



Upplands Väsby kommun

Kontoret för samhällsbyggnad
Anna Silver/Annica Karlsson
☎ 08 - 590 97673
annica.karlsson@upplandsvasby.se

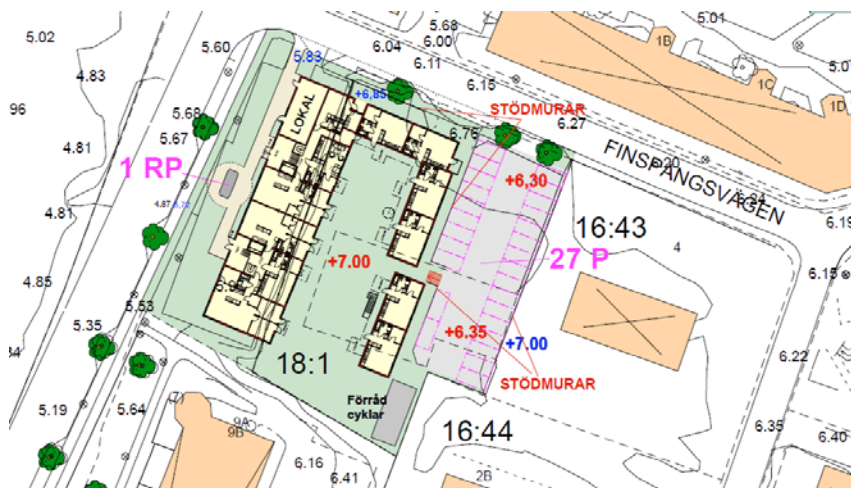
2012-12-18
Uppdaterad 2015-05-25
Dnr KS/2015:196

Förstudie av fastigheten Vilunda 18:1 m.fl. för nya bostäder på Optimusvägen/Finspångsvägen

BAKGRUND

Ägaren till fastigheten Vilunda 18:1, Rörabuset AB c/o Kanfast AB, inkom under 2012 med en förfrågan om att planlägga fastigheten för bostadsändamål. Förfrågan har därefter kompletterats med ytterligare förslag. För att kunna möjliggöra utbyggnadsförslaget behöver den intilliggande kommunägda parkeringsplatsen (del av Vilunda 1:548) tas i anspråk. Föreliggande förslag redovisar flerbostadshus i fyra våningar varav den översta våningen är indragen. Inne på gården föreslås en tvåvåningsbyggnad samt bostadsparkering. Totalt inryms cirka 40 lägenheter, varav 25 lägenheter är så kallade små lägenheter om mindre än 40 m² boarea (BOA). Förslaget redovisar en lokal i byggnadens nordvästra hörn (korsningen Optimusvägen/Finspångsvägen) för att skapa stadsmässighet och ett levande gaturum. En minskning och omplacering av de allmänna parkeringsplatserna föreslås ske till Finspångsvägen.

Enligt gällande detaljplaner är förstudieområdet planlagt för trafikändamål och småindustri. För att kunna genomföra en exploatering enligt förslaget behöver en ny detaljplan tas fram.



Fastighetsägarens utbyggnadsförslag, Björk och Nordling arkitektkontor ab.



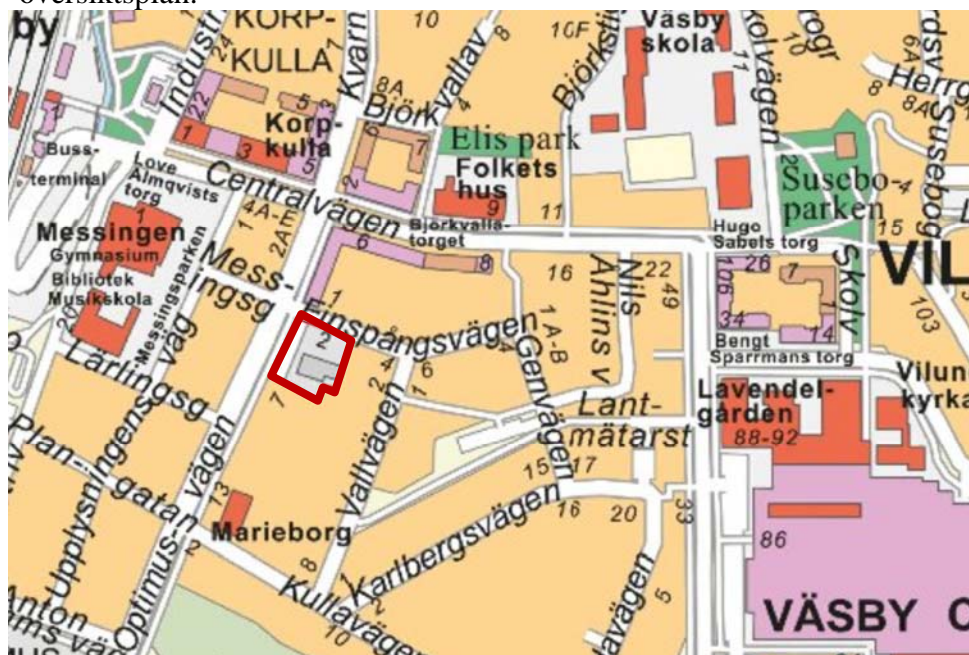
Illustration av fasad som vetter mot Optimusvägen i väster, Björk och Nordling arkitektkontor ab

