



DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Del 2 av Rickebyhöjd

**OMFATTANDE VALLENTUNA-RICKEBY 1:48,
VALLENTUNA-MÖRBY 1:310 M.FL. I VALLENTUNA
KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.**

UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900 I DESS LYDELSE EFTER 1 APRIL
2020

D20230423

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

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.....	5
1.1 Planhandlingar	5
1.2 Planens syfte.....	5
1.3 Planens huvuddrag.....	5
1.4 Plandata	6
1.5 Planprocessen	7
2. Förutsättningar	8
2.1 Nationella intressen	9
2.2 Kommunala ställningstaganden	10
2.3 Stads- och landskapsbild.....	11
2.4 Naturmiljö	12
2.5 Kulturmiljö	13
2.6 Geotekniska förhållanden.....	15
2.7 Hydrologiska förhållanden	15
2.8 Gator och trafik	15
2.9 Service	16
2.10 Hälsa och säkerhet.....	17
3. Planförslag	18
3.1 Kvartersmark	20
3.2 Allmän platsmark	22
3.3 Teknisk försörjning	23
3.4 Hälsa och säkerhet	27
3.5 Administrativa bestämmelser	32
4. Genomförande.....	32
4.1 Organisatoriska frågor	32

4.2 Fastighetsrättsliga frågor	34
4.3 Ekonomiska frågor	34
4.4 Tekniska frågor	35
5. Konsekvenser	35
5.1 Miljö	35
5.2 Stads- och landskapsbild	37
5.3 Kulturhistoriskt värdefull miljö	38
5.4 Hälsa och säkerhet	38
5.5 Ekonomiska konsekvenser	38
5.6 Sociala konsekvenser	39
5.7 Fastighetskonsekvenser	39
6. Medverkande	39
7. Bilagor	39

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser A3, skala 1:500
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

1.2 Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra flerbostadshus som regleras i sin utformning och omfattning med hänsyn till platsen, omgivande gator och angränsande bebyggelse.

1.3 Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för ca 60 smålägenheter i flerbostadshus som placeras längs Mörbyvägen och Fornminnesvägen. Detaljplanen är en förtätning i ett redan bebyggt område och på en begränsad yta vilket ställer krav på att ny bebyggelse anpassas utefter platsens förutsättningar.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd, fotavtryck och avstånd till befintlig bebyggelse för att säkerställa goda dagsljusförhållanden, friytor, avskildhet mellan bostäder och att tillkommande bebyggelse står i proportion till befintlig.

I områdets södra del tillåter detaljplanen tre våningar plus en vindsvåning medan en högre bebyggelse om fyra våningar plus en vindsvåning tillåts i den norra delen. Tillsammans med redan uppförd punkthusbebyggelse på andra sidan Mörbyvägen bildas då en entré till Vallentuna centrum samtidigt som Mörbyvägens karaktär som stadsgata med småstadskaraktär i centrala Vallentuna förstärks.

I den västra delen av planområdet möjliggörs för en mindre bostadsgård som kan utformas med gemensam bullerskyddad uteplats, cykelparkeringar, mm.

Detaljplanen reglerar att entréer ska placeras mot gatan för att bidra med liv och rörelse mot gatan.

Mörbyvägen utformas med gång- och cykelbana och längs Fornminnesvägen med gångbana.

Parkering löses inom fastigheten i form av underjordiskt garage. Infart sker från Fornminnesvägen, vilket regleras med utfartsförbud mot Mörbyvägen.

Bestämmelser om kvartersmarkens utförande och anordnande finns för att säkra fördröjning och rening av dagvatten från kvartersmarken över tid.

Detaljplanens norra triangulära yta avser en reglering för att möjliggöra för utbyggnad av en gång- och cykelbana längs med Mörbyvägen och innebär att en yta om 13,2 kvm överförs från den privata fastigheten Vallentuna-Mörby 1:310 till den kommunala fastigheten Vallentuna-Mörby 1:297.

1.4 Plandata

1.4.1 Läge och omfattning

Planområdet är beläget i centrala Vallentuna invid Mörbyvägen i öst och Fornminnesvägen i norr, ca 400 meter från Vallentuna centrum. Planområdet avgränsas i syd och sydväst till fastighetsgränsen mot Vallentuna-Rickeby 1:218, som ägs av en bostadsrättsförening. I nordväst avgränsas planområdet mot befintlig bebyggelse på fastigheten Vallentuna-Mörby 1:31. Planområdet upptar en yta på 1760 kvadratmeter.



1.4.2 Fastighetsförhållanden och rättigheter

De fastigheter som ingår i detaljplanen är den privatägda fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:48 och delar av Vallentuna-Mörby 1:310, som ägs av det allmännyttiga bostadsbolaget AB Össebyhus. I detaljplanen ingår även delar av de kommunägda fastigheterna Vallentuna-Mörby 1:297 och Vallentuna-Rickeby 1:436.

Det nordöstra hörnet av Vallentuna-Rickeby 1:48 berörs av en ledningsrätt, akt 0115-05/1.1 för fjärrvärmenät som ligger i gatan längs Mörbyvägen. Ledningsrätten sträcker sig norrut längs Mörbyvägen och in på Fornminnesvägen. Ledningsrätten påverkas ej vid planens genomförande.



Figur 2. Planområde (röd linje) och närområdet. Gulstreckad linje representerar fastighetsgränser.

1.5 Planprocessen

1.5.1 Planbesked och planuppdrag

Näringsliv- och planutskottet beslutade den 20 mars 2014 att bevilja planbesked för aktuell detaljplan. Beslut om planuppdrag meddelades av Samhällsbyggnadschefen den 29 oktober 2020 enligt bilaga till kommunstyrelsens delegationsordning 9.0.

1.5.2 Handläggning

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Valet av standardförfarande motiveras av planförslaget förenlighet med översiktsplanen samt att planen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Granskningen av detaljplanen pågick under perioden 26 maj – 16 juni 2022, då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda gavs möjlighet att ta del av det planförslag som reviderats efter samrådet. Efter granskningen har ett granskningsutlåtande upprättats där yttranden som framförts under granskningen redovisas, samt kommunens kommentarer och sammanställning av genomförda revideringar. Planförslaget väntas antas i kommunfullmäktige under kvartal 1 2023. Efter antagandet löper en tre veckors överklagandetid innan detaljplanen får laga kraft.

1.5.3 Preliminär tidplan för detaljplan

Samråd	2:e kvartalet 2021
Granskning	2:e kvartalet 2022
Antagande (KF)	1:a kvartalet 2023

2. Förutsättningar

I följande avsnitt *redogörs* för planområdets förutsättningar. Nationella intressen och kommunala ställningstaganden, befintlig bebyggelse-, natur och kulturmiljö beskrivs. Vidare behandlar avsnittet geotekniska- och hydrologiska förhållanden, vägnät och trafik inom området samt allmän och kommersiell service. Avslutningsvis redogörs för planens förutsättningar avseende hälsa och säkerhet för människor i frågor som rör markföroreningar, buller och vibrationer.

Planområdets förutsättningar kan ses utgöra allmänna och enskilda intressen som *beaktas* och tas ställning till i planförslaget för att visa hur planområdet kan bebyggas och användas på ett sätt som är lämpligt. Flera av dessa intressen regleras på olika sätt i Plan- och bygglagen och Miljöbalken. Ibland står ett eller flera intressen i konflikt med varandra och då behöver planförslaget göra avvägningar mellan intressen.

2.1 Nationella intressen

2.1.1 Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

2.1.2 Miljökvalitetsnormer

Vid fysisk planering ska berörda miljökvalitetsnormer följas. En miljökvalitetsnorm är en bindande gräns för ett miljötillstånd som ska följas vid eller efter en viss tidpunkt. Syftet med miljökvalitetsnormer är att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla de krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. miljöbalken och meddelas av regeringen och berörda myndigheter genom föreskrifter och förordningar. Normerna baseras huvudsakligen på olika EU-direktiv. Miljökvalitetsnormer finns för omgivningsbuller, luftkvalitet utomhus samt för vattenkvalitet i sjöar och vattendrag.

Planen berörs inte av miljökvalitetsnormer för buller, se förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Centrala Vallentuna klarar normer för luftkvalitet enligt Stockholms luft- och bulleranalys (SLB-analys) luftföroreningskartor.

Vattendelationen vid vattenmyndigheten i respektive distrikt fastställer miljökvalitetsnormer för vattenförekomster inom en sexårig förvaltningscykel. Miljökvalitetsnormerna för vatten säger vilken kvalitet och status vattnet i en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

Planområdet ligger inom ett delavrinningsområde vars dagvatten tas emot av ytvattenförekomsten Vallentunasjön. Planen berörs därmed av miljökvalitetsnormer för vatten. Vallentunasjön har idag dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Sjön har problem med övergödning och vissa miljögifter som kvicksilver, PFOS och PBDE. Målet är att uppnå god ekologisk och kemisk status 2027. Genomförandet av nya detaljplaner får inte orsaka en försämring av statusen eller äventyra att god status uppnås. Ett stort problem är växtplankton (närlingsämnespåverkan) som har orsakats av övergödning över en längre tid och resulterar i dålig status. I kommunens Blåplan, antagen 2021, beskrivs att behovet av utsläppsminskning avseende fosfor i Vallentunasjön enligt VISS behöver minskas med 52 % vilket motsvarar ca 328 kg/år utifrån utförda belastningsberäkningar. Icke-försämringskravet har tydliggjorts genom den s.k. Weserdomen, i domen från 2015 slås fast att ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk resp. kemisk status). Enligt domen sker en försämring av status så snart statusen hos minst en kvalitetsfaktor försämras en klass, exempelvis från god till måttlig.

