

## ANTAGNA PLANBESTÄMMELSER

Inom planområdet gäller detaljplan 637 för Väsjön Mellersta, antagen genom beslut i KF 2013-04-13 §43 samt tillägg till detaljplan för Väsjön Mellersta, nr 655, antagen i KS 2014-11-12 § 21. Nedanstående förteckning redovisar de planbestämmelser som är antagna genom tidigare beslut inom planområdet.

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas, gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — — Användningsgräns  
— — — — — Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

**ALLMÄN PLATS**  
H-GATA Huvudgata, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43  
L-GATA Lokalgata, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43  
TORG Torg, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43

### KVARTERSMARK

Bostäder, Lokaler för centrurnärandamål ska inrymmas i gatuhörn i byggnaders gatuplan, bottenvåning, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43  
Bostäder, Lokaler för handel-, kontors-, skol- och/ eller kulturändamål får inrymmas i byggnaders gatuplan/ bottenvåning, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43  
2011-04-13 §43

### BHK,S

Bostäder, Lokaler för handel-, kontors-, och/ eller kulturändamål får inrymmas i byggnaders gatuplan/ bottenvåning, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43  
Skola, förskola, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43  
Inomhus idrottsanläggning, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43  
Tekniska anläggningar, nätsstationer, och/ eller pumpstationer m.m, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43

### BHK

### S

### V

### E

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0 Föreskriven höjd i meter över nollplanet, +/ 0,5 meter, angiven i RH 00, antagen genom beslut i KS 2014-11-12 §211

### körya

### Köbar yta

### UTFORMNING AV KVARTERSMARK

#### UTNYTTJANDEGRAD

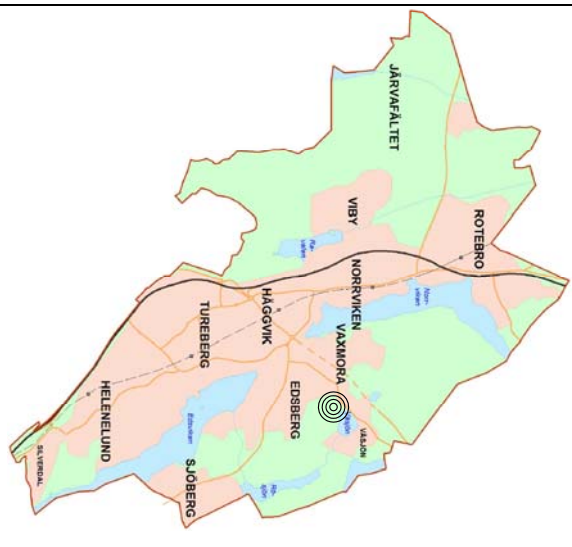
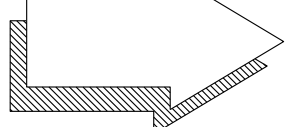
e<sub>1</sub> Högst 80% av markytan får bebyggas, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43  
e<sub>2</sub> Högst 60% av markytan får bebyggas, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43  
e<sub>3</sub> Av tillåten byggnadsarea måste bostäder utgöra minst 60%, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43  
e<sub>4</sub> Av tillåten byggnadsarea får handel utgöra max 30%, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43

#### BEGÄNSNINGAR AV MARKENS NYTTJANDE

9 Marken får byggas under/ över med planterbart blåklag, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43  
1 KF 2011-04-13 §43  
G Gemensamtillsammanslagning, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43

### OBSERVERA!

Detaljplanens bestämmelser anger höjder i RH00



Till planen hör:
<input checked="" type="checkbox"/> Planprogram
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeteckning
<input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeteckning
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeteckningsbeskrivning
<input checked="" type="checkbox"/> Samrådshandlingar
<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsprotokoll
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrationskarta
<input type="checkbox"/> Utvärdering eller granskning
<input type="checkbox"/>

Antagen av:  
KS 2017-05-08 § 83

Laga kraft:  
2017-06-02

Genomförandefeld to.m:

2022-06-02

## ÄNDRING AV BESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas, gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSER

— — — — — Gräns inom vilken ändring av detaljplan gäller  
— — — — — Ny användningsgräns  
— — — — — Ny gräns för uttansförbud  
— — — — — Gräns för uttansförbud som upphävs

### BESTÄMMELSER SOM ÄNDRAS

Område inom vilket gällande bestämmelser upphävs och bestämmelsen H-GATA övergår att gälla.  
Område inom vilket gällande bestämmelser upphävs och bestämmelsen L-GATA övergår att gälla.  
Område inom vilket gällande bestämmelser upphävs och bestämmelsen BHK,RS, f<sub>2</sub>, f<sub>3</sub>, f<sub>6</sub>, f<sub>7</sub>, V övergår att gälla.  
Bestämmelsen ändras i sin lydelse till: Bostäder och förskola, Lokaler för handel-, kontors-, och/ eller kulturändamål får inrymmas i byggnaders gatuplan/ bottenvåning.  
Bestämmelse om högsta antal våningar ersätts med bestämmelsen IV V

### IV V\*

Bestämmelse om att högst 80 % av markytan får bebyggas förtydligas med text om att garage som anordnas under/ delvis under eller som upphöjd gård inte är beräkningsgrundande.

### NYA BESTÄMMELSER

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Område inom vilket gällande bestämmelser upphävs och ersätts med följande bestämmelser:  
GATA 1: Gångarsgata, dagv: Minst 35 % av marken ska vara planterad och/eller utföras med genomsläpplig markbeläggning  
Kultur- och idrottsändamål  
Skola, Förskola

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

n<sub>1</sub> Fögarärsmark. Fögarärsmarken ska ha en tvärlig gräns och entré mot gatan. Marken får fyllas upp till en högsta nivå om 0,8 meter över gatans medelhöjdsnivå invid fögarärsmarken. Därutöver får en mur eller staket uppföras med en högsta höjd på 0,6 meter. Fögarärsmarken får inte anordnas på lägre nivå än anslutande gata. Bildparkering får inte anordnas. Balkonger får inte kräva ut över fögarärsmark.  
Byggnad får inte uppföras.  
Bebyggelsen ska placeras så att ett eller flera bebyggelsefria släpp skapas mot fögarärsmarken med en sammanlagd bredd på minst 15 meter. Upphöjd gård eller garageplan får ej beräkningsgrundande, se illustration på plankarta 2.  
Högsta tillåtna fasadhöjd mot Edsbergs allé i meter över nollplanet höjd angiven i RH 00

### P<sub>2</sub>

Röd bestämmelse: Ny bestämmelse inom ett enskilt område. Högst 80 % av markytan får bebyggas. Garage som anordnas under/ delvis under eller som upphöjd gård får inte beräkningsgrundande.

