

LÄNSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Placeringsavdelningen Juridiska enheten			
1991-02-06			
11	103	16	91

Hammarbacken - detaljplan, antagande

AU §393 KS §256 KF § 2
 AU § 463 KS § 2

Dnr 1986.169

061.313

LANTMÄTERIET
 Fastighetsregistermyndigheten
 Stockholms län

Ink. 91 -05- 0 7

Dnr

Detaljplan för bostadsområdet Hammarbacken omfattande del av Vallentuna-Ekeby 2:154 och Vallentuna-Mörby 1:297 m fl fastigheter i Vallentuna kommun är utställd för granskning under tiden 9 oktober-9 november 1990.

Planområdet ligger norr om Hammarbacksskolan intill Ekebyvägen. Planens syfte är att uppföra ca 150 lägenheter, flerbostadshus i två- och fyra våningspunkthus. Lägenheterna avses upplåtas med såväl hyresrätt som bostadsrätt. Området får tillfart från Ekebyvägen.

Fastighetskontoret har f n inga synpunkter på förslaget.

Arbetsutskottets förslag:

Byggnadsnämnden studerar möjligheten att förskjuta gångväg/bussgata något norrut. I övrigt tillstyrks planförslaget.

Kommunstyrelsens beslut:

Enligt arbetsutskottet samt att byggnadsnämnden undersöker närmare om placeringen av garagen i nordost är den allra bästa med tanke på att en större del av befintlig äng tas i anspråk än vad som tidigare förutsatts.

Efter utställningstiden har situationsplanen bearbetats, varvid kvartersmarken föreslås minskas något i nordost. Detta innebär att en större del av en befintlig äng kan sparas. Ändringen möjliggöres dels genom en flyttning av carportparkeringen och dels genom att kvarterslekplatsen kan förläggas i annat mera centralt läge. Samtidigt föreslås en något nordligare sträckning av bussgatan för att erhålla bättre utrymme vid gruppbestaden. Dessa ändringar kan betraktas som redaktionella. Vidare har husens takutformning förbättrats. Detta medför att husen blir lägre och ger ett mindre tungt intryck.

Byggnadsnämnden
 § 182/90

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplanen upprättad 1990-10-02, redaktionellt ändrad 1990-12-04.

Arbetsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Kommunstyrelsens förslag:

Enligt arbetsutskottet.

Reservation

Mot förslaget reserverar sig Werner Bauer.

Yrkanden i kommunfullmäktige:

Nils Gunnar Gyhlenius: Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Lena Lundgren och Jan-Olof Norell: Avslag på kommunstyrelsens förslag till detaljplan i Hammarbacken.

Werner Bauer: Återremiss av detaljplanen för en mindre och mjukare exploatering och en bättre trafiklösning.

Efter avslutad diskussion föreligger tre förslag:

- 1 Återremiss
- 2 Bifall till kommunstyrelsens förslag
- 3 Avslagsförslag från vänsterpartiet och sol.

Ordföranden ställer proposition på återremissförslaget.

Kommunfullmäktiges beslut:

Ärendet avgörs idag.

Efter ställda propositioner på förslag 2 och 3 finner ordföranden att *kommunfullmäktige beslutar* enligt kommunstyrelsens förslag.

Votering begärs och verkställs. Med 31 Ja-röster, 7 Nej-röster och 2 Avstår (enl bif voteringslista) *beslutar kommunfullmäktige* enligt kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktiges beslut:

Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Hammarbacken, upprättad 1990-10-02, redaktionellt ändrad 1990-12-04.

Reservationer

Mot beslutet reserverar sig sol, vänsterpartiet och mp.

Särskilt uttalande

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna att följande uttalande av Nils Gunnar Gyhlenius läggs till protokollet.