FÖRUTSÄTTNINGAR

I. Vad ger kommunplanen från 2005 för vägledning

I gällande översiktsplan, (strategisk kommunplan) antagen av kommunfullmäktige i december 2005, beskrivs det övergripande målet att Upplands Väsby ska utvecklas till en modern småstad. För att nå dit ska satsningar inom sex strategiska utvecklingsområden göras. De sex utvecklingsområdena som beskrivs i översiktsplanen på s 21 är "Stadsliv i Upplands Väsby", "Det nära Upplands Väsby", "Bo i Upplands Väsby", "Kunskap och tillväxt i Upplands Väsby", "Upplevelserika Upplands Väsby" och "Gröna Upplands Väsby". Den föreslagna detaljplanen har beröringspunkter i flera av utvecklingsområdena genom bland annat sitt innehåll av bostäder nära kommunikationer. Fastigheten Vilunda 18:1 ligger inom de centrala delarna av Väsby som ska utvecklas till en modern småstad.

Enligt gällande översiktsplan är området avsett som utvecklingsområde för bostäder. Detta detaljplaneförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.



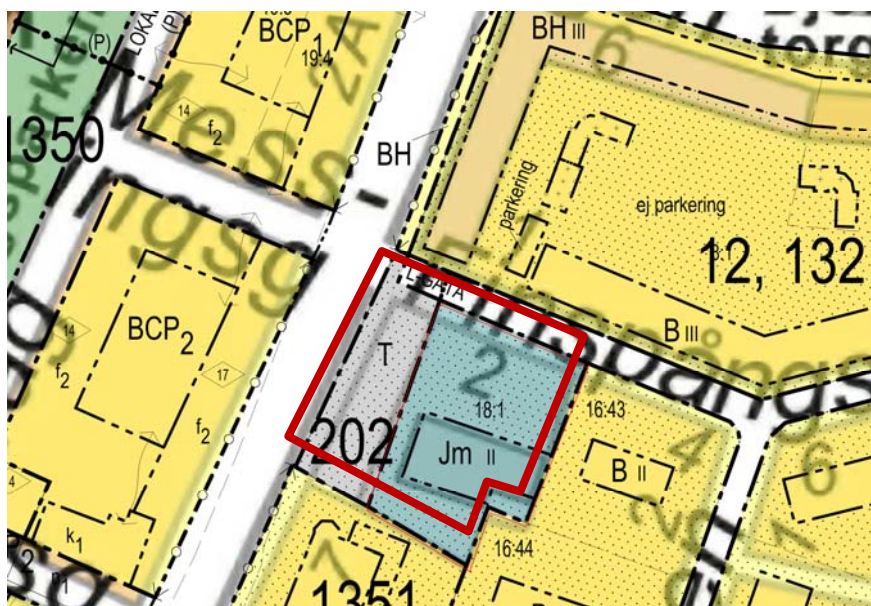
Förstudieområdets avgränsning markerat i rött.

2. Gällande planer och program

Planen innebär en komplettering av närområdets bebyggelse och avviker inte från översiktplanen. Något programarbete har inte bedömts vara nödvändigt.

För fastigheten Vilunda 18:1 gäller detaljplan för Folkparksområdet från 1981. Planen tillåter till övervägande del bostäder. Inom Vilunda 18:1 anger detaljplanen småindustri som inte orsakar olägenheter för närboende (Jm). För del av fastigheten Vilunda 1:548 gäller detaljplan för område vid Messingen, antagen 1995-02-13. Planen anger markparkering (T) inom aktuellt område.

På Optimusvägens västra sida pågår omvandlingen av Messingen från industrimark till bostäder och handel. Bebyggelsen längs Optimusvägen planeras som flerbostadshus i 5 våningar varav den femte är indragen.



Gällande detaljplaner. Förstudieområdets avgränsning är markerat med rött.

3. Riksintresse

Förstudieområdet ligger delvis inom riksintresset influensområde för flygbuller för Arlanda flygplats. Inom den östra delen av Vilunda 18:1 finns utpekat influensområde för bullernivåer överstigande 55 dB(A) FBN (flygbullernivå) och 70 dBA maximal ljudnivå fler än tre gånger per dygn. Mark- och miljööverdomstolen har beslutat om nytt miljötillstånd för Arlanda som ännu inte vunnit laga kraft. Det sökta tillståndet innebär inte att flygbullerstörningen ökar för detta område jämfört med tidigare tillståndsgiven flygverksamhet och trafikens omfattning år 2008. Det är oklart om det nya tillståndet, eller nya riktvärden för flygbuller, kommer att påverka avgränsningen av riksintresseområdet.

4. Vem äger marken

Vilunda 18:1 är privatägd och ägs av Rörarhuset AB c/o Kanfast AB. Parkeringsytan som ligger inom Vilunda 1:548 ägs av kommunen.

