



DETALJPLAN FÖR

ORMSTA-STENSTA

**OMFATTANDE FASTIGHETERNA ORMSTA, 1:33, 1:34
M.FL..**

**VALLENTUNA KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN**

PLANBESKRIVNING

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

NORMALT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT

D20201210_Ormsta-Stensta

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

1. Innehåll

2. Inledning	9
2.1 Planens syfte och huvuddrag	9
2.2 Plandata	10
2.2.1 Lägesbestämning	10
2.2.2 Markägoförhållanden	10
2.3 Tidigare ställningstagande	11
2.3.1 Översiktsplan	11
2.3.2 Fördjupad översiktsplan för Norra Vallentuna och Lindholmen	11
2.3.3 Bostadsbyggnadsprognos	11
2.3.4 Detaljplaner	12
2.3.5 Markavvattningsföretag	13
2.3.6 Regional utvecklingsplan för Stockholmregionen	13
2.3.7 Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	13
3. Förutsättningar	14
3.1 Stads- och landskapsbild	14
3.1.1 Bebyggelse	14
3.2 Naturmiljö	15
3.3 Kulturmiljö	15
3.3.1 Torpet Nyborg	15
3.3.2 Fornlämningar	17
3.4 Geotekniska förhållanden	20
3.5 Hydrologiska förhållanden	22
3.5.1 Avrinning	22
3.5.2 Grundvattenförhållanden	23
3.6 Gator och trafik	23
3.6.1 Vägtrafik	23

D20201210_Ormsta-Stensta

3.6.2 Kollektivtrafik	23
3.6.3 Gång och cykel	24
3.7 Service	24
3.7.1 Offentlig och kommersiell service.....	24
3.8 Hälsa och säkerhet	24
3.8.1 Markföroreningar	24
3.8.2 Buller	24
3.8.3 Farligt gods.....	26
4. Planförslag	27
4.1 Övergripande struktur.....	27
4.1.1 Rad- par- och kedjehusbebyggelse	28
4.1.2 Friliggande bebyggelse	31
4.2 Verksamheter	33
4.2.1 Förskola	33
4.2.2 Vårdboende och bostäder	34
4.2.3 Vård/äldreboende	34
4.3 Kulturmiljö	38
4.3.1 Nyborg	38
4.3.2 Fornlämningar	38
4.3.3 Övriga kulturhistoriska lämningar	39
4.4 Gator och trafik	39
4.4.1 Övergripande struktur	39
4.4.2 Trafikutredning	40
4.4.3 Huvudgata och cirkulation.....	41
4.4.4 Lokalgator	42
4.4.5 Parkering	45
4.4.6 Kollektivtrafik	46
4.4.7 Gång och cykel	46

D20201210_Ormsta-Stensta

4.5 Naturmark och stråk	49
4.6 Fastighetsindelning	51
4.6.1 Fastighetsindelningsbestämmelser	51
4.6.2 Ledningsrätt.....	51
4.6.3 Släntservitut	51
4.6.4 Gemensamhetsanläggningar	51
4.7 Teknisk försörjning	51
4.7.1 Dagvattenlösning.....	51
4.7.2 Vatten och avlopp.....	54
4.7.3 Energi/Värme	54
4.7.4 El.....	54
4.7.5 Avfallshantering.....	55
4.7.6 Återvinningsstation	57
4.8 Hälsa och säkerhet.....	58
4.8.1 Grundläggning.....	58
4.8.2 Radon	59
4.8.3 Hantering av markföroreningar.....	59
4.8.4 Hantering av översvämningsrisk	59
4.8.5 Hantering av buller	62
4.8.6 Räddningsinsats	65
4.9 Administrativa bestämmelser.....	65
4.9.1 Genomförandetid.....	65
4.9.2 Huvudmannaskap	66
4.9.3 Utökad lovplikt	66
5. Genomförande.....	68
5.1 Organisatoriska frågor	68
5.1.1 Tidplan för genomförande.....	68
5.2 Avtal.....	69

D20201210_Ormsta-Stensta

5.2.1 Planavtal	69
5.2.2 Exploateringsavtal	69
5.2.3 Markanvisningsavtal.....	69
5.2.4 Överenskommelse om förvärv av fastighet för förskola.....	70
5.2.5 Överenskommelser om fastighetsregleringar och stängning av utfarter mot Lindholmsvägen m.m.	70
5.2.6 Ersättning och avtal – medfinansiering	70
5.2.7 Avtal Vallentunavatten	70
5.2.8 Avtalsservitut	70
5.3 Huvudmannaskap och genomförandetid	71
5.3.1 Huvudmannaskap	71
5.3.2 Genomförandetid.....	71
5.4 Ansvarsfördelning	72
5.4.1 Allmän plats	72
5.4.2 Ledningar allmän plats och dagvattenhantering	72
5.4.3 Kvartersmark	72
5.5 Tillståndsfrågor	73
5.6 Fastighetsrättsliga frågor.....	73
5.6.1 Fastighetsbildning	73
5.7 Ekonomiska frågor	74
5.7.1 Planekonomi	74
5.7.2 Fördelning av genomförandekostnader	74
5.7.3 Gatukostnader.....	75
5.7.4 Inlösen och ersättning	75
5.8 Tekniska frågor	76
5.8.1 Vatten och avlopp.....	76
5.8.2 Dagvatten.....	76
5.8.3 Gator	77

D20201210_Ormsta-Stensta

5.8.4 Avfallshantering och återvinningsstation	77
5.8.5 Natur	77
6. Konsekvenser	78
6.1 Behovsbedömning	78
6.2 Miljökonsekvenser	78
6.2.1 Miljökvalitetsnormer	78
6.2.2 Naturmiljö	78
6.2.3 Åkermarksgradering	79
6.2.4 Stads- och landskapsbild	79
6.2.5 Kulturhistoriskt värdefull miljö	80
6.2.6 Hälsa och säkerhet	80
6.2.7 Trafik	81
6.2.8 Återvinningsstation	82
6.3 Ekonomiska konsekvenser	82
6.4 Sociala konsekvenser	85
6.5 Fastighetskonsekvenser	85
7. Medverkande	88

Handlingar

- Plankarta, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Övrigt underlag

- Stensta-Ormsta, Arkeologisk utredning, Ormsta 1:35 m.fl., Vallentuna socken och kommun, Uppland. Göran Wertwein, ARKEOLOGISTIK AB. Rapport 2015:8.
- Ett gravfält i Ormsta, Arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte av objekt 8 inom fastigheten Ormsta 1:40, Vallentuna kommun, Stockholms län. Göran Wertwein, ARKEOLOGISTIK AB. Rapport 2016:23
- Ormsta, Arkeologisk utredning, Ormsta 1:48, Vallentuna socken och kommun, Uppland. Göran Wertwein, ARKEOLOGISTIK AB. Rapport 2017:23.
- Naturvärdesbedömning. Anna Gustafsson och Maria Dahleman, WSP Environmental. 2015-05-25.
- Kompletterande naturvärdesinventering Ormsta Stensta. Gundula Kolb, Vallentuna kommun. 2016-05-25.
- Trafikutredning för fördjupning av översiktsplan Norra Vallentuna. Sweco. 2016-06-29.
- Beräkning av bullernivåer från väg. Sweco. 2016-08-08, rev. 2017-04-18.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Nyponvägen 13, Vallentuna. Henrik Svahnberg, Lisa Sjöholm och Johan Karlsson, SEKA Miljöteknik AB. 2016-11-14.
- Fördjupad miljöteknisk markundersökning inom Ormsta 1:254, översiktlig miljöteknisk markundersökning inom Ormsta 1:255, Vallentuna kommun. My Eklund och Anders Lindelöf, Sweco. 2017-12-08.
- Dagvattenutredning Stensta – Ormsta Vallentuna kommun. Sofia Åkerman, WRS AB. 2017-12-19.
- Trafikutredning Detaljplan Ormsta-Stensta. Per Reiland m.fl., COWI. 2019-02-01.
- PM Markradonundersökning, Vallentuna, Ormsta 1:40, Bjerking. 2019-03-04
- Solstudie Äldreboende Vallentuna Ormsta-Stensta, Tyréns. 2019-03-22
- PM Geoteknik, Vallentuna, Ormsta 1:40, Bjerking. 2019-03-29
- Skyfall Ormsta Stensta. Carl Henricsson, Vallentuna kommun. 2019-06-17
- PM/Geoteknik Ormsta-Stensta. Håkan Bohm och Ferencz Suta, Sweco. 2019-07-05
- Bullerutredning Ormsta-Stensta. Anders Sjöholm och Pontus Karlsson, Ramböll. 2019-08-16
- PM Avseende antal parkeringsplatser vid äldreboende, Ormsta Stensta i Vallentuna. Lotta Lindh. Tyréns. 2019-09-11
- Förprojektering; vägplan, vägprofiler, typsektioner med principlösning, ledningsplan, VA-profiler, dagvattenplan samt kostnadskalkyl. Annika Ritzman och Mathias Hjälml, MarkTema. 2020-03-06

D20201210_Ormsta-Stensta

- Kompletterande utredning dagvatten. Annika Ritzman, MarkTema. 2020-03-11
- PM Angående behov av hantering av Veda-Ubby torrlägningsföretag. Christer Söderäng. Structor. 2020-03-20

Planprocessen

Planuppdrag, Handläggning

Detaljplanearbete för Ormsta-Stensta påbörjades år 2014 efter beslut i kommunstyrelsens näringslivs- och planutskott (§128, KS 2014.428). Planläggningen sker utifrån PBL 2010:900 och följer Boverkets allmänna råd i dess lydelse innan 1 januari 2015 och sker med normalt planförfarande.

Detaljplanen har varit på plansamråd 27 juni – 4 september 2018 och på granskning 14 maj- 11 juni 2020.

Detaljplanen var på plansamråd den 27 juni till den 4 september år 2018 då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda fick ta del av förslaget och lämna synpunkter. Efter samrådet upprättades en samrådsredogörelse som redovisades som en del av granskningshandlingarna.

Detaljplanen var ute på granskning den 14 maj till den 11 juni år 2020 då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda återigen fick ta del av det reviderade förslaget och lämna synpunkter. Inkomna synpunkter under granskningen har sammanställts i ett granskningsutlåtande som är en del av antagandehandlingarna. Planförslaget föreslås nu antas av Kommunfullmäktige.



Preliminär tidplan

- | | |
|------------------------|----------------|
| • Samrådsbeslut | juni 2018 |
| • Beslut om granskning | april 2020 |
| • Antagande (KF) | kvartal 4 2020 |

D20201210_Ormsta-Stensta

2. Inledning

2.1 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i norra Vallentuna centralort, Ormsta. Detaljplanen innebär att friliggande småhus och rad-, par- och kedjehus kan uppföras. Vidare möjliggör detaljplanen för vård/äldreboende, förskola och gruppboende för personer med särskilda behov. Detaljplanen är i linje med intentionerna i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Norra Vallentuna och Lindholmen.

Inom planområdet möjliggörs en trafikstruktur med god framkomlighet, särskilt för gång- och cykeltrafikanter. Gatunätet utgörs av två centrala lokalgator i nord-sydlig respektive öst-västlig riktning som leder in trafiken till området via en ny cirkulationsplats på Lindholmsvägen. Därefter övergår gatunätet till mindre lokalgator. Detaljplanen medför att befintliga in- och utfarter mot Lindholmsvägen stängs och flyttas. Två anslutningar kommer finnas mot Lingonvägen i söder. Vid en av anslutningarna möjliggörs för en återvinningsstation.

Planförslaget innebär att yta säkerställs för fornlämningar i planområdets nordvästra och sydvästra del samt säkerställer att karaktärsdragen av det kulturhistoriskt intressanta torpet Nyborg bevaras.

Detaljplanen innebär att planområdet ansluts till det allmänna VA-nätet. Dagvattnet inom planområdet fördröjs och renas inom planområdets allmänna gatu- och naturmark. Planområdet ska även hantera dagvatten från exploaterade områden söder om aktuellt planområde.

2.2 Plandata



Planområdet med avstånd till Vallentuna station och Ormsta station, varje årsring motsvarar 500 meter.

2.2.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget öster om Lindholmsvägen, strax norr om Ormsta. Planområdet avgränsas i norr av fastigheterna Ubbby 1:26 och Vallentuna-Veda 1:1 (öppen ängsmark), i öst av fastigheten Ormsta 1:48 (skogsmark) och i söder och väster av befintliga bostadsområden.

Avståndet till Ormsta station är cirka 1,0 kilometer. Avståndet till Vallentuna centrum från planområdets södra delar är 1,5 kilometer. Planområdets storlek uppgår till ungefär 19,0 hektar.

2.2.2 Markägförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Ormsta 1:33, 1:34, 1:35, 1:36, 1:38, 1:40, 1:126, 1:127, 1:128, 1:249, 1:252, 1:253, 1:254, 1:255, 1:256, 1:264 och 1:959. Även delar av fastigheterna Ubbby 1:26, Ormsta 1:18, 1:41, 1:48 samt Vallentuna-Veda 1:1 ingår i planområdet.

Fastigheterna Ormsta 1:18, 1:38, 1:41, 1:48, samt Vallentuna-Veda 1:1 ägs av Vallentuna kommun.

D20201210_Ormsta-Stensta

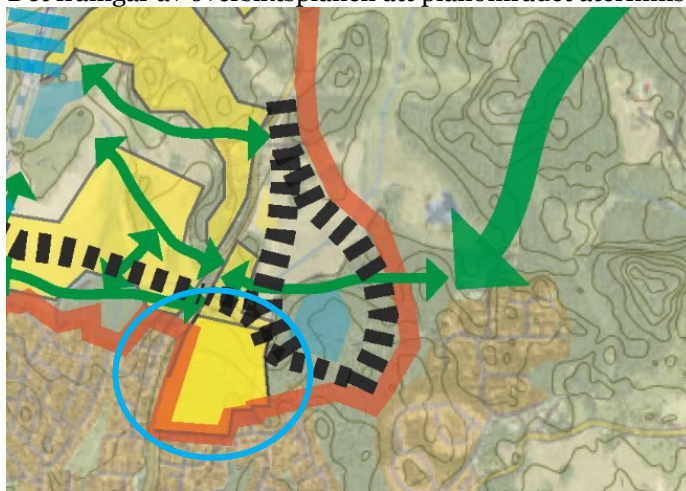
2.3 Tidigare ställningstagande

2.3.1 Översiktsplan

Planläggningen stämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

2.3.2 Fördjupad översiktsplan för Norra Vallentuna och Lindholmen

I den fördjupade översiktsplanen är detaljplaneområdet utpekad som lämplig för bostadsbebyggelse (gul yta). Öster och norr om planområdet återfinns markreservat för en förlängning av Arningevägen (svartskrafferade linjer). Detaljplanläggningen tar hänsyn till Arningevägens eventuella förlängning norr och öster om planområdet. Det framgår av översiktsplanen att planområdet återfinns i nära anslutning till en



grönkoppling, i sydvästlig riktning. Grönkopplingen finns dock utanför detaljplanområdet. Öster om planområdet återfinns ett utvecklingsområde för bostäder (blått). I den fördjupade översiktsplanen nämns att en utveckling i Molnby/Ubby med Roslagsbanans som grund är angelägen.

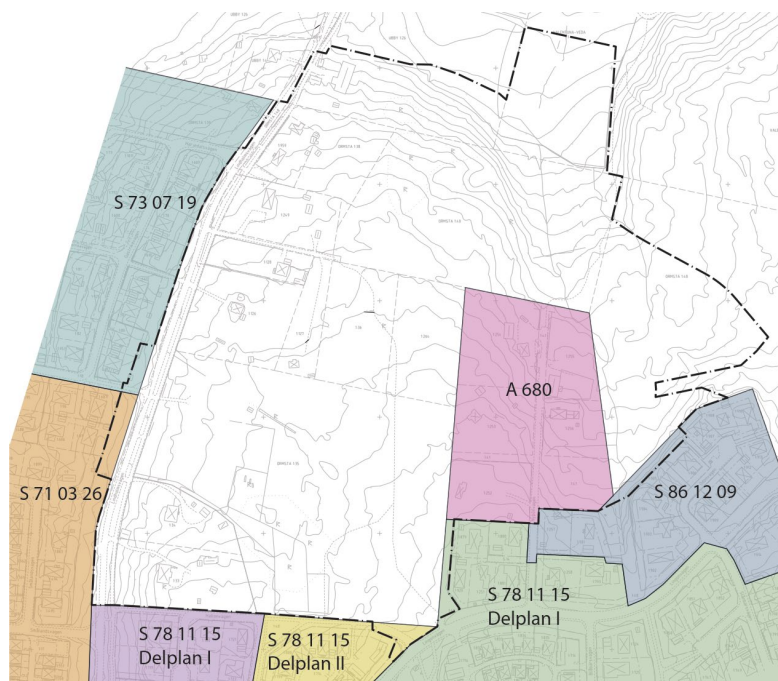
Plankarta för fördjupad översiktsplan Norra Vallentuna och Lindholmen.

Aktuellt planområde markeras med blå elips.

2.3.3 Bostadsbyggnadsprognos

I Bostadsbyggnadsprognos år 2019–2028 bedöms området kunna rymma cirka 320 bostäder. Det är en ökning från BBP 14A, (när planuppdrag gavs) där 80 bostäder redovisas och BBP 18A, (samrådsskedet) där 150 bostäder redovisas. Planområdets avgränsning har förändrats sedan planuppdraget som bostadsbyggnadsprognosen baserats på.

2.3.4 Detaljplaner



Gällande planer. Planområdet redovisas med svartstreckad linje.

Huvuddelen av planområdet är sedan tidigare inte planlagd. Den sydöstra delen av planområdet, området kring Nyponvägen, är planlagt med styckningsplan A680. Av planbeskrivningen till A680 framgår att styckningsplanen avser en ”uppdelning av fastigheter för bostadsändamål med tomtplatser ej understigande 2 500 kvm”. Planförslaget innebär att styckningsplan A680 utgår.

Planområdet berör följande avstyckningsplaner/detaljplaner. Genomförandetiden på samtliga gällande planer har utgått.

Planbeteckning	Namn	Konsekvens
A 680 TD 2006-04-29	Styckningsplan över Ormsta 1:41 (år 1940) Ändring av detaljplan för delar av Vallentuna tätort för införande av kommunalt huvudmannaskap (år 2006)	Båda upphävs i sin helhet.
S 71 03 26	Stadsplan för fastigheterna Ormsta 1:9-1:21 m.fl. NORRA ORMSTA (år 1971)	Del av allmän platsmark för park och gata ersätts med allmän platsmark för huvudgata.
S 73 07 19	Ändring och utvidgning av stadsplan för NORRA ORMSTA (år 1973)	Del av allmän platsmark för park och gata ersätts med allmän platsmark för huvudgata.

D20201210_Ormsta-Stensta

S 78 11 15 Delplan I	Stadsplan för ÖSTRA ORMSTA, Ormsta 1:48 m.fl. Delplan I (år 1978)	Del av parkmark ersätts med kvartersmark för bostäder.
S 78 11 15 Delplan II	Stadsplan för ÖSTRA ORMSTA, Ormsta 1:35 m.fl. Delplan II (år 1978)	Del av parkmark och gata ersätts med allmän lokalgata och kvartersmark för återvinningsstation.
S 86 12 09	Utvidgning av stadsplan för del av ÖSTRA OMRSTA, delpl V, fastigheterna Ormsta 1:42, 1:43 1:257 m.fl. (år 1986)	Allmän platsmark natur ersätts med område för kvartersmark bostäder.

2.3.5 Markavvattningsföretag

Strax norr om planområdet finns ett dike som omfattas av Veda-Ubby torrlägningsföretag från år 1930. Diket ligger utanför planområdet och inga åtgärder planeras i detta. Utgångspunkten för det dagvattensystem som föreslås inom planområdet är att det ska dimensioneras så att dagvattenflödet ut från området inte ökar med den nya markanvändningen. Dagvattensystemet har därför dimensionerats för ett utjämna och rena vattenflöden till dagens nivå. Genom att dagvattnet under normala situationer fördröjs så att utflödet mot torrlägningsföretaget inte är större än det utflöde som idag kommer från det oexploaterade området, så bedöms inte torrlägningsföretaget påverkas i någon större omfattning. Vid situationer med vattenflöden över dagens nivå kommer ytlig avrinning ske då dagvattensystemet är mättat. I det fallet kan mer partiklar och sediment rinna av till torrlägningsföretaget, vilket kan medföra ett ökat behov av underhåll. I och med att kommunen är huvudman för diket och den enda ingående parten i torrlägningsföretaget erfordras inget avtal.

2.3.6 Regional utvecklingsplan för Stockholmregionen

Planområdet kategoriseras i den Regionala utvecklingsplanen för Stockholmregionen (RUF) som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

2.3.7 Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Som följd av EU:s ramdirektiv för vatten har miljökvalitetsnormer (MKN) införts i Sverige. Miljökvalitetsnormer för ytvatten är ett juridiskt styrmedel med bestämmelser om kvaliteten på miljön i en vattenförekomst. Vattenförekomster statusklassificeras inom ekologisk och kemisk status. Ingen försämring i statusen till en lägre klass får ske, varken gällande den sammanvägda statusen eller för var och en av de enskilda kvalitetsfaktorerna. Planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Vallentunasjön. Vallentunasjöns ekologiska status har klassats som dålig och den kemiska statusen som uppnår ej god. Miljökvalitetsnorm (MKN) för Vallentunasjön är vid beslut 2017-02-23 att vattenförekomsten ska ha god ekologisk status år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter. I övrigt antas inte detaljplanen påverka övriga miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken. Planområdet omfattas inte heller av något riksintresse.

D20201210_Ormsta-Stensta

3. Förutsättningar

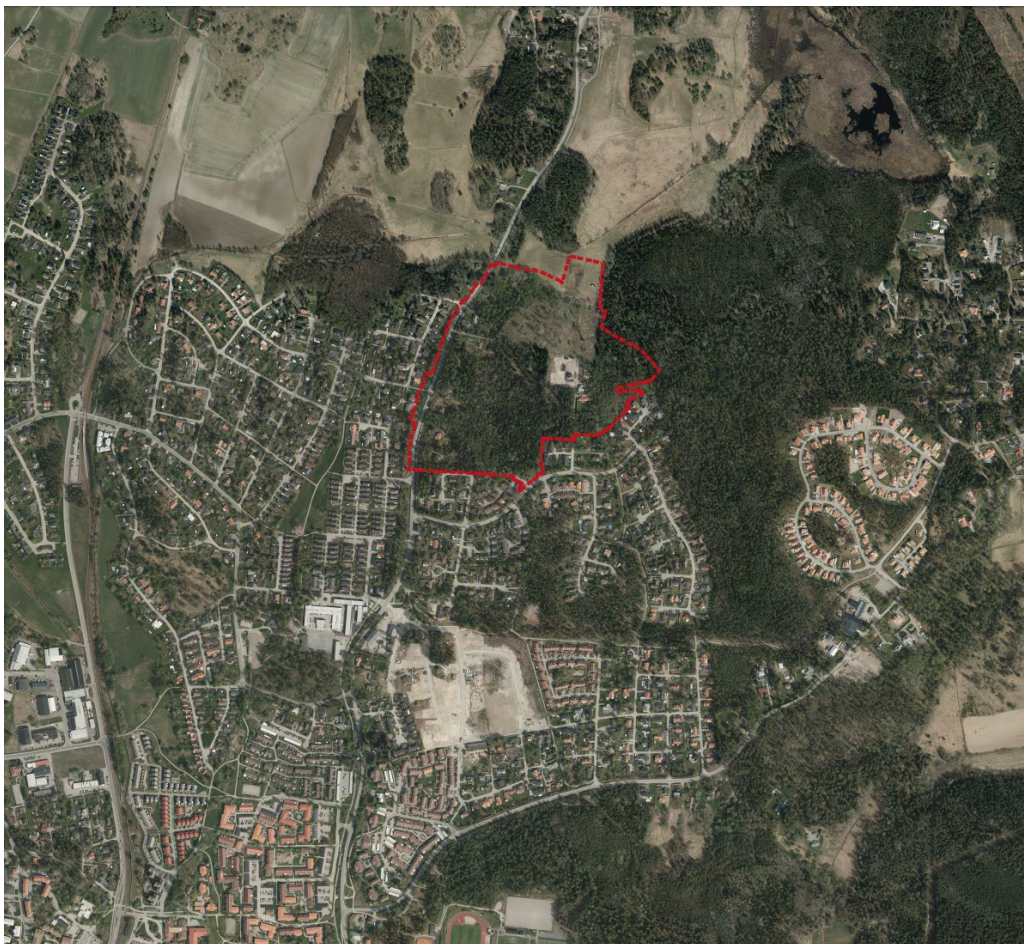
3.1 Stads- och landskapsbild

3.1.1 Bebyggelse

Huvuddelen av planområdet är oexploaterat. Befintlig bebyggelse återfinns längs med Lindholmsvägen och Nyponvägen. Bebyggelsen består i huvudsak av fristående småhus och karaktäriseras av stora fastigheter med låg exploateringsgrad.

Bebyggelsen längs Lindholmsvägen har in- och utfarter direkt mot Lindholmsvägen medan bebyggelsen längs Nyponvägen ansluter till befintlig lokalgata, Lingonvägen, som återfinns söder om planområdet.

