

Okvista delplan III, antagande

AU § 59 KS § 55 KF § 26

Dnr 1989.89

061.313

LANTMÄTERIET	
Fastighetsregistermyndigheten	
Stockholms län	
Ink.	91 -09- 0 5
Dnr	91/1330

Detaljplan för Okvista industriområde delplan III omfattar Olhamra 1:2, 1:14 m fl fastigheter.

Byggnadsnämnden godkände planen 1990-07-03.

Marken inom planområdet ägs dels av Vallentuna kommun, dels av Stockholms stad. Fastighetskontoret har inte kunnat komma överens med Stockholms stad om markinköp. Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog 1991-01-18 därför att den del som ägs av staden undantas från antagande och uppdrog åt byggnadsnämnden att vidta de redaktionella ändringar som därvid krävdes. Dessa ändringar är att minska utfartsförbudet mot den genomgående industrigatan, flytta den nordvästra vändplanen, flytta och utöka en transformatorstation till en fördelningsstation samt justera vissa gatuhöjder.

Den del som föreslås undantas markeras på kartan enligt bilaga.

Byggnadsnämnden beslöt, 1991-02-05, § 27, att godkänna detaljplanen, upprättad 1990-03-06, reviderad 1990-05-22, redaktionellt ändrad 1991-02-05. Från godkännandet undantas den norra och östra delen.

Arbetsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Kommunstyrelsens förslag:

Enligt arbetsutskottet.

Yrkande i kommunfullmäktige

Svein Tryti (v): Ärendet återremitteras.

Elwe Nilsson (m): Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Jan-Olof Norell (sol): Ärendet återremitteras i första hand, i andra hand avslag på kommunstyrelsens förslag.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Kommunfullmäktiges beslut:

- 1 Ärendet avgörs idag.
- 2 Enligt kommunstyrelsens förslag.

Reservationer

V, sol, Margareta Lundberg (mp) och Werner Bauer (mp) reserverar sig mot beslutet.

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 91-04-12
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Detaljplan för OKVISTA industriområde, delplan III, omfattande fastigheterna Olhamra 1:2, 1:14 m fl i Vallentuna kommun, Stockholms län.

Upprättad av ARBA arkitekter, Stockholm, i samarbete med Vallentuna stadsarkitektkontor.
90.03.06. Reviderad 90.05.22. Redaktionell ändring 91.02.05.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget:

- * Plankarta, skala 1:1 000 med planbestämmelser och illustrationer.
- * Programutredning för Okvista industriområde - illustration skala 1:4 000.
- * Denna beskrivning med bilagor.
- * Genomförandebeskrivning.
- * Samrådsredogörelse.

Övriga handlingar som ej skickats ut:

- * Väg- och va-utredning.
- * Fastighetsförteckning.
- * Atgärdsprogram för Okvistatippen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att tillskapa ytterligare mark för industri och kontor inom Okvista industriområde. Planområdet omfattar den tredje etappen, direkt öster om etapp I och II, av Okvista industriområde.

Planens huvuddrag är i enlighet med den tidigare upprättade programutredningen, med kvarter som grupperar sig på ömse sidor om den genomgående öst-västliga industrigatan, parallellt med och direkt söder om Angarnsvägen. Denna industrigata får en tillfart från Angarnsvägen i planområdets östra del. I väster mynnar den i Arningeleden. Planområdets västra kant utgörs av ett större naturparti som skiljer etapp I och III på ett till landskapet anpassat sätt. I planområdets östra delar bevaras omfattande naturmarkspartier som en skyddszon för kulturlandskapet kring Gävsjöbäckens dalgång mot Angarnssjöäng.

INKOM
LÄNSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Planenheten

1991-11-12

LANTMÄTERIET
Fastighetsregistormyndigheten
Stockholms län

Ink. 91-11-28

Dnr 91/1330

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom tätortsområdet, ca 2 km öster om Vallentuna centrum med anslutning till Angarnsvägen. Planområdet innefattar i norr Angarnsvägen, i väster gränsar det direkt mot delplan I. I öster begränsas det av skogsbrynet mot Olhamråängarna och höjdryggen mot Gävsjöbäcken. I söder avslutas området av en östvästlig gräns ca 200 m norr om vägen mot Högdala.