"Det borde vara att oavvisligt krav vid bostadsbyggande i vår tid att inte blanda fordonsuppställningsplatser och bostadshus med varandra som nu sker i Hammarbacken. Grupperingen tvingar till biltrafikföring dag och natt förbi bostadshusen. Förslag har framförts om särskilda grupperingar av biluppställningsplatserna utanför husen inplacerade på detaljplaneområdet. Men förvaltningen har inte lyckats lösa sin uppgift. Boendemiljö och livskvalitet riskerar därmed att hamna på lägsta nivå. Detta är djupt otillfredsställande."

VALLENTUNA KOMMUN

PROTOKOLL

Kommunfullmäktige

1991-01-28

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN		
Prenumerationsdatum och förlösta enheten		
1991-02-06		
13	103	16 91

Plats och tid Vallentuna gymnasium, 28 januari 1991, 19.00-22.30.

Beslutande Se bifogad närvarolista

Övriga deltagande Lars-Inge Andersson, kanslichef
Anna Liss-Daniels, kommunsekreterare

Paragrafer 1-14

Justeringens plats och tid Kommunkansliet, Vallentuna 1991-02-01

Sekreterare

Anna Liss-Daniels
Anna Liss-Daniels

Ordförande

Erik Lindahl
Erik Lindahl

Justerande

Bo Schylander
Bo Schylander

Jan Birgersson
Jan Birgersson

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

1991-01-28

Datum för anslags uppsättande

1991-02-05

Datum för anslags nedtagande

1991-02-27

Förvaringsplats för protokollet

Kommunkansliet, Vallentuna

Underskrift

Anna Liss-Daniels

Detaljplan för BOSTADSOMRÅDET HAMMARBACKEN omfattande del av Vallentuna-Ekeby 2:154 och Vallentuna-Mörby 1:297 m fl fastigheter i Vallentuna kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- . Plankarta med bestämmelser
- . Illustrationsplan
- . Planbeskrivning
- . Genomförandebeskrivning
- . Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att uppföra flerbostadshus med såväl hyresrätt som bostadsrätt samt att planlägga angränsande obebyggd mark mot norr och öster som naturmark.

PLANDATA

Området ligger norr om Hammarbacksskolan intill Ekebyvägen.

Det gränsar i söder mot Hammarbacksskolan och ett mindre villaområde i väster till Ekebyvägen, och i norr och öster mot Västanberga resp. Snapptuna.

Planområdet omfattar cirka 12,7 ha.

Marken ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Hammarbacken redovisas som bostadsområde i förslag till översiktsplan -90 för Vallentuna kommun.

Enligt kommunens bostadsbyggnadsprogram skall Hammarbacken bebyggas med 120 lgh som påbörjas år 1990.

Kommunstyrelsen har uppdragit åt stadsarkitektkontor och fastighetskontor att upprätta detaljplan respektive att förhandla med en exploatör om exploatering av området med flerbostadshus. Efter samrådet har kommunstyrelsen gett kontoren i uppdrag att utställa detaljplanen efter viss justering resp. upprätta exploateringsavtal.

Området gränsar till detaljplaner fastställda 700325, 751111, 870408, 640903 och 750304 samt detaljplan lagakraftvunnen 900510. Dessutom ingår del av avstyckningsplan fastställd 281219 i planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet består huvudsakligen av ett starkt kuperat bergsparti, till stor del bevuxet med gammal tät skog av gran och tall, men även av lövskog med insprängda öppna gläntor i den östra sluttningen. Områdets nordöstra del består av plan mark, vilken tidigare brukades som åker.

En stor del av kullen sparas som naturmark. För ett värdefullt mindre skogsparti på kvartersmark intill tillfartsgata föreslås restriktioner mot trädfällning. Befintligt stigsystem kompletteras närmast bebyggelsen.

Kvartersmarken består till största delen av morän eller berg i dagen. Vissa partier med lera finns dock i de norra delarna av området.

Inom området finns stensträngar (RAÄ nr 462). De delar av stensträngssystemet som berörs av utbyggnaden skall dokumenteras och borttagas före exploateringsarbetenas påbörjande.

