

Detaljplan för bostäder på del av Västanberga 1:3 och s:1

1933-99-1776

KF § 90

KS § 144

AU § 128 Dnr 1995.018

214

LAGAKRAFTBEVIS

Dat. 1999 02 12
Detta beslut har
vunnit laga kraft
den: 99 02 04
Vallentuna stads-
arkitektkontor

Ant. Carlsson

Yttrande över förslag till detaljplan för bostäder på del av Västanberga 1:3 m fl fastigheter i Vallentuna

Ovan rubr detaljplan är utställd för granskning under tiden 1998-07-10 - 1998-08-31. Kommunstyrelsen har beretts tillfälle att avge yttrande.

Tekniska kontorets yttrande daterat 1998-08-10 föreligger.

Efter samrådet har den föreslagna bebyggelsen i planen utökats från 11 till 13 bostadshus, som flyttats ca 40 meter västerut för att undvika intrång i fornlämningsområde. Den ökade exploateringen motiveras av kostnader för arkeologisk undersökning samt längre väg- och ledningsdragning.

Detaljplanen är utställd för granskning under tiden 1998-07-10-08-31 på stadsarkitektkontoret.

Planområdet är beläget nordväst om bostadsområdet Västanberga, ca 2 km nordväst om Vallentuna centrum.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av 13 st friliggande småhus som ersättning för befintlig verksamhet i området. Samtliga byggnader för verksamheter rivs i samband med exploateringen och hela området snyggas upp.

Delar av Västanberga 1:3 och s:1 utgör allmän platsmark och kommer att tillföras kommunägd mark.

Tekniska kontorets förslag till beslut:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att detaljplanen antas samtidigt med exploateringsavtal för genomförandet.

Arbetsutskottets förslag:

Enligt tekniska kontorets förslag.

VALLENTUNA STADSARKITEKTKONTORET

99 02 02

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 28.1.1999
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.
Ant. Carlsson

Ant. Carlsson

Anne-Marie Karlsson (c) yrkar att trädgården runt fastigheten Västanberga 1:5 utökas ytterligare, att tillfartsvägen till Västanberga 1:5 ändras till västlig riktning samt att arealen av naturmark minskas.

Kommunstyrelsens beslut:

Enligt arbetsutskottets förslag med tillägg av Anne-Marie Karlssons förslag.

Byggnadsnämnden har antagit detaljplanen 1998-06-04 samt reviderat densamma 1998-10-01.

Arbetsutskottets förslag:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att detaljplanen antas, under förutsättning att giltigt exploateringsavtal ingåtts samt att från antagandet undantas markerade naturmarksområden plus Q-bestämmelsen.

Monica Westberg (s) yrkar enligt stadsarkitektkontorets förslag.

Propositionsordning

- 1 Arbetsutskottets förslag
- 2 Monica Westbergs förslag

Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutat enligt arbetsutskottets förslag.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Enligt arbetsutskottets förslag.

Monica Westberg (s) reserverar sig till förmån för eget förslag.

Hans Strandin (s) yrkar enligt Monica Westbergs förslag i kommunstyrelsen.

Propositionsordning

- 1 Kommunstyrelsens förslag
- 2 Hans Strandins förslag

Ordföranden finner att kommunfullmäktige bifallit kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktiges beslut:

Enligt kommunstyrelsens förslag.



Plats och tid för sammanträdet Hjälmsstaskolans aula, Vallentuna
måndagen den 28 december 1998 kl 19 00 - 23 35

Beslutande Se bifogad närvarolista

Övriga deltagare Kommunchef Eric Sörlin
Kommunsekreterare Ann-Charlotte Alexandersson

INKOM LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN Planenheten 1999 -01- 14 1933-99-1776
--

Utses att justera Marjut Fagerlund och Agneta Bergström

Justeringens plats och tid Kommunledningskontoret, Vallentuna 1999-01-12

Sekreterare Ann-Charlotte Alexandersson Paragrafer 73 - 97

Ordförande

Justerande

Ann-Charlotte Alexandersson

Jan Birgersson
Jan Birgersson

Marjut Fagerlund *Agneta Bergström*
Marjut Fagerlund Agneta Bergström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 1998-12-28