Areal

Planområdet omfattar ca 51 ha, varav ca 25 ha utgör allmän plats i form av gata och naturmark. Industrikvarteren omfattar ca 15 ha, kvarter för kontor och industri ca 11 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av Vallentuna kommun och Stockholms stad, samt samfälligheter för vägar och diken. Förhandlingar har påbörjats om försäljning av Stockholms mark till Vallentuna kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer

Området är tidigare inte planlagt. Det gränsar i väster till stadsplan fastställd 84.09.04 och detaljplan antagen 90.03.06.

Programutredning

Under 1981 och 1982 genomfördes en omfattande programutredning för Okvista industriområde. Denna har även legat till grund för de redan utbyggda etapperna I och II. Programutredningen omfattade bl a både geoteknisk undersökning och landskapsanalys.

Kommunala ställningstaganden

Under hela 1980-talet har kommunen målmedvetet arbetat för att öka tillgången på arbetsplatser i kommunen. Kommunstyrelsen gav 88.12.16 Byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram detaljplan för en tredje etapp av Okvista industriområde. Samrådshandling för denna etapp, daterad 89.03.20 har bearbetats och resulterat i nu aktuellt planförslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation, geoteknik och hydrologi

I områdets sydvästra del finns en markant bergknalle som omringas av Gammelängens lerdal.

Detaljerad geoteknisk utredning har genomförts, K-konsult 89.12.08 kompletterad med PM 89.12.19:

"Inom området består marken huvudsakligen av kuperad skogsmark med partier där berget går i dagen. I de västra och nordöstra delarna finns begränsade områden där ytlagren består av lera och finkornigt friktionsmaterial. I nordväst förekommer även ett tippområde utfyllt med jord, byggnadsrester och möjligen avfall."

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR MED HÄNSYN TILL DE GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDENA

Bärighet

Inom området med ytlager bestående av lera och lös friktionsjord bör grundläggning av större byggnader utföras i underliggande fast friktionsjord. Mindre lätta byggnader kan grundläggas på fast torrskorpelera om inte belastning från verksamheten eller eventuell fyllning överstiger 10-15 kPa.

Där deponering av jord, byggnadsrester m m förekommit i det nordvästra hörnet bör grundläggning på fyllning ej utföras utan närmare detaljundersökningar. Ett alternativ kan vara grundläggning efter en generell grundförstärkning med fallviktspackning över området. Fyllnadsområdet överföres då med en kran som från 15-20 m upprepade gånger släpper en ca 15 ton tung vikt mot fyllnadsytan. Med den mäktighet av fyllningen som här förekommer kan man förvänta sig att inverkan av packningen ger erforderlig effekt även i de understa lagren och att grundläggning i ytlagren därefter är möjlig. Alla åtgärder som innebär att tippmassorna på något sätt påverkas skall godkännas av miljö- och hälsoskyddsnämnden med stöd av miljöskyddslagen.

Inom området med morän och berg i dagen erbjuder grunden inga problem vad bärigheten beträffar.

Sättningar

Små sättningar kan uppkomma inom lerområden beroende på utfyllnader eller belastningar av verksamheten. Speciellt gäller detta där leran är lös i ytlagren. Sättningsfrågan bör beaktas vid detaljprojekteringen.

Inom tippområdet kan jordrörelser uppkomma beroende på variationer i fyllningens sammansättning och i packningsgrad. En behandling med fallviktspackning kan med all sannolikhet eliminera skaderisken.

Grundvatten

Vid den översiktliga undersökningen har grundvatten ej påträffats. Inom lågområden och partier som är instängda mellan berg och morän uppträder sannolikt vatten i jorden. Tillrinningen bedöms vara liten och vattnet kan avledas med normal dränering.

Inom den västra delen rinner ett ytvattendike in i undersökningsområdet från väster in under tippen och i dike mot söder. Grundvatten har dock inte påträffats i provtagningshålen vilket kan förklaras av den extremt låga grundvattennivån för närvarande i speciellt östra Sverige. Vid normala källarnivåer och ledningsdjup för dränering bedöms grundvattenförhållandena inte medföra problem med grundvatten."

De mest markanta bergknallarna kommer att sparas som naturmark, förutom i industrikvarteret närmast Angarnsvägen där en viss nivellering kommer att genomföras i samband med vägutbyggnaden.

Området är huvudsakligen bevuxet med barrblandskog med inslag av björk, sälg och asp. Viss slutavverkning har genomförts i områdets östra delar.

