

Samhällsbyggnadsnämnden

2001-04-24

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Plankontoret
2001-05-10 31/5
1933-01-25/69

Lindholmen C, detaljplan enkelt förfarande, antagande

AU § 58

SBN § 61

Syst f plan

1931-01-6448/U.a
/CH

LAGAKRAFTBEVIS

01-06-06

Detta beslut har
vunnit laga kraft
~~01-05-31~~
Valleentuna Sam-
hällsbyggnads-
förvaltning
Rune Carlsson

Detaljplanen var utsänd på samråd under tiden 2000-07-20 – 2000-09-30. Inkomna yttranden samt de bearbetningar och ändringar som skett efter samrådet framgår av "Särskilt utlåtande" under rubriken "Samrådsredogörelse".

Detaljplanen var utsänd på underrättelse under tiden 2001-02-06—2001-02-28. Efter underrättelsen har en redaktionell ändring av planen utförts. Inkomna synpunkter och förändringar framgår av "Särskilt utlåtande" under rubriken "Utlåtande".

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut:

Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen för Centrala Lindholmen upprättad 2001-01-31, redaktionellt ändrad 2001-04-24 (under förutsättning att kommunfullmäktige har godkänt tilläggsavtal till exploateringsavtal före samhällsbyggnadsnämndens sammanträde).

Arbetsutskottets förslag:

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut:

Enligt arbetsutskottets förslag.

Valleentuna kommun
Stockholms län
2001-09-11
AB 01/2308

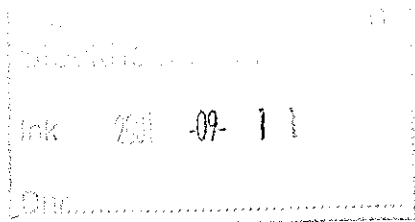
Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 10.5.01
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.
Claes Halling
Britt-Marie Karlsson

VALLENTUNA KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden
2001-05-14
Diarienummer: _____
Diarietitel: _____
A.v.d. _____

0115-P01/0424

Kopiens överensstämmelse
med originalet bekräftar:
Rune Carlsson

IUC
9(35)



Detaljplan för område i centrala Lindholmen, omfattande Lindholmen 5:138, 5:139 m fl fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län (enkelt planförfarande)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Laga karta med planbestämmelser
Planbeskrivning med miljöbedömning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

*Antagen av
SBN 20010424
Laga kraft
20010531*

PLANENS SYFTE

Intygas:

Rose-Mari Juvén

Enligt gällande detaljplan för södra delen av centrala Lindholmen, som vann laga kraft 1992-11-03, ges möjlighet att uppföra sammanbyggda småhus i den norra delen av planområdet och flerbostadshus i den södra delen. Den norra och östra delen av området är bebyggt med radhus medan området i övrigt är obebyggt.

Aktuell plan innebär en ändring av gällande detaljplan. Syftet med denna planändring är att möjliggöra utbyggnad av bostäder i form av sammanbyggda småhus i den södra delen av planområdet. Byggrätten och byggnadshöjden minskas samt möjligheten till vindsinredning utöver två våningar tas bort. Fastighetsbildning för varje hus möjliggörs.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet gränsar i öster till Lindholmens torg, i söder till Trädgårdsvägen, i väster till Lindholmsvägen och i norr till idag obebyggd mark på fastigheten Lindholmen 5:45. Planområdets totala areal är ca 4 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Lindholmen 5:139 ägs av Skanska Mark& Exploatering AB, Lindholmen 5:138 ägs av brf Lindholmens Trädgårdsstad samt Lindholmen 5:101 och 5:1 ägs av Vallentuna kommun.

Kopians överensstämmelse
med originalet bekräftar:

Bengt Skerfvar

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt översiktsplan -90 redovisas området som utbyggnadsområde för bostäder och service. Enligt samrådsförslaget till översiktsplan -98 redovisas området som bostadsområde.

Detaljplanen har varit ute på samråd under tiden 2000-07-20—2000-09-30.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för södra delen av Centrala Lindholmen som vann laga kraft 1992-11-03. Den norra och östra delen av planområdet är utbyggd. Den östra delen av planområdet undantogs från antagande enligt kommunfullmäktiges beslut 1992-09-28. Denna del ingår i detaljplanen för Lindholmens Torg som vann laga kraft 1994-07-28.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Grundförhållanden

För området finns en översiktlig grundundersökning utförd av Geo-Expert AB år 1970. Utredningen visar att i delar av området finns lera med en mäktighet av upp till 9 m samtidigt som torrskorpan är mindre än 1 m tjock. Grundläggning med pålar förordas, även för ledningar. Källare bör ej förekomma. Konsolideringssättningar kan bli betydande.