### e<sub>1</sub>

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER  
Genomförandefelden gäller 5 år från den dag då ändring av detaljplanen vinner laga kraft. För bestämmelser antagna i tidigare beslut förmys genomförandefelden i enlighet med samma utskäpningsvisning som ovan.

### BESTÄMMELSER SOM UPPHÄVS

Enskild bestämmelse eller gräns som upphävs

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandefelden gäller tom 2019-12-09 om inget annat anges, antagen genom beslut i KF 2014-11-12 §43  
Genomförandefelden gäller tom 2019-01-22, antagen genom beslut i KF 2011-04-13 §43

## Ändring av del av DETALJPLAN för Väsjön Mellersta, dp 637, 655, Väsjön, Edsberg

SOLENTUNA KOMMUN  
Kommunledningskontoret 2017-04-10

Upprättad av:

Emma Tomnerfors  
Planarkitekt

Anders Hallmén  
Planeringschef

## Plankarta 1 av 2

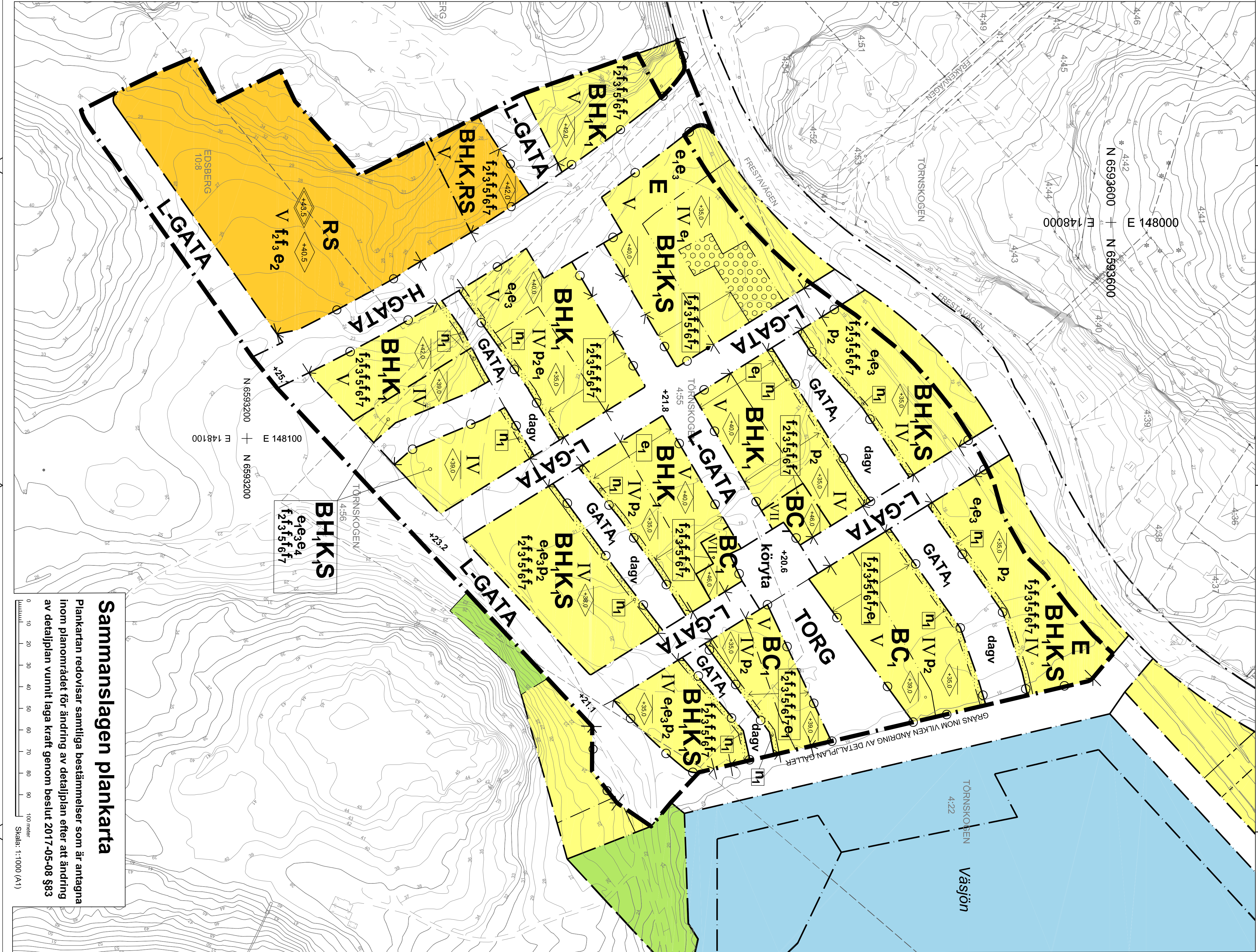
SOLENTUNA KOMMUN  
Kommunledningskontoret

686

Dnr 2015/0640 KS 203



<p><b>BETECKNINGAR</b></p> <p>GRUNDKARTÄ</p> <p>Kvarterstraktsgräns</p> <p>Fastighetsgräns</p> <p>Gräns för servitut, ledningsrätt gemensamhetsanläggning, formlinje</p> <p>HERDEN</p> <p>1:1:1</p> <p>Kvarteretsnamn, traktornamn</p> <p>Fastighetsbeteckning</p> <p>Formlinje</p> <p>Väg</p> <p>Staket</p> <p>Slätt</p> <p>Stödmur</p> <p>Närkurvor med höjdsiffror</p> <p>Polygon resp. höjdpunkt</p> <p>Ruttspunkt</p> <p>Ursprung, framställningsmetod, geodetiskt linne</p> <p>Indragsskala, transmitt, original</p> <p>Fasiggeplanering, aktuell: 2017-02-13</p> <p>Koordinatsystem: höjg H=2000; plan S=1959; 1800</p> <p>KÄRTEDJÄRNTON (Stadsdelens namn, HMK)</p> <p>Färdplanering: 2. Lagenplanering: 3. Anläggning</p> <p>Upprättad av: HMK och byggnadsnämnden, rik och utvärderad, Södrastra 2017-02-13</p>	<p><b>OBSERVERA!</b></p> <p>Detaljpianens bestämmelser anger höjder i RH00!</p>
---	---



