



# LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län  
Planenheten  
Handläggare  
byrådirektör  
Claes Halling  
Tel 08 - 785 54 64 (direkt)

## FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum  
1985-04-16  
Ert datum

Beteckning  
11.082-13-85  
Er beteckning

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Lantmäterienheten			
85. 04. 17			
11	85	770	

Förslag till stadsplan för delar av Karby 3:1 och 3:2 i Vallentuna kommun.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 20 december 1984.

Stadsplanen visas på en den 5 juni 1984 upprättad och den 19 oktober 1984 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts av kommunen i stadsarkitektkontorets yttrande den 19 oktober 1984. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning och finner att kommunen gjort en skälig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga (formulär V).

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Bo Näswall, beslutande, länsassessor Karl-Henrik Ziefvert samt byrådirektör Claes Halling, föredragande.

*Bo Näswall*  
Bo Näswall

*Gunborg Bergström*  
Gunborg Bergström

Lat Sth H 29 a 1979-03 25 000 80 gr arkiv

MA/GB 0115 - P 85/0416

Postadress  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress  
Hantverkargatan 29

Telefon  
08 - 785 40 00

Postgirokonto  
3 51 72 - 6

FRM

# VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

I N K O M			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Lantmäterienheten			
85. 06. 20			
11	85	770	

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planenheten			
1985-01-31			
11	082	13	85

BESTÄMMELSER  
tillhörande förslag till stadsplan  
för delar av KARBY 3:1 och 3:2  
i Vallentuna kommun, Stockholms län

## § 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

### 1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Ch betecknat område får användas endast för kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål.
- c) Med Q betecknat område skall utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

### 2 mom Specialområde

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Lo betecknat område får användas endast för odlingslotter.

## § 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med pl och punktprickning betecknad del av centrumområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

## § 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtagas anordningar som hindrar att området används för allmän gång- och cykeltrafik.

2 mom På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

## § 4 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR GEMENSAM FÖRBINDELSELED

På med gf betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

FRM

§ 5 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger.
- 2 mom Inom siffra i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med sammanlagt högst det antal lägenheter som siffran anger.

§ 6 BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7.0 meter.
- 4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 5 mom På med m betecknat område skall byggnad utformas på sådant sätt att hänsyn tas till omgivningens egenart.

§ 7 UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

STADSARKITEKTKONTORET, Vallentuna den 5 juni 1984

Pehr Olov Danielsson  
stadsarkitekt

Ovanstående bestämmelser tillhör det den 19 oktober 1984 reviderade planförslaget.

STADSARKITEKTKONTORET, Vallentuna den 19 oktober 1984

Pehr Olov Danielsson  
stadsarkitekt

# VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Lantmäterienheten			
85. 06. 20			
11			

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planenheten			
1985-01-31			
11	0&2	13	87

## BESKRIVNING

tillhörande förslag till stadsplan  
för delar av KARBY 3:1 och 3:2  
i Vallentuna kommun, Stockholms län

## HANDLINGAR

Beskrivning  
Bestämmelser  
Formell plan  
Översiktskarta

## MOTIV

Motiv för planläggning av Karbyområdet är i första hand en fråga om lokalisering av ett affärscentrum för tätortsdelen men även ett led i strävan att reservera mark för bostadsändamål i området mellan centrum och skola - idrottsplats.

Ett översiktligt utredningsarbete, alternativa lokaliseringsförslag och en planremiss har utgjort underlag vid valet av det nu föreslagna läget av kommundelscentrum och en kompletterande bostadsbebyggelse. Enligt kommunfullmäktiges beslut 1984-02-23 angående bostadsbyggnad (GPF 1985 - 1989) förutsattes byggstart för 40 bostadslägenheter i Karby 1985.

## RÅDANDE FÖRHÅLLANDEN

### Läge

Planområdet är beläget i kommundelen Össeby vid basorten Karby - Brottbys och avgränsas i väster av Vadavägen, i norr av bebyggelsen kring Lindvägen, i öster av det skyddsvärda området kring Husåån och riksväg E 3 mot Norrtälje. I söder gränsar området mot väg 978 (gamla Norrtäljevägen) och Karby gård. Planområdet omfattar ca 5,1 ha.