Bebyggelseområden

Området bebygges med punkthus i två, tre och fyra våningar. Tvåvåningshus föreslås mot Ekebyvägen för att erhålla en mjuk övergång från de högre husen till de lägre placerade tvåvåningshusen på andra sidan vägen.

Husen förläggs på ömse sidor om en öst-västlig och en nordsydlig bostadsgata. Dessa utformas för blandtrafik - bilar, cyklister, gående - på de oskyddade trafikanternas villkor dvs för låg hastighet och med plattsättning, planteringar m m. Invid bostadsgatorna ligger även små parkeringsplatser med carport, tre hus innehållande soprum och tre tvättstugor. Sluttningsvåningen i två bostadshus används som träfflokal/hobbyrum. Centralt och i anslutning till infarten finns områdets torg som föreslås utformas i samarbete med en konstnär.

Norr om bostadskvarteret föreslås en tvåvånings byggnad som kan innehålla en gruppbostad i vardera planet. Varje gruppbostad omfattar 6 små lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen.

Bostadshus, gemensamhetsbyggnader och carport (se nedan) avses utformas på ett samordnat sätt vad avser material och färgsättning vilket ger en enhetlig karaktär åt området. Inom planområdet finns två äldre bostadshus som ej kommer att bevaras.

Planen utformas elastiskt så att mindre förskjutningar medges i förhållande till illustrerade byggnaders mått och lägen. Exploateringen anges på plankartan med en maximal bruttoarea för bostadshus. Denna yta inkluderar samtliga mätvärda ytor och fördelas på sätt som anges i planbestämmelserna och redovisas i illustrationsplan. Härutöver får bostadskomplement (carport, tvättstuga, soprum, förråd) uppföras.

Illustrationsplanen redovisar 152 lägenheter med nedanstående fördelning:

Lägenhetstyp	yta i m ²	antal	procentsats
1 1/2 rok	47	38	25
2 rok	55	50	33
3 rok	67	26	17
3 1/2 rok	82	38	25

Tre- och fyrvåningshusen är försedda med hiss vilket innebär att 90 % av lägenheterna är tillgängliga för handikappade. Lägenhetsförråden är belägna på vindarna dit hissen inte går. Handikappade kan dock få förråd i markplanet.

Kommersiell och offentlig service

Daghem och förskola finns inom gångavstånd väster om Ekebyvägen. Söder om planområdet finns Ekebyskolan (LM) och Hammarbacksskolan (MH). Gymnasium finns i Vallentuna centrum. Närheten till Vallentuna centrum gör att de boende har god tillgång till en allsidig service. En dagligvarubutik finns i bostadsområdet Sörgården söder om planområdet samt vid Ormsta hållplats.

Gång- och cykeltrafik

Den södra bostadsgatan an knyter till huvudgångstråket från Ekeby och söderut via skolorna. Detta gångstråk är planskilt med såväl Ekebyvägen som Teknikvägen. Den norra bostadsgatan an knyter till huvudgångstråket från Ekeby mot Ormsta station. Inom Hammarbacksområdet finns gångvägar som an knyter till busshållplatser på Ekebyvägen, och det östra

gc-stråket. Bostadsgatan kompletteras med separata gångvägar som leder från entréer till lekplatser, naturmark samt omgivande gång- och cykelvägar.

De måttliga lutningsförhållandena inom entrégårdarna innebär god tillgänglighet för rörelsehindrade människor till samtliga hus. Lutningar på gångvägar mot busshållplatserna handikappanpassas.

Skyddsrum

Skyddsrum á 120 platser avses byggas i sluttningsvåningen på två av bostadshusen. I fredstid föreslås dessa användas som träfflokal/hobbyrum.

Friytor

Förutom småbarnslekplatser vid entréer anlägges en centralt belägen kvarterslekplats. Naturmark finns i riklig omfattning öster om bostadshusen.