<p><b>PLANBESTÄMMELSER</b></p> <p>Sammanställning av samtliga bestämmelser som gäller inom planområdet efter att ändring av del av detaljpian antagits genom beslut 2017-05-08 § 83.</p> <p>Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.</p> <p><b>GRANSER</b></p> <p>Detaljplanegräns. Gräns inom vilken ändring av detaljpian gäller</p> <p>Användningsgräns</p> <p>Egenskapsgräns</p> <p><b>ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN</b></p> <p>Allmänna platser</p> <p>H-GATA</p> <p>L-GATA</p> <p>GATA</p> <p>TORG</p> <p>Kvarteretsmark</p> <p>BC</p> <p>BHK,S</p> <p>BHK,S</p> <p>BHK</p> <p>BHK,RS</p> <p>RS</p> <p>E</p> <p><b>UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER</b></p> <p>+0,0</p> <p>Fotostegen höjd i meter över nollplanet, +/- 0,5 meter, RH 00</p> <p>dagv</p> <p>med gemensamtägning markbeläggning</p> <p>Köryta</p> <p>Körförhållande</p> <p><b>UTFORMNING AV KVARTERSMARK</b></p> <p>Utrymmandegrad</p> <p>e<sub>1</sub></p> <p>Högst 80% av markytan får bebyggas. Garage som anordnas under delvis under mark eller som upphöjd gård får inte betäckningsgrundande.</p> <p>e<sub>2</sub></p> <p>Högst 60% av markytan får bebyggas</p> <p>e<sub>3</sub></p> <p>Av tillåten byggnadsarea måste bostäder utgöra minst 60%</p> <p>e<sub>4</sub></p> <p>Av tillåten byggnadsarea får handel utgöra max 30%</p> <p>Begränsningar av markens nyttjande</p> <p>Marken får byggas under över med planterbart bjälklag</p> <p>Byggnad får inte uppföras</p> <p>Markens anordnande</p> <p>Utrymmandegrad</p> <p>n<sub>1</sub></p> <p>Förgränsmark. Förgränsmarken ska ha en tydlig gräns och entré mot gatan. Marken får fyllas upp till en höjsta nivå om 0,8 meter över gatans medelhöjdnivå invid förgränsmarken. Därutöver får en mur eller staket uppföras med en höjsta höjd på 0,6 meter. Förgränsmarken får inte anordnas på lägre nivå än anslutande gata. Bilparkering får inte anordnas. Balkonger får inte kriga ut över förgränsmark.</p> <p>Placering, utformning, utförande</p> <p>Fasadernas karaktär ska varieras för att motverka horisontell och vertikal monoton/storskalighet. Horisontella och vertikala upprepnigar får inte utföras</p> <p>Fasadutformning ska varieras med färg, material- och volymvariation</p> <p>f<sub>2</sub></p> <p>f<sub>3</sub></p>	<p><b>PLANBESTÄMMELSER</b></p> <p>Sammanställning av samtliga bestämmelser som gäller inom planområdet efter att ändring av del av detaljpian antagits genom beslut 2017-05-08 § 83.</p> <p>Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.</p> <p><b>GRANSER</b></p> <p>Detaljplanegräns. Gräns inom vilken ändring av detaljpian gäller</p> <p>Användningsgräns</p> <p>Egenskapsgräns</p> <p><b>ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN</b></p> <p>Allmänna platser</p> <p>H-GATA</p> <p>L-GATA</p> <p>GATA</p> <p>TORG</p> <p>Kvarteretsmark</p> <p>BC</p> <p>BHK,S</p> <p>BHK,S</p> <p>BHK</p> <p>BHK,RS</p> <p>RS</p> <p>E</p> <p><b>UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER</b></p> <p>+0,0</p> <p>Fotostegen höjd i meter över nollplanet, +/- 0,5 meter, RH 00</p> <p>dagv</p> <p>med gemensamtägning markbeläggning</p> <p>Köryta</p> <p>Körförhållande</p> <p><b>UTFORMNING AV KVARTERSMARK</b></p> <p>Utrymmandegrad</p> <p>e<sub>1</sub></p> <p>Högst 80% av markytan får bebyggas. Garage som anordnas under delvis under mark eller som upphöjd gård får inte betäckningsgrundande.</p> <p>e<sub>2</sub></p> <p>Högst 60% av markytan får bebyggas</p> <p>e<sub>3</sub></p> <p>Av tillåten byggnadsarea måste bostäder utgöra minst 60%</p> <p>e<sub>4</sub></p> <p>Av tillåten byggnadsarea får handel utgöra max 30%</p> <p>Begränsningar av markens nyttjande</p> <p>Marken får byggas under över med planterbart bjälklag</p> <p>Byggnad får inte uppföras</p> <p>Markens anordnande</p> <p>Utrymmandegrad</p> <p>n<sub>1</sub></p> <p>Förgränsmark. Förgränsmarken ska ha en tydlig gräns och entré mot gatan. Marken får fyllas upp till en höjsta nivå om 0,8 meter över gatans medelhöjdnivå invid förgränsmarken. Därutöver får en mur eller staket uppföras med en höjsta höjd på 0,6 meter. Förgränsmarken får inte anordnas på lägre nivå än anslutande gata. Bilparkering får inte anordnas. Balkonger får inte kriga ut över förgränsmark.</p> <p>Placering, utformning, utförande</p> <p>Fasadernas karaktär ska varieras för att motverka horisontell och vertikal monoton/storskalighet. Horisontella och vertikala upprepnigar får inte utföras</p> <p>Fasadutformning ska varieras med färg, material- och volymvariation</p> <p>f<sub>2</sub></p> <p>f<sub>3</sub></p>
--	--

