

Vallbostrand, detaljplan, antagande, enkelt planförfarande

SBN § 67

Syst f plan

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog 2001-10-16 åt samhällsbyggnadsförvaltningen att genomföra planändring för del av området Vallbostrand, omfattande del av fastigheten Bällsta 2:547.

Nämnden konstaterade därvid att planändringen motsvarade kriterierna för enkelt planförfarande enligt PBL 5:28. Nämnden uppdrog 2001-12-18 åt förvaltningen att genomföra samråd.

Detaljplanen var utsänd på samråd från den 12 januari t.o.m. den 22 februari 2002. Detaljplan var utsänd för underrättelse från den 6 mars t.o.m. den 21 mars 2002. Inkomna synpunkter redovisas i ett särskilt utlåtande.

Enligt samhällsbyggnadsnämndens reglemente får nämnden anta detaljplaner som handläggs med s.k. enkelt planförfarande (PBL 5:28).

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag

Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Ärendets tidigare behandling

Arbetsutskottet har den 2 april 2002 § 74 beslutat föreslå samhällsbyggnadsnämnden att besluta enligt samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Beslutsgång

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Handlingar i ärendet

1. Särskilt utlåtande

Kopians överensstämmelse
med originalet bekräftar:

Gert Sörenson

0115-P02/0409

Justerandes sign

EUC

Justerandes sign

DD

Utdragsbestyrkande

Gert Sörenson

Plats och tid för sammanträdet Angarnsrummet, Tunahuset, Tuna torg 2, Vallentuna
tisdagen den 9 april 2002 kl 18.00 – 21.50

Beslutande Bo Ivgren (m) ordförande
Claes Ericsson (m)
Carina Winza Deshayes (m) ersättare för Elwe Nilsson (m)
Jörgen Hellberg (fp)
Lennart Ehrsäter (kd) ersättare för Maj Birgersson (kd)
Erika Nordell (c) ersättare för Ove Ekström (c)
Ove Larsson (s)
Tore Pettersson (s)
Svein Tryti (v)

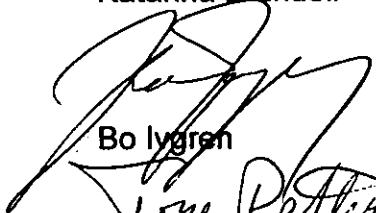
Ersättare Bo Liljeqvist (m) §§ 51-69
Bo Bergström (s)
Nicklas Steorn (mp) §§ 57- 77


Övriga deltagare Olle Wallin, samhällsbyggnadschef
Kristina Berglund, stadsarkitekt
Marita Widehagen, bygglovsarkitekt
Kristina Gewers, chef för Plan och exploatering
Katarina Brundell, nämndsekreterare

Utses att justera Tore Pettersson

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadsförvaltningen, Vallentuna
2002-04-12

Sekreterare Katarina Brundell **Paragrafer**
51 - 77

Ordförande 
Bo Ivgren

Justera 
Tore Pettersson

BEVIS

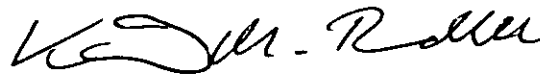
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2002-04-09

Datum för anslags uppsättande 2002-04-15 **Datum för anslags nedtagande** 2002-05-06

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningen, Vallentuna

Underskrift 

Detaljplan för del av området VALLBOSTRAND, omfattande del av fastigheten Bällsta 2:547 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra byggandet av tvåvånings flerbostadshus och i samband härmed få ett större respektavstånd till såväl Bällsta gård som befintliga småhus norr om planområdet. Planändringen innebär ingen förändring av exploateringsgraden.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i västra Bällsta. Det omfattar ett område kring Bällsta gård, som tidigare använts som Vallbostrands vårdhem. Det begränsas i väster och norr av gruppbyggda småhus, i öster av villor och flerbostadshus samt i söder av villor och naturpark. Planområdet omfattar en areal om ca 2,8 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Järntorget Mark och Byggnads AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Enligt såväl översiktsplan 90 som förslag till översiktsplan 2001 avses området användas för bostäder.

