

The map displays a topographic view of a residential area in Stockholm, Sweden. A large orange-shaded area is labeled 'D III' with a volume of 8000 m³. Other areas are labeled 'P' (parking), 'NATUR' (nature), and 'VALSTA'. Streets shown include 'LOKAL GATA', 'HUVUDGATA', and 'VALSTA'. A tunnel is indicated near the bottom center. The map also shows existing buildings and infrastructure.

	Fastighetsgräns
	Traktgräns
	Kommungräns
	Servitutsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Fastighetsbeteckning
	Samfällighet
	Byggnader, fasadlinjer redovisade
	Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
	Staket
	Häck
	Stödmur
	Stenmur
	Stänt
	Trappa
	Väg
	Gångstig
	Kantsten
	Järnvägsspår
	Valtendrag
	Bäck
	Dike
	Ägostagsgräns
	Lövskog
	Barrskog
	Träd
	Åker
	Äng
	Kärr
	Berg i dagen
	Fornminne
	Nivåkurvor
	Ellledning
	Teleledning
	Strandlinje
	Avvägd höjd
	Rutnätspunkt

Mätklass 2
Koordinatsystem i plan: ST 74
Koordinatsystem i höjd: RH 00

Sundveda

PLANOMRÅDE

Sporthall

Valsta

Steninge

ÖVERSIKTSKARTA

DNR	BET
BTN 06-342	253

Antagen av kommunfullmäktige
2007-10-18 § 220
Laga kraft 2007-11-22

Detaljplan för

Särskilt boende och förskola vid Ymerplan

omfattande del av fastigheterna Ekill 6:1 och
Valsta 4:15-16 i Sigtuna kommun, Stockholms län



Översiktskarta



Detaljplan för

Särskilt boende och förskola vid Ymerplan

omfattande del av fastigheterna Ekilla 6:1 och
Valsta 4:15-16 i Sigtuna kommun Stockholms län

Antagandehandling

Antagen av kommunfullmäktige
2007-10-18 § 220
Laga kraft 2007-11-22

PLANBESKRIVNING

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser och grundkarta	2007-09-25
Planbeskrivning	2007-09-25
Genomförandebeskrivning	2007-09-25
Utlåtande	2007-09-25

Övriga handlingar

Fastighetsförteckning	2007-06-27
Trafikbullerutredning, Ramböll	2007-05-30
Samrådsredogörelse	2007-06-19

PLANENS SYFTE

Den starkt ökade efterfrågan på särskilt boende i Märsta/Valsta- området har föranlett kommunledningen att utreda förutsättningarna för att etablera ett nytt boende med ca 70 lägenheter på nuvarande bollplan, Ymerplan, i Valsta. I projektet ingår även lokaler för daglig verksamhet samt lokaler för hemvård.

Planen skall dessutom beakta utbyggnadsbehov för intilliggande Ymer förskola med ca 300 m², vilket motsvarar 30 – 40 nya platser.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En prövning av projektets miljöpåverkan har genomförts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Bedömningen sker utifrån påverkan av människors hälsa och säkerhet, natur- och kulturintressen, friluftsliv, resurshushållning samt lokalklimat. Planens genomförande har inte bedömts medföra några konsekvenser som innebär betydande påverkan av miljön enligt ovan nämnda kriterier. Den nya planen medger en förändring som är förenlig med kringliggande markanvändning, gatustruktur och kommunikationer. Miljökonsekvensbeskrivning erfordras därför inte.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet utgörs i huvudsak av en grusad idrottsplan belägen strax nordväst om vattentornet i Valsta. Planområdet omfattar del av fastigheterna Ekillä 6:1, Valsta 4:15 (mindre del) och Valsta 4:16. Planen omfattar totalt ca 3,5 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Sigtuna kommun, förutom parkeringsytan i nordväst som ägs av AB Sigtunahem.

Planförfarande

Planärendet skall hanteras med normalt planförfarande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2002

Området är redovisat som tätortsområde – krav på detaljplan.

Detaljplaner

Största delen av området är inte tidigare detaljplanlagt. För angränsande bostadsområden i norr och söder gäller detaljplanerna nr 88 resp nr 64 i Märsta.

Program för planområdet

Utbyggnaden överensstämmer med översiktsplanens intentioner varför något särskilt program inte anses vara nödvändigt.

PLANOMRÅDET

Natur

Mark och vegetation

Ymerplan är en fullstor grusad fotbollsplan. Behovet av planen har kraftigt minskat i samband med öppnandet av Midgårdsvallen vilket gör det möjligt att bebygga markområdet. Planen ligger i direkt anslutning till Vattentornsparken som genomgår en kraftig kvalitetshöjning med bl.a. vattentrappa, damm, siktröjningar och planteringar i tallskogen.

