

VALLENTUNA KOMMUN

Kommunfullmäktige

PROTOKOLL

1994-03-07

11315/11  
Länstyrelsen i Stockholms län (24)  
SER-03-17  
2023-94-8519

Detaljplan Vallbostrand - antagande

AU § 327  
KS § 2 KF § 4

Dnr 1992.208 214

LANTMÄTERIET  
Fastighetsregistermyndigheten  
Stockholms län.  
Ink. 94-04-13  
Dnr 94/474

Detaljplanen för Vallbostrand omfattar Bällsta 2:192, 2:547 m fl. Detaljplanen var utställd för granskning under tiden 1993-04-14--05-12. Inkomna yttranden framgår av stadsarkitektkontorets utlåtande 1993-06-10.

Följande redaktionella ändringar föreslås:  
- Bokstaven g ändras till x i planbestämmelserna.

För genomförande av detaljplanen kommer avtal att tecknas mellan kommunen och markägaren. Avtalen skall innehålla bestämmelser om ekonomi och genomförandefrågor och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Förhandlingar pågår.

Byggnadsnämnden  
§ 73/93

Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen upprättad 1993-03-30 redaktionellt ändrad 1993-06-10 och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

*Arbetsutskottets förslag:*

Kommunfullmäktige antar detaljplanen.

*Kommunstyrelsens förslag:*

Enligt arbetsutskottets förslag.

*Kommunfullmäktiges beslut:*

Enligt kommunstyrelsens förslag.

**LAGAKRAFTBEVIS**

datum 740412

Detta beslut har vunnit laga kraft

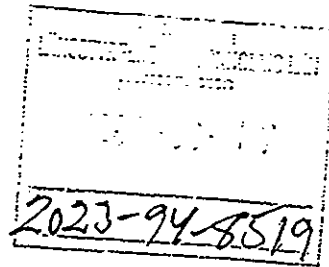
den 940406

Länsstyrelsen i Stockholms län  
Rättsenheten

*Birgit Borgström*

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 94-03-18  
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.  
*Olof Halling*  
*Per Ståhlberg*

0115 - P94 / 0307



Plats och tid för sammanträdet Vallentuna Teater, Vallentuna, måndagen den 7 mars kl 19.00-20.50

Beslutande Se bifogad närvarolista

Övriga deltagare Lars-Inge Andersson, kanslichef  
Anna Liss-Daniels, kommunsekreterare

Utses att justera Bengt-Olof Andersson Hans Strandin

Justeringens plats och tid Kommunkansliet, Vallentuna 1994-03-16

Sekreterare

*Anna Liss-Daniels*  
Anna Liss-Daniels

Paragrafer 1- 15

Ordförande

*Bo Schylander*  
Bo Schylander

Justerande

*Bengt-Olof Andersson*  
Bengt-Olof Andersson

*Hans Strandin*  
Hans Strandin

BEVIS

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

1994-03-07

Datum för anslags uppsättande

1994-03-16

Datum för anslags nedtagande

1994-04-07

Förvaringsplats för protokollet

Kommunkansliet, Vallentuna

Underskrift

*Anna Liss-Daniels*

1993-03-30  
Red.ändr 1993-06-10

<b>D 94 04 06</b>	
LANTMÄTERIET	
Fastighetsregistermyndigheten	
Stockholms län	
Ink.	94 -07- 2 1
Dnr	94/474

Detaljplan för VALLBOSTRAND omfattande Bällsta  
2:192, 2:547 m fl fastigheter i Vallentuna kommun.

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

- Grundkarta
- Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning, skötselplan för strandområdet

#### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att, möjliggöra en upprustning och modernisering av Vallbostrands vårdhem, som är ett privat vårdhem för vuxna förståndshandikappade, och att integrera detta med bostäder även till personer som ej är vårdtagare.

#### PLANDATA

##### Läge

Planområdet är beläget i Bällsta vid Kyrkvikens södra strand. Det begränsas i norr av Vallentunasjön, i väster och söder av fritidshus- och villatomter, i öster av ett kvarter med tvåvånings flerbostadshus och två villakvarter samt i nordost mot Vallentunasjön av parkmark.

