

Antagande av detaljplan för södra Kragstalund

KF § 16

KS § 16

AU § 223

Dnr 1999.105

214/316

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2001-08-31

Dnr. AS 01/2532

Detaljplan för södra Kragstalund omfattande Kragsta 1:51, 2:7, 4:6, 4:8, Uthamra 1:25, 1:27 m fl fastigheter.

Detaljplanen var utställd för granskning under perioden 1999-12-30 – 2000-02-18. Inkomna yttranden framgår av stadsarkitektkontorets utlåtande.

Detaljplan har reviderats efter utställningen. Revideringen berör fastigheten Kragsta 1:14 och innebär att största byggnadsarea ökat från 250 till 350 kvm. Planbestämmelsernas största bruttoarea 500 kvm respektive högst 8 lägenheter bibehålles. Revideringen har tillställts angränsande fastighetsägare. Någon erinran mot revideringen har inte framförts.

Bifogade handlingar

1. Protokoll 2000-12-14, § 119, från samhällsbyggnadsnämnden.

Kommunstabens förslag enligt sbn:s förslag:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige anta detaljplan för södra Kragstalund.

Arbetsutskottets förslag:

Enligt kommunstabens förslag.

Kommunstyrelsens förslag:

Enligt arbetsutskottets förslag.

Kommunfullmäktiges beslut:

Enligt kommunstyrelsens förslag.

VALLENTUNA KOMMUN Samhällsbyggnadsnämnden	
2001-02-15	
Diarientr	Diarieplanbeteckn.
Avd.	

Fotokopians överensstämmelse med originalen intygas:

Ante Lagerberg

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 2001-02-08
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av anlagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.
<i>Kajsa Eriksson</i>

19/27

LAGAKRAFT-
BEVIS

01-07-30

Detta beslut
har vunnit
lagkraft

2001-06-20

VALLENTUNA KOMMUN

Samhällsbyggnads-
förvaltningen

Frank Eriksson

Detaljplan för Södra Kragstalund, omfattande Kragsta 1:51, 2:7.3, 4:6, 4:8 och Uthamra 1:25, 1:27 mfl fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Miljöbedömning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Bullerutredning
Vägutredning
Va-utredning
Fastighetsförteckning

Antagen

av KF 2001-01-29

Laga kraft 2001-06-20

Intygas: Torbjörn Sjöström

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling och utbyggnad av Södra Kragstalund till ett variationsrikt och naturnära bostadsområde samt att lösa vatten- och avloppsfrågan för befintlig bebyggelse inom området. Bebyggelsen består av bostäder i flerbostadshus, småhus i grupp samt villor. Området ligger nära såväl allmänna kommunikationer som offentlig och kommersiell service.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i södra delen av Vallentuna tätort, ca 3 km söder om Vallentuna centrum. Det begränsas i öster av Roslagsbanan, i söder av gränsen mot Täby kommun, i väster av gränsen mot Uthamra vid Stockholmsvägen samt i norr av Kragstalundsleden. Planområdet omfattar en areal om ca 14,4 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom västra delen av planområdet ägs huvudsakligen av NCC och Vallentuna kommun. Övriga fastigheter är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och beslut

I översiktsplan 90 redovisas Södra Kragstalund som bostadsområde för permanentbebyggelse.

Detaljplaner

Större delen av planområdet är inte tidigare detaljplanerat.

För del av området i norr gäller stadsplan S790917-1 avseende Kragstalundsleden.

För del av området i nordväst gäller detaljplan D910222, avseende Stockholmsvägen.

För del av området, fem av fastigheterna gäller avstyckningsplan fastställd 1940, A 665.

Avstyckningsplanen saknar byggnadsreglerande bestämmelser.

Övriga sexton fastigheter ligger inom ett område med samlad bebyggelse, område V3 inom Vallentuna tätort, randbebyggelse till planlagda områden. Området gränsar i väster till stadsplan S740816.

Bostadsbyggnadsprognos

Området redovisas för byggstart år 2000 i senast beslutade bostadsbyggnadsprognos.

Planuppdraget

Kommunstyrelsen beslutade 1997-01-13 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för området.