2.2 Kommunala ställningstaganden

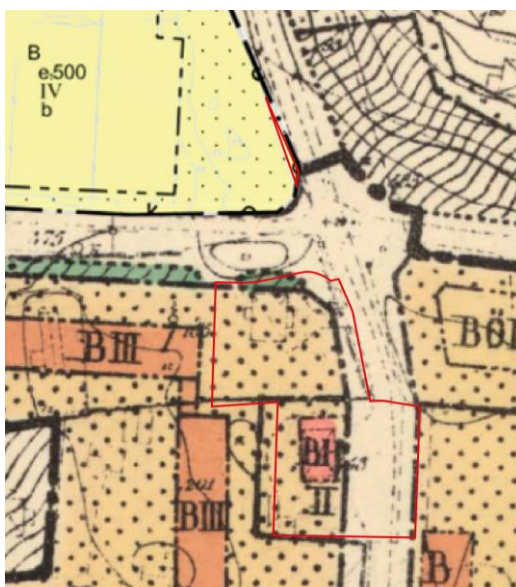
2.2.1 Översiktsplan

Aktuell kommunövergripande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 27 augusti 2018. Den kommunövergripande översiktsplanen pekar ut centrala Vallentuna som ett område med blandad bebyggelse och en attraktiv bo- och mötesplats. Översiktsplanens strategi för den fysiska utvecklingen är att ny bebyggelse ska ske i anslutning till stationslägen längs Roslagsbanan. Inom tätorterna ska det bli en tätare bebyggelse med småstadskvalitéer. Den bebyggelse som planförslaget möjliggör bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner.

En fördjupad översiktsplan för västra Vallentuna tätort (FÖP västra Vallentuna), där planområdet ingår, var på samråd under februari – april 2022. Inriktningen för FÖP västra Vallentuna är en utveckling med både verksamheter och bostäder. Planförslaget bedöms vara i linje med föreslagen utveckling enligt samrådsförslaget för FÖP västra Vallentuna.

2.2.2 Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner. Planområdets södra del omfattas av byggnadsplan för del av området Rickebyhöjd, B570424, fastställd den 24 april 1957. I detaljplanen är marken inom planområdet reglerad för bostads- och handelsändamål i högst två våningar. En del av planområdet är reglerad som mark som inte får bebyggas (prickmark). Planområdets norra del omfattas av D2012-04-13. Den berörda ytan är planlagd som kvartersmark som inte får bebyggas (prickmark).



Figur 3. Utklipp ur gällande detaljplaner för området, B570424 samt D2012-04-13. Aktuell planområde i röd linje.

2.2.3 Bostadsbyggnadsprognos

Detaljplanen ingår i aktuell bostadsbyggnadsprognos 2020-2029 för Vallentuna kommun och finns omnämnd inom delområdet "Västra Vallentuna". Projektet bedöms i bostadsbyggnadsprognosen kunna tillskapa ca 10 bostäder i flerbostadshus. Planförslaget möjliggör för ca 60 lägenheter. Målet i bostadsbyggnadsprognosen är en planeringstakt om ca 500 bostäder om året vilket aktuell plan är med och bidrar till.

2.2.4 Sverigeförhandlingen

Planområdet ligger inom Roslagsbanans influensområde. Därmed faller planen inom bostadsåtagandet i Sverigeförhandlingen där Vallentuna kommun tillsammans med andra kommuner i Stockholm Norrort, Region Stockholm och staten gjort en överenskommelse om att gemensamt finansiera en förlängning av Roslagsbanan till Stockholm city. Som en del i överenskommelsen har Vallentuna kommun åtagit sig att bygga 5650 nya stationsnära bostäder till år 2035. Nya bostäder som drar nytta av Roslagsbanans utbyggnad behöver betala medfinansieringsersättning och är på så vis med och finansierar utbyggnaden.

2.3 Stads- och landskapsbild

Inom planområdets gränser finns ett gatuhus från 1920-talet som ligger mot Mörbyvägen (bild 1). Huset har en restaurangverksamhet i bottenvåningen. Söder om huset finns parkeringsplatser och norr om huset ligger en liten grönyta med träd och buskar. Direkt väster om planområdet finns ett flerbostadshusområde med lamellhus i tre våningar från 50-talet (bild 2). Söderut längs Mörbyvägen finns ett flerbostadshus i tre våningar från 60-talet (bild 3). Sydöst om planområdet finns det flerbostadshus från 50-talet och öster om planområdet står två femvånings punkthus, färdigställda 2020 (bild 4).



1. Gathus inom aktuellt planområde, 20-tal.



2. Lamellhus längs Fornminnesvägen, 50-tal.



3. Flerbostadshuset, 60-tal



4. Punkthus från 2020

2.4 Naturmiljö

En naturvärdesinventering (Sweco, 2021) har genomförts där områdets naturvärden har studerats. För att avgöra hur stora värden som området besitter så används en fyrgradig skala: högsta naturvärde, högt naturvärde, påtagligt naturvärde och visst naturvärde. Inventeringen visar att områdets västra del med bland annat befintligt fruktträd och ask har ett visst naturvärde medan de större uppäxta träden i områdets östra del har ett påtagligt naturvärde, se figur 4 och 5.

I planområdets norra del finns tre äldre tallar som bedömts till ca 150 år. Då tallmiljöerna är fragmenterade i tätorten har tallmiljöer och äldre tallar som finns i tätorten ett högt värde som livsmiljöer och för möjligheten till spridning mellan livsmiljöer idag och i framtiden.

Solbelyst gammeltall är av särskild vikt för att bevara biologisk mångfald då den utgör livsmiljö för många olika arter, till exempel reliktblåstjärna som är en rödlistad art och indikerar ett högt naturvärde. Gamla träd bidrar med ekosystemtjänster och det tar lång tid att återskapa de nyttor träden bidrar med om de tas ned. Att bevara gamla träd är bland de viktigare insatser som går att göra för att bibehålla ekosystemtjänster i urbana miljöer (Boverket).



Figur 6. Äldre tallar i planområdets norra del.

2.5 Kulturmiljö

Inom planområdet finns inte några skyddade eller utpekade kulturvärden. I antikvarisk kommentar från Kulturförvaltningen på Vallentuna kommun så bedöms befintligt gathus inom planområdet från 20-talet representera en del av en årsring för sin tid (se bild 1, avsnitt 2.3). ”Byggnaden har arkitektoniska kvalitéer av god volym,

materialval och placering i stadsmiljön. Byggnadens valmade tak täckt med tegel utgör ett vackert inslag i miljön. I området med omnejd uppvisas tegelarkitektur med varierande uttryck och stildrag.”

Nordströms mjölk-speceri-och diversehandel öppnade lanthandel i gathusets bottenvåning på 20-talet. Lanthandeln fanns kvar till 60-talet. Därefter har det funnits Ica-affär, elbutik och prylbod i lokalerna. Sedan slutet av 90-talet och framåt har det varit gatukök i bottenvåningen. Det långvariga användandet av huset som lanthandel ger det ett visst samhällshistoriskt värde. Huset har ett visst kontinuitetsvärde som ett av de få kvarvarande husen från det stationssamhälle med villastad som växte fram i anslutning till Roslagsbanan efter sekelskiftet. Villastaden revs och ersattes med flerbostadshus på 60-talet.

Huset utgör i sig inget representativt uttryck för den tidigare villastaden utöver att det tillhör samma tidsperiod. Husets bärande karaktärsdrag är funktisstilen där form följer funktion, placeringen direkt vid gatan med stora skyltfönster samt det valmade tegeltaket. Huset bidrar med variation i relation till övrig bebyggelse och har på så sätt ett visst miljövärde. Sammantaget bedöms gathuset ha ett visst bevarandevärde.



Figur 7. Befintligt hus inom planområdet. Bilden är tagen 1954 då det fanns en lanthandel i bottenvåningens lokal, Nordströms mjölk- speceri- och diversehandel. Fotograf okänd.

I Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister omnämns bebyggelse i planområdets närhet som intressant i kulturmiljösynpunkt. Det gäller Vallentuna-Mörby 3:1 husnr 2 längs Fornminnesvägen som har nybyggnadsår 1957 (se bild 4, avsnitt 2.3) och Vallentuna-Rickeby 1:218 husnr 3 längs Mörbyvägen som har nybyggnadsår 1961 (se bild 2, avsnitt 2.3). Flerbostadshusen längs Fornminnesvägen har en tidstypisk prägel i den bemärkelsen att de utgörs av en tydlig och välplanerad, låg bebyggelse med siktlinjer i stadsbilden. Vid uppförandet togs hänsyn till hur miljön och naturen såg ut. Huset längs Mörbyvägen beskrivs i bebyggelseregistret enligt följande, ”Grund och

stomme av betong. Rött fasadtegel och flackt valmat plåttak. Fönstersättningen är regelbunden med vita fält i fönsteraxlarna.”

2.6 Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget 23 m ö.h. på den mindre lokala höjdpunkt i landskapet som omnämns Rickebyhöjd i flera handlingar. Terrängen inom planområdet är plan och jämn. De geotekniska förhållandena har utretts i *PM Geoteknik* (AFRY, 2021). Jorden inom undersökningsområdet består av en fyllningsjord på moränjord på berg. Berget återfinns på ett djup om ca 2,5–4,5 m under markytan.

2.7 Hydrologiska förhållanden

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet ligger inom delavrinningsområdet som rinner till Vallentunasjön (SE659771-162546) via Ormstaån.

En dagvattenutredning som redogör för befintliga dagvattenförhållanden har tagits fram, *Dagvattenutredning del 2 av Rickebyhöjd m.fl* (Norconsult, 2021) samt en kompletterande utredning (Starkstad, 2022). Vid mindre regn så infiltreras dagvatten i marken i grönområdet i den norra delen av området. Vid större regn så avrinner dagvatten ytligt från planområdet till en brunn i Mörbyvägen. Beräknade dagvattenflöden för ett 5-, 20- och 100-årsregn vid befintlig situation är 13, 21 respektive 51 liter per sekund.

