

Detaljplan för UTHAMRA delplan I omfattande Uthamra
1:74, 6:37 m fl fastigheter i Vallentuna kommun.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser och
illustrationer

Till planförslaget hör:

Översiktsstudie i skala 1:4000
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Miljösynpunkter
Bullerutredning
Översiktlig trafikutredning
Väg- och va-utredning
Fastighetsförteckning
Gatukostnadsutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Uthamraområdet avses enligt kommunens översiktliga
planering att fullt utbyggt rymma ca 500 lägenheter
i villor och tvåvånings gruppbebyggelse. Denna plan
utgör den första etappen och rymmer ca 70 friligg-
gande villor och ca 80 lägenheter i parhus.

Området är idag bebyggt med 25 bostadshus av varie-
rande storlek och kvalitet varav 12 utnyttjas som
permanentbostäder och övriga som fritidshus. Vissa
av permanentbostäderna och samtliga fritidshus sak-
nar kommunalt vatten och avlopp.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra delen av Vallentuna
tätort ca 3 km från Vallentuna centrum. Området
gränsar i norr mot Lovisedalsskolan, i väster mot
grönområde och framtida småhusområde, i söder mot
kommungränsen mellan Vallentuna och Täby samt i ös-
ter mot Stockholmsvägen. Området omfattar en areal
av ca 17 ha.

Antagen av KF 90 11 26 § 94
Förordnande enl PBL 13:8 (se plankartan)
Laga kraft 91 02 22
Intygas: Bent Eriksson

Område som ej omfattas av
förordnande enl pbl 13:8
Laga kraft 91 05 23
Intygas: Bent Eriksson

Markägoförhållanden

Vallentuna kommun äger fastigheterna Kragsta 2:7 och 11:1 samt Uthamra 1:67, 1:74 och 1:89. Statens Vägverk äger Kragsta 6:1. Övriga fastigheter är i privat ägo, varav Uthamra 6:37 ägs av AB Mälarhus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I förslag till översiktsplan -90 för Vallentuna kommun har planområdet avsatts för bostadsändamål. I dispositionsplan för Kragstalund 1972 redovisades området som villaområde med trafikmatning söder ifrån via Runslingan i Täby. Detaljplanen åtföljs av en översiktlig studie som visar hur området kan se ut fullt utbyggt med ca 500 lägenheter. Området trafikförsörjes via en ny väg norr om Uthamravägen. Den nya vägen planläggs i etapp I men kommer inte att byggas ut förrän Uthamra II blir aktuellt.

Detaljplaner

Större delen av planområdet är ej tidigare detaljplanlagt. För den sydöstra delen gäller avstyckningsplan 812 godkänd av länsstyrelsen 1945-08-02. Planområdet gränsar i norr till stadsplan fastställd 1974-10-03, i öster mot stadsplaner fastställda 1976-12-23 och 1979-09-12 och i sydost mot stadsplan fastställd 1974-08-16.

Bostadsbyggnadsprogram

Enligt gällande bostadsbyggnadsprogram skall området byggas ut under åren 1990-93.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Norra och västra delarna av området består av kupe-rad terräng med till vissa delar berg i dagen och i huvudsak barrskogsvegetation. Skogsmarken är i stor utsträckning obebyggd. Den sydöstra delen är relativt plan och med i vissa delar ordnade villatomter med omväxlande planteringar och större träd.

När planförslaget genomförs kommer större delen av det centrala skogsområdet att bebyggas med bostäder. Norra delen mellan den nya vägen och Lovisedals-skolan bibehålles som naturmark.

Grundförhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) utgöres undergrunden av morän med inslag av yngre granit och postglacial lera. Grundundersökningar har gjorts för att klarlägga markförhållandena där nya vägar och ledningar skall anläggas.

Då området exploateras kan kompletterande grundundersökningar bli aktuella. Detta kommer att prövas i anslutning till ansökningar om bygglov.

Radon

Förekomsten av yngre granit i området innebär risk för höga radonhalter i berggrunden. Vid utbyggnaden måste hänsyn tas till detta.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornminnen eller byggnadsminnen.

Bostäder

Områdets östra del består i huvudsak av större tomter, som delvis är bebyggda med villor av varierande standard. I områdets västra del finns ett antal mindre fritidshus. Centralt i området finns en lagerbyggnad och en verkstadsbyggnad. Sammanlagt finns i området 12 permanentbostadshus och 13 mindre fritidshus.