Gator och trafik

Bebyggelsen får tillfart från Ekebyvägen via en lokal väg på kvartersmark. Tidigare ej planlagd del av Ekebyvägen ingår i planområdet och redovisas som uppsamlingsgata.

Parkeringen förlägges i små enheter intill respektive hus. Ett antal bilplatser, motsvarande 1 plats/lgh förlägges i carport. För bostadsrättsdelen redovisas härutöver i illustrationsplanen 0,3 öppna platser/lgh och för hyresdelen 0,2 öppna platser/lgh. Hyresdel resp. bostadsrättsdel framgår av illustrationsplan. Planeringsnorm för området är 1,5 platser/lgh. Resterande bilplatser för att uppnå denna norm redovisas som reservytor i illustrationsplanen. Den valda förläggningen av p-platserna medför mycket korta gångavstånd.

Cirka 500 m från bostadsområdets norra del finns station på Roslagsbanan (Ormsta). Avståndet till befintlig busshållplats på Teknikvägen är ca 400 m. Framtida förbättringar av kollektivtrafiken underlättas av att gång- och cykelvägen norr om planområdet redovisas som bussgata för planerad ringlinje för minibuss. Dessutom redovisas busshållplatser på Ekebyvägen.

Miljökonsekvenser

Markvegetationen på Hammarbackskullen är känslig för slitage. Därför är det väsentligt att ett stigsystem planeras och anlägges parallellt med bebyggelsens färdigställande. Detta stigsystem, som utgör en komplettering till planerade gång- och cykelvägar enligt illustrationsplanen, bör framförallt utformas

med hänsyn till behovet av gena kontakter från bostäderna till omkringliggande gång- och cykelvägar, till ängarna etc.

I tidigt skede bör klarläggas vilka trädgrupper som skall bevaras i anslutning till och inom bebyggelseområdet. Härvid bör hellre större grupper än enstaka träd bevaras. Etableringsplan skall upprättas i syfte att skydda värdefulla träd- och markpartier under byggnadstiden (se genomförandebeskrivning).

Lokalt omhändertagande av dagvatten bör ske där så är möjligt.

Vatten och avlopp

Området ansluts till befintliga ledningar i söder vid Hammarbackskolan och i norr till ledningar strax utanför planområdet.

Värme och el

Området ansluts till kommunens fjärrvärmenät. Transformatorstation redovisas intill tillfartsvägen.

Avfall

Sophämtning sker från tre sophus utefter bostadsgatorna. Möjligheterna till källsortering ska beaktas vid bygglovsprövningen.

Medverkande konsult och tjänsteman

Exploatören har genom FFNS Arkitekter AB utarbetat illustrationsplanen i samverken med Vallentuna Stadsarkitektkontor. Beskrivning av miljökonsekvenser har gjorts i samarbete med Hans Gustafsson, miljö- och hälsoskyddskontoret.

Vallentuna stadsarkitektkontor

Kristina Berglund
Kristina Berglund
Stadsarkitekt

Margareta Ekman
Margareta Ekman
Planarkitekt

REDAKTIONELL ÄNDRING

Kvartersmarken har minskats något i nordost genom att en parkeringsplats omstuderats och kvarterslekplatsen flyttats. Detta har även påverkat utsträckningen av gemensamhetsanläggningen. Bussgatan har flyttats något norrut för att ge bättre utrymme vid gruppstäderna. Vid bearbetning av situationsplanen har bl a gångvägssystemet kompletterats och sophanteringen studerats. Texten i planbeskrivningen har ändrats i enlighet härmed.

Antagen av KF 91 01 28
Laga kraft 91 05 02

Intygas: *Margareta Ekman*

Detaljplan för HAMMARBACKEN omfattande del av Vallentuna-Ekeby 2:154 och Vallentuna-Mörby 1:297 m fl fastigheter i Vallentuna kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas efter samråd, utställning och godkännande av byggnadsnämnden att antas av kommunfullmäktige januari 1991.