### Gällande plan

Karbybebyggelsen norr om planområdet ligger inom byggnadsplan fastställd 610717. Med undantag för en mindre del i öster inom byggnadsplan 610717 (del av Lindvägen) gäller för planområdet utomplansbestämmelser.

### Översiktlig planering

Karby - Brottby, med en befolkning av ca 650 personer, är en av kommunens basorter där viss allmän och kommunal service, skola, daghem, bibliotek, post, butik etc skall garanteras.

Den översiktliga planeringen har lett fram till beslutet att kommundelscentrum och tillkommande bostadsbebyggelse skall koncentreras till Karbyområdet samt att viss arbetsplats - och servicelokalisering kan ske på Brottbysidan, öster om Norrtäljevägen.

### Terräng, ägoförhållanden

Huvuddelen av området ligger på svagt sluttande åkermark. I norr ligger en låg lövträdsklädd moränrygg. Området är obebyggt och ägs av Vallentuna kommun.

### Fornlämningar - kulturmiljö

I planområdets norra del söder om Karby 3:61 ligger fornlämning nr 99 (riksantikvariens inventariernr).

Hela Karby-Brottbyområdet ingår i en kulturhistorisk miljö av riksintresse enligt den fysiska riksplanen. Husaåns dalgång (den s k Långhundraleden - förhistorisk vattenväg mellan Saltsjön och Uppsala) har stort kulturhistoriskt intresse. I sammanhanget kan vidare nämnas att Karby gård betecknas som omistlig ur kulturhistorisk synpunkt i kommunens bebyggelseinventering. Gården är känslig för omgivande miljöingrepp. Även de båda uthusen nordost om korsningen Vadavägen - väg 978 (gamla Norrtäljevägen) bedöms av länsantikvarierna ha skyddsvärde ur kulturhistorisk synpunkt.

### Immissioner

Vid Karby gård finns ett större hönseri, som är en gren av jordbruksproduktionen. Lantbruksnämnden har med hänvisning till generella riktlinjer framhållit att nybebyggelse av det aktuella slaget inte bör komma till stånd inom en radie av 500 meter från hönsstallarna, då någon lösning på miljöproblemet inte framlagts i planförslaget - exempelvis ekonomisk garanti för rening av frånluften från hönsriet om detta skulle erfordras.

I en luktutredning som utarbetats av klimatbyrån vid Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) visas att luktfrekvensen skulle ligga inom acceptabla värden för bebyggelsen. Länsstyrelsen har i sitt yttrande 1982-06-10 över en planremiss avseende etablering av centrum och bostäder till det aktuella området konstaterat att luktutredningen styrker att en utbyggnad av området borde vara möjlig.

## PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Förslaget omfattar dels ett kvarter med ett 40-tal bostadsrättslägenheter dels ett mindre servicecentrum med butiker, kontor, servering, post och bensinförsäljning.

Hänsyn till den omgivande miljön leder till att stor vikt läggs vid bebyggelsens lokalisering, terränganpassning och utformning. En särskild föreskrift ("m") införes i planbestämmelserna för att speciella krav skall kunna ställas på byggnadernas färg, material och utformning.

Genom bebyggelsens placering i områdets norra del mot befintlig bebyggelse och mot skogshöjden i östra delen erhålles ett respekttrum till Karby gård. Centrumbebyggelsen får stöd i terrängen av skogsryggen och vegetationen. Dalsänkan mot E 3 lämnas orörd samtidigt som centrumanläggningen avsiktligt exponeras mot trafiken på E 3, vilket är en nödvändig förutsättning för dess existens. Genom att byggnadshöjden hålls medvetet låg och med hjälp av befintlig och kompletterande vegetation kan en miljömässigt godtagbar anpassning till omgivningarna erhållas.

