



Kommunledningskontoret

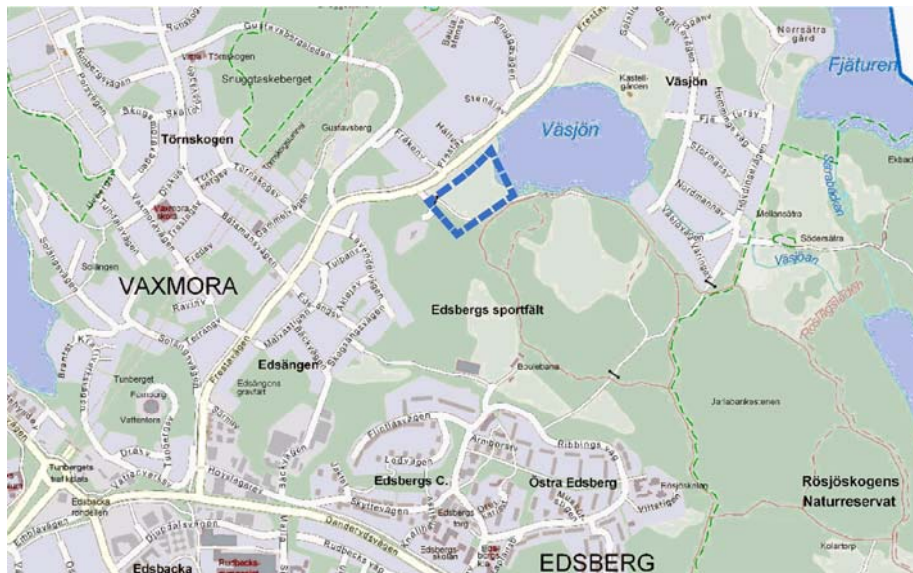
Emma Tönnerfors  
Planarkitekt  
08-579 216 32

2014-10-21  
Sida 1 av 13

Dnr. 2014/0120 KS 203

# Ändring genom tillägg till del av detaljplan nr 637 för Väsjön Mellersta

Väsjöområdet i Edsberg, Sollentuna kommun



## Planhandlingar

- Tillägg till Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning
- Tillägg till Plankarta
- Plankarta för underliggande detaljplan nr 637
- Planbeskrivning för underliggande detaljplan nr 637
- Genomförandebeskrivning för underliggande detaljplan nr 637

**Dpl 655 Laga kraft 2014-12-09**

## Syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att möjliggöra för en utbyggnad av en småskaligare kvartersindelning inom Väsjön Mellersta med inslag av både flerbostadshus och stadsradhus. Tilläggsbestämmelserna syftar även till att skapa en större variation i gestaltning av byggnader och taklandskap genom att ändra begränsningen av takens utförande.

## Planuppdrag

Kommunledningskontoret fick 2014-03-25 §41 i uppdrag att, genom tillägg till detaljplan nr 637 för Väsjön Mellersta, se över och ändra de bestämmelser som krävs för att en kunna genomföra en småskaligare och mer varierad bebyggelsestruktur på ett ändamålsenligt sätt.

## Planförfarande

Ändringarna innebär små justeringar av gällande planbestämmelser inom mark där kommunen är ensam markägare. Ändringarna bedöms inte vara av allmänt intresse och är förenliga med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande av denna. En ändring genom tillägg till detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att göras. Planändringen föreslås hanteras med tillämpning av s.k. enkelt planförfarande enligt 5 kap 7§ Plan- och bygglagen.

### **Behovsbedömning och förenlighet med 3-6 kap Miljöbalken**

Inför att förslag till detaljplan upprättas ska en bedömning göras huruvida planen kommer att medföra betydande miljöpåverkan (EG- direktiv 2001/42, införlivad i svensk lag 2005-07-01).

Behovsbedömningen sker utifrån bedömningskriterierna i Bilaga 4 till förordningen om MKB: 1998:905. Ställningstagandet är att de tilläggsbestämmelser som planeras till gällande detaljplan är av begränsad omfattning och inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan vilket medför att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte kommer att göras.