Väster om Midgårdsvägen vidtar naturmarksområde med elljusspår.

För den angränsande bebyggelsen innebär förslaget att den grusade bollplanen ersätts med en bebyggelse för särskilt boende med tillhörande utemiljöer och planteringar. Vid förskolan föreslås tomt utvidgas något österut mot parken för att ge ett större inhägnat lekområde. Förskolans tillbyggnad planeras ligga väster om befintlig byggnad.

Geotekniska förhållanden

Enligt geoteknisk översiktskarta består marken i huvudsak av morän på fast berggrund. Inslag av postglacial lera kan förekomma under tänkta bebyggelseområden men bedöms vara fast lagrad. Behov av grundförstärkningsåtgärder förväntas inte.

Radon

Området har normal radonrisk enligt översiktlig kartering.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornminnen finns registrerade.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Den planerade byggnadskroppen för särskilt boende uppförs i två våningar och innefattar ca 70 lägenheter för vårdtagare samt tillhörande utrymmen för verksamheten såsom gemensamma kök, samlingsrum, matsalar, mottagningskök och tekniska utrymmen. Lägenheterna grupperas i boendeenheter dels för dementa med stort vård- och omsorgsbehov, dels för icke dementa med stort omvårdnadsbehov. I byggnaden ska också skapas utrymmen för daglig verksamhet samt lokaler för hemvården.

Totalt kommer vårdanläggningen att omfatta ca 6000 m² bruttoarea (BTA) fördelade på två våningar. Planen ger utrymme för inredning av ett tredje våningsplan där även tekniska utrymmen (ventilation mm) kan inrymmas.

Parallellt med planarbetet utarbetas ett mer detaljerat program för boendets funktioner, innehåll och standard. Programmet kommer även att ge förutsättningarna för den omgivande utvändiga miljön med gårdsbildningar och uteplatser. Därigenom kan det skapas utomhusmiljöer som är anpassade till de behov som ett särskilt boende har.

Efterfrågan på förskoleplatser förväntas öka då det inom stadsdelen planeras en avsevärd mängd nya bostäder. Av detta skäl föreslås en byggrätt för en tillbyggnad av av den befintliga förskolan Ymer med ca 300 m² vilket ger ett tillskott på 35 - 40 platser.

Gestaltning

Stadsdelen Valsta är ett exempel på byggande under den så kallade miljon-programtiden. Något som kännetecknar Valsta är trafikmatningen utifrån och husen som grupperats kring ett centralt grönt stråk med inslag av centrumfunktioner. Den tillkommande bebyggelsen placeras i enlighet med denna tanke, i kanten av området och med trafikmatning utifrån. Nya byggnader ska anpassas i riktning och utformning så att de kan upplevas som ett modernt komplement till en befintlig struktur. Det är viktigt att det centrala gröna stråket även fortsättningsvis binder samman de olika samhälls- och centrumfunktionerna samtidigt som det är en plats för rekreation, promenader och utblickar mot omgivningarna.

Den yttre miljön kring planerad bebyggelse bör ägnas särskild omsorg. Övergångar mellan kvartersmark och allmän platsmark utformas så att underhåll och skötsel kan skötas rationellt och samtidigt vara gröna miljöer som tillför mervärden.

Tillgänglighet

Med hänsyn till den tänkta bebyggelsens användning måste anläggningarna planeras med stor hänsyn till olika funktionshinder. Planområdet är också lättillgängligt för angöring via, gång- och cykelstråk, buss och vägar samt väl placerat i Valstaområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Trafikmatningen sker via den befintliga Midgårdsvägen (huvudgata).

Ymergatans anslutning mot Midgårdsvägen flyttas ca 50 meter söderut till befintlig parkeringsinfart. Därigenom blir tillgängligheten till den befintliga parkeringen visuellt tydligare och infarten minskar störningar av bostadsområdet från personbilstrafik och varutransporter till och från vårdanläggningen.

I områdets södra del leder en befintlig gata fram till förskolan Ymer. Denna föreslås ligga kvar och även bli tillfart till det särskilda boendets huvudentré. Angöring för besökande kommer därigenom att ske från söder, medan varutransporter angör från norr via Ymergatan i dess nya läge. Den befintliga parkeringen vid södra infarten blir kvartersmark. Den kan dels fungera som personalparkering till förskolan under vissa tider men också vara tillgänglig för personer som vill besöka Vattentornsområdet.

