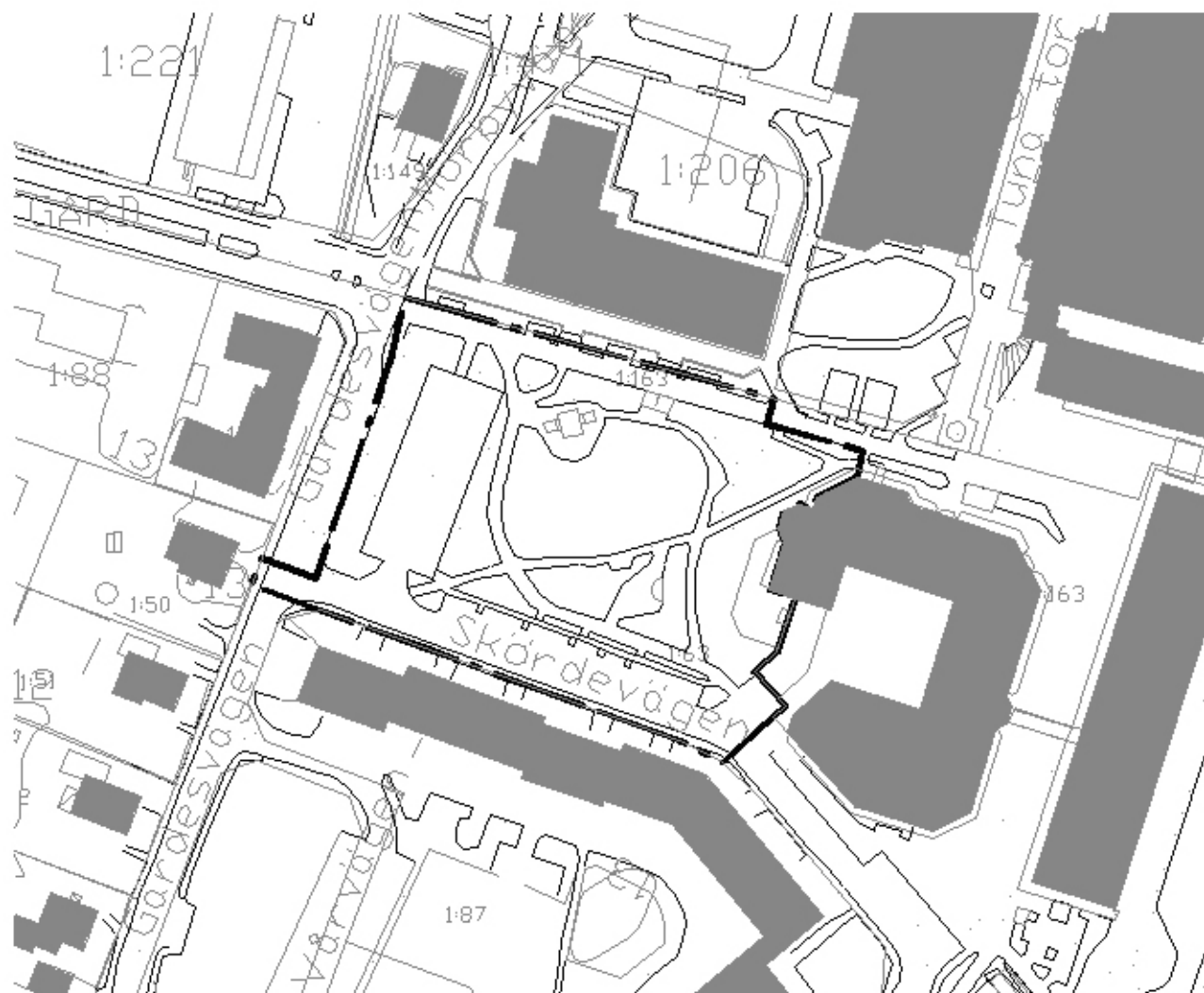




Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **NYTT BIBLIOTEK OCH KULTURHUS I KOMMUNALHUSPARKEN** omfattande del av fastigheten Vallemtuna Prästgård 1:163 i Vallemtuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING



Planområdet

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Program och redogörelse för programsamråd
Samrådsredogörelse
Utlåtande
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett nytt bibliotek och kulturhus i Kommunalhusparken, Vallentuna centrum. Nyréns arkitektkontor har ritat ett förslag på hur ett bibliotek och kulturhus kan utformas. Detta förslag utgör underlag för utformningen av detaljplanen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 KAP. MILJÖBALKEN

Riksintressen Detaljplanen berör inga områden av riksintresse.

Miljökvalitetsnormer Den verksamhet som planeras inom det föreslagna planområdet innebär ingen risk för att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

PLANDATA

Läge och areal Det föreslagna planområdet ligger i Vallentuna centrum. Planområdet avgränsas av Gärdesvägen, Skördevägen, kommunalhuset, Allévägen och Tuna torg.

Planområdet omfattar ca 0,6 ha.

Markägoförhållanden Vallentuna kommun äger den berörda fastigheten Vallentuna Prästgård 1:163.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer I översiktsplanen från 2001 anges att Vallentuna bibliotek planeras att byggas ut.

Strukturplanen för centrala Vallentuna I strukturplanen för centrala Vallentuna som antogs av kommunfullmäktige 2005-12-19 redovisas ett nytt kvarter i Kommunalhusparken.

Gällande detaljplan Den gällande stadsplanen för programområdet är från 1986 och anger att området ska användas för park och parkering. Enligt stadsplanen kan ett parkeringsdäck med två våningar

uppföras mot Gärdesvägen.

Tidigare beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2007-05-07 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för biblioteksbyggnad i Kommunalhusparken enligt intentionerna i framtagna förstudie. Vidare beslöt kommunstyrelsen att en arkitekttävling ska genomföras för utformning och gestaltningen av biblioteket.