K-konsult har i maj 1991 undersökt närmare vilka åtgärder som krävs med hänsyn till de dåliga grundförhållandena. Utgångspunkter för bedömningen var att vissa uppfyllnader krävs för att erhålla erforderlig lutning på dagvattenledningarna och dels att sättningar inte får bli för omfattande i nära anslutning till bostadshusen. Trädgårdsvägen ligger ca 0,5 – 1,5 m högre än befintlig mark varför vissa uppfyllnader krävs med hänsyn till entréförhållanden, parkeringsinfarter m m. Det framkom vid K-konsults undersökning att inom vissa delar av planområdet erfordras markstabilisering för att inte sättningarna ska bli alltför omfattande. För att undvika större kostnader för stabilisering angavs att ett större markområde i mitten av planområdet för detaljplanen för södra delen av Centrala Lindholmen inte bör nyttjas för bostadsbebyggelse. Detta område föreslås anges som zon som ej bör bebyggas i den nu aktuella planen i likhet med tidigare plan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen i Lindholmen består till största delen av äldre villabebyggelse. Bebyggelsen väster om Lindholmsvägen har en mera sluten kvarterskaraktär än övrig bebyggelse i Lindholmen. Bebyggelsen inom planområdet bör utformas med tydligt formade kvarter i likhet med bebyggelsen på den andra sidan vägen. Motiven för detta är att förstärka intrycket av samhällets centrum, att minska känslan av öppenhet och "blåsighet" samt att skydda gårdar och uterum från buller från Lindholmsvägen och Roslagsbanan.

Den norra och östra delen av planområdet i den gällande detaljplanen för Centrala Lindholmen är bebyggd med sammanbyggda småhus i form av radhus. Marken ägs av brf Lindholmens Trädgårdsstad. Den södra och västra delen av området är obebyggd.

Befintlig och föreslagen bebyggelse är grupperad kring ett gemensamt grönområde i överensstämmelse med rekommendationerna med hänsyn till grundförhållandena.

För den norra utbyggda delen av planområdet föreslås i princip gällande planbestämmelser bibehållas. Enligt gällande plan får där uppföras sammanbyggda småhus i två våningar utan vind. Högsta byggnadshöjden är 6,5 m. Byggrätten anges som största bruttoarea ovan mark exklusive carport, förråd och utvändiga trappor, 2 500 kvm.

För den södra delen av planområdet får enligt gällande plan uppföras flerbostadshus i två våningar med möjlighet till vindsinredning. För den bebyggda södra delen av planområdet föreslås bestämmelserna ändras, så att de överensstämmer med planbestämmelserna för den norra delen. Byggrätten liksom byggnadshöjden minskas med hänsyn till att möjligheten till vindsinredning tas bort. Hela den bebyggda delen av planområdet omfattar fastigheten Lindholmen 5:138.

För den obebyggda delen av planområdet, fastigheten Lindholmen 5:139, ändras planbestämmelserna, så att möjlighet ges att stycka av högst 16 tomter för sammanbyggda småhus. På varje tomt får uppföras en familjebostad i två våningar utan vind. Den största sammanlagda byggnadsarean per familjebostad får högst vara 85 m² och den största sammanlagda bruttoarean 160 m². För varje tomt tillkommer dessutom byggrätt för garage/ carport/ förråd med en största sammanlagd byggnadsarea om 40 m².

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Den tillkommande bebyggelsen bör utformas i samklang med den befintliga med samma arkitektoniska formspråk, skala och färgsättning.

Trafik och parkering

Planområdet trafikförsörjes från Trädgårdsvägen och Humlevägen via Lindholmsvägen. Ny lokalgata i form av gemensamhetsanläggning föreslås mellan Trädgårdsvägen och Humlevägen i västra delen samt utmed Trädgårdsvägen i södra delen av planområdet. Infart till gemensamhetsgatan sker från Humlevägen i norr via fastigheten Lindholmen 5:138 och från Trädgårdsvägen i sydost samt genom ny infart i sydväst från Trädgårdsvägen. Utfartsförbud föreslås i övrigt utmed Trädgårdsvägen. Tomtutfarter mot Lindholmsvägen är ej lämpliga varför utfartsförbud redovisas.

Utmed Lindholmsvägen breddas vägområdet och markeras som huvudgata i planen. Möjlighet ges också till framtida breddning av Trädgårdsvägen genom att område för lokalgata utmed Trädgårdsvägen föreslås i planen.