Fullt utbyggt kan planområdet innehålla ca 70 friliggande villor (inkl befintliga bostadshus) samt ca 80 lägenheter i 1,5 - tvåvånings parhusbebyggelse.

För kvarteren närmast Stockholmsvägen föreslås att bostäderna får kompletteras med icke störande verksamhet. Komplementbebyggelsen avses utgöra del i en bulleravskärmning mot vägen.

Det stora grupphusområdet rymmer 66 lägenheter om 4 rok. Planbestämmelserna medger ej att dessa senare bygges till i markplanet.



Offentlig och kommersiell service

Området har tillgång till lågstadieskola och fritidshem i Lovisedal, låg- och mellanstadieskola i Karlberg samt högstadieskola i Hjälmsås. Närmaste daghem och livsmedelsbutik finns i Kragstaland vid Stockholmsvägen. I området Bällstaberget öster om Roslagsbanan och Kragstaland planeras ett stadsdelscentrum med viss kommersiell och offentlig service samt en låg-, mellan- och högstadieskola. Övrig offentlig och kommersiell service finns i Vallentuna centrum.

För att ha beredskap att vid behov bygga en barnstuga i området, har för fyra villatomter angivits att de kan användas för bostäder och/eller förskola.

Lek och rekreation

På naturmark i områdets nordvästra del redovisas mark för bollplan och lekplats. Inom kvartersmark för grupphusområden föreslås kvarterslekplatser. Närmaste idrottsplats finns omedelbart norr om planområdet på Lovisedalsskolans område.

Biltrafik

Området trafikförsörjes idag från Stockholmsvägen dels via Runslingan i Täby kommun från söder med anslutning till Gläntastigen och dels via Uthamravägen, som ansluter till Stockholmsvägen mitt för Kragstalundsleden i ett fyrvägskors.

Vid genomförandet av denna detaljplan kommer Uthamravägen och Gläntastigen att rustas upp. Dessa får ett gatuområde om 9,5 respektive 9,0 m, varav en körbana om 5,5 m. Den senare utformningen får även lokalgatan till det centrala grupphusområdet. Övriga lokalgator får ett gatuområde om 7,5 m, varav en körbana om 4,5 m. Vissa slänter kan behöva läggas på tomtmark. Vid utformning och placering av lokalgatorna har hänsyn tagits till trafiksäkerhet, bra markutnyttjande samt befintlig terräng, bebyggelse och huvudledning för vatten och avlopp.

Gatukorsningarna har utformats med sikttrianglar med "god standard" enligt Argus, med undantag för en av kommunen ägd tomt i korsningen Uthamravägen - Gläntastigen. Eftersom sikttriangeln där endast uppfyller kraven för "låg standard" bör denna tomt inte bebyggas förrän Uthamravägens anslutning till Stockholmsvägen stängts.

Direktutfarter mot Stockholmsvägen slopas genom ett utlagt utfartsförbud och en planbestämmelse som anger att bygglov inte får ges förrän utfart ändrats till lokalgata.

Stockholmsvägen har i aktuellt avsnitt en trafikbelastning av 12 000 fordon/vardagsmedeldygn och en skyltad hastighet av 70 km/h.

I samband med den pågående översiktsplanen har AIB studerat det övergripande vägnätet i tätorten. Arningevägen ska därvid utgöra huvudtillfarten till Vallentuna och trafiken på Stockholmsvägen ska kunna begränsas till 6 000 fordon/vardagsmedeldygn år 2010 i aktuellt avsnitt. För att åstadkomma detta föreslås att

- 1 Hastigheten sänks till 50 km/h.
- 2 Körbanebredden minskas till 7 m
- 3 Gångsignaler installeras

Den i planområdets norra del redovisade nya vägen som på sikt avses trafikförsörja hela Uthamraområdet kommer att byggas i samband med exploateringen av de senare etapperna Uthamra II och Uthamra strand vilken avses påbörjas omkring år 2000. Den planläggs dock nu för att säkerställa en god framtida trafikmatning.

Den befintliga anslutningen från Uthamravägen stängs vid utbyggnaden av den norra tillfartsvägen. Detta regleras i planen som tillfällig markanvändning i 10 år. Uthamravägen har försatts med utfartsförbud på sträckan mellan Stockholmsvägen och Gläntastigen pga att ett olämpligt utformat fyrvägskors annars skulle uppstå när Uthamravägens utfart på Stockholmsvägen stängs.

Som parkeringsnorm föreslås 2,0 bilplatser per lägenhet. De fastigheter som har en kompletterande verksamhet skall rymma även därav uppkommet parkeringsbehov inom fastigheten.