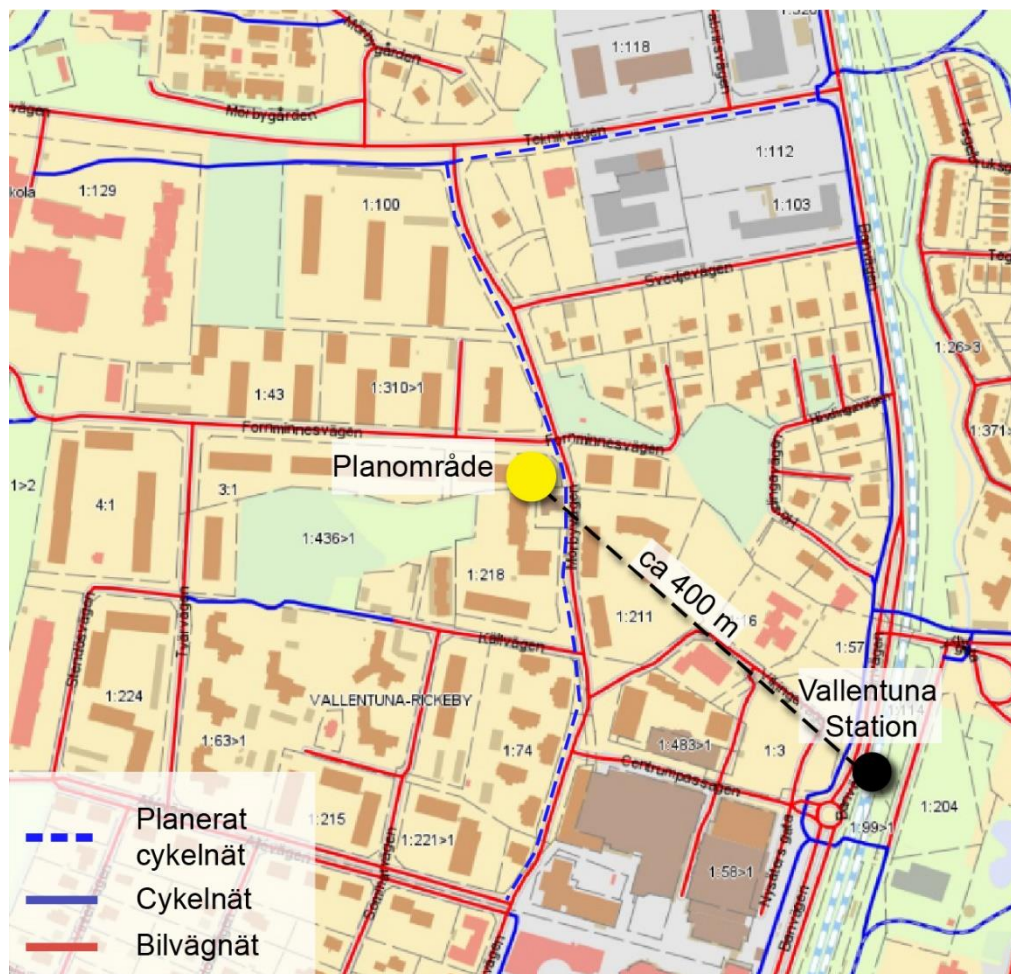
Grundvattennivån mättes av AFRY under mars 2021. Grundvattenrör har borrats ned till berg på + 19.4 meter. Grundvattenröret har varit torrt vid samtliga mätningar.

2.8 Gator och trafik

Vägarna längs med planområdet är Mörbyvägen och Fornminnesvägen. Mörbyvägen är huvudgata med genomfartstrafik till och från centrum och Fornminnesvägen en lokalgata som ansluter till bostadsområden. Längs med Fornminnesvägen och Mörbyvägen finns trottoar längs gatan, cykelbana saknas. Hastighetsgränsen på gatorna är 30 km/h.

Det finns en infartsparkering ca 550 m från planområdet. I södra delen av planområdet finns en mindre asfalterad och grusad yta som används som parkering. Nordväst om planområdet finns ett fåtal parkeringar som tillhör angränsande flerbostadshus.

Vallentuna station med spårtrafik mot Stockholm östra och busstrafik mot Upplands-Väsby och Danderyds sjukhus nås inom gångavstånd ca 400 m ifrån planområdet.



Figur 8. Befintligt/framtida cykelnät och bilvägnät. Vallentuna station som närmsta kollektivtrafiknod ca 400 m från planområdet.

2.9 Service

Vallentuna centrum ligger ca 5 minuters gångväg från planområdet. I Vallentuna centrum finns matbutiker, systembolag, restauranger, apotek etc. I centrum finns även offentlig service i form av kulturhus och bibliotek, kommunens kontaktcenter, vårdcentral och folktandvården. Närmsta lekplats finns ungefär 1 km från planområdet.

Förskolor finns ca 750 meter – 1 km från planområdet. Rosendalsskolan med F-årskurs 9 finns inom ca 650 meter från området och Vallentuna Gymnasium ca 900 meter.

2.10 Hälsa och säkerhet

Avseende hälsa och säkerhet har det bedömts relevant att redovisa förutsättningar för buller och vibrationer samt markföroreningar och översvämningsrisk för aktuellt planområde. Några risker för olyckor samt ras- och skred bedöms ej föreligga.

2.10.1 Buller och vibrationer

Den dominerande bullerkällan för planområdet är trafik på Mörbyvägen. Vibrationer kan förekomma från tung trafik längs Mörbyvägen. Gällande riktlinjer som ska tillämpas avseende trafikbuller är förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling, förordning 2015:16) som anger bullerriktlinjer som inte får överskridas vid bostadsbyggnads fasad och uteplats.

För vibrationer saknas i dagsläget nationella riktvärden för högsta tillåtna vibrationsnivå i bostad. Normalt används 0,4 mm/s vägd vibrationshastighet som riktvärde, vilket motsvarar den lägre gränsen för måttlig störning enligt svensk standard SS 460 48 61. Enligt standarden ger vibrationer inom gränserna för måttlig störning (0,4 mm/s – 1 mm/s) i vissa fall anledning till klagomål.

2.10.2 Markföroreningar

Föroreningsbilden i området har utretts i *PM miljöteknisk markundersökning* (AFRY, 2021) med syfte att ta reda på om det finns föroreningar som utgör en risk för människors hälsa och miljön om planområdet exploateras med bostäder. Riktvärden för acceptabla föroreningshalter i jord har utgått från Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). KM är det riktvärde som vanligtvis används vid bedömning av mark som ska användas för exempelvis bostäder. För grundvatten användes bedömningsgrunder enligt SGU (2013), riktvärden enligt Naturvårdsverket (1999) samt mot SPI:s riktvärden (SPI, 2012).

Den miljötekniska markundersökningen visade på föroreningshalter överstigande gällande riktvärden för KM i jord avseende föroreningen PAH-H i endast en punkt i östra delen av planområdet. PAH-H utgör främst en risk för människors hälsa om den intas via växter som växt på platsen och tagit upp föroreningen. Riktvärdet för när detta utgör en risk är ett intag över 250 g/dag för barn och 400 g/dag vuxna. Ett intag av växter som växt på platsen i den omfattningen bedöms som osannolikt inom planområdet. Risken med att kvarlämna föroreningen bedöms därför som acceptabel.

I fyra provpunkter, 21AF02 och 21AF04 påträffades halter av metaller och PAH över gränsvärden för mindre än ringa risk (MRR). Vid genomförandet behöver anmälan göras till kommunens miljöavdelning.

Grundvattenprov utgick då inget grundvatten påträffades vid undersökningen.

2.10.3 Översvämningssrisk

En analys av översvämningssrisken för befintliga förhållanden har gjorts i genomförd dagvattenutredning (Starkstad, 2022). Analysen visar att det inom planområdet finns två lågpunkter med en total fördröjningsvolym om ca 80 m³, vilka bräddar över Mörbyvägen och vidare västerut, se figur nedan. För att inte förvärpa situationen för omkringliggande fastigheter eller fastigheter nedströms bör fördröjningsvolymen kvarstå även efter exploatering av området enligt förslag till detaljplan.



Figur 9. Översvämningssituation enligt befintliga förhållanden (Scalgo Live, Vallentuna kommun 2022)

3. Planförslag

Planförslaget möjliggör en förtätning av befintlig miljö med ca 60 smålägenheter i flerbostadshus. Bebyggelsen anpassas i höjd till omgivande bebyggelse med max tre våningar med möjlighet till en fjärde våning som utformas som vindsvåning med mansardtak och takkupor. Mot korsningen Mörbyvägen/Fornminnesvägen föreslås bebyggelsen trappas upp en våning så att denna byggnadsdel samspelar tillsammans med befintligt punkthus på andra sidan Mörbyvägen och skapar en entré till centrala Vallentuna. Den nya bebyggelsen placeras intill Mörbyvägen och Fornminnesvägen med huvudentréer mot gatan. I den västra delen av planområdet möjliggörs för en mindre bostadsgård som kan utformas med gemensam uteplats, grönska och cykelparkering. Parkering löses i underjordiskt garage under hus och gård. Angöring sker från Fornminnesvägen.

Bebyggelseförslaget visar ett alternativ som är möjligt inom ramen för det som detaljplanen medger men är inte nödvändigtvis det som slutligen byggs. Endast det som plankartan reglerar och det planbeskrivningen i följande stycken förklarar om plankartans bestämmelser är det som framtida bebyggelse behöver förhålla sig till. Inom ramarna för det kan fasadmateriell, fasadfärg, fönstersättning, m.m. komma att