<p><b>FORTSÄTTNING PLANBESTÄMMELSER</b></p> <p>f<sub>5</sub></p> <p>Garage får inte uppföras i gatuplan i gräns mot gatan</p> <p>f<sub>6</sub></p> <p>Gestaltning av taklandskapet ska ges stor arkitektonisk omsorg</p> <p>f<sub>7</sub></p> <p>Huvuddelen av byggnad ska placeras i gräns mot gata, torg eller kvartersgata eller invid gatan högst 0,5 meter från gränsen.</p> <p>p<sub>2</sub></p> <p>Bebyggelsen ska placeras så att ett eller flera bebyggelsefria släp skapas mot förgränsmarken med en sammanlagd bredd på minst 1,5 meter. Upphöjd gård eller garageplan får ej betäckningsgrundande, se illustration på plankarta 2.</p> <p>IV V</p> <p>Höjsta antal våningar. Översta våningen ska rymmas inom den yta som bildas där ett plan med 45 graders lutning skär fasadplan på en höjd av 1,20 meter över färdig golvnivå på översta våningen. Gavelfasader, takkuror och frontespiser får sticka ut utanför det 45 gradiga skärmningsplanet. Takkuror och frontespiser får sammanlagt högst uppta 50 % av takens längd. Se illustration på plankarta 2.</p> <p>Höjsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet, RH00</p> <p>Höjsta tillåtna höjdhöjd i meter över nollplanet, RH00</p> <p>Höjsta tillåtna fasadhöjd mot Edsbergs allé i meter över nollplanet, RH00</p> <p>Bostäder ska antingen placeras och utformas så att ekvivalenstjän för trafikbuller inte överstiger 55 dB(A) utanför bostadsfönster, eller om ekvivalenstjän överstiger 55 dB(A), så att minst hälften av bostadsgården i varje lägenhet har fönster mot miljö där ekvivalenstjän uppgår till högst 50 dB(A). Varje bostad ska ha utgång till utemiljö eller balkong med högst 55 dB(A) ekvivalen ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. På skot- och förskolegård får maximalnivån för trafikbuller inte överstiga 70 dB(A) och ekvivalenstjän får inte överstiga 55 dB(A)</p> <p>Dayvatten ska omhändertas lokalt genom infiltration där det är möjligt. Dayvatten från kvartersmark med herbicidstatus ska regleras så att uppkomna flöden begränsas till 50% av dimensionerande flöde vid 10-årsregn, eller genom anläggande av fördröjningsmagasin med en effektiv volym av 3 m per 100 m reducerad area. Dayvattenanläggning till parkeringsytor för 10 bilor eller fler förses med oljeavskiljare eller annan rening som uppfyller minst samma krav, inom snävtastigheter ska fördröjningsmagasin med en effektiv volym av 3m per 100 m reducerad area anläggas. Stupor förses med utkastare till tomtmark innan anslutning till magasin.</p> <p><b>AMINISTRATIVA BESTÄMMELSER</b></p> <p>Genomförandebudet är 5 år från den dag då ändring av detaljpian vinner laga kraft. För bestämmelser anlagda i tidigare beslut, förnyas genomförandebudet i enlighet med samma tidsangivelse som ovan.</p> <p><b>Illustration över planområdet</b></p>	<p><b>Ändring av del av DETALJPPLAN för Väsjön Mellersta, dp 637,655, Väsjön, Edsberg</b></p> <p><b>SOLLENTUNA KOMMUN</b></p> <p>Kommunledningskontoret 2017-04-10</p> <p>Upprättad av:</p> <p>Emma Törnertors</p> <p>Planarkitekt</p> <p>Anders Hellme</p> <p>Planeringschef</p> <p><b>Plankarta 2 av 2</b></p> <p><b>SOLLENTUNA KOMMUN</b></p> <p>Kommunledningskontoret</p> <p>Dnr 2015/0640 KS 203</p> <p><b>686</b></p>
--	--





Kommunledningskontoret

Emma Tönnerfors  
Planarkitekt  
08-579 216 32

2017-04-10  
Dnr. 2015/0640 KS 203

## Plan- och genomförandebeskrivning

**Ändring av del av detaljplan för Väsjön Mellersta,  
dp 637,655, i Väsjön, Edsberg.**



### Planhandlingar

Plan- och genomförandebeskrivning  
Plankarta del 1, skala 1:1000 (A1)  
Plankarta del 2, skala 1:1000 (A1)

### Övrigt underlag

Planbeskrivning dp 637  
Genomförandebeskrivning dp 637  
Plankarta 1, dp 637  
Plankarta 2, dp 637  
Tillägg till plan- och  
genomförandebeskrivning, dp 655  
Tillägg till plankarta, dp 655

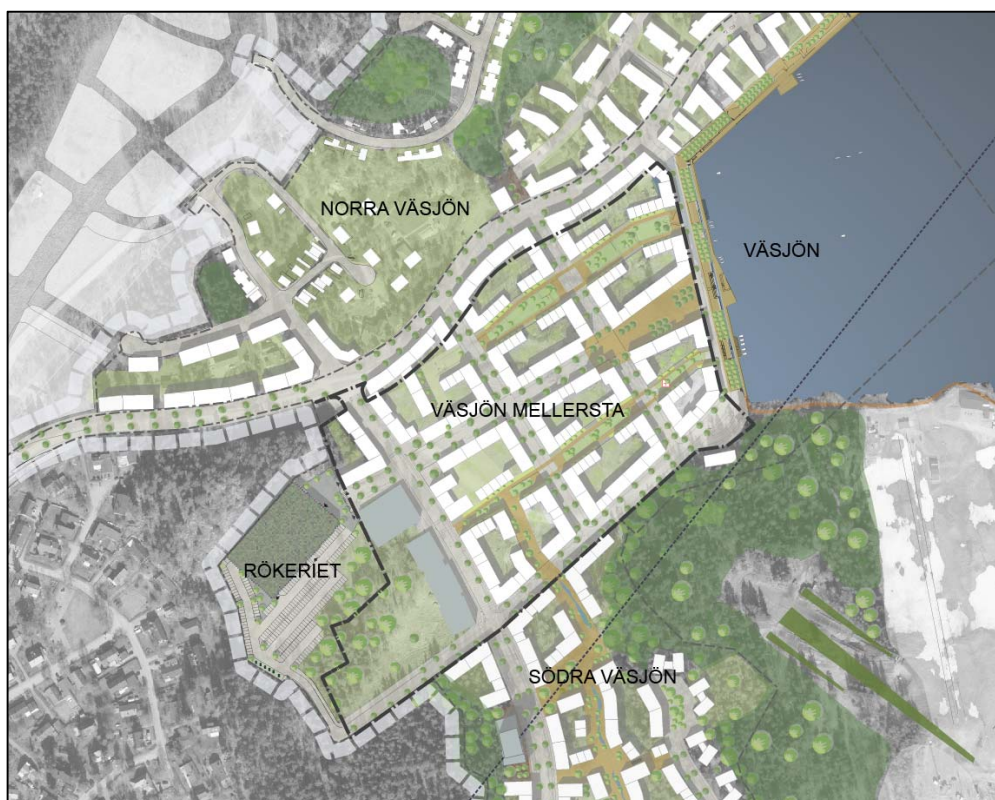
## Bakgrund och syfte med planändringen

### Planområdet

Området som är föremål för ändring av detaljplan ligger i stadsutvecklingsområdet Väsjön i östra Sollentuna. Området omfattas av del av detaljplan för Väsjön Mellersta (dp 637) och tillägg till del av detaljplan för Väsjön Mellersta (dp 655).

I norr gränsar planområdet till kvartersmark som är planlagd för bostäder och i söder gränsar området till detaljplaneetappen Södra Väsjön där planläggning för ca 700 nya bostäder pågår. I öster gränsar planområdet till mark som är planlagd som lokalgata utefter sjön Väsjön och i väster gränsar området till detaljplaneetappen Rökeriet där planläggning pågår för skolgård respektive parkering till Väsjöbacken.

Aktuell ändring av detaljplan omfattar endast del av detaljplan för Väsjön Mellersta. Ändringen omfattar inte Frestavägen eller bebyggelsen utefter Frestavägen och ej heller kvartersmarken närmast Väsjöbacken. Motivet till avgränsningen av planområdet är att endast inkludera de områden där behov av ändring enligt detaljplanens syfte föreligger. Del av kvartersmarken som gränsar mot Väsjöbacken omfattas inte av aktuell ändring. Motivet till avgränsningen är att linbanan mellan Södersätra och Häggvik planeras i denna del och att det i dagsläget är oklart om det eventuellt behövs en ny detaljplan för att möjliggöra linbanans dragning i denna del.