##### Areal

Planområdet omfattar 7,8 ha därav 1,6 ha vattenområde.

##### Markägoförhållanden

Planområdet utgörs till största delen av två fastigheter, Bällsta 2:547 och 2:192, som har samma enskilda ägare. Dessutom berörs fastigheten Bällsta 2:478 och de kommunalt ägda fastigheterna Bällsta 2:548 och 2:789.

Antagen av KF 94 03 07  
Laga kraft 94 04 06

Intygas:.....  
*Frank Eriksson*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram**

Enligt översiktsplan -90 för Vallentuna kommun redovisas utnyttjande för bostadsändamål med utbyggnad under 1990-talet.

I bostadsförsörjningsprogram, antaget av kommunfullmäktige april 1993, redovisas byggstart i Vallbostrand med 20 lägenheter 1993 och 38 lägenheter 1995.

### **Detaljplan**

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) fastställd 1963-06-14. I planen redovisas utnyttjande för allmänt ändamål förutom den östra tillfarten som idag utgör parkmark.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### **Mark och vegetation**

Planområdet utgöres av ängs- och skogsmark bevuxen med blandskog, huvudsakligen ek och tall. Det består av en plåtå i söder där nuvarande bebyggelse finns och till vilken huvuddelen av tillkommande bebyggelse lokaliseras, en skogklädd sluttning i norr mot Vallentunasjön, som ligger 16 m lägre, och ett strandområde som till viss del skall bebyggas. En noggrann inventering har gjorts av befintlig växtlighet och avsikten är att den skall behållas i så stor omfattning som möjligt.

### **Geotekniska förhållanden**

Större delen av området består av fast jord såsom morän, grus, sand och berg i dagen. Strandområdet består av lös lera och för detta område har en geoteknisk undersökning gjorts av Viak AB 89.01.11. Grundläggning inom detta område föreslås ske med pålning. Vid belastning av marken förekommer risk för sättning i den lösa leran.

### **Fornlämningar**

Inom planområdet på fastigheten Bällsta 2:547 har en registrerad fornlämning funnits, en förhistorisk grav. Denna undersöktes och avlägsnades av riksantikvarieämbetets byrå för arkeologiska undersökningar under hösten 1988. Söder om planområdet finns fornlämningarna R 220, hög och R 221, gravfält.

### Bebyggelse

Anläggningen består idag av (bild A bilaga 1):

- 1 -Huvudbyggnad med två bostäder, centralkök och matsalar.
  - 2 -Flyglar med kontor och en gruppbostad för förståndshandikappade.
  - 3 -Storstugan med gemensamhetslokal och personalutrymmen.
  - 4 -Dagcenter med vårdadministration och sjukvårdslokaler.
  - 5 -Tre paviljonger med gruppbostäder för förståndshandikappade.
  - 6 -Sjöstugan, personalbostäder.
  - 7 -Motionshall och pool.
- Diverse förrådsbyggnader.

Anläggningen kommer efter planens genomförande enligt illustrationen att bestå av (bild B bilaga 1):

- 1 -Huvudbyggnad med två bostäder.
- 2 -Flyglar med kontor för vårdhjemmets administration
- 3 -Storstugan med gemensamhetslokal och personalutrymmen, motionshall och pool.
- 4 -Dagcenter med vårdadministration och sjukvårdslokaler.
- 5 -Servicehus med 2 x 8 bostäder, centralkök, matsalar, terapi- och service lokaler.
- 6 -Tre gruppbostäder med fyra bostäder vardera.
- 7 -Ålderdomshem med åtta bostäder.
- 8 -Elva flerbostadshus med fyra bostäder vardera.

Huvudbyggnaden och bostadshusen har två våningar, samtliga vårdlokaler är envåningsbyggnader.

