

Kommunfullmäktige

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
1. PLAN- och BYGGNADSNÄMNDEN
1991-03-11
71 | 103 | 44 | 91

Detaljplan Västra Rosendal - antagande

AU §35 KS §34 KF § 16 Dnr 1990.52 061.313

Detaljplan för Västra Rosendals arbetsområde omfattande del av Lindönäs 5:1, Vallentuna-Ekeby 2:154 m fl fastigheter i Vallentuna kommun var utställd under tiden 16 oktober - 13 november 1990.

Planområdet är beläget vid Väsbyvägen direkt väster om Vargmötets industriområde. Syftet med planen är dels att tillskapa ytterligare industrimark direkt väster om befintligt industriområde och dels att påbörja utbyggnaden av en ny tillfartsväg för den planerade exploateringen vid Lindö. I planområdets västra del finns idag tre bostadsfastigheter. Planen medger en utökning av bostadskvarteret med ytterligare åtta fastigheter.

Delar av fastigheterna Lindönäs 1:3, 5:1 och Lindö Dragontorp 1:2 tas i anspråk för allmän plats (gata).

Synpunkter som framkom vid utställningarna redovisas i stadsarkitektkontorets yttrande 1991-01-08. I detta föreslås en utvidgning av planområdet med en mindre del av Vargmötet 2:1, ett förtydligande av planbestämmelserna beträffande gemensamhetsanläggningen samt stängselskyldighet i JK-områdets norra gräns. Dessa ändringar kan betraktas som redaktionella.

Byggnadsnämnden
§ 7/91

Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen upprättad 1990-10-02 redaktionellt ändrad 1991-01-08.

Arbetsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige antar detaljplan för Västra Rosendal.

Kommunstyrelsens förslag:

Enligt arbetsutskottet.

Enligt länsstyrelsens diarium har besvär inte anförts över detta beslut
Datum 91-04-11
Sign *[Signature]*

Kommunfullmäktiges beslut:

Enligt kommunstyrelsen.

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 91-03-19
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.
[Signature]
Clara Ohren

LANTMÄTERIET
Fastighetsregistarmyndigheten
Stockholms län
Ink. 91-08-05
Dnr 91/622

1990-10-02
Red.ändr. 1991-01-08

1

Detaljplan för VÄSTRA ROSENDALS ARBETSOMRÅDE omfattande del av Lindönäs 5:1, Vallentuna-Ekeby 2:154 m fl fastigheter i Vallentuna kommun.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
Planbeskrivning med illustrationer
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Väg- och va-utredning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är dels att tillskapa ytterligare industrimark direkt väster om befintligt industriområde och dels att påbörja utbyggnaden av en ny tillfartsväg för den planerade exploateringen vid Lindö.

Planens huvuddrag styrs av den nya genomgående nord-sydliga anslutningen till Lindö. Denna väg följer i huvudsak odlingsmarkens västra kant. Öster om vägen föreslås ett större industrikvarter med ett kontorskvarter närmast Väsbyvägen. I planområdets östra del går Vattenfalls 220 kV-ledning. I planområdets västra del finns idag tre bostadsfastigheter. Planen medger en utökning av bostadskvarteret med ytterligare åtta fastigheter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Väsbyvägen direkt väster om Vargmötets industriområde, och ligger inom tätortsområdet ca 2,5 km väster om Vallentuna centrum.

Areal

Planområdet omfattar ca 13,5 ha, varav 2,2 ha utgör allmän plats i form av gata. Bostadskvarteret omfattar ca 3,8 ha, kontorskvarteret ca 1,4 ha och industrimarken ca 6,1 ha.

Markägoförhållanden

Större delen av marken inom planområdet är i enskild ägo. Kommunen äger den sydöstra delen av industrimarken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I förslag till översiktsplan -90 för Vallentuna kommun är planområdets östra del utlagt som arbetsområde. Planområdet ligger i utkanten av ett större område (Västra Vallentuna) som hävdas som riksintresse för kulturminnesvården. Väsbyvägen (väg 268) hävdas som riksintresse för tvärförbindelse mellan E3 och E4.