Programsamråd

Samråd med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och Täby kommun har skett i samband med planprocessen för översiktsplan 90. Planen offentliggjordes genom kungörelse i bl.a. Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet. Programsamråd med grannar utanför planområdet kan därför anses genomförd i samband med planprocessen för översiktsplan 90.

Planprocessen för rubricerad detaljplan för Södra Kragstalund inleddes med förberedande möten med fastighetsägarna, som hölls den 18 augusti 1998. Fastighetsägarna informerades då om och fick möjlighet att ställa frågor om planprocessen och utgångspunkterna för planläggningen av Södra Kragstalund. Vid mötena diskuterades bl.a. förslag till planbestämmelser, lösningar och kostnader för vatten och avlopp samt vägar. Minnesanteckningar från mötena skickades till samtliga fastighetsägare inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Grundförhållanden och hydrologi

Markförhållanden

Större delen av planområdet består av morän på berg med tunna jordlager. Berggrunden består av yngre granit och aptit. Synligt berg framträder på ett antal ställen. I ett mindre område lågt beläget i nordost längs Kragstalundsleden finns rester av en mosse. Torv på aktuella tomter i detta område urschaktas och ersätts med byggbara massor.

Grundvatten

En vattendelare går i öst-västlig riktning mitt över området. Det blir således inga större grundvattenflöden i området.

I nordost där resterna av mossen finns har en utdränering skett när Kragstalundsleden byggdes och där gångtunneln under leden fungerar som lågpunkt.

I planområdets östra del är grundvattnet högt.

Planens huvuddrag och områdets gestaltning

Naturmarken i områdets mitt bevaras. Området bebyggs med ett flerbostadshus, gruppbyggda småhus och villor. Husen är placerade friliggande på stora tomter och väl indragna från gatan för att bevara parkkaraktern och skapa luftighet i miljön. Målsättningen är att bebyggelsen genom materialval, färgsättning mm också skall ges ett samordnat uttryck mot gaturummen, framför allt i de delar som byggs som grupphus.

I östra delen bibehålls den ursprungliga strukturen samtidigt som en förtätning genom styckning av befintliga villatomter medges.

Detaljplanen är flexibelt utformad. Vägslingorna med tillfarter norrifrån utgör gatumark. Den centrala skogsparken med dess gång- och cykelväg utgör naturmark. Övrig mark utgör kvartersmark för bostäder.

Frimark inom bostadsbebyggelsen utgör gemensamhetsanläggning.

Grönytor och lek

Centralt i området finns ett grönområde i form av en skogspark med naturliga lekmöjligheter. Närlekplats anläggs i den södra delen av detta område och en bollplan i den norra delen.

Bostäder

I illustrationsplanen redovisas 8 lägenheter i flerbostadshus, 34 lägenheter i gruppbyggda småhus och 63 villor (inklusive befintliga). Detta innebär totalt drygt 100 lägenheter i området.

Flerbostadshuset uppförs med små lägenheter på 1½ - 2 rok i nordvästra delen av planområdet på kommunens mark, avsett i första hand för ungdomar och äldre som vill bo kvar i sin ursprungliga miljö.

Gruppbyggda småhus får uppföras i högst två våningar. För de gruppbyggda småhusen är största byggnadsarea och största bruttoarea 140 respektive 200 m² på de mindre tomterna. På tomter över 800 m² är största byggnadsarea och största bruttoarea 160 respektive 235 m². Av byggnadsarean får 20 m² användas för verksamhet och högst 50 m² utgöra garage/carport i särskild byggnad.

För villorna i västra delen samt delar av omvandlingsområdet är minsta tomtstorlek 1000 m², i övriga delar av omvandlingsdelen är minsta tomtstorlek 1200 m². Minsta tomtbredd är 24 meter. Största byggnadsarea och största bruttoarea är 200 respektive 250 m². Av byggnadsarean får högst 50 m² utgöra garage/carport/förråd i särskild byggnad. På villatomter som omfattar en areal om minst 1200 m² får uppföras en additionsbostad om högst 50 m² bruttoarea jämte 20 m² byggnadsyta för garage/carport/förråd utöver angiven byggrätt. Istället för additionsbostad får kompletterande icke störande eller trafikalstrande verksamhet om högst 50 m² bruttoarea anordnas.