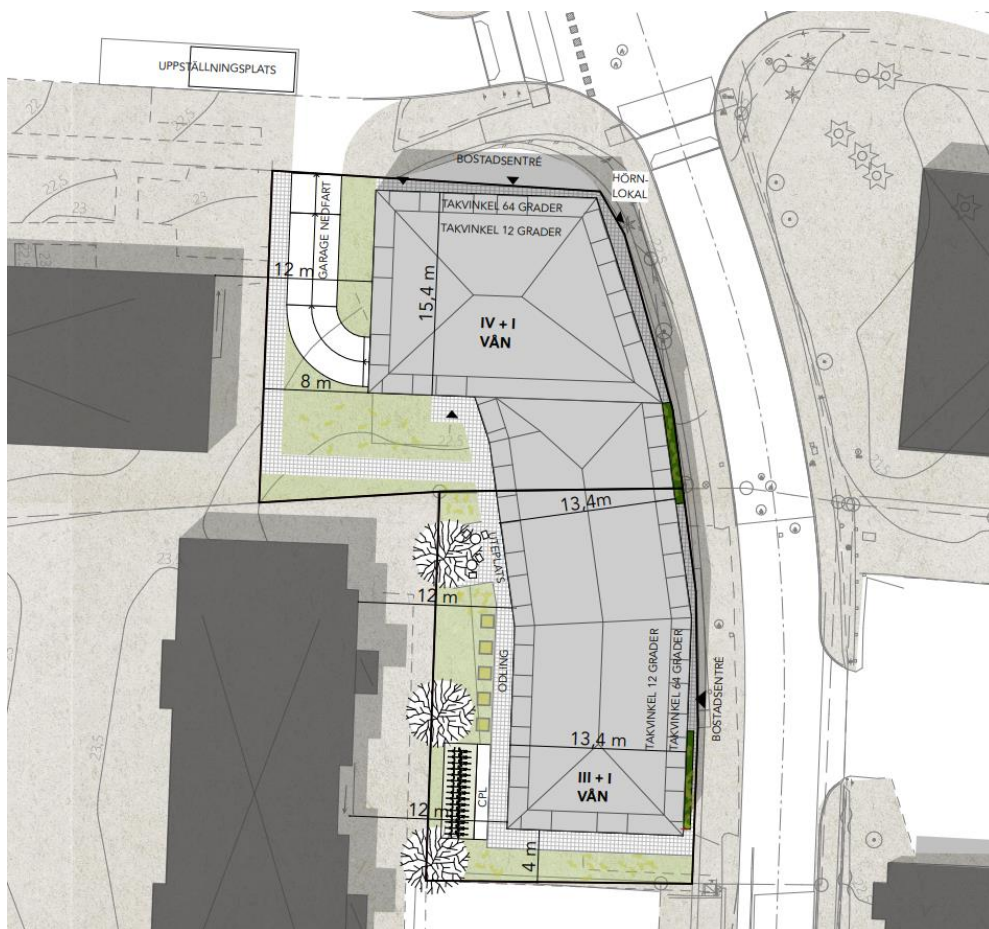
ändras. Bebyggelseförslaget som presenteras nedan ger en bild av det planen möjliggör och bidrar till förståelsen av hur platsen kan bebyggas.



Figur 10. Bebyggelseförslag – perspektiv mot korsningen Mörbyvägen/Fornminnesvägen. (Scott Rasmusson Källander)



Figur 11. Fasad mot Mörbyvägen. (Scott Rasmusson Källander)



Figur 12. Bebyggelseförslag, situationsplan. (Scott Rasmusson Källander)

3.1 Kvartersmark

3.1.1 Bebyggelsens användning, omfattning och placering

Markanvändningen regleras till **B₁** – Flerbostadshus och **P₁** – Parkering i underjordiskt garage.

Utnyttjandegraden för bostäder regleras med korsmark - endast underjordiskt garage, garageramp, väderskyddad cykelparkering och ytor för dagvatten- och skyfallshantering får placeras. Korsmarkens utbredning säkerställer den nya byggnadens avstånd till intilliggande bebyggelse med goda dagsljusförhållanden, yta för gård samt erforderliga ytor för dagvattenhantering.

Bebyggelsens höjd regleras genom *Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan*. I den norra delen anges nockhöjden till högst 40,5 meter över angivet nollplan och i den södra delen medges en högsta nockhöjd om 37 meter över angivet nollplan.

Dessa bestämmelser syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus med högst 4 våningar plus en femte vindsvåning i den norra delen och i den södra delen tre våningar med möjlighet till en fjärde vindsvåning. Avsikten med höjdbestämmelserna är att bebyggelsen ska upplevas som anpassad i höjd till befintlig miljö och att taklandskapet bidrar med småstadskvaliteter till området. Den lägre höjden i södra delen är för att anpassa höjden till närliggande flerbostadshus i sydväst samt att möjliggöra goda förutsättningar för instrålning av solljus i de nedre våningsplanen på befintliga och tillkommande bostäder.

Bestämmelsen **p₁** – *Byggnad ska placeras 0,35 – 1 meter från användningsgräns mot GATA* syftar till att säkerställa erforderliga ytor för stuprör, entréer och dagvattenhantering på den norra och östra sidan om den nya byggnaden.

3.1.2 Utformning och utförande

Bebyggelsens utformning och utförande regleras med bestämmelser som gäller för entréer, balkonger, stuprör, tak, förgårdsmark och lägsta golv nivå.

f₁ – *Entréer ska placeras mot GATA* syftar till att flerbostadshusen ska aktivera gaturummet genom att rörelser in och ut från byggnaderna sker direkt från gatan. Det bidrar även till möjligheterna att orientera sig i kvarteret och området då entréerna nås enkelt direkt från allmän platsmark. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utforma flerbostadshus med hänsyn till omgivande gator.

f₂ – *Balkong, entré och stuprör ska inte kraga ut över allmän plats* syftar till att balkonger, entréer och stuprör ska ligga inom kvartersmark och inte kraga ut över allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, så att ansvaret för dessa anläggningar tydligt ligger inom kvartersmark och på privat fastighet. Bestämmelsen syftar även till att skapa en enhetlig fasad mot Mörbyvägen där eventuella balkonger är proportionerliga i förhållande till byggnad.

f₃ – *Tak ska utformas som mansardtak eller sadeltak. Högst 60 % av takfotens längd får utgöras av takkupor* syftar till att säkerställa att byggnaden ges ett taklandskap, vilket bedöms bidra med småstadskvaliteter till området.

b₁ – *Förgårdsmark längs med användningsgräns mot GATA ska utföras med ytor för fördröjning och rening av dagvatten* syftar till att säkerställa att takdagvatten renas och fördröjs enligt rekommendationer från upprättad dagvattenutredning.

b₂ – *Lägsta nivå för färdigt golv är 23,1 m över angivet nollplan* syftar till att säkerställa att det vid höga vattennivåer inte blir vatten stående vid byggnadens norra entré och skadar byggnaden.

b₃ – *Lägsta nivå för färdigt golv är 22,7 m över angivet nollplan* syftar till att säkerställa att det vid höga vattennivåer inte blir vatten stående vid byggnadens södra entré och skadar byggnaden.

3.1.3 Parkering, angöring och utfartsförbud

Samtliga parkeringsplatser löses i underjordiskt garage. Parkeringar regleras med bestämmelserna **korsmark** – *endast underjordiskt garage, garageramp, väderskyddad cykelparkering och ytor för dagvatten- och skyfallshantering får placeras samt Parkering ska lösas i garage under mark.*

Vallentuna kommuns för tidpunkten gällande parkeringsstrategi med parkeringsnorm är dimensionerande för antalet bilparkeringar och cykelparkeringar. I gällande parkeringsstrategi styrs antalet parkeringsplatser för flerbostadshus per 1000 kvadratmeter BTA bostäder och utifrån zoner som baseras på närhet till kollektivtrafik. I gällande parkeringsstrategi ligger planområdet i zon 1 (700 meter fågelvägen till någon utav Roslagsbanans stationer) där parkeringsnormen är 12 bilplatser per 1000 m² ljus BTA. Motsvarande siffra för cykel är 28 cykelplatser per 1000 m² ljus BTA. Av dessa ska 2/3 vara inomhus och 1/3 vara utomhus. Av de som är utomhus ska 3/4 vara väderskyddade.

Upp till 40 % reduktion av antalet parkeringsplatser kan åstadkommas genom att byggaktören tar fram en mobilitetsplan och får den godkänd av kommunen. För att mobilitetsplanen ska godkännas krävs att mobilitetsåtgärder säkerställs inför planens genomförande och över tid. Exempel på mobilitetsåtgärder är bilpool, cykelpool eller information om hållbara resor.

Detaljplanen bedöms möjliggöra tillräckligt utrymme för parkering i förhållande till utnyttjandegraden och gällande parkeringsnorm, med reduktion enligt föreslagen mobilitetsplan. Byggaktören har upprättat en mobilitetsplan i samråd med kommunen vilken medger en reduktion av antalet parkeringsplatser med 20%. Mobilitetsplanen biläggs det exploateringsavtal som tecknas mellan byggaktören och kommunen och föreslagna åtgärder följs upp i samband med bygglovets slutbesked.

Tillgänglig angöring för rörelsehindrade inom 25 meter från bostadsentré möjliggörs från garage och Fornminnesvägen.

Uppställningsplats för räddningstjänsten möjliggörs inom 50 meter från byggnad. Räddningstjänsten förutsätts utgöra en del av utrymningsstrategin från bebyggelsen genom att räddningstjänstens stegutrustning används som alternativ utrymningsväg. För det ges möjlighet till uppställningsplats inom 9 m från bebyggelsens ytterväggar med en maximal lutning om 8,5 % längs Mörbyvägen.

Planen reglerar utfartsförbud mot Mörbyvägen. Anledningen är att Mörbyvägen utgör huvudgata mot centrum och det bedöms mindre lämpligt med utfart mot Mörbyvägen när utfart går att lösa från angränsande mindre lokalgata. Utfart och infart styrs därför till Fornminnesvägen.

3.2 Allmän platsmark

Detaljplanen innehåller allmän platsmark längs Mörbyvägen och Fornminnesvägen. Användningen av allmän platsmark regleras till GATA. Omfattningen av allmän

platsmark motiveras av den allmänna platsmark som behöver iordningsställas för genomförandet av planen.

En trafikutredning har undersökt Mörbyvägens framtida behov. Rapporten rekommenderar att en 3,5 meter bred gång- och cykelbana anläggs längs hela Mörbyvägens västra sida. Allmän platsmark föreslås därför utformas med en 3,5 meter bred gång- och cykelbana där det är möjligt längs Mörbyvägen. Längs Fornminnesvägen föreslås gångbana och övergångsställe.

I planområdets södra del anges en bestämmelse om ”+ 22,35 m - Markens höjd över angivet nollplan” för ett område där den planerade GC-banan passerar. På denna sträcka behöver GC-banan sänkas, alternativt utformas med en täckt rännedal för att tillåta vatten vid skyfall passera och inte översvämma innergården och entréportar i det angränsande flerbostadshuset väster om den föreslagna byggnaden.