Utrymme för en vändplan skapas vid förskolan så att angörande fordon normalt inte ska behöva backa för att vända. I anslutning till vändplanen ges också möjlighet till några parkeringsplatser på kvartersmark för de som hämtar och lämnar vid förskolan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen i norr förlängs så att den ansluter till infartsvägen vid det särskilda boendets lastintag

Parallellt med Midgårdsvägen skapas också en gång- och cykelförbindelse till busshållplatsen i områdets södra del.

Öster om förskolan ges den befintliga gångvägen delvis en ny sträckning till följd av förskoletomtens utvidgning och ansluts till befintligt gång- och cykelväg längs infartsvägen till förskolan Ymer.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Midgårdsvägen, ca 50 meter söder om det särskilda boendets huvudentré.

Parkering

Antalet parkeringsplatser för det särskilda boendets anställda, besökande och hemtjänst beräknas till ca 40 p-platser. Dessa placeras väster om byggnaden i anslutning till huvudentrén. Därutöver bör ett tiotal platser med uttag för motorvärmare anläggas för tjänstefordon och personal.

Ett 40-tal p-platser på Sigtunahems befintliga parkeringar tas i anspråk för vändplats och tillfart till det särskilda boendet. Dessa kan kompenseras med en ny parkeringsyta mellan nuvarande infart på Ymergatan och den infart som föreslås. Planen medger också, som tidigare detaljplan, byggrätt för parkeringsdäck i ett plan för eventuella framtida behov.

Vid infarten till förskolan reserveras ett tiotal platser för personalparkering.

Service

Avståndet till Valsta centrum med ett varierande serviceutbud är ca 500 m.

Störningar

Trafikbuller från Midgårdsvägen har översiktligt beräknats bli ca 55 dB(A) vid de hushörn som ligger närmast vägen (beräkningen baseras på 50 km/h och 3500 f/d 10% tunga fordon). För att säkerställa att godtagbara ljudnivåer kan uppnås ges i planen rätt att uppföra bullerplank mot Midgårdsvägen. Trafikbullerberäkningen kan behöva kompletteras när byggnaden fått mera slutgiltig form. För inomhusmiljön utgör inte trafikbuller något problem. Vid utformning av byggnaden skall möjlighet skapas för uteplats på tyst sida.

Teknisk försörjning

Anläggningarna ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Diagonalt över fotbollsplanen går idag en kraftig huvudvattenledning (diam 500 mm) från vattentornet. Denna ledning, som ägs av Norrvatten, är viktig för vattenförsörjningen av bland annat Sigtuna stad. Ledningen kan inte byggas över och det behövs 10 m skyddsavstånd på vardera sidan av ledningen. Det är önskvärt att ett särskilt boende inte byggs i mer än två våningar för att få rationella inbördes samband. För att få plats med byggnaden ska därför denna ledning dras om utanför den tänkta byggrätten på en sträcka av ca 130 m. Ledningen flyttas och läggs utmed Midgårdsvägen.

Strax norr om bollplanen finns en kommunal dagvattenledning (diam 800mm) som på en sträcka av ca 75 m ska flyttas norrut för att inte komma i konflikt med byggnaden. Dagvattenhanteringen ska följa anvisningarna i dokumentet "Riktlinjer för dagvatten" som antogs av kommunfullmäktige 2003-01-20.

Norr om bollplanen ligger även en hög- (20 kV) och en lågspänningskabel vilka ingår i Vattenfalls ledningsnät. Transformatorkapacitet finns i tillräcklig omfattning varför ingen mark behöver reserveras för en ny station.

Bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät som finns framdraget i angränsande bostadsområde. Andra alternativ till uppvärmning kan av kostnadsskäl bli aktuella.

Åtkomligheten för vatten- och dagvattenledningar säkras i detaljplan med u-områden (mark som hålls tillgänglig för allmänna ledningar). Dessa anläggningar, liksom el och eventuell fjärrvärmeledning inom området, kan säkerställas genom ledningsrätt.

Hushållsavfall sorteras och tas om hand av kommunens entreprenör.

Lek och rekreation

Under de senaste åren har det centrala grönområdet genom Valsta rustats upp och lektyr med redskap har anordnats i förskolans närhet. Väster om Midgårdsvägen sträcker sig ett stort skogsområde med strövområden och motionsslingor.