Gatutrafik, kollektivtrafik

Tillfart till servicecentrum och bostadsområde sker från väg 978 (gamla Norrtäljevägen) öster om centumparkeringen så att ett fyrvägs-kärl erhålles med ramperna från E 3. Lindvägen byggs om och ansluter till samma vägs-kärl. Till det nya bostadsområdet väster om centrum leds trafiken över centrals parkeringszon. I västra gränsen av centrumkvarteret föreslås ett skyddsbälte med plantering, som avskärmar bostadsområdet från störande trafik.

Busshållplatser har illustrerats vid väg 978 omedelbart öster om infarten till planområdet. För ett ev framtida behov har redovisats en vändplats med utrymmen för busshållplats i anslutning till Lindvägen vid det planerade torget. Härigenom finns möjlighet för direktbussen Norrtälje - Stockholm att angöra vid Karby centrum.

Gång- och cykeltrafik

Enligt planförslaget skall det utbyggda gångstråket från Brottbys mot Karby (på bro över E 3) ledas vidare över centrumtorget samt norr om bostadskvarteret fram till bostadsområden, skola, idrottsplats m m väster om Vadavägen. Till det öst-västliga gångstråket leder anslutande gångvägar från bebyggelsen i norr.

Servicecentrum

Affärscentrat omfattar en livsmedelsbutik sammanbyggd med postkontor, bensinstation med "bilshop" och cafeteria/uteservering samt verkstad för "gör det självbruk". I centrumkvarterets östra del redovisats en byggnad för framtida utbyggnadsbehov innehållande lokaler för butiker och kontor. Sistnämnda byggnad förutsättes utförd med sluttningsvåning mot öster men med låg fasadhöjd.

Dalgången mellan E 3 och centrumbebyggelsen utgör som nämnts en värdefull miljö. Området omedelbart öster om centrum bör av den anledningen planteras.

Parkeringsplats för 70 bilar föreslås anordnad mellan centrumbebyggelsen och väg 978.

Projekteringen av centrum har skett i samråd med ICA-Hakon, Västerås (livsmedel) och ICA-Gulf Brottbys (bensinstation) samt representanter från posten.

Vid planutställandet har från flera remissinstanser framhållits att bensinpumparna inte bör ligga så nära bostadsbebyggelsen med hänsyn till miljöproblemen. Som framgår av planillustrationen har trafikområdet med parkering och bensinförsäljning enbart dimensionerats för personbilar. Som en följd av remissvaren har bensinpumparna flyttats på illustrationen längre från gångstråk och bostäder jämfört med redovisningen på det utställda förslaget. Av både miljö- och utrymmesskäl förutsattes att lastbilar ej skall tanka eller parkera inom planområdet.

#### Bostadsbebyggelse

Planområdets västra del har utlagts för bostadsbebyggelse.

Bebyggelsen har förlagts kring en entrégata vars geometriska utformning, planteringar och små anslutande parkeringar gör framkomligheten begränsad. Avsikten är att ytor i anslutning till gatan skall kunna nyttjas för utevistelse och att hårdgjorda ytor skall kunna utnyttjas för lek. Området har illustrerats med 32 st tvåvånings småhus sammanbyggda parvis och i några fall tre och tre.

Bostäderna avses uthyras med bostadsrätt och fördelade så att de mindre lägenheterna (2 o 3 r o k) ligger ovanpå varandra med enskild trappa till den övre lägenheten. De större lägenheterna (4 o 5 r o k) är i två plan med trappa inom lägenheterna.

#### Preliminär fördelning

2 r o k	8 st
3 r o k	14 st
4 r o k	15 st
5 r o k	6 st
	<u>43 st</u>

Till området planeras 1 kvartersgård med tvättstuga i centralt läge. Samlat soprum förläggs intill kvartersgården. 52 parkeringsplatser med gästparkering i östra delen närmast infarten.

Bostadskvarterets area är ca 1,3 ha. Bebyggelsen omfattar en byggnadsarea av 3 800 m<sup>2</sup>. I byggnadsarean ingår ytor för ev garage/carport och uthus.