<u>Bostäder</u>	Befintliga	Tillskott	Totalt
I tvåvånings flerbostadshus	2 st	44 st	46 st
<u>Vårdplatser</u>			
I ålderdomshem	0 st	24 st	24 st
I gruppbostäder	22 st	-10 st	12 st
Totalt	24 st	58 st	82 st

Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

### **Bebyggelsens utformning**

Den nya bebyggelsen ges en utformning som till skala, form och färg tar hänsyn till såväl den befintliga bebyggelsen inom området som omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen uppföres i en till två våningar, har fasader av trä och sadeltak med tegel.

Värdefulla träd bevaras alldeles intill de nya husen och nya planteras. Varsam gallring sker i skogsslänten ned mot sjön.

Gårdsgrupperingarna förstärker känslan av gemenskap och samhörighet. Alla hus har ljusa entréer, som kvällstid lyser upp gårdarna. Entréerna vetter mot gemensamma gårdar.

Från Ängen leder en gångstig till Sjöstugorna, en rad bostadshus utmed den gamla strandkanten med utsikt över sjön och strandängen med sina vackra björkar.

### **Arbetsplatser**

Inom anläggningen sysselsätts idag cirka 60 personer. Efter planens genomförande kommer ungefär lika många att sysselsättas.

### **Förskolor**

Närmaste förskola finns vid Bällstavägen på cirka 200 m gångavstånd från området.

### **Skolor**

Låg- och mellanstadieelever hänvisas till Lovisdalsskolan, som ligger ungefär en kilometer från området och Karlbergsskolan på cirka två kilometers avstånd. Högstadium finns vid Hjälmaskolan.

### **Service**

En livsmedelsaffär finns i Kragstalund ungefär en kilometer från området. För övrig kommersiell service hänvisas i första hand till Vallentuna centrum.

### **Lek och rekreation**

Lekplatser samt uteplatser för bostäder och vårdanläggning anordnas i anslutning till byggnaderna.

### **Naturmiljö**

Strandområdet utmed Vallentunasjön kommer att utgöra naturpark. En allmän gång- och cykelväg anläggs utmed stranden och genom bostadsbebyggelsen så att möjlighet finns att komma vidare västerut till Milles väg. Stranden är i planens västra del brant och gränsar till privatägd tomtmark.

### **Gatunät**

Befintlig tillfart avses betjäna dagcentralen, servicehuset, huvudbyggnaden med flyglar och södra bostadsgruppen. Södra bostadsgruppen avses dock utformas så att den i framtiden kan trafikeras via Milles väg. Den norra bostadsgruppen matas via en ny angöringsgata från Bällstavägen. Denna angöringsgata anslutes även till Wirséns väg. Tillfarterna utformas med kantstensavgränsning mot Bällstavägen.

I anslutning till angöringsgatorna anläggs ett flertal mindre parkeringsplatser. Vägsystemet i övrigt utgörs av körbara gångvägar, lämpliga för sopbilar, brandbilar, flyttbilar mm. Leveranser till och från området avses ske huvudsakligen till servicehuset (byggnad 5, bild B bilaga 1). Härifrån distribueras mat mm och hit transporters tvätt mm med ett mindre fordon.

### **Parkering**

I anslutning till servicehuset planeras ett mindre parkeringshus för besökande, personal och viss boendeparkering. Det har två plan med separata tillfarter. (Bilaga 2). I omedelbar anslutning till bostadshuset finns en bilplats per lägenhet samt besöksparkering. Med 2,0 platser/lgh och 1,0 plats/arbetsplats är behovet ca 160 platser, vilket redovisas på illustrationsplanen.

### **Tillgänglighet för rörelsehindrade**

Vid utformning av parkeringsplatserna tillses att ett tillräckligt antal bilplatser för rörelsehindrade iordningsställs. Hälften av bostadslägenheterna och samtliga vårdanläggningar nås direkt från markplanet. Bostäder i markplan utformas med utökad tillgänglighet (dörrar frimått 90 cm, förstärkta väggar i badrum mm).

### Kollektivtrafik

SL-buss trafikerar Stockholmsvägen. Närmaste hållplats ligger på ungefär 800 m gångavstånd från området.