5. Området idag

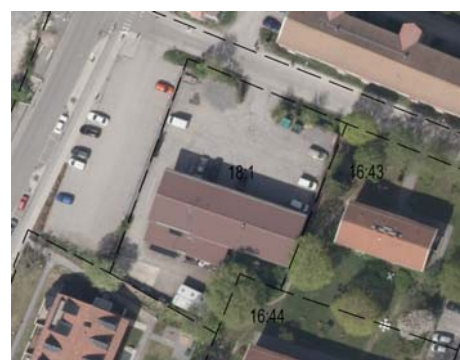
Området uppgår till cirka 2900 kvm och omfattar fastigheterna Vilunda 18:1 (cirka 1945 kvm) och Vilunda 1:548 (cirka 955 kvm). Inom Vilunda 18:1 finns en industribyggnad där VVS företaget Rörab bedriver verksamhet. Väster om fastigheten, utmed Optimusvägen, finns en allmän parkeringsyta. Mellan Vilunda 18:1 och parkeringsplatsen finns en nivåskillnad och en stödmur har anlagts. Förstudieområdet är asfalterat och ett fåtal träd finns längs fastighetsgränsen.



Rörabs byggnad sett från Finspångsvägen.



Parkeringsplats med infart från Finspångsvägen.



Angränsande bostadsbebyggelse norr om Finspångsvägen och flygfoto över förstudieområdet.

6. Markförhållanden och geoteknik

En geoteknisk undersökning, daterad 1982-09-27, visar att jorden under byggnadens västra del består av friktionsjord eller fast torrskorpelera som vilar på friktionsjord på berg. Inom den östra delen påträffades ett upp till 2

meter lager av lösare lera som ligger under ett 2 meter tjockt lager av fast torrskorpelera. Undersökning av proverna visade att leran var överkonsoliderad, motsvarande en belastning av 0,03 MPa. Grundvattenytan låg vid undersökningstillfället på nivån +3,7 (RH200). Marknivån inom Vilunda 1:548 är +6,40-6,50 meter och inom Vilunda 18:1 +7,30-7,40 meter.

Enligt jordartskartan består marken av postglaciär lera och enligt bergartskartan av berg eller tunt jordtäckte.

Enligt kommunens översiktliga radonriskkarta är området lågriskområde. Även för angränsande fastigheter visar de uppmätta radonhalterna överlag under riktvärdet. En mer detaljerad undersökning av områdets markradonsituation ska redovisas vid bygglovsansökan.

7. Teknisk försörjning va, uppvärmning och dagvatten

Förstudieområdet ligger inte inom skyddsområde för grundvattentäkt och berörs därmed inte av särskilda skyddsföreskrifter.

Vatten och avlopp

Förstudieområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten. Vatten- och avloppsledningar finns i angränsande gatunät och den bebyggda fastigheten har anslutningspunkt mot Finspångsvägen. Ledningarnas lägen ska säkerhetsställas med allmän platsmark eller ledningsrättsområde i kommande planarbete. Marken lutar väster och söderut från Finspångsvägen vilket kan innebära att det blir svårt att skapa självfall till befintlig anslutningspunkten.

En ny VA-servis kan anläggas så långt söder ut som möjligt med anslutning västerut till Optimusvägen om det skulle behövas. Kapaciteten i VA-ledningssystemet klarar den tänkta bebyggelsen.



Bilden visar befintliga vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten

Upplands Väsby kommun ingår i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet. Enligt policyn ska krav ställas på lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark i samband med plan- och bygglovsprocesser, hårdgjorda ytor ska minimeras, belastningen på befintliga system ska minska och fördröjningsåtgärder ska sättas in där så är möjligt. Hantering av dagvatten och att förhindra förorening av grundvattnet är de åtgärder som har störst inverkan på möjligheten att uppnå god vattenstatus. Höjdsättning av marken

ska ske för att inte skapa instängda områden med risk för översvämning. Hela förstudieområdet utgör idag hårdgjord yta som är bebyggd. Förutsättningarna till bättre dagvattenhantering möjliggörs då ytor som tidigare inte har reglerats, säkerställs för infiltration av dagvatten. Hur dagvattnet kan tas om hand inom fastigheten kommer att studeras vidare i planarbetet.

El/Tele/fiberledningar

Förstudieområdet har anslutning med elledningar och E.ON är elnätägare.

Skanova har ledningar tele-/fiberledningar i området.

Stokab har en kanalisation på parkeringsplatsen som troligtvis är tom och önskar att kanalisationen friläggs på ett par ställen vid byggstart för att säkerställa att rören är tomma. Är rören tomma kan de schaktas bort och Stokab önskar i så fall att rören läggs ihop igen utanför tomten vid återställning. Genomförs detta blir det inga extra kostnader för kommunen eller exploatören.

Kontakt med Skanova och Stokab och övriga fiberleverantörer i kommunen kommer att tas under planarbetet.