Planen har utformats så att befintliga villor ingår naturligt i föreslagen villabebyggelse.

På vissa slutningstomter i sydvästra delen av planområdet kommer villabebyggelsen att naturligt utformas med souterrängvåning för att undvika användandet av stödmurar.

På kvartersmark mot vägar och järnväg har begränsningar införts med hänsyn till vibrations och bullerstörningar. På kvartersmarken i nordöstra delen har också rätten att bebygga fastigheterna begränsats med anledning av det höga grundvattenläget.

Tillgänglighet

Inga avsteg från handikappkraven förutses.

Skyddsrum

Området är f.n. inte beläget i skyddsrumsort.

Befintlig offentlig och kommersiell service

I Lovisedalsskolan finns klass 1-5, i Karlbergsskolan finns klass 1-6 och i Hjälmskolan klass 6-9, samt Montessoriklasser. I Lovisedalsskolan och Karlbergsskolan finns skolbarnomsorg. I Bällstaberger planeras Bällstaberger skolan. Förskolor och livsmedelsbutik finns i Kragstalund. Övrig offentlig och kommersiell service finns i Vallentuna centrum.

Övergripande trafiknät

Enligt avtal med Vägverket förutsätts att restriktioner införes på Stockholmsvägen för att minska hastigheten till 50 km/h och härigenom överföra så stor andel av genomfartstrafiken som möjligt till Arningevägen. I detta syfte redovisas en rondell i planområdets västra del, vid Kragstalundsledens anslutning till Stockholmsvägen med mittrefuger på Stockholmsvägen på ömse sidor om rondellen. Dessutom minskas vägbredden. Bällstaberger vägen, vars utbyggnad påbörjas år 2000, kommer att utgöra en välbelägen tvärförbindelse mellan Stockholmsvägen och Arningevägen. Kragstalundsleden byggs inte ut till Arningevägen, utan föreslås göras smalare genom att del av vägen görs om till gångväg.

Områdets trafikmatning

Bebyggelsen i Södra Kragstalund trafikmatas från Kragstalundsleden genom två infarter samt en direktinfart till flerbostadshuset i nordväst. I övrigt förutsätts utfartsförbud mot Kragstalundsleden och Stockholmsvägen.

I den västra delen byggs en vägslinga med rundkörningsmöjligheter. Vägslingan (vägområde 8 meter) samnyttjas av gående, cyklande och biltrafik och skall utformas som en "lugn gata" på de oskyddade trafikanternas villkor.

Del av körbanan beläggs med betongplatta. Den raka delen av slingan utformas med trafikdämpande åtgärder.

I den östra delen förbättras och breddas befintlig väg och kompletteras med gemensamhetsanläggningar för tomttillfarter i några fall. Slingan i förnyelseområdet får ett vägområde om 7,0 meter med undantag av den östra delsträckan som får ett vägområde om 6,5 meter. De olika vägsektionerna framgår av illustrationsplanen.

Parkering

Som parkeringsnorm föreslås vid samlad parkering 1,5 parkeringsplatser per lgh om högst 3½ rok. Vid parkering på enskilda tomter föreslås 2 platser per bostad. För villa med

additionsbostad eller kompletterande verksamhet bör vid bygglovsprövningen beaktas att utrymme skall finnas för 3 parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Södra Kragstalund ligger på gångavstånd till Roslagsbanans hållplats Kragstalund. På Stockholmsvägen går buss 610 och 524.

Gång- och cykeltrafik

Genom området i den centrala skogsparken föreslås en separat gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning om 2,5 meters bredd. Denna väg utgör förbindelse med Täby, Kragstalunds hållplats och friområdena öster om Roslagsbanan.

Utmed Stockholmsvägens västra sida redovisas en separat gång- och cykelväg från Täby. Norrut leder stråket till Vallentuna centrum. Öster om Stockholmsvägen redovisas en gångbana. Ett övergångsställe redovisas i Gläntastigens förlängning. Detta övergångsställe skall utformas på ett trafiksäkert sätt.

I planområdet redovisas gång- och cykelvägar för att skapa kontakt med utanförliggande mål (kollektivtrafik, skolor, butik, friområden mm).