Fornlämningar

Inom området finns inga registrerade eller på annat sätt kända fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRADEN

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag, ett äldre bostadshus på Olhamra 1:43, Okvista gård och på Olhamra 1:14 två större förrådsbyggnader som idag används för husvagnsuppställning. Söder om 1:43 ligger Okvistatippen som kommer att saneras vid plan genomförandet. Dessa verksamheter skall upphöra vid plan genomförandet.

De planerade industrikvarteren omfattar totalt 15 ha, avsedda för industri av varierande slag, samt sådan serviceverksamhet som normalt betjänar ett industriområde. Inom området kan även inrymmas sådan verksamhet som industrihotell, hantverksby, kiosk-servering och liknande. 11 ha kvartersmark avsätts i planen för en kombination av kontor och industri. Kvarteren kan indelas i tomter av mycket varierande storlek, efter de uppkommande behoven.

Byggnadsrätten uttrycks som bruttoarea per fastighetsarea. Planförslaget kan vid full utbyggnad innehålla 110 000 m² bruttoarea. Överslagsmässigt kan exploateringen medföra ca 1 000 arbetstillfällen.

Byggnadshöjderna anpassas efter terrängen. De varierar mellan 7,0 m i det mest utsatta östligaste läget och 15,0 m i det skyddande lägre läget vid Gammeläng. För att klargöra planens avsikt beträffande byggnadshöjder införs en bestämmelse om högsta tillåtna plushöjd för byggnadsdel.

Kvarteren närmast Angarnsvägen bedöms vara mycket attraktiva, även för kontorsbebyggelse, varför dessa kvarter föreslås rymma en kombination av kontor och industri. Särskild utformningsbestämmelse anger att bebyggelse och ordnande av tomt skall

samordnas med särskild hänsyn till det för Vallentuna betydelsefulla skyltläget.

Marksektioner genom området visar att skogsbrynet ner mot Olhamrängarna helt kommer att skymma den nya industribebyggelsen. Se även elevationsskiss mot Angarnsvägen. (Bilaga).

Industri kvarteren om ca 5 000 m² kring Okvista gård i områdets nordvästra hörn reserveras för nätstation för Vallentuna Elverk.

Service

Fullständig service finns i centrum inom 2 km avstånd.

Tillgänglighet

Inga avsteg från tillgänglighetskraven förutses.

SKYDDSRUM

Planområdet ingår i kommunens skyddsrumplan.

FRIYTOR

Naturmiljö

Området omfattar stora delar naturmark och är mycket välbeläget i förhållande till idrottsplats och rekreationsområden.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planförslaget ansluter vad gäller trafiklösningen till det övergripande vägsystemet som utgöres av Angarnsvägen och Arningevägen, samt till det i programutredningen skisserade gatunätet. Nuvarande tillfart vid Olhamrä 1:43 föreslås av trafiksäkerhetsskäl slopas och ersätts av en ny tillfart längre österut med bättre siktförhållanden.

Från den östvästliga genomgående industrigatan matas industri kvarteren med stickgator. Från vändplanen på två av dessa matas bostadsfastigheterna mot Olhamrä kvarn och Hyddan, enligt plankartan.

Gång-, cykeltrafik

Inom vägområdet på Angarnsvägens sydsida kan i framtiden en GC-väg byggas ut. Den östvästliga industrigatan har också givits ett så brett vägområde att en GC-väg kan byggas på dess sydsida. Genom det nordsydliga naturmarksstråket bör en GC-väg byggas ut mellan de två föreslagna hållplatslägena på Angarnsvägen respektive den östvästliga industrigatan. Strövområden söder och öster om industriområdet blir genom utbyggnaden av GC-vägar tillgängligt för hela Okvistaområdet.

Kollektivtrafik

Busstrafik finns i Angarnsvägen som trafikeras av tre busslinjer, 665, 666 och 667. Ett nytt hållplatsläge för dessa föreslås i ett centralt läge i planområdet, i den östra delen av planområdet reserveras mark för en bussvändslinga. Övrig kollektivtrafik finns i Vallentuna centrum.

Parkering, angöring och utfart

Uppkommande bilplatsbehov är svårkalkylerat, men kan antas ha en övre gräns kring 1 700 bilar. All parkering skall lösas inom kvarteretsmark. Som vägledande norm för bygglovsgranskningen föreslås 15-20 bilplatser per 1 000 m² bruttoarea för industri- kvarter och 30 bilplatser per 1 000 m² bruttoarea för kontor. Den genomgående östvästliga industrigatan föreslås ges en relativt hög standard med tanke på hela industriområdets karaktär. Av denna anledning och även med hänsyn till terrängförhållandena föreslås utfartsförbud mot denna i möjligaste mån.

STÖRNINGAR

Inom ett industriområde uppkommer normalt störningar av olika slag: buller, luftföroreningar och förorenande infiltration. Vidare kan Angarnsvägen i sig utgöra en störningskälla för angränsande industrikvarter. Industrikvarteren kan störa bostadsbebyggelsen öster och söder om planområdet. För att minimera störningarna har en miljöbestämmelse införts för hela planområdet. Den förhindrar verksamheter som är störande för omgivningen.

Problemet med förorenat dagvatten, som berör Angarnssjöängens tillrinningsområde har uppmärksammats av Miljö- och Hälsoskyddskontoret och Länsstyrelsen.

Sammantaget föreslås följande:

- * Mot Angarnsvägen utläggs en 10 m bred skyddszon som säkrar möjligheten att uppföra bullerskydd om behovet skulle uppstå i framtiden. Inom denna zon föreslås plantering av skyddande vegetation.
- * Mellan industrikvarteren och bostäderna i öster och söder utgör naturmarken en skyddszon.
- * En miljöbestämmelse har införts som skärper kraven på störningsfria verksamheter.
- * Av Miljö- och hälsoskyddsnämnden godkänt åtgärds- och kontrollprogram för Okvistatippen upprättas. Plangenomförandet i denna del kopplas till genomförandet av detta program.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området kan i sin helhet anslutas till kommunalt vatten och avlopp invid den genomgående industrigatan i planområdets västra gräns, där också en pumpstation för spillvattnet finns. Till denna pumpstation kan större delen av planområdet få självfall. De östra industrikvarteren kan förses med självfallsledning för spillvatten fram till en föreslagna pumpstation vid det östligaste industrikvarteret. Industriområdets sydligaste delar kan anslutas till självfallsledning, förutsatt att spillvattnet pumpas på tomtmark.

Värme

Uppvärmningen löses separat inom de enskilda fastigheterna. För uppvärmning rekommenderas vattenburet system.

Dagvatten

Dagvattnet avses omhändertas lokalt. Detta föreslås ske genom att körbanorna avvattnas till gräsytor inom gatuområdena. På den genomgående östvästliga industrigatan är grönytor utformade som diken.

Från tvärgatorna ledes det vatten, som ej avdunstar eller infilteras, till infiltrationsbrunnar i gatumarken.

Gatorna kommer till stor del att uppbyggas av bergmassor som kommer att fungera som infiltrations- och fördröjningsmagasin. Viss, lågt belägen, tomtmark kommer också att fyllas upp med berg och kan därigenom fungera som magasin.

Från de flesta magasinerna kommer bräddningsanordningar till diken att anläggas.

Från diken ledes vattnet till översilningsområden belägna omedelbart utanför industriområdet.

Risken för urlakning av oönskade ämnen från Okvistatippen avses enligt åtgärds- och kontrollprogrammet löst på följande sätt:

- * Inrinning i tippen av grundvatten förhindras genom täta avskärande diken.
- * Inrinning i tippen av nederbörd - ytvatten förhindras genom tätning av upplagets överyta. Dagvattnet förs bort från tippområdet på samma sätt som för det övriga industriområdet.
- * Till tippområdets västra kant förläggs ett nytt likaså tätat dagvattendike som ersätter det som idag delvis rinner genom tippen.
- * Kontroll av att ingen fortsatt urlakning av tippen sker genom förs regelbundet under och efter plangenomförandet.

E1

I områdets nordöstra del finns Vattenfalls nyanlagda 70 kv luftledning. I områdets västra del finns Vallentuna Elverks 10 och 20 kv luftledningar, som kommer att finnas kvar inom naturmarks-kvarteret. Övriga befintliga luftledningar kommer att kablas i samband med plangenomförandet. Lägen för transformatorstationer har planerats i samråd med Vallentuna Elverk.

ADMINISTRATIVA FRAGOR

Under förvåren 1989 genomfördes församråd med Vägverket, Vattenfall och kommunala förvaltningar. Under våren och sommaren 1989 genomfördes ett bredare samråd, enligt samrådsredogörelsen.

Under vintern 1989-90 har utökade samråd genomförts kring problemen med Okvistatippen. Projektering av åtgärds- och kontrollprogram för Okvistatippen har påbörjats i februari 1990.

För att möjliggöra en successiv utbyggnad av industriområdet har genomförandetiden satts till 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Margareta Ekman

STADSARKITEKTKONTORET
Margareta Ekman
planarkitekt

Lars Nordling

ARBA arkitekter
Lars Nordling
ark SAR

REVIDERING

Detaljplanen har reviderats efter utställningen. Revideringen innebär att planen kompletterats med en bussvändslinga, att en transformatorstation flyttats något samt viss justering av ett u-område. Dessutom har texten i planbeskrivningen ändrats under rubrikerna Bärighet och Störningar.

Margareta Ekman

STADSARKITEKTKONTORET
Margareta Ekman
planarkitekt

Lars Nordling

ARBA arkitekter
Lars Nordling
ark SAR

REDAKTIONELL ANDRING

Detaljplanen har ändrats redaktionellt genom att utfartsförbudet mot den genomgående industrigatan minskats, den nordvästra vändplanen flyttats, en transformatorstation flyttats och utökats till en fördelningsstation samt vissa gatuhöjder justerats.

Antagen av KF 91 03 25
Laga kraft 91 08 12

intygas:.....
[Signature]

Detaljplan för OKVISTA industriområde, delplan III, omfattande fastigheterna Olhamra 1:2, 1:14 m fl i Vallentuna kommun, Stockholms län.

Upprättad av ARBA arkitekter, Stockholm, i samarbete med Vallentuna stadsarkitektkontor.
90.03.06. Reviderad 90.05.22. Redaktionell ändring 91.02.05.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRAGOR

Ansvarsfördelning

Marken inom planområdet ägs av Vallentuna kommun och Stockholms stad förutom samfälligheter för vägar och diken. Förhandlingar om överförande av Stockholms stads fastigheter till Vallentuna kommun pågår.

Utbyggnad av gator och va-system samt kompletterande trädplantering i skyddszonen mot Angarnsvägen kommer att genomföras av Vallentuna kommun. Vissa terrasseringsarbeten inom byggnadskvarter kan komma att genomföras i samband med vägentreprenaderna. Alla övriga byggnader och anläggningar förutsätts genomföras av framtida fastighetsägare på de enskilda fastigheterna inom byggnadskvarteren.

Blivande fastigheter kommer att upplätas till företagsetableringar. För kvarteren närmast Angarnsvägen kopplas upplåtelsen genom avtal till planens särskilda utformningsbestämmelse.

Tidplan

Under våren och sommaren 1989 genomfördes samråd med myndigheter, markägare, intresseföreningar och intressenter. Under vintern 1989-90 fördjupades samrådet med Miljö- och Hälsoskyddsnämnden samt i viss mån även Naturvårdsenheten vid Länsstyrelsen med anledning av Okvistatippen.

Beslut om utställning av planen fattades av byggnadsnämnden 6 mars 1990. Utställningen beräknas genomföras mars-april 1990 med inriktning på ett antagande av kommunfullmäktige i juni eller september 1990.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 15 år, på grund av osäkerheten om efterfrågan på industrimark i framtiden.

FASTIGHETSRTTSLIGA FRÅGORFastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Vallentuna kommun avser att förvärva all mark inom planområdet för exploatering. Fastighetsbildning - tomtindelning inom industrikvarteren kommer att anpassas efter framtida efterfrågan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för utbyggnader av vägar och va, samt kommunens övriga kostnader för plangenomförandet kommer att finansieras genom markförsäljning.

TEKNISKA FRÅGOR

Projektering av gator och va-anläggningar pågår. Geoteknisk undersökning av planområdet har genomförts. Ytterligare geoteknisk undersökning krävs i samband med bygglovshandlingen. Projektering av åtgärder för tätning av Okvistatippen pågår och avses att utföras i samband med utbyggnad av gator och va-anläggningar.

STADSARKITEKTKONTORET

Margareta Ekman
planarkitekt

Margareta Ekman

FASTIGHETSKONTORET

Uno Lindberg
fastighetschef

Uno Lindberg

ARBA arkitekter
Lars Nordling
ark SAR

Lars Nordling

REVIDERING

Detaljplanen har reviderats efter utställningen. Vari revideringen består framgår av planbeskrivningen.

Antagen av fullmäktige 91 03 25
Laga kraft 91 08 12

intygas: *Bengt Eriksson*