Motiven till ställningstagandet är:

Förändringen är av begränsad omfattning inom mark som redan är detaljplanelagd för bebyggelse. Miljöpåverkan av genomförandet av gällande detaljplan prövades i och med antagandet av denna. Till gällande detaljplan nr 637 hör en miljökonsekvensbeskrivning, daterad 2010-01-26.

## Planområdet

Området är idag obebyggt men omfattas av detaljplan för Väsjön Mellersta, nr 637, som medger ca 800 bostäder. Området för tilläggsbestämmelserna utgör **en del** av detaljplan nr 637. Det område som inte omfattas av tilläggsbestämmelser utgörs av Frestavägen och bebyggelsen närmast

Frestavägen. Motivet till avgränsningen är att bebyggelsen utefter Frestavägen gestaltningsmässigt hänger ihop med den planerade bebyggelsen som ligger norr om Frestavägen och att det inte finns möjlighet att åstadkomma en småskaligare kvartersindelning med ytterligare utfarter mot Frestavägen pga trafiksäkerhetsskäl. Vidare ingår inte användningsområdet för skola i planområdet för tilläggsbestämmelser. Eventuella behov av ändringar inom skolområdet avses att behandlas i ett separat tillägg.

Tilläggsområdet omfattar 5 fastigheter; Edsberg 10:2, Edsberg 10:8 samt Törnaskogen 4:22, Törnaskogen 4:55 och Törnaskogen 4:56. Sollentuna kommun äger all mark inom området.

## Tidigare beslut och ställningstaganden

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2012-12-12, ingår planområdet i ett område som ska utvecklas mot en tät bebyggelse med blandade funktioner. Området mellan Edsberg och Väsjön ska utvecklas med en urban och småskalig kvartersbebyggelse.

### Strandskydd

Strandskyddet inom planområdet upphävdes av Länsstyrelsen 2010-09-20.

### Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan nr 637 för Väsjön Mellersta. Planen antogs 2011-04-13 § 43 och vann laga kraft 2014-01-22. Genomförandetiden pågår fram till 2019-01-22. Kommunen är ensam markägare i området.

Detaljplanen för Väsjön Mellersta medger en utbyggnad av ca 800 lägenheter i flerbostadshus, införlivade i sex, relativt storskaliga, kvarter ned mot Väsjön där ett centralt torg planeras. Utefter Väsjöns strand planeras en strandpromenad med brygganläggningar som förbinder de norra och södra delarna med varandra. Inom området planeras även för en skola för ca 800 elever.

Gällande detaljplan för Väsjön Mellersta är relativt flexibel i sin utformning av byggrätterna. Placering av byggnader inom kvartersmarken regleras endast genom bestämmelsen att huvuddelen av byggnaderna ska placeras i gräns mot gata eller torg. För att styra placering av garagedfarter finns utfartsförbud som endast tillåter in- och utfart till kvarteren på vissa platser. Huvuddelen av bebyggelsen utgörs av 4- våningshus. Utefter Edsbergs allé och den centrala gatan ned mot Väsjön utgörs bebyggelsen av 5- våningshus med möjlighet att bygga upp till 7 våningar vid det centrala torget. Taken ska vara flacka med om högst 10 graders takvinkel. Utöver våningsbestämmelse regleras byggnadernas höjd genom en bestämmelse om högsta totala höjd över nollplanet. Den totala höjden omfattar även skorstenar och dylikt. Inom delar av kvarteren finns en bestämmelse om att högst 80 % av marken får bebyggas och minst 60% kvartersmarken ska utgöras av bostäder.