Fjärrvärme

Fortum fjärrvärme är fjärrvärmenätsägare i kommunen. Fjärrvärmenät finns på västra sidan av Optimusvägen och innebär att anslutning till den nya bebyggelsen kommer att korsas vägen. Möjlighet att samordna fjärrvärme och ny VA-servis ska undersökas. Kontakt med Fortum kommer att tas under planarbetet.

Avfall

Avfallshanteringen ska planeras efter kommunens avfallsplan, delmål för avfallsplanen, avfallsföreskrifter samt tillämpningsanvisningar. Ambitionen är att källsortering av matavfall och förpackningar är ett krav i all nyproduktion och att avfallsutrymmen anpassas därefter. Hushållens möjlighet att lämna grovavfall bör vara god. Transportvägar för avfall ska utformas så att backningsrörelser inte behöver utföras av tömningsfordon. Råd och anvisningar för avfallshandling, avfallsutrymmen och transportvägar ska följa Handbok för avfallsutrymmen, för Upplands Väsby Kommun januari 2012.

8. Störningar och risker

Väg- och spårtrafik

Området är bullerstört från främst biltrafik enligt mätningar gjorda 2015, att vardagsdygnsmedeltrafiken 5567 fordon och andel tung trafik är 7,4 procent. Den översiktliga bullerkartläggningen som togs fram 2001 visar utbredningen av buller i området enligt bilden nedan. Bullerberäkning ska göras i det fortsatta arbetet och byggnader ska placeras och utformas så att riksdagens antagna riktvärden för buller inte överskrids.



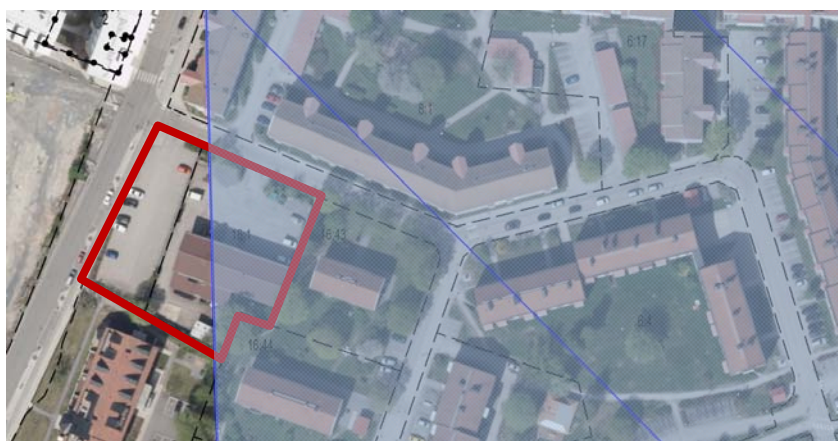
Gul	60-65 dBA
Mörk grön	55-60 dBA
Grön	50-55 dBA
Ljus grön	45-50 dBA

Kartan visar att gränsen för 55 dBA ekvivalent ljudnivå ligger cirka 25-30 meter från Optimusvägen. I resterande del av området ligger ljudnivån lägre.

Järnvägen passerar cirka 230 meter från förstudieområdet. Resultaten av bullerutredningen (Bullerutredning för Nya Vilunda Gymnasium 2008-03-25, WSP) visar att spårtrafikens bullernivå inte påverkar den maximala ljudnivån och endast en svag inverkan på den ekvivalenta ljudnivån. Vätrafikerna är alltså dimensionerande med avseende på yttre och inre ljudmiljö vid bostäderna.

Störningar från riksintresset Arlanda flygplats

Delar av förstudieområdet ligger inom riksintresset Arlanda flygplats influensområde, där riktvärdet 70 dB(A) maximala nivåer beräknas överstigas mer än tre gånger per årsmedeldygn. Möjlighet till ljuddämpad uteplats avseende flygbullerpåverkan kan behöva utredas.



Blå skraffering visar del av förstudieområdet som ligger inom Arlandas influensområde.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens MIFO – databas är området potentiellt förorenat. Enligt databasen fanns KG Johanssons bil- och mekaniska verkstad på fastigheten mellan 1949-80. Därefter har Rörab-Carlsson Blomgren AB bedrivit verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel.

Översvämningar och skred

Enligt klimat- och sårbarhetsutredningen för Upplands Väsby, Sweco 2014 och Klimatanpassning för Väsby Entré, Tyréns 2013, bedöms området inte påverkas av ett högsta beräknat flöde av Väsbyån, dvs 10 000 års regn.

Vibrationer

Enligt den geotekniska utredningen finns förekomst av lera av olika beskaffenhet innan fast botten. De geologiska förhållandena med lera i marken gör att risken för vibrationer från trafiken måste beaktas vid val av grundläggningsmetod och byggnadernas konstruktion.