BARNKONSEKVENSER

Planförslaget innebär att ytor som hittills kunnat användas för lek och spel tas i anspråk för annat ändamål. Nya bollplaner har uppförts dels på Midgårdsvallen och dels öster om Vattentornsparken mellan Sagaskolan och Valtaskolan. Dessa är även byggda med moderna beläggningsmaterial som är skonsammare vid fall än traditionella grusplaner.

Sammantaget med de tillgångar som i övrigt finns i området bör barnens tillgång till lek- och bollytor vara väl tillgodosedda.

BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

För trygghet och säkerhet är god belysning på gång- och cykelvägar av stor vikt. I den planerade byggnaden för särskilt boende pågår verksamhet dygnet runt och kringliggande tomtmark blir belyst.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret i samverkan med AB Sigtunahem, Arcum arkitektkontor ab genom arkitekterna SAR/MSA Lennart Persson och Annika Nurmi, samt Arkitekt SAR/MSA Maud Botéus, Arosgruppen arkitekter AB.

Märsta 2007-09-25

Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef

Christina Bolinder
Planarkitekt



Detaljplan för
**Särskilt boende och förskola
vid Ymerplan**
omfattande del av fastigheterna Ekill 6:1 och
Valsta 4:15-16 i Sigtuna kommun, Stockholms län

Antagandehandling

Antagen av kommunfullmäktige
2007-10-18 § 220
Laga kraft 2007-11-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser och grundkarta	2007-09-25
Planbeskrivning	2007-09-25
Genomförandebeskrivning	2007-09-25
Utlåtande	2007-09-25

Övriga handlingar

Fastighetsägareförteckning	2007-06-27
Trafikbullerutredning, Ramböll	2007-05-30
Samrådsredogörelse	2007-06-19

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Enligt tidplanen förväntas detaljplanen antas av kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2007. Byggstart för det särskilda boendet kan tidigast ske våren 2008 med inflyttning i slutet av 2009.

Förskolans utbyggnad planeras vara färdig för inflyttning hösten 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvar och huvudmannaskap

Exploatören svarar för och bekostar genomförandet av det särskilda boendet.

Exploatören för det särskilda boendet är ännu ej utsedd.

Komfast, Sigtuna kommun, svarar för och bekostar genomförandet av förskoleutbyggnaden.

Sigtuna kommun är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Avtal som reglerar överlåtelse av mark för lokalgata och parkering skall tecknas mellan Sigtuna kommun och AB Sigtunahem.

Avtal som reglerar köp av del av Sigtuna kommuns fastighet Ekill 6:1 samt utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar kommer att upprättas mellan Sigtuna kommun och exploatören.

Avtal som avser flytt av befintlig huvudvattenledning upprättas mellan Sigtuna Kommun och Norrvatten.

Avtal om inrättande av gemensamhetsanläggning för väg/vändplats skall tecknas mellan AB Sigtunahem och exploatören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken inom planområdet ägs idag av Sigtuna kommun samt AB Sigtunahem. Del av kommunens fastighet Ekill 6:1 styckas av för det särskilda boendet och säljs till exploatören.

Ymergatan får delvis ny sträckning, vilket förutsätter reglering av mark. Gatumark överförs till kvartersmark för parkering och kvartersmark tas i anspråk för gatumark på allmän plats. Dessa regleringar berör Sigtuna kommuns fastighet Ekill 6:1 samt AB Sigtunahems fastigheter Valsta 4:16 och 4:15.

För kommunaltekniska anläggningar har i detaljplanen lagts in u-områden. Anläggningarna inom dessa u-områden säkerställs med ledningsrätt.

Om byggrätten för parkering/garage, PI, nyttjas förutsätts att befintliga fjärrvärmeledningar läggs om och samordnas med den nya byggnaden eller flyttas.

För gång- och cykeltrafikanter har x-områden lagts in och säkerställs genom avtalsservitut.

Flytt av huvudvattenledning medför att befintlig ledningsrätt behöver ändras.

Gemensamhetsanläggning avses bildas för väg/vändplats. Ingående fastigheter avses vara avstyckning från Ekill 6:1 och Valsta 4:16.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder söks och bekostas av berörda parter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för det tekniska och ekonomiska genomförandet av detaljplanen för det särskilda boendet liksom framtida drift- och underhållskostnader.

Komfast, Sigtuna kommun, svarar för tillbyggnaden av Ymer förskola.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret i samverkan med AB Sigtunahem, Arcum arkitektkontor ab genom arkitekterna SAR/MSA Lennart Persson och Annika Nurmi, samt arkitekt SAR/MSA Maud Botéus, Arosgruppen arkitekter AB.

Märsta 2007-09-25

Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef

Christina Bolinder
Planarkitekt