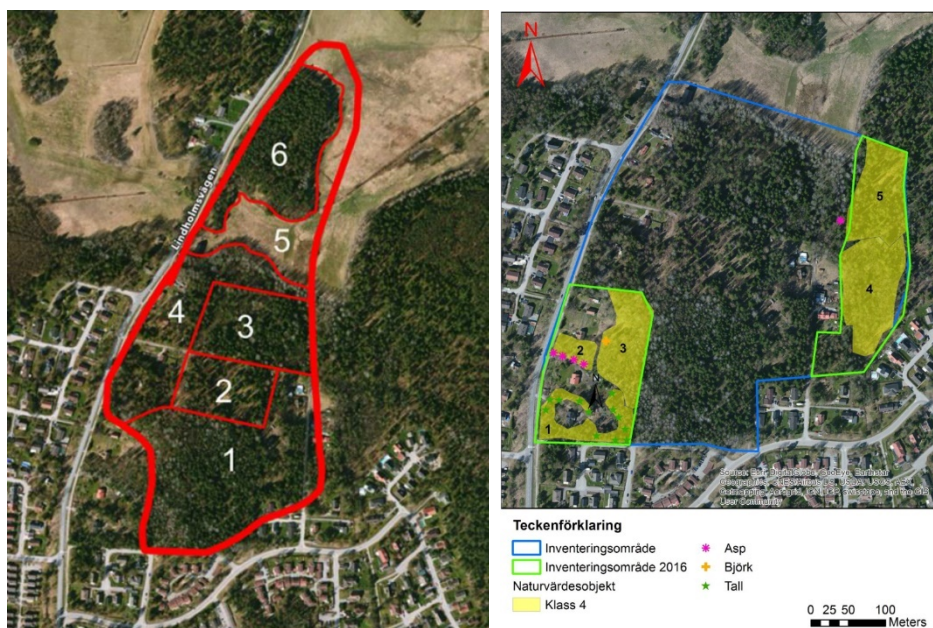
Väster om Lindholmsvägen, utanför planområdet, återfinns friliggande småhusbebyggelse, som i sydvästlig riktning övergår till radhusbebyggelse. Söder om planområdet finns rad- samt parhus och friliggande småhusbebyggelse. Öster om planområdet återfinns skogsmark och i norr öppen ängsmark som till viss del ingår i Veda friluftsområde.



Planområdet i befintlig kontext, avgränsas med röstreckad linje.

D20201210_Ormsta-Stensta

3.2 Naturmiljö



Till vänster: Inventering av WSP, 2015. Till höger: Kompletterande inventering av Vallentuna kommun, 2016.

Vegetationen inom planområdet består till stora delar av barr-blandskog. I planområdets nordliga delar återfinns tidigare jordbruksmark, i dagsläget utgör det obrukad ängsmark. I söder utgör planområdet av blandskog. Västra delen utgörs framförallt av tomtmark. Östra delen utgörs av dikad lövsumpskog och blandskog. Skogen på fastigheten Ormsta 1:40 avverkades år 2014.

Planområdets naturvärdesinventerades år 2015 av WSP (område 1–4, delvis 5 ingår i planområdet). De inventerade områdena har inget eller visst biotopvärde och lågt eller obetydligt artvärde och kategoriseras i naturvärdesklass 4 som innebär visst (lokalt) naturvärde. En stenmur observerades i område 4. En kompletterande inventering genomfördes år 2016 av Vallentuna kommun för de delar som inte ingick i inventeringen år 2015. Även denna inventering fastställde att områdena har visst biotopvärde och obetydligt eller visst artvärde och kategoriseras i naturvärdesklass 4.

3.3 Kulturmiljö

3.3.1 Torpet Nyborg

På fastigheten Ormsta 1:959 återfinns torpet Nyborg. Nyborg är en kulturhistoriskt intressant byggnad som ursprungligen uppfördes som en av flera torplägenheter tillhörande Ormsta gård. Det är oklart när torpet Nyborg byggdes. Nyborg finns inte med på Vallentuna sockenkarta, daterad år 1851. Däremot är det med största sannolikhet Nyborg som finns markerad på Generalstabskartan från år 1873. På Häradskartan, daterad år 1901–1904 finns Nyborg markerad. Torpet låg tidigare under Ormsta gård, liksom ett flertal andra torp.

D20201210_Ormsta-Stensta



Torpet Nyborg.



Till vänster: Planområdet med karta över Vallentuna socken, år 1851. Till höger: Planområdet med häradsekonomska kartan från år 1904. I den västra delen syns Lindholmsvägen. Flera torparlägenheter uppfördes någon gång mellan år 1851 och år 1904. Att vägens placering i förhållande till planområdet skiljer sig mellan kartorna beror med största sannolikhet på problem att hitta lämpliga referenspunkter, georeferering, i kartan från år 1851.

Endast ett fåtal av torpen som tillhörde Ormsta finns kvar varav Nyborg är bäst bevarad. Torpen är en kvarleva från den tid då arbetskraften var viktig för de stora gårdarna och säterierna genom dagsverken. Nyborg finns kvar på sin ursprungliga plats, längs Lindholmsvägen och många äldre detaljer finns bevarade. Nyborg har ett kulturhistoriskt värde, både som enskild byggnad och satt i ett sammanhang om Ormsta gårds historia. Nyborg har också ett socialhistoriskt, samhällshistoriskt och miljöskapande värde. Byggnaden har utpekats som värdefull i inventeringen *Vallentuna äldre bebyggelse*, år 1969–1970 av Ulf Boethius. På fastigheten finns även ett par ekonomibyggnader.

D20201210_Ormsta-Stensta

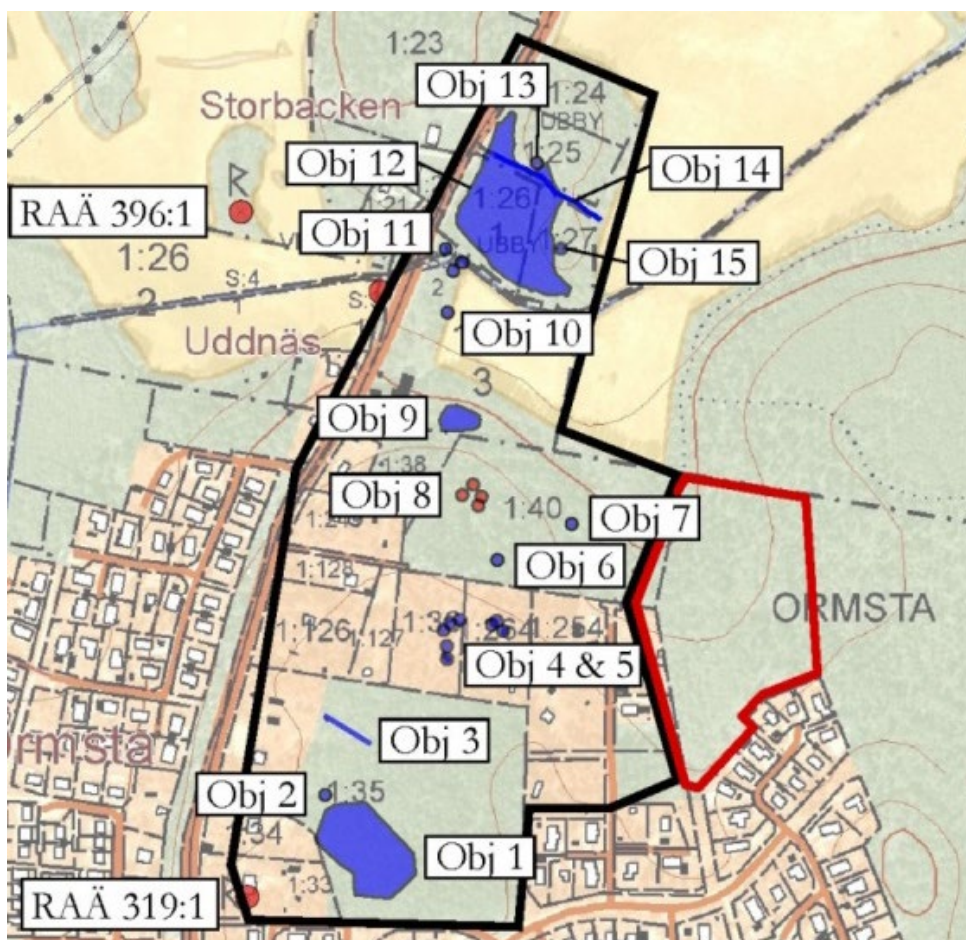
Då Ormsta ägor i huvudsak är bebyggda med bostadshus är det betydelsefullt att de få kvarvarande hus som tillhör Ormsta gård bevaras och kan berätta, inte bara om gårdens omfattning, men också om torpens betydelse för gården. Nyborg har ett parstugeplan med en stomme av liggande timmer som reveterats.

3.3.2 Fornlämningar

Inom planområdet finns två registrerade fornlämningar; bronsåldersröse (RAÄ 319:1) inom fastigheten Ormsta 1:33 och gravfält (RAÄ Vallentuna 672) inom fastigheten Ormsta 1:40.

För att fastställa om tidigare ej kända fornlämningar finns inom utredningsområdet utfördes en arkeologisk utredning, etapp 1, år 2015 (ArkeoLogistik, Rapport 2015:8). Utifrån utredningen bedömde Länsstyrelsen att en förundersökning i avgränsande syfte behövdes göras av objekt 8 (Lst beslut, dnr 43111-41476-2016, beslutsdatum 2016-05-18). En arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte av objekt 8 genomfördes år 2016 (ArkeoLogistik Rapport 2016:23).

När planområdet utökades österut genomfördes ytterligare en arkeologisk utredning öster om Nyponvägen på del av fastighet Ormsta 1:48 (ArkeoLogistik Rapport 2017:23). Vid den utredning påträffades inget av kulturhistoriskt intresse.



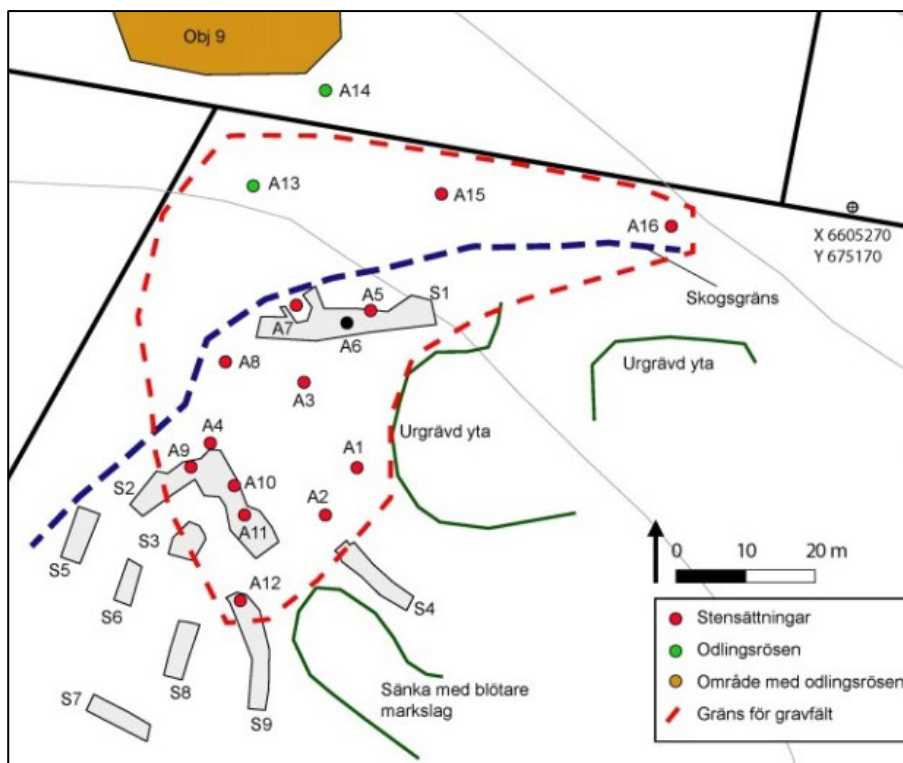
Arkeologiskt utredningsområde, etapp 1, från år 2015 är markerad med svart linje. Området norr om objekt 9 ingår inte i detaljplanens planområde. Med röd linje markeras det område där en kompletterande arkeologisk utredning genomfördes år 2017.

D20201210_Ormsta-Stensta

18

Sammanställning av identifierade objekt inom detaljplaneområdet.

Objekt	Typ	Bedömning
1	Område med fossil åker och röjningsrösen	Övrig kulturhistorisk lämning
2	Bebyggelselämning	Övrig kulturhistorisk lämning
3	Hägnad i form av kallmurad mur	Övrig kulturhistorisk lämning
4	Område med bebyggelselämningar, utgörs bland annat av en nerbrunnen byggnad och ytterligare två husgrunder	Lämningarna bedöms vara sentida och bör ha uppförts under 1900-talet
5	Röjningsrösen	Övrig kulturhistorisk lämning
6	Brott/täkt	Övrig kulturhistorisk lämning
7	Bedöms kunna vara en jordkällare	Övrig kulturhistorisk lämning
8	Stensättningar. I och med det fördjupade arbetet med avgränsning av fornlämning kunde 13 stensättningar, en härd och två odlingsrösen säkerställas. Stensättningarna identifierats som gravfält och avgränsas enligt bild nedan.	Fornlämning. Förutom avgränsningen utförs inte någon fördjupad arkeologisk utredning av gravfältet.
9	Fossil åker och röjningsrösen	Övrig kulturhistorisk lämning



Avgränsningsområde för objekt 8, gravfält

Övriga kulturhistoriska lämningar är sentida lämningar (upprättade efter år 1850) och omfattas därför inte av kulturmiljölagen och saknar skydd.

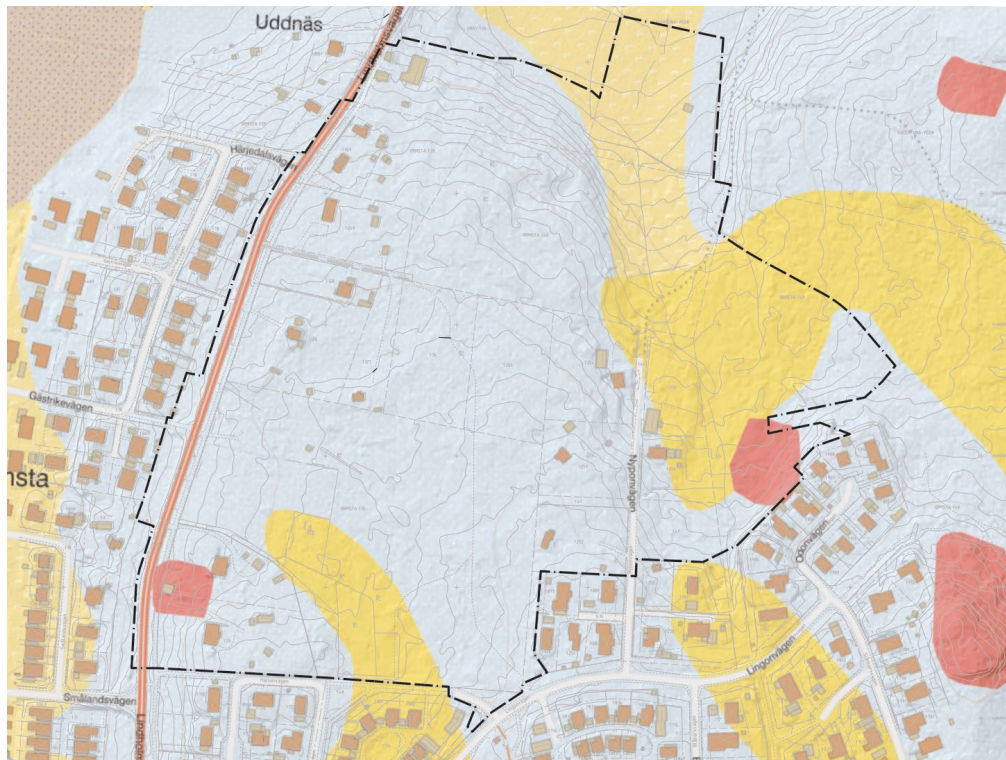
Om markinslag planeras i anslutning till fornlämningarna måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950) och får inte täckas eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändras eller skadas (2 kap 6 §). Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas kring den fornlämning som berörs. Den som leder arbetet ska anmäla förhållandet till länsstyrelsen (Kulturmiljölagen 1988:950).

3.4 Geotekniska förhållanden

Detaljplanen omfattar en del av ett höjdområde med en norrvänd sluttning ned mot Ormstaåns dalgång. Marknivåerna varierar från +39 meter i söder till +33 meter i norr. I norr finns en brant som vetter ner mot ängsmarken där lutningen varierar mellan 13–27 %. Uppe på branten är marknivån mellan +33 och +28 meter. Nere vid ängsmarken är nivåerna +20 till +18 meter. Området är relativt platt över stora delar förutom i norra och nordöstra delen där lutningen ökar mot norr.

Utförda borrhningar bekräftar den jordartskarta som SGU redovisat, det vill säga lera i nordost och sydväst. I övrigt består området av morän. I sydväst är det cirka 1,4 meter torrskorpelera på morän, vilket innebär fast mark. I nordost finns cirka 1–2 meter torrskorpelera som underlagras av cirka 1 meter lera på morän. Lerlagrets mäktighet

ökar mot ängsmarken. Området i övrigt består av siltmorän i vilken inslag av silt finns.



Geologiska förhållanden inom planområdet, SGU:s jordartskarta. Gult: lera, blått: morän och rött: berg. Planområdet markerat med svartstreckad linje.

D20201210_Ormsta-Stensta

21

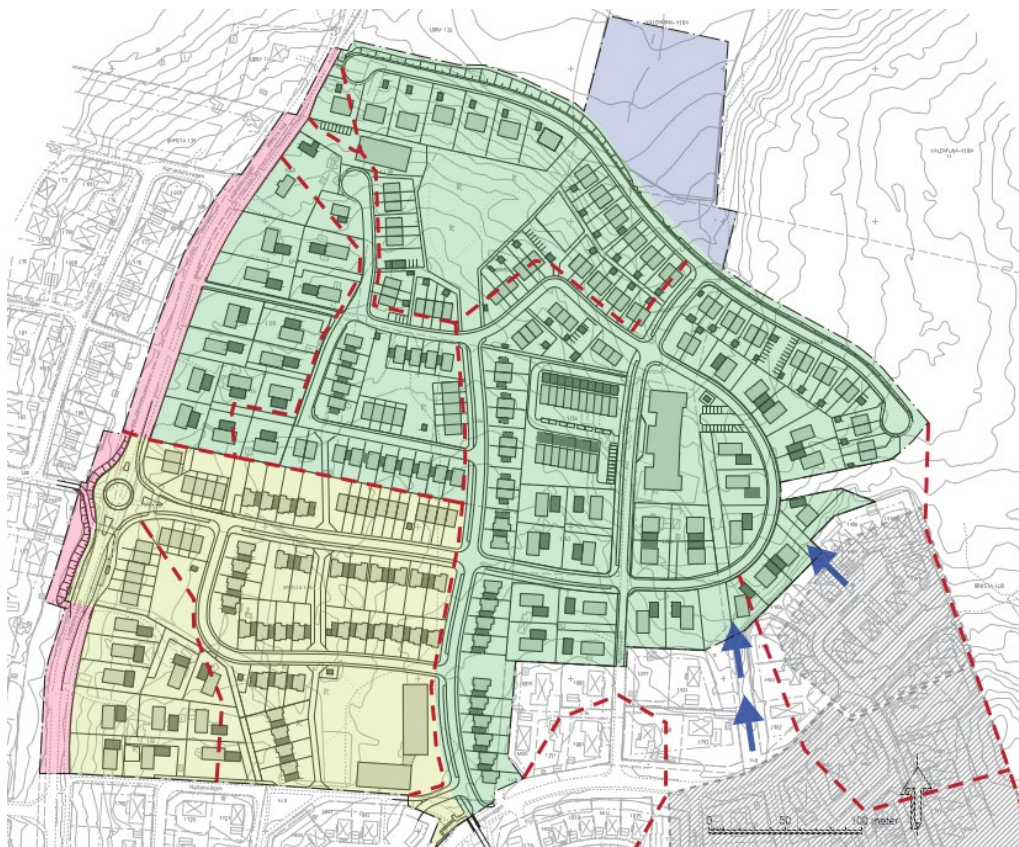
3.5 Hydrologiska förhållanden

3.5.1 Avrinning

Detaljplaneområdet innehåller tre delavrinningsområden vilka benämns Lindholmsvägen, Söder och Nordost. Inom planområdet finns det en vattendelare som går tvärs Lindholmsvägen, vilket innebär att delar av vägen avvattnas norrut och andra delar söderut. Den del av planområdet som avrinner åt söder uppskattas till 5,5 hektar och 12,6 hektar uppskattas avrinna norrut mot Ormstaån. Översilningsytan på ången i norr uppgår till 0,9 ha. Vid Ormstaån når vattnet slutligen Vallentunasjön som är närmst belägna ytvattenförekomst. Samtliga delområden avvattnas både innan och efter föreslagen genomförd exploatering till Vallentunasjön.

Inga större naturligt förekommande instängda områden återfinns i planområdet. Lågpunkter där begränsade mängder vatten kan ansamlas återfinns i öster inom skogsområdet samt på fastigheten Ormsta 1:40 (kalhygget).

Dagvatten från bostadsbebyggelsen söder om planområdet har sitt utflöde i planområdets sydöstra del. Vattnet leds ytledes via en bäck, på vissa delar diffust. Marken inom planområdet har idag en funktion vad det gäller fördröjning och rening av dagvatten från exploaterade områden söder om aktuellt detaljplaneområde. Bostadsområdena söder om planområdet uppgår till cirka 10 hektar.



Inom planområdet finns tre avrinningsområden för dagvattensystem, Lindholmsvägen (rosa), söder

(gul) och nordost (grön). Översilningsyta visas i blått. Röd streckade linjer visar vattendelare vid 100-års regn. Pilarna visar var dagvatten ansluter från bostadsbebyggelsen söder om detaljplaneplanområdet.

3.5.2 Grundvattenförhållanden

Grundvattennivån varierar inom området och har uppmätts inom ramen för de geotekniska utredningarna genomförda av Sweco och Bjerking.

Inom moränområdet har uppmätts grundvattentrycknivåer mellan 2,3 meter och 3,8 meter under markytan. Mot nordost där markytan sluttar ner och lera förekommer ökar grundvattentryckets nivå till cirka 0,2 å 2,3 meter under markytan.



Inom fastigheten Ormsta 1:40 har i den östra delen lokalt uppmätts en grundvattennivå cirka 0,2 meter under markytan. I västra delen ligger grundvattennivån cirka 1,6–3,3 meter under markytan.

Illustration visar vilken del av fastigheten Ormsta 1:40 som avser den västra delen respektive den östra delen.

3.6 Gator och trafik

3.6.1 Vägtrafik

Samtliga vägar inom området och det direkta närområdet är kommunala, dock övergår Lindholmsvägen (väg 950) till statligt huvudmannaskap cirka en kilometer norr om planområdet. Lindholmsvägen har ett körfält i vardera riktningen, är klassad som huvudled och regleras med hastighetsgräns 50 km/h förbi planområdet. Lokalgator inom och i anslutning till planområdet är Nyponvägen, Lingonvägen och Hallonvägen, samtliga med hastighetsgräns 40 km/h.

3.6.2 Kollektivtrafik

Närområdet trafikeras av fyra busslinjer; 660H/660V, 661, 662 och 690 (nattbuss). Busshållplatser finns längs Lindholmsvägen. Närmste busshållplats är Östra Ormsta. Roslagsbanans station Ormsta är lokaliserad cirka 1,0 kilometer väster om planområdet.

3.6.3 Gång och cykel

Väster om planområdet, längs Lindholmsvägen, finns en gång- och cykelväg som är separerad från biltrafiken och förbinder Vallentuna centralort med Lindholmen. Sträckningen är en del av kommunens huvudcykelnät, vilket innebär ett stort anspråk på framkomlighet för alla typer av cyklister. Huvudcykelnätet sträcker sig vidare söderut mot Vallentuna station och västerut mot Ormsta station. Ytterligare gång- och cykelvägar återfinns i nord-sydlig samt i öst-västlig riktning.

3.7 Service

3.7.1 Offentlig och kommersiell service

Förskolor återfinns väster och söder om planområdet. En låg- till högstadieskola finns i Hagaområdet, cirka 1 kilometer söder om planområdet. Hagaskolan är tillgängligt via gång- och cykelvägar. Planområdet ligger cirka 2 kilometer nordost om Vallentuna centrum med skola, vård, restauranger, affärer och annan service.

3.8 Hälsa och säkerhet

3.8.1 Markföroreningar

Inom fastigheterna Ormsta 1:255 samt Ormsta 1:254 har markföroreningar påträffats. Fastigheternas lämplighet för bebyggelse (känslig markanvändning) har klargjorts i två miljötekniska utredningar. Föroreningarna är utredda och avgränsade (*"Fördjupad miljöteknisk markundersökning inom Ormsta 1:254, översiktlig miljöteknisk markundersökning inom Ormsta 1:255, Vallentuna kommun, 2017-11-17"* samt *"Översiktlig miljöteknisk markundersökning Nyponvägen 13, Vallentuna, 2016-11-14"*). Påträffas markföroreningar på andra delar av planområdet ska tillsynsmyndigheten snarast informeras. Innan schaktarbeten påbörjas ska ett kontrollprogram upprättas för miljöpåverkan under byggtiden, som ska godkännas av tillsynsmyndigheten. I avtal med byggherrar och entreprenörer bör ingå att de ska följa kontrollprogrammet för miljöpåverkan.

3.8.2 Buller

En bullerutredning har tagits fram. Bullerutredningen baseras på de förutsättningar som har bedömts utgöra ett "värsta scenario" för att säkerställa att goda ljudnivåer kan åstadkommas inom planområdet. En förutsättning i planarbetet har varit att utreda konsekvenser av eventuell förlängning av Arningevägen nord/nordöst om planområdet. Bullerutredningen förhåller sig till den alternativa sträckningen som hamnar närmast planområdet och utgör på så sätt i sammanhanget ett "värsta scenario". Bullerutredningen utgår från prognostiserad trafik för år 2040, se mer om detta nedan. Vad gäller prognostiserad trafik på Lindholmsvägen är *inte* förutsättningen att Arningevägen byggs. Prognosen visar att trafikflöden längs Lindholmsvägen kommer att öka. Den exakta trafikökningen beror på framtida

D20201210_Ormsta-Stensta

bostadsbebyggelse norr om planområdet samt vilka infrastruktursatsningar som görs i samband med utvecklingen av norra Vallentuna. Skulle Arningevägens förlängning bli verklighet är också troligt att Lindholmsvägen inte kommer att vara lika trafikerad.

Trafiken för de planerade vägarna inom planområdet utgår från framtagna trafikutredning (COWI, 2019). För Lindholmsvägen och Arningevägen har högre trafiksiffror valts för att titta på ett "värsta scenario" (Sweco, 2016-06-29 och 2016-08-08). För Lindholmsvägen beräknas årsdygnstrafik (ÅDT) år 2040 vara 9000 fordon med hastighetsbegränsningen 40 km/h. Idag är den skyltade hastigheten på Lindholmsvägen 50 km/h. För Arningevägens förlängning beräknas ÅDT år 2040 vara 9300 fordon med hastighetsbegränsningen 80 km/h. För Lingonvägen beräknas ÅDT år 2040 vara 1700, 1100 och 900 fordon (olika avsnitt på gatan) med hastighetsbegränsningen 40 km/h. Önskvärt är om hastigheten sänks till 30 km/h.

