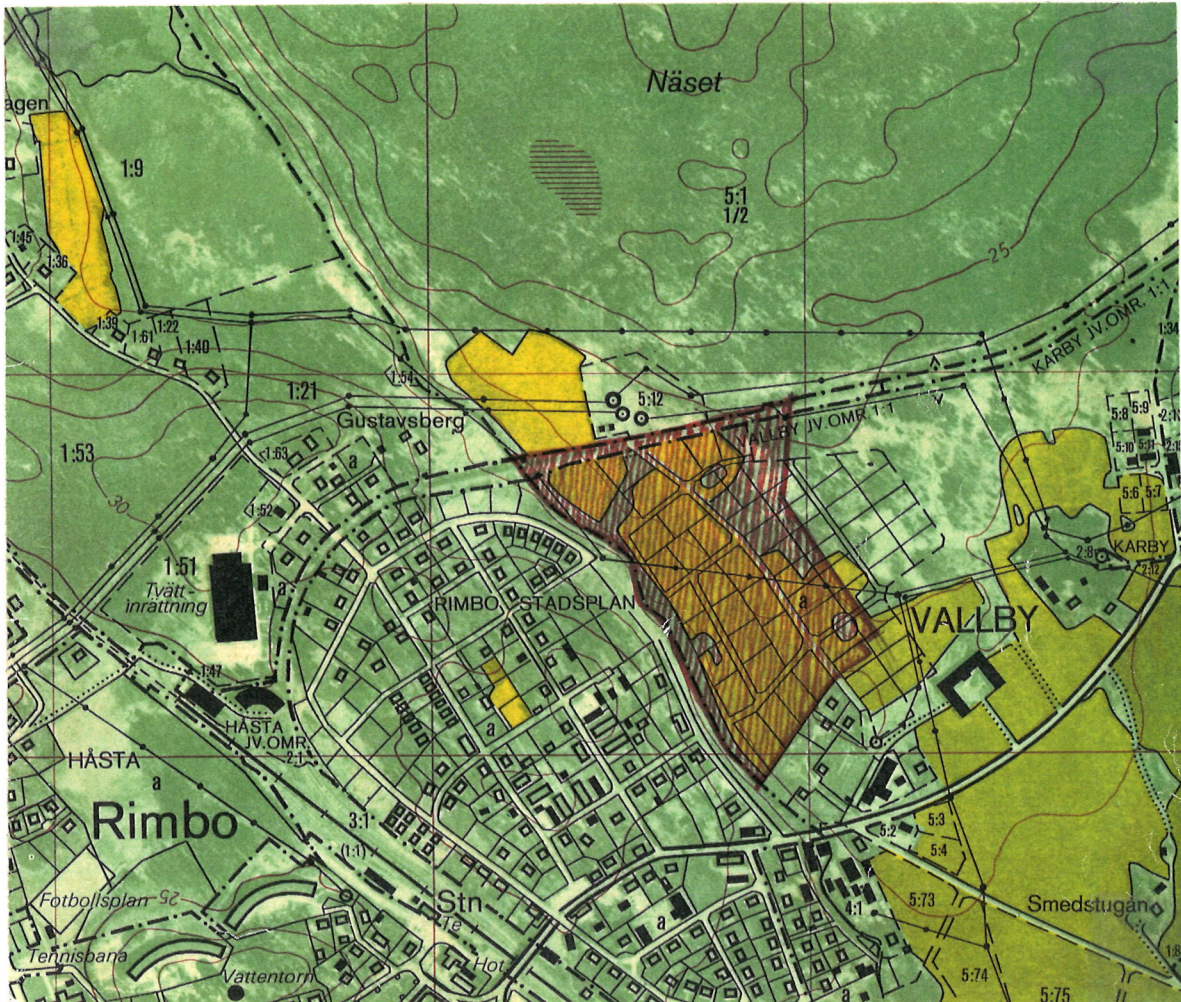


Norrtälje kommun

DETALJPLAN för del av RIMBO-VALLBY 5:91 m.fl., VALLBY HAGE i Rimbo samhälle.

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG DECEMBER 1991



ÖVERSIKTSKARTA skala 1:10.000

Till planförslaget hörande handlingar:

- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Illustrationskarta

Bilagor

- A Miljöbeskrivning över Vallbyån
- B Bullerutredning
- C Redovisning av bulleråtgärder

BESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa möjligheter att bebygga ett tidigare oexploaterat jordbruksområde med kompletteringsbebyggelse till Rimbo tätort i form av bostäder. En del av Vallbyåns dalgång detaljplanläggs. Förutom bostäder innehåller planen en kvartergård, reserverat för daghem/fritidshem, parkeringsanläggningar i form av carports och parkstråk längs ån och mellan bebyggelsekvartererna. Bostäderna byggs som radhus, 25 st, och tvåvånings flerbostadshus, tillsammans 145 lägenheter.

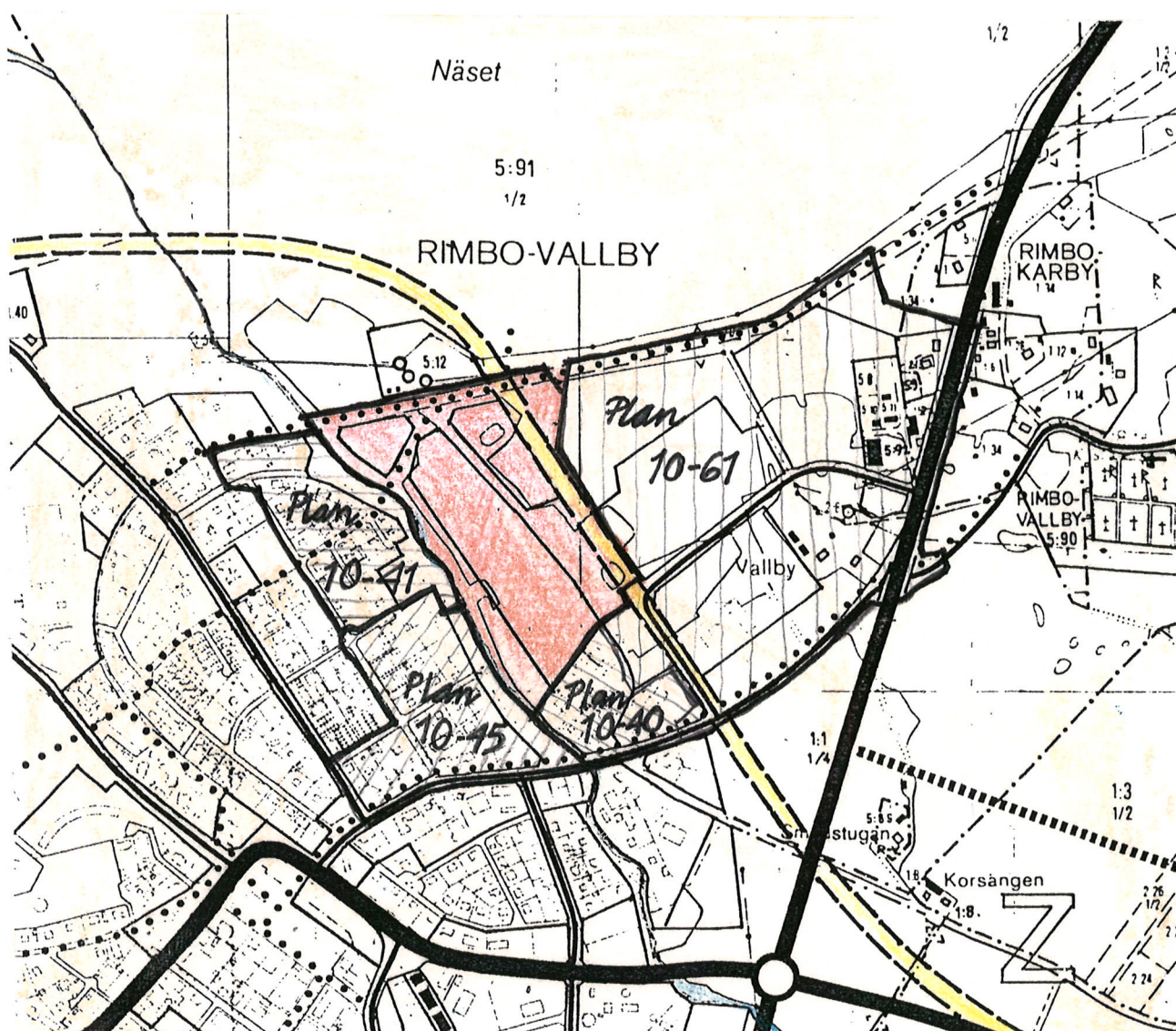
Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger centralt i Rimbo tätort ca 400 m nordost om bussterminalen d v s inom gångavstånd från denna. Det sträcker sig ca 500 m i nordvästlig riktning längs Vallbyån. Områdets bredd är ca 200 m varför det omfattar en markareal om ca 10,0 ha. Området delas i två delar av en matarväg som ansluter till Spannmålsvägen. Den västra delen består av åkermark som sluttar mot sydväst ner till Vallbyån. Östra delen utgörs av f d åker- och hagmark, delvis bevuxen med lövskog. Markägare är kommunen. I norr avgränsas planområdet av banvallen från den nedlagda smalspåriga järnvägen mot Hallstavik, i öster mot ett vägreservat för en framtida genomfart i öst-västlig riktning (Uppsalavägen, väg 77). Södra delen ansluter mot befintlig bebyggelse vid Spannmålsvägen och i väster utgör Vallbyån planområdets naturliga begränsning. Tillfart sker från väg 280 mot Edsbron.

Tidigare ställningstaganden

I av kommunstyrelsen godkänd dispositionsplan för Vallbyområdet från 1988 är området väster om matarvägen avsatt för 80 lägenheter i tvåvånings flerbostadshus och det östra utgör reservområde.

I översiktsplanen för Rimbo tätort från 1989 (reviderad i juni 1990) bedömer man att dels västra området kan omfatta 90 lägenheter + 25 radhus och att det östra delområdet avsätts som arbetsområde p g a närheten till vägreservatet. Storleken på detta uppges till 2 ha. Dessutom anges att skyddsavstånd till kraftstationen norr om området måste beaktas. I kulturminnesvårdprogrammet för Norrtälje kommun som utgör underlag för översiktsplanen, antagligen 1990, berättas att Vallbyån är en rest av ett sammanhängande sjösystem som förband Kundby- och Långsjön med en del av en öst-västlig sprickdal från Saltsjön förbi Husby-Sjuhundra till Björkarn. Dalbotten till denna sprickdal ligger ca 11 m ö h. Området var länge täckt av vatten. I översiktsplanen för Rimbo anges Vallbyåns dalgång som ett av de sex viktigaste park- och grönområden i tätorten som föreslås bevarade oexploaterade för all framtid.



ÖVERSIKTSPLAN skala 1:10.000

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunfullmäktige har i februari 1990 antagit KBP för perioden 1990-95. Enligt detta skall området planeras för ca 80 lägenheter i flerfamiljshus med byggstart hösten 1991. Därutöver skall tomt för daghem reserveras.

Förutsättningar

Gällande detaljplan

Området saknar detaljplan. Angränsande planer är inlagda på översiktplanen. Plan 10-61 redovisar industriområde, övriga bostäder.

Natur

Mark och vegetation

Marknivån i området varierar från +13 nere vid Vallbyån till +21 vid matarvägen, ovanför denna finns höjdparter upp till +23. Höjderna består av lövskog och hagmark, delen nedanför vägen är öppen åker fränsett en skog-bevuxen höjdrygg i nordväst med en stig ned till Vallbyån. Längs ån växer en tät bård av asp och al med inslag av lönn, hägg och björk. Lövskogen dominerar även åkerholmar och vegetation längs den gamla banvallen.

I buskskiktet finns måbär, fläder och brakved. Marken är slitagetålig. Närmast Vallbyån förekommer blocksamlingar som påminner om forna tiders stenbrytning inom åkermarken.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts. En serie på 30 provbörningar har gjorts över området med ett ungefärligt avstånd av 50 meter. Jorden inom området består av halvfast till fast torrskorpelera på fast morän. Vid ån förekommer under torrskorpan 0,5-2 m lös lera, som underlagras av fast morän. Här finns risk för skred. Även lokalt kan lös lera förekomma. Grundvattennivån ligger 1-2 meter under markytan. Jordarna är tjälfarliga och i vattenmättat tillstånd flytbenägna. En mer detaljerad grundundersökning skall göras innan detaljprojektering av området påbörjas.