21 augusti, 2007 beslöt samhällsbyggnadsnämnden att sända ett program till detaljplan för bibliotek/kulturhus på samråd. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vidare att den preliminära bedömningen är att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

13 november 2007 behandlade samhällsbyggnadsnämnden programsamrådsredogörelse och förslag till placering detaljplan för nytt bibliotek i Kommunalhusparken.

Nämnden beslöt att:

Överlämna ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande samt överlämna förvaltningens synpunkter och inkomna remissyttranden för kännedom till kommunstyrelsen.

Att detaljplanen i fortsättningen ska benämnas detaljplan för nytt bibliotek/kulturhus i Kommunalhusparken.

Johan Celsing arkitektkontor, LLP+Berg arkitekter, samt Nyréns arkitektkontor ritade förslag till bibliotek och kulturhus under vintern 07/08. 2008-02-04 redovisade arkitekterna sina förslag för kommunens bedömningsgrupp.

Förslaget från Nyréns arkitektkontor valdes av kommunens bedömningsgruppen ut för vidare bearbetning och genomförande. Därefter, 2008-02-18, beslutade styrgruppen för biblioteksprojektet att förslaget från Nyréns Arkitektkontor ska ligga till grund för vidare bearbetning och genomförande.

Program

Program till detaljplan var utsänt för samråd under perioden 26 augusti till 4 oktober, 2007. En separat programsamrådsredogörelse har upprättats.

Samråd

Detaljplanen var utsänd för samråd under perioden 31 mars till 28 april 2008. En separat samrådsredogörelse har upprättats.

Efter samrådet omstuderades bibliotek och kulturhuset för att få en effektivare planlösning. Plangränsen i sydöst, mot Skördevägen, flyttades ca 2 m västerut. Vidare ändrades gränsen för användningsområdet centrum så att det är lättare

att skapa en ändamålsenlig fastighetsbildning. I övrigt genomfördes mindre justeringar av redaktionell art.

Utställning

Detaljplanen var utställd under perioden 5 december och 16 januari 2008/2009. Ett utlåtande med inkomna yttranden har upprättats. Efter utställningen har endast förändringar av redaktionell karaktär genomförts.

MILJÖBEDÖMNING /BEHOVSBEDÖMNING

Med beaktande av vad kommunen känner till är bedömningen att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Här ges en kort redogörelse för faktorer som beaktas vid behovsbedömningen.

Programområdet ligger centralt i Vallentuna och har delvis tagits i anspråk för parkering. En geoteknisk undersökning av området har gjorts. Marken i planområdet består i huvudsak av lera.

Den verksamhet som föreslås i programområdet antas inte orsaka buller som överskrider rekommenderade riktvärden

Byggnaden kan enkelt anslutas till fjärrvärmenätet. En annan möjlig uppvärmningsform är bergvärme.

Om Kommunalhusparken bebyggs kommer ytorna för rekreation utomhus bli mindre, men det nya biblioteket och platsen framför kommer att vara värdefulla platser för rekreation. Förändringen bedöms därför blir negativ, men inte betydande.

Med en byggnad i Kommunalhusparken ökar mängden dagvatten som behöver tas om hand. I dag rinner dagvattnet via ledningsnätet ut i Vallentuna sjön utan rening. Men då planering pågår för byggandet av en reningsdamm innan utloppet i Vallentunasjön bedöms inte konsekvenserna för miljön bli betydande.

Vid uppförandet av byggnaden kommer schaktning för anläggande av garage och grund att genomföras. Delar av schakt och grundarbeten kan komma att ske under grundvattennivån. Arbete i grundvattnet räknas som vattenverksamhet, vilket kräver en vattendom. Projektets begränsade omfattning gör dock att bedömningen är att detaljplanen inte medger en verksamhet som får betydande miljöpåverkan. För att minimera påverkan på grundvattnet finns en planbestämmelse som reglerar lägsta schaktningsnivå.

Det föreslagna programområdet har inget kulturhistoriskt

värde. Allévägen som angränsar till programområdet har dock ett kulturhistoriskt värde som en av det moderna Vallentunas första gator. Rätt utformad kan det nya biblioteket tydliggöra Allévägens gaturum. Det nya biblioteket bedöms därför inte påverka kulturmiljön negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Grundförhållanden

En geoteknisk utredning av planområdet har gjorts av WSP.

Marken i planområdet består i huvudsak av lera. Under ett tunt mulljordslager finns lera ovan friktionsjord på berg. I delar av planområdet finns ett tunt fyllningslager under mulljorden. Leran varierar mellan ca 1,5 och 6 m i tjocklek.

Grundvattnets trycknivå uppmättes i september 2007 till +9,8 m och vid en kompletterande mätning i mars 2008 uppmättes grundvattennivån till +10,2.

För att kunna anlägga bibliotek och kulturhusets källarvåning kommer det att behöva schaktas ca 3 m. Grundläggningen av byggnaden kräver pålning.

Arbete under högsta grundvattennivå bör undvikas. Grundvattnets fluktuationer och olika lägen inom planområdet gör dock att delar av bibliotek och kulturhuset kan komma att grundläggas under högsta grundvattennivå. Arbete under grundvattennivån är klassat som vattenverksamhet. Vattenverksamhet kräver enligt miljöbalken tillstånd av miljödomstolen. Byggherren (dvs Vallentuna kommun) förutsätts söka tillstånd för vattenverksamhet hos miljödomstolen.

För att minimera påverkan på grundvattnet finns det planbestämmelser om lägsta nivå för schaktning. Grundvatten får heller inte pumpas bort eller avledas. En grundvattensänkning kan åstadkomma sättningar i omgivande mark, byggnader eller ledningar.