Kollektivtrafik

Detaljplaneområdet har tillgång till kollektivtrafik genom buss i Stockholmsvägen. Maximalt gångavstånd uppgår till ca 400 meter från bostäderna till busshållplatsen vid Uthamravägen - Stockholmsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Två gång- och cykelstråk som sammanbinder Vallentunas och Tåbys cykelvägar föreslås. Det ena ligger på naturmark i planområdets västra del och avses byggas ut i samband med exploateringen av Uthamra II. Det andra i områdets östra del går delvis på villagator, men för att underlätta för rörelsehindrade bör nivåskillnaderna mellan gc-väg och gatemark minimeras. För att trygga barnens gångväg till Kragstalundsskolan föreslås ett signalreglerat övergångsställe på Stockholmsvägen i anslutning till den öst-västliga gång- och cykelvägen genom Kragstalund I.

Vägtrafikbuller

För området har en bullerutredning utarbetats av AIB. Bullret har beräknats för tre olika trafikförhållanden, 12 000 fordon/dygn och 70 respektive 50 km/h samt 6 000 f/d och 50 km/h.

Med dagens trafik och hastigheten 70 km/h beräknas ett område inom 85 m från Stockholmsvägens mitt bli utsatt för vägtrafikbuller överstigande 55 d B(A). Efter Arningevägens utbyggnad kommer dock denna zon att minska till 55 m. En planbestämmelse har införts innebärande att byggnader skall placeras och kompletteras med plank så att utomhusbuller understiger 55 dB(A) för en sammanhängande areal av minst en tredjedel av tomtytan. Fasader skall ha en sådan dämpning att ljudnivån i bostadsrum ej överstiger 30 d B(A).

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till kommunens va-nät. Avloppet kan avledas med självfall inom området. Ledningsdjupet medger inte grundläggning med källare för vissa fastigheter.

Miljösynpunkter, dagvatten

I den sydöstra delen av området skall dagvattnet ledas bort i ledning. Huvuddelen av dagvattnet kommer att ledas i skåldiken mot nordväst och infiltreras i den naturmark som finns på fastigheten Kragsta 1:52. I sydväst finns en naturlig dränering ut i ett sankområde som skall behållas.

Värme m m

En transformatorstation finns vid Gläntastigens norra del. För uppvärmning rekommenderas vattenburet system.

Avfall

För friliggande hus skall sophämtning ske vid varje fastighet. För den gruppbebyggda småhusbebyggelsen föreslås sophämtning huvudsakligen ske vid bostaden och i övrigt vid parkeringsplatser.

Möjligheterna till källsortering av avfall skall beaktas vid bygglovsprövningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Dagvattenfrågan har lösts i samarbete med Hans Gustafsson, Miljö- och hälsoskyddskontoret.

Vallentuna stadsarkitektkontor i november 1989

Margareta Ekman

Margareta Ekman
planarkitekt


REVIDERING


Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att:

- . Friområdet utefter Stockholmsvägen utökats till 5 meter av trafiksäkerhetsskäl.
- . Utlagt u-område på fastigheten Uthamra 3:7 minskas från 12 m till 10 m.
- . Bullerbestämmelsen innebär att 1/3 av tomtytan skall vara skyddad för buller överstigande 55 dB(A).
- . Kvarteren närmast Stockholmsvägen ges rätt till kompletterande för bostäder ej störande verksamhet (B2-område). Inom detta område får tomter överstigande 1200 m² även något utökad byggrätt. Krav ställs på samordning av bebyggelsens utformning utefter Stockholmsvägen.

- . Tomter understigande 800 m2 får något lägre byggrätt.
- . Begränsning av antalet tomter införs.
- . Byggnaders placering bestäms tydligare.