3.3 Teknisk försörjning

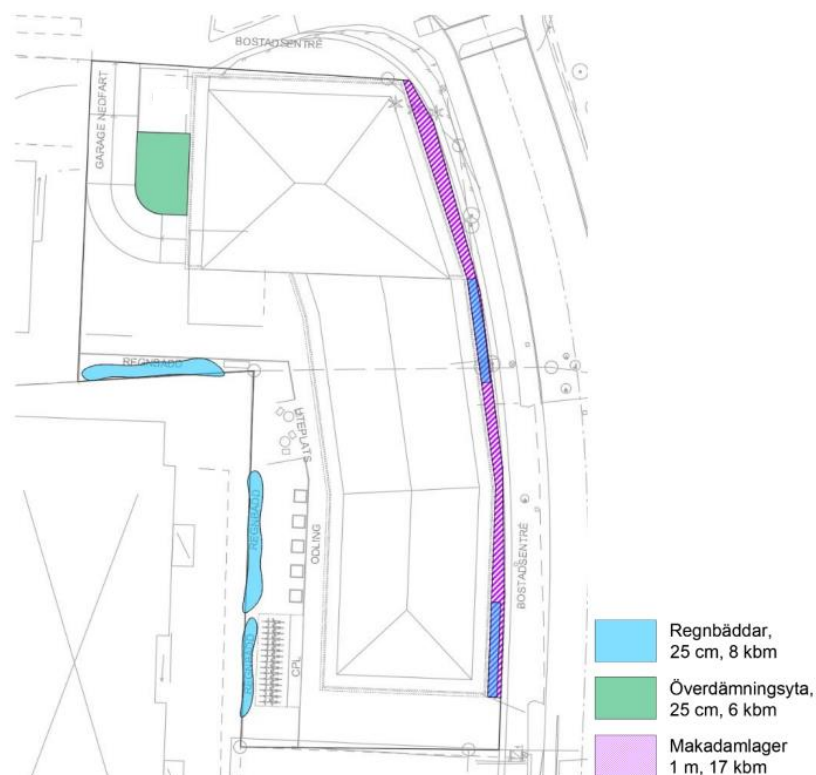
3.3.1 Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för både dagvatten gata och dagvatten fastighet. För att fördröja de större dagvattenflöden från bland annat planområdet har Vallentunavatten byggt en fördröjningsanläggning i Mörbyvägen. Anläggningen är dimensionerad för att kunna ta emot ett klimatkompenserat 20-års regn.

Vallentuna kommun planerar att anlägga en dagvattendamm intill Ormstaåns mynning i Vallentunasjön, se *detaljplan Vallentuna våtmarkspark D20120913*. Dammen syftar till att säkerställa en gemensam systemlösning för centrala Vallentuna för att hantera dagvatten från både befintlig och planerad exploatering så att detta inte ska påverka MKN för Vallentunasjön negativt. Aktuellt planområde ingår i denna systemlösning. Höjder och ledningsnivåer för dammen hanteras i en framtida projektering vilket kommer att avgöra om dagvatten från planområdet kan hanteras i dammen, vilket i så fall ger ytterligare minskad föroreningsbelastning från planområdet till recipienten.

Kommunens VA-huvudman Vallentunavatten har som önskemål att det inom planområdet efter exploatering ska gå att fördröja flöden från ett 20-årsregn med klimatfaktor ned till ett befintligt 2-årsregn, den dimensioneringsprincip som gällde när ledningsnätet i området byggdes. Vidare så ska fördröjnings- och reningsvolym på kvartersmark uppgå till minst 20 mm dagvatten per reducerad area, dvs områdets olika avrinningsytor multiplicerat med respektive avrinningskoefficient. Detta innebär en erforderlig volym om 18 m³.

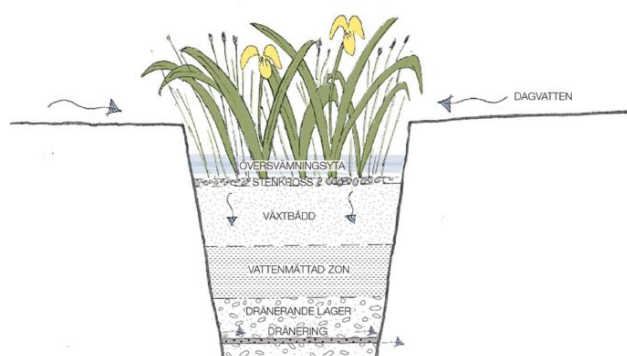
En dagvattenutredning har genomförts (Starkstad, 2022) vilken föreslår dagvattenanläggningar på kvartersmark i form av en kombination av regnbäddar, makadammagasin och överdämningsyta med en total volym om 31 m³, se figur nedan.



Figur 13. Föreslagen dagvattenlösning (Starkstad, 2022).

En regnbädd är en typ av dagvattenbiofilter som är som ett bevuxet svackdike eller en sänka med ett underliggande filterlager med syfte att rena och tillfälligt magasinera tillrinnande dagvatten, se illustration i figur 14 på nästa sida.

Regnbäddar kan placeras på vardera sidan om flerbostadshus, i förgårdsmark mot gata och på gård. Alternativ placering av regnbäddarna bör utgå från principen att dagvatten ska kunna avledas ytledes, via rännilar eller stuprör till regnbädd som placeras intill fasad.



Figur 14. Principskiss för nedsänkt regnbädd med yttlig fördröjningsvolym (Illustration: Norconsult).

Dagvattenutredningen (Starkstad, 2022) har gjort beräkningar som visar att föreslagna lösningar säkerställer en rening av dagvattnet till en nivå att exploateringen inte kommer bidra till att försämma förutsättningarna att uppnå miljö kvalitetsnormer för Vallentunasjön. Den ändring av koncentration som redovisas av löst fosfor ligger inom felmarginalen för beräkningarna och bedöms inte försämma möjligheten till att uppnå miljö kvalitetsnormer för Vallentunasjön.

Årsmedelkoncentration	Bef. situation	Plan. situation	Plan. sit. m. rening
tot-P [mg/l]	0,145	0,170	0,081
löst P [mg/l]	0,065	0,077	0,067
tot-N [mg/l]	1,591	1,35	0,943
tot-Cu [µg/l]	16,774	10,36	5,475
löst Cu [µg/l]	6,709	4,14	3,326
tot-Zn [µg/l]	41,347	29,79	10,388
löst Zn [µg/l]	14,472	10,43	6,331
SS [mg/l]	40,493	28,95	9,136
oil [mg/l]	0,340	0,1185	0,073
PAH16 [µg/l]	0,016	0,011	0,005

Figur 15. Föroreningshalter (mg/l) före och efter föreslagen exploatering med åtgärder (Starkstad, 2022)

Ytbelastning	Bef. situation	Plan. situation	Plan. sit. m. rening
tot-P [kg]	0,365	0,697	0,325
löst P [kg]	0,164	0,314	0,267
tot-N [kg]	4,01	5,52	3,77
tot-Cu [g]	42,30	42,40	21,90
löst Cu [g]	16,92	16,96	13,31
tot-Zn [g]	104,28	121,91	41,56
löst Zn [g]	36,50	42,67	25,33
SS [kg]	102,13	118,50	36,55
oil [kg]	0,857	0,485	0,292
PAH16 [g]	0,041	0,043	0,018

Figur 16. Föroreningsmängder (kg/år) före och efter föreslagen exploatering med åtgärder (Starkstad, 2022)

För att säkerställa att planområdet klarar att fördröja och rena dagvatten över tid i enlighet med VA-huvudmannens kravställning och miljö kvalitetsnormer för Vallentunasjön så innehåller plankartan följande bestämmelser:

Korsmark - Endast underjordiskt garage, garageramp, väderskydd för cykelparkering och ytor för dagvattenhantering för placeras.

Förgårdsmark längs med användningsgräns mot GATA ska utföras med ytor för fördröjning och rening av dagvatten.

Utöver detta bör gården utformas i så stor utsträckning som möjligt med genomsläppliga material för att öka möjlighet till infiltration och minska en ökad avrinning från området jämfört med dagens situation. Som genomsläppliga ytor räknas gräsytor, naturmark, planteringar m.m. Ytor som annars hade varit

hårdgjorda med till exempel asfaltsbeläggning eller marksten kan för att räknas som genomsläppliga istället utformas med genomsläppliga beläggningar, exempelvis hålstensbeläggning eller beläggningar med genomsläppliga fogar, se figur 17.



Figur 17. Exempel på beläggning med genomsläppliga fogar. (Norconsult)

För att säkerställa goda infiltrationsmöjligheter över tid inom fastigheten har bestämmelsen *Marklov krävs för åtgärder som kan försämra marken genomsläpplighet* införts.

3.3.2 Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Planerad bebyggelse ska ansluta sig till ledningsnätet vid av Vallentunavatten anvisad förbindelsepunkt. Befintligt ledningsnät finns i anslutning till planområdet.

Det finns en befintlig renoverad brandpost i Mörbyvägen som ligger mittemot planområdet.

3.3.3 Värme

Ledningsnät för fjärrvärme finns i Mörbyvägen. Miljövänlig uppvärmning förespråkas. Vattenburna system bör alltid installeras vid nybyggnad.

3.3.4 EI

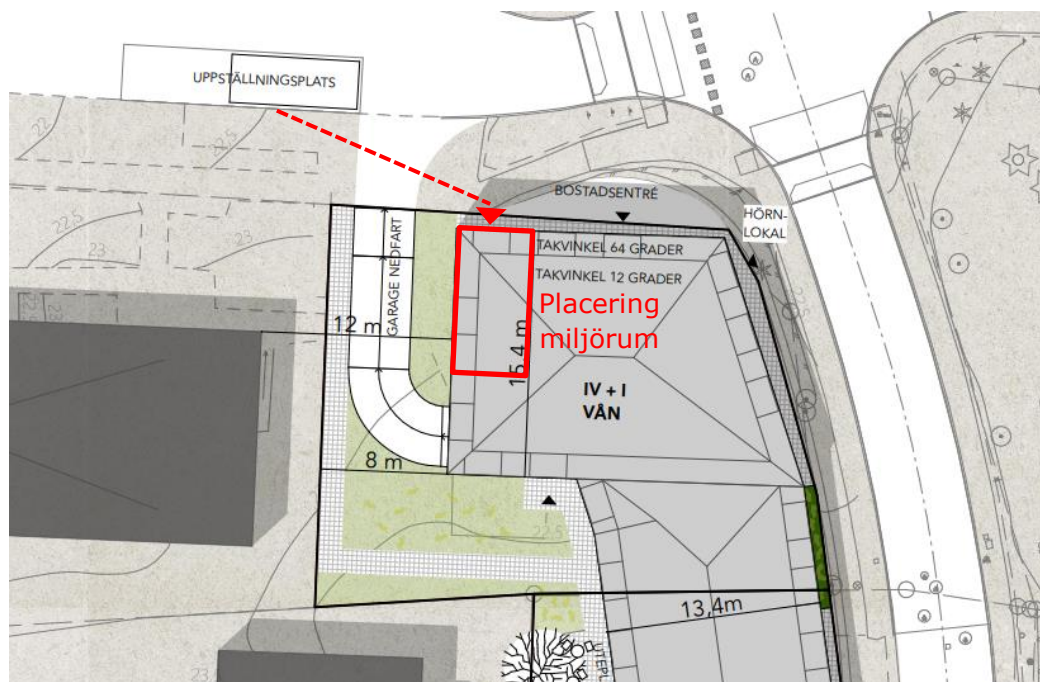
Ellevio har elkablar i gångbana längs med Fornminnesvägen (12 kV och 0,4 kV kabelstråk) samt en 0,4 kV distributionsledning i gångbana längs med Mörbyvägen. Närmaste befintliga nätstation finns ca 30 meter nordöst från planområdet, i skogsparti norr om Fornminnesvägen.

