



DETALJPLAN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Nya Alléhuset

**OMFATTANDE FASTIGHETERNA VALLENTUNA-RICKEBY
1:45, VALLENTUNA-RICKEBY 1:206 SAMT DEL AV
VALLENTUNA-RICKEBY 1:436 I VALLENTUNA KOMMUN,
STOCKHOLMS LÄN.**

Granskningshandling



**Vallentuna
kommun**

1.1 Innehåll

1.1 Innehåll	2
2. Sammanfattning	3
3. Remissinstanser	4
4. Samrådets upplägg	5
5. Yttranden utan synpunkter	5
6. Yttranden med synpunkter och information.....	5
6.1 Länsstyrelsen	5
6.2 Kulturnämnden.....	6
6.3 Trafikverket	6
6.4 E.ON	7
6.5 Storstockholms brandförsvaret.....	7
6.6 Lantmäteriet	8
7. Revideringar efter samråd	9
Revideringar i plankartan	9
Revideringar i planbeskrivningen	9

FAKTA Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelsen redovisar inkomna yttranden tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer. Yttrandena återges och citeras endast i väsentliga delar. Yttrandena är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet på kommunen.

2. Sammanfattning

Synpunkter på planförslaget har, under samrådet, inkommit från tio stycken remissinstanser. Inkomna synpunkter från Länsstyrelsen och Trafikverket delges i sin helhet. Inkomna yttranden från remissinstanser gäller bland annat planens förhållande till kulturhistoriska kvaliteter, påverkan på statliga vägförbindelser, utrymning vid brand samt tillfart till E-området och eventuella påverkningar på servitut.

Inga yttranden har inkommit från sakägare eller närboende under samrådet.

Synpunkterna som inkommit har föranlett att plankartan sedan samrådet har kompletterats med ett tillägg av gemensamhetsanläggning (g) för fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:206. Med det ges möjlighet att skapa en gemensamhetsanläggning för att säkerställa tillfart till rampen som leder in under byggnaden på Vallentuna-Rickeby 1:45 samt för att säkerställa åtkomst till den tekniska anläggningen inom fastigheten.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av planens påverkan på det omgivande trafikläget samt en utförligare beskrivning över situationen med buller. Planbeskrivningen har även kompletterats med förtydliganden om hur servitut inom planområdet påverkas.

Utöver kompletteringar med anledning av inkomna synpunkter har plankartan kompletterats för att bekräfta befintliga servitut och förhållanden rörande utstickande byggnadsdelar över allmän plats och mark som inte får förses med byggnad. Planbeskrivningen har kompletterats med anledning av kompletteringar på plankartan. De redaktionella ändringar som gjorts i planhandlingarna är av

planteknisk karaktär och innebär inga egentliga förändringar i planförslaget i dess innehåll och innebörd.

3. Remissinstanser

Nämnder:	Ledningsägare och företag:
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Roslagsvatten AB
Kulturnämnden	Eon Värme Sverige AB
Fritidsnämnden	Elverket Vallentuna AB
Barn- och ungdomsnämnden	Skanova Nätplanering Stockholm
Socialnämnden	Sörab
Utbildningsnämnden	Rangsells
Myndigheter:	Föreningar:
Länsstyrelsen i Stockholms län	Företagarna i Vallentuna
Lantmäterimyndigheten Stockholms län	Vallentuna Centrumförening
Landstingsstyrelsens förvaltning	Vallentunahembygdsförening
Polismyndigheten i Stockholms län	
Storstockholms brandförsvaret	Närboende:
Trafikverket	Fastighetsägare enligt fastighetsförteckning
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap	
Försvarsmakten	
Stockholms läns museum	

4. Samrådets upplägg

Förslag till detaljplan var utsänd för samråd mellan 27 juni och 13 augusti 2018. Samtliga remissinstanser fick sig tillsänt informationsbrev om samrådet och var handlingarna fanns tillgängliga. Länsstyrelsen och Lantmäteriet fick även planhandlingarna skickade till sig.

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

Kungörelse var införd i SVD, DN, Vallentuna nyheter och lokaltidningen Mitt i samt på kommunens anslagstavla.

5. Yttranden utan synpunkter

Yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Försvarsmakten
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- E.ON
- Skanova
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

6. Yttranden med synpunkter och information

6.1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. För närvarande har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen, inhämtat synpunkter från Swedavia Stockholm Arlanda Airport och Luftfartsverket. Dessa har inte haft någon erinran gällande planförslaget i dess nuvarande utformning.

Kommentar: Noterat.

6.2 Kulturnämnden

Kulturnämnden ställer sig positiv till förslaget till ändring av detaljplan för fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:45 med föreslagen tillbyggnad.

Vallentuna-Rickeby 1:45 ligger inom område med höga kulturhistoriska kvaliteter. Tillbyggnaden föreslås omfatta två nya våningar med inredd vind på östra delen och en våning med inredd vind på västra delen. En sådan påbyggnad kommer att dominera med sin föreslagna höjd i den centrala centrumkärnan. Den viktiga siktlinjen mot Vallentuna kyrka från Mörbyvägen kommer att påverkas negativt då byggnaden kommer att höjs sig långt över kyrkotornet.

Föreslagen tillbyggnad kommer även att påverka Kulturhuset som karaktärsbyggnad och vilken vunnit pris för att den anpassats till omgivande miljö. En påbyggnad av Alléhuset, som detta förslag föreslår, kan i sin tur påverka hur man förhåller sig till nybyggnation på de andra två "hörntomterna" korsningen Mörbyvägen och Allévägen. Risken är stor för kumulativa effekter.

