

Kommunfullmäktige

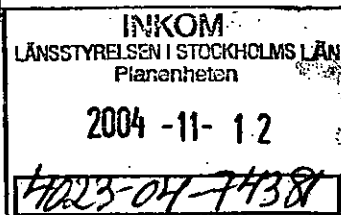
Ink 2005 -03- 0 4

8 november 2004

Antagande av detaljplan för området Nyby,

KF § 67

Dnr 2000.019 214



Beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplanen för området Nyby.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen uppmanar att den kommande samfällighetsföreningen arbetar för en grön kompostering i området

Ärendet

Plan- och exploateringschef Kristina Gewers Detaljplan för Nyby-området, omfattande delar av Vallentuna-Nyby 1:3 och 1:6 samt Vallentuna-Ekeby 2:154 var enligt Samhällsbyggnadsnämndens beslut den 15 april 2004 § 64 utställd för granskning från den 24 ma till och med den 22 juni 2004.

Inkomna yttranden framgår av det utlåtande som upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen. Kontoret anser inte att inkomna synpunkter ger anledning till någon ändring av detaljplanen.

Detaljerade kartor över området finns på:

[http://www.vallentuna.se/dok/publikationer/nybyutstillning /index.htm](http://www.vallentuna.se/dok/publikationer/nybyutstillning/index.htm)

Samhällsbyggnadsnämndens förslag

Samhällsbyggnadsnämnden har den 31 augusti § 124 beslutat att godkänna detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande. Inga yrkanden eller reservationer har förekommit under paragrafen.

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 7 oktober § 93 föreslagit kommunstyrelsen att besluta i enlighet med kommunstabens förslag.

Kommunstyrelsen har den 25 oktober § 110 beslutat i enlighet med arbetsutskotts förslag med tillägget att kommunstyrelsen uppmanar att den kommande samfällighetsföreningen arbetar för en grön kompostering i området.

Yrkanden

Lars Carlsson (c) yrkar att ärendet återremitteras med anledning av att antagandehandlingarna inte har delats ut innan sammanträdet.

Nicklas Steorn (s) yrkar på avslag till detaljplanen eftersom de inte anser att området ska bebyggas.

Elwe Nilsson (m) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbeskrivning

1

[Signature]

[Signature]

0115-P04/1108
[Signature]

10 (26)

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 15.11.2004
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.
[Signature]
Om Skansen

VALLENTUNA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

2004 -11- 19

LAGAKRAFT-
BEVIS

Laga kraft

2004-12-03

Samhällsbyggnads-
förvaltningen
[Signature]

Beslutsgång

Ordförande Bo Ivgren ställer först proposition på återremissyrkandet och finner att kommunfullmäktige beslutar att ärendet ska avgöras vid sammanträdet.

Vidare ställer ordförande kommunstyrelsens förslag mot avslagsyrkandet och finner att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Handlingar i ärendet

1. Antagande handlingar
 2. Utlåtande
 3. Karta
-

Kopians överensstämme
med originalet bekräftar

[Signature]

Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>IVG</i>	<i>Annika Lagerberg</i>

Stads- och kommunstyrelsen
Stockholms län

2005-03-04

Detaljplan för området Nyby, omfattande delar av Vallentuna-Nyby 1:3 och 1:6 samt Vallentuna-Ekeby 2:154 m.fl. fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankartor med Planbestämmelser
Illustrationsplaner med Gestaltningsprogram
Planbeskrivning med Miljöbedömning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Bullerutredning
Vägutredning
VA-utredning
Naturinventering

Antagen av KF

2004-11-08

Laga kraft

2004-12-03

Judygas

Stent Sören

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av området Nyby till ett attraktivt och naturnära bostadsområde samt att förlänga Ekebyvägen till Tallhammarsvägen och därmed skapa en lokal förbindelselänk. Bebyggelsen består av bostäder i form av samprojekterade småhus i grupp samt fristående villor.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Vallentuna tätort ca 2,5 km väster om Vallentuna centrum. Det begränsas i väster av Vargmöts / Rosendals arbetsområde med Tallhammarsvägen, i norr av en kraftledning inbäddad i skogsmark, i öster av bostadsområdet Västtanberga med mellanliggande dalgång samt i söder av befintliga småhus i Ekeby, Dragonvreten och Rosendal.

Planområdet omfattar en areal om ca 60 ha.