Detaljplan, förordnande

Större delen av planområdet är tidigare inte detaljplanlagt. För en liten del i öster gäller stadsplan fastställd 1974-05-09. Planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet för vattentäkten på Västlunda 2:11 enligt beslut av länsstyrelsen 1982-06-28.

Kommunala ställningstaganden

Under hela 1980-talet har kommunen målmedvetet arbetat för att öka tillgången på arbetsplatser i kommunen. Denna detaljplan är föranledd av en aktuell etablering.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Huvuddelen av planområdet utgörs av låglänt brukad åkermark. Den västra delen utgörs av en nordsydlig blandskogsbevuxen bergrygg.

Geoteknik

Undergrunden består av yngre graniter och aplit. Över detta ligger isälvsavlagringar av sand, grövre mot öster. Överst ligger postglacial finlera. På höjdryggen väster om dalgången ligger ett tunt lager morän. Geoteknisk undersökning krävs före plangenomförandet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö och fornminnen

Större delen av planområdet ligger i utkanten av det kulturhistoriskt intressanta området "Västra Vallentuna", som utgörs av ett uppbrutet odlingslandskap med gamla vägdragningar, gravar, runstenar och byar samt herrgården Lindö säteri. I anslutning till planområdet finns följande fornlämningar: R 94 (runsten), R 95 (runstensfragment), R 96 (ej R-märkta bebyggelselämningar), R 97 (runsten samt bro- och

vägbank, Gullbron) och R 458 (till större delen hålvägsliknande väganläggning). Väster om planområdet gick förr den s k "Vintervägen".

Samtliga bebyggelsekvarter har åsatts bestämmelsen q för att säkerställa att bebyggelsen utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. För bostadsbebyggelsen har mer detaljerade utformningsbestämmelser införts. Bostadsbebyggelsen ligger nära flera fornlämningar, varför antikvarisk kontroll bör föregå plangenomförandet där.

Bostäder

Planområdets västra del föreslås som ett bostads-kvarter, där de tre befintliga bostadsfastigheterna kompletteras i den norra delen med ytterligare 8 bostadstomter med friliggande enbostadshus.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns idag ingen övrig bebyggelse, men kraftledningen dominerar området totalt. I planområdets södra del föreslås ett kontorskvarter om ca 14 000 m², i bästa skyltläge mot Väsbyvägen.

Norr därom föreslås ett industri- och kontorskvarter om ca 61.000 m², avsett i första hand för verksamhet med behov av stor sammanhängande planyta.

Byggnadsrätten uttrycks som bruttoarea per fastighetsarea (e2). Norra kvarteren kan vid full utbyggnad innehålla ca 30 000 m² bruttoarea motsvarande inemot 300 arbetsplatser. Kontorskvarteret kan vid full utbyggnad innehålla ca 5 500 m² bruttoarea motsvarande ca 150 arbetsplatser. Sammanlagt kan planområdet tillföra kommunen 200-400 nya arbetsplatser. Byggnadshöjderna föreslås till 9 resp 11 m, med en högsta totalhöjd av 12 m.

Offentlig och kommersiell service

Bostadsbebyggelsen försörjs med skolor och annan kommunal service samt livsmedelsbutik på ca 2 km gångavstånd (Ekebyskolan, Hammarbacksskolan). Fullständig kommersiell service samt gymnasium finns i Vallentuna centrum på ca 2,5 km avstånd. Restaurang finns vid Lindö på ca 1 km avstånd.

Tillgänglighet

Inga avsteg från handikappkraven förutses.

Friytor

Bostadskvarteret rymmer i sin gemensamhetsanläggning friytor för lek och rekreation, samt en buffertzona mot nya Lindövägen. Planområdet är mycket välbeläget i förhållande till rekreativansanläggningar och strövlandskap vid Lindö.