## Bakgrund

Detaljplanen för Väsjön Mellersta, nr 637, antogs i april 2011 och vann laga kraft i januari 2014, efter ca 3 års överklagandetid. Efter att detaljplanen för Väsjön Mellersta antogs i april 2011, har kommunen arbetat vidare med angränsande planetapper inom Väsjöområdet, söder och norr om Väsjön Mellersta. I samband med det arbetet har kommunen genomfört ett antal dialoger och samtal med närboende i Edsberg och omnejd för att fånga in deras synpunkter på områdets framtida utveckling. Denna process har resulterat i att visionen för Väsjöområdet har mognat och landat i en vision som i högre grad bygger på att ta till vara och utveckla platsens identitet och kvaliteter i utformningen av området. I Södra Väsjöområdet, som är länken mellan Väsjön Mellersta och Edsberg har visionsarbetet gett sitt uttryck i en småskalig kvartersstruktur och en varierad bebyggelse med en blandning av stadsradhus och flerbostadshus. Områdets identitet inom aktivitet och friluftsliv och dess kvaliteter med närheten till naturen och det kuperade landskapet har tillvaratagits i gestaltning och placering av bebyggelsen.

För att de gestaltningsidéer som blivit profilerande för Väsjön ska genomsyra hela Väsjöområdet behöver kvarteren i Väsjön Mellersta anpassas till kvartersstruktur och skala i omgivande planetapper.

Ett förslag har tagits fram där kvarteren i Väsjön Mellersta anpassas i skala och gestaltning till angränsande planområden. Förslaget rymmer till stora delar inom gällande detaljplan för Väsjön Mellersta men för att kunna genomföra förslaget på ett ändamålsenligt sätt krävs mindre justeringar gällande bl.a. utfartsförbud och takvinkel samt mindre justeringar av gränsen för mark som inte får bebyggas i syfte att få till bra mått på gårdsrummen.

## Planförslag

De sex större kvarteren som är planlagda för bostadsändamål i gällande detaljplan avses att delas in i 14 mindre kvarter. Bebyggelsen kommer att präglas av flerbostadshus med inslag av stadsradhus. Stadsradhusen kommer framförallt att lokaliseras till de centrala delarna av kvarteren. Stadsradhusen kommer även att finnas som inslag utefter lokalgatorna, som pusselbitar mellan flerbostadshusen.

Gestaltningen av bebyggelsen ska präglas av en variation och en småskalighet som möjliggörs genom ökad flexibilitet i detaljplanen och genom en småskalig fastighetsindelning och delaktighet från många aktörer. Taklandskapet ska präglas av en varierad och omsorgsfull gestaltning. Takens utförande har stor betydelse för området då det till stora delar upplevs ovanifrån, se illustration på sid 6.



*En småskaligare indelning av kvarteren med en blandning av flerbostadshus och stadsradhus*

De stråk, som i underliggande detaljplan, är planlagda som mark för bostadsändamål och som får byggas över/ under med planterbart bjälklag avses att nyttjas som kvartersgator och som planterade, öppna dagvattenstråk. De öppna dagvattenstråken syftar till att på ett estetiskt tilltalande och naturligt sätt ta hand om områdets dagvatten så att de reningskrav som finns i underliggande detaljplan kan klaras. Dagvattenstråken kopplas samman med det öppna dagvattenstråk som går från dagvattendammarna på Sportfältet via Södra Väsjön ned mot Mellersta så att en sammanhängande dagvattenstruktur erhålls.

## Tilläggsbestämmelser

Till detaljplan nr 637 för Väsjön Mellersta hör en mängd bestämmelser. Förslaget ryms i huvudsak inom gällande bestämmelser.

För att genomföra förslaget på ett ändamålsenligt sätt avses några bestämmelser upphävas och några avses att ändras avseende dess innehåll. Övriga bestämmelser kommer att fortsätta att gälla parallellt med aktuellt tillägg. Ändringar av gällande bestämmelser gäller endast inom tilläggsbestämmeområdet.



*Visionsbild över gestaltningen i Väsjön Mellersta, bild: Dinell Johansson*

### Bestämmelser som upphör att gälla

#### **Takvinkel**

I gällande detaljplan finns en bestämmelse som reglerar att taken ska vara platta eller flacka med högst 10 graders lutning.