Topografi

I Kommunalhusparken är terrängen relativt flack. Mot Skördevägen ligger marken på ungefär +13,3 m medan den mot Allévägen ligger på ca +13,8 m. Allévägen är delad i två nivåer som ligger 0,75 respektive 1,5 m över parken. Från den övre nivån angörs Alléhuset.



Vy över parken, Allévägen och Alléhuset. Bibliotekets östra fasad kommer att hamna strax bakom det andra större trädet från vänster.

Förändringar

Biblioteket och kulturhusets huvudentré ska ligga mot Allévägens lägre nivå. Byggnaden tar upp nivåskillnaderna i planområdet, mot Skördevägen bildas därför en ca 1 m hög sockel.

Park, lek och rekreation

Kommunalhusparken är den enda parken i Vallentuna centrum. Parken utnyttjas av de som bor och arbetar i centrum.

I parken finns en gräsyta som kantas av träd och buskage. Gräsmattan används för picknick och lek. I parken finns bänkar och en liten lekplats. I och omkring parken växer körsbärsträd, askar, lind och hästkastanj. Det finns även enstaka exemplar av lönn, hägg och Ornäsbjörk.

Inför arkitekttävlingen inventerades träden i parken. Två lindar nära Tuna torg och Ornäsbjörkarna vid kommunalhuset har högst bevarandevärde med avseende på kulturhistoria och miljöskapande värde. Ett antal lindar mot Allévägen och Gärdesvägen anses ha ett kulturhistoriskt och miljöskapande värde.

Förändringar

I och med att bibliotek och kulturhuset uppförs måste en stor del av träden i parken tas bort. Några av de träd som har ett kulturhistoriskt och miljöskapande värde bör kunna bevaras. Dessa redovisas på illustrationskartan som tillhör plankartan.

Söder om biblioteket föreslås att en mindre park anläggs. Parkens centrala rum utgörs av en gräsrundel som omges av biblioteket. Rundeln är försänkt i förhållande till biblioteket men upphöjd i förhållande till parken i övrigt. Rundeln blir en gårdsentré till biblioteket, här finnas plats för uteservering, temporära utställningar och evenemang. Två ramper förbinder gångstråken i parken med bibliotekets rundel.



*Bibliotek och kulturhuset sett från Skördevägen/Centralvägen.
Illustration av Nyréns arkitektkontor.*

Mellan bibliotek och kulturhuset och Allévägen bildas ett kulturtorg. En plats som går att använda för utställningar, servering m m. Miljön ska locka till besök och vara inbjudande för barn och vuxna. Utformningen ska samordnas med de övriga torgytorna i centrum.

Längs Gärdesvägen och Skördevägen ska det finnas utrymme för befintliga träd och ev. ytterligare planteringar. Växtligheten förstärker intrycket av att byggnaden står i en parkmiljö.

Belysning i planområdet ska förbättras så att platsen även kvällstid blir en vacker och trygg miljö. Träd, buskar och andra växter ska samspela med byggnaden och platsen så att det bildas en attraktiv parkmiljö

Bebyggelseområden

Vallentuna centrum har byggts ut successivt och har karaktär av ett småstadscentrum. Bebyggelsen har en måttfull skala.

Kommunalhusparken som ligger mitt i centrum omges av byggnader på alla fyra sidor. Byggnaderna har olika utformning och är uppförda under olika tidsepoker från 1950-talet och framåt. Fasaderna är klädda med tegel eller puts. Byggnaderna har två till tre våningar. Alléhuset och bostadsbebyggelsen längs Skördevägen har sina entréer mot parken, kommunalhuset vänder däremot en tydlig baksida mot parken.

Den enda byggnaden i planområdet är en liten utomhusscen.



*Bibliotek och kulturhuset sett från Allévågen.
Illustration av Nyréns arkitektkontor.*

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt bibliotek och kulturhus. Det nya bibliotek och kulturhuset ska vara en framträdande och nyskapande byggnad med hög arkitektonisk kvalitet. Det förslag som Nyréns arkitektkontor har ritat utgör underlaget för detaljplanen.

Bibliotek och kulturhuset blir en ny offentlig byggnad och en tydlig målpunkt. Fler människor kommer att röra sig i den östra delen av centrum. Byggnaden samverkar med de angränsande offentliga rummen och med de övriga byggnaderna i centrum. Gaturummet längs Allévågen förstärks och hörnet vid Gärdesvägen/Allévågen blir mer stadsmässigt då det bildas en fasad mot Gärdesvägen.

Siktlinjen västerut från Tuna torg påverkas inte av den föreslagna byggnaden. Byggnaden syns tydligt från Tuna torg och från Skördevågen/Centralvägen.

Detaljplanen tillåter byggnation i tre våningar samt källar-garage. Det föreslagna bibliotek och kulturhuset får tre våningar mot Allévågen och två mot Skördevågen. Byggnads-höjden är väl anpassad till omgivningen.



Sektion genom Allévägen, bibliotek och kulturhuset samt parken.

Verksamheten i bottenvåningen vänder sig utåt, mot Allévägen, vilket ger bra förutsättningar för folkliv längs gatan.