Datum för anslags uppsättande 1999-01-13

Datum för anslags nedtagande 1999-02-04

Förvaringsplats för protokollet Kommunledningskontoret, Vallentuna

Underskrift

Ulrika Lagerberg

Lantmäterimyndigheten Stockholms län
Ink 99-03-08
Dnr

D 99 02 041998-06-04
rev. 1998-10-01

1

Detaljplan för bostäder på del av Västanberga 1:3 m fl fastigheter
i Vallentuna kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Arkeologisk utredning och arkeologisk för- och slutundersökning
Översiktlig grundundersökning
Vägutredning
Markprovtagningsrapport
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av 13 st friliggande småhus som ersättning för befintlig verksamhet i området. Samtliga byggnader för verksamheter rivs i samband med exploateringen och hela området snyggas upp.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget nordväst om bostadsområdet Västanberga.
Dess areal är ca 5,8 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Västanberga 1:3 ägs av Byggnads AB L E Lundberg.
Ägaren till Foderby gård har köpt ett område om ca 4,9 ha.
Västanberga 1:5 är i privat ägo. Vägsamfälligheten Västanberga s:1
ägs samfällt av åtta fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan 90 ingår området i Vallentuna tätortszon.

Detaljplaner

Planområdet är ej tidigare detaljplanelagt. Planområdet gränsar i söder till stadsplan fastställd 87-04-08.

Tidigare beslut

Byggnadsnämnden och kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1991-06-04 respektive 1991-06-07 tillstyrka att detaljplan upprättas för en mindre bostadsgrupp på fastigheten Västanberga 1:3. Beslutet hade föregåtts av diskussioner mellan länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kommunstyrelsen, byggnadsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och berörda fastighetsägare om områdets användning och utnyttjande. Detaljplanen var utsänd för samråd under tiden 1995-01-30--03-10.

Kulturminnesprogram

Enligt kulturminnesvårdsprogrammet ingår området i helhetsmiljön Molnby. Bebyggelsen har åsatts bestämmelsen q för att säkerställa att den utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Mangårdsbyggnaden till fd Västanberga Gård är kulturhistoriskt intressant. Den är byggd 1910 och har välbevarad exteriör. Det är ett envåningshus under säteritak med åtta takkupor. Fasaden består av vit puts på trä. Taket är belagt med tvåkupigt tegel. Byggnaden har åsatts bestämmelsen Q för att tydliggöra att fasaden bör bevaras.

Fornlämningar

I sitt yttrande över samrådsplanen konstaterade länsstyrelsen att den tänkta exploateringen sannolikt skulle beröra fasta fornlämningar. På uppdrag av exploatören utförde RAÄ en arkeologisk utredning, rapport 1996:40. Två större och fem mindre fornlämningar registrerades. Utifrån detta resultat omarbetades planförslaget och RAÄ utförde en kombinerad för- och slutundersökning, rapport 1997:25, med det reviderade exploateringsområdet som grund. Vissa lämningar slutundersöktes för att möjliggöra den planerade exploateringen.

Kring kvarvarande fornlämningar som alla ligger på allmän platsmark har genom planbestämmelse (fornlämningsområde), i samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet, definierats de skyddsområden som skall finnas enligt lagen om kulturminnen.

Bostadsbyggnadsprognos

Enligt bostadsbyggnadsprognos 1998-2007, ingående i planeringsunderlag 1999-2001, skall ca 10 gruppbyggda småhus byggas i Västanberga 1999.

Miljökonsekvensbeskrivning.

I planhandlingarna ingår en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet ligger på en större, sydsluttande moränbunden bergrygg som sticker ut som en udde i ett flackt lerbäcken. Höjden över havet är 20 -35m. Marken för byggnation ligger mellan +22 och +30m. Slutningshus kan bli aktuellt i sydvästra delen av kvarteret.

Grundförhållanden

För området finns en översiktlig grundundersökning utförd av Scandiakonsult 1972-02-13. Enligt denna utgörs undergrunden huvudsakligen av morän och berg.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ett antal uthus, som används till diverse verksamheter. Denna bebyggelse rivs i samband med exploateringen. Två äldre bostadshus, "Rättarbostaden" i nordväst och "Mangårdsbyggnaden" till fd Västanberga Gård i sydost är båda intressanta ur kulturhistorisk synpunkt och skall bevaras.

Planerad bebyggelse

Inom området uppföres 13 st småhus. Bebyggelsen får samordnad utformning och uppföres samlat. Avståndet mellan huvudbyggnader skall vara minst 8 meter. Husen placeras längs en bygata. Husen föreslås få fasader i puts och trä och tak med tegelpannor.

Det föreslagna huset utgöres av en smal länga, delvis i två plan. Huset har i sin grundutformning en bruttoarea om 139 m². Bottenvåningen innehåller entré, kök, vardagsrum, dusch/tvätt. Övervåningen innehåller två sovrum, badrum och klädkammare. Huset kan byggas ut i etapper till 189 m² bruttoarea. Utbyggnaden kan inrymma en additionsbostad eller en lokal för mindre verksamhet om högst 50 m².

Tillgänglighet

Inga avsteg från handikappkraven förutses.

Skyddsrum

Området är beläget inom skyddsrumsort. Räddningsverkets riskanalys anger att det för tillfället inte föreligger något behov av att bygga skyddsrum.

Offentlig och kommersiell service

Daghem finns dels i Västergården och dels i Ekebyområdet ca 700 meter söder om planområdet. Låg- och mellanstadium finns i Ekebyskolan och mellan- och högstadium i Hammarbacksskolan ca 1,5 km respektive drygt 1 km söder om planområdet.

Livsmedelsaffär finns i Ormsta ca 1 km sydost om planområdet. Post, bank, affärer, gymnasium, bibliotek mm finns i Vallentuna centrum ca 2 km sydost om planområdet.

Områdets trafikmatning

Området trafikmatas via Västanbergavägen och befintlig samfärd väg (Västanberga s:1), som rustas upp. Tillgängligt vägområde är 8,0 - 8,5 m och föreslås inrymma en vägbana om 3,5 - 4,5 m.

Parkering

På varje tomt avses garage/förråd om 35 m² uppföras. För parkering föreslås för villor 2,0 bilplatser. För villor med additionsbostad eller kompletterande verksamhet om högst 50 m² föreslås 3,0 bilplatser.

Kollektivtrafik

Buss 664 går från Västanberga till Roslagsbanan (Ormsta och Vallentuna stationer) på vardagar. Avståndet till Ormsta station är ca 1 km. Avståndet till buss 610 är ca 1,5 km.

Gång- och cykeltrafik

Från Västanberga finns utbyggda gång- och cykelvägar till Ekebyskolan och Hammarbacksskolan. Under Ekebyvägen och Teknikvägen finns gångtunnlar.

Vatten och avlopp, brandvatten

Bebyggelsen inom planområdet ansluts till kommunens va-nät. Även Västanberga 1:5 bör anslutas till kommunens va-nät.

Brandvatten ordnas enligt sk alternativt system. En ny alternativbrandvattenpost byggs vid Västanbergavägens vändplan. Avståndet till längst bort belägna hus överstiger därvid ej 500 m. Konventionell brandvattenpost med ringmatning finns i korsningen Västanbergavägen-Ekebyvägen.

Hästhållning vid Foderby gård

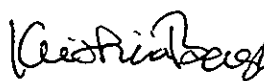
Hästhållningen vid Foderby gård omfattar ca 35 ridhästar. Anläggningens inriktning är inackordering av privathästar. Runt varje häst finns ett skötarsystem där många ungdomar ingår. Ridning sker mestadels i ridhuset eller på volten. Från närmaste nya bostadshus är avståndet till stall 220 meter, till ridhus 150 meter, till volt 270 meter och till närmaste hästhage drygt 100 meter. Mellan hästanläggningen och bostadsområdet löper en höjdrygg som torde eliminera risken för de boende av olägenheterna inklusive allergier från hästverksamheten. I anslutning till området och dess omgivningar finns ett flertal ridvägar.

Medverkande konsult

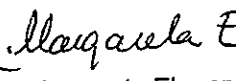
Arkitekter Engstrand och Speek AB genom arkitekt Olle Dahlkild har på uppdrag av exploatören utarbetat illustrationsplanen som ligger till grund för detaljplanen.

Vallentuna Stadsarkitektkontor

PG Carlsson Arkitekt AB



Kristina Berglund
Stadsarkitekt



Margareta Ekman
Planarkitekt



Per-Göran Carlsson
Arkitekt SAR

REVIDERING

Detaljplanen har reviderats efter utställningen genom att Västanberga 1:5 utökats på naturmark ner till den samfälliga vägen. Revideringen innebär att fastighetens areal ökar från 3207 m² till 6100 m². Berörda har beretts möjlighet att inkomma med yttrande över revideringen. Någon erinran mot revideringen har inte inkommit.

Redaktionella ändringar

Detaljplanen har ändrats redaktionellt efter utställningen genom att fornlämningen objekt 7:3, hålväg har illustrerats, prickmarken norr om "Rättarbostaden" har minskats och planbeskrivningen kompletterats med uppgifter om hästhållningen på Foderby gård.

Vallentuna Stadsarkitektkontor

PG Carlsson Arkitekt AB


Kristina Berglund
Stadsarkitekt


Margareta Ekman
Planarkitekt


Per-Göran Carlsson
Arkitekt SAR

Antagen av kommunfullmäktige 1998 12 28,
Laga kraft 1999 02 04.

Intygas:



Kopians överensstämmelse
med originalet bekräftar



Rev. A 1998-03-08
1998-04-28

VÄSTANBERGA BYTOMT

VALLENTUNA KOMMUN

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan för västanberga 1:3 m.fl.

Upprättad av Jan-Erik Andersson, Skanska

Tillhör detaljplan upprättad 1998 06 04
reviderad 1998 10 01

Innehåll

Sammanfattning

1 Inledning

- 1.1 Syfte med MKB
- 1.2 Bakgrund och metodik

2 Befintliga förhållanden

- 2.1 Markanvändning
- 2.2 Gällande planer

3 Beskrivning av alternativ år 2005

- 3.1 Nollalternativ
- 3.2 Utbyggnadsalternativ

4 Konsekvenser för kulturmiljön år 2005

- 4.1 Landskapsbild
- 4.2 Rekreation och friluftsliv
- 4.3 Kulturmiljö
- 4.4 Teknisk försörjning
- 4.5 Dagvatten

5 Konsekvenser för naturmiljön år 2005

- 5.1 Markförhållanden
- 5.2 Ljus- och vindförhållanden

6 Konsekvenser för miljö och hälsa år 2005

- 6.1 Buller och avgaser

- 6.2 Barriäreffekter och trafiksäkerhet
- 6.3 Mark- och vattenföroreningar
- 6.4 Påverkan av föreslagna verksamheter
- 6.5 Hushållning med naturresurser
- 6.6 Avfallshantering

7 Byggskedet

- 7.1 Konsekvenser av utbyggnadsalternativ

Sammanfattning

Föreliggande prel. MKB(miljökonsekvensbeskrivning) omfattar konsekvenser inom området för detaljplanen Västanberga 1:3 m.fl., inom Vallentuna kommun.

Detaljplanen avser avstyckning av 13 st villatomter för en ny sammanhållen villabebyggelse vid Västanberga bytomt, samt avstyckning av 1 st befintligt hus, f.d. Rättarbostaden.

Fastighetsreglering bör också göras för att återföra delar av den ursprungliga fruktträdgården till "Mangårdsbyggnaden" på f.d. Västanberga gård.

Tidigare verksamheter på platsen har varit(efter jordbruksdriften), sandblästring, industrimålning, smide. i de tidigare ekonomibygnaderna.

Sedan 1995 förekommer ingen verksamhet på platsen, dock förekommer störande rester från verksamheten såsom järnskrot, till viss del grovsopor, samt ekonomibygnader i varierande skick.

Planläggningen med småskalig bostadsbebyggelse, innebär en avsevärd kvalitetshöjning även för de boende i Öster- Och Västergården, som vid tidigare samråd 1996 uttryckt sin tillfredsställelse.

<p>1. Inledning</p> <p>1.1 Syfte med MKB</p> <p>Enligt PBL 5 kap. 18 § ska MKB upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller anläggningar som innebär betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet, på miljön eller på allmänna intressen enligt naturresurslagens 2 och 3 kap. Detaljplanen för Västanberga Bytomt har bedömts uppfylla kriterier för krav på MKB.</p> <p>Enligt Naturresurslagen(NRL) är ett övergripande syfte med MKB att "möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser".</p> <p>En MKB skall belysa problemställningar som skall beaktas vid den fortsatta handläggningen för att minska negativa effekter. MKB- arbetet skall bedrivas parallellt med detaljplaneprocessen för att medverka till förbättringar i planen. MKBns syfte är huvudsakligen att fungera som ett beslutsunderlag inför exploatering av mark.</p> <p>I en MKB skall utbyggnadsalternativ jämföras med ett s.k. "nollalternativ", som är den utveckling av området som bedöms realistisk om planen inte skulle genomföras.</p> <p>MKB:n skall beskriva konsekvenserna av ett maximalt utnyttjande av detaljplanens byggrätt.</p> <p>1.2 Bakgrund och metodik</p> <p>Västanbergaområdet har fram till 60-talet utgjorts av jordbruksmark och</p>	<p>Bakgrunden till detaljplaneförslaget är att Kommunen i bygglov för Brf Västanbergahus krävde att blästrings- och målningsverksamhet skulle vara avvecklad före första inflyttning. I gengäld skulle marken planmässigt tillåta bostadsbebyggelse.</p> <p>2. Befintliga förhållanden</p> <p>2.1 Markanvändning</p> <p>Planområdet har 5 st äldre byggnader i varierande storlek och kondition. Dessa skall rivas i utbyggnadsalternativet.</p> <p>Vissa delar av planområdet har föroreningar i form av förbrukad blästersand, dessa delar skall saneras i utbyggnadsalternativet.</p> <p>2.2 Gällande planer</p> <p>För området finns inga gällande planer.</p> <p>3. Beskrivning av alternativ år 2005</p> <p>3.1 Nollalternativet</p> <p>I nollalternativet kommer området i huvudsak att se ut som idag med undantag av vissa mindre åtgärder enligt bef. myndighetskrav. Karaktären kommer att vara en "ödegård", där risken är stor att området kan bli ett tillhåll för mindre önskvärda personer. Området kommer förmodligen också att förslyas.</p> <p>3.2 Utbyggnadsalternativet</p> <p>I planförslaget avses tillskapande av 13 st. friliggande tomter för småhusbebyggelse. Husen bör ha strikt sammanhållen arkitektur och färgsättning. Viktigt är också att byggrätten medger en storlek på byggrätten</p>
---	---

detaljplaneområdet för Västanberga Bytomt delvis varit platsen för ekonomibyggnaderna till f.d. Västanberga Gård.

kulturbygd kommer att uppfattas som en stor tillgång av alla.

4 Konsekvenser för kulturmiljön år 2005

4.1 Landskapsbild

Nuläge:

Planområdet gränsar i söder mot Brf Västanbergahus, i öster mot Foderby Gård Avskilt via en höjdrygg, i väster mot en odlad dalgång, i norr mot skogsmark. På området finns 5 st. ekonomibyggnader i varierande ålder och skick.

Konsekvenser av nollalternativet:

Planområdet kommer i huvudsak att se ut som idag, dock kommer på sikt igenväxning att ta överhanden. Området blir ingen tillgång för landskapsbild.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativet:

Området saneras, bef. byggnaderna rivs. Den nya bebyggelsen kommer att ges en skala och en utformning som är anpassad till läget i landskapet i stort och med en placering i detalj som tar stor hänsyn till nivåer och bef. natur. Landskapsbildningen i sin helhet blir avsevärt bättre om planförslaget genomförs.

