftas ligger på tillräckligt avstånd från garageinfarten för att tryggas och har även säkrats med ett u-område i plankartan. Detta ska även beaktas vid genomförandet. Roslagsvatten har varit involverade i processen.

En ny dagvattenutredning har upprättats inför antagande i vilken åtgärder föreslås för att hantera vägdagvatten samt för att säkerställa långsiktigt hållbar hantering av dagvatten från kvartersmark. I denna process har Roslagsvatten varit delaktiga.

Planbestämmelsen b_1 har ändrats i enlighet med Roslagsvattens synpunkt. Planbestämmelsen b_4 finns ej på plankartan. Hur stuprörsutkastare utformas löses i bygglovsprocessen.

Inför kommande detaljplanprocesser har kommunen som ambition att involvera Roslagsvatten tidigare. Kommunen delar Roslagsvattens synpunkt att detta skulle leda till bättre dagvattenhantering.

6. Revideringar efter granskning

Revideringar i plankartan

- Planbestämmelsen b_1 har kompletterats med ytor för dagvattenhantering
- Utformningsbestämmelsen om takvinkel har ersatts med bestämmelsen f_3 .
- Bestämmelsen n_1 (lägsta tillåtna marknivå) har tillkommit.
- Redaktionella ändringar

Revideringar i planbeskrivningen

- Kapitel 3.5.1 Dagvattenhantering kvartersmark: revideringar utifrån dagvattenutredningens (Sweco, 2022) beräkningar och föreslagna åtgärder.
- Kapitel 3.5.2 Dagvattenhantering allmän plats: nytt kapitel, utifrån dagvattenutredningens (Sweco, 2022) beräkningar och föreslagna åtgärder.
- Kapitel 4.1.3 Ansvarsfördelning: Förtydliganden gällande ansvar för drift och underhåll av dagvattenanläggningarna.
- Kapitel 4.3 Ekonomiska frågor: förtydliganden kring ansvarsfördelning mellan de olika byggaktörerna.
- Kapitel 2.9 Gator och trafik: revidering av text
- Redaktionella ändringar

7. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen

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

- Ägare till fastighet Vallentuna-Mörby 1:25 (KS 2020.160 - 30)
- Ägare till fastighet Vallentuna-Mörby 1:306 (KS 2020.160 - 31)
- Ägare till fastighet Vallentuna-Mörby 1:35 (KS 2020.160 - 32)
- Ägare till fastighet Vallentuna-Mörby 1:61 (KS 2020.160 - 35)
- Boende i Brf Granen, Vallentuna-Mörby 1:100 (KS 2020.160 - 40)
- Boende på fastighet Vallentuna-Mörby 1:310 (KS2020.160 - 46)
- Bostadsrättsföreningen Granen, Vallentuna-Mörby 1:100

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Christer Foglé
Planchef

Hans Guldevall
Planarkitekt

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

WWW.VALLENTUNA.SE