Biltrafik

Detaljplanen omfattar den första delen av en ny högklassig vägförbindelse mot Lindö. Denna utformas med vändplan eftersom det är oklart när fortsättningen till Lindö kommer till stånd. Korsningen Väsbyvägen-nya Lindövägen utformas med refuger på Väsbyvägen med särskild ficka för vänstersväng in på anslutningsvägen. Detta innebär att Väsbyvägen byggs om på en sträcka om ca 300 meter. Arbetsområdet trafikförsörjes direkt från nya Lindövägen med undantag av det nordöstra kvarteret som har sin tillfart från Galgbacksvägens förlängning. Läge för utfart från fastighet bestäms vid bygglovsprövningen i samråd med gatukontoret.

Bostadskvarteret trafikförsörjes i framtiden med en ny anslutningsväg från nya Lindövägen. Denna anslutningsväg föreslås som gemensamhetsanläggning och ersätter även nuvarande Lindönäs tillfart från Väsbyvägen.

Gång- och cykeltrafik

Möjlighet finns till en framtida gc-väg på Väsbyvägens norra sida och Lindövägens östra sida.

Kollektivtrafik

Busstrafik (linje 524, 662 och 663) finns i Väsbyvägen, där delvis nya hållplatslägen föreslås. Gångavståndet till busslinje 610 och Roslagsbanan är 1,5 respektive 2,5 km.

Parkering

All parkering skall ske på kvartersmark. Parkeringsbehovet beräknas enligt nedan

Kontor	20-30 bilplatser per 10.000 m2 bruttoarea
industri	10-20 " "
bostäder	2 bilplatser per lägenhet

Störningar

För kontorskvarteret, som är beläget nära Väsbyvägen har införts en bestämmelse att fasaden skall ha en sådan bullerdämpning att ljudnivån inomhus inte överstiger 40 dB(A). Avstånden från bostadsbyggelsen till trafiken bedöms vara sådana att inga

särskilda bullerdämpande åtgärder skall behövas. Dock bör uteplatser på vissa bostadstomter förläggas på husens västra sida.

För att säkerställa att ingen för bostäder eller kontor störande industri etableras har en särskild miljöbestämmelse införts. Bestämmelsen föreskriver vidare att industrin ej heller får förorena kommunens reservvattentäkt.

Vatten och avlopp, dagvatten

I planområdets östra gräns ligger idag ett stråk med va-ledningar, som har kapacitet att försörja även den tillkommande bebyggelsen. All bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala nätet vad gäller vatten och spillvatten. Dagvattnet föreslås lösas med lokalt omhändertagande beträffande bostadskvarteret medan industri- och kontorskvarteren ansluts till kommunens dagvattenledningar p g a närheten till Västlunda vattentäkt.

Värme och el

Uppvärmningen löses separat inom de enskilda fastigheterna. För uppvärmningen rekommenderas vattenburet system. 220 kV-kraftledning tillhörig Vattenfall går genom planområdet och kräver särskilda restriktioner inom ett ca 30 m brett område. En transformatorstation finns vid Galgbacksvägens förlängning. För att klara områdets elförsörjning krävs komplettering med ytterligare en transformator. Denna föreslås placerad invid infarten till bostadskvarteret. P g a dess ur miljösynpunkt känsliga placering ställs särskilda krav på dess utseende.

Avfall

Möjligheterna till källsortering av sopor skall beaktas vid bygglovprövningen.

Miljökonsekvenser

Inom området finns inget som kan anses vara av betydelse för flora och fauna då den pågående markanvändningen (jordbruk) redan utarmat denna.