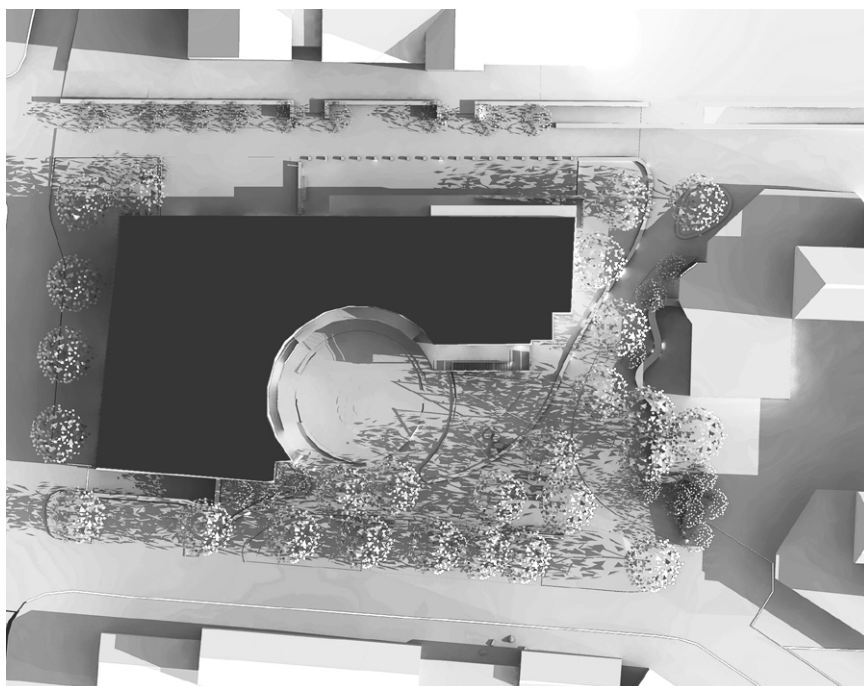
En träfasad går runt hela byggnaden och målas i en ljus färg. Skiffer i socklar samspelar med murar och beläggningar i skiffer i parken.

Bibliotek och kulturhuset förses med ett pulpettak som kläs med sedum. Biblioteket får då ett grönt tak som växlar utseende med årstiderna.

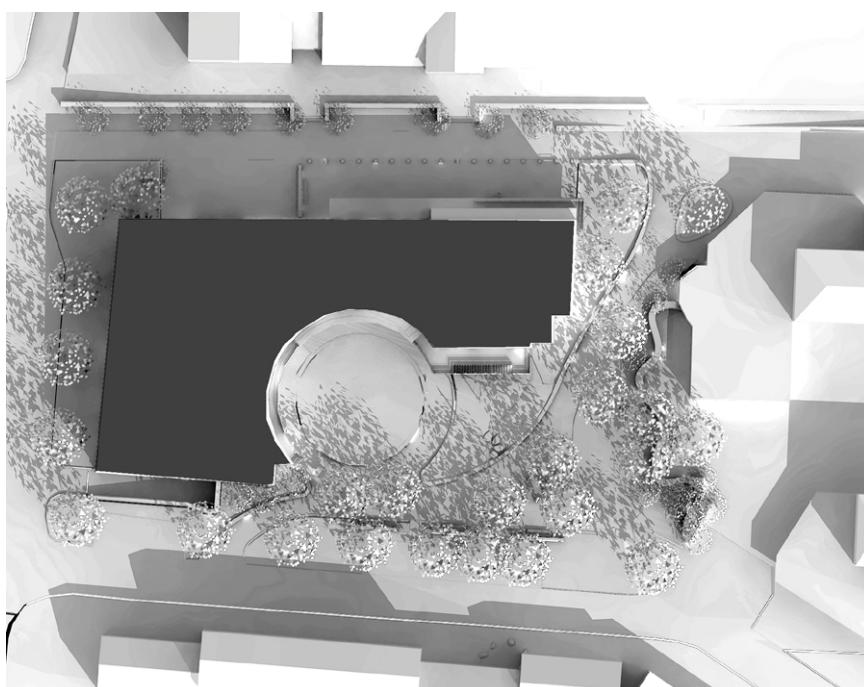
Mot Allévägen har byggnaden en stram fasad. Kontorsrummens fönstersättning ger en jämn upprepning. Samlingssalen på den andra våningen kragar ut över Allévägen och öppnar sig mot Tuna torg. Byggnadens inre vänder sig mot den runda södervända gården. Mot Gärdesvägen öppnar sig fasaden med stora glaspartier.

Sol/skuggstudier

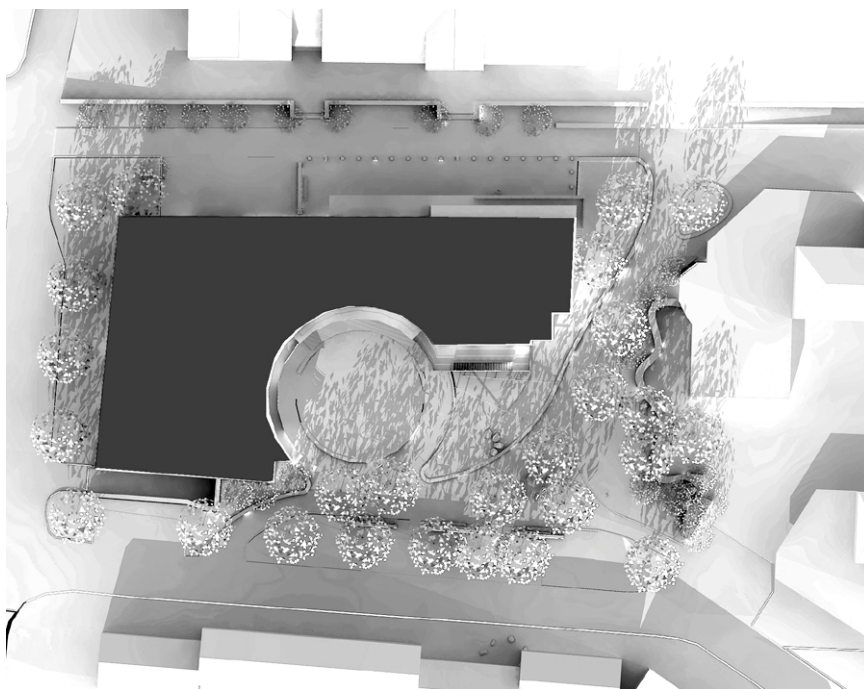
En sol/skuggstudie har gjorts på förslaget till bibliotek och kulturhus. I studien redovisas hur omgivningen påverkas av slagskuggor från den tänkta byggnaden. Allévägen kommer att påverkas mest. Under den mörka årstiden gör bibliotek och kulturhuset att Allévägen hamnar i skugga från ca kl. 11. Efter kl. 15 skuggas även den första våningen på Alléhuset. Under den ljusa delen av året hamnar inte Alléhuset i skugga. Fullständig sol/skuggstudie finns på kommunens hemsida.