### Teknisk försörjning

Området skall anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Dagvattnet skall omhändertas lokalt, se vidare i miljökonsekvensbeskrivningen.

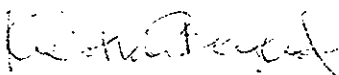
Anläggningen skall ha ett eget vattenburet uppvärmningssystem, eventuellt med värmepump. I planområdets östra del finns en kallfjärrvärmeledning från fastigheten Bällsta 2:188 till Vallentunasjön. Vid planens genomförande måste den kanske till viss del läggas om.

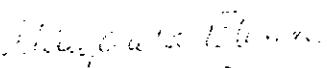
Plats för transformatorstation redovisas i anslutning till norra respektive södra bostadsgruppen.

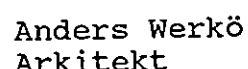
### Avfall

Soprum finns i varje bebyggelsegrupp och utrymme skall finnas för kommunens sopbil att hämta sopor vid dessa. Byggherren avser dock att från soprummen i anläggningens olika delar transportera soporna lokalt med ett mindre fordon till servicehuset där de sedan hämtas av kommunens sopbil. Möjligheten till källsortering av avfall skall beaktas vid bygglovprövningen.

STADSARKITEKTKONTORET i samarbete med ALW ARKITEKTER

  
Kristina Berglund  
Stadsarkitekt

  
Margareta Ekman  
Planarkitekt

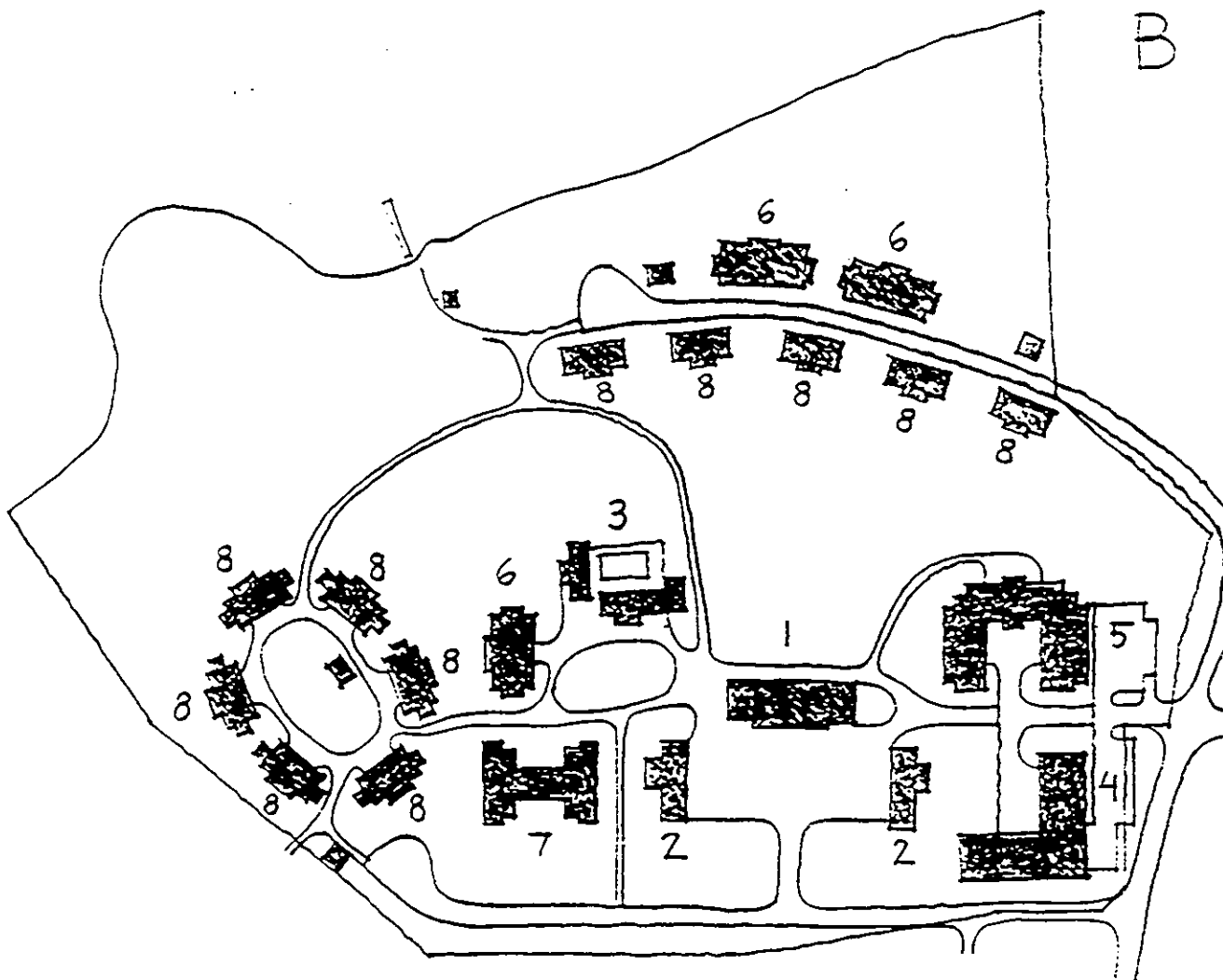
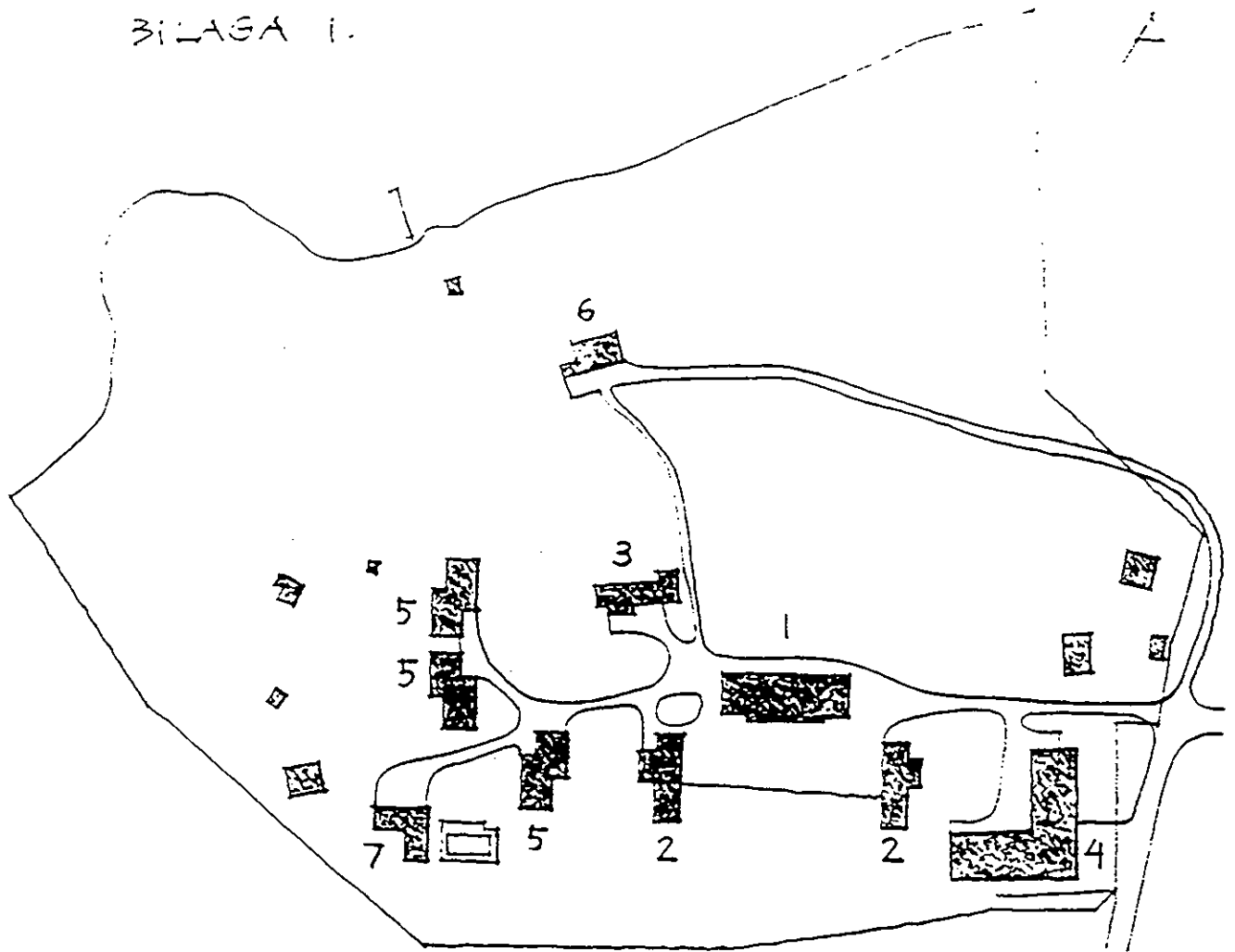
  