För bostäderna inom planområdet redovisas 2,0 p-platser per lägenhet. För småhusbebyggelsen avses parkering ske på de egna tomterna.

Gång- och cykelvägar

Öster om planområdet parallellt med järnvägen finns ett befintligt nordsydligt gång- och cykelstråk som anknyter norrut till ett stråk mot Gustav Vasaskolan och söderut till Trädgårdsvägen och stationen. Till detta stråk anknyter en gång- och cykelväg österut via ordnad övergång på Roslagsbanan. Ett nordsydligt gång- och cykelstråk finns även utmed Lindholmsvägens västra sida.

I planen föreslås allmän tillgänglighet till gång- och cykeltrafik på gemensamhetsgatan med beteckningen, g, på plankartan i planområdets västra och södra del. Detta ersätter de tidigare föreslagna gc-vägarna utmed Lindholmsvägen och utmed Trädgårdsvägen i den gällande planen för södra delen av centrala Lindholmen (D92-11-03).

Fri- och lektytor

Den centrala delen av planområdet föreslås ej bebyggas utan bevaras som grönområde i planen liksom i den tidigare gällande detaljplanen. Lekplatser kan anläggas i grönområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

I nära anslutning till Lindholmens tätbebyggelse finns god tillgång på attraktiva områden för rekreation, bl a det kulturhistoriskt värdefulla området kring Lindholmens gård öster om Roslagsbanan. Vid Gustav Vasaskolan finns bollplan och motionsspår.

Service

Gustav Vasaskolan ligger nordväst om området på ca 250 m avstånd.

Offentlig och kommersiell service i övrigt finns i Vallentuna centrum på ca 8 km avstånd från Lindholmen.

Kollektivtrafik

Området ligger i nära anslutning till Lindholmens station på Roslagsbanan. Bussförbindelse mot Vallentuna C finns utmed Lindholmsvägen.

Trädgårdsvägen leder fram till Lindholmens station där utrymme finns att anlägga eventuell större bussvändplats. I planen ges möjlighet att bredda Trädgårdsvägen till ca 6,5 m körbana med gångbana på båda sidor.

Vatten och avlopp

Planområdet föreslås anslutas till det kommunala va-nätet. Ledningar finns i det befintliga, nord-sydliga gång- och cykelstråket.

Brandvattenförsörjning avses ske med konventionellt system.

MILJÖBEDÖMNING

NATUR**Mark och vegetation**

Inom planområdet består marken av relativt plan, öppen mark .

En större ek i sydvästra delen av planområdet ska bevaras. Detta framgår av plankartan genom beteckningen, n.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

HYDROLOGI

Dagvattnet föreslås tas om hand lokalt inom planområdet. På grund av att grundvattennivån ligger högt inom området föreslås avvattning ske genom ett centralt beläget, öppet dike eventuellt i kombination med en damm.

BULLER

Avståndet mellan Roslagsbanan och bostadsbebyggelsen är ca 60 m till de närmast belägna bostäderna.

Avståndet från vägmitt på Lindholmsvägen till byggbar kvartersmark är ca 25 m. Enligt överslagsmässiga beräkningar överstiger inte ljudnivån utomhus ekvivalentnivån 55 dB(A) och maximalnivån 70 dB(A) för bebyggelsen under förutsättning att trafiken är 2500 fordon/ ÅMD (uppmätt år 1999), 5 % tung trafik och att hastigheten är 50 km/ h vid ett avstånd av ca 35 m från vägmitt på Lindholmsvägen. Planen förses med en särskild bestämmelse att endast garage/ carport/förråd får byggas närmare Lindholmsvägen än ca 35 m från vägmitt.

I planen anges att byggnader ska placeras så att utomhusbuller inte överstiger 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad och 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Fasader ska ha en sådan ljuddämpning att ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dB(A) ekvivalentnivå samtidigt som ljudnivån 45 dB(A) maximalnivå inte får överskridas nattetid.

UPPVÄRMNING

Vattenburet system för uppvärmning föreslås för den tillkommande bebyggelsen.

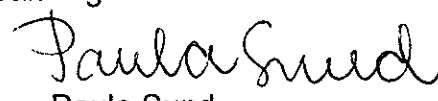
AVFALL

Sophantering bör ordnas genom källsortering på sätt som klarläggs i bygglovhanteringen.

En anläggning för källsortering, s k återvinningsstation planeras vid Lindholmens station, öster om planområdet.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning


Kristina Berglund
Stadsarkitekt


Paula Sund
Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Redaktionell ändring , 2001-04-24

Detaljplanen har efter underrättelsen ändrats i följande avseende:

- Beteckningen gx för gemensamhetsgatan utmed Lindholmsvägen och Trädgårdsvägen i planområdets västra och södra del har ändrats till g, mark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- Största byggnadsarea per lägenhet har ändrats från 80 till 85 kvm under beteckningen e₂.