21 mars kl. 09:00



21 mars kl. 12:00



21 mars kl. 15:00

Arbetsplatser

I bibliotek och kulturhuset kan det komma att jobba ca 30 personer. Utöver bibliotekarier och annan personal i anknäring till verksamheten kommer det i byggnaden att finnas arbetsplatser för kultur och fritidsförvaltningarna. I foajén till biblioteket och kulturhuset kommer "Information Vallentuna" (kommuninformation/hjälp med e-tjänster och turistinformation) och ett café att finnas.

Befintlig kommersiell och offentlig service

I parken finns en uteservering. I övrigt saknas kommersiell verksamhet. Scenen i parken används ibland för uppträdanden och evenemang.

Förändringar

Bibliotek och kulturhuset kommer att bli ett nav för offentlig service i Vallentuna centrum. Till bibliotek och kulturhuset kommer allmänheten att komma för att låna böcker, läsa tidningar, titta på utställningar m m. Bibliotek och kulturhuset kan även komma att användas som sammanträdeslokal för kommunfullmäktige.

Barnperspektiv

Verksamheten i bibliotek och kulturhuset vänder sig i stor utsträckning till barnen. I biblioteket kommer det att finnas en barnavdelning. I anslutning till barnavdelningen ska det finnas en sagohörna för högläsning. Samlingssalen kan användas för barnteater där barnen kan se på föreställningar eller själva delta i teater m m. I den kreativa verkstaden kan barnen få möjlighet att uttrycka sin konstnärliga förmåga.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Bibliotek och kulturhusets läge i Vallentuna centrum gör att det kommer vara lätt att nå med kollektivtrafik från stora delar av Vallentuna. Från Vallentuna station till den föreslagna placeringen av biblioteket och kulturhuset är avståndet ca 150m.

Tillgänglighet

Bibliotek och kulturhuset ska vara tillgängligt för alla. Parkeringsplatser för handikappade ska finnas i direkt anslutning till entrén. Se illustrationsplan.

Trafik och parkering

I planområdet finns en parkering med plats för 32 bilar. Längs med Skördevägen finns en parkering med 19 platser och längs Gärdesvägen finns 6 parkeringsplatser. Totalt finns 57 platser i planområdet i dag.

I källaren på bibliotek och kulturhuset ska det finnas ett garage med 40 parkeringsplatser. In och utfart till garaget ska ske via befintlig nedfart till kommunalhusgaraget. Detaljplanen möjliggör därför en underjordisk förbindelse mellan garagen.

Detaljplanen möjliggör även en alternativ nedfart till garaget via en ramp från Skördevägen eller Gärdesvägen.

Parkeringen längs Skördevägen och Gärdesvägen byggs om så att 22 snedställda platser ryms längs Skördevägen och 4 längsgående platser vid Gärdesvägen. Denna utformning förutsätter att infarten anordnas via kommunalhuset.

Parkeringsbehovet för biblioteket och kulturhuset bedöms vara 47 platser. (844m^2 kontor * 22 p/1000 m^2 + 2571m^2 bibliotek * 11 p/1000 $\text{m}^2 \approx 19+28=47$.)

Biblioteket och kulturhuset placeras på parkeringsplatsen vid Gärdesvägen. Därmed försvinner 32 befintliga platser. Med 40 nya platser i garaget skapas ett underskott på 36 platser. För att det inte ska uppstå ett underskott på parkeringsplatser i centrum ska exploitören ordna platser på annan plats i centrum.

Enligt de uppskattningar som gjorts kommer trafiken till bibliotek och kulturhuset att vara måttlig. De flesta besöken antas ske i samband med andra besök i centrum.

Längs Gärdesvägen och Skördevägen avsätts utrymmet fram till det tänkta läget för biblioteket till lokalgata. Utrymmet ska i huvudsak användas för plantering, men kan även användas för gångväg/trottoar.

Inlastning

Inlastning till bibliotek och kulturhuset ska ske från kulturtorget norr om byggnaden. En särskild yta på kulturtorget avsätts som lastzon. Därmed behöver inga transporter till bibliotek och kulturhuset ske via Allévågen. Transporterna kommer att backa in från Gärdesvägen.

Gång- och cykelvägar

Torgytorna i centrum är för närvarande endast avsedda för gående, cykeltrafik är förbjuden. Cykeltrafik leds därför runt centrum. Från Allévågen går en cykelväg genom Kommunalhusparken till Skördevågen. Vid planområdets gräns passerar den befintliga gång- och cykelvägen nedfarten till kommunalhusets garage. Cykelnätets utformning kommer att studeras nogranare i detaljplanearbetet för Vallentuna centrum.