4.2 Rekreation och friluftsliv

Nuläge:

Det finns inga riks- eller regionala intressen avseende naturreservat eller naturvårdsområde. Lokalt är området intressant för rekreation och friluftsliv.

Konsekvenser av nollalternativet:

Jämfört med idag kommer inga rekreativvärden att tillskapas. Området

så att möjlighet till generationsboende skapas. Tomternas placering utefter en axel i nord- sydlig riktning med fri utsikt mot odlad Den befintliga bebyggelsen är idag störande för friluftslivet såväl utseendemässigt som säkerhetsmässigt genom att blästersand och skrot idag är utspritt på delar av planområdet. Den planerade bostadsbebyggelsen kommer att öka tillgängligheten och öppenheten, via ett "släpp" mellan den gamla mangårdsbyggnaden och den nya bebyggelsen. Sluttningen från Bytomten ner mot dalen, kommer att bevaras, liksom den befintliga stig som skråar längs sluttning i nord- sydlig riktning. Den nya bebyggelsen kommer att bidra till att öka rekreativvärdet i hela närområdet.

4.3 Kulturmiljö

Nuläge:

Arkeologisk undersökning är utförd av Riksantikvarieämbetet (RAÄ 208 och 347), Mathias Bäck.

Citat av sammanfattning:

Den arkeologiska undersökningen av Västanberga bytomt har genom kulturlagrets utbredning kunnat visa den tidigare bebyggelsens ungefärliga utbredning. Spår av verksamhet på tomten märks i form av odlingsterrasser, härdar, keramik, kritpipa, hästutrustningsdetaljer m.m. Även lämningar efter förhistorisk verksamhet i området har konstaterats i samband med ett antal utomhus belägna härdar vilka, genom C 14- metoden, kan dateras till äldre järnålder.

Konsekvenser av nollalternativet:

Risk finns att spår av fornlämningar skadas eller förstörs då området i princip blir obevakat och igenväxt.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativet:

I planen är den centrala delen av den äldre boplatsen lämnad utanför tomtmark, hänsyn har också tagits till övriga avgränsningar av arkeologisk art.

Inom planområdet finns 2 st. äldre bostadshus, Rättarbostaden i den nordvästra

kommer heller inte att tillföra några skönhetsvärden.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativet:
synpunkt och kommer att bevaras och ges egna avstyckade tomter.

Teknisk försörjning

Nuläge:

Rättarbostaden och Mangårdsbyggnaden
Har egna anläggningar för vatten och avlopp. I övrigt saknas VA- installationer.

Konsekvenser av nollalternativet:

Samma som i nuläget.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativet:

Planområdet ansluts till det kommunala VA-nätet via anslutningspunkt ägd av Brf Västanbergahus(avtal klart).
Rättarbostaden ansluts via tryck-ledning.
Byggnadernas uppvärmning kommer att ske med ett husindividuellt vattenburet värmemedium för valfri energiform.
Elförsörjning anordnas från transformatorstat belägen c:a 200m från planområdet.
Brandvatten försörjning till "alternativt brandvattensystem" finns vid vändplan på Västanbergavägen, inom föreskrivet avstånd.

4.5 Dagvatten

Nuläge:

Området saknar dagvattensystem

Konsekvenser av nollalternativet:

Samma som i nuläget.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativet:

Dagvatten tas omhand lokalt och infiltreras via ledningsgravarna i omgivande åkermark.

