

INKOM LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN Planerheten
2004-09-10
4093-04-59205

Detaljplan för Bällsta 2:134, antagande, enkelt planförfarande

SBN § 123

Syst f plan

**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

**Ärendet**

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 28 §. Den var utsänd för samråd från den 2 april till den 29 april och för underrättelse från den 28 maj till den 16 juni 2004.

Lantmäterimyndigheten Stockholms län 2004-09-15 Ink 2005-01-21 Dnr.....
---

Inkomna yttranden framgår av det särskilda utlåtande som upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen. Kontoret anser inte att inkomna synpunkter ger anledning till någon ändring av detaljplanen.

Enligt samhällsbyggnadsnämndens reglemente får nämnden anta detaljplaner som handläggs med enkelt planförfarande.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag*  
Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

**Ärendets tidigare behandling**

Arbetsutskottet har den 17 augusti 2004 § 125 föreslagit samhällsbyggnadsnämnden att besluta enligt samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

**Handlingar i ärendet**

1. Särskilt utlåtande

LAGA KRAFTBEVIS

laga kraft

2004-10-04

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mårit Skällsson

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 13/9.2004
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.
<i>Ola Halling</i>
<i>Pm Årsson</i>

Justerandes sign

*[Signature]*

Justerandes sign

*[Signature]*

Utdragsbestyrkanje

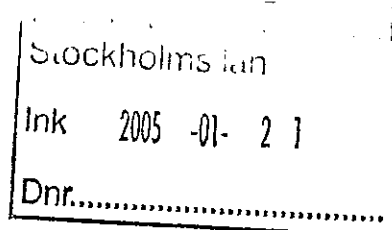
0115-P04/0831

Detaljplan för Bällsta 2:134 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Illustration  
Fastighetsförteckning  
Sammanställning av inkomna samrådsyttranden



### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra delning av Bällsta 2:134. Minsta tomtstorlek sätts till 1200 m<sup>2</sup>. Gällande byggnadsreglerande bestämmelser behålls huvudsakligen. Möjlighet till additionsbostad (s.k. "generationsbostad") medges.

### PLANDATA

Planområdet är 4678 m<sup>2</sup> och omfattar den privatägda fastigheten Bällsta 2:134. Fastigheten gränsar mot Bällstavägen i öster, Örtagårdsvägen i söder, infartsväg till parhus i väster och bebyggelse i norr.

Vallentuna centrum är beläget ca 1,5 km norr om Bällsta 2:134.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Tidigare beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 15 maj 2003 § 95 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra planändring i syfte att dela fastigheten Bällsta 2:134. Minsta tomtstorlek ska vara 1200 m<sup>2</sup>. Fastighetsägaren ska stå för alla kostnader genom planavtal.

Handläggningen beräknas ske enligt reglerna om enkelt planförfarande, Plan- och bygglagen 5 kap § 28. Samhällsbyggnadsförvaltningen har anlitat Lantmäteriet i Stockholm län för utarbetande av planhandlingar.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 23 mars § 22 att sända ut detaljplanen på samråd, enkelt planförfarande. Detaljplanen var utsänd på samråd från den 2 april till den 29 april 2004.

*Antagen av  
SBN 2004-08-31  
Laga kraft  
2004-10-04  
Johanna S  
Bengt Skott*

D 2004-10-04

### **Gällande detaljplaner mm**

I gällande detaljplan, stadsplan, fastställd 1984-03-09 (kommunens akt S 840309, lantmäteriets akt 0115-P84/0309) är kvarteret avsett för bostäder i två våningar. Vind får inte inredas. Största byggnadsarea är 1/5 av tomtytan eller högst 250 m<sup>2</sup> varav högst 210 m<sup>2</sup> för bostad. En huvudbyggnad och en gårdsbyggnad per fastighet får uppföras. Minsta tomtstorlek är 800 m<sup>2</sup>, högst två fastigheter får finnas i kvarteret. Två tomter, Bällsta 2:134 och 2:821, finns redan i kvarteret så avstyckning av ytterligare en tomt kan inte medges utan planändring.

Ingen fastighetsplan finns.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

Fastigheten består av en relativt plan yta med bostadsbyggnad och, söder härom uppvuxen trädgård. Mot norr och väster sluttar fastigheten. Även här finns trädgård med gräsytor, buskar och träd, bl.a. fruktträd. Längs gränsen i norr finns ett antal högvuxna träd.

Planändringen medger att del av trädgårdsmarken i norr får tas i anspråk för bebyggelse.

### **Bebyggelse och fastighets storlek**

Bällsta 2:134 är bebyggd med en envåningsvilla om ca 210 m<sup>2</sup>. Byggnaden är uppförd i början av 1950-talet. På fastigheten finns också ett äldre uthus om ca 25 m<sup>2</sup> och ett garage uppfört under senare tid om ca 65 m<sup>2</sup>. Dessa byggnader utgör komplement till befintlig byggnad, ska betraktas som planerliga och förutsätts hållas ihop inom samma fastighet.