Bullerutredningen utgår från *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnad*. Då detaljplanen påbörjades innan år 2015 bör en samlad bedömning avseende buller göras och riktvärdena i trafikbullerförordningen kan då också vägas in. För detaljplaneförslaget görs bedömningen att trafikbullerförordningen är lämplig att tillämpa, trots att detaljplanen påbörjades innan år 2015, eftersom den satt standarden för bostadsbyggnad sedan förordningen trädde i kraft för mer än fyra år sedan. Observeras bör att trafikbullerförordningen innehåller både lättnader och skärpningar av riktvärden sedan infrastrukturpropositionen 1996/97:53.

Då planarbetet fortfarande är pågående är det rimligt att förhålla sig till de riktvärden som råder i dagsläget. Övergångsperioden kan med marginal anses ha passerat och situationsplanen har omarbetats sedan samrådet. Bostäder bör enligt förordningen lokaliseras så att följande nivåer ej överskrids:

Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå¹
Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad – 70 dB(A) maximal ljudnivå²

¹ Om 60 dB(A) ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad var vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattid 22.00-06.00.

² Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 ggr/timme under dagtid 06.00-22.00.

Riktvärdet avser den sammanvägda ljudnivån från alla bullerkällor. Förordningen definierar ingen högsta tillåtna nivå för buller på den utsatta sidan så länge avstegfallen ovan uppfylls. Förordningen anger att mindre lägenheter än 35 kvm kan förhålla sig till 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.

För skolgård gäller *Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik* (Naturvårdsverket, 2017):

De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet – 50 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.
Övriga vistelsezoner inom skolgården - 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå¹.

D20201210_Ormsta-Stensta

25

¹ Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07–18).

För verksamhetslokaler och kontorsbyggnader finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus vid fasad som bör uppfyllas.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet påverkas inte direkt av kraven i den nya detaljplanen. Det är först när en åtgärd ska utföras som detaljplanens nya krav blir gällande, vilket benämns ”rätt till pågående markanvändning”. Det går således inte att ställa några krav på fastighetsägarna att bygga om hus i enlighet med den nya planen. Sådana krav kan bara ställas när bygglov söks. En skillnad mellan kraven för befintlig och ny bebyggelse är att för befintlig bebyggelse bör minst ett bostadsrum i en bostad vara vänt mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Ljudnivåer inomhus regleras separat genom Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus samt Boverkets byggregler som reglerar byggnadstekniska egenskaper. Inomhusnivåer beaktas därför inte i detaljplanen utan säkerställs i ett senare skede genom lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

3.8.3 Farligt gods

Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) är inga vägar i direkt anslutning till planområdet utpekade som transportled för farligt gods. Närmaste utpekade transportled utgör Lindholmsvägen (väg 950) som är utpekad som sekundär transportled för farligt gods fram till korsningen mot Lingsbergsvägen (väg 955), cirka 1 kilometer söder om planområdet. Utmed Lindholmsvägen finns inga identifierade verksamheter som kan ge upphov till transporter med farligt gods.

4. Planförslag

4.1 Övergripande struktur



Illustrationsskiss som visar en möjlig exploatering av planområdet. Blå: Friliggande småhus, Rosa: Rad-, par- och kedjehus och Orange: Verksamheter.

Illustrationsskissen visar en möjlig exploatering av planområdet där en variation av småhus, verksamheter och rad-, par- och kedjehus illustreras. Enligt föreslagen illustrationsskiss kan 320 bostäder uppföras. En alternativ utformning kan innebära att fler bostäder kan tillkomma då detaljplanen upprättats med hög flexibilitet. Detaljplanen fastställer inte hur själva indelningen av fastigheter ska se ut och illustrationsskissen visar endast på en möjlig lösning.

Bebyggelsekaraktären utgörs i huvudsak av par-, rad- och kedjehus samt friliggande småhusbebyggelse. Inom planområdet möjliggörs det för vård/äldreboende, förskola samt boende för personer med särskilda behov. Inom bostads- och verksamhetsfastigheterna är det önskvärt att grönska säkerställs i så hög grad som möjligt. För att möjliggöra infiltration av dagvatten inom kvartersmark bör hårdgjorda ytor minimeras och vegetation i form av befintliga eller nytillkommande träd, buskar, plantering, gräsytor etcetera bevaras eller prioriteras.

D20201210_Ormsta-Stensta

Vård/äldreboendet ges tillsammans med radhusen direkt väster om äldreboendet, en högre byggnadshöjd. Planområdets variation med verksamheter tillsammans med varierande bebyggelsetypologier, olika exploatörer samt flertalet markägare skapar förutsättningar för ett område som i framtiden uttrycksmässigt och gestaltningmässigt kan uppfattas som variationsrikt.

Planområdet nås med bil från Lindholmsvägen i väster samt via Nyponvägen och en ny anslutning till Lingonvägen i söder. För gående och cyklister skaps ytterligare anslutningspunkter. Området kännetecknas av centrala lokalgator som löper både i nord-sydlig samt öst-västlig riktning. De centrala gatorna uppförs med separerad gång- och cykelväg och förses med alléplantering. Rad-, par- eller kedjehus placeras i huvudsak centralt längs planområdets större lokalgator medan småhusbebyggelsen återfinns i planområdets ytterkanter.

4.1.1 Rad- par- och kedjehusbebyggelse



Illustrationsskiss som visar en möjlig exploatering av planområdet. Rosa ytor visar var rad-, par- och kedjehus kan uppföras.

Inom rosamarkerad yta regleras kvartersmarken till rad-, par- och kedjehusbebyggelse (v_1). Bebyggelsen kan uppföras till en minsta fastighetsstorlek om 300 kvadratmeter och till en byggnadsarea som motsvarar 35 procent av fastighetsarean (e_1). Eftersom upplåtelseform inte regleras i detaljplan, kan upplåtelseformen bli

bostadsrätt och därmed innebära att varje tomtplatsavgränsning blir mindre än 300 kvadratmeter.

För att säkerställa att inga instängda områden uppstår och att vatten rinner av mot lokalgatorna i händelse av skyfall regleras att lägsta grundläggningsnivå ska vara minst 0,4 meter över gatans lägsta punkt utmed fastighetsgräns (b_1). På grund av dåliga markförhållandena i delar av planområdet regleras att markens stabilitet ska säkras genom tekniska åtgärder så att sättningsskador undviks (b_2).

Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från planområdes- och användningsgräns samt förhålla sig till utlagd prickmark där byggnad inte får uppföras. Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gräns med allmän gatumark från vilken angöring medges. Miljöutrymme får placeras närmare än 6,0 meter från allmän gatumark från vilken angöring medges (p_1). Placeringsbestämmelsen säkerställer ett avstånd mellan bebyggelse och gatan som borgar för trafiksäkra utfarter samt parkeringsutrymme för bilar framför garage. Parkering är inte avsedd att ske inom allmän plats då all parkering ska ske inom kvartermark. Lokala anpassningar av avståndet mellan bebyggelse och gatan görs, exempelvis där det finns in- och utfartsförbud.

Byggnadshöjden regleras till 7,0 meter och våningsantal regleras till två våningar. Utöver 7,0 meter tillkommer volym och höjd tillnock. För att undvika långa sammansatta byggnadskroppar regleras inom vissa områden att byggnadskroppens sammanhållna parti som mest får uppgå till 60 meter (v_2). Avståndet mellan byggnadskropparna ska då vara minst 6,0 meter och där får ingen byggnad uppföras.

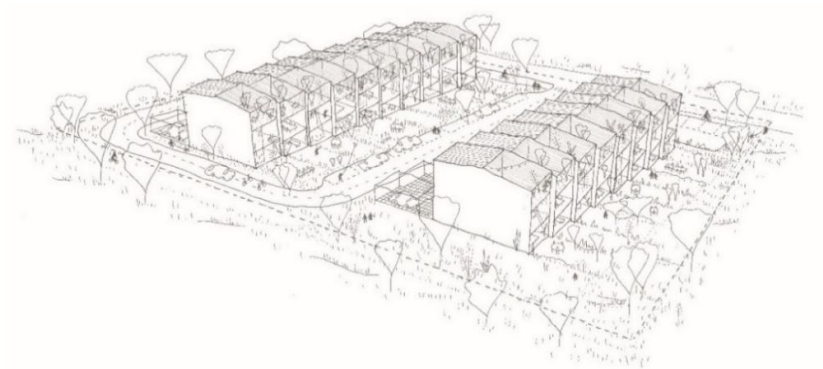
Bebyggelse i anslutning till fornlämning (gravfält) regleras särskilt med prickmark (byggnad får inte uppföras), samt bestämmelse om utökad lovplikt för uppförande av plank, murar, friggebod samt attefallshus (a_6). Byggrätter som återfinns längs Lindholmsvägen och som kommer att påverkas av en eventuell förlängning av Arningevägen förses med bullerbestämmelse (m_3), se avsnitt 4.8.5 *Hantering av buller*.

Delområde Nyponslingan



Illustrationsskiss som visar en möjlig exploatering av planområdet. Svart elips markerar Nyponslingan.

Inom delområdet Nyponslingan möjliggör detaljplanen för två längor av rad-, par- eller kedjehusbebyggelse. Illustrationen visar på två radhuslängor med sammanlagt 18 enheter. Längorna är placerade i öst-västlig riktning. Bebyggelsen trappas upp i västlig riktning, från lokalgatan mot slutningen. Tillsammans med vård/äldreboendet, öster om Nyponslingan medger detaljplanen en högre höjd än övrig småhusbebyggelse. Inom Nyponslingan regleras nockhöjden till 10,0 meter. Nyponslingan regleras med en största byggnadsarea om 1710 kvadratmeter, vilket motsvarar en 35 % exploatering av fastigheten.



Illustrationsskiss som visar en möjlig exploatering av fastigheten Ormsta 1:254. Arrhov Frick, år 2018.

Området trafikförsörjs genom en enskild gata som angör mot tillkommande lokalgata i öster. Området för gata regleras med prickmark (byggnad får inte uppföras), u-område och g-område. U-området säkerställer att allmänna underjordiska ledningar kan förläggas inom området. G-området säkerställer att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Markföroreningar har identifierats på del av fastigheten Ormsta 1:254. Bygglov får inte ges förrän miljöföroreningarna är avhjälpta och marken understiger KM (känslig markanvändning) enligt planbestämmelse (a₅).

4.1.2 Friliggande bebyggelse



Illustrationsskiss som visar en möjlig exploatering av planområdet. Blå ytor visar var friliggande bebyggelse kan uppföras.

Detaljplanen innebär att det utöver de 9 befintliga småhusen möjliggörs för ytterligare cirka 50 fastigheter för friliggande småhusbebyggelse. Huvuddelen av den friliggande småhusbebyggelsen placeras längs de mindre lokalgatorna i planområdet. Den lägre exploateringsgraden genererar färre fordonsrörelser i jämförelse med rad-, par- och kedjehusbebyggelsen, vilket gör att gatustrukturen blir väl anpassad till bebyggelsen. Den friliggande småhusbebyggelsen regleras med en utnyttjandegrad i förhållande till fastighetsstorleken, vilket bidrar till områdets variation.

Inom fastighet som regleras med e₂:

- är minsta fastighetsstorlek 800 kvadratmeter. Skaftväg/servitutsområde får inräknas i fastighetsstorleken. Största byggnadsarea per fastighet är 180 kvadratmeter. Komplementbyggnadernas sammanlagda byggnadsarea får som högst uppgå till 60 kvadratmeter av den totala tillåtna byggnadsarean inom fastigheten. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter och för komplementbyggnader är högsta nockhöjd 3,6 meter.
- ska lägsta grundläggningsnivå vara minst 0,4 meter över gatans lägsta punkt utmed fastighetsgräns (b₁). Detta för att säkerställa att inga instängda områden uppstår och att vatten rinner av mot lokalgatorna i händelse av skyfall.

- ska huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad 3,0 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gräns med allmän gatumark från vilken angöring medges (p_2).
- tillåts endast friliggande hus (fril).
- tillåts högst en lägenhet per fastighet (v_3).

Inom fastighet som regleras med e_3 :

- är minsta fastighetsstorlek 600 kvadratmeter. Skaftväg/servitutsområde får inräknas i fastighetsstorleken. Största byggnadsarea per fastighet är 160 kvadratmeter. Komplementbyggnadernas sammanlagda byggnadsarea får som mest uppgå till 50 kvadratmeter av den totala tillåtna byggnadsarean inom fastigheten. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter och för komplementbyggnader är högsta nockhöjd 3,6 meter.
- ska lägsta grundläggningsnivå vara minst 0,4 meter över gatans lägsta punkt utmed fastighetsgräns (b_1). Detta för att säkerställa att inga instängda områden uppstår och att vatten rinner av mot lokalatorna i händelse av skyfall.
- ska huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från gräns med allmän gatumark från vilken angöring medges (p_3).
- tillåts högst en lägenhet per fastighet (v_3)

Beträffande skaftväg/servitutsområde gäller att ytan för en fastighetsbildad skaftväg tillhör den fastighet som äger vägen och ytan för ett fastighetsbildat servitut tillhör den belastade fastigheten där servitutet ligger.

Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek, men fastställer inte hur själva indelningen av fastigheter ska se ut. Tillhörande illustrationer visar endast en möjlig lösning hur fastighetsindelningen kan se ut.

För att säkerställa att inga in- och utfarter planeras mot Lindholmsvägen regleras utfartsförbud längs hela planområdets västra sida, med undantag för den allmänna infarten till området vid cirkulationsplatsen. De befintliga in- och utfarter som idag finns mot Lindholmsvägen bedöms vara trafikfarliga och ska vid ett plangenomförande stängas och flyttas. På plankartan regleras att bygglov inte får ges inom någon del av stamfastigheten eller styckningslotten förrän befintliga in- och utfarter stängts och flyttats från Lindholmsvägen (a_4). In- och utfarter ska istället ske mot de lokalator som finns inne i planområdet.

För de fastigheter som angränsar till Lindholmsvägen regleras ett cirka 1–2 meter brett u-område i fastighetsgräns mot Lindholmsvägen. I det här läget säkerställer u-området att det är möjligt att åstadkomma ett tillräckligt stort arbetsområde för anläggande av ledningar i gång- och cykelbanan längs Lindholmsvägen.

Fastigheter som återfinns längs Lindholmsvägen samt på fastigheten Ubby 1:26 regleras med bullerbestämmelse (m_3), se avsnitt 4.8.5 *Hantering av buller*. Inom

fastigheten Ormsta 1:33, i den sydvästra delen av planområdet, återfinns en fast fornlämning i form av bronsåldersröse. Fornlämningen skyddas i detaljplan med bebyggelseförbud samt med utökad lovplikt för mur, plank, friggebod och attefallshus (a_6). På fastigheterna Ormsta 1:33 och 1:34 återfinns bevarandevärda träd som ska bevaras och skyddas från skador på stam, rötter och grenverk (n_1). Träden omfattas av marklov (a_7), se avsnitt 4.5 *Naturmark och stråk*. Inom fastigheten Ormsta 1:48, i den sydöstra delen av planområdet, finns en utpekad passage för sekundär avrinning vid ett 100-års regn. Marken ska utformas så att ett stråk för avledning av översvämmande vatten säkerställs ($m_1 + a_5$).

4.2 Verksamheter



Illustrationsskiss som visar en möjlig exploatering av planområdet. Orangea ytor visar var verksamheter kan uppföras.

4.2.1 Förskola

Detaljplanen möjliggör uppförande av en förskola i planområdets södra del. Ytan för förskolefastigheten uppgår till cirka 6 420 kvadratmeter och bedöms kunna inrymma fem förskoleavdelningar. Fem förskoleavdelningar motsvarar cirka 100 barn. För att säkerställa att rekommenderad friyta för barn kan uppnås reglerar detaljplanen att byggnader får uppföras till maximalt 1 800 kvadratmeter byggnadsarea. Den förväntade friytan per barn blir då över 40 kvadratmeter per barn. Därmed bedöms en tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse säkerställas i detaljplanen. Förskolan får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 7,0 meter.

Förskolegården ska utformas så att den upplevs tillgänglig, trygg och överskådlig med god sikt och belysning för att nyttjas under hela året. Utformningen ska anpassas så att en ändamålsenlig verksamhet kan bedrivas. I detaljprojekteringen utreds om delar av den befintliga vegetationen är lämplig att spara. Vegetationen kan utgöra en kvalitet för att skapa varierade terräng- och vegetationsförhållanden, skapa sol- och skuggförhållanden eller utvecklas till en lekskog. Inom förskolefastigheten finns goda förutsättningar att utforma hantering av dagvatten så den stimulerar till lek och inlärning. Den måste dock självklart tillgodose krav på säkerhet. Exempel på dagvattenhantering är växtbäddar eller en utformning som främjar olika typer av vattenlek.

Inom förskolefastigheten ska utformning ske så att trafikflöden med tydlig in- och utfart, på- och avstigningszoner samt parkeringsplatser kan uppföras där god trafiksäkerhet eftersträvas. Detta säkerställs i detaljprojekteringen. Gårdsmiljön ska även hålla en god luft- och ljudkvalitet. En bullerutredning har genomförts som visar att gällande riktvärden uppnås på förskolefastigheten.

För att säkerställa att inga instängda områden uppstår inom förskolefastigheten och att vatten rinner av mot lokalvattnet i händelse av skyfall regleras att lägsta grundläggningsnivå ska vara minst 0,4 meter över gatans lägsta punkt utmed fastighetsgräns (b_1).

En transformatorstation ska uppföras på förskolefastighetens västra sida. Se avsnitt 4.7.4 El. På plankartan regleras att yta inom 8,0 meter från transformatorstationens fasad inte får anordnas för stadigvarande vistelse (m_4). Förskolans parkeringsplatser kan med fördel placeras intill transformatorstationen.

4.2.2 Vårdboende och bostäder

I planområdets nordvästra del möjliggörs ett boende med omkring sex lägenheter för personer med särskilda behov, vårdboende. Byggrätten regleras till en byggnadsarea om 550 kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 meter. Om vårdboende inte uppförs tillåts bostäder som alternativ användning.

På fastighetens västra del regleras att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u). Ytan ska även utformas som ett stråk för avledning av översvämmande vatten då den är utpekad som passage för sekundär avrinning vid ett 100-års regn ($m_1 + a_5$). För verksamheten finns behov av 6 parkeringsplatser, men yta finns för fler vid behov. Parkeringsplatserna kan anordnas på fastighetens västra sida och uppförs förslagsvis grusade eller med annat material som är genomsläppligt.

Fastighetens östra del berörs av respektavstånd mot fornlämningen (gravfält) inom den allmänna naturmarken. Respektavståndet regleras med prickmark och utökad lovplikt för uppförande av plank, mur, friggebod och attefallshus (a_6).

4.2.3 Vård/äldreboende

I planområdets östra del, längs Nyponvägen, möjliggörs för ett vård/äldreboende med 60 platser. Illustrationen visar en uppbruten byggnad där delar av byggnadskroppen

förskjuts och vrids från varandra för att skapa en småskalig känsla. För att minska påverkan samt säkerställa byggnadskroppens variation regleras att huskroppen ska indelas i partier med variation i färg, material eller placering (exempelvis fasadförskjutning, riktning eller förändring i höjd). Partier får inte vara längre än 27 meter (f_2). Kvartersmarken begränsas till en största byggnadsarea om 1 400 kvadratmeter.

Byggnaden anpassas i materialval för att möta närliggande natur och bebyggelse. Då landskapet lutar mot vård/äldreboendet blir taket synligt från bebyggelse väster om Nyponvägen. Byggnadskroppens byggnadshöjd begränsas till 12,0 meter med en högstanockhöjd på 14,0 meter. Byggnaden regleras med två olika höjder för att begränsa byggnadshöjden och samtidigt möjliggöra för en indragen våning och takterrass med tillhörande vinterträdgård. Ovan nock medges uppstickande delar likt hisstopp. För att möta landskapet och minska den visuella påverkan på kringliggande bebyggelse ska taket, där takterrass inte uppförs, kläs med sedum (f_1). För att säkerställa att inga instängda områden uppstår och att vatten rinner av mot lokalgatorna i händelse av skyfall regleras att lägsta grundläggningsnivå ska vara minst 0,4 meter över gatans lägsta punkt utmed fastighetsgräns (b_1).

Byggnaden ska placeras för att möjliggöra en tillgänglig entré från Nyponvägen. Av- och påstigningszon för persontransport och/eller leveranser till och från vård/äldreboendet anordnas inom kvartersmarken genom en anföringsficka. Ingen annan anföring får anordnas på fastighetens västra sida förutom anföringsfickan. För att separera trafikslagen så gott som möjligt ska sophantering/leveranser ske genom en separat ingång och entré ske genom en separat ifång. Intill anföringsfickan anordnas handikapparkering (som utformas så att backning över gångbana undviks), cykelparkeringar och planteringar.

Längs vård/äldreboendets östra fasad anordnas en gård för samvaro, odling och aktivitet. Hela utemiljön knyts samman av gångstråk med planteringar och träd. På östra sidan anordnas även en separat infart för parkeringsplatser för besökare och personal. Ett parkerings-PM har tagits fram som ingångsvärde i beslut om antal parkeringsplatser. Inom hela markanvändningsområdet för vård/äldreboendet ska 18 stycken parkeringsplatser anordnas varav minst en ska vara anpassad för rörelsehindrade, vilket regleras med planbestämmelse på plankartan.

Diagonalt över parkeringsplatserna säkerställs ett område för allmänna underjordiska ledningar (u). U-området har betydelse för planområdets dagvattenhantering och parkeringsplatserna ska anordnas så att u-området hålls tillgängligt vid behov av drift och underhåll. Ytan är även utpekad som passage för sekundär avrinning vid ett 100-års regn och ska utformas som ett stråk för avledning av översvämmande vatten ($m_1 + a_5$). En transformatorstation medges att uppföras intill parkeringsplatserna, se avsnitt 4.7.4 El.

Markföroreningar har identifierats på del av fastigheten 1:255. Bygglov får inte ges förrän miljöföroreningarna är avhjälpta och marken understiger KM (känslig markanvändning) enligt planbestämmelse (a_5).

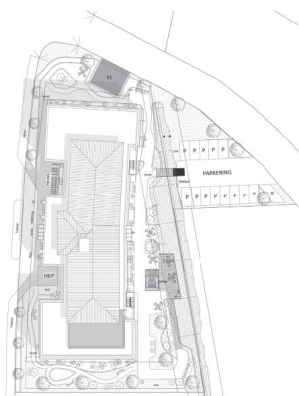


Planillustration över föreslaget äldreboende, Tyréns 2019.

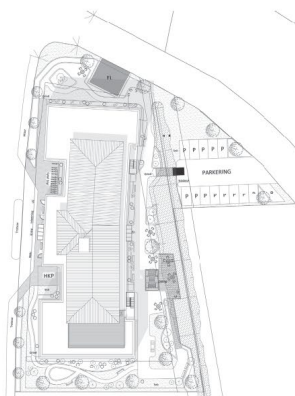
En solstudie har tagit fram för att visa omgivningspåverkan från vård/äldreboendet. Solstudien visar att det blir en omgivningspåverkan under vår/höst då delar av fastigheter öster om vård/äldreboendet skuggas under eftermiddagen. Under vintern faller skuggorna längre då solen står lägre och bebyggelsen i nordväst till nordöst blir delvis påverkade. Skuggan förflyttas dock snabbt och sammantaget bedöms skuggningseffekten som acceptabel då ingen bebyggelse hamnar i ett konstant skuggläge. Byggnadens placering styrs av prickmark för att säkerställa avstånd mot tillkommande bostadsbebyggelse med avseende på skuggning och övrig visuell påverkan.

D20201210_Ormsta-Stensta

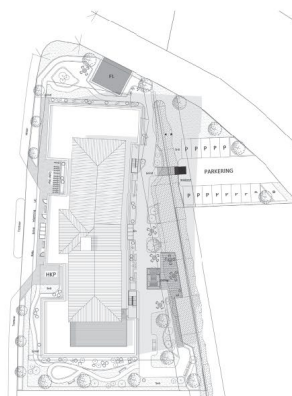
KI 10.00



KI 13.00

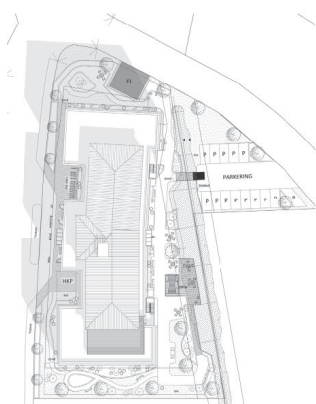


KI 16.00

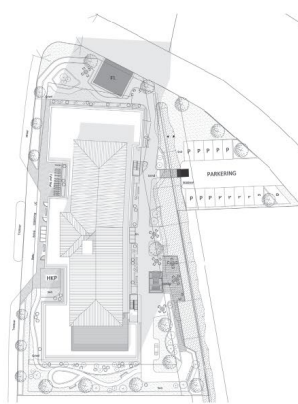


Solstudie, 20 juni.

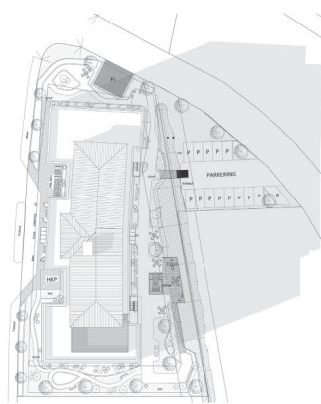
KI 10.00



KI 13.00

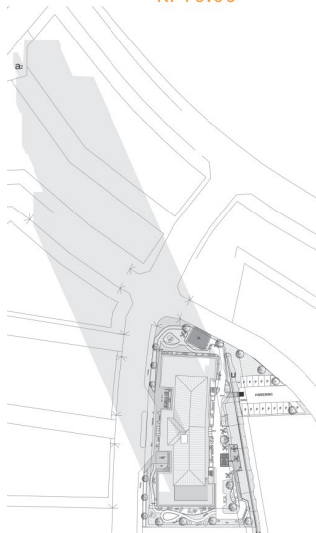


KI 16.00

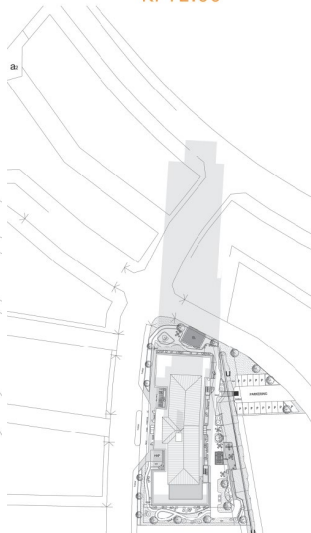


Solstudie, 20 mars och 20 september.

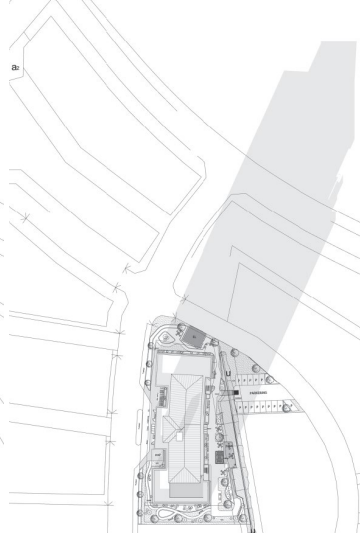
KI 10.00



KI 12.00



KI 13.30



Solstudie, 20 december. Observera att skalan skiljer sig från illustrationerna ovan.

D20201210_Ormsta-Stensta

37

4.3 Kulturmiljö

4.3.1 Nyborg

Torpet Nyborg är kulturhistoriskt värdefull i enlighet med 8 kap. 13 § PBL och får inte förvanskas. Följande karaktärsdrag får inte förvanskas (q_1):

Interiört

- Planlösningen, parstugan
- Äldre inredning såsom dörrar, uppvärmningskällor (kakelugnar och spisar) och takbrädor

Exteriört

- Fönster med fönstersättning
- Skorstenar

Följande karaktärsdrag ska särskilt beaktas (k_1):

- Takutformning med sadeltak klätt i rött lertegel
- Timmerstomme med fasadmateriäl i reveterat trä eller puts
- Fasadfärg ska vara vit med svag brytnyans

Torpet Nyborg förses med rivningsförbud (r), vilket även inkluderar farstubron. På grund av att fastigheten har särskilda värden förses även torpet med en utökad lovplikt där byggnaden kräver bygglov för yttre underhåll så som målning eller byte av fasadmateriäl, fönster, dörrar eller takmateriäl (a_3).

Byggnadens utformning (uttryckssätt/karaktär) säkerställs med bebyggelseförbud (prickmark) kring torpet. Detta säkerställer att torpet inte kan byggas ut. Prickmarken regleras med utökad lovplikt för uppförande av plank, murar, friggebodar och attefallshus (a_6).

I samband med plangenomförandet är syftet att skapa en bra angöring från lokalgatan samt att införliva komplementbyggnader, genom att till fastigheten Ormsta 1:959 reglera mark från den kommunala fastigheten Ormsta 1:38. Inom fastigheten får komplementbyggnader om totalt 175 kvadratmeter uppföras inom den del som regleras med korsmark. Befintliga och tillkommande komplementbyggnader ska underordnas torpet Nyborg och byggnadernas utformning ska anpassas till torpet (f_3 och k_2). Huruvida komplementbebyggelsen anpassas samt underordnas till torpet bedöms vid bygglovsansökan.

4.3.2 Fornlämningar

Gravfältsområdet (objekt 8) planläggas som allmän naturmark och skyddas därmed. Fornlämningsområdet är avgränsat (Göran Wertwein ARKEOLOGISTIK AB, Rapport 2016:23). Vid ett plangenomförande ska utpekad naturmark fastighetsregleras till Vallentuna kommun. Detaljplanen säkerställer ett skyddsavstånd om 15 meter mellan tillkommande bebyggelse och avgränsningsområdet för gravfältet. Skyddsavståndet redovisas genom prickmark och bestämmelse om utökad lovplikt för murar, plank, friggebod och attefallshus (a_6).

D20201210_Ormsta-Stensta

En skötselplan har tagits fram för fornlämningen RAÄ Vallentuna 672 (gravfältsområdet). Detta har skett i samråd med arkeolog och kommunekolog. Syftet med skötselplanen är att samla lämpliga skötselåtgärder för naturområde och fornlämning ki, L2013:8040, utan att påverka fornlämningen negativt.

På fastigheten Ormsta 1:33 återfinns ytterligare en fornlämning. Bevarandet av fornlämningen säkerställs med prickmark och bestämmelse om utökad lovplikt för plank, murar, friggebodar och attefallshus (a₆).

På plankartan redovisas avgränsningsområdet för fornlämningarna skrafferat och med run-R. På plankartan upplyses även om tillståndsplikt enligt 2 kapitlet kulturmiljölagen (1988:950). Inga markarbeten får utföras vid eller i närheten av fornlämningar utan tillstånd från länsstyrelsen. Om fornlämningar påträffas inom planområdet under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

4.3.3 Övriga kulturhistoriska lämningar

Vid de arkeologiska utredningarna har flertalet övriga kulturhistoriska lämningar påträffats. Dessa omfattas inte av skydd enligt kulturmiljölagen, men är önskvärda att bevara, helt eller delvis, för behålla den kulturhistoriska kopplingen till äldre miljöer.

Kulturhistoriska lämningarna bör ses som en resurs och bör förtydligas genom exempelvis skyltning. Särskilt bör de murar som finns kvar bevaras då de berättar om tidigare inhägnader eller omgärdande av till exempel trädgårdar. Är de kulturhistoriska lämningarna ej möjliga att bevara kan de exempelvis märkas ut genom stenar i marken eller flyttas. Målet ska vara att integrera dem i största möjligaste mån.

4.4 Gator och trafik

4.4.1 Övergripande struktur

Planområdet trafikförsörjs via ny direktutfart till Lindholmsvägen genom en ny cirkulationsplats. I söder ansluts planområdet mot Nyponvägen och mot Lingonvägen via en ny huvudgata. För gående och cyklister skapas ytterligare anslutningar väster- och söderut. Gatunätet inom planområdet utgörs av centrala lokalgator som löper i nord-sydlig samt öst-västlig riktning. De centrala lokalgatorna är trafikseparerade genom en allé som skiljer körbanan från gång- och cykelbanan. Vidare från de centrala lokalgatorna knyter mindre lokalgator samman området. Gångbana eller gång- och cykelbana utförs längs med samtliga gator (frånsett lokalgata D, se illustration sida 36) för att säkerställa en trafiksäker miljö. Lokalgatorna längst norrut avslutas med vändplaner. Vändplanerna ska dimensioneras för sopbil och räddningstjänst.

På plankartan regleras in- och utfartsförbud för att styra läget på bebyggelsens framtida in- och utfarter. Det är viktigt för att skapa en sammanhållen och trafiksäker miljö kring gatorna.

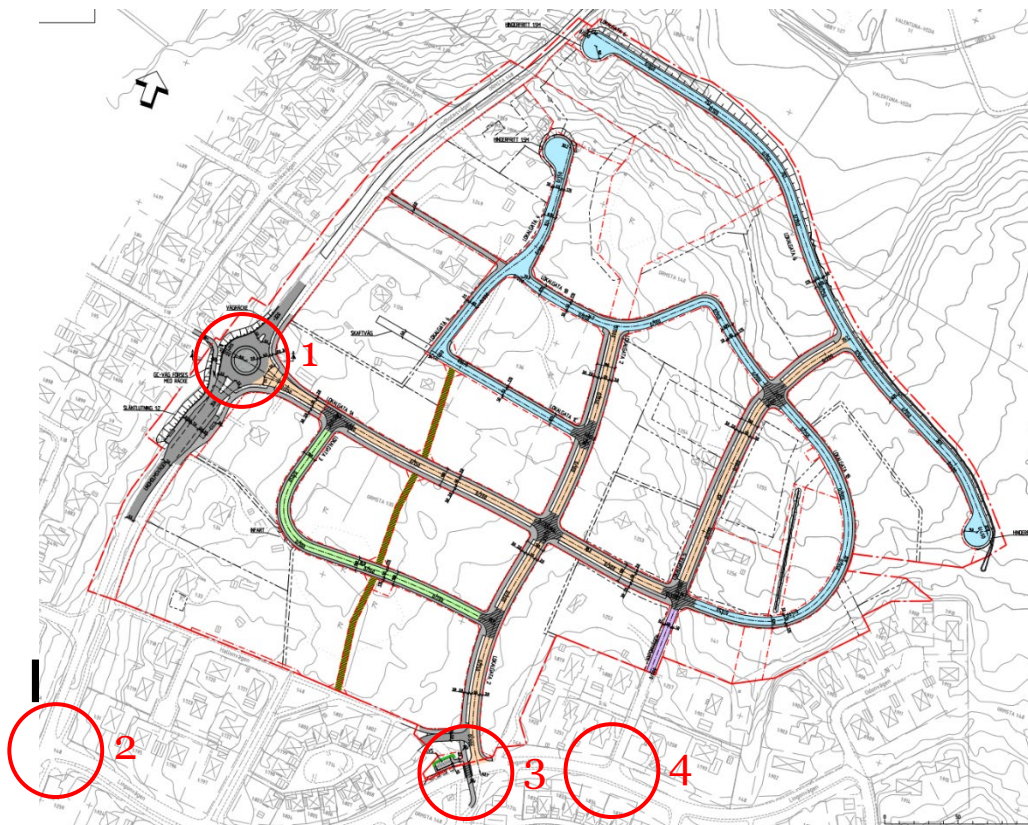
På plankartan regleras även plushöjder vid korsningspunkter och lågpunkter för att säkerställa att vatten avrinner från området i händelse av skyfall.

4.4.2 Trafikutredning

För att utreda och redovisa hur föreslagen exploatering förväntas påverka omkringliggande vägnät har en trafikutredning tagits fram (COWI, 2019). Trafiken har i utredningen antagits öka med 1 procent per år fram till prognosåret 2040, vilket baseras på Trafikverkets basprognos 2040. Det resulterar i en trafikökning på cirka 25 procent från år 2017.

Den målpunkt som tillkommer inom planområdet är förskolan, som antas attrahera cirka 50 bilresor per vardagsdygn från kringliggande bostäder inom planområdet. Även vård/äldreboendet och gruppboendet är målpunkter, men antas inte attrahera någon betydande mängd trafik från de kringliggande bostäderna. Utöver detta antas all trafik ansluta mot Lindholmsvägen. Totalt beräknas cirka 2000 fordon/dygn ansluta mot Lindholmsvägen, cirka 1 400 via den nya cirkulationsplatsen och cirka 500 via Lingonvägen. Trafikflödet på Lingonvägen beräknas öka från 1 100 fordon/dygn till cirka 1 700 fordon/dygn. Majoriteten av dessa förväntas färdas söderut. Dessa ökade flöden förväntas dock inte resultera i någon påtaglig skillnad i framkomlighet längs Lindholmsvägen. Nyponvägen bedöms endast generera ett tiotal fordon per dygn.

Trafiken som alstras antas följa samma färdmönster som kringliggande bostadsområden, vilket innebär att förmiddagen präglas av stor andel resor ut från området och vice versa under eftermiddagen. I trafikutredningen har en kapacitetsanalys genomförts på fyra utvalda korsningar som visar på en godkänd framkomlighet med god marginal. Ingen av de studerade korsningarna uppskattas få kapacitetsproblem gällande belastning eller köbildning.



Fyra utvalda korsningar i trafikutredningen. 1. Nya cirkulationsplatsen. 2. Korsningen Lindholmsvägen/Lingonvägen. 3. Korsning Lokalgata A/Lingonvägen. 4. Korsning Nyponvägen/Lingonvägen.

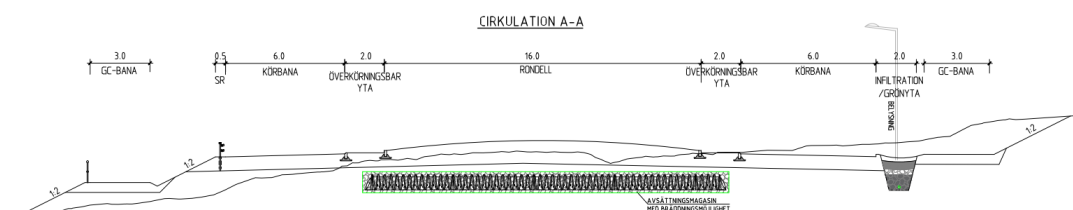
4.4.3 Huvudgata och cirkulation

Lindholmsvägen

Lindholmsvägen säkerställs som allmän huvudgata och angränsar till planlagd gatumark i stadsplanerna S 73 07 19 och S 71 03 26. Viss utökning av allmän huvudgata sker vid cirkulationsplatsen och busshållplatser på mark som tidigare var planlagd som allmän park och gata. Genom planläggning av Lindholmsvägen säkerställs att ett cirka 18 meter brett utrymme finns för framtida förbättringsåtgärder. Vilka eventuella framtida förbättringsåtgärder som kan genomföras längs med Lindholmsvägen hanteras inte i denna detaljplan.

Cirkulationsplats

Vid den nya infarten från Lindholmsvägen anläggs en cirkulationsplats med ett körfält i vardera riktningen. Cirkulationsplatsen ges en körbana på 6,0 meter och mot rondellen finns en överkörningsbar yta på 2,0 meter. I mitten av cirkulationsplatsen anläggs en rondell, 16,0 meter i diameter. Rondellen inrymmer ett avsättningsmagasin med bräddningsmöjlighet för dagvatten. På båda sidor av cirkulationsplatsen ska en 3,0 meter bred gång- och cykelbana anläggas. Söder om cirkulationen anläggs en gång- och cykelpassage.



Principskiss enligt förprojektering.

Genomförd körspårsanalys visar att cirkulationsplatsen är dimensionerad för boggibuss (15 meter), led buss (18 meter) och specialfordon (19 meter).

D20201210_Ormsta-Stensta

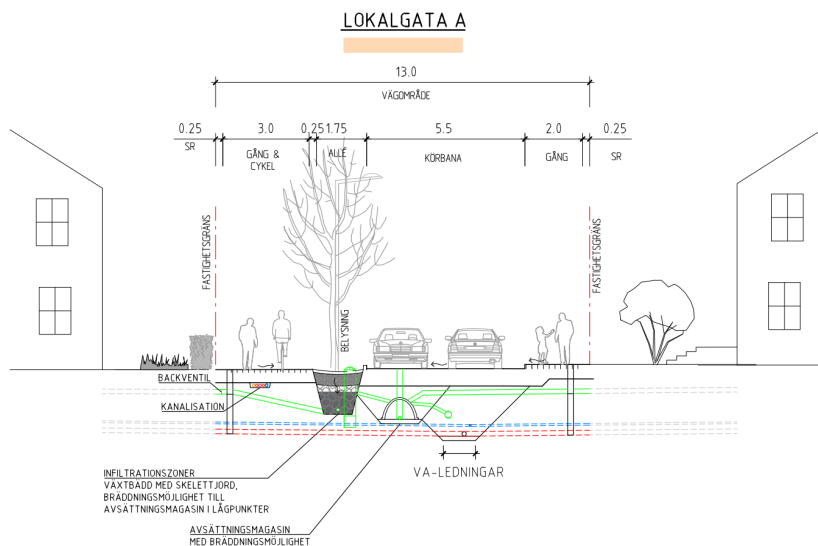
4.4.4 Lokalgator

Detaljplanen har utformats med fem typer av lokalgator. Lokalgatorna utformas efter mängden trafik som bedöms uppstå utifrån bebyggelsen samt behovet av att anlägga dagvattenlösningar i anslutning till vägen. Vägsektionerna visar hur den tekniska infrastrukturen ska lösas samt placering av belysningsstolpar.



Planillustration tillsammans med vägstruktur. Orange = lokalgata A, grön = lokalgata B, blå = lokalgata C/1, gul = lokalgata C/2, lila = lokalgata D, rosa = gång- och cykelstråk och grå = gång- och cykelbanor. Cirkulationsplats illustreras på Lindholmsvägen.

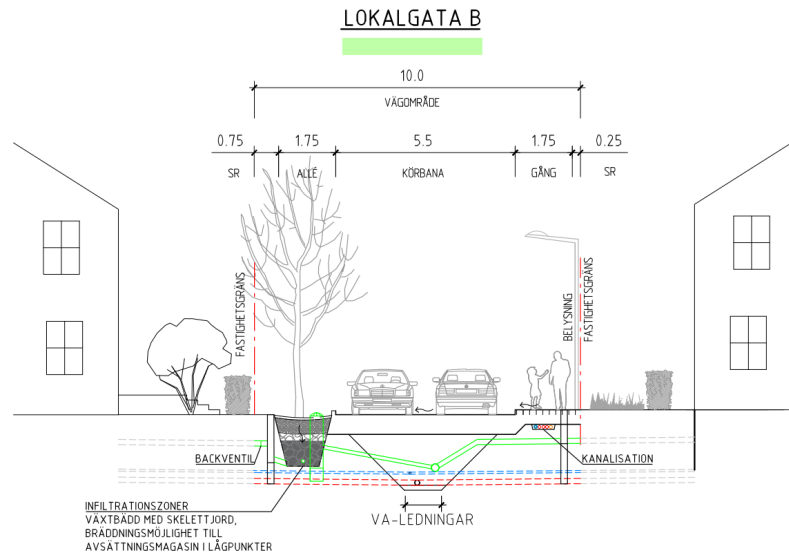
Lokalgata A



Principskiss enligt förprojektering.

Allmänplatsområdet för lokalgata A är 13,0 meter. Lokalgata A anläggs med 5,5 meter körbana, en 3,0 meter bred gång- och cykelbana på ena sidan samt en gångbana på 2,0 meter på den andra sidan. Mellan gång- och cykelbanan och körbanan möjliggörs det för en trädallé på 2,0 meter. I trädallén ska också belysningsstolpar rymmas. I trädallén anläggs växtbäddar med skelettjord med bräddningsmöjlighet till avsättningsmagasin i lågpunkter. Avsättningsmagasinen har i sin tur bräddningsmöjlighet till ledningsnätet.

Lokalgata B



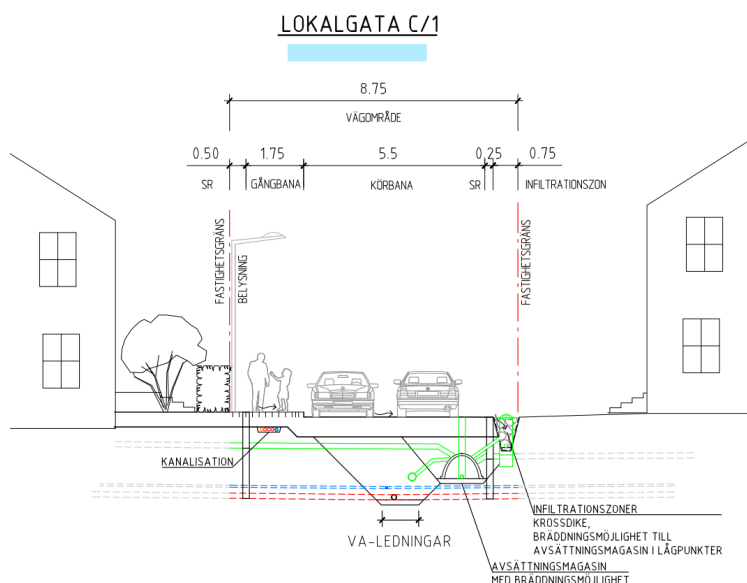
Principskiss enligt förprojektering.

Allmänplatsområdet för lokalgata B är 10,0 meter. Lokalgata B anläggs med 5,5 meter körbana. Gångbana om 1,75 meter anläggs söder om körbanan. Norr om körbanan anläggs en trädallé. I trädallén anläggs växtbäddar med skelettjord med

D20201210_Ormsta-Stensta

bräddningsmöjlighet till avsättningsmagasin i lågpunkter. Avsättningsmagasinen har i sin tur bräddningsmöjlighet till ledningsnätet.

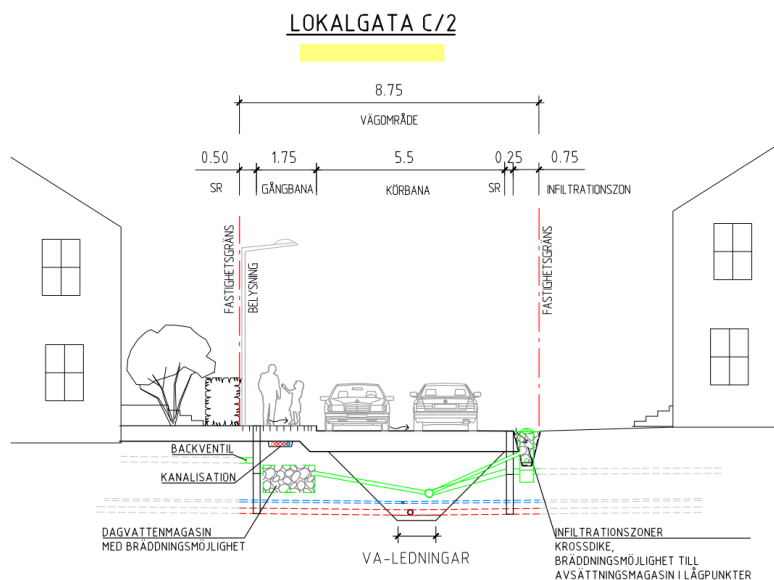
Lokalgata C/1



Principskiss enligt förprojektering.

Allmänplatsområdet för lokalgata C/1 är 8,75 meter. Lokalgata C/1 anläggs med 5,5 meter körbana. Gångbana om 1,75 meter anläggs på ena sidan om körbanan. På andra sidan möjliggörs för en infiltrationszon i form av ett krossdike med bräddningsmöjlighet till avsättningsmagasin i lågpunkter. Avsättningsmagasinet har i sin tur bräddningsmöjlighet till ledningsnätet.

Lokalgata C/2

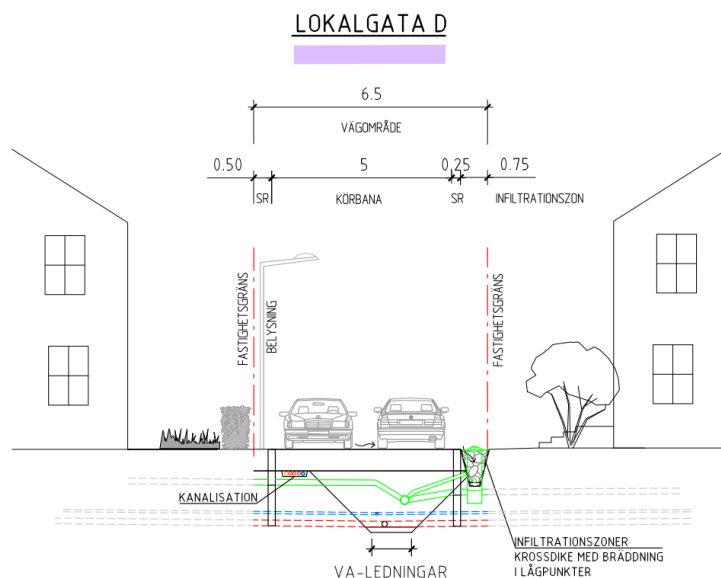


Principskiss enligt förprojektering.

D20201210_Ormsta-Stensta

Allmänplatsområdet för lokalgata C/2 är 8,75 meter. Lokalgata C/2 anläggs med 5,5 meter körbana. Gångbana om 1,75 meter anläggs på ena sidan om körbanan. På andra sidan möjliggörs för en infiltrationszon i form av ett krossdike med bräddningsmöjlighet till avsättningsmagasin i lågpunkter. Ett dagvattenmagasin anläggs under gång- och cykelbanan med bräddningsmöjlighet.

Lokalgata D



Principskiss enligt förprojektering.

Allmänplatsområdet för lokalgata D är 6,5 meter. Lokalgata D anläggs med en körbana på 5,0 meter. Ingen gångbana anläggs. På ena sidan körbanan anläggs en infiltrationszon i form av ett krossdike med bräddning i lågpunkter som sedan kopplas till ledningsnätet. Lokalgata D kommer att anslutas till befintliga Nyponvägen.

4.4.5 Parkering

All parkering ska ske på den egna fastigheten. Inom området kommer det inte finnas några allmänna parkeringsplatser.

Parkeringsplatser säkerställs utifrån kommunens parkeringsnorm vid bygglovskedet, med undantag för vård/äldreboendet där 18 parkeringsplatser ska uppföras, vilket regleras på plankartan.

4.4.6 Kollektivtrafik



Illustration över cirkulationsplats och
buss hållplatser

Längs med Lindholmsvägen skapas utrymme för busshållplatser i vardera färdriktningen. Busshållplatserna ska anläggas söder om cirkulationsplatsen, väster om fastigheten Ormsta 1:35.

Placeringen av busshållplatser har skriftligen godkänts av Trafikförvaltningen trots att utformningen avviker från Trafikförvaltningens riktlinjer då busshållplatsen i södergående körfält uppförs efter cirkulationsplats (diariet KS 2014.428-99). Övrig utformning är avstämd i samband med förprojektering och följer riktlinjerna enligt RiBuss..Bussfickorna 3 meter breda. I södergående körfält 52,5 meter lång, i norrgående körfält 54 meter lång.

4.4.7 Gång och cykel

Inom planområdet möjliggörs gång- och cykelbanor inom allmän gatumark (LOKALGATA). Längs med Hallonvägen möjliggörs för breddning av befintlig gångbana för att skapa en sammanhängande gång- och cykelbana. Separerade gång- och cykelbanor möjliggörs längs lokalgata A. Längs lokalgata B/C1/C2 möjliggörs för gångbana längs en sida om lokalgatan. Längs lokalgata D (Nyponvägen) avses gång- och cykel ske i blandtrafik. Baserat på trafikutredningen kommer endast ett tiotal fordonsrörelser att ske på Nyponvägen.

Intill den nya cirkulationsplatsen på Lindholmsvägen ska en gång- och cykelpassage anläggas för att stärka kopplingen västerut mot Ormsta station. En ny upphöjd gång- och cykelpassage ska anläggas över Lingonvägen, i anslutning till återvinningstationen, för att stärka kopplingen söderut mot bland annat Hagaskolan och Vallentuna centrum.

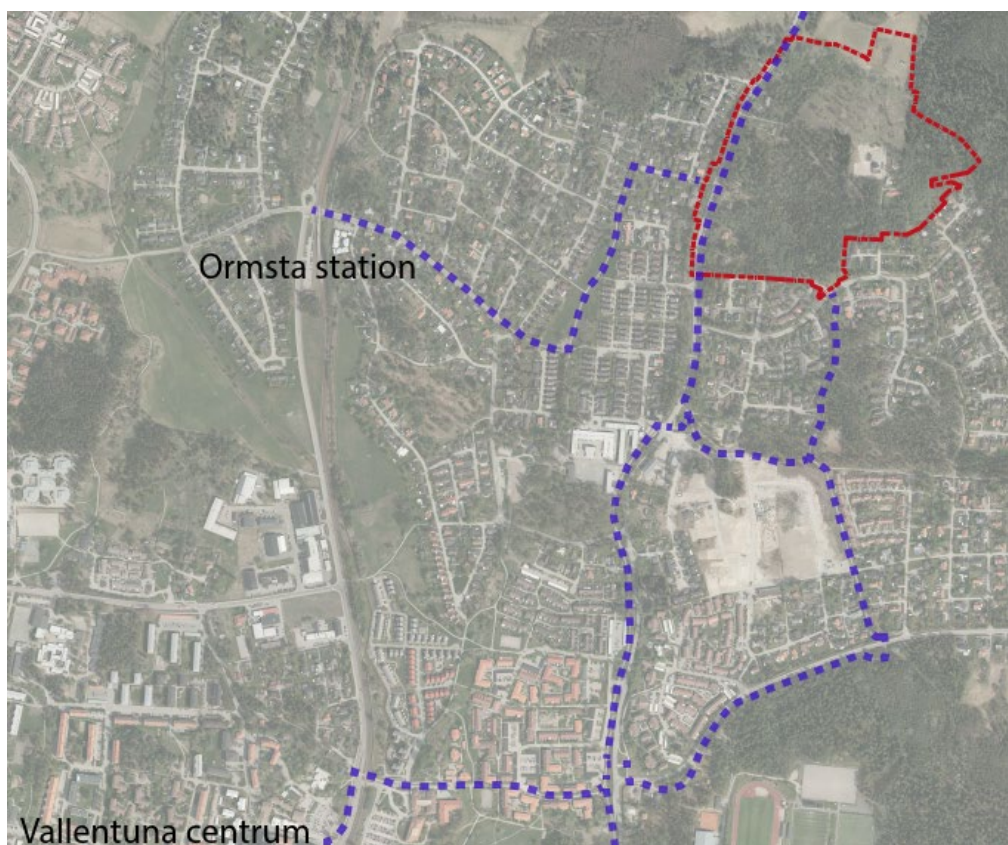


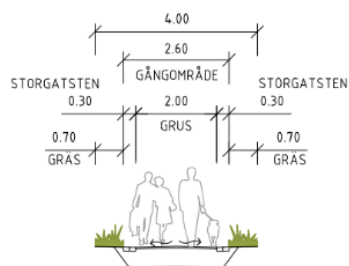
Illustration över gång- och cykelvägar till Vallentuna centrum och Ormsta station.

Som komplement till det sammanhållna gång- och cykelnätet som finns i gatustrukturen ska separerade gång- och cykelvägar anläggas inom allmän plats (GCVÄG). En tidigare infartsväg omvandlas till gång- och cykelstråk mot Lindholmsvägen. Vid vändplanen längst norrut ges möjlighet att öppna upp en koppling till Lindholmsvägen för gång- och cykeltrafik. Det är viktigt att gång- och cykelvägen utformas så att det inte blir möjligt med genomfart för biltrafik.

Ett rekreativt stråk ska anläggas från förskolan och norrut. Syftet är att skapa ett gent stråk och bryta upp bostadskvarteren. Stråket ska utföras totalt 4 meter brett. Gångområdet blir 2,60 meter och utförs med grus och storgatsten. Växtlighet bevaras i ytterkanterna för att skänka grönska till området. Stråket föreslås belysas genom lågplacerad belysning som drivs av solenergi. Planstrukturen med dess stråk innebär att målpunkter inom och utom planområdet kan nås på flera olika sätt.

D20201210_Ormsta-Stensta

NATURSTRÅK



Principskiss enligt förprojektering.

4.5 Naturmark och stråk

Ett antal grova träd som pekats ut i naturvärdesinventeringen säkerställs på fastigheterna Ormsta 1:33 och Ormsta 1:34 i planområdets sydvästra del. Träden utgörs av solbelysta solitära tallar samt en bok och bedöms utgöra höga naturvärden. På plankartan regleras att träd ska bevaras och skyddas från skador på stam, rötter och grenverk (n₁). Träden omfattas även av marklov (a₇).

För att möjliggöra bebyggelse behöver mark som delvis innehåller naturvärden tas bort. Som kompensation för detta föreslås en del av de grova träd som avverkas anläggas som faunadepåer. Död ved är en bristresurs och många sällsynta och rödlistade arter är knutna dit, varpå en ökning av död ved höjer områdets naturvärden och biologiska mångfald. Störst artrikedom finns på grov, död ved. Träden föreslås läggas ut i både soliga och skuggiga lägen med varierad markkontakt.

Faunadepåer bör placeras i närheten av där trädet avverkats. Är det inte möjligt inom egen fastighet ska det utredas om det är möjligt att träden placeras inom de kommunala fastigheterna Vallentuna-Veda 1:1 och Ormsta 1:48. Detta görs i samråd mellan kommunens kommunekolog eller motsvarande och byggaktör/fastighetsägare.

Gravfältet i planområdets norra del regleras som allmän naturmark. Naturmarken skapar en grön koppling mellan trädallén i gatustrukturen och vidare norrut mot ängslandskapet och Veda friluftsområde.

Befintliga träd som finns i området mellan bebyggelsen och ängslandskapet utmed den nordligaste lokalgatan och som bedöms möjliga att bevara ska sparas. Där förlust av träd uppkommer föreslås att en trädplantering med gräs/äng emellan träden anläggas inom allmän gatumark för att skapa en mjukare övergång mot landskapet i norr. Planområdet ligger nära naturen och i planområdets ytterkanter finns flertalet naturkopplingar. I sydöst anläggs ett öppet dike för hantering av dagvatten.



Skiss på möjlig utformning av släntområdet mellan lokalgata och ängsmark i planområdets norra del. Till vänster ses möjlig utformning av friliggande villor. Skiss av Bergkrantz Arkitektur.



Illustrationen visar planområdets gröna struktur. Pilarna visar möjliga flöden för gående och/eller cyklister.

D20201210_Ormsta-Stensta

50

4.6 Fastighetsindelning

4.6.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Bostadsbebyggelsen inom planområdet regleras med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Fastighetsindelningsbestämmelser avseende hur fastigheterna ska utformas regleras inte.

4.6.2 Ledningsrätt

Inom planområdet finns markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u-områden). U-områdena avser säkerställa att ledningarna blir allmänt tillgängliga på kvartersmark. U-områdena avser markreservat för ledningar för vatten, spill och dagvatten, el och bredband. Området är inte avsett att byggas ut med fjärrvärme.

4.6.3 Släntservitut

För att jämna ut nivåskillnader mellan väg och intilliggande tomt är det ibland nödvändigt att anlägga slänt eller stödmur. Slänträtt kommer i första hand att säkerställas genom frivilliga överenskommelser mellan kommunen och fastighetsägaren. I de fall frivilliga överenskommelser inte går att uppnå kan servitut säkerställas via lantmäteriförrättning vilket kommunen då ansöker om och bekostar. Att marken ska vara tillgänglig för slänt regleras med ett z-område.

4.6.4 Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar för exempelvis tillfartsvägar, avfallshantering, parkeringar och spill-, vatten- och dagvattenanläggningar kan komma att skapas inom detaljplaneområdet. På fastighet Ormsta 1:254 säkerställs att gemensamhetsanläggning kan skapas.

Förvaltningen av de gemensamma miljöutrymmena för avfallshantering och källsortering avseende insamling av avfall och förpackningar kan i de flesta fall ordnas gemensamt med gemensamhetsanläggningar för flera fastigheter. Detta avses regleras mer i detalj i exploateringsavtalen.

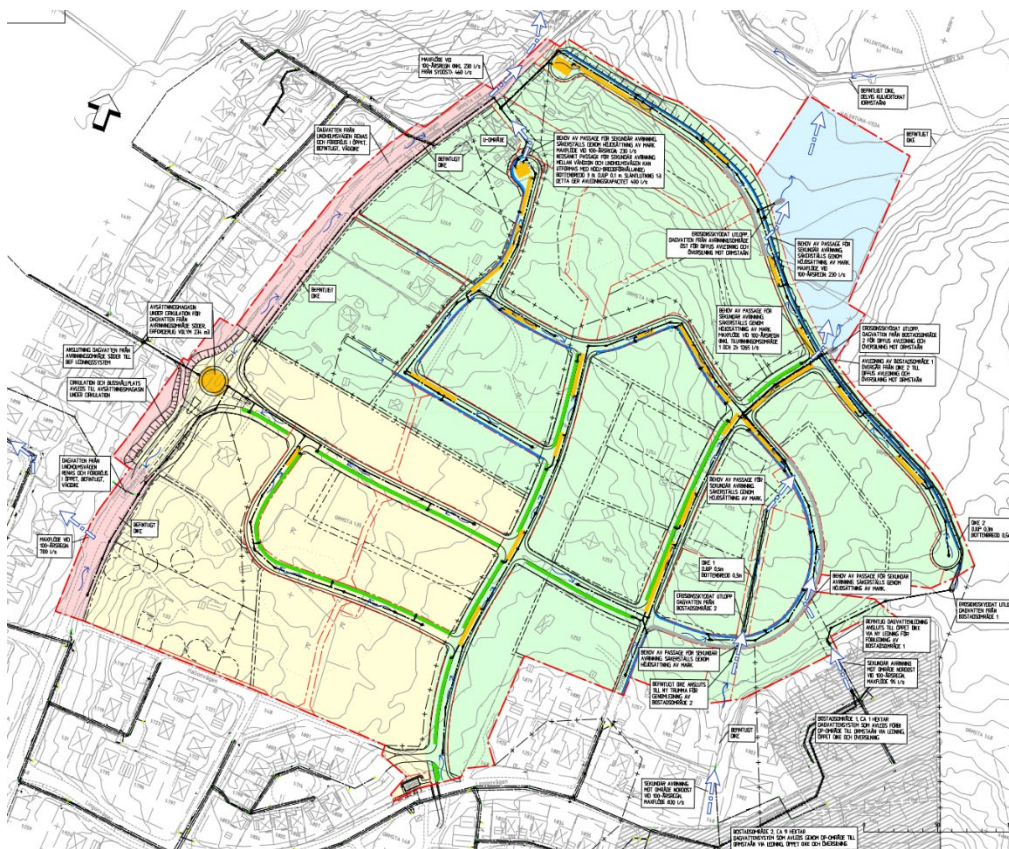
4.7 Teknisk försörjning

4.7.1 Dagvattenlösning

Som förutsättning till detaljplanarbetet har en dagvattenutredning tagits fram (WRS, 2017). I och med förprojekteringen har en kompletterande utredning avseende dagvatten tagits fram (MarkTema, 2020). Planområdet ska följa Oxunda dagvattenpolicy och praxis enligt Svenskt Vattens publikation P110. Åtgärdsnivån bygger på beräkningar som visar att åtgärder som fördröjer och renar 20 millimeter

D20201210_Ormsta-Stensta

nederbörd kan minska föroreningsbelastningen från dagvatten med 70–80 procent och därmed kunna följa miljökvalitetsnormerna.



Illustrationen visar tänkt dagvattenlösning. Gul yta avrinner mot söder, grön mot nordost och röd mot Lindholmsvägen. Blå yta redovisar översilningsyta. Dagvattnet från planområdet leds till Vallentunasjön via Ormstaån. Gröna ytor längs gatorna representerar infiltrationsyta, växtbädd med skelettjord. Blå ytor längs gatorna visar infiltrationsyta, krossdike. Gråa ytor längs gatorna visar makadammagasin. Orangea ytor längs gatorna och i cirkulationsplatsen visar avsättningsmagasin. Blå pilar är riktningspilar för ytlig avrinning. Större blå pilar med vitt visar sekundär avrinningsväg vid 100-årsregn. Grå skrafferad yta i sydost (bostadsområde 1 och 2) är befintliga dagvattensystem som avleds genom planområdet via öppna diken till översilningsytan (MarkTema, 2020).

Delavrinningsområde	Planerad yta (m ²)	Reducerad area (m ²)	Erforderlig fördröjningsvolym (m ³)
Lindholmsvägen	8 800	3 520	71
Söder	50 600	27 540	551
Nordost	122 100	61 590	1 232
Summa	181 500	92 650	1 854

Erforderlig fördröjningsvolym (m³) vid åtgärdsnivå <20 mm våtvolum från exploaterade ytor.

krossdike eller växtbäddar med skelettjordar. Skelettjordarna kommer även att kunna vara mottagare till delar av planområdets kvartersdagvatten, vilket avleds till skelettjordsbädd via servisleddning. Som ett sekundärt hanteringssteg inom avrinningsområde Nordost ska stråk med avsättningsmagasin förläggas under körbanan. Magasinen konstrueras med genomsläpplig botten för perkolation till

För att kunna hantera 20 millimeter regn ska dagvattensystemet ha en kapacitet att rena och fördröja minst 1 854 m³ dagvatten.

Samtliga lokalgator kommer som primärt renings- och fördröjningssteg att avledas till

D20201210_Ormsta-Stensta

terrass samt med bräddmöjlighet till huvudledning i gata. Fördröjande kapacitet erhålls i avsättningsmagasinen genom att utlopp antingen placeras upphöjt eller strypt. Reningseffekten erhålls främst genom att partikelbundna föroreningar och suspenderat material sedimenterar till magasinets botten. Magasinen får, likt övriga dagvattenanläggningar, inte riskera att påverka grundvattnet. Om risk föreligger kan anläggningen utformas som en tät konstruktion. Inom avrinningsområde Nordost finns två sträckor inom allmän lokalgata som ej rymmer avsättningsmagasin under körbana. Dessa förses istället med underjordiskt krossmagasin under gångbana. Hela delavrinningsområde Nordost kommer som slutligt reningssteg att kunna avledas till en översilningsyta norr om planområdet. Inom delavrinningsområde Söder hanteras dagvattnet sekundärt genom avsättningsmagasin under körbana samt i cirkulationsplatsen på Lindholmsvägen. Inom delavrinningsområde Lindholmsvägen hanteras dagvatten i ett öppet vågdike längs Lindholmsvägen. Principsektioner över dagvattenlösningarna redovisas under avsnitt 4.4.4 Lokalgator.

De två bostadsområdena som är belägna sydost om detaljplaneområdet ska fördröjas och renas motsvarande befintlig hantering (bostadsområde 1 och 2, skrafferad area i illustrationen ovan). Dagvatten från dessa angränsande områden avleds idag genom detaljplaneområdet via en bäck. För att motsvara dagens avrinning kommer dagvattnet att avledas genom och förbi detaljplaneområdet i öppna diken som efter passerande av detaljplaneområdet övergår i diffus översilning över den åkermark som är belägen direkt norr om detaljplaneområdet. Föreslagen hantering bedöms ej riskera att försämra situationen för Vallentunasjön eller andra nedströms områden.

Ämne	Riktvärde Vallentunasjön ¹
Totalfosfor (P)	80 µg/l
Totalkväve (N)	1800 µg/l

Recipientspecifika riktvärden för ämnena fosfor och kväve.

Dagvattensystemet dimensioneras utifrån 20 millimeter regn och ska ha en mer långtgående rening än sedimentation. Vallentuna kommun har även recipientspecifika riktvärden på totalkväve och fosfor för att inte påverka den närliggande recipienten Vallentunasjön negativt.

Ämne	Enhet	Befintligt	Planerat utan rening ¹	Planerat med rening ¹
Fosfor (P)	µg/l	61	170	38
Kväve (N)	µg/l	930	1400	700
Bly (Pb)	µg/l	4,2	8,3	1,2
Koppar (Cu)	µg/l	8,7	19	4,2
Zink (Zn)	µg/l	24	64	12
Kadmium (Cd)	µg/l	0,18	0,42	0,094
Krom (Cr)	µg/l	2,6	5,1	1,3
Nickel (Ni)	µg/l	3,4	5,8	1,6
Kviksilver (Hg)	µg/l	0,014	0,02	0,0085
Suspenderad substans (SS)	µg/l	27 000	40 000	10 000
Oljeindex (olja)	µg/l	210	430	73
Benzo(a)pyren (BaP)	µg/l	0,013	0,036	0,008

Beräknade föroreningshalter före (befintligt) och efter planerad exploatering. Halter som överskrider Vallentunasjöns riktvärden är markerade med rött.

En beräkning av föroreningsmängd har genomförts med schablonvärden. Resultatet av beräkningar utförda i den kompletterande dagvattenutredningen (2020) visar att genom att delavrinningsområde Söder och Nordost renas i flera steg kan god reningseffekt förväntas och sammanvägt för hela detaljplaneområdet resulterar åtgärder i acceptabla nivåer för fosfor och kväve.

Om dagvatten fördröjs och renas enligt förslag i framtagna dagvattenutredningar uppnås rening

i linje med Vallentuna kommuns riktlinjer och detaljplanen försämrar inte möjligheten att följa beslutade miljö kvalitetsnormer för Vallentunasjön. Föreslagna

D20201210_Ormsta-Stensta

åtgärder resulterar i att Vallentuna kommuns krav om totalkväve och totalfosfor ej kommer att överskridas.

Rening och fördröjning av dagvatten sker inom allmän plats; huvudgata, lokalgata och natur. Planbestämmelse "dagvatten" reglerar att anläggning för infiltration, fördröjning och rening av dagvatten får integreras i den allmänna platsmarken. Inom naturmarken i nordost regleras översilningsytan som "avrinningsstråk" för att säkerställa att dagvattnet leds från planområdet och slutligen till diket norr om planområdet. Dagvattenledningar ska även anläggas inom kvartersmark på u-områden. På kvartersmark regleras att takvatten ska infiltreras på fastigheten. Åtgärderna på kvartersmarken är inte inräknade i föroreningsbelastningen/minskningen eftersom de inte går att säkerställa att de bibehålles över tiden.

Diket som leder dagvatten från "bostadsområde 1 och 2" ska grävas om och kommer att anmälas till Länsstyrelsen som vattenverksamhet. I och med planläggning kommer planområdet att tas in i Vallentunavatten AB:s verksamhetsområde för "dagvatten fastighet" samt "dagvatten gata". Alla fastigheter inom planområdet tas in i verksamhetsområdet, eftersom området bedöms som samlad bebyggelse och har ett behov av allmän dagvattenhantering. En bedömning görs att enskilda fastigheter inte kommer kunna hantera sitt dagvatten inom egen fastighet fullt ut utan risk för negativ påverkan på grannfastigheten.

4.7.2 Vatten och avlopp

Vallentunavatten AB är huvudman för allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningar inom verksamhetsområden för allmänt VA inom Vallentuna kommun. Huvudmannen äger samt ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningar. Planområdet kommer att tas in i verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten ("dagvatten fastighet" samt "dagvatten gata"). Detaljplanen innebär att det befintliga vatten- och avloppsnätet byggs ut. Ledningar/anläggningar ska i huvudsak förläggas inom allmän platsmark. Där allmänna ledningar behöver förläggas på kvartersmark utan bestämmelsen "u" ska markåtkomst lösas med markupplåtelseavtal.

Pumpstationen som ska hantera spillvatten för planområdet placeras i ett läge nordväst om planområdet, väster om Lindholmsvägen. Pumpstationen ska även kunna försörja framtida bebyggelse som planeras utanför planområdet.

4.7.3 Energi/Värme

Miljövänlig uppvärmning förespråkas. Området planeras inte att anslutas till fjärrvärmenätet.

4.7.4 EI

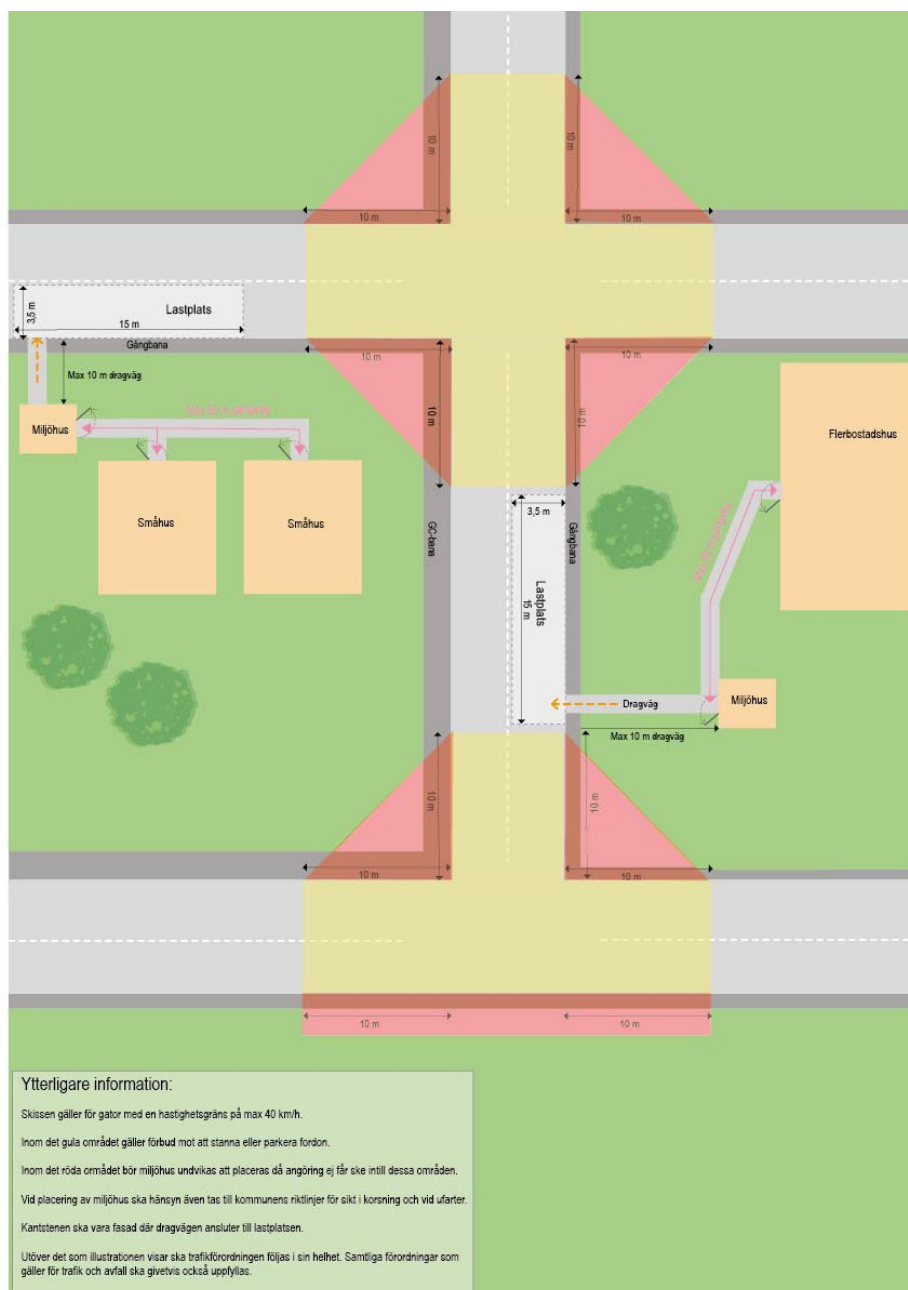
Inom planområdet reserveras yta för två transformatorstationer (E₂). Transformatorstationerna återfinns på förskolefastighetens västra sida samt öster om äldreboendet. Transformatorstationerna angörs via planområdets lokalgator.

För bostäder som uppförs intill transformatorstationerna bör buller beaktas då en transformatorstation kan uppfattas bullerstörande. Verksamhetsutövaren rekommenderar att bostadsbyggnads fasad eller uteplats inte bör placeras närmare än 15 meter från transformatorstationens fasad.

Med hänsyn till elektromagnetiska fält från nätstationerna regleras intill förskolan att yta inom 8 meter från transformatorstationens fasad (E_2) inte får anordnas för stadigvarande vistelse (m_4). Med stadigvarande vistelse avses i första hand byggnad, men bör även beaktas vid utevistelse såsom lekplats. Vid äldreboendet beaktas hänsyn till magnetfält genom att byggnad inte får uppföras (prickmark) intill transformatorstationen.

4.7.5 Avfallshantering

Enligt kommunens översiktsplan 2040 ska gemensamma anläggningar för insamling av avfall och förpackningar beaktas vid nybyggnation av flerfamiljshus och småhus. Förändringar i förordningar (2018:1462 och SFS 2018:1463) ställer även krav på fastighetsnära insamling av avfall och förpackningar. Kvarternära insamling kan likställas med fastighetsnära. Inom respektive kvarter ska yta finnas för gemensam avfallshantering och källsortering för de bostäder som regleras som par-, rad- och kedjehus (v_1). Utrymme ska anordnas för gemensam insamling av avfall under producentansvar (pappersförpackningar, plastförpackningar, glas och metall etc.) och avfall under kommunalt ansvar (hushållsavfall, matavfall etc.). Utrymmena ska dimensioneras för den faktiska avfallsmängden som genereras. På fastigheten ska det även säkerställas utrymme för tillfällig uppställningsplats av exempelvis container för hämtning av trädgårdsavfall och grovavfall.



Principillustration över placering av miljöutrymme.