Skyddsområde för grundvattentäkt finns ej i

delen och Mangårdsbyggnaden till fd. Västanberga Gård i sydost. Båda dessa byggnader är intressanta ur kulturhistorisk
5. Konsekvenser för naturmiljön år 2005

5.1 Markförhållanden

Nuläge:

Till stora delar utgörs området av berg-i-dagen eller berg täckt av ett tunt lager av morän. I områdets mitt i nord- sydlig riktning finns en sänka med torv- och lerjord.
Sand efter tidigare blästringsverksamhet finns utspritt lokalt inom området.
Markundersökning är utförd genom Marktema AB. Undersökningen visar på föroreningar av nickel. Sanerings metod- och omfattning är framtagna i nära samarbete med Miljö- och hälsoskyddskontoret, H. Widmark. Förorenade massor schaktas bort och trp:s till godkänd deponi.
Markradonundersökning skall utföras.

Konsekvenser av nollalternativet:

Planområdet kommer att se ut som i idag
Inga byggnader rivs, om inte det krävs av Säkerhetsskäl. Ingen marksanering utföres om inte framtida lagar kräver detta.
Området kommer att förvildas på sikt.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativet:

Grundläggningsmetod bestäms beroende på resultat av radonundersökning.
Någon form av "torpargrund" bör väljas för att säkerställa radonsäkerhet och ge en flexibel höjdanpassning.
Sprängningsarbeten begränsas till i huvudsak ledningravar och smärre justeringar för grundläggning.
Grundvattennivån bedöms i princip inte avsänkas eftersom marken till stor del kommer att utgöra tomtmark och lokalt omhändertagande av dagvatten avses tillämpas. Det utbyggda alternativet gagnar området ur naturmiljösynpunkt.

5.2 Ljus- och vindförhållanden

närheten.

Ljusförhållandena är mycket goda p.g.a. det relativa höga läget.

Vind- och ljusförhållande påverkas ej av noll- eller utbyggnadsalternativet. ☉

6 Konsekvenser för miljö och hälsa

6.1 Buller och avgaser

Den lilla exploateringen förväntas inte ge värden som är störande eller överstiga Naturvårdsverkets riktlinjer. Dock bör i den fortsatta projekteringen hänsyn tas till vägens passage förbi det närmast belägna radhuset i Brf Västanbergahus.

6.2 Barriäreffekter och trafiksäkerhet

Den marginella ökningen av trafik p.g.a. utbyggnaden kommer ej att påverka säkerheten, skolor och daghem finns på gångavstånd vid Västanberga och Ekeby.

6.3 Mark- vattenföroreningar

Beträffande markföroreningar, se punkt 5.1 Läckage av nickelföroreningar via dagvatten bedöms som obefintliga, dock skall provtagning ske i samband med sanering. Sanering kommer endast att ske i samband med utbyggnad av planområdet.

6.4 Påverkan av föreslagen verksamhet

Den i planförslaget föreslagna bostadsbebyggelsen kommer att bli en tillgång för hela närområdet. Det idag "förslummade" området kommer att bli ett levande småskaligt villa samhälle med sin sammanhållande arkitektur och tomtutförande anpassad till befintlig terräng.

Planområdets läge på östra sidan om en dalgång i huvudsak nord- sydlig riktning är väl skyddad för vind.

6.5 Hushållning med naturresurser

Byggbar mark är en bristvara och att som i detta fall återanvända tidigare ianspråktagen mark är därför av stor betydelse

Val av energislag bör studeras med hänsyn till hushållningen av naturresurserna, alternativa möjligheter till energiproduktion bör utvärderas.

Byggandet bör utföras kretsloppsanpassat så att material kan återanvändas efter framtida rivning.

Lokalt omhändertagande av dagvatten är också en resurs.

6.6 Avfallshantering

Hantering av bostädernas sopor kommer att ske individuellt för varje fastighets ägare. I detaljplanen skall särskild plats redovisas för eventuell gemensam miljöstation. Byggavfall bör källsorteras.

6.7 Hästhållning

Hästhållningen på Foderby Gård bedöms ej påverka negativt ur hälsosynpunkt, då avståndet är c:a 200m och en höjdrygg avskiljer. Dock bör ej hästhållning tillåtas närmare exploateringen.