*Planområdets läge i Väsjön*

## Bakgrund

Inom det område som är föremål för ändring gäller detaljplan nr 637 för Väsjön Mellersta samt tillägg till del av detaljplan för Väsjön Mellersta, nr 655.



*Detaljplan nr 637 för Väsjön Mellersta, gräns för tillägg nr 655 till detaljplan markerad med svart*

Detaljplanen för Väsjön Mellersta, dp nr 637, antogs i april 2011 och vann laga kraft i januari 2014, efter ca 3 års överklagandetid.

I februari 2014 fick kommunledningskontoret i uppdrag att ändra del av detaljplanen för Väsjön Mellersta genom tillägg till detaljplan. Tillägget till detaljplan för Väsjön Mellersta syftade till att möjliggöra för en mer småskalig kvartersindelning i Väsjön Mellersta med hjälp av anläggande av kvartersgator centralt genom kvarteren, på mark som endast får byggas över/ under med planterbart bjälklag. Tillägget syftade även till att möjliggöra för en större variation i gestaltningen av taklandskapet. Avsikten var att kommunen skulle äga marken som avsågs nyttjas som kvartersgator. Tillägg till del av detaljplan för Väsjön Mellersta, dp nr 655, vann laga kraft i december 2014.

Efter att tillägget till detaljplanen vunnit laga kraft i december 2014, har flera ingående planeringsföresättningar förändrats som föranleder behov av ytterligare ändring av detaljplanen. Bland annat har parkeringen till Väsjöbacken fått ett nytt läge i Väsjön vilket påverkar logistiken inom området. Därutöver har kommunen tagit fram flera nya styrdokument som påverkar utformningen av kommunens skolor, förskolor och idrottshallar samt standarden på det övergripande cykelnätet i området.



## **Planuppdrag**

I september 2016 fick kommunledningskontoret i uppdrag att ändra del av detaljplan för Väsjön Mellersta. Ändringen syftar till att göra mindre justeringar i gräns mellan gatumark och kvartersmark samt till att planlägga planerade kvartersgator som allmän plats och i samband med detta även avsätta mark för bilpoolsplatser (2016-09-21 § 150 ).

I uppdraget ingick även att upphäva gällande tillägg till del av detaljplan för Väsjön Mellersta, dp nr 655. Syftet var att skapa en tydlig plansituation inom området och att de ändringar som beslutades i samband med antagandet av tillägget istället skulle regleras i det nya uppdraget att ändra detaljplan för Väsjön Mellersta. Möjligheten att tydliggöra plansituationen har dock lösts redovisningstekniskt varför det inte finns behov att upphäva tillägg till detaljplan, dp 655.

I samband med föreslagen ändring kommer även uppdrag att ändra del av detaljplan för Väsjön mellersta avseende skola att hanteras (2014-11-12 § 211).

## **Syfte och huvuddrag**

Aktuell ändring av detaljplan syftar till att möjliggöra för en breddning av Edsbergs allé för att rymma ett cykelvägnät med hög standard, i enlighet med kommunens cykelplan. Därutöver syftar ändringen till att tillskapa angöringsytor för besökare till Väsjöbacken i anslutning till backens entré. För att tydliggöra ansvarsförhållanden för drift och underhåll och för att tydliggöra planens syfte vid markförsäljning och fastighetsreglering, har det även identifierats behov av att planlägga de planerade kvartersgatorna genom kvarteren som allmän plats. Mark för bilpoolsplatser avses att anordnas i garage på kvartersmark samt/ eller inom parkeringen på Rökeriområdet. Särskild mark för detta ändamål behöver därmed inte avsättas i ändring av detaljplan.

Inom område för skoländamål syftar planändringen till att ändra byggrättens totalhöjd för att möjliggöra för ändamålsenliga våningshöjder för skolans lokaler samt till att möjliggöra för idrotts- och skoländamål på kvartersmarken norr om skolfastigheten.

## **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.

Ställningstagandet är att planerade ändringar 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 detaljplanlagd för bebyggelse. Den miljöpåverkan som ett genomförande av detaljplanen för Väsjön Mellersta medför prövades i och med antagandet av denna. Till gällande detaljplan nr 637 hör miljökonsekvensbeskrivning för Väsjöområdet, daterad 2010-01-26.

## Tidigare beslut och ställningstaganden

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2012-12-12, ingår planområdet i ett område som ska utvecklas mot en tät stadsbebyggelse med blandade funktioner. Området mellan Edsberg och Väsjön anges som en viktig urban spridningskorridor som ska stärkas och att de centrala delarna av Väsjön, däribland Väsjön Mellersta, ska förtätas med en urban och småskalig kvartersbebyggelse.

### Strandskydd

Inom område som är aktuellt för ändring av detaljplan är strandskyddet upphävt av Länsstyrelsen 2010-09-20.

### Gällande detaljplaner

Inom det område som är föremål för ändring av detaljplan gäller detaljplan nr 637 för Väsjön Mellersta samt tillägg till del av detaljplan för Väsjön Mellersta, nr 655. Detaljplan nr 637 för Väsjön Mellersta antogs 2011-04-13 § 43 och vann laga kraft 2014-01-22. Tillägg till del av detaljplan för Väsjön Mellersta, nr 655, antogs 2014-11-20 och vann laga kraft 2014-12-09.

Tillägg till detaljplan omfattar endast del av detaljplan för Väsjön Mellersta och omfattar inte Frestavägen och bebyggelsen utefter Frestavägen. Motivet till avgränsningen av tillägget var att Frestavägen och bebyggelsen utefter Frestavägen gestaltningsmässigt hänger ihop med den planerade bebyggelsen som ligger norr om Frestavägen, inom detaljplan för Väsjön Norra. Vidare ingår inte område för skola i område för tilläggsbestämmelser. Området för skoländamål bröts ut ur tillägget inför antagande med anledning av att förutsättningarna för skolans behov av ändringar inte var klara vid tidpunkten för antagandet.

### Den gällande detaljplanens huvuddrag

I detaljplanen för Väsjön Mellersta är bebyggelsen strukturerad i 6 större kvarter ned mot sjön Väsjön, därutöver finns några mindre kvarter utefter Frestavägen och Edsbergs allé. Inom området medges en utbyggnad av drygt 800 nya bostäder med inslag av handel, kontor och centrumverksamhet i bottenvåning mot gatan. Inom området planeras även för en skola för drygt 600 elever. Förskolor tillåts anordnas i kvarterens bottenvåning.

I huvuddelen av kvarteren får högst 80 % av marken bebyggas, av tillåten byggnadsarea får bostäder inte utgöra mindre än 60 %. Kvarterens centrala delar är i underliggande detaljplan planlagda som mark som endast får byggas över/ under med planterbart bjälklag. Genom tillägg nr 655 planerades de sex större kvarteren inom området att delas in i mindre kvarter med hjälp av anläggande av kvartersgator på den mark som endast får byggas över/ under med planterbart bjälklag. Kvartersgatorna

planerades på mark som ägs av kommunen och tanken var att kommunen skulle fortsätta att äga marken efter genomförandet.