Markägförhållanden

Marken inom planområdets västra del ägs av Riksbyggen Stockholm genom Norrortstomter AB, den östra delen ägs av Fastighets AB L E Lundberg och den södra delen av Vallentuna Kommun. I planområdet ingår även en bebyggd privatägd fastighet.

Stads- och kommunstyrelsen
Stockholms län

Stent Sören

D 2004-12-03

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan 2001 redovisas Nyby-området som bostadsområde.

Detaljplaner

Planområdet är i huvudsak tidigare inte detaljplanelagt. För en liten del i öster gäller detaljplan för Ekebyområdet - S 75 11 11. Planområdet gränsar i norr och öster mot ej planlagd naturmark samt i övrigt räknat från väster till öster mot följande gällande detaljplaner: Vargmötet - S 74 05 09, Vallentuna-Ekeby 1:6 - D 92 12 28, Rosendalsområdet - S 74 09 23 och Dragonvreten - S 70 11 06.

Bostadsbyggnadsprognos

Enligt bostadsbyggnadsprognos 03 B godkänd av kommunfullmäktige 2003-06-18 avses utbyggnaden av Nyby-området börja år 2004. Enligt förslag till bostadsbyggnadsprognos 04 A avses utbyggnaden börja år 2005.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 99-08 30 att:

"uppdra till byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för bostadsbebyggelse inom delar av Vallentuna-Nyby 1:3 och 1:6 med beräknad byggstart tidigast år 2002. En förutsättning ska vara att markägarna är beredda att delta i finansiering av investeringar i vägar och VA-system."

"Vidare beslutade kommunstyrelsen att för det fall området planläggs bör övervägas om en exploatering kan vara lämplig även på angränsande områden söder om den planerade förlängningen av Ekebyvägen."

Programsamråd

Program till detaljplanen var utsänt på samråd under tiden 2000-01-27 – 03-30. Inkomna synpunkter framgår av separat redogörelse.

Samråd

Detaljplanen var utsänd för samråd under tiden 2001-11-10 – 12-18. Inkomna synpunkter framgår av samrådsredogörelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Områdets karaktär

Planområdet kan uppdelas i tre olika delar med skiftande karaktär.

Den västligaste delen är kraftigt kuperad och täckt med delvis tät hällmarksskog. Vegetationen är ymnig särskilt kring de högre belägna partierna där även några vackra hållar framträder.

Mittendelen består av en dalgång med delvis fuktig mark och känsliga biotoper. Båda dessa delområden används idag av friluftsintrösserade.

Den östra delen liknar i begränsad omfattning den ovan beskrivna västra delen, dock är nivåerna mera utplattade och en stor del utgörs av ett kalhygge.

Det planerade bostadsområdet gränsar i norr till skogsområde som anges som utredningsområde i översiktsplanen, samt mot helhetsmiljön Molnby, ett område med kulturhistoriskt värdefull struktur enligt kulturminnesvårdsprogrammet.

Planens huvuddrag och gestaltning

Området ska i huvudsak ges karaktären av "hus i skogen" där bebyggelsen samlas kring befintliga "vegetationskullar". Stora sammanhängande naturområden med skogsvegetation bevaras samtidigt som de flesta bostäder gränsar mot friområde. Därigenom tas områdets goda lokalklimat och dess fina rekreationsmöjligheter tillvara. Vidare undantas en centralt belägen dalgång i nord-sydlig riktning från exploatering.

Bostadsbebyggelsen koncentreras kring smala "bovänliga" gator som slingrar sig i mjuk anpassning till terrängen. Dessa fungerar som bygator och som mötesplats för de boende.

Som ett "ansikte utåt" planeras småhus med sammanhållen arkitektur med orientering mot den genom området passerande Ekebyvägen. Ett gestaltungsprogram anger målsättningen för hur bebyggelsen genom terränganpassning, material- och kulörval samt detaljutformning ges ett samordnat uttryck. Gestaltungsprogrammet redovisas på illustrationsplanen. Detaljplanen är utformad med hänsyn till att bebyggelsen till stor del utgörs av småhus på enskilda tomter.

Bostäder

Illustrationsplanen redovisar totalt 213 bostadsfastigheter varav 36 redovisas som villatomter för styckebyggda och 177 tomter för gruppbyggda småhus. Detaljplanen innehåller en planbestämmelse, som reglerar högsta antal tomter i en bebyggelsegrupp. Flertalet av de gruppbyggda småhusen har en tomtareal om 800 m². Husen får uppföras i högst 2 våningar utan vind. Om det ena våningsplanet p.g.a. terrängens lutning utgörs av sluttningsvåning får dock vind inredas.