För att kunna åstadkomma variation i bebyggelsens gestaltning och uttryck i enlighet med visionsbilden ovan föreslås att bestämmelsen om en högsta takvinkel på 10 grader upphävs.

#### Konsekvenser

Genom att upphäva bestämmelsen om högsta takvinkel ges större frihet när det gäller gestaltning av taklandskapet, förslaget innebär att både platta tak och sadeltak är möjliga inom området. Förslaget möjliggör en variation och småskalighet i taklandskapet jämfört med underliggande detaljplan, se visionsbilden ovan.

Begränsning av bebyggelsens höjd, som anges i underliggande detaljplan nr 637, kommer fortsättningsvis att gälla med enda skillnaden att skorstenar och dylikt tillåts att sticka upp ovan den angivna höjden, se ändring av bestämmelser nedan.

## Tillägg till planbestämmelser i underliggande detaljplan

### **Gestaltning av taklandskapet ska ges stor arkitektonisk omsorg.**

Planområdet upplevs till stora delar uppifrån, från Väsjöbacken eller från höjderna norr om planområdet. Gestaltningen av taklandskapet har därmed en stor betydelse för områdets profil och karaktär, se visionsbild på sid 6.

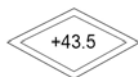
Bestämmelsen understryker vikten av att se taken som områdets femte fasad där gestaltningen av taklandskapet ska bidra till den småskalighet och variation som kommunen vill uppnå med tillägsbestämmelserna till detaljplan nr 637.

#### Konsekvenser

Genom det nya tillägget till bestämmelser och genom att upphäva bestämmelsen om högst 10 graders taklutning skapas förutsättningar för ett individuellt arkitektoniskt formspråk och för en större variation i gestaltningen av bebyggelsens taklandskap.

## Ändring av planbestämmelser i underliggande detaljplan

### **Högsta nockhöjd**



I underliggande detaljplan begränsas bebyggelsens höjd genom angivelse av högsta totalhöjd på plankartan. Totalhöjden omfattar även skorstenar och dylikt. I några kvarter i den underliggande detaljplanen är det svårt att rymma takens uppskjutande delar, så som tex. skorstenar, inom den totalhöjd som finns angiven i den underliggande detaljplanen. För att skorstenar m.m. ska kunna anordnas på ett ändamålsenligt sätt ändras bestämmelsen om högsta totalhöjd till att avse högsta nockhöjd. Nockhöjden avser takkonstruktionens högsta del och innebär att skorstenar och dylikt får sticka upp ovan nockhöjden.

#### Konsekvenser

Ändringen bedöms utgöra en mindre avvikelse jämfört med den tillåtna totalhöjden i underliggande detaljplan.

Ändringen innebär att den högsta delen av husens takkonstruktion ska rymmas inom den höjdangivelse som anges i underliggande detaljplan och att skorstenar och dylikt kan anordnas ovanför denna.

### **Föreskriven höjd över nollplanet**

För att bättre anpassa gatustrukturen inom planområdet till mötet med Södra Väsjöområdet kan höjdsättningen av gatorna i underliggande detaljplan behöva ändras med +/- 0,5 m. För att möjliggöra en större frihet vid projekteringen av gatorna ändras bestämmelsens lydelse till ” föreskriven höjd över nollplanet, +/- 0,5 m”. Gatuhöjderna utefter Väsjön och vid mötet med Frestavägen påverkas inte av förändringen och utgör utgångspunkter vid höjdsättningen av områdets gator.

#### **Konsekvenser**

Förändringarna kommer att vara marginella och möjliggör en bättre terränganpassning av gatorna än i gällande detaljplan. Eftersom kommunen är ensam markägare i området påverkas ingen enskild av förändringen. Gatuhöjderna kommer att vara preciserade vid försäljning av marken.