*Antagen av
samhällsbyggnads-
nämnden
2002-04-09
Laga kraft
2002-05-07
Intygas:
Junt Eklom*

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan D 94 04 06. Det gränsar till detaljplanerna B 55 04 30 och B 63 06 14.

Kommunala beslut

Fastighetsägaren har ansökt om planändring av del av området Vallbostrand och Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog 2001-10-16 åt samhällsbyggnadsförvaltningen att genomföra planändringen. Nämnden konstaterade därvid att planändringen motsvarade kriterierna för enkelt planförfarande enligt PBL 5:28.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Den del av planområdet som avses bebyggas består av en platå, som även tidigare har varit bebyggd. Platån sluttar svagt från +26 i söder till +22 i norr. Planområdets nordligaste del består av en skogsklädd sluttning. Marken sluttar brant från +22 i söder till +11 i norr.

Värdefulla träd avses bevaras och varsam gallring föreslås ske i skogsslätten ned mot bebyggelsen vid sjön. För att säkerställa detta har en administrativ planbestämmelse om att marklov krävs för träd-fällning införts.

Fornlämningar

Inom planområdet har en förhistorisk grav funnits. Denna undersöktes och avlägsnades av Riksantikvarieämbetet 1988. Söder om planområdet finns fornlämningarna R 220 hög och R 221 gravfält.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Centralt i planområdet ligger Bällsta gård, som består av en huvudbyggnad och två flyglar. Gården har mycket gamla anor men har byggts om. Den har dock tillsammans med flyglarna kvar mycket av sin karaktär. Gården har under 1900-talets andra hälft använts som Vallbostrands vårdhem.

Områdets huvuddrag

Bällsta gård har nyligen kompletterats med ytterligare en flygel, som sluter den tidigare gårdsbildningen. Längst i väster föreslås mellan "gårdsgruppen" och småhusen i väster en grupp med fyrfamiljsvillor, som tillsammans med den västra flygeln omsluter ett gårdsrum. Vid infarten i öster kompletteras den tidigare dagcentralen med två

fyrfamiljshus. Centralt i området mellan de olika gårdsgrupperingarna och norr om Bällsta gård föreslås en park med grönska och möjlighet till lek. Den föreslagna bebyggelsen avskiljs från småhusen vid Strandängsvägen av en bred skogsbevuxen slänt.

Bostäder

Inom området planeras nybyggnad av åtta små flerbostadshus med fyra lägenheter om 3-4 rok i varje hus, d.v.s. sammanlagt 32 lägenheter. Nya flygeln rymmer sex lägenheter om 1-2 rok. I Bällsta gårds huvudbyggnad finns idag två bostäder och ytterligare två lägenheter kommer att inredas på bottenvåningen. De äldre flyglarna rymmer två bostäder vardera. I dagcentralen kommer 10 smålägenheter att inredas. Planområdet rymmer således sammanlagt 56 bostäder.

Bebyggelsens utformning

Den nya bebyggelsen ges en utformning som till skala, form och färg tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen inom området. Bebyggelsen uppföres i två våningar och med material och färgsättning som anpassas till Bällsta gård och övrig befintlig bebyggelse. Bebyggelsen förläggs på ett sätt som innebär att många träd kan bevaras samt så att siktstråk erhålls mellan husen.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste förskola finns vid Bällstavägen ca 200 meter öster om planområdet. Gångavståndet till Lovisedalsskolan är ca 900 meter, avståndet till Karlbergsskolan och Bällstabergsskolan är drygt 1400 meter och avståndet till Hjälmskolan är 1600 meter. Livsmedelsaffär finns i Kragstalund på ett gångavstånd av ca 1 km. Övrig offentlig och kommersiell service finns i Vallentuna centrum.

Biltrafik och parkering

Området trafikmatas via befintlig tillfart från Bällstavägen. En mindre parkeringsplats vid f.d. dagcentralen har direktutfart på Bällstavägen. För lägenheter om 4 rok eller större krävs 1,8 P-platser per lägenhet. För mindre lägenheter krävs 1,5 P-platser per lägenhet. Enligt denna norm krävs 93 P-platser. Parkeringen bör begränsas på gårdsplanen mellan byggnaderna på Bällsta gård. Illustrationsplanen redovisar sammanlagt 103 P-platser uppdelade på ett flertal mindre samlade parkeringsplatser. 49 parkeringsplatser kan förses med carport.