För de gruppbyggda småhusen är minsta tomtstorlek 400 m². För de styckebyggda villorna är minsta tomtstorlek på 1 000 m². För styckebyggda villor på tomter om minst 1 200 m² får en additionsbostad eller lokal med inte störande eller trafikalkstrande verksamhet om högst

50 m² uppföras. Additionsbostaden får utgöra separat byggnad eller vara sammanbyggd med familjebostaden. Byggrätten varierar med tomtstorleken enligt nedan.

Största sammanlagda byggnadsarea och största sammanlagda bruttoarea är för huvudbyggnad och ev. additionsbostad/verksamhet:

tomt ≥ 400 m ² och < 800 m ²	100 m ² och 180 m ²
tomt ≥ 800 m ² och < 1000 m ²	130 m ² och 200 m ²
tomt ≥ 1000 m ² och < 1200 m ²	180 m ² respektive 280 m ²
tomt ≥ 1200 m ²	230 m ² respektive 330 m ²

För garage/carport/ är största byggnadsarea och största bruttoarea:

tomt ≥ 400 m ² och < 800 m ²	40 m ²
tomt ≥ 800 m ² och < 1000 m ²	50 m ²
tomt ≥ 1000 m ² och < 1200 m ²	60 m ²
tomt ≥ 1200 m ²	80 m ²

Tillgänglighet

Inga avsteg från handikappskraven i PBL förutsätts.

Bollplaner och lekplatser

Öster om planområdet finns intill Ekebyområdet en stor bollplan. Inom planområdet föreslås norr om Ekebyvägen en mindre bollplan. Lekplatser innehållande gungor, sandlåda, mindre klätterställning och bänkar föreslås på kvartersmark.

Offentlig och kommersiell service

Gångavstånd till Hammarbacksskolan varierar mellan 900 och 1900 meter. Gångavståndet till Ekebyskolan är som minst 1500 meter.

Förskola finns i Västanberga, Ekeby, Rosengården och vid Hammarbacksskolan. Behovet av förskolelokaler för området uppskattas till 3-4 avdelningar. En förskoletomt om ca 4000 m² föreslås placerad i planområdets västra del. I planområdets östra del föreslås en "reservtomt" om ca 3000 m², som får användas för bostäder, vårdboende, förskola och fritidsverksamhet. Även förskoletomten får enligt planbestämmelserna alternativt användas för bostäder, vårdboende och fritidsverksamhet.

Öster om planområdet och söder om Ekebyvägen finns en obebyggd tomt om ca 2800 m², som är planlagd för handelsändamål.

Övrig offentlig samt kommersiell service finns i Vallentuna centrum.

Övergripande trafiknät

Del av detaljplanen utgörs av förlängning av Ekebyvägen fram till Tallhammarsvägen varvid områdena Ekeby och Rosendal knyts

samman. Vägen kommer att utgöra infartsväg till planerad bebyggelse.

I förstudie/vägrevision för Väsbyvägen (väg 268) anges att Väsbyvägen i avsnittet Tallhammarsvägen - Teknikvägen är bred och inbjuder till högre hastighet än den tillåtna (70 km/h). Korsningen Väsbyvägen/Tallhammarsvägen är olycksdrabbad. Förstudien föreslår breddminskning och mittremsa samt cirkulationsplats i korsningen Väsbyvägen/Teknikvägen för att ge vägen mer tätortskaraktär, vilket bör ge minskade hastigheter och därmed ökad säkerhet. Kommunen och Vägverket har underhand diskuterat att dela på kostnaderna för att förbättra trafiksäkerheten i korsningen Väsbyvägen / Tallhammarsvägen.

Enligt trafikplanen är trafikmängderna på aktuell del av Väsbyvägen 8 000 f/d (fordon / dygn), 5 600 f/d på Teknikvägen och högst 600 f/d på Tallhammarsvägen.

Områdets trafikmatning

Samtliga bostadsgrupper trafikmatas från den nya delen av Ekebyvägen. Vägen förses med separat gång- och cykelbana och ges en total bredd (vägområde) av 18 meter med utrymme för belysning och alléträd mellan gång- och körbana samt erforderlig körbanebredd för busstrafik (6,5 meter) (sektion 1).