Grundläggning

I största delen av området, d v s där jorden består av torrskorpelera på morän, är grundförhållandena gynnsamma för lättare bebyggelse.

Inom området med torrskorpelera på lös lera på morän måste grundläggning nedföras till moränen i form av plintar på plattor eller med pålar. Uppfyllnader på marken utföres i samråd med geotekniker, särskilt om de utföres ned mot ån.

Radon

En radonundersökning skall utföras innan området detaljprojekteras.

Fornlämningar

I områdets sydöstra del finns en höglignande fornlämning registrerad (RÅ Nr 206). Denna berörs ej av planförslaget. Ytterligare en mindre förhöjning i åkern är noterad 90 m VNV om lämningen, 20 m SV om matarvägen (10-15 m i diam och 0,5-1 m h). Denna berörs av bebyggelse. Vid schaktning för husgrunder i detta område får skärpt bevakning av eventuella fornfynd iakttagas.

Vidare anses att den vackert lagda, nästan 90 meter långa stenvallen som präglar landskapsbilden, kan vara av kulturhistoriskt intresse.

Bebyggelse

Området är obebyggt. Invid banvallen finns ett fåtal odlingslotter utarrenderade.

PLANFÖRSLAGET

Bostadsbebyggelse

Planförslagets bostadsbebyggelse, tvåvånings flerbostadshus med 4 lägenheter i varje och radhus grupperas runt sex st gårdar i områdets västra del. Några hus har förlagts utanför gårdarna mot gångstråk ned mot ån. Varje grupp innehåller i allmänhet 5 st radhus och 5 st flerbostadshus.

Gårdarna på 20 x 30 m kan innehålla odlingslotter ($\sim 20 \text{ m}^2/\text{lgh}$) med rätt att uppföra växthus. Varje gård har byggnadsrätt även för ett envånings förrådshus innehållande soprum, förråd och ev tvättstuga.

Gångstråket mot ån och flikar mellan bostadsgrupperna utgörs av kvartersmark som skall hållas planterad - i första hand med befintlig vegetation. I detta "parkområde" mot ån förläggs en kvartersgård med samlingslokaler (ev samnyttjas lokalerna till kooperativ daghemsverksamhet) och gemensam tvättstuga.

Lägenhetsfördelningen är preliminärt 52 st 2 RoK, 48 st 3 RoK och 20 st 3,5 RoK samt 25 st radhus om 4 RoK.

Planlösningen i flerbostadshusen kan inom planens ram disponeras så att lägenheterna nås från ett gemensamt trapphus i vilket en enkel hiss kan installeras.

Med hänsyn till byggnadstraditionen i Rimbo, läget i den vackra kulturmiljön samt trivseln inom det nya området krävs att bostadshusen uppföres i 2 våningar med brutet tegeltak och fasader klädda med träpanel.

Vid varje bostadsgrupp föreslås byggrätt för en cirkulär parkeringsgård med en carport per lägenhet. Parkeringsgårdarna i söder ligger i anslutning till bostadsgrupperna. I övrigt ligger parkeringen mellan kvartersgatan och vägreservatet i den del som kan bli påverkad av den blivande vägens bullerzon. Till varje carportanläggning hör också ett antal gästparkeringsplatser.

Parkeringsplatser för handikappade ordnas i anslutning till förrådsbyggnader vid entrén till respektive gård. Bostadsentréerna nås över körbara gångvägar. Målsättningen är dock att hålla gårdarna fria från trafik.

Daghem

Centralt i området intill den lilla kullen ner mot ån har en tomt för en kvartersgård med ev daghem reserverats.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas innan området exploateras. Bristen på skyddsrumspplatser är stor i Rimbo. Behovet i området är 3 x 120 platser. Skyddsrum kan inrymmas i kvartersgården (2 x 120) samt i traktorgaraget.

Friytor

Lek och rekreation

Markområdena mellan bostadsgrupperna, stranden vid ån och en bollplan i norr utgörs av kvartersmark med befintlig vegetation som sparas så långt det är möjligt. Området öster om den gamla tillfartsvägen innehållande den gamla stenvallen och den eventuella fornlämningen blir naturmark.

För Vallbyåns dalgång har en speciell miljöutredning utförts. Denna redovisas på annan plats. Se bilaga A.