Friområden

Området söder om bostadskvarteret fram till väg 978 föreslås utlagt som parkmark.

Odlingslotter

Söder om flerbostadshuset har de boende anlagt ett antal odlingslotter. Planförslaget avser legitimera detta förhållande genom att avsätta en yta för odlingsverksamhet i den nordvästra delen av planområdet. Lotterna hyrs ut av kommunen.

Tekniska anläggningar

Vatten av avlopp.

Området kan anslutas till befintliga kommunala ledningar för vatten och avlopp. Vattenförsörjningen sker från Åkersberga via ledningar i Garnsviken (Stockholmstraktens Vattenverksförbund). De kommunala vatten- och avloppsledningarna, som försörjer området, leds genom detta centralt i öst-västlig riktning samt med en anslutning från bostadskvarteret mot norr.

Elförsörjning.

En transformatorstation har föreslagits centralt i planområdet i anslutning till centrumkvarterets nordvästra hörn. Transformatorstationen föreslås erhålla utfart mot gata till lastgård.

Plangenomförande

Centrumanläggningen.

Centrummarken förutsättes ägas i sin helhet av kommunen, som hyr ut tomtmark för bebyggelse. En arbetsgrupp med intressenterna och kommunen som ingående parter och med kommunen som huvudansvarig svarar för centrumplaneringen. Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och de företag som vid den närmast förestående utbyggnaden skall etablera sig i Karby centrum. Tomter bör avstyckas för de olika byggnaderna. För torgytor, parkering m m bör bildas en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning bör även bildas för den gemensamma förbindelseleden (Gf) i sydvästra delen av centrumområdet.

Bostadsområdet.

Exploatering kommer att genomföras av Karl Johansson Byggnads AB, som kommer att teckna ett exploateringsavtal med kommunen. Bebyggelsen skall finansieras med statliga lån och upplåtas med bostadsrätt. Den bostadsrättsförening som bildas för området skall äga och förvalta hela anläggningen. En föreslagen förbindelseled (se Gf ovan) i sydöst utgör tillfart till bostadsområdet. Det förutsättes att bostadsrättsföreningen tillsammans med kommunen och centrumintressenterna ingår som delägare i gemensamhetsanläggningen för Gf-området. Utbyggnaden beräknas påbörjas i enlighet med kommunens bostadsbyggnadsprogram med beräknad byggstart under år 1985.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har anfört att den planerade bostadsbebyggelsen berörs av trafikbuller. En teoretisk beräkning visar att det finns risk att fastigheterna närmast väg 978 kan bli bullerstörda. Det förutsätts att frågan beaktas vid byggnadslovsprövningen.



Samråd

Under planarbetets gång har samråd hållits med länsarkitekten, länsantikvarien, S.L. och vägförvaltningen. Samrådsmöte med berörda markägare och andra berörda har hållits den 26 april 1982 och den 13 september 1983.

Övrigt

Grundundersökning och inmätning av vegetationspartier har utförts av Bjerking's Ingenjörbyrå AB i februari 1984. Området har övervägande goda grundförhållanden för byggande av 1-2 våningshus.

Grundkarta har upprättats i december 1982 och reviderats den 15 februari 1984 av lantmäteriet. Fastighetsägarförteckning upprättad i december 1982 och reviderad i juni 1984.

STADSARKITEKTKONTORET, Vallentuna den 5 juni 1984

Pehr Olov Danielsson  
stadsarkitekt

## TILLÄGG

Till följd av erinringar vid utställningen har stadsplaneförslaget reviderats den 19 oktober 1984.

Ändringen innebär att en cirka 15 meter bred zon av centrumområdet utgår och utläggs som allmän platsmark (park). På planillustrationen redovisas kompletterande trädplantering öster om centrumområdet på parkmark samt norr om hönseriet. Denna beskrivning har förtydligats med ett avsnitt om parkeringsplatsens utnyttjande samt läge för bensinpumpar.

STADSARKITEKTKONTORET, Vallentuna den 19 oktober 1984

Pehr Olov Danielsson  
stadsarkitekt