Samtliga lokalgator utgör kvartersmark. Enligt illustrationsplanen ges den i nordsydlig riktning gående vägslingan i det östra området ett vägområde på 8,5 meter. Den förses med gångbana i direkt anslutning till körbanan (sektion 2). De renodlade villagatorna ges ett vägområde på 6,5 meter med körbanebredd 4,5 meter (sektion 3).

Parkering

För parkering på enskild tomt föreslås en norm på 2 platser per bostad. För villa med additionsbostad eller verksamhet ska utrymme finnas för 3 platser. Därutöver rekommenderas anordnande av besöksparkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Gångavståndet till Roslagsbanans hållplats är som minst 1300 meter. Avståndet till buss 610 (Vallentuna – Danderyd) är som minst 900 meter. Avståndet till buss 524 (Upplands Väsby – Arninge) är som minst 500 meter. Avståndet till buss 660 (matarbuss till Roslagsbanan och Vallentuna centrum) är som minst 600 meter.

Kommunen har fört diskussioner med SL om möjligheterna att trafikera Ekebyvägen med matarbuss. Några beslut i frågan finns inte men SL har haft en positiv inställning vid underhandskontakterna. Ekebyvägen förbereds för trafikering med buss. Den får körbana om

6,5 meter och busshållplatser redovisas centralt i området och i områdets östligaste del.

Gång- och cykeltrafik

Öster om planområdet finns ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik i nordsydlig riktning via en tunnel under Ekebyvägen. Stråket leder söderut till Hammarbacks- och Ekebyskolan samt till Vallentuna centrum.

Det parallellt med och norr om Ekebyvägen förlagda gång- och cykelstråket ansluts till den redan utbyggda gc-vägen. Mellan planområdet och Ekebydalsvägen respektive Dragonvreten / Ekebyområdet byggs gc-väg främst för att tillgodose skolbarnens behov. Befintlig gångtunnel kompletteras med övergångsställen i form av plankorsningar med tydliga hastighetsdämpande refuger.

Friluftsbesökare som tidigare använt sig av stigarna inom området når omgivande naturområden via stigar inom naturmarken och via gemensamhetsgatorna. Från gångtunneln under Ekebyvägen leder en stig vidare till de vidsträckta strövområdena norr om planområdet.

I kartbilagan till denna beskrivning redovisas främst gc-vägar till Hammarbacksskolan och Ekebyskolan.

Vatten och avlopp, brandförsvar

Området ansluts till kommunens allmänna vatten- och spillvattennät, dels vid Tallhammarsvägen dels vid Ekebyvägen. Spillvatten bortleds i huvudsak med självfall. För vissa fastigheter krävs tryckavloppssystem, där varje fastighet förses med en pumpenhet.

För att klara av ökat dagvatten från området krävs det bl.a. ny trumma under Väsbyvägen. Dagvatten från tomtmark kommer att omhändertas lokalt – se miljöbedömningen.

Alternativbrandposter kommer att installeras vid förskoletomten, "reservtomten" och i övrigt i anslutningarna av lokalslingorna till Ekebyvägen.

Elförsörjning

För elförsörjningen krävs två transformatorstationer – en centralt i västra delen och den andra vid infarten till östra området.

MILJÖBEDÖMNING

Markförhållanden

Större delen av området väster om dalgången består av morän på berg med tunna jordlager. Bergrunden består till en del av yngre granit vilket medför risk för hög radonhalt. Vackra berghällar framträder på ett antal ställen i de högre belägna partierna.

Dalgången är till största delen fylld med finlera och uppvisar delar med sank kärrmark.

Öster om dalgången framträder morän med något tjockare jordlager så att framträdande hållar mera hör till undantagen.

Åtgärdsförslag

Mätning av eventuell radon kommer att göras före detaljprojektering och vid bygglovsprövning. Erforderliga åtgärder kommer att vidtas om gränsvärdet 200Bq/m³ överskrids.

All tomtmark lokaliseras utanför de sank delarna av området för att undvika besvärlig grundläggning och eventuella urschaktningar.

Grundvatten, dagvatten

Större delen av områdets dagvattenflöde samlas i dalgången där omfattande avdikning har skett för att sänka grundvattennivån. I den västra delen av området finns en nord-sydlig vattendelare, varvid en del avrinning sker västerut mot Tallhammarsvägen.