I detaljplanen regleras att miljöutrymme får placeras närmare än 6,0 meter från allmän gatumark från vilken angöring medges (p_1). Detta gäller under förutsättning att placeringen följer kommunens riktlinjer och föreskrifter. En principillustration är framtagen som visar riktlinjer för placering av miljöutrymme ur avfallshanterings- och trafiksäkerhetsperspektiv. Utrymmena ska planeras och utformas så att risken för olyckor begränsas vid tillträde, transporter, användning, kontroll och underhåll. Planeringen och utformningen ska även säkerställa att risken för brukarnas eller grannarnas hygien och hälsa begränsas. Utrymmena ska vara tillgänglighetsanpassade. För att säkerställa hantering enligt ovan ska gällande lagkrav och lokala föreskrifter, kommunens föreskrifter för avfallshantering och

föreskrifter/riktlinjer för trafiksäkerhet följas. Uppförandet av utrymme för avfallshantering regleras i exploateringsavtal mellan respektive byggaktör och Vallentuna kommun. För de friliggande bostadshusen är det önskvärt att motsvarande lösning anordnas där flera privata fastighetsägare delar på ett gemensamt utrymme. Detta löses genom bildande av gemensamhetsanläggning mellan privata fastighetsägare.

4.7.6 Återvinningsstation

I planområdets södra del, norr om Lingonvägen, möjliggörs för en återvinningsstation (E₁). I samband med ett plangenomförande flyttas befintlig infart för Lingonvägens samfällighetsförening och anslutning kommer istället att ske mot tillkommande lokalgata. Mellan Lingonvägen och förskolan skapas en yta som redan är ianspråktagen och hårdgjord. Återvinningsstationen ska placeras på fastigheten Ormsta 1:48 som ägs av kommunen. För biltrafik angörs återvinningsstationen via en angöringsficka. Angöringsfickan ska utformas enligt kommunens krav, vilket gör den trafiksäker för de som lämnar avfall, men ska även uppfylla krav för hämtningsfordon. Angöringsfickan är dimensionerad för tre personbilar varav en plats kommer att vara tillgänglighetsanpassad för rörelsehindrade. Angöringsfickan avses regleras med en trafikföreskrift så att långvarig parkering inte är tillåten då det begränsar möjligheten för andra att lämna avfall och riskerar att hindra hämtningsfordon. Återvinningsstationen kommer att vara tillgänglig för oskyddade trafikanter då en angöring från intilliggande gång- och cykelbana ansluter mot stationen. Cykelparkeringar ska uppföras intill återvinningsstationen. En ny hastighetssäkrad gång- och cykelpassage ska anläggas över Lingonvägen för att knyta an mot parkstråket söderut och samtidigt fungera som en hastighetssänkande åtgärd intill återvinningsstationen.

Återvinningsstationen ska avgränsas mot intilliggande bebyggelsen genom skärm som fungerar som bullerskydd och motverkar nedskräpning (m₂). För att ytterligare minska buller kan bullerdämpande kärl krävas, främst för hantering av glas. Det är även möjligt att anlägga växtlighet som visuellt skydd. Det måste studeras i detaljprojekteringen för att säkerställa trafiksäkerhet. Det är viktigt att utformningen av kärnen och miljön kring återvinningsstationen sker med beaktande av barnsäkerhet. Placeringen av återvinningsstationen möjliggör för en flexibel planering av stationen och att den kan utformas efter behov.



Illustrationen visar möjlig utformning av återvinningsstationen.

4.8 Hälsa och säkerhet

4.8.1 Grundläggning

En geoteknisk utredning har genomförts inom planområdet (Sweco, 2019). Där marken består av morän (fast mark) samt för lerområdet i sydväst bedöms byggnader kunna grundläggas med sulor eller kantförstyvad platta på morän. Där djupet till berg är litet kan grundläggning ske på packad sprängstensfyllning. Någon risk för skred finns ej och marken är lämplig att bebygga ur ett geotekniskt perspektiv. Nedan specificeras områden där åtgärder behöver vidtas.

Gatuprofilerna ligger nära befintlig markyta med max +/- 0,5 meter. Lokalt kan det bli djupare skärningar och uppfyllnader. Gatan längst norrut i planområdet består mellan sträckan 0/100–0/200 av cirka 1,5 meter torrskorpelera på cirka 0–2 meter lera på cirka 0,5 meter friktionsjord på berg. För sträckan har gatuprofilen höjts med 1 meter, vilket i sig kan ge sättningar. Dessa åtgärdas genom tidig utfyllning med 0,5 meter överlast. Dagvatten-, vatten- och spillvattenledningar planeras läggas cirka 2 meter under markytan. Det ska kunna ske utan några extraordinära åtgärder, med undantag för de VA-ledningar som planeras i gatan längst norrut (sträckan 0/100–0/200). Där krävs tätspont och länshållning, vilket behöver samordnas med förbelastning för gata.



För fastigheten Ormsta 1:40 har en separat geoteknisk utredning genomförts (Bjerking, 2019) som visar att det inte finns någon risk för skred inom fastigheten. Den västra

D20201210_Ormsta-Stensta

delen består av cirka 0–1 meter torrskorpelera på fast lagrad sandig siltmorän och siltig sandmorän. Planerade byggnader rekommenderas att grundläggas med plattgrundläggning på fyllning av naturligt lagrad friktionsjord av morän. Grundvattennivån ligger på cirka 1,6–3,3 meter under markytan. Schakter kan utföras ner till nivå +22,5 meter utan grundvattensänkande åtgärder. Den östra delen består av upp till 2,0 meter torrskorpelera på upp till 3,0 meter siltig lera och lerig silt på morän på berg. Med hänsyn till de höga grundvattennivåerna behöver marken höjas. Det förekommer sättningsskänsliga lager och uppfyllnader inom området kommer ge sättningar. För att undvika sättningar rekommenderas tidig utläggning samt överlast. En överlast av 0,5 meter med tre månaders ligg tid bedöms vara erforderligt för att undvika framtida sättningar. Grundläggning föreslås utföras med 3,0–7,0 meters slagna spetsbärande pålar. Vid schakt genom vattenförande lager kommer tillfällig pumpning med pumpgrop erfordras. Länshållning ska förutsättas. Vid ett borrhål har sandig silt påträffats mellan 2–2,6 meter djup. Schaktning djupare än 2 meter bör där undvikas beroende på att silt är flytbenägen under vatten. Lokalt har en grundvattennivå uppmätts på cirka 0,2 meter under markytan. För att undvika vattentät konstruktion bör färdigt golv läggas cirka 0,5 meter över markytan. Detaljplanen reglerar att markens stabilitet ska säkras genom tekniska åtgärder så att risken för sättningsskador undviks (b₂). Källare får inte finnas inom någon del av planområdet.

4.8.2 Radon

Markradonundersökning har genomförts inom fastigheten Ormsta 1:40 inom område med sandig morän och lera i samband med den geotekniska utredningen av Bjerking. Marken bedöms som låg/normal radonmark. Det rekommenderas att byggnader ska utföras radonskyddade. Bedömningen är att detta gäller för hela planområdet eftersom geologin är likartad.

4.8.3 Hantering av markföroreningar

Markföroreningar har identifierats på del av fastigheten 1:254 samt 1:255. Föroreningarna är avgränsade och åtgärder för att avhjälpa förorening finns i miljöteknisk utredning (*Fördjupad miljöteknisk markundersökning inom Ormsta 1:254, översiktlig miljöteknisk markundersökning inom Ormsta 1:255, SWEKO, 2017-11-17*). Lov får inte ges förrän miljöföroreningar är avhjälpda och understiger KM (känslig markanvändning) som är kravet vid exploatering av bostäder. Detta regleras med planbestämmelse a₅.

4.8.4 Hantering av översvämningrisk

Simulering av extremregn har genomförts i verktyget SCALGO. Nederbördsvolymen sattes vid karteringen till 81,25 millimeter, vilket motsvarar ett 100-årsregn med en varaktighet på 120 minuter inklusive en klimatfaktor på 1,25. Den relativt stora nederbördsvolymen valdes för att påvisa att detaljplanen kan hantera stora vattenmängder. Analysen är relativt grov och visas med befintliga höjder inom planområdet, men har använts för att påvisa att en regelrätt skyfallskartering inte är

nödvändig att genomföra inom planområdet. Resultatet av simuleringen visar att översvämningens risk kan hanteras genom god höjdsättning av bebyggelse och avrinningsvägar längs med lokalgatorna. Vatten ansamlas nära bebyggelse vid ett fåtal områden men om marken höjdsätts för avrinning bort från byggnader förutsätts dessa ansamlingar rinna vidare och därmed inte orsaka någon skada på bebyggelse, infrastruktur eller framkomlighet.



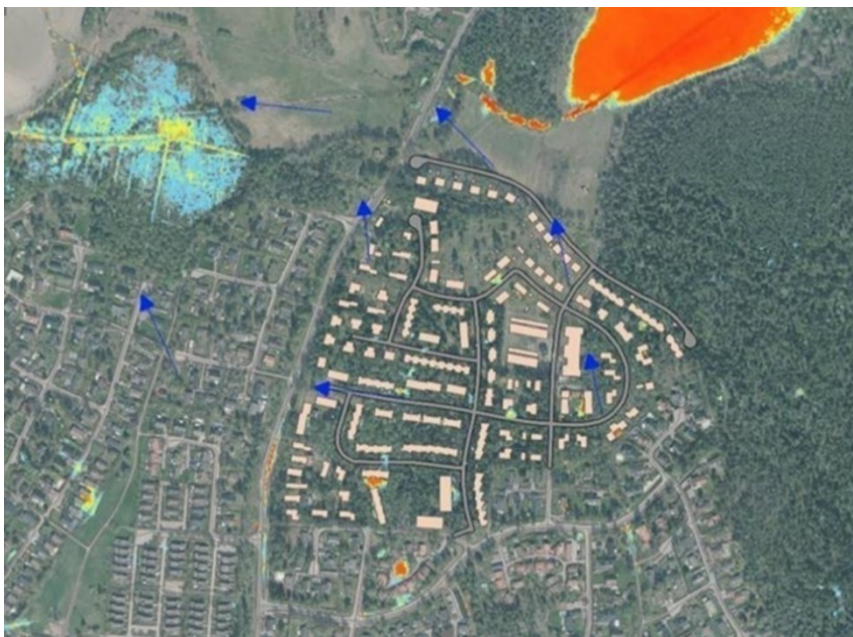
Resultatet från skyfallskartering utförs i SCALGO. Varma färger innebär ett större vattendjup. Inom planområdet uppnår vattendjupet som mest ett djup runt 0,4 meter.

Beträffande framkomlighet ansamlas vatten i ett dike vid sidan om Lindholmsvägen, men inga vattendjup kan påvisas på själva vägbanan. Planen medför därför ingen påverkan för framkomlighet för räddningstjänst eller ambulans.

Då planområdet ligger högre i terrängen rinner vattnet vidare och kan ses nedan som flödesvägar. Vattnet rinner vidare till större lågpunkter längs med Ormstaån som översvämmas vid ett 100-årsregn. Lågpunkten väster om Lindholmsvägen har generellt ett vattendjup på cirka 0,2 meter och ingen närliggande bebyggelse påverkas. Avståndet till närmsta bebyggelse är cirka 40 meter och denna är högre belägen i terrängen. Det finns även en yta uppströms Ormstaån, öster om Lindholmsvägen, med stora vattendjup och som delvis har detaljplanen inom sitt avrinningsområde. Denna yta är inte belägen i närhet av någon bebyggelse eller väg.



Flödesvägar för vatten i området (blå linjer) utifrån befintliga höjder och framtida bebyggelse. Dessa kommer att förändras vid korrekt höjdsättning av kvartersmark och nya vägar.



Flödesriktning på ytvattenavrinning från planområdet.

På kvartersmarken regleras att lägsta grundläggningsnivå ska vara minst 0,4 meter över gatans lägsta punkt utmed fastighetsgräns (b_1 och b_2). För de fastigheter som angränsar till två gator ska bebyggelsen höjdsättas med utgångspunkt från den gata som ligger lägst i terrängen. Planområdets lokalgator höjdsätts för att undvika instängda områden och för att föra ut vattnet från planområdet.

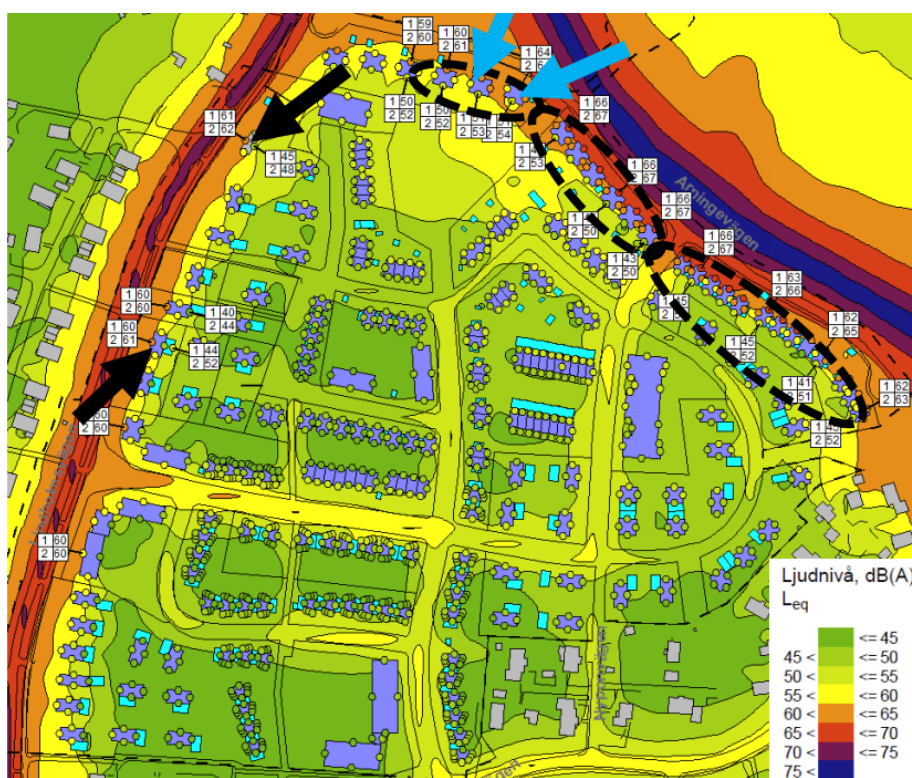
På plankartan säkerställs stråk för avledning av översvämmande vatten, på kvartersmark (m_1) och på allmän platsmark (stråk). Det är viktigt att dessa stråk utformas så att vattnet kan ta sig ut ur området. Norr om planområdet regleras

D20201210_Ormsta-Stensta

”avrinningsstråk” inom allmän naturmark. Syftet är att säkerställa en sekundär avrinningsyta och trög avledning av skyfallsvatten innan det når diket inom fastigheten Ubby S:4, norr om planområdet.

4.8.5 Hantering av buller

Bullerutredningen (Ramböll, 2019) visar på beräkningar som tagit höjd för ett ”värsta scenario” vad gäller trafikflödena och Arningevägens förlängning. Inom planområdet finns goda förutsättningar att uppfylla de riktvärden som finns för ny bostadsbebyggelse enligt trafikbullerförordningen. Vid några bostadsfasader överskrider riktvärdena, men avstegskraven kan erhållas om hänsyn tas till detta då bostäderna planeras. Vid planering av bostäderna behöver hänsyn tas till att minst en uteplats i anslutningen till bostaden placeras där ljudnivån underskrider riktvärdena. Ljudnivåerna vid skolgården uppfyller riktvärdena för samtliga studerade scenarion.



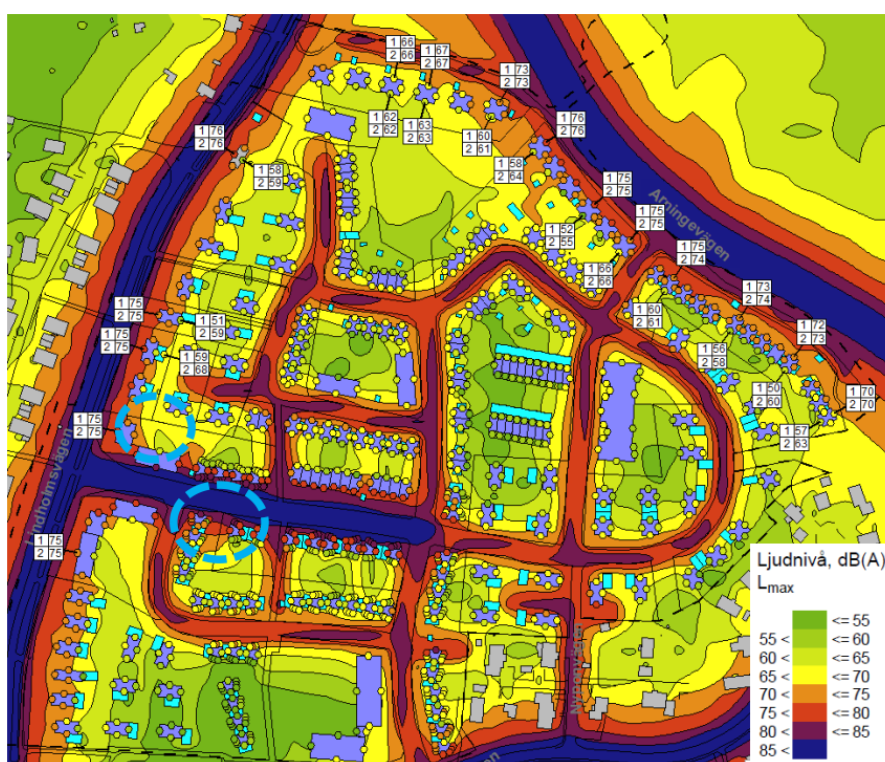
Beräknade ekvivalenta ljudnivåer 2 meter ovan mark och punktberäkning vid fasad. Beräkningen utgår från hastighetsbegränsning 40 km/h för Lindholmsvägen och 80 km/h för en eventuell förlängning av Arningevägen.

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer längs Lindholmsvägen är som högst 60 dB(A) med undantag för två byggnader (markerade med svarta pilar). För de två byggnaderna där ljudnivån överskrider riktvärdet väntas byggnaderna kunna utformas så att avstegskrav erhålls då ljudnivån på den östra sidan underskrider dessa ljudnivåer. Det bör observeras att den norra av dessa byggnader är befintlig och att riktvärdena träder i kraft först när ändring av byggnaden utförs och att avstegskravet bara behöver uppfyllas för ett boningsrum. Noteras kan även att om dagens skyltade

hastighet 50 km/h kvarstår kommer det beräknade värdet att öka och det medför att riktvärdet kan överskridas vid ytterligare några bostäder som även de då behöver vara genomgående.

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer utmed en eventuell förlängning av Arningevägen överskrider riktvärdet 60 dB(A) för flera bostäder i norra delen av planområdet (markerade med svart streckad linje). Byggnaderna kan utformas så avstegskravet erhålls då ljudnivån på södra sidan av byggnaderna underskrider dessa ljudnivåer.

För uteplatser underskrids riktvärdet 50 dB(A) i stora delar av planområdet och vid samtliga planerade bostäder bedöms det möjligt att uppföra en uteplats i anslutning till bostaden som uppfyller detta riktvärde någonstans på tomten. Detta med undantag för två bostäder i norra delen av planområdet (markerade med blå pilar). Riktvärdet överskrids med en decibel vid fasad mot söder. I dessa fall kan övervägas att uppföra en lokal bullerskärm eller liknande för att dämpa ljudnivåerna så att riktvärden erhålls.



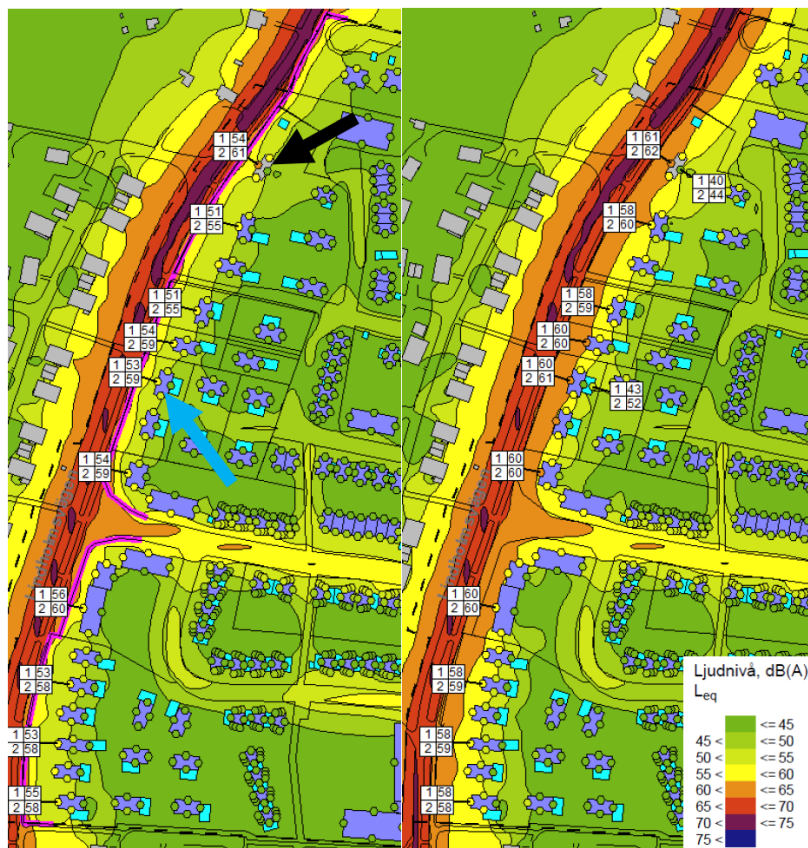
Beräknade maximala ljudnivåer 2 meter ovan mark och punktberäkning vid fasad. Beräkningen utgår från hastighetsbegränsning 40 km/h för Lindholmsvägen och 80 km/h för en eventuell förlängning av Arningevägen.

Även riktvärdet maximal ljudnivå 70 dB(A) underskrids i stora delar av planområdet och det bedöms finnas möjlighet att uppföra en uteplats i anslutning till bostaden som uppfyller detta riktvärde, med undantag för några bostäder (markerade med blå streckad linje). Om 70 dB(A) överskrids bör nivån inte överskridas mer än 10 dB och max 5 ggr/timme under dagtid 06.00-22.00. Avstegskravet väntas erhållas någonstans på bostadstomten baserat på mängd trafik och andel tung trafik som väntas passera bostäderna.

D20201210_Ormsta-Stensta

63

Bullerskydd mot Lindholmsvägen är inget krav för att uppfylla trafikförordningens riktvärden för buller. Ett bullerskydd skulle medföra att samtliga planerade bostäder erhåller riktvärdet och därmed behöver ingen hänsyn till avstegskrav tas. För en befintlig bostad längs med Lindholmsvägen överskrider fortfarande riktvärdet om bullerplank uppförs (se svart pil i figur nedan). Förordningens riktvärden gäller dock endast ny bebyggelse. Om bullerskydd uppförs rekommenderas att sidan mot Lindholmsvägen är absorberande för att inte riskera att bullret reflekterar mot befintlig bebyggelse väster om Lindholmsvägen.



Beräknade ekvivalenta ljudnivåer 2 meter ovan mark och punktberäkning vid fasad med bullerskydd (till vänster) respektive utan bullerskydd (till höger).

För den yttersta raden bostäder mot Lindholmsvägen och en tänkt förlängning av Arningevägen regleras bullerriktlinjerna med planbestämmelse (m₃). Planbestämmelsen medger även att bullerplank får anordnas. Det är önskvärt att en eventuell bullerskärm uppförs samordnat för bästa effekt. På plankartan upplyses om att *förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* har tillämpats vid framtagande av detaljplanen.

Busshållplatser är planerade vid cirkulationsplatsen på Lindholmsvägen. Det är viktigt att ta hänsyn till lågfrekvent buller från bussar på tomgång. Hänsyn till busstrafiken måste tas vid val av fönster, fasad och uteluftsdon. Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller tillämpas vid bedömningen om olägenhet föreligger.

4.8.6 Räddningsinsats

Avståndet mellan körbar väg och byggnadens entréer/tillträdesvägar för räddningsinsats får inte överstiga 50 meter. För att räddningsfordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. Vid eventuell räddningsinsats till förskolan, vårdboendet eller boendet för personer med särskilt stöd behöver räddningstjänstens höjdfordon kunna komma nära byggnaderna. Byggnader och gårdar ska utformas så att höjdfordon når byggnadernas fasader. Planområdet ska förses med konventionellt brandvattensystem. Beträffande brandpostnät rekommenderas ett avstånd om 150 meter mellan två brandposter, vilket säkerställs i detaljprojekteringen av väg och VA.

4.9 Administrativa bestämmelser

4.9.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för allmän plats (HUVUDGATA, LOKALGATA, NATUR och GCVÄG), kvartersmark för u-områden, kvartersmark för tekniska anläggningar och kvartersmark inom följande fastigheter Ormsta 1:33, Ormsta 1:35, Ormsta 1:36, Ormsta 1:38, Ormsta 1:40, Ormsta 1:41, Ormsta 1:48, Ormsta 1:127, Ormsta 1:254, Ormsta 1:255, Ormsta 1:264 och Ubby 1:26 startar när detaljplanen vinner laga kraft och slutar åtta år efter den dagen detaljplanen vunnit laga kraft (a_1). Utbyggnaden av väg, vatten-, spill- och dagvattensystem samt kvartersmark ska samordnas och regleras i exploateringsavtal med respektive exploatör.

Genomförandetiden för enskilt byggande inom kvartersmark inom följande fastigheter Ormsta 1:34, Ormsta 1:126, Ormsta 1:128, Ormsta 1:249, Ormsta 1:252, Ormsta 1:253, Ormsta 1:256 och Ormsta 1:959 är fem år och startar tre år efter det att detaljplanen vinner laga kraft, så kallad fördröjd genomförandetid (a_2). Med fördröjd genomförandetid ges Vallentuna kommun och Vallentunavatten AB möjlighet att bygga ut vägnätet och det allmänna vatten-, spill- och dagvattensystemet innan fastighetsägarna ges möjlighet att erhålla bygglov för utbyggnaden av kvartersmarken.



De delar av planområdet som är markerade i grönt har en förskjuten genomförandetid, se administrativa bestämmelsen a₂.

Detaljplanen fortsätter efter genomförandetidens utgång att gälla tills den ändras eller upphävs. Ändras eller upphävs planen efter det att genomförandetiden utgått finns ingen rätt till ersättning för de byggrätter som inte utnyttjats.