3.3.5 Avfallshantering

Avfallshanteringen planeras med stöd av *Riktlinjer för avfallshantering i Vallentuna kommun* (Vallentuna kommun, 2019). Renhållningsfordon kan angöra från Fornminnesvägen genom uppställningsplats vid kantstöd längs körbana i enlighet

med ”riktlinjer för lastplats vid lågtrafikerad lokalgata” som anges i Vallentuna kommuns tekniska handbok.

Som avfallsutrymme för bostäderna föreslås ett miljörum i anslutning till entré, vilket dimensioneras för att hantera hushållsavfall, matavfall, förpackningar och grovavfall. Placeringen innebär dock en dragväg något längre än 10 meter mellan dörr och uppställningsplats enligt rekommendationer vilket kan resultera i högre avgift för de boende gentemot sophämtningsentreprenören.



Figur 18. Föreslagen placering av utrymme för avfall (Scott Rasmusson Källander och Vallentuna kommun).

3.4 Hälsa och säkerhet

3.4.1 Grundläggning

PM Geoteknik (AFRY, 2021) ger rekommendationer för grundläggning av planerad bebyggelse. Grundläggning kan utföras genom att först schakta bort befintlig fyllningsjord. Därefter kan planerad byggnation grundläggas på befintlig moränjord eller berg med platta på packad sprängsten alternativt packad sprängbotten där det krävs bergschakt.

Baserat på de grundvattenmätningar som utförts fram till granskningsskedet bedöms schakter under grundvattennivån inte bli aktuellt. Grundvattenrör har borrats ned till berg på + 19.4 meter. Grundvattenröret har varit torrt vid samtliga mätningar. Grundläggning bedöms inte ske under nivån för grundvattenröret.

Om grundvattennivåer ändras och schakt trots allt behöver utföras under grundvattennivå kan inläckande grundvatten omhändertas genom pumpgrop. Tillfällig grundvattensänkning får endast utföras om det inte riskerar att skada omkringliggande fastigheter. Permanent grundvattensänkning kräver tillstånd för vattenverksamhet från Länsstyrelsen. Risker för skador på omkringliggande fastigheter bedöms som låg med tanke på begränsade lermäktigheter och då grundläggning inte bedöms ske under uppmätt grundvattennivå. Om en grundvattensänkning trots allt skulle visa sig vara skadlig för närliggande fastigheter behöver grundläggning ske inom en tät konstruktion. Till exempel med spont som utförs så att den blir tät mot grundvatteninträngning.

3.4.2 Hantering av markföroreningar

Då halter av metaller och PAH påträffades över gränsvärden för mindre än ringa risk (MRR) ska eventuell återanvändning av massor för anläggningsändamål förordas av godkännande från tillsynsmyndigheten, Miljökontoret på Vallentuna kommun. Kvittblivning av avfallsmassor skall föregås av provtagning av dessa massor enligt vad som efterfrågas från vald deponianläggning.

Bestämmelse om att markföroreningar ska ha avhjälpats innan byggnation påbörjas finns på plankartan.

3.4.3 Skyfallshantering

Länsstyrelsen anser att ny bebyggelse inte ska placeras inom översvämningsskänliga områden med syfte bland annat att bespara samhället framtida kostnader för att minska översvämningssrisker. Därmed menar Länsstyrelsen att försiktighetsprincipen ska tillämpas vid nybebyggelse.

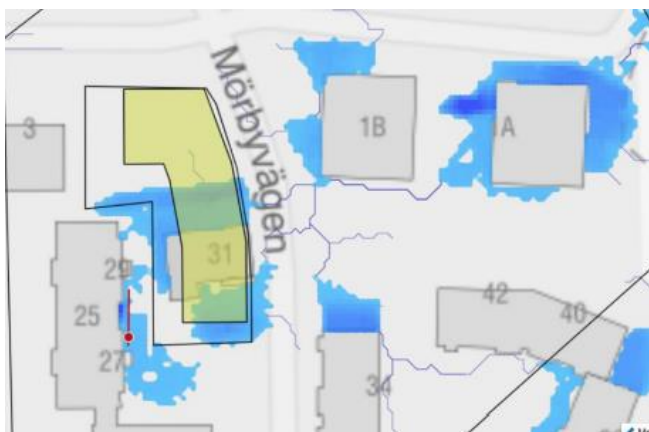
Förslag till hur dagvattenanläggningen kan utföras finns mer utförligt beskriven i dagvattenutredningen (Starkstad 2022-03-22, reviderad 2022-09-20).

För att inte öka översvämningssrisker för bebyggelse nedströms föreslås att fördröjningsvolym skapas inom planområdet där vatten kan hållas kvar vid skyfall. Detta möjliggörs på plankartan bland annat genom **korsmark** Endast underjordiskt garage, garageramp, väderskydd för cykelparkering och ytor för dagvattenhantering för placeras där ytor för dagvattenhantering får placeras.

I planområdets södra del anges en bestämmelse om ”+ 22,35 m - Markens höjd över angivet nollplan” för ett område där den planerade GC-banan passerar. På denna sträcka behöver GC-banan sänkas, alternativt utformas med en täckt rännal för att tillåta vatten vid skyfall passera och inte översvämma innergården och entréportar i det angränsande flerbostadshuset.

För att minska risken för översvämningar och att vatten blir stående intill byggnader där de kan orsaka skada är det viktigt att inga instängda områden skapas intill byggnader.

Enligt genomförd dagvattenutredning (Starkstad, 2022) finns det inom planområdet idag ca 80 m³ yttlig fördröjningsvolym som kan fyllas upp vid ett skyfall, se figur 19. Denna volym bör behållas inom planområdet efter exploatering för att inte öka skyfallsbelastningen på bebyggelse nedströms.



Figur 19. Skyfallskartering, PM dagvattenhantering del 2 av Rickebyhöjd, (Starkstad, 2022)

Dessa volymer kan efter exploatering uppnås dels genom fördröjning i planerade regnbäddar, överdämningsyta och makadammagasin om totalt 31 m³, se figur 19. Utöver detta kan gårdsytan tillåtas översvämmas till ett djup på 19 cm, vilket motsvarar en volym på 49 m³, se figur 21. Denna lösning kan även kompletteras eller ersättas med underjordiska fördröjningsmagasin.



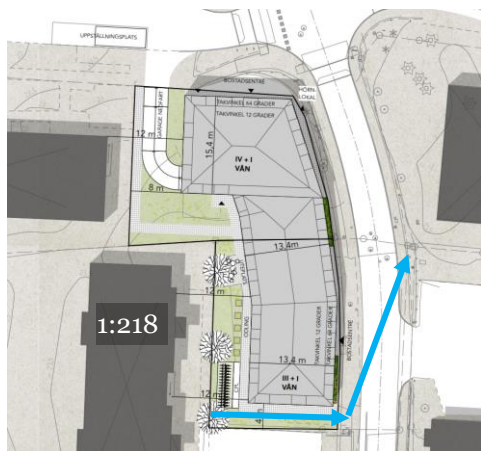
Figur 20. (Starkstad, 2022)



Figur 21. (Starkstad, 2022)

För att inte överstiga nuvarande översvämningsrisk på fastighet Vallentuna-Rickeby 1:218 sydväst om planområdet behöver vattnet kunna ledas förbi den nya byggnaden

Längs med Mörbyvägens västra sida planeras utbyggnad av en 3,5 m bred gång- och cykelbana som korsar avrinningsvägen. På en kortare sträcka, där avrinningsvägen korsar cykelbanan, behöver banan sänkas till gatunivå alternativt utformas med en täckt rännal för att inte bryta avrinningsvägen och riskera en högre vattennivå på gården som översvämmar befintliga entréportar på Vallentuna-Rickebyhöjd 1:218. Detta regleras på plankartan inom del av GATA med bestämmelse om högsta marknivå.



För att säkerställa att vatten inte översvämmar den nya byggnaden finns det i plankartan bestämmelser om färdigt golv-nivå. Då marken sluttar och är något högre i områdets norra del finns två olika höjdbestämmelser för färdigt golv. För norra byggnadsdelen ska nivå för färdigt golv ej understiga + 23,10 m, vilket motsvarar ca 0,1 m över befintlig marknivå. Då detta är en höjdpunkt i terrängen med god avrinning bedöms det som osannolikt att vatten skulle bli stående vid entré till en högre nivå än 0,1 m. För den södra byggnadsdelen ska nivå för färdigt golv ej understiga + 22,70 m, vilket motsvarar ca 0,35 m högre än omkringliggande mark (regleras till + 22,35 i områdets södra del).

Räddningsfordons framkomlighet bedöms inte påverkas vid skyfall då Mörbyvägen och Fornminnesvägen inte innehåller lågpunkter där vatten kan bli stående.

3.4.4 Hantering av radon

Mätning av markradon har inte utförts inom planprocessen. Mätning av markradon kan med fördel göras inför byggnation. Vid höga halter i marken rekommenderas ett radonsäkert utförande. Förebyggande åtgärder för att skydda ny bebyggelse mot radon kan behövas.