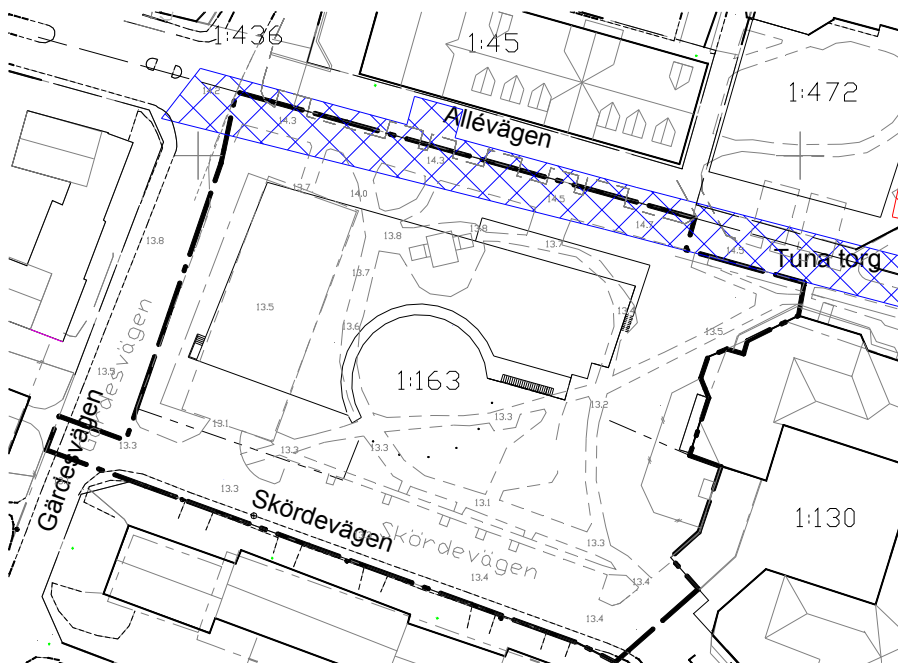
Bibliotek och kulturhuset föreslås byggas på den befintliga cykelvägen. Ett nytt gång och cykelstråk anläggs därför mellan bibliotek och kulturhuset och kommunalhuset. Det nya gång- och cykelstråket ska samordnas med de övriga förändringar som föreslås längs Skördevågen.

Kulturtorget framför huvudentrén blir den huvudsakliga angöringspunkten för både gående och cyklister.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar finns för att kunna ansluta bibliotek och kulturhuset till den tekniska infrastrukturen i centrum. I Allévågen finns ett ledningsstråk med dag- spill- och vattenledningar.



Roslagsvattens ledningsstråk är skrafferat i illustrationen ovan.

Beroende på utformningen av biblioteksbyggnaden, kan dag- och spillvatten från källarplan behöva pumpas upp till förbindelsepunkt.

Inom VA-ledningsområdet längs Allévägen, redovisat i grundkartan, bör inga byggnader, stödmurar eller annat uppföras som kan förhindra eller försvåra Roslagsvattens drift och underhåll.

Dagvatten

Dagvattenledningarna i centrum har begränsad kapacitet. Ledningarna bedöms inte kunna ta emot de ökade dagvattensmängderna från bibliotek och kulturhuset. Dagvattnet bör därför fördröjas innan det leds mot det allmänna dagvattennätet. Fördröjningsmagasinets storlek bedöms till 30m³.

Elförsörjning

Beroende på bibliotek och kulturhusets behov samt den planerade utbyggnaden i centrum i övrigt kan det finnas behov av ny transformatorstation och eventuell omdragning och förstärkning av befintliga serviser och fördelningskablar.

Uppvärmning

Bibliotek och kulturhuset kan enkelt anslutas till fjärrvärmenätet. Alternativt kan byggnaden uppvärmas med bergvärme. Fjärrvärmeledningen är dragen genom Kommunalhusparken och kommer att behöva flyttas när parken bebyggs.

Tele

TeliaSonera har ledningar i Allévägen och Gärdesvägen vilket bör beaktas vid utbyggnaden.

Avfall

Sophantering för bibliotek och kulturhuset ska ordnas inom byggnaden.

BRANDFÖRSVAR

Planområdet ligger inom högst 10 min insatstid för brandförsvaret enligt kommunens räddningstjänstplan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Kommunen ska vara huvudman för allmänna plats. Detaljplanen medger tredimensionell fastighetsbildning för besöksgarage under bibliotek och kulturhuset samt del av parken. En separat genomförandebeskrivning har upprättats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har medverkat: Maria Rydell kommunträdgårdsmästare, Irene Bellman exploateringsingenjör; Pernilla Järveroth kulturchef, David Nykvist trafikplanerare, Nina Johansson Roslagsvatten, Lennart Tillborg Tuna Fastigheter och Oskar Pihl planarkitekt.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Olle Wallin
Samhällsbyggnadschef

Oskar Pihl
Planarkitekt

Detaljplan för **NYTT BIBLIOTEK OCH KULTURHUS I KOMMUNALHUSPARKEN** omfattande del av fastigheten Vallentuna Prästgård 1:163 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Program för detaljplan har varit ute på programsamråd under 26 augusti till 4 oktober 2007 och detaljplanen var utsänd för samråd under perioden 31 mars till 28 april 2008.

Efter behandling av inkomna synpunkter har ett reviderat planförslag tagits fram för att ställas ut vintern 2008.

Efter godkännande av samhällsbyggnadsnämnden kan antagande av kommunfullmäktige ske i april 2009.

Genomförandetid

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett nytt bibliotek och kulturhus i Kommunalhusparken, Vallentuna Centrum

Genomförandetiden föreslås till 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, lokalgata, park och torg, inom planområdet vilket innebär att det är kommunen som även svarar för drift och underhåll av de anläggningar som finns där

Vallentunavatten AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar (VA) i området vilket innebär att Vallentunavatten AB, genom sitt moderbolag Roslagvatten AB, ansvarar för utbyggnaden av vatten och spillvattenförsörjningen inom hela planområdet.

Fastighetsägarna svarar själva för utbyggnad drift och underhåll av servisledningar från anslutningspunkten och in i fastigheten.

Organisation

Vallentuna kommun är fastighetsägare och kommer att ansvara för detaljplanens genomförande avseende kvartersmark och allmän plats vilket omfattar bl.a. byggnation av bibliotek och kulturhus samt erforderliga kommunaltekniska anläggningar såväl dagvattenhantering, parkanläggningar som gata.

Vallentunavatten AB upprättar förbindelsepunkt till det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet. Området ingår sedan tidigare i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket innebär att vattentjänstlagen gäller.

Avtal

Vallentuna Prästgård 1:163 disponerar genom servitutsavtal samtliga p-platser i garaget inom Vallentuna Prästgård 1:130. Servitutsavtal ska tecknas så att samtliga parkeringar som skapas inom nuvarande fastigheten Vallentuna Prästgård 1:163 ska upplåtas med servitut till en av kommunen ägd fastighet.

Genomfart för trafik mellan parkeringarna inom den framtida biblioteksfastigheten, nuvarande Vallentuna Prästgård 1:163, och Vallentuna Prästgård 1:130 löses initialt genom servitutsavtal.

Servitutsavtal ska tecknas för skärmtak och utskjutande kragning från biblioteksbyggnaden.

Vallentuna kommun utarrenderar ett område för uteservering till S.S.S. Restaurang i Vallentuna AB. Upplåtelsen gäller tom 2010-08-31 utan rätt till förlängning.

Genomförandeavtal ska träffas med E:on och Elverket i Vallentuna om omläggning av befintlig fjärrvärmeledning och eldistributionsledning.

Bebyggelsens anslutning till eldistributionsnätet regleras i överenskommelse med Elverket i Vallentuna.

Bebyggelsen ansluts till det allmänna VA-nätet och anslutningsavgift ska erläggas enligt vid anslutningstillfället gällande VA-taxa.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderliga fastighetsbildningar avseende kvartersmark, servitutsbildningar och eventuell framtida gemensamhetsanläggning, mot bakgrund av att kommunen är ägare av Vallentuna Prästgård 1:163 och innehavare av parkeringsservitut inom Vallentuna Prästgård 1:130, för genomförande av detaljplanen.

Samtliga parkeringar som skapas inom nuvarande fastigheten Vallentuna Prästgård 1:163 ska upplåtas med servitut till en av kommunen ägd fastighet.

Genomfart för trafik mellan servitutsparkeringarna som innehas av Vallentuna Prästgård 1:163 inom Vallentuna Prästgård 1:130 och servitutsparkeringen inom den framtida biblioteksfastigheten löses genom servitutsavtal.

Planförslaget ger möjlighet till 3D-fastighetsbildning vilket möjliggör att fastigheter kan skapas för särskilda ändamål. Detta innebär att det finns möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för parkering inom det tredimensionella fastighetsutrymmet

För området finns ingen tvådimensionell fastighetsplan.

Primärt bildas en fastighet för centrumändamål, C.
Parallellt med, C, finns möjlighet till tredimensionellt fastighetsutrymme för separata användningsområden.

Tredimensionellt fastighetsutrymmen, (C₁), under allmän plats, PARK, föreslås bildas som tredimensionellt fastighetsutrymme. Utrymmet kan senare komma att upplåtas till avsedd parkeringsgemensamhetsanläggning för fastigheterna Vallentuna Prästgård 1:130 och nuvarande Vallentuna Prästgård 1:163.

Avsikten är att övrig fastighetsbildning ska likna annan fastighetsbildning i centrum varför avtalsservitut föreslås tecknas för skärmtak och utskjutande kragning från biblioteksbyggnaden. Mot allmän plats TORG och LOKALGATA ska fastighetsbildningen ske i bibliotekets husliv vilket även omfattar utskjutande vindfång vilket kan komma att justeras beroende hantering av lokalytorna inne i biblioteket. Detta strider inte mot detaljplanens syfte.

Utrymme/ytor för gemensamhetsanläggningar, servitut m.m. som erfordras för t.ex. ledningsdraging, ventilation, hissar i samband med tredimensionell fastighetsbildning hanteras i samband med lantmäteriförrättningen. De tekniska försörjningssystemen, bärande väggar och brandceller bör i samband med projekteringen utformas så att de blivande 3 D-fastigheterna uppfyller de tekniska kraven från brandmyndigheten.

Vallentunavatten AB ansvarar för att söka erforderlig ledningsrätt inom nuvarande Vallentuna Prästgård 1:163 för de delar som hamnar inom kvartersmark.

Eon ansvarar för att söka om flyttning av ledningsrätt för de delar som hamnar inom kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avloppsförsörjning

Möjligheterna att belasta det dagvattensystemet är begränsat och dagvattnet ska därför i möjligaste mån omhändertas genom fördröjning i möjligaste mån inom fastigheten.

Vatten från takytor och hårdgjorda ytor förslås avledas via vegetationsklädd takyta/mark för viss fördröjning innan det leds till dagvattenmagasint och vidare avledning till det allmänna dagvattensystemet.

Dag- och dränvatten får inte ledas till spillvattennätet. Dagvattenledningarna i området har begränsad kapacitet varför dagvattnet måste fördröjas innan det leds vidare. Fördröjningsmagasinet beräknas till 30 m³.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Schaktdjup

I detaljplanen redovisas lägsta schaktnivå i meter över nollplanet för att inte grundvattnet ska beröras i samband med utbyggnaden

Bedömer man i samband med detaljprojekteringen att grundvattnet under byggtiden kommer att påverkas tillfälligt, eller permanent, erfordras tillstånd enligt Miljöbalken.

Brandvatten

Byggnaden och invändiga parkeringsanläggningar ska förses med erforderligt brandvatten enligt Brandförsvarets rekommendationer.

Parkering

Totalt finns det idag 57 p-platser i planområdet fördelat på en parkering för 32 bilar, Skördevägen 19 p-platser och Gärdesvägen 6 p-platser. Biblioteket och kulturhuset placeras på parkeringsplatsen vid Gärdesvägen. Därmed försvinner 32 befintliga platser.

Parkeringen längs Skördevägen och Gärdesvägen byggs om så att 22 snedställda platser ryms längs Skördevägen och 4 längsgående platser vid Gärdesvägen. Denna utformning förutsätter att infarten anordnas via kommunalhuset.

Två parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas i anslutning till huvdentrén. Totalt ökar 3 p-platser utmed vägarna.

I källaren till biblioteket och kulturhuset ska det byggas ett garage med 40 parkeringsplatser. In och utfart till garaget ska ske via befintlig nedfart till Kommunalhusgaraget. Detaljplanen möjliggör därför en underjordisk förbindelse mellan garagen.

Parkeringsbehovet för biblioteket/kulturhuset bedöms till 47 platser baserat på 844m^2 kontor * 22 p/1000m² + 2570 m² bibliotek * 11 p/1000m² $\approx 19+28=47$. Detta innebär att det trots 11 nytillskapade p-platser finns ett underskott på 36 p-platser.

För att parkeringsbalansen för den aktuella byggnationen avseende bibliotek och kulturhus måste 36 p-platser ordnas vilket kan lösas genom att fastigheten ges möjlighet att nyttja p-platser inom Vallentuna-Rickeby 1:474, dvs parkeringshuset.

Vallentuna kommun har genom servitutsavtal med fastighetsägare till Vallentuna Prästgård 1:130 servitut på parkeringar i garaget till kommunalhuset. Avsikten är att kommunen även ska ha servitut i den framtida bibliotek och kulturhuset om fastigheten övergår till annan ägare.

Vägar

Det lokala vägnätet inom planområdet är i huvudsak redan utbyggt.

Gångbana och gc-väg utmed Gärdesvägen och hantering av Skördevägen studeras närmare i samband med att bygghandlingar tas fram.

Uppvärmning

Byggnaden kan anslutas till fjärrvärmenätet. Alternativt kan byggnaden även uppvärmas med bergvärme.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

EI

Behov av ny transformatorstation bör studeras samt vidare även omdragning av och förstärkning av befintliga serviser och fördelningskablar.

Tele

Teliasonera har ledningar i Allévägen och Gärdesvägen vilket ska hanteras vid behov.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggnation

Kommunen svarar för samtliga kostnader för detaljplanens genomförande förutom flyttning av fjärrvärmeledning, eldistributionsledning och anslutning av parkeringsutrymme mot Vallentuna-Prästgård 1:130 som regleras i separata avtal. I kostnaden för föreslagen byggnation ingår även erforderligt antal parkeringsplatser.

Parkering

Enligt beräkning så erfordras ytterligare 36 parkeringsplatser för att klara parkeringsbehovet

Kommunen har möjlighet att erbjuda "biblioteksfastigheten" att genom servitut nyttja parkeringar inom Vallentuna-Rickeby 1:474 för en kostnad vid aktuellt tillfälle motsvarande uppräknad byggkostnad.

Fastighetsbildning

Vallentunavatten AB ansöker och bekostar de ledningsrättsförrättningar som krävs för att bilda ledningsrätt för VA-ledningarna.

Vallentuna kommun bekostar förrättningskostnaden för flyttning av Eons ledningsrätt inom kvartersmark.

Inom kvartersmark för enskilt bebyggande betalas fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar av berörda fastighetsägare.

Kostnader i samband med att gemensamhetsanläggningar bildas fördelas på fastighetsägarna enligt de andelstal som fastställs i samband med förrättning.

Vägutbyggnad

Kommunen ansvarar för och bekostar erforderlig vägutbyggnad.

Träd

Träd som inventerats med högt bevarandevärde ska i möjligaste mån bevaras.

Anslutningsavgift för vatten och spillvatten

Anläggningskostnaderna för det allmänna vatten- och spillvattennätet enligt fastställd VA-taxa och debiteras enligt den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Debitering sker när förbindelsepunkt har upprättats och skriftligen meddelats fastighetsägaren. För nytillkommande bebyggelse sker debitering i samband med erhållande av bygglov.

Ersättningsfrågor

Aktuell detaljplan genomförs endast på av kommunen ägd mark. Innehavare av särskild rätt påverkas inte annat än i de civilrättsliga överenskommelser avseende ledningar för fjärrvärme och eldistributionsledning. Ingen ersättning utgår för skada.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Kommunen har under vintern 2007-2008 via parallella arkitektuppdrag från Johan Celsing arkitektkontor, LLP+ Berg arkitekter samt Nyréns arkitektkontor valt ett förslag att arbeta vidare med innehållande bibliotek och kulturhus. Det förslag som kommunen valde att gå vidare med var Nyréns arkitektkontor.

För området har WSP i november 2007 på uppdrag av Vallentuna kommun tagit fram en geoteknisk undersökning för att klarlägga mark och grundläggningsförhållanden m.m.

Med tanke på de geohydrologiska förhållandet kan detta behöva studeras ytterligare. Ska grundvatten förändras, gäller även tillfälligt, under byggtiden måste detta prövas enligt Miljöbalken.

En översiktlig sol och skugganalys har tagit fram av Nyréns i februari 2008.

Trafikmängder på Gärdesvägen och Allévägen finns redovisade i en trafikprognos över Vallentuna kommun som tagits fram av Vägverket konsult i november 2007. Separat brandskyddsdocumentation erfordras i samband med bygglov och 3D-fastighetsbildning.

Vallentuna Samhällsbyggnadsförvaltning

Olle Wallin
Samhällsbyggnadschef

Irene Bellman
Exploateringsingenjör