Bebyggelsen inom området tillåts uppföras i 4-5 våningar. I fonden på Väsjö torg tillåts något högre bebyggelse i upp till 7 våningar. Inom det område som omfattas av tillägg till detaljplan anger bestämmelsen om högsta antal våningar att den översta våningen ska rymmas inom den yta som bildas där ett 45 gradigt skärningsplan skär fasadplan på en höjd om 1.20 meter ovan färdig golvnivå på översta våningen.

Gavelfasader, takkupor och frontespiser tillåts sticka ut utanför skärningsplanet.

Takkupor och frontespiser får sammanlagt högst uppta 50% av takets längd. Inom skoltomten, som inte omfattas av tillägg till detaljplan, anger våningsbestämmelsen att översta våningen ska vara indragen med minst 2.5 meter från gatan. Syftet med båda våningsbestämmelserna är att hålla nere den upplevda skalan på bebyggelsen.

Inom den del som omfattas av tillägg nr 655 begränsas höjden på bebyggelsen genom en bestämmelse om högstanockhöjd i meter över nollplanet. Inom skoltomten, som inte omfattas av tillägget, regleras höjden av en bestämmelse om högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Observera att höjden anges i RH00, det höjdsystem som gällde då detaljplanen för Väsjön Mellersta antogs.

Bebyggelsemiljön ska karakteriseras av en småskalig och variationsrik bebyggelse där varje byggnad gestaltas som en individ. Gestaltningen av fasaderna ska motverka upprepningar och horisontell monoton. Fasaderna ska utföras med en variation av färg, material och volymer. För att gaturummet ska upplevas som en attraktiv vistelsemiljö utan slutna fasader mot gatan är det inte tillåtet att anordna garage i gatuplan, i gräns mot gata. Inom området ska bebyggelsen placeras i gräns mot gata eller indragen högst 0.5 meter från gränsen. För område som omfattas av tillägg gäller detta även kvartersgator.

Inom område som omfattas av tillägg 655 framhävs att gestaltningen av taken ska ges stor arkitektonisk omsorg eftersom stora delar av taklandskapet upplevs ovanifrån. Syftet är att möjliggöra ett varierat och småbrutet taklandskap som tåls att upplevas ovanifrån. För skoltomten gäller bestämmelsen att takvinkeln inte får överstiga 10 grader.



## Förslag till ändring av gällande bestämmelser

### Breddning av Edsbergs allé

Edsbergs allé utgör en av Väsjöns två huvudgator. Utefter gatan ligger flera viktiga funktioner, så som förskola, skola och idrottshall. Av trafiksäkerhetsskäl och framkomlighetsskäl är det viktigt att skola, förskola och idrottshall får bra tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter.

För att Edsbergs allé ska få en sektion som möjliggör för cykelstråk med hög standard i enlighet med kommunens cykelplan, avses gatan att breddas med 2 meter åt väster. Ändringen innebär att en remsa som är planlagd för skola respektive bostäder övergår och regleras som huvudgata. Utfartsförbudens läge mot gatan förändras inte.



*Normalsektion över Edsbergs allé*

### Gångfartsgator

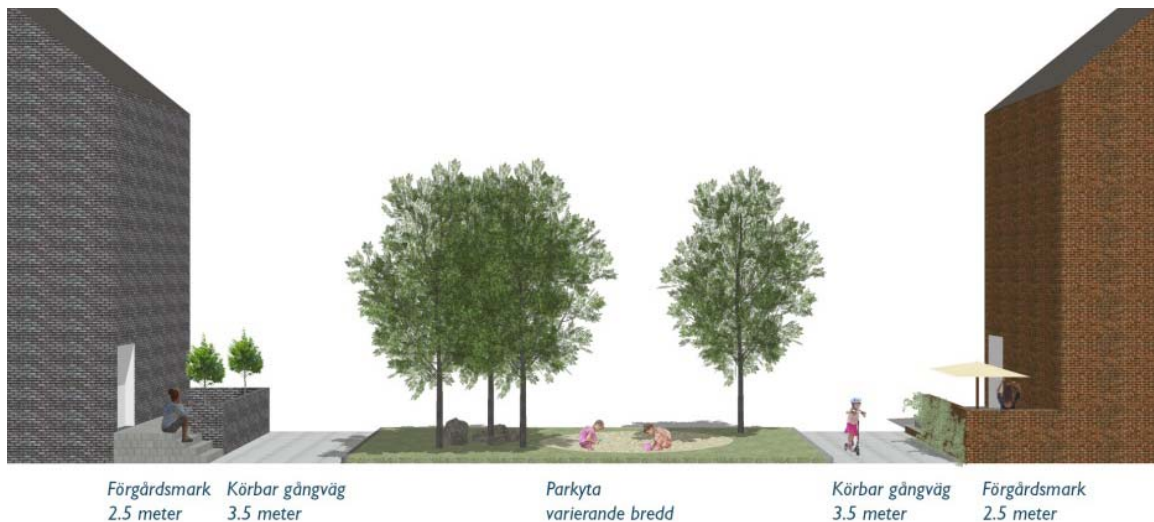
I syfte att dela in de relativt storskaliga kvarteren i mindre kvarter planläggs den kvartersmark, som i underliggande detaljplan endast får byggas under/över med planterbart bjälklag, som allmän plats och som gångfartsgata. I den södra delen av planområdet planläggs gångfartsgatan inom kvartersmark med byggrätt för bostadsändamål.

Gångfartsgatorna utgör en viktig länk i Väsjöns övergripande promenadstruktur. Tillsammans med de planerade gångfartsgatorna i Södra Väsjön skapas en sammanhängande promenadstruktur som förbinder de viktiga målpunkterna i Väsjön med varandra. Gångfartsgatorna planeras genom den centrala bebyggelsen i Södra Väsjön och Väsjö Mellersta och binder samman Rösjöskogen och Sportfältet med strandpromenaden runt Väsjön och det blågröna stråket ut i Törnskogen.



För att tydliggöra gatornas primära funktion som gångstråk ska gatorna gestaltas i syfte att begränsa biltrafikens hastighet och i syfte att förmedla att de gående har företräde. Gatorna ska ges en avvikande gestaltning från omgivande lokalgator, gällande markbeläggning och höjdsättning. För att förhindra onödig biltrafik utefter gångfartsgatorna förses gatorna med bestämmelse om utfartsförbud.

Gångfartsgatornas relativt breda sektioner möjliggör för gröna, planterade parkytor i mitten av stråken med plats för planteringar och öppen dagvattenhantering. Gångfartsgatorna och parkmarken kommer att fylla en viktig funktion för de som bor i närområdet.