Gatu- och ledningsprojektering bedrivs så att byggstart kan ske så snart planen vunnit laga kraft.

Bostadsbebyggelse utom gruppbestaden uppföres under åren 1991-92, vilket regleras i exploateringsavtal.

Gångvägar från bostadsområdet till utbyggda huvudgångstråk i anslutning till området färdigställs parallellt med utbyggnaden av bostadshusen.

Berörda delar av stensträngssystem skall dokumenteras och borttagas innan exploateringsarbeten påbörjas.

Genomförandetid. Det är osäkert när gruppbestaden kan komma att byggas varför genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Vallentuna kommun skall vara huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Planen utom gruppbestaden avses genomföras av exploatör utsedd av kommunen. Den nordöstra delen avses upplåtas med hyresrätt (64 lgh) av exploatören. Övriga bostäder (88 lgh) avses upplåtas med bostadsrätt.

Vatten- och avloppsledningar inom planområdet byggs ut av exploatören från av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

Gång- och cykelvägar på naturmark som förbinder bostadsområdet med utbyggda huvudstråk skall efter utbyggnad överlämnas till kommunen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

För genomförande av planen (exploateringsarbeten, bostadsproduktion och erforderlig arkeologisk utgrävning) kommer exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatör utsedd av kommunen. I avtalet kommer frågor om upplåtelseform, lägenhetsfördelning, tidpunkt för bebyggelsens färdigställande, planekonomi och utformning att regleras.

Avtalet skall godkännas av kommunfullmäktige i Vallentuna samtidigt med att detaljplaneförslaget antas.

Statlig bostadslånegivning

Bostadsbebyggelsen förutsätts uppföras med statlig belåning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Allmän platsmark tillhör kommunägd fastighet. I övrigt styrs fastighetsbildningen av planens kvartersutformning och framtida ägarförhållanden. Tillfartsgata, kvarterslek och vissa friområden skall utgöra gemensamhetsanläggning och vara gemensamma för bostadsrättshusen och hyreshusen. Tillfartsgatan skall även betjäna gruppbestäderna. Bostadshusens reservparkering och gruppbestädernas parkering skall antingen tillföras respektive fastighet eller ingå i gemensamhetsanläggningen. Vid förrättningen skall även säkerställas de boendes rätt att gå och/eller cykla på alla vägar inom området.

Ägoförhållanden och markförsäljning

Marken ägs av kommunen. Försäljning av tomtmark till exploatören m m regleras i exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Eventuell förekomst av radonstrålning kontrolleras före grundläggning på sprängbotten i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Se planbeskrivningen under rubrikerna Gator och trafik, Vatten och avlopp, Värme och el samt Avfall.

TV

Bostäder skall vara förberedda för anslutning till kabel-TV.

DOKUMENTATION OCH KONTROLL

Sättet för arbetenas genomförande bestämmes förutom av byggnadsnämnden inom ramen för dess kompetens - av vederbörliga statliga och kommunala myndigheter och verk i enlighet med godkända ritningar och under de statliga och kommunala organens kontroll. Dagkontrollant utses av kommunen i samråd med exploatören.

Etableringsplan med redovisning av bl a trädgrupper som skall bevaras samt inhägnader för att skydda träd och markvegetation under byggnadstiden skall upprättas och godkännas av Stadsarkitektkontoret före byggstart.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Vallentuna stadsarkitektkontor

Kristina Berglund
Kristina Berglund
Stadsarkitekt

Margareta Ekman
Margareta Ekman
Planarkitekt

REDAKTIONELL ÄNDRING

Planen har ändrats redaktionellt efter utställningen. Vari ändringen består framgår av planbeskrivningen. Genomförandebeskrivningen har aktualiserats under rubrikerna tidplan och fastighetsbildning.

Antagen av KF 91 01 28
Laga kraft 91 05 02

Intygas: *Frank Ekman*