Åtgärdsförslag

Omhändertagande av dagvattnet ska ske lokalt för att upprätthålla nuvarande vattenbalans i området. Detta ska ske enligt följande:

Dagvatten avleds till mark för infiltration och perkolation. Eventuellt överskottsvatten avleds i öster till befintligt dike i sydöstra delen av planområdet och i väster till ett nytt dike utmed Ekebyvägen mot Tallhammarsvägen.

Ekebyvägen avvattnas till omgivande mark via slänter och diken. Entrégatorna avvattnas mot dagvattenbrunnar i lågpunkt.

I entrégator förläggs dagvattenledningar för möjlig anslutning av eventuell husdränering samt avledning av överskottsvatten från dagvattenbrunnar i gator. Dagvattenbrunnar i gator utförs som perkolationsbrunnar med bräddavlopp till dagvattenledning. Utlopp för dagvattenledning utförs på lämpliga ställen till mark eller dike utmed Ekebyvägen.

Erforderliga dräneringsledningar från enskilda tomter med byggnader i schakt kan anslutas till dagvattenledning i gata. Eventuell dränering av enskilda tomter med byggnader på fyllning avleds till lägre omgivande mark.

Dagvatten från tak avleds via stuprör med utkastare för infiltration i mark alternativt med ledning till magasin i mark för perkolation.

Vattenskyddsområde

En mindre del av planområdet ligger i inom yttre skyddszonen för grundvattentäkt på fastigheten Västlunda 2:11. Gränsen för skyddszonen redovisas på plankartan. Endast fem bostadshus i den västra bostadsgruppen berörs.

Av skyddsföreskrifterna framgår bl.a. att avloppsvatten inte får släppas ut på eller i marken. Avloppsledningar och tillhörande brunnar ska utföras av tätt material och med täta fogar. Undantag härifrån kan inom yttre skyddszonen medges om det med hänsyn till avloppsvattnets mängd och beskaffenhet, markbeskaffenhet och grundvattensytans läge under markytan m.m. kan ske utan risk för grundvattnet.

Av föreskrifterna framgår vidare att schaktning inte får ske till lägre nivå än ca 1 m över högsta naturliga grundvattenstånd. Schaktåterfyllning får inte ske med sådant material eller på sådant sätt att grundvattenförorening eller väsentligt minskad grundvattenbildning och grundvattenframrinning kan bli följden.

Naturmiljö

Området är delvis skogsbevuxet och delvis bestående av öppen ängsmark. Det utnyttjas flitigt av de närboende som friluftsområde och ett antal trampstigar leder genom området, de flesta i nord-sydlig riktning. Naturinventeringen visar flera värdefulla vegetationspartier främst i de högre belägna delarna.

Åtgärdsförslag

Förläggning av bebyggelsen anpassas i hög grad till Naturinventeringen så att värdefulla vegetationspartier bevaras. Bebyggelsen anpassas dessutom i möjligaste utsträckning till befintliga nivåer så att massförflyttningar och byggytor begränsas. Bostäderna ges god kontakt med naturmark.

Befintliga stigar kommer att på ett naturligt sätt integreras i det nya bostadsområdet och huvudsakligen ledas genom grön miljö. Stora ytor inom planområdet är utlagda som naturmark eller gemensam kvartersmark.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning enligt KML dat. 00-10-30 har utförts inom planområdet enligt beslut av Länsstyrelsen i Stockholms län. Det

finns inga registrerade fornlämningar och enligt utredningen har heller inga nya fornlämningar påträffats inom planområdet.

Bebyggelse och gestaltning

En större del av bebyggelsen placeras mot omgivande skog, vilket uppmanar till att tillgodose krav på god ljusmiljö. Stora sammanhängande naturytor i direkt anslutning till bebyggelsegrupperna tillför området ett bra luftklimat.

Åtgärdsförslag

Bebyggelsen uppdelas i mindre grupper runt vägslingor där bland annat solinstrålningen är styrande för husens placering och orientering. Efter gallring på tomtmark och kanske även på angränsande mark samt val av rätt hustyp kan god tillgång till dagsljus tillgodoses.

Byggprocessen ska präglas av ekologiskt tänkande och medvetenhet om kretsloppsanpassning. Störningar under byggtiden minskas genom uppdelningen i etapper.

På illustrationsplanen redovisas gestaltningsprogram för den nya bebyggelsens förläggning i terrängen samt dess utformning.