Sammanvägning störningar och risker

Riktvärdena för vägtrafikbuller kommer att överskridas vid bostadsfasad och en bullerutredning avseende störningar från vägtrafiken behöver tas fram. Även om planområdet påverkas av buller anser kommunen att det allmänna intresset att komplettera området med verksamheter samt bostäder väger tungt. Fördelarna med att kunna utnyttja befintlig service och infrastruktur, samt läget i nära anslutning till kollektivtrafik är så pass stora. För att kompensera för den höga ljudnivån från buller utomhus ska ljudnivån inomhus i huskroppar med ljudnivåer över 55dB(A) vid fasad projekteras mot ljudklass B till skydd för trafikbuller. Minst hälften av boningsrummen ska ha fönster mot ljuddämpad sida. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats eller balkong som kan vara privat eller gemensam i nära anslutning till bostaden där trafikbullernivåerna inte överstiger 55 dBAeq och högst 70 dBAmax. För kommersiella lokaler saknas krav om högsta ljudnivåer utomhus.

Regeringen har beslutat om en förordning som innehåller nya riktvärden för utomhusbuller och som träder i kraft 1 juni 2015. Det innebär att för bostäder om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas. Om bullret vid en bostadsfasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 - 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Som ovan gäller även här högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Byggnaden är belägen nära Optimusvägen som är trafikerad med linjebussar. För att klara ljudnivåkraven inomhus från vägtrafik krävs det en hög fasadisolering. Det medför att fasaden måste vara tung, eventuell tilluft bör tas från mindre bullrig sida, fönster mot gata måste ha mycket hög ljudisolering.

Förekomst av markföroreningar behöver utredas för att se om saneringsåtgärder behöver vidtas för att klara riktvärdena för känslig markanvändning. Marken inom området ska i så fall saneras för att möjliggöra utbyggnadsförslaget. Schaktarbete i förorenad jord är anmälningspliktigt till

kommunen. En handlingsplan ska tas fram som visar saneringsåtgärderna samt hur de förorenade massorna ska hanteras.

Påverkan av flygbuller kommer att beskrivas i kommande detaljplan oavsett om själva byggnaden förläggs inom den del av fastigheten som omfattas av överskridanden eller inte. Flygbullret bedöms inte utgöra ett hinder för exploateringen eftersom det rör sig om en mindre komplettering av bostäder centralt i tätorten, vilket tidigare har accepterats av Länsstyrelsen i angränsande detaljplaner.

9. Luft- och vattenkvalitet

I samband med upprättande av detaljplan för Norra Messingen (antagen 2009-03-02) har en utredning avseende inandningsbara partiklar (PM10) tagits fram. Utredningen utgår från Centralvägen och Optimusvägen och visar att partikelhalterna ligger väl under aktuella miljö kvalitetsnormer (MKN). Även när MKN inte överskrids är luften påverkad av utsläpp från trafiken. I utredningen föreslås att tilluft via fasader som vetter mot Optimusvägen och Centralvägen dock bör undvikas för de två nedersta våningsplanerna där PM10- halterna är förhöjda. Den bästa tilluften fås via fasader som vetter från trafiken eller via taknivå.

Områdets ytvatten avvattnas till Väsbyån och sedan via Oxundasjön till Mälaren. Statusklassningen av recipienten Oxundasjön anger måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Ekologisk och kemisk status får inte försämrats, utan på sikt ska den förbättras så att den når klassningen god status. Höga halter PCB har nyligen påträffats i Oxundasjön och utredning pågår om källan till föroreningen. Eftersom recipienten Väsbyån är känslig behövs viss rening av dagvattnet ske om avledning av vattnet sker dit, förslagsvis genom markbädd eller genomsläppliga material.

Väsbyån ingår i Oxundaåns avrinningsområde och har otillfredsställande ekologisk status och otillfredsställande kemisk ytstatus enligt miljö kvalitetsnormen för vatten. Väsbyån utgör ett känsligt vattenområde och har i nuläget problem med höga kväve- och fosforvärden. Avrinningsområdet Oxundaån är påverkat av dagvatten, enskilda VA-lösningar och jordbruksverksamhet.

Förstudieområdets planerade markanvändning behöver därför leda till en minskad belastning och bidra till en förbättrad vattenkvalitet. I kommande detaljplan är hanteringen av dagvattnet den insats som är av störst betydelse för att uppnå god vattenstatus. Åtgärder kommer att redovisas i planarbetet. Detaljplanens genomförande bedöms inte försvåra uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna för vatten.

10. Tillfart och parkering

Tillfart till fastigheten sker idag från Finspångsvägen. På den parkeringsyta som ägs av kommunen finns idag 32 parkeringsplatser varav fyra platser hyrs ut till en trafikskola.

För att utreda hur frekvent parkeringsplatsen används har en inventering genomförts år 2012 av antalet bilar som står på parkeringen under olika dagar och tider på dygnet.

Datum	Antal bilar
Torsdag 21 november	
Kl. 8.00	5
Kl. 13.00	7
Kl. 15.00	6
Kl. 21.30	18
Söndagen den 25 november	
Kl. 17.30	15
Tisdagen den 27 november	
Kl. 8.00	4
Kl. 12.00	6
Kl. 16.00	9
Kl. 21.30	12
Söndagen den 4 december	
Kl. 13.00	20

Tabellen visar antal parkerade bilar under olika tider och dagar, 2012.