Vatten och avlopp, brandförsvar

Området ansluts till kommunens allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattensystem. För vissa fastigheter krävs tryckavloppssystem.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas på respektive tomt. Inga dagvattenanslutningar planeras från tomt. Dock skall anslutning finnas om infiltration är otillräcklig.

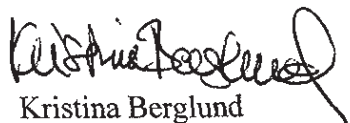
Takavvattning via stuprör infiltreras direkt via små stenkistor. Dränering runt hus ansluts till stenkistor på tomtmark. Vatten från hårdgjorda ytor infiltreras i vägren samt går till rännstensbrunnar, som är anslutna till stenkistor/infiltrationsmagasin i de ursprängda VA-gravarna i gatumarken. Som bräddning därifrån kan ett separat dagvattensystem erfordras. Mossen i norra delen och de stora stenutfyllnaderna under Kragstalundsleden kan också användas som infiltrationsmagasin för del av dagvattnet från omvandlingsområdet. Vid vägen intill järnvägen måste ett infiltrationsmagasin skapas. Utlopp därifrån ordnas i samråd med SL i samband med planerad ombyggnad av banvallen.


Brandvattenförsörjning inom området avses ske genom utförande av s.k. alternativsystem. Två brandposter placeras i området.

Transformatorstationer

Plats för transformatorstation redovisas inom området i anslutning till Kragstalundsleden.

Vallentuna stadsarkitektkontor i samarbete med Åkerblads Arkitektkontor AB


Kristina Berglund
Stadsarkitekt


Margareta Ekman
Planarkitekt



Mats Åkerblad
Arkitekt SAR

REVIDERING

Detaljplanen har reviderats efter utställningen. Revideringen berör fastigheten Kragsta 1:14 och innebär att största byggnadsarea ökat från 250 till 350 m². Planbestämmelserna största bruttoarea 500 m² respektive högst 8 lägenheter bibehålls.

Vallentuna stadsarkitektkontor i samarbete med Åkerblads Arkitektkontor AB


Kristina Berglund
Stadsarkitekt


Margareta Ekman
Planarkitekt


Mats Åkerblad
Arkitekt SAR

1800 12 01
Detaljplan för **Södra Kragstalund**, omfattande Kragsta 1:51, 2:7, 4:6, 4:8 och Uthamra 1:25, 1:27 m fl fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses ställas ut för granskning i januari-februari 2000 för att kunna antas av kommunfullmäktige under andra kvartalet 2000.

Ägarförhållanden

Den västra delen av området (nyexploatering) består i huvudsak av fastigheter ägda av kommunen och en större markägare medan fastigheterna i den östra delen (omvandlingsområdet) i huvudsak består av privatägda fastigheter.

Genomförandetid

Utbyggnaden av området kommer att ske successivt under en längre tid. Genomförandetiden föreslås därför till 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (vägmark och naturområden) inom planområdet.

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Avtal

Innan detaljplanen förs vidare till kommunfullmäktige för antagande skall avtal finnas upprättat mellan kommunen och ägarna till fastigheter inom den västra delen av planområdet. Detta/dessa avtal skall reglera genomförandefrågor och därtill hörande ekonomiska frågor beträffande genomförandet av nyexploatering i den västra delen av detaljplanen.

Avtal om finansiering och underhåll av bullerskydd mot Roslagsbanan skall träffas med berörda fastighetsägare innan detaljplanen kan antas. Då kostnaderna för bullerskydd inte kan inrymmas i gatukostnadsersättningen måste dessa kostnader fördelas på de fastighetsägare som genom anläggning av bullerskyddet får nytta av detta.

Antagen av

KF 2001-01-29

Laga kraft

2001-06-20

Intygas:

Britt Söderström

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering erfordras i vissa fall för överföring av vägmark enligt detaljplaneförslaget från enskilt ägda fastigheter till kommunägd fastighet.

Anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning för bullerskydd fordras längs Stockholmsvägen och Roslagsbanan. Deltagande fastigheter bör i första hand vara de som gränsar direkt till resp bullerskydd samt övriga som bedöms ha nytta av anläggningarna. Vidare krävs anläggningsförrättning för gemensamhetsanläggningar i form av tomtutfarter inom förnyelseområdet samt för friområdet i nyexploateringsområdet, som avses utgöra samfällid kvartermark för fastigheterna i det centrala kvarter som bildas innanför "slingan".