4.9.2 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (HUVUDGATA, LOKALGATA, NATUR och GCVÄG).

4.9.3 Utökad lovplikt

Torpet Nyborg är en kulturhistoriskt värdefull byggnad och ges därför en utökad lovplikt där bygglov krävs för yttre underhåll som målning eller byte av fasadmateriäl, fönster, dörrar eller takmaterial (a₃).

I syfte att skapa en trafiksäkrare miljö reglerar detaljplanen, för de fastigheter som angränsar mot Lindholmsvägen, att bygglov inte får ges inom någon del av stamfastigheten eller styckningslotten förrän befintliga in- och utfarter mot Lindholmsvägen stängts och flyttats (a₄).

D20201210_Ormsta-Stensta

Detaljplanen reglerar att lov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpits eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på fastigheten (a₅). Beträffande markföroreningar avser det fastigheterna Ormsta 1:254 och Ormsta 1:255.

Beträffande skyddsåtgärd avser det stråk för avledning av översvämmande vatten (m₁) på fastigheterna Ormsta 1:38 och Ormsta 1:48.

Utökad lovplikt för plank, mur, friggebod och attefallshus (a₆) regleras i syfte att säkerställa kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och respektavstånd mot fornlämningar.

Detaljplanen reglerar att marklov krävs för fällning av träd (a₇). Inom fastigheterna Ormsta 1:33 och Ormsta 1:34 finns träd som ska bevaras. Träden ska skyddas från skador på stam, rötter och grenverk (n₁).

5. Genomförande

5.1 Organisatoriska frågor

5.1.1 Tidplan för genomförande

Uppskattad tidplan per kvartal

kvartal 4, 2020	Antagande
kvartal 1–2, 2021	Laga kraft
kvartal 3–4, 2021	Marklösen och fastighetsbildning för allmän plats
kvartal 3 2021- kvartal 2 2022	Upphandling och framtagande av handlingar samt upphandling av utbyggnad av allmän plats
kvartal 3-4, 2022	Preliminär start för utbyggnad av allmän plats och kvartersmark inom fastigheterna: Ormsta 1:33, Ormsta 1:35, Ormsta 1:40, Ormsta 1:36, Ormsta 1:127, Ormsta 1:264, Ormsta 1:254, Ormsta 1:255 och Ubbby 1:26 och de kommunala fastigheterna Ormsta 1:38, 1:41 och 1:48
kvartal 1–2, 2024	Preliminär start för utbyggnad av kvartersmark inom fastigheterna: Ormsta 1:34, Ormsta 1:126, Ormsta 1:128, Ormsta 1:249, Ormsta 1:252, Ormsta 1:253, Ormsta 1:256 och Ormsta 1:959

Planen bedöms vinna laga kraft 4 kvartalet år 2020.

I samband med att planen vinner laga kraft kan ombyggnad av allmän plats och utbyggnad inom kvartersmark påbörjas parallellt inom fastigheterna: Ormsta 1:33, Ormsta 1:35, Ormsta 1:40, Ormsta 1:36, Ormsta 1:127, Ormsta 1:264, Ormsta 1:254, Ormsta 1:255 och Ubbby 1:26. Detta gäller även för kommunens fastigheter Ormsta 1:38, Ormsta 1:41 och Ormsta 1:48. På vilket sätt utbyggnaden av kvartersmarken sker i förhållande till iordningställandet av allmän plats regleras innan antagandet av detaljplanen i exploateringsavtalet.

Utbyggnad av kvartersmark beräknas påbörjas med fördröjning om 3 år inom fastigheterna Ormsta 1:34, Ormsta 1:126, Ormsta 1:128, Ormsta 1:249, Ormsta 1:252, Ormsta 1:253, Ormsta 1:256 och Ormsta 1:959, efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

5.2 Avtal

5.2.1 Planavtal

För upprättande av detaljplan för Ormsta-Stensta, har planavtal tecknats före samråd mellan Vallentuna kommun och fastighetsägare som utgör exploatörer och övriga fastighetsägare som har större intresse av detaljplanen, se rubrik *Exploateringsavtal* nedan. Avtalen syftar dels till att fastställa fördelning av kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanens kommande exploateringsavtal.

5.2.2 Exploateringsavtal

Kommunen ska teckna exploateringsavtal med fastighetsägarna till följande fastigheter och som enligt kommunen utgör exploatörer; Ormsta 1:35, Ormsta 1:40, Ormsta 1:36, Ormsta 1:127, Ormsta 1:264, Ormsta, 1:254, Ormsta 1:255 och Ubbby 1:26.

Exploateringsavtalen behandlar frågor om bland annat planerat antal byggrätter, exploateringsgrad, utformning av byggnader, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning, medfinansiering, fastighetsreglering och överlåtelse av allmän plats, område för arbetsområde vid utbyggnaden, ersättningar och avgifter samt anordnandet av gemensamma miljöutrymmen.

Grundläggande principer för detta exploateringsavtal framgår av ingånget planavtal och kommunens riktlinjer för exploateringsavtal.

För fastighetsägare till fastigheterna Ormsta 1:33, Ormsta 1:34, Ormsta 1:126, Ormsta 1:128, Ormsta 1:249, Ormsta 1:252, Ormsta 1:253, Ormsta 1:256 och Ormsta 1:959 ska tecknas överenskommelser. Flera av dem erhåller minst tre nya byggrätter. De fastighetsägarna erlägger inte kostnad för erlägger inte kostnad för medfinansiering.

Vallentuna kommun, ägare av fastigheterna Ormsta 1:38, 1:41 och 1:48, betalar sin andel av plankostnaderna, anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt gatukostnader enligt samma principer som exploatörer enligt ovan. Även när det gäller mark som regleras till och ifrån för allmän plats och kvartersmark hanteras den marken på motsvarande sätt som övriga exploatörer.

5.2.3 Markanvisningsavtal

Kommunen ska teckna ett markanvisningsavtal som en direktanvisning med fastighetsägaren till Ormsta 1:40, vilken avser att förvärva mark från kommunens fastigheter Ormsta 1:38 och Ormsta 1:48. Avtalet behandlar frågor om bland annat planerat antal byggrätter, pris, medfinansiering, fastighetsreglering och villkor för övertagandet, exempelvis erhållet bygglov för kommande bebyggelse eller färdig grundläggning. Grundläggande principer för detta avtal regleras av kommunens riktlinjer för kommunala markanvisningar, fastställd av Kommunfullmäktige 2019-05-06, §70. Till grund för köpeskillingen för marken som ska överlåtas, finns en värdering.

5.2.4 Överenskommelse om förvärv av fastighet för förskola

En överenskommelse finns mellan samtliga fastighetsägare till fastigheterna Ormsta 1:35, Ormsta 1:40, Ormsta 1:36, Ormsta 1:127, Ormsta 1:264, Ormsta 1:254, Ormsta 1:255 och Ubbby 1:26 samt kommunen avseende förvärv av en fastighet för förskola inom del av Ormsta 1:35. En värdering har utförts och samtliga exploatörer och kommunen är med och finansierar intrångsersättningen för överlåtelse av mark för en kommunal förskolefastighet genom ett särskilt avtal som har godkänts i Kommunstyrelsen. I samband med antagande av detaljplanen antas ett överlåtelseavtal i Kommunfullmäktige.

5.2.5 Överenskommelser om fastighetsregleringar och stängning av utfarter mot Lindholmsvägen m.m.

För att möjliggöra ett ändamålsenligt uppförande av bostadsbebyggelse avser kommunen träffa avtal med berörda fastighetsägare om mark som erfordras för allmän plats, i huvudsak gata, samt där stängning av utfarter mot Lindholmsvägen villkoras innan erhållande av bygglov. Kommunen har träffat samtliga berörda fastighetsägare.

Avsikten är att även träffa principavtal avseende erforderliga arbetsområden som behövs vid utbyggnaden. Ersättningar och vilka områden som kommer att behövas utreds först i detaljprojekteringen och när kommunen har handlat upp entreprenör.

5.2.6 Ersättning och avtal – medfinansiering

Avtal ska träffas med samtliga exploatörer där kommunen tecknar exploateringsavtal. Ersättningen baseras på och ska erläggas i enlighet med av Kommunstyrelsen antagen genomförandestrategi för värdeåterföring Roslagsbanan till City KS 2017:492.

5.2.7 Avtal Vallentunavatten

Ett genomförandeavtal mellan Vallentunavatten AB och Vallentuna kommun ska tas fram för gemensam projektering och utförande av allmänna platser och allmänt VA inom planområdet mot bakgrund av gällande samarbetsavtal. Dessutom ska det träffas ett särskilt avtal om fördelningen av kostnader för anläggandet av dagvattenanläggningarna samt ett avtal för framtida drift och underhåll av dagvattenanläggningarna.

5.2.8 Avtalsservitut

Vid försäljning av del av de kommunala fastigheterna Ormsta 1:38 (planlagd som D₁B) och Ormsta 1:48 (planlagd som B och D₂) och som är reglerade med bestämmelsen m₁, ska ett avtalsservitut tecknas till förmån för kommunens fastighet Ormsta 1:48, som reglerar rättighet, ansvar, drift och underhåll.

5.3 Huvudmannaskap och genomförandetid

5.3.1 Huvudmannaskap

Kommunen föreslås bli huvudman för allmän plats (HUVUDGATA, LOKALGATA, NATUR och GCVÄG), vilket innebär att kommunen är ansvarig för genomförandet av all allmän plats i enlighet med detaljplanen. För den del av Lindholmsvägen som ligger inom detaljplanen är kommunen väghållare, det vill säga ansvarig för drift och underhåll. Genom bestämmelsen om kommunalt huvudmannaskap säkerställs ansvaret framöver även för utbyggnaden.

Exploatörer och övriga fastighetsägare ansvarar för genomförandet av kvartersmark inom planområdet, vilket innebär att varje fastighetsägare svarar för utbyggnad och underhåll av den egna fastigheten inom kvartersmarken. Detta gäller även kommunen som fastighetsägare.

5.3.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för allmän plats (HUVUDGATA, LOKALGATA, NATUR och GCVÄG), kvartersmark för u-områden, kvartersmark för tekniska anläggningar liksom kvartersmark inom följande fastigheter Ormsta 1:33, Ormsta 1:35, Ormsta 1:36, Ormsta 1:38, Ormsta 1:40, Ormsta 1:41, Ormsta 1:48, Ormsta 1:127, Ormsta 1:254, Ormsta 1:255, Ormsta 1:264 och Ubby 1:26 startar när detaljplanen vinner laga kraft och slutar åtta år efter den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Utbyggnaden av väg, övrig allmän plats, vatten-, spill- och dagvattenanläggningar samt kvartersmark ska samordnas och regleras i exploateringsavtal med respektive exploatör.

Genomförandetiden för enskilt byggande inom kvartersmark inom följande fastigheter Ormsta 1:34, Ormsta 1:126, Ormsta 1:128, Ormsta 1:249, Ormsta 1:252, Ormsta 1:253, Ormsta 1:256 och Ormsta 1:959 är fem år och startar tre år efter det att detaljplanen vinner laga kraft, så kallad fördröjd genomförandetid. Med fördröjd genomförandetid ges Vallentuna kommun och Roslagsvatten AB möjlighet att bygga ut vägnätet, övrig allmän plats och det allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningarna innan fastighetsägarna ges möjlighet att erhålla bygglov för utbyggnaden av kvartersmarken.

Under genomförandetiden är fastighetsägare inom planområdet garanterade den byggrätt som planen anger. Kommunen ska, i egenskap av huvudman för allmän plats, färdigställa gator och övrig allmän plats innan genomförandetiden slutar, i detta fall inom åtta år från det datum planen vinner laga kraft. Kommunen har enligt detaljplanen rätt att lösa in mark som behövs för allmän plats.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen ersätter, ändrar eller upphäver den. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för eventuell byggrätt som inte utnyttjats eller den skada de lider. Efter genomförandetidens utgång får planen däremot ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter

som uppkommit genom planen behöver beaktas. *Se även under rubrik Administrativa bestämmelser.*

5.4 Ansvarsfördelning

5.4.1 Allmän plats

Kommunen som huvudman för allmän plats, genom Samhällsbyggnadsförvaltningen, ansvarar för ombyggnad, utbyggnad och iordningsställande av allmän plats i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar även för den framtida driften inom allmän plats.

5.4.2 Ledningar allmän plats och dagvattenhantering

Vallentunavatten AB är huvudman för allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningar inom verksamhetsområdet för allmänt VA inom Vallentuna kommun. Huvudmannen äger samt ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningar fram till den s.k. förbindelsepunkten som normalt upprättas vid fastighetsgräns. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande samt framtida drift av enskilda servisledningar inom fastighet såvida inte annat överenskommes med Vallentunavatten AB.

Kommunens som väghållare, ansvarar för rening av vägdagvatten innan det släpps vidare till den allmänna dagvattenanläggningen.

Huvudman för telenätet är Skanova och huvudman för elnätet i området är Ellevio. Huvudmän för el- och telenätet ansvarar, vid behov, för flytt av befintliga ledningar och utbyggnad av nya ledningar inom allmän plats.

5.4.3 Kvartersmark

Fastighetsägare/exploatörer ansvarar för anläggande och uppförande av samtliga anläggningar och byggnader på kvartersmark för bostads-, vårdboende-, äldreboendeändamål och förskola.

Inom bostadskvarteren kommer gemensamma enskilda utfarter förläggas på kvartersmark. Ofta bildas en gemensamhetsanläggning för sådana trafikanläggningar och marken upplåts enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas vanligtvis av en samfällighetsförening. Detta gäller också för gemensamma utrymmen för avfall i nära anslutning till grupphusbebyggelse, biluppställningsplatser, med mera. Dessa anläggningar kommer ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Ansvarig aktör ansvarar för anläggande och uppförande av tekniska anläggningar på kvartersmark:

- Vallentuna kommun ansvarar för att upplåta mark för återvinningsstationen varvid Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för iordningsställandet av återvinningsstationen.

- Ellevio ansvarar för transformatorstationerna och utbyggnad av elnätet
- Fastighetsägaren ansvarar för anläggande samt framtida drift av enskilda servisledningar inom egen fastighet när det gäller vatten-, spill- och dagvattenanläggningar såvida inte annat överenskommes med Vallentunavatten AB.

Om befintliga ledningar för el- och tele behöver flyttas sker detta i samråd mellan av ledningsinnehavaren och fastighetsägaren.

Fastighetsägare/exploatörer ansvarar i huvudsak även för nedläggande av enskild servisledning för vatten, spill- och dagvatten från anvisade anslutningspunkter och fram till kommande bebyggelse.

Byggaktörer/fastighetsägare ansvarar för att överlämna drifts- och underhållsinstruktioner till nya fastighetsägare.

5.5 Tillståndsfrågor

Åtgärder som kräver lov från kommunen anges i 9 kap plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap plan- och byggförordningen (PBF). Generellt krävs lov för betydande markförändringar och uppförande av byggnader, tillbyggnader, plank och murar. Kontakt bör alltid tas med kommunen för besked om lov krävs innan en åtgärd utförs. I det fall närbelägna markavvattningsföretag blir berörda av dagvattenhanteringen ifrån planområdet ska tillstånd erhållas av markavvattningsföretaget. I det fall grävning/utfyllnad där grundvatten berörs, krävs tillstånd i särskild ordning, enligt Miljöbalken.

5.6 Fastighetsrättsliga frågor

5.6.1 Fastighetsbildning

För att tillskapa de gatu- och naturområden, åtkomst till kommunal gata, bostadskvarter och bostadstomter som erfordras för ett genomförande av planen måste fastighetsbildningsåtgärder vidtas. Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter genom avstyckning, ändring av fastigheters gränser genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska den mark som utgör allmän platsmark och som idag är privatägd överföras till en kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Det kan ske efter att avtal eller överenskommelser träffats mellan de privata fastighetsägarna och kommunen, se under rubrikerna *Exploateringsavtal* och *Överenskommelser om fastighetsregleringar och stängning av utfarter mot Lindholmsvägen m.m.* I dessa avtal kan även ersättningar regleras mellan de berörda fastighetsägarna samt ansvar för lantmäterikostnader. Fastighetsregleringar för att säkerställa mark för allmän plats kan även ske utan överenskommelser. I dessa fall fastställs ersättnings storlek och ansvar för kostnader vid lantmåteriförrättningen.

De marköverföringar som kommunen, de privata fastighetsägarna och exploatörerna kommit överens om i exploateringsavtalet samt de fastighetsregleringar och avstyckningar som erfordras för att genomföra detaljplanen kan först genomföras genom lantmäteriförrättning när detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättningar för bildande av allmän plats, såvida inte annat har reglerats i avtal. Ansvaret för kostnaderna för förrättningarna kommer att regleras i de avtal som upprättas med berörda markägare och exploatörer.

Bostadskvarter och villatomter bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Det är ägarna till berörda fastigheterna som ansöker om och bekostar dessa åtgärder hos Lantmäteriet.

Genomförande av detaljplanen medför att servitut och andra rättigheter inom området kan komma att ändras eller upphävas. För nya utfarter som behöver ta ianspråk utrymme på annan fastighet eller som blir gemensamma för flera fastigheter kan servitut eller gemensamhetsanläggningar bildas. Gemensamhetsanläggningar kan även komma att behöva inrättas för andra gemensamma ytor och anläggningar på kvartersmark, såsom ledningar, anläggningar för sophantering, parkering, dagvattenhantering med mera. Omfattningen av gemensamhetsanläggningarna regleras delvis av vilka upplåtelseformer som blir aktuella för bostäderna. Exploatörerna och övriga privata fastighetsägare ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning avseende bildandet av gemensamhetsanläggningar samt att se till att förvaltningen kommer igång vid behov via samfällighetsföreningar. Inom de områden som upplåtes för gemensamhetsanläggning för väg kommer det även att upplåtas utrymme för allmänna VA-ledningar samt ledningar för el, tele, fjärrvärme med mera. De allmänna ledningar som går inom kvartersmark ska säkras med markupplåtelseavtal.

5.7 Ekonomiska frågor

5.7.1 Planekonomi

Planavtal har tecknats med exploatörer i området. Se under rubrik *Planavtal*. Exploatörerna ska betala planavgift med den faktiska kostnaden. Kommunen fakturerar löpande, upparbetade kostnader. Kommunen som markägare räknas som exploatör och faktureras också löpande för de faktiska kostnaderna.

För övriga fastighetsägare betalas planavgift enligt kommunens taxa, vid bygglov. Plankartan redovisar vilka fastigheter som omfattas av planavgift.

5.7.2 Fördelning av genomförandekostnader

Alla kostnader för utbyggnad av bebyggelse och infrastruktur inom kvartersmark avsedd för bostads-, förskole-, vårdboende-, eller äldreboendeändamål, bekostas av fastighetsägaren/exploatören. Då förbindelsepunkter till området meddelats debiterar Vallentunavatten AB:s moderbolag Roslagsvatten AB, fastighetsägaren anläggningsavgift enligt vid aktuell tidpunkt gällande VA-taxa.

Kostnader för lov och tillstånd debiteras enligt kommunens gällande taxa och bekostas av fastighetsägaren/exploatören. Förrättningskostnader för fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren/exploatören varvid kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder debiteras enligt Lantmäteriets gällande taxa, timtaxa eller berörda fastigheters nytta av åtgärden.

Kommunen avser att ta ut avgift för medfinansiering enligt av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för de exploatörer där det tecknas exploateringsavtal. Kostnader för utbyggnad av allmän plats, se rubrik *Gatukostnader*.

5.7.3 Gatukostnader

För att täcka kommunens utgifter för utbyggnad av vägar, gator, naturområdena och andra allmänna platser avser kommunen att ta ut gatukostnader varvid en särskild gatukostnadsutredning tas fram. Denna gatukostnadsutredning redovisas som en separat handling.

Till dessa kostnader räknas även ersättning för den mark som behöver lösas in eller upplåtas samt kostnader för erforderlig fastighetsbildning och administration. Parallellt med planarbetet upprättas och beslutas det om gatukostnadsutredning. Efter utbyggnaden och iordningställandet av gatan debiterar kommunen fastighetsägaren för gatukostnadsavgiften i samband med att fastighetsägaren erhåller bygglov för bostadsbyggnad inom någon del av stamfastigheten eller styckningslotten. Avsikten är att gatukostnaden ska tas ut om 0,5 andel för det befintliga bostadshuset och gatukostnad för nya avstyckade fastigheter ska tas ut om 1,0 andel, vilket regleras i gatukostnadsutredningen.

Avsikten är att exploatörerna, det vill säga ägarna till fastigheterna Ormsta 1:35, Ormsta 1:40, Ormsta 1:36, Ormsta 1:127, Ormsta 1:264, Ormsta, 1:254, Ormsta 1:255 och Ubby 1:26 ska erlagga kostnaderna för iordningsställande av allmän plats enligt faktisk kostnad. Kommunen avser att debitera exploatörerna successivt i enlighet med exploateringsavtalet.

5.7.4 Inlösen och ersättning

Detaljplanen innebär att flera fastigheter inom området kommer att beröras av marklösen för allmän plats, tekniska anläggningar på kvartersmark eller rättighetsbelastningar som till exempel u-områden, det vill säga att mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar eller z-områden, vilket innebär att mark ska vara tillgänglig för slänt. Ägarna till berörda fastigheter kan vara berättigade till ersättning för dessa intrång eller markavstående. Under ”detaljerade fastighetskonsekvenser”, redovisas vilka fastigheter som berörs av intrång. Markåtkomst kan genomföras med fastighetsreglering, med eller utan avtal. Lantmäterimyndigheten genomför förrättningen och bestämmer ersättning om avtal inte tecknats. När det gäller släntservitut finns möjlighet att teckna avtalsservitut eftersom vissa släntservitut endast behövs under en övergångstid till dess att kvartersmarken iordningsställs mot anlagd gata. I avtalen regleras även på vilket sätt

fastighetsägarna fortsättningsvis kan nyttja släntområdet, vilket är olika från fastighet till fastighet.

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

Fastighetsägarna till Ormsta 1:959 kan vara berättigade till ersättning för att detaljplanen medför att deras fastighet belastas av skyddsbestämmelser eller att byggnad får rivningsförbud. Fastighetsägaren får generellt tåla vissa inskränkningar. Ersättning för rivningsförbud kan enligt PBL:s regler bli aktuellt om ”skadan” är betydande i förhållande till den berörda delen på fastigheten. Skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser kan medföra rätt till ersättning om pågående markanvändning avsevärt försvåras.

För att klargöra om fastighetsägaren till Ormsta 1:959 är ersättningsberättigad ska kommunen som huvudregel förelägga den som blir drabbad av skadan att komma med ersättningsanspråk inom viss tid (minst 2 år) annars kan rätten till ersättning gå förlorad. Kommunen avser teckna avtal med fastighetsägarna eftersom fastigheten blir berörd av inlösen av allmän plats med mera, se även nedan.

Avsikten är även att teckna avtal med samtliga fastighetsägare till Ormsta 1:33, Ormsta 1:34, Ormsta 1:126, Ormsta 1:128, Ormsta 1:249 och Ormsta 1:959 som blir berörda av utfartsförbud.

5.8 Tekniska frågor

5.8.1 Vatten och avlopp

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vallentunavatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten (20-års regn) och ansvarar för utbyggnaden av den allmänna VA-anläggningen. Planområdet kommer att upptas i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten (dagvatten fastighet samt dagvatten gata).

5.8.2 Dagvatten

Vallentuna kommun ingår i Oxunda vattensamverkan vilket innebär att Oxunda dagvattenpolicy gäller för planområdet. Dagvattenpolicyn anger mål och riktlinjer för dagvattenhanteringen. Bland annat anges att dagvattensystemet ska utföras så att flöden utjämnas och så mycket som möjligt av föroreningarna kan avskiljas före utsläpp i recipient.

Dagvatten ska fördröjas och infiltreras så långt som möjligt inom detaljplaneområdet och sedan avledas via allmänna ledningar till Ormstaån och vidare till Vallentunasjön.

De åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen medför att flöden eller föroreningsbelastningar inte ökar efter genomförd exploatering. Ett genomförande av planförslaget bedöms därmed inte påverka recipienten negativt.

5.8.3 Gator

Kommunen ansvarar för byggande av gator och andra anläggningar inom allmän plats. Träd som ligger i anslutning till Veda friluftsområde ska sparas i den mån det möjligt för att skapa ett bryn. Vid detaljprojektering bör dagvattenlösningen integrera de träd som föreslås uppföras norr om den nordligaste lokalgatan.

Exploatörerna/fastighetsägarna ansvarar för iordningställandet av gator, skaftvägar och parkeringsytor inom kvartersmark.

I samband med vägutbyggnaden sker ledningssamordning för att säkerställa utrymme för olika ledningsägares behov.

5.8.4 Avfallshantering och återvinningsstation

Inom planområdet ska det inom fastigheterna Ormsta 1:35, Ormsta 1:40, Ormsta 1:36, Ormsta 1:127, Ormsta 1:264, Ormsta, 1:254 och Ormsta 1:255 anordnas gemensamma miljöutrymmen som uppfyller vid varje tidpunkt gällande lagkrav och lokala föreskrifter, kommunens föreskrifter för avfallshantering och föreskrifter/riktlinjer för trafiksäkerhet, se även avsnitt 4.1.1.

Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för uppförande av återvinningsstationen enligt detaljplanen genom tecknande av avtal med Vallentuna kommun.

5.8.5 Natur

Vid utbyggnaden av allmän plats mot Veda friluftsområde ska kommunen tillse att friluftsområdet skyddas, genom att planområdet vid behov instängslas, på ett sådant sätt att ingen åverkan förorsakas. Kommunen ansvarar för att området planlagt som NATUR sköts, för fornlämningsområdet i enlighet med upprättad skötselplan.

Faunadepåer ska regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägare/exploatör, se avsnitt 4.5 *Naturmark och stråk*.

6. Konsekvenser

I den fördjupade översiktsplanen för Norra Vallentuna och Lindholmen (år 2018) är bedömningen att aktuellt detaljplanområde kan ianspråktagas för ny bostadsbebyggelse. En vidareutveckling och förtätning av befintlig bebyggelse inom tätortsavgränsningen bedöms generellt som positivt ur miljöhänseende. Närheten till Roslagsbanan ger möjlighet att resa kollektivt, vilket minskar bilanvändningen. Närheten till befintlig infrastruktur, som vägnät, el och VA, innebär etableringsfördelar. Genom att utgå ifrån och bygga vidare på befintliga strukturer kan påverkan på landskapet, samt kostnader för vägbyggen och ledningsutbyggnad minskas. En tät bebyggelse innebär att friytor/grönområden kan bevaras utanför planområdet.