Gång- och cykeltrafik

Tillgänglighet till strandområdet utmed Vallentunasjön sker via separata gångvägar. Dessa är p.g.a. terrängförhållandena branta och

kommer ej att sandas och snöröjas. Möjlighet att nå stranden finns dock även via Bällstavägen och Wirséns väg.

Kollektivtrafik

SL-buss trafikerar Stockholmsvägen. Avståndet till närmaste buss-hållplats är ca 700 meter. Gångavståndet till Roslagsbanan är drygt 900 meter.

Tillgänglighet

Inga avsteg från tillgänglighetskraven förutses.

Vatten och avlopp, brandvatten

Området ansluts till kommunens vatten- och spillvattenledningar. Dagvatten förutsätts omhändertags lokalt. Brandvattenförsörjningen klaras med två befintliga brandposter. Den öster är belägen i Bällstavägen intill områdets infart. Den västra är belägen i det närbelägna grupphusområdet.

Teknisk försörjning

Omedelbart intill planområdet finns två befintliga transformatorstationer.

Uppvärmning

För Bällsta gård sker uppvärmningen med vattenburen elvärme. Dagcentralen uppvärmning sker med direktverkande el. Den nya bebyggelsen, inklusive nya flygeln, avses uppvärmas med vattenburen elvärme med frånluftsvärmepumpar.

Avfall

Inom området planeras tre sophus. Dessa betjänar även 16 intilliggande småhus.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Margareta Ekman
Margareta Ekman
Planarkitekt

Kopians överenssämme
med originalet beivras:

Margareta Ekman

Detaljplan för del av området VALLBOSTRAND, omfattande del av fastigheten Bällsta 2:547 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med s.k. enkelt planförfarande. Den beräknas vara utsänd för samråd under januari och februari för att efter underrättelse i mars kunna antagas av samhällsbyggnadsnämnden i april månad år 2002.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 2009-04-06. Någon ändring av genomförandetiden föreslås inte.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och allmänna VA-ledningar inom densamma.

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom planområdet.

Avtal

Någon förändring av gällande exploateringsavtal synes inte krävas. Exploatören påtar sig genom separat planavtal kostnaden för denna planändring.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna är reglerade i ett tidigare tecknat exploateringsavtal.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Väster om planområdet har inom ramen för gällande plan byggts 16 småhus. Dessa upplåts med bostadsrätt och avstyckning från stamfastigheten pågår. All bebyggelse inom nu aktuellt planområde kommer att ligga kvar på stamfastigheten och ingå i ytterligare en

*Antagen av samhällsbyggnadsnämnden
2002-04-09
Laga kraft
2002-05-07
Intygas:
Mutt Eriksson*

bostadsrättsförening. En gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen kommer att bildas för gemensamma trafikytor, ledningar för vatten och avlopp mm. Deltagande fastigheter är Bällsta 2:547 och den tidigare utbyggda avstyckade fastigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

Berggrunden består till en del av yngre granit vilket medför risk för hög radonhalt. Mätning av eventuellt radon skall göras före områdets utbyggnad och erforderliga åtgärder skall vidtas om gränsvärdet 200Bq/m^3 överskrids.

Exploatören ansvarar för all projektering och erforderlig överenskommelse med brandförsvaret, renhållningsansvarig och andra intressenter i samband med projekteringen.

Etableringsplan skall upprättas och godkännas av kommunen i samband med bygglov. Planen skall redovisa bl.a. trädgrupper som skall bevaras samt inhägnader till skydd för träd och markvegetation under byggtiden. Detaljplanen innehåller en planbestämmelse om att marklov krävs för trädfällning.

VALLENTUNA KOMMUNS SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNING



Ingfid Birke
Exploateringsingenjör

Kopians överensstämmelse
med originalet befygas:

