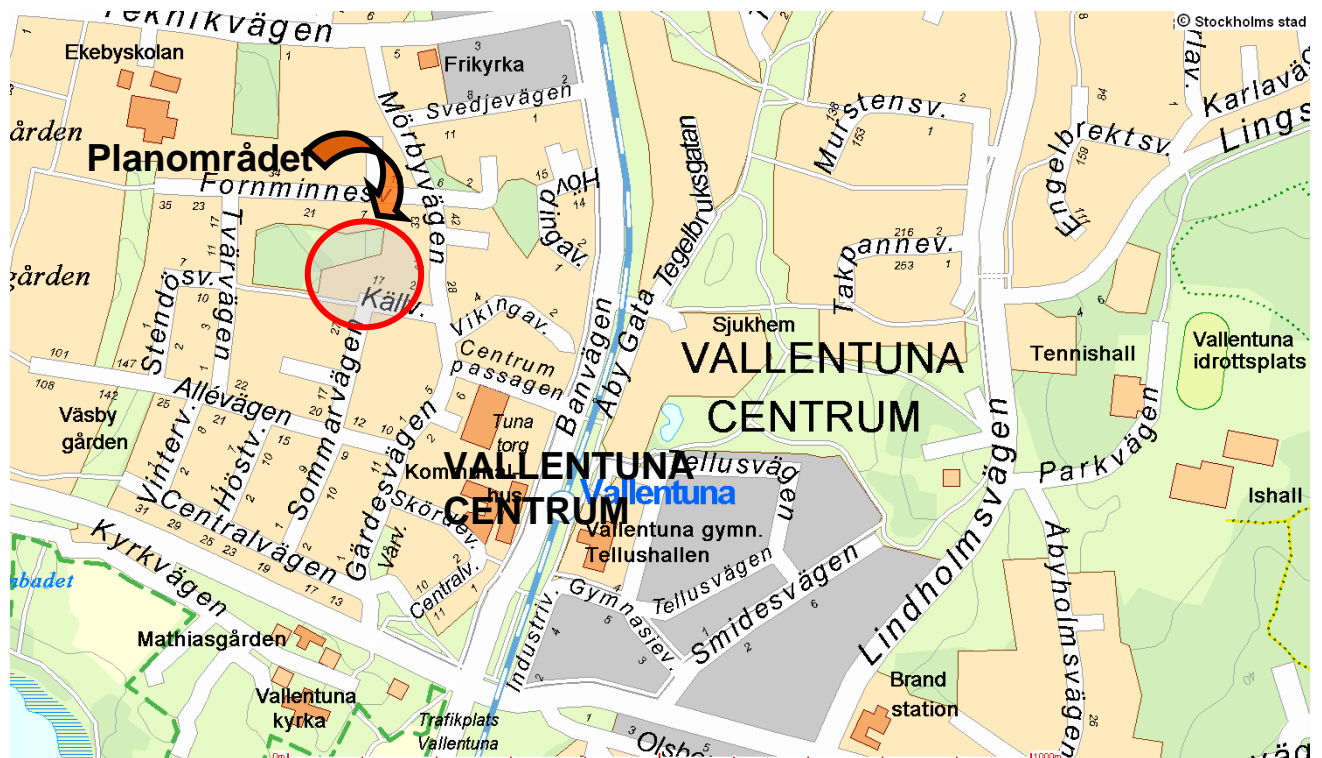


Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **VALLENTUNA-RICKEBY 1:82 (Källvägen)** och del av Vallentuna-Rickeby 1:436 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är, att skapa förutsättningar för att bebygga området med ca 20 nya bostäder i ett flerbostadshus. Planen kommer att ersätta del av gällande plan: S 85 02 15.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 KAP. MILJÖBALKEN

Riksintressen Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer Planområdet rymmer ca 20 nya bostadslägenheter i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Även enligt gällande detaljplan, S 85 02 15, skall området användas för bostadsändamål. Området är väl beläget ur kollektivtrafiksynpunkt (ca 200 m till Vallentuna centrum) och den föreslagna exploateringen bedöms inte medföra någon nämnvärd ökning av biltrafiken. Planen bedöms därmed inte bidra till överskridanden av miljö kvalitetsnormerna.

PLANDATA

Läge och areal Planområdet är beläget vid Källvägen, ca 200 meter nordväst om Vallentuna centrum och omfattar fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:82.

Områdets area är ca 1200 m².

Markägoförhållanden Marken ägs av exploatören (Bosmycket fastighets AB).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2001 I översiktsplanen för Vallentuna kommun omnämns inte det nu aktuella området särskilt, men det är beläget inom område som har markerats som tätortszon. I översiktsplanen anges också, att det är stor efterfrågan på bostäder och att Vallentunas andel av befolkningsökningen i regionen väntas öka. En god planberedskap för bostadsbyggande skall därför upprätthållas.

Strukturplan/riktlinjer Enligt översiktsplan 2001 skall markanvändning och utvecklingsmöjligheter för Vallentuna centrum behandlas i fördjupad studie. Kommunfullmäktige antog i december 2005 riktlinjer för centrala Vallentuna. I dessa riktlinjer (*Strukturplan och gestaltungsprogram för Centrala Vallentuna*) anges att kommunens målsättning är, att det centrala området skall växa till en småskalig kvartersstad.

Det nu aktuella planområdet är beläget utanför, men i direkt anslutning till det område som omfattas av strukturplanen,

varför tankegångarna i strukturplanen bör läggas till grund för utformningen även av detta område.

Detaljplaner

Området omfattas av "stadsplan för Källvägen Sommarvägen, fastigheterna Vallentuna-Rickeby 1:60 m fl (S 85-02-15)". Enligt denna plan får området bebyggas med ett bostadshus i två våningar.

Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt den 25 mars 2008, att sända ut program för detaljplan för Vallentuna-Rickeby 1:82 och del av Vallentuna-Rickeby 1:436 (Källvägen) på samråd. Den 26 januari 2010 beslöt samhällsbyggnadsnämnden att sända ut planen på samråd.

MILJÖBEDÖMNING / BEHOVSBEDÖMNING

Enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar skall en myndighet eller kommun som upprättar en detaljplan göra en behovsbedömning huruvida planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. En sådan behovsbedömning har upprättats i samband med det programarbete som har föregått denna detaljplan

Identifierad miljöpåverkan bedöms sammantaget inte vara av den omfattningen att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Grundförhållanden

En geoteknisk undersökning för att klarlägga mark och grundläggningsförhållanden har framtagits. Marken i området består av lera, vilket innebär att grundläggningsförhållandena kan vara svåra.

Topografi, vegetation

Topografin i området är relativt plan och fastigheten har en svag lutning ner mot Källvägen.

Området utgörs av en häckomgärdad trädgårdstomt, bevuxen med buskar och fruktträd. Träd i nära anslutning till fastigheten bör bevaras, så även vissa fruktträd inom fastigheten.

Fastigheten gränsar i norr mot ett parkområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom, eller i anslutning till, planområdet.

Bebyggelse

Fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:82 är bebyggd med en äldre

villabyggnad.

Fastigheten avses bebyggas med ett bostadshus i fyra våningar samt en källarvåning. Byggnaden rymmer 20 bostadslägenheter. Det föreslagna nya huset avses uppföras till en höjd av fyra våningar, vilket innebär samma våningsantal som bostadshusen inom intilliggande fastigheter. En översiktlig sol och skugganalys har tagits fram som visar att inga väsentliga förändringar för omkringliggande fastigheter kommer att uppstå.

Källarvåningen, som inrymmer lägenhetsförråd och garageplatser, anläggs delvis under tomtmarken utanför bostadshuset.



Skissförslag. Situationsplan. Arkitekträdet 100629.



Fasad mot Väster



Fasad mot Öster

Skissförslag. Bostäder. Arkitektrådet 090108.

Gång- och cykelvägar

Planområdet gränsar i väster mot en gång- och cykelväg. Denna gc-väg är anlagd och försedd med belysning på en ca 40 meter lång sträcka, mellan Källvägen i söder och parkområdet i norr.

I samband med den föreslagna exploateringen planeras även för en ny gångväg längs med Källvägen i dess norra del.

Angöring och parkering

Angöring sker från Källvägen, från vilken nedfart till garageplatserna i husets källarvåning sker. I källarvåningen kommer även anordnas parkeringsplatser för besökande och handikappade.

Antalet parkeringsplatser skall relateras till lägenheternas antal och storlek och utgöra 1,2 platser för varje tvårumslägenhet och 1,5 platser för varje trerumslägenhet.

Teknisk försörjning Vatten, spillvatten och dagvatten

Anslutning av vatten och spillvatten kan ske till befintligt allmänt ledningsnät i Källvägen och Sommarvägen.

Även dagvatten kan anslutas till det allmänna ledningsnätet. Befintliga dagvattenledningar har emellertid begränsad kapacitet och bedöms inte kunna ta emot den ökade dagvattenmängden som den föreslagna exploateringen medför. Utsläppet av dagvatten till ledningsnätet måste därför fördröjas genom att fördröjningsmagasin anläggs.

Pumpning av spillvatten och dagvatten till förbindelsepunkt kan komma att krävas.

Värmeförsörjning Fastigheten avses anslutas till fjärrvärmenätet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanens genomförandetid är fem år.

Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande: Malin Mårdén, planarkitekt; David Arvidsson, exploateringsingenjör; Jessica Fellers, trafikplanerare; Anna-Carin Mattsson, projektledare väg och Nina Johansson, va-ingenjör.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Eva Anderling
Plan- och exploateringschef

Malin Mårdén
Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **KÄLLVÄGEN** omfattande fastigheterna Vallentuna-Rickeby 1:82 och del av Vallentuna-Rickeby 1:436 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras genom respektive speciallag.

Detaljplan

Syftet med detaljplanen är, att skapa planmässiga förutsättningar för att bebygga området med nya bostäder i form av ett flerbostadshus.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Program för detaljplanen var utsänt för samråd från den 1 april till den 9 maj 2008.

Efter behandling av inkomna synpunkter har ett planförslag tagits fram och vart ute på samråd från den 9 februari 2010 till den 15 mars 2010.

Utställningen planeras ske under september-oktober 2010 och efter godkännande av samhällsbyggnadsnämnden kan antagande av kommunfullmäktige ske under första kvartalet 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla och ge byggrätt som tidigare tills kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning av huvudmannskap

Planområdet omfattar c:a 1200 kvadratmeter varav i stort sett hela området utgörs av kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats inom och i direkt anslutning till planområdet, vilket innebär att det är kommunen som svarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Vallentunavatten AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar (VA) i området och ansvarar för dessa.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fastighetsägaren svarar själv för utbyggnad, drift och underhåll av servisledningar från anslutningspunkten för vatten och avlopp och vidare in till och inom fastigheten.

Huvudman för telenätet är Telia Sonera AB och huvudman för elnätet i området är Elverket Vallentuna AB.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av samtliga allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande.

Organisation

Bosmycket fastighets AB är fastighetsägare och ansvarar för detaljplanens genomförande avseende kvartersmark.

Mark-, exploaterings och avtalsfrågor handläggs av samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan & Exploatering. Vatten-, dagvatten- och spillvattenanläggningar handläggs av huvudmannen Vallentunavatten AB:s moderbolag Roslagsvatten AB. Elnätet handläggs av Elverket Vallentuna AB och telenätet av Telia Sonera AB. Eventuell fjärrvärme handläggs av E-ON. Ansökan om fastighetsbildning ställs till Lantmäteriet. Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Samhällsbyggnadsnämnden, Miljö & Bygglov.

Vallentunavatten AB är huvudman för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Området ingår sedan tidigare i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vallentunavatten AB kommer att anvisa anslutningspunkt för vatten, spillvatten och dagvatten i fastighetsgräns.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Vallentuna kommun och Bosmycket fastighets AB. Avtalet ska reglera frågor som rör kostnader och ansvarsförhållanden gällande anslutning till och utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploateringsavtalet ska godkännas i samband med beslut om utställning.

Bebyggelsens anslutning till eldistributionsnätet och telenätet regleras i avtal mellan Exploatören och Elverket i Vallentuna samt Exploatören och Telia Sonera. Bebyggelsens eventuella anslutning till fjärrvärmenät regleras i avtal mellan Exploatören och E-ON.

För att hantera träd i nära anslutning till fastigheten kan exploatören behöva träffa överenskommelse med anslutande fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållande

Vallentuna-Rickeby 1:82 ägs av Bosmycket fastighets AB. Vallentuna-Rickeby 1:436 ägs av Vallentuna kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fastighetsbildning

För att underlätta byggandet av nytt flerbostadshus på Källvägen och för att få en bättre lösning på anslutning till kommunal gata kommer en mindre markbyte genomföras. Vallentuna kommun överlåter c:a 56 kvadratmeter av fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:436 till exploatören, som i sin tur överlåter c:a 41 kvadratmeter av fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:82 till Kommunen. Fastighetsregleringen söks av Kommunen och bekostas av Exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avloppsförsörjning

Befintlig dricksvatten- och spillvattenledning i Källvägen har tillräcklig kapacitet för att kunna försörja planerad bebyggelse.

Möjligheterna att belasta dagvattensystemet är begränsat och dagvattnet ska därför omhändertas genom fördröjning i dagvattenmagasin inom fastigheten innan avledning sker mot de allmänna dagvattenledningarna.

Dag-, tak- och dränvatten får inte ledas till spillvattennätet.

Brandvatten

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

Parkering

Antalet parkeringsplatser relateras till lägenheternas antal och storlek och utgör 1,2 platser för varje tvårumslägenhet och 1,5 platser för varje tretrumslägenhet varav 0,2 är besöksparkering.

Gator

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig lokalgata. Infart till och utformningen inom kvartersmark, garage och parkeringsplatser ska anpassas så att en säker trafikutformning uppnås.

Uppvärmning

Byggnaden avses anslutas till fjärrvärmenätet. Alternativt kan byggnaden uppvärmas med bergvärme. Om så ej sker ska byggnaden värmas med annat vattenburet värmesystem.

El- och teleledningar m.m.

Bebyggelsens anslutning till eldistributionsnätet och telenätet regleras i separata avtal mellan Exploatören och Elverket i Vallentuna respektive Telia Sonera. Bebyggelsens eventuella anslutning till fjärrvärmenät regleras i avtal mellan Exploatören och E-ON.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggnation

Exploatören svarar för samtliga kostnader för detaljplanens genomförande.

Utbyggnad av gator

Exploatören ansvarar för att anslutning till kommunal gata utförs på ett trafiksäkert sätt efter gällande normer och regler.

Anslutningsavgift för vatten och spillvatten

Fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:83 är ansluten till det allmänna vatten- spillvatten- och dagvattennätet. Exploatören erlägger avgift för tillkommande lägenheter enligt gällande VA-taxa.

Ersättningsfrågor

Aktuell detaljplan genomförs på av exploatören ägd mark. Innehavare av särskild rätt påverkas inte annat än i de civilrättsliga överenskommelser avseende ledningar för fjärrvärme och eldistributionsledningar.

TEKNISKA UTREDNINGAR

För området har Arkitektrådet AB i november 2008 på uppdrag av Bosmycket AB tagit fram en dagvattenutredning för fastigheten.

En geoteknisk undersökning för att klarlägga mark och grundläggningsförhållanden har framtagits av Roland Jonsson på uppdrag av Bosmycket fastighets AB i maj 2009.

En översiktlig sol och skugganalys har tagit fram av Arkitektrådet AB i november 2008.

Trafikmängder på Gärdesvägen och Allévägen finns redovisade i en trafikprognos över Vallentuna kommun som tagits fram av Vägverket konsult i november 2007.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Eva Anderling
Plan- och exploateringschef

David Arvidsson
Exploateringsingenjör