Fastighetsägarna i området ansöker om och bekostar avstyckning av tomter från egna fastigheter och ev erforderliga fastighetsregleringar avseende tomtmark mellan enskilt ägda fastigheter enligt den antagna detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägutredning

En översiktlig vägutredning har utförts av NCC Teknik. Enligt denna krävs ett vägområde om 8 m bredd för samtliga vägar utom för återvändsgator och den södra delen av befintlig väg mot Täbygränsen samt "lilla slingan" i östra delen av planområdet, som föreslås få ett vägområde om 6,5 - 7 m.

Va-utredning

En översiktlig VA-utredning har utförts av NCC Teknik. Enligt utredningen skall området anslutas till kommunens allmänna vatten- och spillvattensystem vid förbindelsepunkt mitt för Gläntastigen öster om Stockholmsvägen. Dagvatten från tomtmark förutsätts huvudsakligen omhändertas lokalt. Dagvattenledningar krävs för avvattning av gator utom vid vägen intill järnvägen där ett infiltrationsmagasin med utlopp skall anläggas. Spillvattnet bortleds med självfall.

För vissa fastigheter krävs tryckavloppssystem, där varje fastighet förses med en pumpenhet. Fastigheten Kragsta 1:6 är redan ansluten med vatten- och spillvattenledning i Stockholmsvägen. Två brandposter för alternativt brandvattensystem placeras i området.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnadsutredning

Gatukostnader, som grundas på en gatukostnadsutredning, skall erläggas av fastighetsägarna. Gatukostnadsutredningen tar upp beräknade kostnader för de

vägbyggnadsåtgärder som erfordras för planområdet. Kostnaderna avser marknadsprisnivån februari 1999. Vid framtida debitering skall kostnaderna justeras till aktuellt prisläge med tillämpligt entreprenadindex. Moms tas inte ut på gatukostnader.

Som exempel på gatukostnadsuttag anges nedan kostnaden för olika stora tomter i dels förnyelseområdet, dels nyexploateringsområdet.

Förnyelseområdet

Tomtareal	1 500 m ²	1 200 m ²	1 000 m ²
Ny tomt	78 550:-	73 800:-	70 700:-
Bebyggd	52 628:-	49 500:-	47 369:-

Nyexploateringsområdet

Tomtareal	1 200 m ²	1 000 m ²	800 m ²	600 m ²
Ny tomt	60 380:-	57 400:-	54 420:-	51 440:-
	2 600 m ² (Kragsta 1:6)			
Bebyggd	54 431:-			

VA-utbyggnad och -debitering

Avtal skall tecknas mellan kommunen och markägaren/arna i den västra delen av planområdet, vilket/vilka avtal skall reglera genomförandet av vatten- och avloppsutbyggnaden och anslutningsavgifter till kommunen.

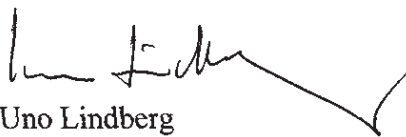
Fastighetsägarna i den östra delen av planområdet kommer att debiteras anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät enligt kommunens va-taxa.


Anläggningsavgift för vatten och avlopp (som bl a beror av tomtstorlek) ligger i storleksordningen 80 000 - 100 000 kr inkl moms per fastighet. Dagvatten ingår inte utan förutsatts omhändertaras lokalt. Till fastighetsägare, vars fastighet kräver tryckavlopp, överlämnar kommunen pumpenhet vid anslutningstillfället och ett engångsbelopp som driftbidrag med 7 000 kr per fastighet.

Kostnader för vatten och avlopp (ej dagvatten) enligt gällande taxa anges nedan för olika stora tomter inkl moms.

Tomtstorlek	1 500 m ²	1 200 m ²	1 000 m ²
cirka	95 000:-	90 000:-	85 000:-

VALLENTUNA KOMMUNS TEKNISKA KONTOR


Uno Lindberg
Chef för tekniska kontoret


Ingrid Birke
Exploateringsingenjör