Gator och trafik

Gatunät

Tillfart till området sker från Vallby Gårdsgata över en kort lokalgata till den befintliga nord-sydliga vägen som föreslås bli en 5,0 m bred interngata på kvartersmark med hastighetsbegränsning till 30 km/tim.

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykelvägar passerar genom området längs Vallbyån, utmed den sydöstra kvartersgränsen och norr om bebyggelsen.

Banvallen för den tidigare järnvägen mot Hallstavik utgör ett huvudgångstråk redovisat i Rimbo's översiktsplan. Den används idag som gång- och cykelväg bl a till strövområdet Näset norr om planområdet. Denna markanvändning föreslås därför bekräftad i planen.

Mellan bostadskvarteren och ån finns sammanbindande interna gångvägar.

Angöringstrafik för transporter av varor och handikappade är möjlig på gångvägarna i bostadsgrupperna till alla entréer. Det är däremot inte föreslaget att parkering på gårdarna skall förekomma varför en bestämmelse "ej parkering" har angetts.

För kontakten med samhället i övrigt ordnas gångbroar över ån, en i söder och en i norr (i höjd med Parkvägen).

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik till olika delar av regionen genom att busstationen ligger inom gångavstånd cirka 750 meter från planområdets centrum.

Tills vidare finns också en busshållplats på 500 meters avstånd vid Vallby Kvarn.

Parkering

Parkeringsnormen 1,4 bilplatser per lägenhet har tillgodosetts vilket ger totalt 203 bilplatser, varav 58 är gästparkeringsplatser.

Störningar

En bullerutredning är utförd. Se bilaga B + C. Den drar den slutsatsen att transformatorstationen utan bullerreducerande åtgärder omöjliggör exploatering av området för bostäder. En bullerskärm bör resas nära transformatorerna. Om reservatet för genomfart tas i anspråk, erfordras ett bullerskydd, som får tillhöra väganläggningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området anslutes till det kommunala vatten- och avloppsnätet vid bebyggelsen i söder.

Värme

Bebyggelsen kommer att utrustas med värmepumpar.

El

Området kommer att försörjas från befintlig transformatorstation utanför planområdet vid bebyggelsen i söder. Det finns även möjligheter att utöka kapaciteten i framtiden genom utbyggnad.

Avfall

Vid varje husgrupp föreslås ett förråd med soputrymmen för källsortering i anslutning till lokalatorna.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Separat genomförandebeskrivning upprättas.

Medverkande tjänstemän

Från Norrtälje Stadsbyggnadskontor har i första hand planchef Ingemar Stråe medverkat.

Från kommunen i övrigt har KG Karlsson, Stadsbyggnadskontoret, deltagit angående skyddsrumsförslaget, Ingemar Gädda, Tekniska Kontoret, angående vatten- och avloppsfrågor och Anders Gustavsson, Energiverket, angående värmeförsörjningen.

Dessutom har Einar Lövgren, Brandförsvaret, medverkat i planarbetet angående brandfrågor.

I frågor angående transformatorstationen har Hans Eric Löv och Lennart Hult, Vattenfall Uppsala, deltagit.

Mats Jonsäter från Länsstyrelsens miljöförvaltningsenhet har kontaktats angående skyddsåtgärder för fornminnen.

Medverkande från HSB har varit Jan Olof Henriksson.

Utredningen om miljön kring Vallbyån har landskapsarkitekt Karin Finné utfört. Hon har även medverkat i planarbetet genom att studera husens placering i terrängen m m.

Geoteknisk undersökning har gjorts av GEO-Projektering Konsult AB genom civilingenjör Leif Kilners.

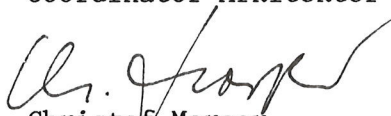
Bullerutredning har utförts av DNV Ingemansson AB genom Olov Sarapik.

Coordintor Arkitekter AB har genom arkitekterna Christof Morger och Claes Magnus Langenborg svarat för planarbetet i övrigt.

Projektledare har varit Roger Söderqvist SLP Byggkonsult AB.

Stockholm december 1991

Coordinator Arkitekter AB


Christof Morger

Stadsbyggnadskontoret


Ingemar Stråe