Flygbuller

För att långsiktigt säkerställa riksintresset Arlanda har Luftfartsverket preliminärt avgränsat ett influensområde inom vilket särskild prövning ska ske i plan- och byggärenden med hänsyn till riksintresset. Gränsen för influensområdet illustreras på plankartan och den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger utanför influensområdet.

Enligt både koncessionsbeslut för Arlanda flygplats 1998-09-07 och ändring av koncession för trebanesystemet med deldomsbeslut 2003-01-17 ligger Nybyområdet utanför det område som berörs av 55 dBA ekvivalentnivå.

Enligt koncessionsbeslut för Arlanda flygplats 1998-09-07 för trebanesystemet berördes ett mindre område i västra delen av det planerade bostadsområdet av maxnivåer om minst 70 dBA tre gånger / årsmedeldygn. Enligt deldomsbeslut 2003-01-17 om ändring av koncession berörs det planerade bostadsområdet inte till någon del av störningar av maxnivåer utöver rekommenderade gränsvärden. Nybyområdet ligger utanför det område som enligt tidigare och ändrad koncession kommer att beröras av maxnivåer över 70 dBA nattetid.

För att vara på den säkra sidan att klara riktvärdena för buller inomhus finns en planbestämmelser om att ljudnivåerna inomhus inte får överskrida 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå och att bostadshus ska ha takbeläggning av pannor (tunga tak). Förutom tunga material och god isolering kan ventilationen utformas med hänsyn till att möjligheten till att ha öppet fönster kan vara begränsad.

Den generösa byggrätten torde rymma även t.ex. tak över uteplatser eller inglasning av uteplatser.

Vägrafikbuller

Den planerade förlängningen av Ekebyvägen beräknas få en trafikmängd av ca 2500 fordon/dygn varav andelen tungtrafik beräknas till 5 %. Hastigheten på Ekebyvägen begränsas till 50 km/t. På basis av dessa förutsättningar har en bullerutredning tagits fram av J&W-Akustikbyrå.

Under beaktande av de rekommenderade gränsvärden för 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal nivå klarar sig den redovisade bebyggelsen utan att ljudreducerande åtgärder erfordras både beträffande inomhus- som utomhusmiljö.

Fastigheten Vallentuna-Ekeby 1:6 avskärmas från Ekebyvägen med en bullervall. För att bebyggelse på fastigheten Vallentuna-Ekeby 1:5 inte ska störas av vägrafikbuller överstigande maximalnivån 70 dBA eller ekvivalentnivån 55 dBA redovisas en 6-18 meter bred zon som inte för bebyggas längs Tallhammarsvägen.

Kraftledning, mast

Utanför nordvästra gränsen av planområdet finns en 220 KV kraftledning. Något egentligt gränsvärde för magnetfält (magnetisk flödestäthet) finns inte, men enligt den s.k. försiktighetsprincipen brukar tillämpas nivåer varierande främst mellan 0,1 och 0,2 μ T. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2001-09-18 att Vallentuna även fortsättningsvis ska tillämpa gränsvärdet 1 μ T. Detaljplanen redovisar därför ett avstånd från ledning till tomtgräns om knappt 100 meter och till byggnad ca 110 meter.

I västra delen av planområdet finns en 54 meter hög mast, en basstation för mobiltelefoni. Exploatören har sagt upp dess arrendeavtal och masten kommer att flyttas. Detta säkerställs i exploateringsavtal.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer har regeringen meddelat miljö kvalitetsnormer för svaveldioxid, kvävedioxid, bly och luftpartiklar. Den planerade bebyggelsen kommer inte att leda till att gränsvärdena överskrids i närområdet eller i Vallentuna i övrigt.

Nybyområdet ligger i god anslutning till befintliga och planerade trafiksäkra gång- och cykelvägar till skolor, förskolor, kommunens centrum samt till grönområden. Ekebyvägen avses enligt Översiktsplan 2001 trafikeras med buss och vägen förbereds i detaljplanen för busstrafik. Bostadsområdet kommer således att ha tillgänglighet för andra trafikslag än bil, vilket möjliggör minskat bilresande. Vidare kan nämnas att det finns / kommer att finnas möjlighet till infartsparkering vid Roslagsbanans hållplatser.

Avfallshantering

Det vanliga hushållsavfallet avses hämtas vid varje fastighet. Lokalslingorna är för detta ändamål utformade så att de av kommunens renhållningstjänst anlitade bilarna kan färdas på vägarna utan hinder och backningar. Där slinga saknas ska lokalgatan utformas med vändplan för sopbilar.

En separat återvinningsstation för alla fraktioner finns vid Ekebyvägen 201. Detaljplanen rymmer två tomter för tidningscontainer som förläggs vid två av infarterna från Ekebyvägen.

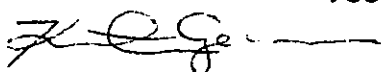
Uppvärmning

Bostäderna är tänkta att värmas med system baserade på vattenburen elvärme så att ett framtida byte till alternativa energikällor är möjligt utan stora investeringar.

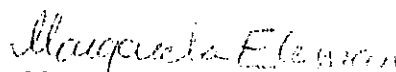
MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Illustrationsplanen har utarbetats av comarc AB genom Arkitekt SAR/MBA Frank Barthel, Peter Nygren och Frida Olsson. I planarbetet har även deltagit Stadsarkitekt Kristina Berglund, Miljöinspektör Anders Foureaux, Vägingenjör Anders Mazetti, VA-ingenjör Åke Sjögren, Exploateringsingenjör Ingrid Birke och Plantekniker Berit Sundien Eriksson.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning



Kristina Gewers
Plan & exploateringschef



Margareta Ekman
Planarkitekt

Detaljplan för området Nyby, omfattande delar av Vallentuna-Nyby 1:3 och 1:6 samt Vallentuna-Ekeby 2:154 m.fl. fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses ställas ut för granskning under maj-juni 2004 och kan efter godkännande av samhällsbyggnadsnämnden antas av kommunfullmäktige tidigast i november 2004.

Genomförandetid

Utbyggnaden av området kommer att ske successivt under en längre tid. Genomförandetiden föreslås därför till 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (vägmark och naturområden) inom planområdet.

Huvudman för allmänna VA-ledningar är kommunen (Vallentunavatten AB).

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen förs vidare till kommunfullmäktige för antagande ska avtal finnas upprättat mellan kommunen, Norrortstomter AB (Riksbyggen), Fastighets AB LE Lundberg och SMÅA AB. Dessa avtal ska reglera genomförande och därtill hörande ekonomiska frågor vid nyexploatering enligt den antagna detaljplanen.

Kommunen bygger ut Ekebyvägen, GC-väg och huvudledning för VA-anläggningar längs Ekebyvägen. Kommunen bygger vidare ut bullerskydd mot den bebyggda fastigheten Vallentuna-Ekeby 1:6.

Efter utbyggnad överlämnas de allmänna VA-ledningarna till kommunen (Vallentunavatten AB).

Övriga anläggningar inom området byggs av exploatörerna, vilket regleras i exploateringsavtalen.

*Antagen av KF
2004-11-08*

*Laga kraft
2004-12-03*

*Justeras:
Bengt Stellan*

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering krävs för överföring av allmän platsmark (vägmark och naturområden) enligt detaljplaneförslaget från fastigheter ägda av Norrortstomter AB och Fastighets AB LE Lundberg till kommunägd fastighet.

Norrortstomter, Lundbergs och SMÅA ansöker om avstyckning för bostadstomter inom sina respektive kvarter.

Område för bullerskydd ska efter utbyggnad av detta tillföras fastigheten Vallentuna-Ekeby 1:6.

Gemensamhetsanläggning

Bebyggelsen inom området består huvudsakligen av småhus, som avses upplåtas med äganderätt. Gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen krävs för entrégator, VA-ledningar på kvartersmark och lekplatser.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelning av utbyggnadskostnaderna behandlas i exploateringsavtal mellan parterna. Inom planområdet finns endast en privatägd fastighet, Vallentuna-Ekeby 1:5. Denna omfattas inte av exploateringsavtal och planförslaget innebär inga nya kostnader för väg- och VA-utbyggnaden.

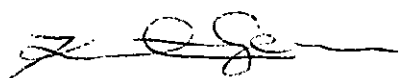
TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

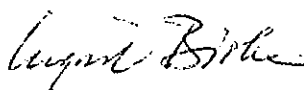
För planområdet har översiktlig vägutredning, översiktlig VA-utredning, bullerutredning samt viss geoteknisk utredning utförts, se planbeskrivningen.

Vid bygglovprövning kan krävas kompletterande grundundersökning. Vid bygglovprövning krävs radonmätning, varvid tillåtet gränsvärde är 200 Bq/m³.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning



Kristina Gewers
Plan & exploateringschef



Ingrid Birke
Exploateringsingenjör