De byggnadsreglerande bestämmelser som finns idag ska huvudsakligen fortsätta gälla. Begränsning sker dock vad gäller byggnads högsta höjd, nockhöjden, och största bruttoarean inom fastighet. Begränsningen i antal byggnader tas däremot bort. Vidare medges additionsbostad ("generationsbostad"). Denna får finnas inom huvudbyggnad eller uppföras fristående, men inte sammanbyggas med annan gårdsbyggnad såsom garage/carport och dylikt.

Minsta tomtstorlek ändras från 800 m<sup>2</sup> till 1200 m<sup>2</sup>. Fastigheter ska ha en bredd om minst 25 meter på en sträcka om minst 10 meter. En tomtplats om minst 1200 m<sup>2</sup> kan tillskapas i norra delen, se illustrationsbilaga.

### **Angöring och parkering**

Nya utfarter får inte anordnas mot Bällstavägen/Lagerfeldts väg. Befintligt utfartsförbud behålls. Angöring till norra delen kan ske via servitut över stamfastigheten eller via befintlig tillfartsväg i väster, se vidare i genomförandebeskrivningen. Parkering ska ske inom tomtmark. Vid

bygglovprövningen ska två parkeringsplatser redovisas. Tomt med additionsbostad ska rymma tre parkeringsplatser.

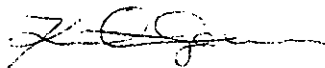
**Vatten-, spillvatten och dagvatten**

Längs norra gränsen löper kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintligt u-område i gällande plan utökas med 1 meter till 4 meter på fastigheten Bällsta 2:134. Ny förbindelsepunkt kan anordnas mot de allmänna VA-ledningarna.

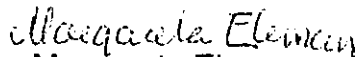
**Administrativa frågor**

Genomförandetiden ska vara 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning i samarbete med Lantmäterimyndigheten i Stockholms län



Kristina Gewers  
Plan & exploateringschef



Margareta Ekman  
Planarkitekt

Åsa Vikdahl  
Lantmätare

Detaljplan för Bällsta 2:134 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande.

#### Tidplan

Samråd genomfördes i april 2004. Underrättelse avses ske i juni 2004. Detaljplanen kan därefter antas av samhällsbyggnadsnämnden i augusti 2004. Detaljplanen vinner laga kraft ca en månad efter antagandet om den inte överklagas.

#### Genomförandetid

Planändringen är föranledd av att fastighetens ägare önskar dela tomten varför en genomförandetid om 5 år från den dag planen vinner laga kraft bedöms tillräcklig.

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men upphävs eller ändras planen utgår inte ersättning för de rättigheter som går förlorade.

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastigheten är belägen inom område där kommunen är huvudman för allmän plats.

Bebyggande, skötsel och underhåll av all mark inom planområdet åvilar fastighetsägare.

Kommunen (Vallentuna Vatten) svarar för VA-ledningar belägna inom område markerat med u på plankartan.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Avstyckning av tomtplats om minst 1200 m<sup>2</sup> kan ske i norra delen av fastigheten. Befintliga byggnader betraktas som planenliga och förutsätts hållas ihop med stamfastigheten, se också planbeskrivningen.

Angöring för norra delen kan ske via servitut över stamfastigheten eller via befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Bällsta ga:6, förvaltd av Örtens samfällighetsförening. Eventuell anslutning av ny fastighet till

D 2004-10-04

*Antagen av  
SBN 2004-08-31  
Laga kraft  
2004-10-04  
Judygas:  
Brett Skutlöv*

Bällsta ga:6 provas i samband med avstyckning. Fråga om ersättning för inträde i gemensamhetsanläggningen utreds och provas vid lantmäteriförrättning. Den nya fastigheten påförs andelar i Bällsta ga:6 och svarar därefter för drift- och underhållskostnader motsvarande andelstalet.

Kommunen har ansökt om ledningsrätt för de allmänna VA-ledningarna inom u-området.

Ansökan om avstyckning mm ställs till Lantmäterimyndigheten i Stockholm län.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för upprättande av denna detaljplan betalas av fastighetsägaren enligt avtal.

Fastighetsägaren bekostar alla byggnadsåtgärder inom planområdet.

Kommunen (Vallentuna Vatten) svarar för kostnader beträffande de kommunala ledningarna.

För bygglov betalas avgifter enligt vid tillfället gällande bygglovtaxa. För anslutning till VA betalas avgift enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Åtgärder som utförs av lantmäterimyndigheten, såsom avstyckning, ledningsrätt mm debiteras enligt lantmäteritaxan.

### TEKNISKA FRÅGOR

Befintliga ledningar finns inom u-område, se plankartan. Vid byggande bör särskild kontroll av ledningarnas faktiska läge ske.

Planen förutsätter inget nyanläggande av vägar eller andra tekniska anläggningar utom tillfart på tomtmark och servisedningar för VA och el.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning i samarbete med Lantmäterimyndigheten i Stockholms län

  
Kristina Gewers  
Plan & exploateringschef

  
Margareta Ekman  
Planarkitekt

Åsa Vikdahl  
Lantmätare