### **Ändrad gränsdragning av bestämmelsen ”marken får byggas över/under med planterbart bjälklag”**

De centrala stråken i området är i gällande detaljplan planlagda för bostadsändamål och som mark som får byggas över/under med planterbart bjälklag. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för garage under gårdarna.

På några platser i kvarteren justeras gränsdragningen för det område som får byggas över/under med ett planterbart bjälklag. Inom de områden där bestämmelsen upphävs övergår byggrätten på intilliggande kvartersmark att gälla, dvs **IV f<sub>1</sub>, f<sub>2</sub>, f<sub>3</sub>, f<sub>s</sub>**. Justeringen av bestämmelseområdets utbredning är i huvudsak marginell, ca 1-2 meter. I två kvarter har området, där marken får underbyggas med garage, en större och avvikande utbredning. I dessa kvarter justeras gränsens dragning i lite större omfattning i syfte att möjliggöra för en lämpligare placering av radhusen inne i kvarteren.

#### **Konsekvenser**

Förslaget innebär att några byggrätter tillkommer på mark som i underliggande detaljplan är planlagd som mark för bostadsändamål och som får underbyggas med garage. Tillkommande byggrätter kompenserar bl.a. för de byggrätter som försvinner där kvartersgator dras. Eftersom kommunen är ensam markägare påverkas ingen enskild sakägare av förslaget.

### **Utfartsförbud**

I den gällande detaljplanen råder utfartsförbud på flera platser i området, bl.a. längs med huvudgatan Edsbergs allé och utefter



den centrala lokalgatan som går mellan Väsjön och Edsbergs allé.

Bestämmelser om utfartsförbud upphävs på fyra ställen. Syftet är att möjliggöra för en kvartersgata med angöring till radhusen i kvarteren.

Konsekvenser

Ändringen innebär bl.a. att det stora kvarteret närmast skolan kan delas in i fyra mindre kvarter och att man kan angöra kvartersgatorna på ett bra sätt.

- f 1** Bestämmelse om att huvuddelen av byggnad ska placeras i gräns mot torg eller gata eller indragen högst 0.5 meter från gränsen ändras i dess lydelse till att även omfatta kvartersgator. Syftet är att möjliggöra för placering av bebyggelse utefter de kvartersgator som planeras inom kvarteren.

Konsekvenser

Ändringen möjliggör placering av stadsradhus utefter de planerade kvartersgatorna i kvarteren och därmed även en småskaligare kvartersindelning. Kommunen är ensam fastighetsägare inom området vilket gör att ingen enskild sakägare berörs av ändringen.

### **Våningsantal**

För att bebyggelsen ska upplevas som småskalig finns i gällande detaljplan en bestämmelse om att översta våningen ska vara indragen med 2 meter från gatan. Syftet med bestämmelsen är att upplevelsen av antalet våningar minskas med en våning sett från gatan.

Den gällande bestämmelsen omformuleras i syfte att skapa en större flexibilitet och frihet i valet av metod för att minska den upplevda höjden på bebyggelsen.

Bestämmelsen ändras så att den översta våningen ska rymmas inom det område som bildas där ett plan med 45 graders lutning skär fasadplan på en nivå om högst 1,20 meter över färdig golvnivå på översta våningen. Gavelfasader omfattas inte av bestämmelsen. Takkupor och frontespiser får sticka ut utanför det 45 gradiga skärningsplanet. Takkupors och frontespisers sammanlagda längd får ej uppta mer än 50 % av takens längd.

Konsekvenser

Ändringen ger en frihet i valet av takutförande genom att möjliggöra både indragen våning och sadeltak, variationen som den nya bestämmelsen möjliggör ger i sin tur en småskaligare

gestaltning av bebyggelsen och taklandskapet. Enligt ändringen kommer den upplevda skalan att hållas nere även mot gårdarna jämfört med bestämmelsen i gällande detaljplan där översta våningen endast ska vara indragen mot gatan.