Vallentuna stadsarkitektkontor den 7 maj 1990

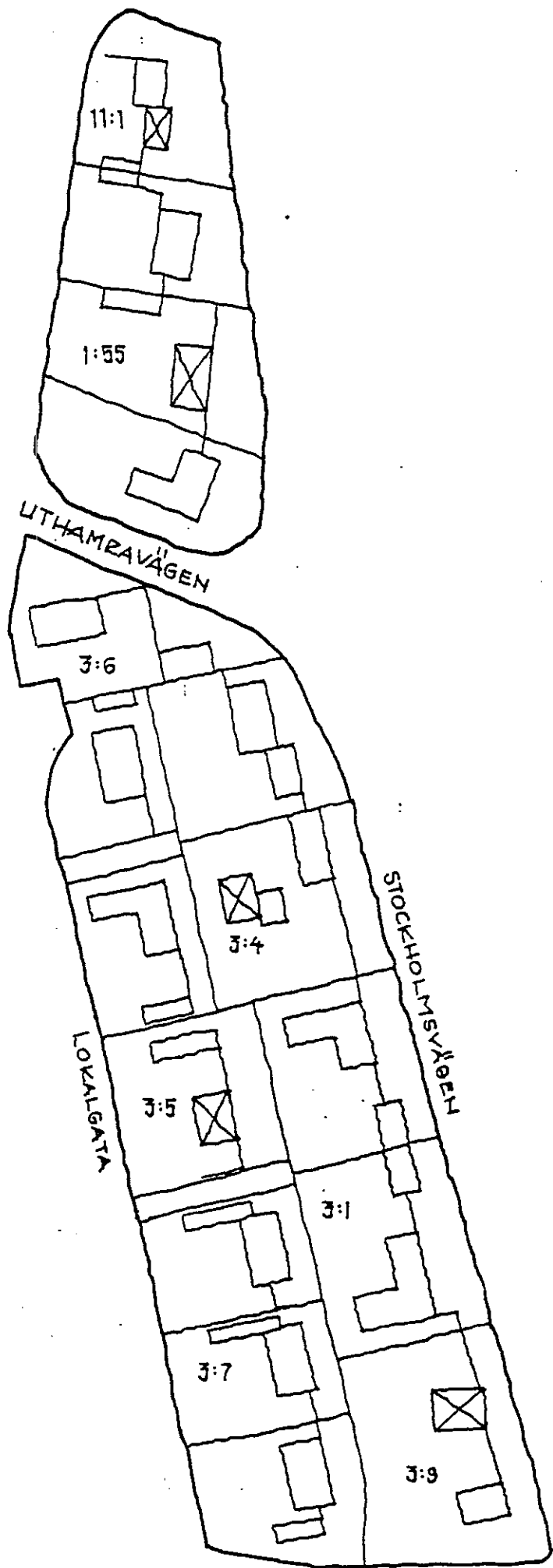

Kristina Berglund
Stadsarkitekt


Margareta Ekman
Planarkitekt

REDAKTIONELL ÄNDRING

För planen har redaktionell ändring skett den 2 oktober 1990. Ändringen innebär en ändrad tomtindelning för fastigheterna Uthamra 3:1, 3:4, 3:5, 3:6, 3:7 och 3:9.

Bilaga: Förslag till utformning av bebyggelsen
närmast Stockholmsvägen



FÖRSLAG TILL UTFORMNING AV BEBYGGELSEN NÄRMAST STOCKHOLMSVÄGEN

Detaljplan för UTHAMRA delplan I omfattande Uthamra 1:74, 6:37 m fl fastigheter i Vallentuna kommun.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen skall antas av kommunfullmäktige i september eller oktober 1990.

Genomförandetid

Området består av många privatägda fastigheter vilket gör att utbyggnaden kan komma att ske succesivt under en längre tid. Den i planområdets norra del redovisade nya vägen som på sikt avses trafikförsörja hela Uthamraområdet kommer att byggas i samband med exploateringen av den senare etappen Uthamra II vilken avses påbörjas omkring år 2000.

Genomförandetiden föreslås med hänsyn till ovanstående vara 15 år från det datum då beslutet att anta planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och svarar för utbyggnad och underhåll av allmänna gator, gångvägar och va-ledningar m m.

Inom områden med gruppbebyggelse svarar markägare/exploatör för plangenomförandet. Underhållsansvaret för gemensamma anläggningar i gruppområden (gc-vägar, ledningar m m) kommer att läggas på markägaren, samfällighets- eller bostadsrättsförening beroende på vilken upplåtelseform som kommer att beslutas för de olika kvarteren eller delar av kvarter.

Antagen av KF 90 11 26 § 94
Förordnande enl PBL 13:8 (se plankartan)
Laga kraft 91 02 22

Område som ej omfattas av
förordnande enl pbl 13:8
Laga kraft 91 05 23

Intygas: Frank Engström

Intygas: Frank Engström

Avtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas med ägaren till mark i stora grupphuskvarteret. Godkännande av detta avtal är en förutsättning för antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige. Avtal kommer också att upprättas med de fastighetsägare som enligt planen skall avstå allmän platsmark till kommunen såvida marken inte säkrats genom förordnande enl PBL 6:19. Dessutom finns möjlighet för de fastighetsägare som så önskar att teckna avtal om gatukostnadsersättning innan dessa kostnader förfaller till betalning. Avtal har tecknats med ägarna till Uthamra 1:63, 1:76, 1:88 och 1:135 för att reglera gatukostnader, avstående av allmän platsmark m m.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplaner

Fastighetsplan kan komma att behöva upprättas för kvarter som har en splittrad ägostruktur och/eller kräver gemensamhetsanläggning för tomtutfarter.