3.4.5 Hantering av ras- och skredrisk

I PM Geoteknik beskrivs att området är flackt och utan lösa leror. Därför bedöms det ej råda stabilitetsproblem. Stabilitetsproblem kan uppstå vid stora schakter under byggskedet.

För att undvika stabilitetsproblem vid schakter under byggskedet rekommenderas i geotekniskt PM att ”schakt ovanför grundvattenytan med ett schaktdjup om max 1,5 meter utförs med en släntluftning på 1:1,5. Med en schaktbotten under grundvattenytan eller djupare än 1,5 meter rekommenderas att släntlutningen fastställs från fall till fall i samråd med geotekniker.” Om djupare schakter, exempelvis vid schakt för garage, inte medger schakt med slänt så kan ett utförande med stödkonstruktion förhindra skred och stabilitetsproblem. Exempel på en stödkonstruktion är spont. Även detta bör fastställas i samråd med geotekniker.

Framtida klimatförändringar kan komma att medföra en ökad risk för ras och skred i och med ökade regnmängder. För aktuellt planområde bedöms inte risken öka nämnvärt då området ligger i ett flackt läge på en höjd med god avrinning utan slänter i närområdet.

3.4.6 Hantering av buller och vibrationer

En bullerutredning för planförslaget har tagits fram, Bullerutredning Mörby 1:98 m.fl. (Tyréns, 2021). Utredningen har bedömt föreslagna bostäders lämplighet avseende nivåer för trafikbuller från närliggande vägar utifrån dagsläget och prognos 2040. Riktvärden enligt trafikförordningen (SFS 2015:216 tom 2017:359) uppfylls för hela planområdet. Riktvärden för uteplatser överskrider mot trafikerade vägar men uppfylls mot bakgården.

I linje med utredningens rekommendationer har planförslaget en bebyggelsestruktur som möjliggör en bullerskyddad sida och en bullerskyddad gemensam uteplats på västra sidan om planerat flerbostadshus. Om uteplats anordnas ska bostäderna ha tillgång till en gemensam uteplats eller annan uteplats t.ex. balkong som uppfyller riktlinjer för buller. Om en bostad har tillgång till fler än en uteplats räcker det med att en av dessa uppfyller riktlinjerna. D.v.s. så länge det finns en gemensam uteplats på bullerskyddad sida alternativt att lägenheter har tillgång till balkong/uteplats på bullerskyddad sida så går det att anordna balkong mot Mörbyvägen som överskrider bullerriktvärden för uteplatser.

Sammantaget möjliggör planförslaget att en god ljudmiljö för bostäder kan åstadkommas.

Vibrationer, både från tung trafik och tågtrafik, bedöms uppfylla riktvärden inom planområdet enligt bullerutredningen (Tyréns, 2021).

3.5 Administrativa bestämmelser

3.5.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då detaljplanen får laga kraft.

3.5.2 Ändrad lovplikt

Bestämmelsen om kvartersmarkens genomsläpplighet är kombinerad med en administrativ bestämmelse, *Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet*. Det innebär en möjlighet att vid bygglov och marklov kontrollera att planbestämmelsen om kvartersmarkens genomsläpplighet följs.

4. Genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

4.1.1 Tidplan för genomförande

I samband med att planen får laga kraft kan utbyggnad påbörjas. Anslutningsarbetena inom allmän platsmark färdigställs i samband med färdigställandet av bostadsbebyggelsen. Bebyggelsen inom kvartersmark bedöms kunna färdigställas inom 2 år från att bygglov beviljats.

4.1.2 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Vallentunavatten AB är huvudman för allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningar inom planområdet.

4.1.3 Ansvarsfördelning

Allmän platsmark

Kommunen ansvarar för iordningställande av allmän platsmark i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar även för den framtida driften inom allmän platsmark. Innan arbete påbörjas ansvarar huvudmannen för att erforderliga tillstånd och lov är beviljade.

Ledningar allmän platsmark

Vallentunavatten AB är huvudman för allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningar inom verksamhetsområdet för allmänt VA inom Vallentuna kommun. Vallentunavatten AB ansvarar för utbyggnad av ledningar från befintliga ledningar inom allmän plats fram till anslutningspunkterna som i normalfallet ligger i fastighetsgräns. Huvudman för telenätet är Skanova och huvudman för elnätet i området är Ellevio AB. Ellevios elkablar (12 kV och 0,4 kV kabelstråk i gångbana längs med Fornminnesvägen samt en 0,4 kV distributionsledning i gångbana längs med Mörbyvägen) ska beaktas i samband med markåtgärder i allmän platsmark. Huvudmän för el- och telenätet ansvarar för eventuell flytt av befintliga ledningar och utbyggnad av eventuella nya ledningar inom allmän platsmark.

Kvartersmark

Framtida byggaktör ansvarar för anläggande och uppförande av samtliga anläggningar och byggnader på kvartersmark för bostadsändamål. Om befintliga ledningar för el- och tele behöver flyttas till följd av utbyggnaden av kvartersmarken ska detta ske i samråd med ledningsrättsinnehavaren och bekostas av byggaktören. Framtida byggaktör ansvarar även för nedläggande av servisledning för vatten, spill och dagvatten från utlagda anslutningspunkter och fram till kommande bebyggelse. Byggaktören ansvarar för att ansöka om erforderliga lov och tillstånd som krävs för anläggande och utförande av åtgärder inom kvartersmark. Byggaktörer/fastighetsägare ansvarar för att överlämna drift- och underhållsinstruktioner till nya fastighetsägare. Fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

4.1.4 Avtal

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och ägaren till fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:48, vilket reglerar parternas samarbete och åtaganden under planarbetet.

Ett exploateringsavtal kommer upprättas och tecknas i samband med antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet kommer reglera åtaganden och ansvar mellan kommunen och byggaktören för genomförandet av planförslaget.

Överenskommelse om fastighetsreglering kommer att upprättas mellan berörda parter innan detaljplanens antagande för att säkerställa den nödvändiga fastighetsbildningen.

Innan antagandet av detaljplanen ska ett separat exploateringsavtal mellan byggaktör och Vallentunavatten AB tecknas för att reglera ansvarsförhållanden och avgifter för allmänt VA.

4.2 Fastighetsrättsliga frågor

4.2.1 Fastighetsbildning

Längs Mörbyvägen äger fastighetsägaren till Vallentuna-Mörby 1:48 i dagsläget mark som är planlagd som allmän platsmark (gata) och även i fortsättningen kommer vara planlagd som allmän platsmark (gata). Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ska för detaljplanens genomförande lösa in marken. Marken som är planlagd som allmän platsmark inom Vallentuna-Mörby 1:48 kommer att överföras till kommunens fastighet Vallentuna-Rickeby 1:436 genom en fastighetsreglering som görs med en ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet.

För att exploatera den byggrätt som detaljplanen medger på ett ändamålsenligt sätt kommer den del av Vallentuna-Mörby 1:310 som ligger inom planens gränser att överföras till Vallentuna-Rickeby 1:48 efter det att planen fått laga kraft.

4.3 Ekonomiska frågor

4.3.1 Plankostnader

Planarbetet finansieras av ägaren till fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:48, vilket regleras i planavtal.

4.3.2 Gatukostnader

Exploateringen ska bära kostnaden för utbyggnad av allmän platsmark som sker till följd av genomförandet av detaljplanen. Detta regleras i exploateringsavtal mellan Kommunen och byggaktören.

4.3.3 Anläggningsavgift för VA

Kostnader för allmänt VA regleras i avtal mellan Vallentunavatten och byggaktör.

4.3.4 Bygglovsavgift

När detaljplanen vunnit laga kraft är det möjligt att söka bygglov i enlighet med gällande detaljplan. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovstaxa.

4.3.5 Kostnader för lantmäteriförrättning

Samtliga förrättningskostnader betalas av byggaktören.

4.3.6 Övriga kostnader

Övriga kostnader regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och byggaktör. Exploateringsavtalet ska ha undertecknats av byggaktören innan detaljplanen tas upp för antagande.

4.3.7 Inlösen och ersättning

Planens genomförande förutsätter att mark som kommer att utgöra allmän platsmark överförs från den privatägda fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:48 till den kommunägda fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:436. Den ersättning kommunen ska betala för denna mark bestäms enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719) och utgör en del av den självkostnad som finansieras genom exploateringsersättning, vilket betyder att den utgår i detta fall eftersom det är exploatören som både ska överlåta och finansiera marken.

Marköverlåtelsen kommer att regleras i en överenskommelse om fastighetsreglering.

4.4 Tekniska frågor

Kompletterande geotekniska utredningar rekommenderas enligt PM geoteknik (AFRY, 2021) inför projektering och genomförande av detaljplanen.

Byggaktör ansvarar för kompletterande tekniska undersökningar, dokumentationer och kontroller som behövs för planens genomförande inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för kompletterande tekniska undersökningar, dokumentationer och kontroller som behövs för planens genomförande inom allmän platsmark.

5. Konsekvenser

5.1 Miljö

5.1.1 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Då detaljplanens genomförande förväntas medföra endast en liten påverkan på naturmiljön och sakna betydande miljöpåverkan är kommunens ställningstagande att någon strategisk miljöbedömning inte är nödvändig att genomföra. Den påverkan på naturmiljö som eventuellt kan uppstå bedöms kunna hanteras och beskrivas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande till kommunen den 15 februari 2021 meddelat att de delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har i särskilt beslut den 11 maj 2021 fastslagit kommunens och Länsstyrelsens bedömning.

5.1.2 Klimatpåverkan

Planförslaget utgör en förtätning i stationsnära läge med kommersiell och allmän service inom gång- och cykelavstånd. På så vis bidrar planförslaget till att skapa goda förutsättningar att från bostäder resa kollektivt och gå eller cykla istället för att köra bil. Genomförandet av en sådan planeringsstrategi kan på en större skala bidra till att begränsa klimatpåverkan genom minskat användande av fossila bränslen för resor och transporter.

5.1.3 Hushållning av mark

Förtätning och bostadsbyggande inom tätortens befintliga gränser i linje med planförslaget skapar förutsättningar för att tätorten ska kunna växa utan att naturområden och jordbruksmark tas i anspråk och minskar i yta, samt att befintlig infrastruktur kan nyttjas.