2001-01-31, redaktionell ändring 2001-04-24

Detaljplan för område i **CENTRALA LINDHOLMEN** omfattande fastigheterna Lindholmen 5:138, 5:139 m fl i Vallentuna kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen tas fram med s k enkelt planförfarande. Antagande av detaljplanen bedöms kunna göras under 1:a kvartalet 2001. Målsättningen är att byggstart för exploateringsarbetena skall kunna ske under våren 2001.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Exploatören ansvarar för uppförande av bostadshusen, anläggande av va-ledningar, brandvattenpost och gemensamhetsgata inkl belysning och trädplantering. Va-ledningarna skall anslutas till kommunens va-nät. Förbindelsepunkt för vatten och avlopp kommer att anvisas av kommunen på nybyggnadskarta.

Avtal

Exploateringsavtal har tecknats med markägaren/exploatören för planområdet i samband med planläggning 1992. Ett tilläggsavtal tecknades 1994 och i samband med aktuell plan skall ytterligare ett tilläggsavtal tecknas för att reglera genomförande av den andra etappen av områdets utbyggnad. Kommunfullmäktiges godkännande av detta avtal är en förutsättning för antagande av detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

En anpassning av kvartersgränsen i nordost föreslås med hänsyn till befintlig bebyggelse och vändplan. Mark som skall utgöra allmän platsmark skall genom fastighetsreglering överföras till kommunägd fastighet. Avstyckning av sexton bostadsfastigheter från Lindholmen 5:139 skall ske. De fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av detaljplanen skall sökas och bekostas av exploatören.

Befintlig gemensamhetsanläggning inom planområdet (Lindholmen ga:3) består av gemensamma vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar, gångvägar, planteringar, grönytor, odlingslotter, körytor, parkeringsplatser, carportar, gemensamma förrådsbyggnader, sophus, central TV-anläggning, belysningsstolpar och utrymme för elledningar. Den planerade nybebyggelsen medför att anläggningsbeslutet bör omprövas och en ny gemensamhetsanläggning inrättas för de områden och anläggningar som bör förvaltas gemensamt av brf Lindholmens Trädgårdsstad och de fastigheter som nybildas vid genomförande av detaljplanen.

Ytterligare en gemensamhetsanläggning bör inrättas för de fastigheter som nybildas (från Lindholmen 5:139) avseende områden och anläggningar som avses förvaltas gemensamt för dessa: de för nybebyggelsen nödvändiga vatten-, dagvatten- och avloppsledningar, körvägar, gångvägar och belysning.

De områden och anläggningar som enbart tjänar brf Lindholmens Trädgårdsstad är vissa gångvägar, körytor, planteringar och grönytor, odlingslotter, p-platser, carportar, gemensamma förrådsbyggnader och sophus. Dessa anläggningar ligger inom fastigheten Lindholmen 5:138, som ägs och förvaltas av brf Lindholmens Trädgårdsstad, varför en gemensamhetsanläggning inte längre krävs.

Befintligt servitut för gc-väg (x-område i gällande detaljplan) diagonalt genom kvarteret skall upphävas och ersättas av servitut för gc-väg på kvartersmark inom "g-område" i planområdets västra och södra del utmed Lindholmsvägen och Trädgårdsvägen. Ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av gc-vägen regleras i det tilläggsavtal till tidigare avtal som skall träffas med markägaren/exploatören. G-området skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig grundundersökning har utförts av Geo-Expert AB år 1970 och K-konsult har 1991 efter en undersökning föreslagit markstabilisering, vilket utförts före utbyggnad av etapp I. Exploatören genomför detaljprojektering av erforderliga väg- och VA-anläggningar.

Markägaren/exploatören skall vid detaljprojektering och utbyggnad av området särskilt beakta dagvattenavrinningen med hänsyn till avrinningsförhållandena.

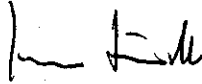
Dokumentation och kontroll

Exploatören upprättar kontrollprogram för exploateringens kvalitetssäkring. Väg- och VA-anlutningar till allmänna anläggningar skall dokumenteras i enlighet med tekniska kontorets föreskrifter och handlingar överlämnas till kommunen för arkivering.


EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna skall regleras i exploateringsavtal.

VALLENTUNA KOMMUNS SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNING



Uno Lindberg



Ingrid Birke