6.1 Behovsbedömning

Vallentuna kommuns bedömning är att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan och någon särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken har inte upprättats. Enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen, SFS 1998:905, 6 §) ska länsstyrelsen ges tillfälle till yttrande över kommunens ställningstagande i behovsbedömningen. I yttrande 2018-09-07 delar länsstyrelsen kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

6.2 Miljökonsekvenser

6.2.1 Miljökvalitetsnormer

Vallentunasjön är recipient för dagvatten från detaljplaneområdet. Den ekologiska statusen för Vallentunasjön är dålig och Vallentunasjön uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormen är att Vallentunasjön ska uppnå god ekologisk status år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. För att kunna uppnå målet får tillkommande bebyggelse inte bidra till negativ belastning på recipient Vallentunasjön. De åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen medför att flöden eller föroreningsbelastningar inte ökar efter genomförd exploatering. Ett genomförande av planförslaget bedöms därmed inte påverka recipienten Vallentunasjön negativt.

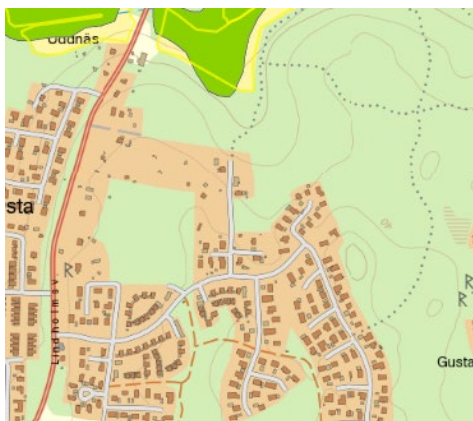
6.2.2 Naturmiljö

Mark som tidigare utgjorts av naturmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse, vilket medför att växt- och djurlivet påverkas negativt. För att minska den negativa påverkan sparas ett antal träd som är utpekade i naturvärdesinventeringen. För att kompensera för de träd som behöver tas ned föreslås faunadepåer. I planområdets norra del regleras allmän naturmark för att skydda fornlämningsområde. En skötselplan har tagits fram för fornlämningsområdet för att göra området tillgängligt

för växt- och djurliv och rekreation. I nordöstra delen säkerställs ett avrinningsstråk för dagvatten och översvämmande vatten.

Vallentuna kommun gör bedömningen att marken är lämplig att exploatera med vidtagna åtgärder då den ligger i nära anslutning till kommunal infrastruktur, skolor, förskolor och med närhet till kollektivtrafik.

6.2.3 Åkermarksgradering



Åkermarksgraderingen: ljusgrönt område i norr.

I norr berör en begränsad del av detaljplanområdet åkermarksgradering (år 1976). Graderingen utgår från en femgradig skala där 5 motsvarar den mest produktiva marken. En del av planområdet som ingår i åkermarksgraderingen är klassad som 1. Mark med klassning 1 förväntas ha 20 % lägre avkastning än normalskörd. Marken används i nuläget inte för jordbruksändamål. Detaljplanen tar ingen hänsyn till åkermarksgraderingen. Detta grundar sig på den låga klassningen, det begränsade område av åkermark som omfattas samt planområdets närhet till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik.

6.2.4 Stads- och landskapsbild

Detaljplanen innebär en förändrad stads- och landskapsbild då tidigare jungfrulig mark utgår och ersätts med bostadsbebyggelse. Förändringen stämmer med Vallentuna kommuns övergripande intentioner. Detaljplanen förhindrar inte framtida bebyggelse öster om aktuellt planområde. Detaljplanen säkerställer också möjligheter att i framtiden angöra nya vägar till och från detaljplaneområdet. Planområdet angår till Veda friluftsområde som är ett viktigt rekreativt område för kommunen i stort. Befintliga träd som finns i området mellan bebyggelsen och ängslandskapet utmed den nordligaste lokalgatan och som bedöms möjliga att bevara ska sparas. Där förlust uppkommer ska en trädplantering med gräs/äng mellan anläggas inom allmän gatumark för att skapa en mjukare övergång mot landskapet i norr.



Elevation som visar förhållandet mellan bebyggelsen och ängsmarken i planområdet norra del. Skiss av Bergkrantz Arkitektur.

6.2.5 Kulturhistoriskt värdefull miljö

Detaljplanen säkerställer att torpet Nyborg skyddas. I och med planarbetet har ett nytt gravfält identifierats i kommunen. Detaljplanen innebär att gravfältet skyddas samt att marken för gravfältet regleras till den kommunala fastighetsbanken.

Det finns risk för att de övriga kulturhistoriska lämningarna kommer att tas bort vid exploatering, då dessa inte är skyddade i lagstiftning. Detta kommer innebära en försvagad koppling till områdets historia.

6.2.6 Hälsa och säkerhet

På delar av fastigheten Ormsta 1:40 behöver hänsyn tas till de höga grundvattennivåerna i öster och förbelastning genomförs. Detaljplanen reglerar att markens stabilitet ska säkras genom tekniska åtgärder så att risken för sättningsskador undviks. Vidare regleras att källare inte får finnas inom planområdet. I ett avsnitt längs den nordligaste gatan behöver förbelastning genomförs. VA-ledningar kräver tätspons och länshållning. Med föreslagna åtgärder bedöms planområdet lämpligt att bebygga. Enligt genomförda geotekniska utredningar finns ingen risk för ras och skred.

Markföroreningar har identifierats på fastigheterna Ormsta 1:254 och 1:255. De delar av fastigheterna där förorening påträffas ska saneras ned till 1 meter. I de provtagningspunkter där de analyserade ämnen inte överskrider KM (känslig markanvändning) behöver jorden inte saneras utan kan lämnas kvar på fastigheten. För att bedöma lämplig deponi för de jordmassor som saneras/schaktas bort rekommenderas att lakteter genomförs på samlingsprov. Detaljplanen reglerar att lov inte får ges förrän markens lämplighet för bebyggande säkerställts genom att markföroreningar avhjälpes.

Bullerutredningen visar att planområdet har goda förutsättningar att uppfylla gällande riktvärden. Vid några bostadsfastigheter överskrider riktvärdena, men avstegskraven kan erhållas om hänsyn tas till detta då bostäderna planeras. Vid planering av bostäderna behöver hänsyn tas till att minst en uteplats i anslutning till bostaden planeras där ljudnivån underskrider riktvärdena. Ljudnivåerna vid skolgården uppfyller riktvärdena.

Simulering av ett 100-års regn med en varaktighet på 120 minuter inklusive klimatfaktor på 1,25 har utförts och visar att översvämningsrisken inom planområdet kan hanteras genom god höjdsättning av bebyggelse och avrinningsvägar längs med lokalgatorna. Plankartan reglerar att området höjdsätts på ett sätt som säkerställer att inga instängda områden finns inom planområdet. Simuleringen visar även att översvämmande vatten inte riskerar påverka bebyggelse eller infrastruktur i närheten av planområdet.

Delar av planområdets avrinningsvatten kommer att avrinna i diket öster om Lindholmsvägen där en vägtrumma under Lindholmsvägen begränsar flödet. Ängen som är planlagd för "avrinningsstråk" kommer också fungera som en avrinningsyta och bidra till trög avledning av skyfallsvatten. Det är viktigt att fortsättningsvis bevaka

att den våtmark som återfinns väster om Lindholmsvägen inte byggs bort, då det vatten som avrinner från planområdet väster om Lindholmsvägen hamnar där.

6.2.7 Trafik

Detaljplanen reglerar att bygglov inte får ges inom någon del av stamfastigheten eller styckningslotten förrän befintliga in- och utfarter mot Lindholmsvägen stängts och flyttats. Detta innebär att samtliga direktutfarter mot Lindholmsvägen försvinner och koncentreras till utfarter som är utformade trafiksäkert.

Inom planområdet ska all parkering ske på den egna fastigheten och inga allmänna parkeringsplatser kommer att finnas. Kommunens parkeringsnorm ska följas vid bygglov för att säkerställa att det inom planområdet tillskapas tillräckligt antal parkeringsplatser. Ett undantag från kommunens parkeringsnorm sker vid vård/äldreboendet där det kan bli en underkapacitet med risk för att bilar ställer sig längs med gatan och orsakar framkomlighetsproblem. Om det är så är det fastighetsägarens eget ansvar att säkerställa fler parkeringsplatser inom fastigheten.

Inom planområdet skapas förutsättningar för att nyttja kollektivtrafik och gång- och cykelmöjligheter. Planområdet har ett väl utbyggt gång- och cykelnät som utöver de gång- och cykelbanor som finns längs med lokalatorna även kompletteras med ytterligare stråk för att skapa genvägar och bryta upp långa kvarter.

Gång- och cykelpassagen invid cirkulationsplatsen kommer användas som ett rörelsestråk mellan planområdet och Ormsta station. Rondellen och refugen intill passagen är i sig effektiva hastighetsdämpare. Planområdet ligger i närheten av skolor och förskola. För att trafiksäkra skolvägen mellan detaljplaneområdet, kringliggande bebyggelseområden samt Hagaskolan ska en upphöjd gång- och cykelpassage anläggas över Lingonvägen.

Detaljplanen säkerställer utrymme för nya busshållplatser intill cirkulationsplatsen, vilket skapar förutsättningar för en utökad busstrafik. Kopplingar västerut ger även förutsättningar för att ta sig till Ormsta station (Roslagsbanan). Då detaljplanen möjliggör för ett stort antal bostäder kan det även skapa underlag för fler och bättre satsningar på kollektivtrafiklösningar i kommunen i stort.

Planförslaget beräknas öka trafikmängden på Lindholmsvägen med cirka 2000 fordon/dygn, vilket lokalt sett är en märkbar trafikökning. Trots det beräknas inga kapacitetsproblem uppstå vid någon av korsningarna i området och förväntas därmed inte resultera i några framkomlighetsproblem. Även inom planområdet förväntas inga framkomlighetsproblem uppstå. Trafiken som alstras från planområdet innebär ett marginellt tillskott i den totala trafiken och kommer inte leda till några märkbara konsekvenser. Trafiken kommer endast att öka trafikflödena på de statliga vägarna 268, 950 och 955 med någon enstaka procentenhet.

Detaljplanens föreslagna bebyggelse och gator förhindrar inte en framtida förlängning av Arningevägen, så som den föreslås i fördjupad översiktsplan för Norra Vallentuna och Lindholmen (2018). Den del av ängen som planläggs som allmän naturmark behöver ändras om vägsträckningen hamnar inom den ytan.

6.2.8 Återvinningsstation

Återvinningsstationen kommer att bli en utökad service för de boende, både nytillkommande och befintliga, då funktionen saknas i området. Närheten till en återvinningsstation ökar sannolikheten att kommuninvånarna återvinner sitt avfall. Föreslagen placering är möjlig att nå utan bil, vilket är positivt. Närheten leder även till att de boende inte behöver göra specifika resor för att lämna avfall utan kan ta det på väg till/från området eller nyttja områdets gång- och cykelvägar.

Återvinningsstationen placeras på mark som idag ägs av kommunen och i huvudsak är ianspråktagen av infartsväg, vilket innebär att mark som redan är ianspråktagen nyttjas och därmed kan annan orörd mark fredas.

Återvinningsstationen kan innebära störningar visuellt eller i form av buller och nedskräpning. Detaljplanen reglerar att skärm ska uppföras för att skärma av stationen och därmed motverka störning. Vid behov ska bullerdämpande kärl användas.

6.3 Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter

För att genomföra en utbyggnad av ett planområde med kommunalt huvudmannaskap krävs initialt stora kommunala investeringar. Kommunens utgifter för plangenomförandet i Ormsta-Stensta utgörs av följande poster:

- Upprättande av detaljplan och utredningar
- Förvärv av mark för gator och allmänna platser samt förskoletomt
- Förrättningskostnader
- Investeringar i nya gator, cirkulationsplats, busshållplatser, gång- och cykelvägar och gatubelysning
- Investeringar i natur
- Investering i teknisk anläggning, dagvatten

Det föreligger behov av inlösen av mark för allmän plats eftersom kommunen inte äger all mark inom planområdet. För kommunen tillkommer även en årlig kostnad för drift och underhåll av vägnät samt viss dagvattenhantering och naturområden inom planområdet.

Kommunen behöver förvärva en fastighet för förskola. En överenskommelse har upprättats med de större exploatörerna som säkerställer att de betalar sin del av intrångsersättningen till fastighetsägaren, det vill säga skillnaden i marknadsvärde för bostäder och förskola.

Ersättning till berörda fastighetsägare kan bli aktuell på grund av q-märkning respektive utfartsförbud.

D20201210_Ormsta-Stensta

Kommunen är även fastighetsägare inom planområdet och ska som fastighetsägare betala sin andel av plankostnader, bygglovsavgift, gatukostnader, fastighetsbildningskostnader och anläggningsavgift för vatten och avlopp samt i förekommande fall kostnad för medfinansiering.

Intäkter

Kommunen äger mark inom planområdet som planläggs för bostadsändamål och som framöver kommer att markanvisas och säljas till olika byggherrar och exploatörer. Kommunen får därigenom intäkter för de planlagda markområdena. Kommunen avser att överlåta sina fastigheter med erlagd medfinansieringskostnad och gatukostnadsavgift. Beroende på när kommunen överlåter sina fastigheter kan det antingen ingå eller inte anläggningsavgift för vatten och avlopp och fastighetsbildningskostnad. Exploateringsavtal avses upprättas med de fastighetsägare som genom detaljplanen ges förutsättningar att exploatera sina fastigheter där de får betala ersättning för anläggande av gator och övriga allmänna platser enligt faktiskt kostnad. Kommunen får intäkter av att exploatörerna betalar plankostnader enligt planavtal.

Från de fastighetsägare som inte träffar avtal med kommunen kommer även intäkter i form av gatukostnader som kommunen beslutar om i särskild ordning i samband med detaljplanen. Kommunen får även in intäkter från övriga fastighetsägare i form av plan- och bygglovsavgift.

Genomförandet av planen förväntas innebära nya skatteintäkter eftersom planen ger möjlighet för nya invånare att bosätta sig i kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för Vallentunavatten

Vallentunavatten har utgifter vid utbyggnad av allmänt VA och får intäkter i form av anläggningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

Exploatörens utgifter är de åtgärder som krävs inom kvartersmark såsom inköp av mark, flytt av eventuella ledningar, anslutningskostnader för el, tele, vatten och avlopp, avgifter för bygglov, plankostnader enligt planavtal, fastighetsbildningskostnader, faktiska gatukostnader enligt exploateringsavtal samt ersättning till kommunen för medfinansiering enligt antagna riktlinjer. Exploatören och blivande fastighetsägare ansvarar även för framtida drift och underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmarken. Exploatörens inkomster består av försäljningsintäkter som de nya bostäderna genererar.

Ekonomiska konsekvenser för berörda fastighetsägare

Den enskilde fastighetsägaren kommer genom gatukostnaderna att ha utgifter för de nya gator som anläggs inom området. Dessutom tillkommer kostnader för anslutningar till vatten- och avloppsnätet för de fastigheter eller nya byggrätter som inte är anslutna idag. För anläggningar som i samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp blir onyttiga kan utgå ersättning.

D20201210_Ormsta-Stensta

Kostnaden för anslutning till vatten, spill- och dagvatten för respektive fastighet tas ut av VA-huvudmannen enligt vid tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering av befintliga fastigheter sker när förbindelsepunkt för respektive fastighet har upprättats och skriftligen meddelats fastighetsägaren.

I vissa fall kommer det bli aktuellt att förvärva markområden för att kunna genomföra lämpligare avstyckningar och nybyggnation. Vid avstyckning av nya tomter och bildandet av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter tar lantmäteriet betalt för sin handläggningstid. Vid kommande bygglov tar kommunen ut bygglovavgift och planavgift enligt gällande taxa.

Flertalet fastigheter ges möjlighet till minst en ny byggrätt och i flera fall flera nya byggrätter varvid det finns möjlighet att avstycka tomter och erhålla intäkter vid försäljningen av dessa. För vissa fastigheter finns även möjlighet att få intäkter genom att bidra med mark till lämpligare avstyckningar från andra fastigheter.

Ersättning till berörda fastighetsägare kan bli aktuellt på grund av q-märkning och utfartsförbud.

6.4 Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för verksamheter och bostadsbebyggelse i en varierad bebyggelsetypologi vilket sammantaget skapar förutsättningar för en blandning av befolkningsgrupper, möten och social interaktion mellan olika grupper och åldrar. En blandad bebyggelsen ger förutsättningar för att området är befolkat under större delen av dygnet, vilket kan upplevas som en trygghet.

Närheten till ny busshållplats och Ormsta station (Roslagsbanan) ger goda möjligheter till nyttjande av kollektivtrafik. Inom området ges även goda möjligheter att nyttja gång- och cykelstråk då ett väl utbyggt gång- och cykelnät skapas inom planområdet som kopplar till befintliga närområden och kollektivtrafik.

Trafiken inom planområdet är samlade i strategiska stråk där samtliga fordonsslag och oskyddade trafikanter rör sig inom samma trafikområde. Inom planområdet ska mindre, gena naturstråk anläggas vid förskolans västra sida och norrut. Dessa är särskilt viktiga att utforma med god sikt och belysning. Bebyggelse uppförs på vardera sida om stråken och gör därmed att de trots att de är separerade från övrig trafik förutsätts ha en hög närvaro av människor i rörelse.

Informell kontroll utövas av alla människor i samhället och handlar om en trygghet att exempelvis kunna se ut från sitt fönster på gatan. Det är viktigt att byggnader utformas så att en god överblick kan uppnås, utan skymda ytor. På plankartan regleras att par-, rad- och kedjehusbebyggelsen måste brytas upp för att undvika långa fasader. Detta gör att siktlinjer skapas mellan byggnaderna.

Planområdet ligger intill ängslandskap och skogsområden, vilket skapar förutsättningar för rekreation och informella möten. Det är positivt då många barn förväntas flytta till området.

6.5 Fastighetskonsekvenser

Nedan beskrivs de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen kan innebära för fastigheterna inom planområdet. Beskrivningen är inte fullständig och i många fall kan genomförandet ske på olika sätt beroende på vad aktuell fastighet vill åstadkomma.

Följande fastigheter behöver avstå mark för allmän plats:

Vallentuna kommun: Ormsta 1:18, Ormsta 1:38, Ormsta 1:41, Ormsta 1:48, Vallentuna-Veda 1:1

Exploatör: Ormsta 1:35, Ormsta 1:36, Ormsta 1:40, Ormsta 1:127, Ormsta 1:254, Ormsta 1:255, Ormsta 1:264, Ubbby 1:26

Mindre fastighetsägare: Ormsta 1:33, Ormsta 1:249, Ormsta 1:252, Ormsta 1:253, Ormsta 1:256

Följande fastigheter behöver avstå mark för teknisk anläggning, E₁ och E₂:

D20201210_Ormsta-Stensta

Ormsta 1:35 (E₂), Ormsta 1:48 (E₁ och E₂)

Följande fastigheter begränsas av u-område eller g-område:

Ormsta 1:33 (u), Ormsta 1:34 (u), Ormsta 1:35 (u), Ormsta 1:38 (u), Ormsta 1:48 (u), Ormsta 1:126 (u), Ormsta 1:128 (u), Ormsta 1:249 (u), Ormsta 1:254 (u och g), Ormsta 1:959 (u), Ubbby 1:26 (u)

Följande fastigheter begränsas av z-område:

Ormsta 1:34 efter fastighetsreglering, Ormsta 1:126 (z), Ormsta 1:128 (z), Ormsta 1:249 (z), Ormsta 1:252 (z), Ormsta 1:253 (z) och Ormsta 1:256 (z), Ormsta 1:959 efter fastighetsreglering.

Följande fastigheter behöver förvärva mark för att få åtkomst till ny angöring:

Ormsta 1:34, Ormsta 1:959

Tabell över fastighetskonsekvenser:

Fastighet	Ägare	Möjliga nybildningar av fastigheter	Avstående eller upplåtelse av mark för:	Förvärva/överlåta kvartersmark och övrig information
Ormsta 1:18	Vallentuna kommun		Allmän plats, huvudgata.	
Ormsta 1:33	Enskild	Detaljplanen medger att 6 bostadsfastigheter kan finnas: 5 nya kan avstyckas och 1 befintlig.	Allmän plats, lokalgata. u-område.	
Ormsta 1:34	Enskild	Detaljplanen medger att 5 bostadsfastigheter kan finnas: 4 nya kan avstyckas och 1 befintlig.	z-område, efter fastighetsreglering. u-område.	Kan köpa till kvartersmark från Ormsta 1:35.
Ormsta 1:35	Exploator	Detaljplanen medger att cirka 72 bostadsfastigheter kan finnas. Detaljplanen medger en ny fastighet för förskoleändamål.	Allmän plats (lokalgata och gcväg) och tekniska anläggningar (E ₂). u-område.	Kan sälja kvartersmark till Ormsta 1:34. Kan köpa kvartersmark från Ormsta 1:48.
Ormsta 1:38	Vallentuna kommun	Detaljplanen medger att en ny fastighet kan avstyckas för vårdboende- eller bostadsändamål. Detaljplanen	Allmän plats (huvudgata, lokalgata och	Kan sälja kvartersmark till

		medger även avstyckning av 4 fastigheter för bostadsändamål.	natur). u-område.	Ormsta 1:40 och Ormsta 1:959.
Ormsta 1:40	Exploator	Detaljplanen medger att cirka 49 nya fastigheter för bostadsändamål avstyckas.	Allmän plats (lokalgata och natur).	Kan köpa kvartersmark från Ormsta 1:38, 1:48 och Vallentuna-Veda 1:1. Kan sälja kvartersmark till Ormsta 1:255.
Ormsta 1:41	Vallentuna kommun	Detaljplanen medger att 2 nya fastigheter för bostadsändamål avstyckas.	Allmän plats (lokalgata och natur).	Kan sälja kvartersmark till Ormsta 1:252, 1:254 och 1:255.
Ormsta 1:48	Vallentuna kommun	Detaljplanen medger att cirka 27 nya fastigheter för bostadsändamål avstyckas. Av de 27 möjliga fastigheterna ska en del motsvarande 14 nya fastigheter säljas till Ormsta 1:40. Detaljplanen medger fastighet för återvinningsstation (E ₁).	Allmän plats (huvudgata, lokalgata och natur). Kvartersmark tekniska anläggningar (E ₂). u-område.	Kan sälja kvartersmark till Ormsta 1:255, 1:40 och 1:35.
Ormsta 1:126	Enskild	Detaljplanen medger att 8 bostadsfastigheter kan finnas: 7 nya kan avstyckas och 1 befintlig.	u och z-område	
Ormsta 1:127	Exploator	Detaljplanen medger att Ormsta 1:127, 1:36 och 1:264 gemensamt kan avstyckas till cirka 36 nya bostadsfastigheter.	Allmän plats (lokalgata och gcväg).	Kan sälja kvartersmark till Ormsta 1:36.
Ormsta 1:36	Exploator		Allmän plats, lokalgata.	Kan köpa kvartersmark av Ormsta 1:127 och Ormsta 1:264.
Ormsta 1:264	Exploator		Allmän plats, lokalgata.	Kan sälja kvartersmark till Ormsta 1:36.
Ormsta 1:128	Enskild	Detaljplanen medger att 2 bostadsfastigheter kan finnas: 1 ny kan avstyckas och 1 befintlig.	u och z-område.	För Ormsta 1:128 finns ett officialservitut för utfart vilket måste lösas in.

D20201210_Ormsta-Stensta

87

Ormsta 1:249	Enskild	Detaljplanen medger att 4 bostadsfastigheter kan finnas: 3 nya kan avstyckas och 1 befintlig.	Allmän plats, lokalgata. u och z-område.	
Ormsta 1:252	Enskild	Detaljplanen medger att 4 bostadsfastigheter kan finnas: 3 nya kan avstyckas och 1 befintlig.	Allmän plats, lokalgata. z-område.	Kan köpa till kvartersmark från Ormsta 1:41.
Ormsta 1:253	Enskild	Detaljplanen medger att 4 bostadsfastigheter kan finnas: 3 nya kan avstyckas och 1 befintlig.	Allmän plats, lokalgata. z-område.	
Ormsta 1:254	Exploator	Planen medger fastighet för motsvarande 18 radhus för bostadsändamål.	Allmän plats, lokalgata. g och u-område.	Kan köpa till kvartersmark från Ormsta 1:41.
Ormsta 1:255	Exploator	Planen medger fastighet för vård-/äldreboendeändamål.	Allmän plats, lokalgata.	Kan köpa till kvartersmark från Ormsta 1:40, 1:41 och 1:48.
Ormsta 1:256	Enskild	Detaljplanen medger att 4 bostadsfastigheter kan finnas: 3 nya kan avstyckas och 1 befintlig.	Allmän plats, lokalgata. z-område.	
Ormsta 1:959	Enskild		z-område, efter fastighetsreglering. u-område.	Kan köpa till kvartersmark från Ormsta 1:38. Fastigheten är reglerad med q, r och k.
Ubby 1:26	Exploator	Detaljplanen medger att 7 bostadsfastigheter kan finnas.	Allmän plats (huvudgata, lokalgata, gcväg och natur). u-område.	
Vallentuna-Veda 1:1	Vallentuna kommun		Allmän plats (lokalgata och natur).	Kan sälja kvartersmark till Ormsta 1:40.

7. Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Vallentuna kommun. Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser från olika avdelningar/förvaltningar inom Vallentuna kommun samt Roslagsvatten AB,

Norconsult, Structor projektutveckling AB, Svefa, Sweco, Tyréns och ÅF har också bidragit till framtagandet av planhandlingarna.

Upprättad 2020-04-21, rev. 2020-09-22, Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Annina Stadius

Planchef

Linnéa Forss

Planarkitekt

Maria Hansson & Irene Bellman

Exploateringsingenjörer

Therése Larsson Seglert

Redaktionella ändringar

D20201210_Ormsta-Stensta

89