*Typsektion över en gångfartsgata, GATA,*

Körbanebreddens sektion har anpassats till kraven för räddningsväg (3m) och till kraven för angöringsväg för sopbil (3.5m). Utefter huvuddelen av gångfartsgatorna tillåts bebyggelsen uppföras i högst 4 våningar. Vid mötet med Edsbergs allé tillåts bebyggelsen uppföras i 5 våningar. Vid brand eller liknande bedöms utrymning kunna ske med hjälp av bärbara stegar för bebyggelse upp till 4 våningar. För bebyggelse högre än 4 våningar behöver utrymning ske med hjälp av maskinstege eller annat höjdfordon. Lämpliga uppställningsplatser för dessa fordon behöver tillskapas på gångfartsgata i anslutning till högre bebyggelse. Detaljprojektering av gångfartsgatorna ska ske i samråd med Brandkåren Attunda för att säkerställa att kraven på utrymning och uppställningsplatser uppfylls.

### **Förgårdsmark**

Utefter gångfartsgatorna planläggs delar av den mark, som i underliggande detaljplan, endast får byggas över/ under med planterbart bjälklag som en 2.5 meter bred zon för förgårdsmark. Inom område för förgårdsmark får byggnad inte uppföras. Förgårdsmarken är framförallt tänkt att fungera som en entré och uteplats till stadsradhusen som ligger utefter gångfartsgatorna. Här finns det möjlighet för de boende att sätta en personlig prägel på stadsbilden genom plantering och möblering av ytan. Genom arkitektoniskt bra lösningar kan förgårdsmarken bidra till en spännande kontakt mellan den privata bostaden och gatans liv utanför.

Förgårdsmarkens halvprivata zon ska ges en tydlig avgränsning mot gatan. Planen medger att marken fylls upp till en högsta höjd av 0,8 meter över gatans nivå.



Därutöver kan en lägre mur eller staket anordnas mot gatan med en högsta höjd på 0,6 meter. Det är viktigt att varje kvarter har en gemensam arkitektoniskt idé för förgårdsmarken och att murar och staket utformas med hög kvalitet som samspelar med anslutande husfasader gällande material och uttryck.

Där förgårdsmarken inte utgör uteplats och entré till bostäderna kan förgårdsmarken fungera som plats för kvarterets gemensamma funktioner så som planteringar, cykelparkeringar eller som plats för exempelvis dagvattenhantering eller uteserveringar. Där förgårdsmarken ligger i nivå med den angränsande gatan bör gränsen mellan allmänna och privata zoner tydliggöras genom exempelvis avvikande markbehandling. I syfte att undvika onödig trafik på gångfartsgatorna anger bestämmelsen om förgårdsmark att bilparkering inte får anordnas på förgårdsmarken. Av gestaltningsskäl och för att skapa bra solförhållanden på uteplatserna mot gångfartsgatan får balkonger inte kraga ut över förgårdsmarken.

### Bebyggelsefria släpp

Bebyggelsen utefter gångfartsgatorna ska placeras så att ett eller flera bebyggelsefria släpp skapas mot förgårdsmarken. De bebyggelsefria släppen ska tillsammans ha en sammanlagd bredd på minst 15 meter. Syftet med bestämmelsen är att skapa öppningar mot gångfartsgatorna som släpper in ljus och som bildar kopplingar mellan allmän plats och kvartersmark och som skapar variation i upplevelsen av bebyggelsen. Garageplan som anordnas som upphöjd, eller delvis upphöjd, gård är inte beräkningsgrundande, se illustration nedan.



*Illustration till bestämmelse p<sub>2</sub> om bebyggelsefria släpp. Illustrationen visar flera bebyggelsefria släpp med en sammanlagd bredd på minst 15 meter. Garageplan som utförs som upphöjd gård är inte beräkningsgrundande i enlighet med bilden.*

### Avlämningsplats till Väsjöbacken

Eftersom den nya parkeringen till Väsjöbacken placeras ca 400 meter från backen är det angeläget att det finns avlämningsmöjligheter i nära anslutning till entrén. För att möjliggöra för avlämningsplatser i anslutning till backens entré avses delar av kvartersmark för bostadsändamål övergå och regleras som lokalgata. Utfartsförbud införs mot avlämningsytan.



## **Förändring av utfartsförbud**

På några platser justeras utfartsförbudens läge. Syftet med ändringarna är att möjliggöra för lämpliga lägen för infarter till kvarterens garage så att långa ramper och intrång på gårdsmiljön undviks i så stor utsträckning som möjligt.

## **Ändring av lydelse för bestämmelsen BH<sub>1</sub>K<sub>1</sub>S**

Bestämmelse om att marken får bebyggas med bostäder och att lokaler för handel-, kontors-, skol- och eller kulturändamål får inrymmas i byggnaders gatuplan/ bottenvåning, ändras i sin lydelse till att marken får bebyggas med byggnader för bostäder och förskola och att lokaler för handel-, kontors- och/ eller kulturändamål får inrymmas i byggnaders gatuplan/ bottenvåning. Syftet med ändringen är att möjliggöra för anordnande av förskola i mer än en våning inom kvarteren.

Vid korsningen Edsbergs allé/ Frestavägen, kompletteras kvarteret öster om Edsbergs allé med bestämmelsen S i syfte att möjliggöra för förskola inom kvarteret.

## **Exploateringsgrad**

Bestämmelse om att högst 80 % av marken får bebyggas kompletteras med text om att garage som anordnas under/ delvis under mark eller som upphöjd gård ej är beräkningsgrundande. Ett garageplan tillåts således byggas under hela kvarterets yta. Syftet med ändringen är att förtydliga beräkningen av byggrätten i bygglovsskedet.

I den underliggande detaljplanen saknade ett antal kvarter bestämmelse om hur stor del av marken som fick bebyggas. Dessa kvarter kompletteras med bestämmelse enligt ovan.

## **Skolområdet**

Skolans område kompletteras med bestämmelse om kultur- och idrottsändamål. Syftet med ändringen är att en idrottshall som samutnyttjas av skola och föreningsliv ska kunna rymmas och placeras fritt inom området.

För att rymma ändamålsenliga våningshöjder, anpassade efter skolans behov av ventilation m.m., finns det behov av att höja detaljplanens totalhöjd med 1.5 meter till +43.5 meter (RH00).