Fastighetsbildning

Kommunalt huvudmannskap och plangenomförande för den allmänna platsmarken förutsätter att kommunen blir ägare till all sådan mark. Gatu- och parkmark som är i privat ägo avses genom fastighetsreglering eller inlösen överföras till kommunägd fastighet.

Förslag till förordnande enligt PBL 6:19

Länsstyrelsen kan efter ansökan från kommunen förordna att mark, som enligt detaljplaneförslag behövs för allmänna platser utan ersättning skall avstås till kommunen. Kommunen får i så fall inte anta detaljplanen förrän frågan om förordnande avgjorts av länsstyrelsen eller regeringen genom beslut som vunnit laga kraft.

Med beaktande av den nytta ägarna till nedan omnämnda fastigheter kan förväntas få av detaljplanen, har det bedömts skäligen att dessa fastigheter avstår mark som behövs för plangenomförandet (utbyggnad av gator med belysning, gc-vägar, friområden, vatten- och avloppsledning) utan ersättning.

Följande fastigheter bör omfattas av förordnande att avstå allmän platsmark enligt PBL 6:19:

Uthamra 1:55, 1:60, 1:103, 1:131, 3:2, 3:3, 3:4, 3:5, 3:6, 3:7 och 6:37.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Gatukostnadsutredning har utförts av K-konsult i kostnadsläge oktober 1987. En revidering av utredningen efter översyn och förändringar av planförslaget har utförts av fastighetskontoret. Utredningen visar hur gatukostnaderna fördelas mellan olika kategorier av bebyggelse. I utredningen föreslås att fastighet som bebos permanent av ägaren skall få gatukostnadsersättningen reducerad. Den reviderade gatukostnadsutredningen ställdes ut samtidigt med detaljplanen.

Fastighetsägare inom områden med friliggande enbostadshus debiteras gatukostnadsersättning enligt den reviderade utredningen. Ersättningen ska betalas när gatan byggts ut. Enligt utredningen är kostnaden för exempelvis ett friliggande enbostadshus på en tomt om 800 m² ca 46.100 kr i kostnadsläge juli 1989 (justeras med konsumentprisindex).

Revideringen av detaljplanen påverkar inte gatukostnaderna varför denna utredning ej ställs ut på nytt.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp

Översyn av va-taxan har resulterat i att avgiften numera är beroende av tomtstorleken. För ett friliggande enbostadshus på en tomt om 800 m² är anslutningsavgiften f n 63.000 kronor, vilken erläggs i samband med bygglov.

Ersättningar för grupphus

För kvarter med grupphus förutsätts finansiering med statliga lån. Genomförande och ekonomiska frågor avses regleras i exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Vid bygglovprövningen för bostäder inom område med f1-bestämmelse ställs särskilda krav på utformningen av huvudbyggnader för att ljudnivån i bostadsrum ej skall överstiga 30 dB(A). Detta kan påverka val av fasadmateriäl, väggkonstruktion, fönsterutformning och ev. behov av vädringslucka med "ljudfälla".

Markägare skall vidare vara medveten om att kompletterande grundundersökning kan påkallas i samband med bygglovprövningen bl a på grund av förekomsten av radonhaltig berggrund i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utformats i samarbete med Vallentuna fastighetskontor (fastighetschef Uno Lindberg och exploateringsingenjör Ingrid Birke).

Vallentuna stadsarkitektkontor i november 1989

Margareta Ekman

Margareta Ekman
planarkitekt

REVIDERING

Planförslaget har reviderats. Vari revideringen består framgår av planbeskrivningen.

Texten i genomförandebeskrivningen har aktualiserats främst under rubrikerna Anläggningsavgift för vatten och avlopp samt Tekniska frågor.

Vallentuna stadsarkitektkontor den 7 maj 1990

Kristina Berglund

Kristina Berglund
Stadsarkitekt

Margareta Ekman

Margareta Ekman
Planarkitekt

Redaktionell ändring av tomtindelningen har skett den 2 oktober 1990.