Kommentar: *Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen exploatering, vad gäller höjd och volym, är lämplig på platsen med hänsyn till förhållandena i området. Föreslagen exploatering bedöms inte påverka Kulturhuset som karaktärsbyggnad.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att påverkan på siktlinjer är begränsad då byggnaden enbart blir högre och inte påbyggs på något annat sätt. Detta påverkar ingen befintlig siktlinje. Byggnaden konkurrerar inte med kyrkotornet i huvudsak på grund av den topografiska differensen. Alléhuset står i en sammanhängande bebyggelse i stadskärnan medan kyrkan står på en höjd som en solitär och är högre i förhållande till sin omgivning.

Yttrande medför ingen justering av planhandlingarna.

6.3 Trafikverket

Trafikverket Region Stockholm har mottagit rubricerade ärende och yttrar sig i egenskap som ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet inom regionen.

Exploateringen ligger ca 250 meter från väg 268 som är en viktig statlig tvärförbindelse. Kommunen bör nämna i planbeskrivningen huruvida väg 268s framkomlighet påverkas av exploateringen, vad bedömningen grundar sig på samt visa trafiksiffror för 2040.

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

WWW.VALLENTUNA.SE

Enligt planhandlingarna klaras bullerriktvärdena för de befintliga bostäder och man bedömer att tillkommande bebyggelse också ska klara riktvärdena. Trafikverket vill ändå se en bullerkarta för exploateringen med framtida trafiksiffror.

Kommentar: Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att då detaljplanen omfattas av cirka 30 stycken små lägenheter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge kommer planens påverkan på väg 268 bedöms vara liten, om ens mätbar.

Planbeskrivningen kompletteras med utförligare beskrivning avseende buller samt kartor som visar utbredning av trafikbuller.

6.4 E.ON

E.ON Energilösningar har inga invändningar mot de aktuella planerna. Som det nämns i underlaget har E.ON ledningar för fjärrvärme in i fastigheten och i gatorna intill. Det är viktigt att det tas hänsyn till dessa så att man under byggtiden inte belastar dem med t.ex. tunga ställningar utan att fördela lasten.

Kommentar: Noterat.

6.5 Storstockholms brandförsvär

Utifrån riskidentifieringen har Storstockholms brandförsvär (SSBF) inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna påverka planområdet i sådan omfattning att de behöver utredas vidare.

Planbeskrivningen anger att den befintliga byggnaden innehåller ett underjordiskt garage samt att det kan komma att byggas en fortsättning från garageinfarten till en intilliggande fastighet. Det behöver klargöras om taket på den här genomföringen, mellan det befintliga garaget och det planerade garaget på den intilliggande fastigheten, behöver vara körbart för tyngre räddningsfordon för att räddningstjänsten ska kunna komma åt byggnaderna. I så fall så behöver garagetaket dimensioneras för detta.

För flerbostadshus kan man i vissa fall välja att använda räddningstjänstens stegutrustning som alternativ utrymningsväg från en byggnad. Om detta ska vara möjligt så krävs det att SSBF kommer åt med sin stegutrustning. Detta innebär bland annat att det behöver anordnas uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar. Detta är i grunden en projekteringsfråga men om man vill ha möjligheten att projektera utrymningen med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning så bör detta möjliggöras inom planprocessen.

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

WWW.VALLENTUNA.SE

Enligt planbeskrivningen kommer det finnas takkupor på de påbyggda vindsplanen. Om de boende förutsätts utrymma via dessa takkupor, med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning, så behöver det säkerställas att våra höjdfordon kan nå dessa. Inskjutna våningsplan, som till exempel takkupor, kan ibland omöjliggöra åtkomlighet beroende på vinkel.

Kommentar: *Yttrandet vidarebefordras till exploitören och till kommunens bygglovavdelning som ansvarar för beaktande av ovanstående i samband med planens genomförande.*

6.6 Lantmäteriet

Lantmäteriet har vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar noterat följande:

Plankarta

E-område omgärdas av kvartersmark för parkering. Hur tillfart till e-område avses lösas måste förtydligas.

Planbeskrivning

Om befintliga servitut påverkas ska fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser framgå.

Det saknas uppgift om, och i sådana fall hur, de rättigheter som anges i beskrivningen såsom "rättigheter som kan ha koppling till området" berörs av planen. För att befintliga ledningar ska ligga kvar inom kvartersmark ska u-område markeras på plankartan.

Av planbeskrivning framkommer uppgifter om våningsplan, BTA, antal lägenheter, storlek på lägenheter, 3D-fastighetsbildning, balkong m.m. Någon reglering av dessa syften genom planbestämmelser saknas. Om man önskar en bindande effekt av dessa ska de föras in som bestämmelser på plankartan.

Kommentar: *Plankartan kompletteras så att befintlig transformatorstation kan angöras via gemensamhetsanläggning (g).*

Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden om hur servitut inom planområdet påverkas. Inom planområdet finns inga ledningar som kräver u-område.

7. Revideringar efter samråd

Revideringar i plankartan

- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om gemensamhetsanläggning (g).
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser som bekräftar befintliga servitut och utkragande byggnadsdelar
- Bestämmelser om byggnadsfria hörn har tagits bort
- Fasadillustrationen har tagits bort
- Redaktionella ändringar

Revideringar i planbeskrivningen

- Beskrivning av tillägget av gemensamhetsanläggning (g) på plankartan.
- Beskrivning av påverkan på det omgivande trafikläget.
- Utförligare beskrivning av bullersituationen.
- Beskrivning av hur servitut påverkas vid genomförande av detaljplanen.
- Redaktionella ändringar och generella förtydliganden

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Björn Stafbom
Planeringschef

Anna Dahlberg
Planarkitekt