För att skalan och höjden mot Edsbergs allé inte ska förändras i förhållande till vad den underliggande detaljplanen medgav införs en ny bestämmelse som anger högsta fasadhöjd mot Edsbergs allé på +40.5 meter (RH00). Förändringen i höjddled är marginell och kommer inte att vara märkbar från gatunivån. Enligt de solstudier som tagits fram för skolans byggnad påverkas bebyggelsen öster om skolan marginellt av föreslagen ändring. Kl. 15 på eftermiddagen vid höst och vårdagjämning blir byggnaderna öster om skolan något mer solbelysta (med anledning av att fasadhöjden reglerats mot Edsbergs allé) medan översta våningen blir något mer skuggad kl. 18 på kvällen samma årstid (med anledning av den ökade totalhöjden). Sommartid påverkas inte bebyggelsen öster om skolan av ändringen.



Utefter lokalgatan Slalomvägen finns det, i underliggande detaljplan, en ficka för avlämning av besökare till skolan. Avlämningen till skolan avses istället att lösas genom kantstensparkeringar utefter Slalomvägen. Marken som är planlagd som allmän plats och lokalgata ändras och övergår till kvartersmark för skola och kultur- och idrottsändamål och på så vis frigörs mark som kan nyttjas för cykelparkeringar för skolans ändamål.

### **Kvartersmark norr om skolan**

Kvartersmarken norr om skolan kompletteras med bestämmelser som möjliggör för skol-, kultur- och idrottsändamål. Bestämmelse om att högst 80 % av marken får bebyggas inom området upphävs inom denna del. Likaså upphävs bestämmelserna om att delar av marken endast får byggas över/ under med planterbart bjälklag och att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Syftet med ändringen är att en idrottshall, som samutnyttjas av skola och föreningsliv, ska kunna rymmas och placeras fritt inom området med möjlighet att placera byggnad i gräns mot väster.

Del av kvartersmarken norr om skolan övergår till allmän plats och lokalgata utefter Väsjo allé. Syftet med ändringen är att möjliggöra för vändning av större fordon som t.ex. sopbil på lokalgatan.

### **Ny genomförandetid**

Planområdet som omfattas av aktuell ändring får en ny genomförandetid som är 5 år från den dag då planändringen vinner laga kraft.



## Genomförandebeskrivning till ändring av detaljplan

### Allmänt

I detta avsnitt redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Redovisningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar m.m. regleras således i respektive speciallag.

Parallellt med aktuell genomförandebeskrivning gäller genomförandebeskrivning för Väsjön Mellersta, daterad 2011-02-07 samt tillägg till plan- och genomförandebeskrivning, daterad 2014-20-20.

### Organisatoriska frågor

#### Planförfarande

Föreslagna ändringar föreslås hanteras genom ändring av detaljplan. Planarbetet bedrivs med s.k. standardförfarande enligt PBL 2010:900 i sin lydelse efter 1 januari 2015. Föreslagna ändringar bedöms inte vara av allmänt eller betydande intresse och bedöms vara förenliga med översiktsplanen. Planändringen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

#### Tidplan

December	Samråd
Mars 2017	Granskning
Maj 2017	Antagande
Juni 2017	Laga kraft

#### Genomförandetid

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

Den del i underliggande detaljplaner som omfattas av ändringen ges förnyad och samma genomförandetid som i aktuell ändring av detaljplan.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

#### Allmänplats

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

#### Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark.



### **Ledningar**

Sollentuna Energi och Miljö AB (SEOM) ansvarar för utbyggnad och drift av ledningar i form av fjärrvärme, VA, och el till förbindelsepunkt för respektive ledningsslag.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och drift av servisledningar och övriga installationer inom kvartersmark. Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella inom kvartersmark där kvarteren delas in i flera fastigheter.

### **Dagvatten**

SEOM AB är VA-huvudman och ansvarar för utbyggnad av de allmänna dagvattenanläggningarna.

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av de dagvattenanläggningar som enbart avser att ta hand om dagvatten från allmän plats.

Inom kvartersmark är fastighetsägaren ansvarig för utförandet av de anläggningar som utgör fastighetens va-installation, detta innefattar även dagvattenanläggningar.

### **Avtal**

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

Ett genomförandeavtal har upprättats mellan kommunen och SEOM om utbyggnaden av de anläggningar som SEOM ska vara huvudman för.

Rätten till de ledningar som SEOM anlägger på kommunens mark säkerställs genom avtal. För upplåtelse av mark för tekniska anläggningar inom kvartersmark planlagd som E-område, skall avtal tecknas mellan fastighetsägare och SEOM som bl.a. reglerar rättighet, åtkomst och ersättning. Diskussion kring utformning samt åtkomst till uppställningsyta för teknisk anläggning kommer att föras mellan parterna.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Markägoförhållanden**

Sollentuna kommun äger all mark inom området. Området som berörs av ändringen består av 5 fastigheter; Edsberg 10:2, Edsberg 10:8 samt Törnskogen 4:22, Törnskogen 4:55 och Törnskogen 4:56.

Inom ett kvarter, mittemot skolan, har kommunen tecknat ett köpe- och exploateringsavtal med exploatör avseende mark för bostadsändamål.

Fastighetsbildningsförrättning pågår för det kvarteret. Planarbetet har bedrivits i samråd med tillträdande fastighetsägare.

### **Fastighetsbildning**

Ändringen av detaljplan innebär att ca 7200 kvm kvartersmark för bostadsändamål, planlagd som mark som endast får byggas över/ under med planterbart bjälklag, övergår till allmän plats. I den södra delen av planområdet innebär ändringen att ca 800 kvm kvartersmark för bostadsändamål övergår till mark för allmän plats.



Genom att planlägga del av kvartersmark som allmän plats (gata) säkerställs erforderliga utrymmen för grönytor och allmänna dagvattenanläggningar i Väsjö torg, samtidigt som drift- och ansvarsförhållanden för ovanstående anläggningar tydliggörs.

Mot Edsbergs allé, Slalomvägen och Väsjö allé övergår totalt 910 kvm kvartersmark för bostadsändamål till allmän plats. För skolan innebär ändringen utefter Edsbergs allé att 230 kvm mark för skoländamål övergår till allmän plats. Mot Slalomvägen innebär ändringen motsatt förhållande, att 670 kvm mark för allmän plats övergår från lokalgata till skoländamål.

Det kvarter i sydväst, där köpe- och exploateringsavtal har tecknats och där fastighetsbildningsförrättning pågår, berörs inte av ovanstående ändring. Den ändring som berör kvarteret är bestämmelsen n<sub>1</sub> om förgårdsmark, mot gångfartsgatan norr om kvarteret. I den pågående fastighetsbildningsförrättningen ingår inte förgårdsmarken. Kommunen kommer att teckna ett särskilt köpe- och exploateringsavtal för förgårdsmarken norr om kvarteret med exploitören.

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för allmän plats samt kvartersmark som kommunen säljer. Nya fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningar inom kvartersmark, exempelvis gemensamhetsanläggningar för garage och gårdar.

### **Medverkande tjänstemän**

Emma Tönnerfors, planarkitekt, kommunledningskontoret

Emelie Skarp, exploateringsingenjör, kommunledningskontoret