5.1.4 Miljökvalitetsnormer

Föreslagna anläggningar enligt dagvattenutredningen (Starkstad, 2022) säkerställer att dagvatten från planområdet renas och fördröjs på erforderligt sätt inom fastigheten. Utredningen visar på en marginell ökning av fosfor och kväve, dock inom felmarginalen. Då planen dessutom ingår i avrinningsområdet för den aktuella våtmarksparken (se avsnitt dagvatten 3.3.1) bedöms det finnas goda förutsättningar för att den planerade exploateringen inte ska riskera att försämra möjligheterna att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer i recipienten Vallentunasjön. Våtmarksparken är en del av kommunens strategiska arbete i att möta en ökad exploatering inom tätorten och samtidigt inte äventyra Vallentunasjöns status.

För att undvika en så kallad "urspolningseffekt" av regnbäddar och dagvattenlösningar vid skyfallsflöden har dagvattenutredningen beräknat en situation utan reningseffekt i makadam-magasinet. Resultatet visade att möjligheterna att uppnå MKN i recipienten Vallentunasjön inte försämras, även vid större flöden. (Starkstad, 2022)

5.1.5 Natur

Utbyggnad av området enligt förslag till detaljplan innebär att i stort sett all befintlig vegetation inom planområdet påverkas. Den begränsade ytan gör att det blir svårt att behålla någon vegetation inom området, framförallt vid anläggandet av det underjordiska garaget då schaktning kommer behöva ske. Studier kring byggnadsplaceringen har gjorts i syfte att bevara de äldre tallarna i områdets norra del, men för att uppnå nödvändiga hänsynsavstånd till befintlig bebyggelse, ett konsekvent stadsmässigt förhållande till Mörbyvägen samt erforderliga gårdsytor och ytor för dagvattenhantering har det bedömts att det inte finns förutsättningar att bevara dessa träd. Utöver detta kommer minst en av tallarna att behöva tas ned i

samband med kommunens utbyggnad av ny gång- och cykelbana längs Mörbyvägens västra sida.

Detaljplanens möjliggörande av ett flerbostadshus är en avvägning mellan bevarande av naturvärden och bebyggelseutveckling på platsen. Äldre tallar är viktiga för många arters överlevnad och ingår i en naturtyp som minskar i ett svenskt perspektiv, vilket talar för vikten av att bevara de äldre tallarna. Gamla träd bidrar med ett stort antal ekosystemtjänster* och är av särskild vikt för att bevara biologisk mångfald. Därtill anger översiktsplanen att naturliga förutsättningar så långt som möjligt ska utnyttjas vid bebyggelseutveckling.

Argument för bebyggelseutveckling på platsen är att det skapar en bebyggelse som vänder sig mot/aktiverar gaturummet och kan bidra till att öka den upplevda tryggheten på platsen. Andra argument till att möjliggöra flerbostadshus på platsen är att det bidrar till bostadsförsörjningen på en plats med god offentlig/kommersiell service med närhet till kollektivtrafik och där befintlig infrastruktur kan nyttjas. Bebyggelseutveckling på platsen bedöms även vara i linje med översiktsplanens strategier för den fysiska utvecklingen att verka för en "tätare bebyggelse med småstadskvalitéer" i kommunens tätorter.

Sammantaget har bedömningen gjorts att behovet av bostäder, översiktsplanens inriktning om en tätare bebyggelse med småstadskvalitéer och en ändamålsenlig struktur för bostäder på platsen prioriterats framför platsens naturvärden. Ett genomförande av detaljplanen bedöms få negativa konsekvenser för naturmiljön på platsen. I ett kommunövergripande sammanhang bedöms dock de negativa konsekvenserna vara små. Om liknande avvägningar mellan bebyggelse/bevarande av naturvärden upprepas i flera detaljplaner över tid kan det däremot få större konsekvenser.

För att minimera de negativa konsekvenserna som exploatering av området innebär har det i inventeringen föreslagits skydds- och kompensationsåtgärder. Som kompensation föreslås plantering av inhemska blommande arter för att gynna pollinering (ekosystemtjänst) på såväl allmän platsmark som kvartersmark rekommenderas. Plantering kan ske med träd och buskar samt i rabatter. Vidare föreslås återplantering eller nyplantering av hanträd av sälg som har stora mängder pollen. Sälgen är en viktig födoresurs för våraktiva insekter. Även lindens och päronträdet rekommenderas ersättas eftersom de fungerar som födoresurs för pollinerande insekter.

**Ekosystemtjänster är de nyttor vi får gratis av naturen, exempelvis rening av vatten, mat, klimatreglering och rekreation och är vitala för människans välbefinnande och överlevnad.*

5.2 Stads- och landskapsbild

Genomförandet av planförslaget innebär ett tillskott i stadsbilden utmed Mörbyvägen och Fornminnesvägen. Planförslaget kan ses som en pågående förtätning

som sker längs Mörbyvägen och i centrala Vallentuna med i huvudsak flerbostadshus som har en något större skala än bebyggelse från tidigare årtionden. I denna kontext är planförslaget en del av bebyggelseutvecklingen som kommer göra stadsbilden längs Mörbyvägen och Fornminnesvägen lite tätare, mer stadsmässig och urban. Som helhet bedöms planförslaget ha en positiv inverkan på gaturummet och stadsbilden.

5.3 Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet berörs inte av några skyddade eller utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljöer eller objekt. Befintligt gathus från 20-talet kommer att rivas när detaljplanen genomförs. Gathuset bedöms ha ett visst bevarandevärde, se mer under avsnitt 2.5. Samtidigt är bevarandevärdet inte tillräckligt högt att det anses rimligt att begränsa användningen av marken till att byggnaden ska stå kvar. Det allmänna intresset av bostadsbyggande bedöms prioriterat framför intresset att bevara platsens kulturvärden. Platsens läge i centrala Vallentuna nära Roslagsbanan är strategiskt för att tillgodose behovet av bostäder nära service och kollektivtrafik. Rivningen av huset bedöms ha små negativa konsekvenser för kulturmiljön i centrala Vallentuna.

Planförslaget anpassar sig i övrigt till omgivande bebyggelsemiljö i skala, volym och avstånd från byggnader. Planförslaget som helhet bedöms ha små negativa konsekvenser för kulturhistoriskt värdefull miljö.

5.4 Hälsa och säkerhet

Planförslaget redovisar hur markföroreningar, buller och vibrationer, risken för översvämning, grundläggning och radon kan hanteras inom planområdet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Genomförandet av planen medför att antalet parkeringsplatser inom planområdet kommer att öka. Det i sin tur medför en ökning av fordonsrörelser på angränsande vägar, vilket kan alstra ökat trafikbuller. I det stora hela bedöms däremot påverkan på trafikflödena vara så pass små att det inte rör sig om en nämnvärd påverkan av bullersituationen i området. I övrigt bedöms inte genomförandet av planen medföra några risker för människors hälsa eller säkerhet.

5.5 Ekonomiska konsekvenser

Planens genomförande innebär ekonomiska konsekvenserna i form av investeringar i allmän platsmark inom planområdet och investeringar i utvecklandet av kvarteretsmarken, vilket kommer att finansieras av byggaktören. Byggaktören kommer att betala medfinansieringsersättning till kommunen för utbyggnaden av Roslagsbanan till Stockholm city. Tillkommande bostäder skapar ett värde i sig men i ett större och längre perspektiv kan bostäderna generera skatteintäkter i form av nya kommuninvånare. Genomförandet av planen bedöms inte påverka det ekonomiska

värdet på omgivande fastigheter nämnvärt. Genomförandet kommer inte heller medföra några kostnader för omkringliggande fastigheter.

5.6 Sociala konsekvenser

Detaljplanen strävar efter att åstadkomma en trygg och trivsamt gatumiljö längs Mörbyvägen och Fornminnesvägen genom att tillkommande bebyggelse har framsida och huvudentréer mot omgivande gator. Samtidigt möjliggörs för sociala rum inom kvarteret i form av bostadsgård som kan utformas med gemensam uteplats..

Genomförandet av detaljplanen innebär att bostäder tillkommer där det finns närhet till ett bra utbud av allmän och kommersiell service, kollektivtrafik, grönområden, idrottsplatser, skolor och förskolor. Tillgängliga och säkra gång- och cykelvägar finns för att ta sig till och från viktiga målpunkter som centrum, skola och kollektivtrafik. Sammantaget finns det i planerade bostäder goda förutsättningar att uppfylla levnadsbehoven för människor från olika bakgrund och som befinner sig i olika skeden av livet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

5.7 Fastighetskonsekvenser

En konsekvens av planens genomförande avseende fastigheter är att mark som varit planlagd som allmän platsmark går från att vara i privat ägo till kommunens fastighetsinnehav. Det bedöms som en positiv konsekvens av planens genomförande då huvudprincipen är att allmän platsmark ska ha kommunalt huvudmannaskap och ägas av kommunen.

Inga servitut, ledningsrätter eller andra rättigheter påverkas av planförslaget.

6. Medverkande

I planarbetet har följande personer medverkat: Hans Guldevall, planarkitekt, Jesper Kramers, planarkitekt, Fabian Gabrielsson, Projektledare/exploateringsingenjör, Robin Andersson, Emelie Nilsson, och Erika Svensson miljöplanerare, Irena Juric, Helena Homle och Josefin Bohlin, trafikplanerare och Frida Krantz Röhne, gatuingenjör.

7. Bilagor

- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan del 2 av Rickebyhöjd, 2021-05-11
- Undersökning om betydande miljöpåverkan del 2 av Rickebyhöjd, 2021
- Riktlinjer för avfallshantering i Vallentuna kommun 2019
- Bullerutredning Del 2 av Rickebyhöjd. Tyréns 2021
- Naturvärdesinventering, Sweco 2021

- PM geoteknik Vallentuna-Mörby 1:98 m.fl. AFRY 2021
- Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik Del 2 av Rickebyhöjd. AFRY 2021
- PM Miljöteknisk markundersökning Del 2 av Rickebyhöjd AFRY 2021
- PM Dagvattenhantering Del 2 av Rickebyhöjd, Starkstad 2022
- Bebyggelseförslag och illustrationsmaterial, Scott Rasmusson Källander arkitektkontor 2022

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Christer Foglé

Hans Guldevall

Planchef

Planarkitekt