## Tillägg till genomförandebeskrivning

Till detaljplanen för Väsjön Mellersta, nr 637, hör genomförandebeskrivning, daterad 2011-02-07. Följande delar utgör tillägg till den underliggande genomförandebeskrivningen. Underliggande genomförandebeskrivning fortsätter att gälla parallellt med aktuellt tillägg

### Organisatoriska frågor

Planarbetet bedrivs med s.k. enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900 5 kap 7§ och bedöms kunna följa nedanstående tidplan.

#### Tidplan

Juni-augusti 2014	Samråd
Oktober 2014	Granskning
November 2014	Antagande

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för den del som omfattas av tilläggsbestämmelser är fem år från den dag då planändringen vinner laga kraft.

Genomförandetiden i den underliggande detaljplanen nr 637 går ut 2019-01-22. Den del av underliggande detaljplan nr 637, som berörs av tilläggsbestämmelserna ges förnyad och samma genomförandetid som i tillägg till detaljplan nr 637. Eftersom kommunen är ensam fastighetsägare inom området så påverkas ingen annan part av planerad ändring genom tillägg till detaljplan.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Tilläggsbestämmelserna berör del av detaljplan nr 637. Området som berörs av tilläggsbestämmelserna består av 5 fastigheter; Edsberg 10:2, Edsberg 10:8 samt Törnskogen 4:22, Törnskogen 4:55 och Törnskogen 4:56. Sollentuna kommun äger all mark inom området.

#### Allmänplats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och drift av denna.

#### Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark. Kommunen kommer att vara fastighetsägare till de kvartersgator som planeras i området

där öppna dagvattenstråk anläggs (A,B,C på illustration på sid 11) och ansvarar för utbyggnad och drift av dessa.

### Ledningar

SEAB ansvarar för utbyggnad och drift av ledningar i form av fjärrvärme, VA, och el till förbindelsepunkt för respektive ledningsslag. Därefter ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och drift av servisledningar och övriga installationer. Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella inom kvartersmark då kvarteren kommer att delas in i flera fastigheter.



*Illustration, visar de kvartersgator där kommunen är fastighetsägare*

### Dagvatten

De stråk, som i underliggande detaljplan endast får byggas över /under med ett planterbart bjälklag, föreslås utformas för att ta hand om dagvattnet från omgivande bebyggelse. Avsikten är att samla dagvattnet i en öppen dagvattenhantering med fördröjning, sedimentering och rening innan vattnet når Väsjön. Föreslagen dagvattenhantering syftar till att nå de reningskrav som finns i underliggande detaljplan gällande dagvattnet.

Dagvattenstråken ligger på kvartersmark där kommunen är fastighetsägare. SEAB ansvarar för utbyggnad av de allmänna dagvattenanläggningar som byggs ut på kvartersmark där kommunen är fastighetsägare.

Fastighetsägaren ansvarar för utförandet av de anläggningar som utgör fastighetens va- installation, även innefattande de dagvattenanläggningar som krävs inom fastigheten för fastighetens behov.

## **Avtal**

Avtal kommer att träffas med SEAB avseende utbyggnaden av de anläggningar som SEAB ska vara huvudman för.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Kommunen avser att sälja den mark som får bebyggas med bostäder. Nya fastigheter bildas genom avstyckning. Kommunen ansvarar för att ansöka om avstyckning av fastigheter som kommunen säljer. Byggherren bekostar avstyckning för respektive fastighet.

Kommunen kommer att teckna köpe- och exploateringsavtal med byggherrar för att reglera markförsäljning, fastighetsbildningsfrågor och övriga frågor för genomförandet av bostadskvarteren.

Servitut och gemensamhetsanläggningar kommer att bildas i erforderlig omfattning för garage, gårdar och ledningar.

## **Medverkande tjänstemän**

Emma Tönnerfors, planarkitekt, kommunledningskontoret  
Gustav Thörnqvist, exploateringsingenjör, Projektledarhuset