7 Byggskedet

7.1 Konsekvenser av byggskedet

Skede 1: Rivnings- och saneringsarbeten

Skede 2: Mark- och ledningsarbeten

Skede 3: Kompletterande provtagningar

Skede 4: Tillstånd- och samråd enligt PBL

Skede 4: Byggnadsarbeten

Brf Västanbergahus

1998-06-04 rev 1998-10-01

Detaljplan för bostäder på del av Västanberga 1:3 m fl fastigheter.
i Vallentuna kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses vara utställd för granskning under juli-augusti 1998. Antagande av detaljplanen bedöms kunna göras under 4:e kvartalet 1998. Målsättningen är att byggstart för exploateringsarbetena skall kunna ske i början av 1999.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Berörda fastighetsägare kommer genom en samfällighetsförening att vara huvudman för tillfartsväg samt vatten- och avloppsledningar (gemensamhetsanläggning).

Exploatören ansvarar för uppförande av bostadshusen, anläggande av va-ledningar, brandvattenpost och tillfartsväg samt rivning av befintlig bebyggelse.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas med markägaren/exploatören. Godkännande av detta avtal är en förutsättning för antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

De fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av detaljplanen skall sökas och bekostas av exploatören. Mark som skall utgöra allmän platsmark skall genom fastighetsreglering överföras till kommunägd fastighet.

Västanberga 1:5 tillföres ca 3 000 m², vilket bl a medför att befintligt uthus inryms på fastigheten. Kring den sk "Rättarbostaden" avstyckas en tomt på ca 2000 m².

Tillfartsväg, va-ledningar, central-TV-anläggning mm föreslås utgöra gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening.

Va-ledningarna skall anslutas till kommunens va-nät. Detta kan ske via ledningar tillhörande brf Västergården eller med direktledning för anslutning vid Västanbergavägen. Sker anslutning via ledningar tillhörande brf Västergården bör överenskommelse träffas mellan brf Västergården och exploatören av villatomterna, varefter varaktigheten säkras genom förrättning enligt anläggningslagen. Den del av ledningarna som är gemensamma för brf Västergården och villatomterna förutsätts i detta fall utgöra gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. I denna gemensamhetsanläggning bör även "Rättarbostaden" och Västanberga 1:5 ingå.

Den befintliga samfällda vägmarken Västanberga s:1 som går genom bostadskvarteret måste lösas in vid genomförandet. Kostnader för inlösenförfarandet (bl a ersättning till samfällighetsdelägarna) skall bäras av exploatören.

Den del av den samfällda vägmarken Västanberga s:1 som ligger utanför bostadskvarteret skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

MarkTema AB har på uppdrag av exploatören genomfört jordprovtagning och analys i sex provgrovar. Rapporten påvisar höga halter av nickel och zink samt förhöjda värden för koppar och bly. Oljehalten var relativt hög i två provgrovar. Exploatören skall utföra kompletterande provtagning och sanering enligt direktiv från Miljö- och hälsoskyddskontoret. Markradonundersökning skall utföras. Behov av omhändertagande av riskmaterial o dyl enligt PBF 20§ skall beaktas vid rivningsanmälan.

Översiktlig projektering av väg till kvarteret har utförts av Leif Nordh 1995-02-19. Exploatören genomför detaljprojektering av erforderliga väg- och VA-anläggningar.

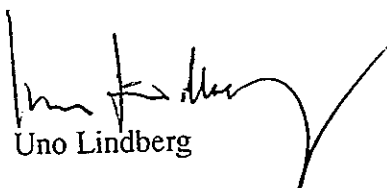
Dokumentation och kontroll


Exploatören upprättar kontrollprogram för exploateringens kvalitetssäkring. Väg- och VA-anslutningar till allmänna anläggningar skall dokumenteras i enlighet med tekniska kontorens föreskrifter och handlingar överlämnas till kommunen för arkivering.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna skall regleras i exploateringsavtal.

VALLENTUNA KOMMUNS TEKNISKA KONTOR


Uno Lindberg


Ingrid Birke

Antagen av kommunfullmäktige 1998 12 28,
Laga kraft 1999 02 04.

Intygas: 

Per Östergren
Ordförande