Inventeringen visar att parkeringsplatsen inte har full beläggning under någon av de gånger som platsen besöktes. Parkeringsytan används mer på kvällen efter klockan 18 då ingen avgift tas ut samt under helgdagar. Det kan även noteras att det fanns lediga parkeringsplatser längs med omgivande gator vid de tidpunkter när parkeringsplatsen hade störst andel upptagna platser. Flera av de bilar som stod på parkeringsplatsen under veckodagar var företagsbilar.

Sammanvägning trafikfrågor

Med hänsyn till att den allmänna parkeringsplatsen verkar stå relativt outnyttjad under stora delar av dygnet bedöms att det inte är nödvändigt att ersätta samtliga 30 parkeringsplatser som finns idag. Behovet uppskattas uppgå till mindre än hälften. Utmed Finspångsvägen går det att skapa parkeringsplatser för allmänheten genom att mark som idag tillhör fastigheten Vilunda 18:1 överförs till Vilunda 1:548 (gatumark som ägs av kommunen).

De nya parkeringsplatserna utmed Finspångsvägen föreslås ligga på allmän platsmark, vilket inte gör det möjligt att genom avtal hyra ut platser till företag eller privatpersoner. Möjlighet finns för trafikskolan att hyra parkeringsplatser i garaget under Messingen.

All bostadsparkering ska lösas inom kvartersmark. Området bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik och antal parkeringsplatser för bostäder ska anordnas enligt gällande parkeringstal enligt Upplands Väsby's trafikplan 2013. Parkeringsnormen anges här till 0,5 bilplatser per lägenhet för smålägenheter. Om området bebyggs med större lägenheter än 40 m² ska

parkeringsnormen vara 1,0 bilplatser per lägenhet enligt tabellen på nästa sida.

Boende och besökande till boende ska tryggt kunna parkera sina cyklar nära entréer. Dessutom ska de boende ha möjlighet att parkera i lättillgängliga cykelförråd. Cykelparkering föreslås till stor del anordnas i cykelförråd men även på bostadsgården, lättillgängliga i närheten av entré. Enligt trafikplanen ska det finnas en cykelplats till varje boende och cirka 0,25 cykelplatser/ lägenhet för besökande enligt tabellen nedan ur Upplands Väsby trafikplan.

Tabell: Parkeringstal för bilar vid bostäder i flerfamiljshus och småhus, förslag 2012

Antal bilplatser per bostad	Tillgänglighet till kollektivtrafik		
	God	Kvarts- trafik	Mer sällan
Flerfamiljshus			
1 rok	0,50	0,70	0,80
2 rok	0,80	0,90	1,00
3 rok	0,90	1,05	1,20
4 rok	1,00	1,15	1,30
5 rok	1,10	1,25	1,40
Småhus			
-gemensam parkering		1,40	1,80
-egen uppställning		1,60	2,00
Besökande			
Flerfamiljshus	0,07	0,10	0,10
Småhus vid gemensam parkering		0,10	0,10

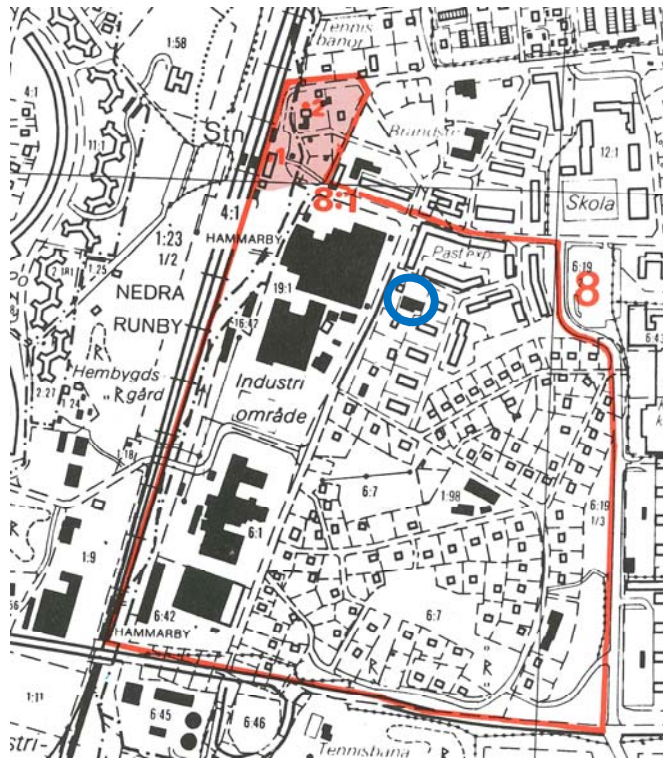
Tabell: Parkeringstal för cyklar vid bostäder i flerfamiljshus förslag 2012

Cykelplatser per lägenhet	Vid entré	I cykelgarage
1 rok	0,5	0,8
2 rok	0,8	1,5
3 rok	0,9	2,0
4 rok	1,1	2,4
5 rok	1,2	2,7

11. Miljö-, kultur- och naturvårdsfrågor

Förstudieområdet ingår i ”bebyggelsemiljö av kulturhistoriskt värde” (Upplands Väsby kulturhistoriska miljöer, 1998, Peter Bratt m.fl.). Området ingick i Upplands Väsby första stadsplan, benämnd Väsby Villastad. Stadsplanen upprättades 1910 och omfattade industriområdet närmast stationen med bl.a. Väsby Verkstäder och Optimus samt bostäder för verksamma inom industrierna. I södra delen uppfördes friliggande villor och i norra delen byggdes Väsby första moderna flerfamiljshus i tre våningar. Flera villor från den första utbyggnadsetappen finns kvar än idag och ger tillsammans med flerfamiljshuset en god bild av bebyggelseutvecklingen.

Enligt översiktsplanen ligger Vilunda 18:1 inom Folkparksområdet. Av planen framgår att ”Folkparksområdets planstruktur och enskilda byggnader har ett lokalt intresse. Bostäder för verksamma i Väsby Verkstäder och Optimus. Skyddat genom detaljplan antagen år 1981”.



Avgränsning för stadsplan Väsby Villastad. Aktuellt område är inringat i blått.

Sammanvägning miljö-, kultur- och naturvårdsfrågor

Befintlig byggnad inom Vilunda 18:1 innehåller inget kulturhistoriskt värde. Ny bebyggelse bör dock anpassas till omkringliggande bebyggelses karaktär. Området är till övervägande del bebyggt och asfalterat och har endast ett par mindre gräsbevuxna områden med inslag av sly och saknar bevarandevärd växtlighet.

12. Kommunal service – förskola, skola, äldreomsorg, social service, kultur, fritid

Fastigheten ligger inom de centrala delarna av Väsby och har bra tillgång till kommunal service och kollektivtrafik.

För det nya behovet av platser och lokaler som behövs på grund av en ökande befolkning behöver kommunen tillse att det skapas cirka 230 nya förskoleplatser fram till 2017, främst i de centrala delarna av Väsby. Dessa kan vara utspridda på olika enheter och till exempel förläggas i bottenplan i flerbostadshus. Det nya bostadshuset lämpar sig dock inte för förskoleverksamhet, då fastigheten är för liten för att rymma både gård för boende och avskild lektyta till förskolan.

13. Gestaltungsprinciper - utbyggnadsförslag

En av utgångspunkterna med att möjliggöra en förtätning i området är att Upplands Väsby centrala delar genomgår en stor förändring för att få en karaktär av stad. Detta område ligger i den tidigare utkanten av centrala Upplands Väsby och Optimusvägen är idag bred och utan någon tydlig omslutande bebyggelse. Översiktsplanen (strategisk kommunplan, 2005) talar om att gå från förort till modern småstad. Med hänsyn till områdets närhet till stationen och centrum och med stöd av översiktsplanen föreslås

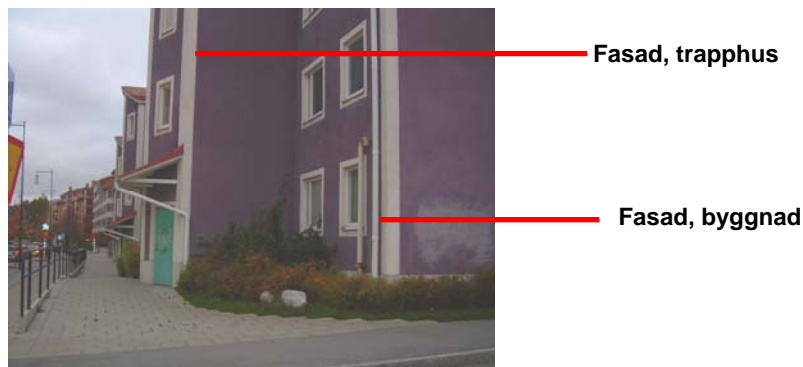
området ges en mer stadsmässig karaktär. Detta betyder bland annat möjlighet till lokaler i bottenvåning, en tydlig kvartersstruktur samt tydliga och definierade gaturum. En modern småstad kännetecknas av en rad kvaliteter som gör den attraktiv, bland annat:

- Den är levande med många mötesplatser och ett tilltalande offentligt rum, ett stadstorg.
- Den erbjuder upplevelser – både estetiska och kulturella samt har ett attraktivt utbud av affärer, nöjen, kultur och fritid.
- Den är tät, upplevs som en innerstad med koncentrerat utbud, tydlig kvartersstruktur och offentliga gaturum där byggnader är placerade direkt i gräns mot gata.
- Den är öppen och säker, inbjuder till kontakt och dialog och ger en känsla av trygghet.
- Den är präglad av mångfald och kontakt med omvärlden.
- Det finns en tydlig och medveten strävan efter långsiktigt hållbar social, ekonomisk och ekologisk utveckling.

Principen i stadsbyggandet för det här området är att minska gaturummet till en karaktär av stadsgata. Huset ska ge liv åt gaturummet genom att entréer placeras mot gatan och att fasaden ges en delvis uppglasad fasad. Bebyggelsen bör anpassas till omgivande bebyggelses karaktär, vilket innebär att skalan bör vara lägre än fem våningar. Fastigheten ska ges tydliga gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark. Perspektivskisser, sektioner och solstudier ska tas fram under planarbetet.

Byggnaden föreslås något upphöjt från gatan för att undvika insyn och bländning i lägenheterna från bilar. Utrymme för verksamhetslokal föreslås placeras i byggnadens nordvästra hörn och ges entré från Optimusvägen.

Den nya byggnaden föreslås förhålla sig liknande till gatan som bebyggelsen gör inom den angränsande fastigheten Vilunda 8:1 i norr.



Flerbostadshus på Vilunda 8:1.



Allmän gång- och
cykelväg

Vy sett söderut från Optimusvägen (Vilunda 8:1 till vänster).

14. Preliminär behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

En bedömning om en planläggning för bostäder kan komma att innebära betydande miljöpåverkan görs i det fortsatta planarbetet. Den preliminära bedömningen i förstudiearbetet är att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken inte behöver tas fram.

15. Marköverföring

Fastigheten Vilunda 18:1 uppgår till 1951 kvm. Utbyggnad enligt förslaget förutsätter att del av kommunens mark (Vilunda 1:548) som idag utgörs av parkering överförs till fastigheten Vilunda 18:1. För att möjliggöra nya allmänna parkeringsplatser behöver en del av fastigheten Vilunda 18:1 överföras till fastigheten Vilunda 1:548.

16. Avtal

Ett ramavtal som reglerar principer för detaljplaneläggning, marköverlåtelse, genomförande av ny bebyggelse samt ut- och ombyggand av allmänna anläggningar i anslutning till fastigheten Vilunda 1:103 har upprättats och ska tecknas mellan fastighetsägaren och kommunen. Ett plankostnadsavtal, som reglerar kostnaderna för de båda parterna, kommer att tecknas mellan fastighetsägaren och kommunen om beslut om planuppdrag ges.

17. Exploateringsekonomi

Utbyggnaden av bebyggelseförslaget medför en marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören. Genomförande av bebyggelseförslaget medför en utbyggnad av allmänna parkeringsplatser längs med Finspångsvägen. Genomförandet bedöms inte medföra något behov av utbyggnad av vatten- och avloppsledning. VA-anslutningar till den nya bebyggelsen betalas enligt kommunens taxa. Exploatören ombesörjer och bekostar erforderliga avtal med leverantörer av energi, fiber m.m.

18. Tidplan och planens handläggning

Ramavtal avses att tecknas före sommaren 2015. Samråd om planen bedöms kunna ske vid årsskiftet 2015/2016, granskningsskede tidigast sommar 2016 och antagen plan årsskiftet 2016.

Detaljplaneförslaget föreslås hanteras enligt standardförfarande, PBL 2010:900. Motiv till detta är att förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Någon särskild kommunikationsplan bedöms inte vara aktuellt då samrådskretsen är begränsad. Kommunikation sker inom ramen för planprocessen enligt PBL.

19. Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom förstudieområdet.

SLUTSATSER

Att planlägga fastigheten för bostadsändamål anses förenligt med kommunplanens intentioner och inriktning. Med hänsyn till områdets närhet till stationen och centrum och med stöd av översiktsplanen föreslås att förstudieområdet ges ett stadsmässigt uttryck i kvarterets utformning, vilket bland annat innebär att bostadshuset med entréer vänder sig mot gatan, möjligheter till lokaler i bottenvåningen. en variation i utformningen av bebyggelsen och tydliga gränser mellan allmän platsmark och kvarteretsmark.

Kvarterets gestaltning och volym och hur den föreslagna bebyggelsen möter och påverkar omkringliggande bebyggelse ska studeras under planprocessen.

Områdets centrala läge lämpar sig väl för smålägenheter. Området har nära till service, kommunikationer och kommersiellt utbud. Att planlägga området för bostadsändamål och verksamheter är förenligt med kommunens intentioner.

Frågor som behöver utredas i det kommande planarbetet rör framför allt markföroreningar och buller. Vidare ska en dagvattenutredning tas fram för att utreda hur dagvatten kan fördröjas inom fastigheten. Nedanstående utredningar och skisser, vilka ska bekostas av exploitören, bedöms komma att tas fram under det fortsatta planarbetet:

- Markföroreningar
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Utformning och placering av bostadsbyggnader och bostadsgård
- Trafikstudie, trafiksäkerhet och parkeringsplatser
- Gestaltungsstudier

- Solstudier

Upplevelsen av parkeringsytornas utbredning bör minimeras och bör förläggas bort från gatorna och döljas bakom eller integreras i byggnad. Parkeringar som trots allt blir synliga från gatorna bör förmedla en omhändertagen miljö, något som kan göras genom markbehandling, trädplantering och belysning. Vidare ska ambitionen vad gäller hållbarhetsaspekter vara hög.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret för samhällsbyggnad det som lämpligt att pröva en detaljplaneläggning av området.

20. Förslag till beslut.

Planläggningen bedöms förenligt med kommunplanens intentioner och inriktning och ett förslag till planuppdrag skrivs fram till MPU, miljö- och planutskottet.

Ett ramavtal som säkerställer de kommunala behoven och klargör ekonomiska frågor tecknas med Rörarhuset AB c/o Kanfast AB.