Väsbyvägen ligger på en vattendelare och avrinningen från området sker mot norr via f d Sormen vidare till sjön Fysingen. Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för Västlunda vattentäkt. Den föreslagna utbyggnaden skall ske enligt de föreskrifter som finns t ex att schaktning ej får ske närmare än den naturligt högsta grundvattenytan än en meter eller till nivån ca +9,60. Det vore en fördel om norra parkeringen flyttades längre från gränsen till det inre skyddsområdet.

I områdets östra del löper en kraftledning om 220 kV. För närvarande utreds sambandet mellan elektromagnetisk strålning och cancer. Miljö- och hälsoskyddsnämnden använder för tillfället ett skyddsavstånd om 100 m till bostäder från kraftledningar med denna spänning. Man borde undersöka möjligheten att förlägga kontorsdelarna i områdets västra del.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Beskrivning av miljökonsekvenser har gjorts i samarbete med Hans Gustafsson, Miljö- och hälsoskydds-kontoret. Planen bygger på skisser gjorda av Lars Nordling, ARBA-arkitekter.

Vallentuna stadsarkitektkontor

Kristina Berglund

Kristina Berglund
stadsarkitekt

Margareta Ekman

Margareta Ekman
planarkitekt

REDAKTIONELL ÄNDRING

Följande redaktionella ändringar har skett:

- Utvidgning av planområdet med en mindre del av Vargmötet 2:1.
- Förtydligande av planbestämmelserna beträffande gemensamhetsanläggningen.
- Stängselskyldighet i JK-områdets norra gräns.

Bilaga: Illustrationsplan i skala: 1:2000

Antagen av Kf 91 02 25
Laga kraft 91 03 29

Intygas: *Arvid Ekman*

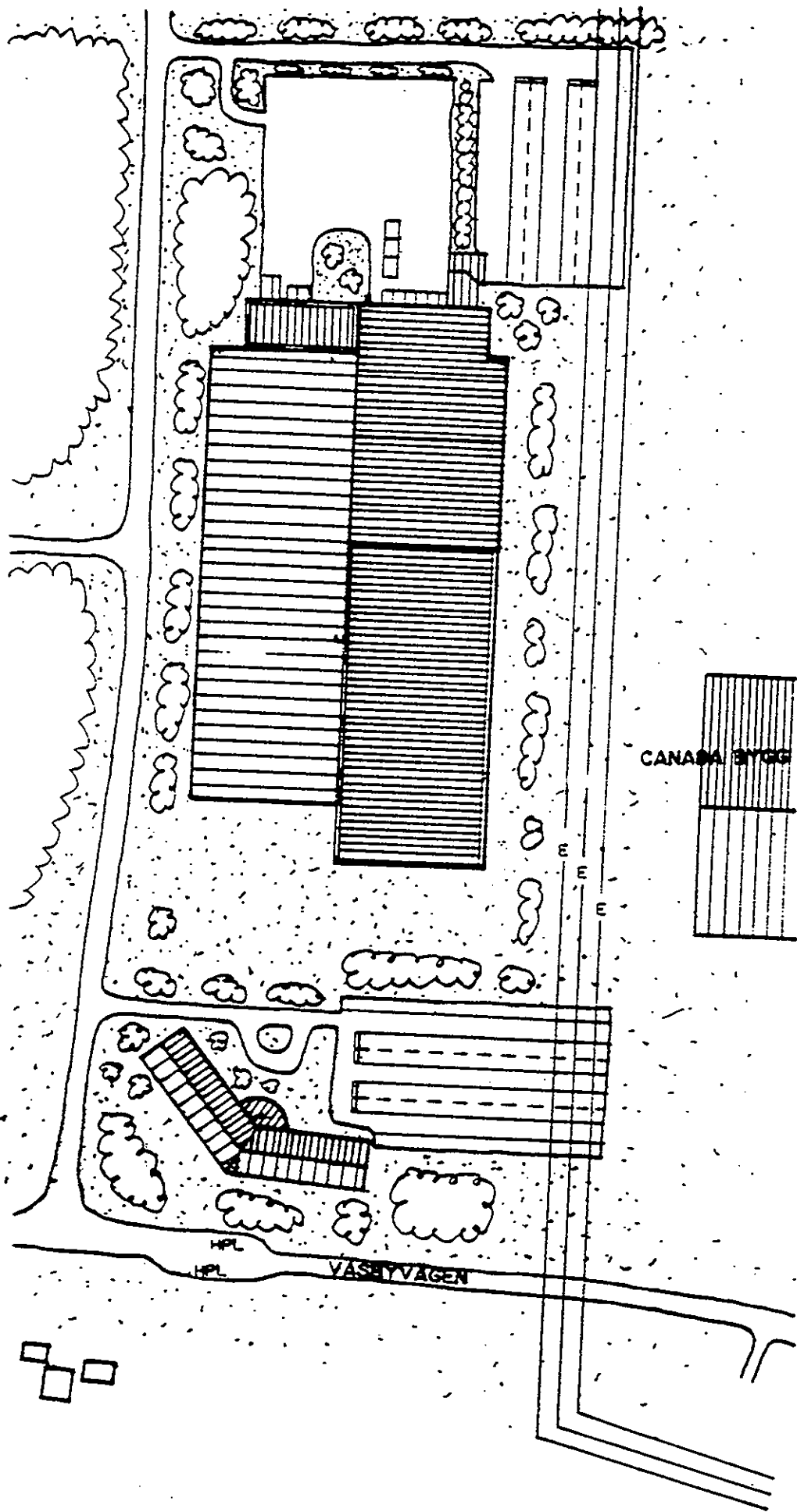


ILLUSTRATION AV PLANERAD INDUSTRIBYGGELSE
SKALA 1:2000

Detaljplan för VÄSTRA ROSENDALS ARBETSOMRÅDE omfattande del av Lindönäs 5:1, Vallentuna-Ekeby 2:154 m fl fastigheter i Vallentuna kommun.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd kring denna plan genomfördes under februari-mars 1990. Utställning beräknas genomföras under oktober-november 1990. Antagande av kommunfullmäktige beräknas till januari 1991.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Detta medger en successiv utbyggnad efter framtida behov.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Utbyggnad av allmänna gator och va-system kommer att genomföras av Vallentuna kommun. Kommunen avser förvärva all mark inom planområdet utom bostadskvarteret, för att genomföra de kommunala åtagandena. Därefter avser kommunen sälja marken vidare till intresserade i samband med byggnation. Utbyggnad av vägar och va-system inom bostadskvarteret kommer att genomföras i fastighetsägarnas regi.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och enskilda fastighetsägare.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

All allmän platsmark överförs till kommunägd fastighet. Kvartersmarken uppdelas i samband med plan-genomförandet i ändamålsenliga fastigheter. Servitut bildas för allmänna underjordiska ledningar. Servitut för luftledning kvarstår.

Gemensamhetsanläggning bildas för bostadskvarterets ledningar, vägar och friområden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelningen av kostnader för utbyggnad av allmänna vägar och va-ledningar, samt kommunens övriga kostnader för plangenomförandet kommer att ske genom avtal mellan kommunen och ägarna till de i planområdet ingående fastigheterna.

TEKNISKA FRÅGOR


Översiktlig geoteknisk bedömning av planområdet har utförts. Kompletterande grundundersökning kommer att behövas vid plangenomförandet. Planområdet är beläget inom yttre skyddsområdet för grundvattentäkt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med Uno Lindberg och Ingrid Birke fastighetskontoret.

Vallentuna stadsarkitektkontor


Kristina Berglund
Stadsarkitekt


Margareta Ekman
Planarkitekt

REDAKTIONELL ÄNDRING

Efter utställningen har smärre redaktionella ändringar skett på plankartan, se planbeskrivningen.

Antagen av KF 91 02 25
Laga kraft 91 03 29

Intygas: 