Anders Werkö  
Arkitekt

### REDAKTIONELL ÄNDRING

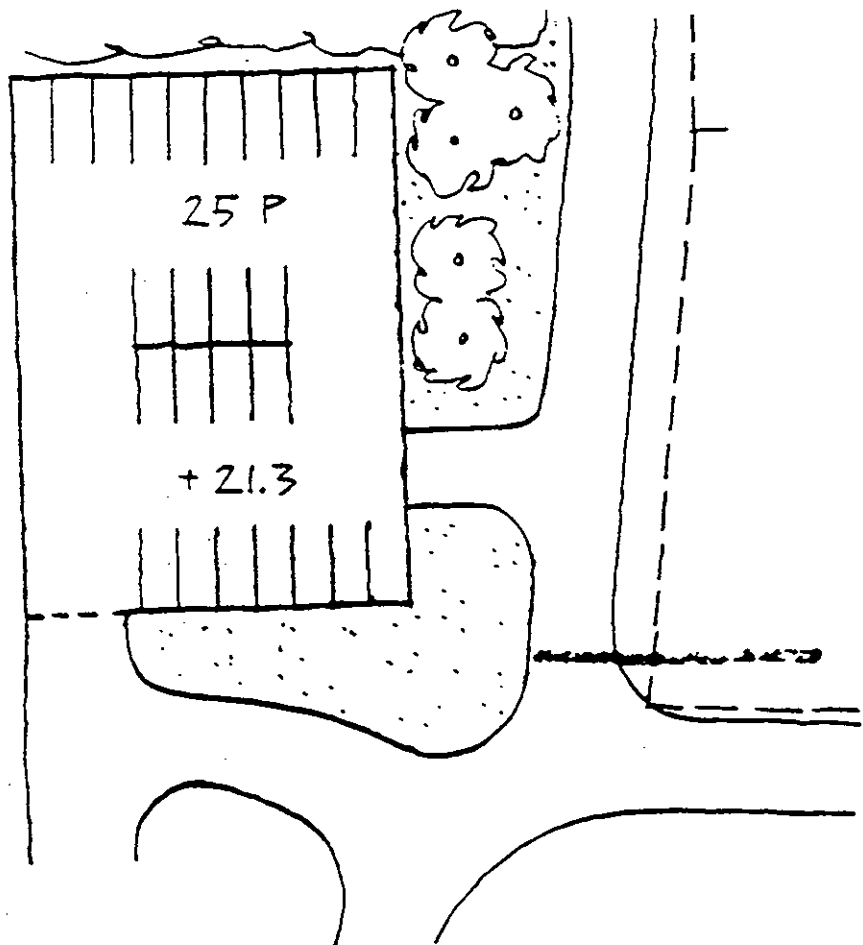
Bokstaven g ändras till x i planbestämmelserna.  
Illustrationen av norra angöringsgatan ändras.



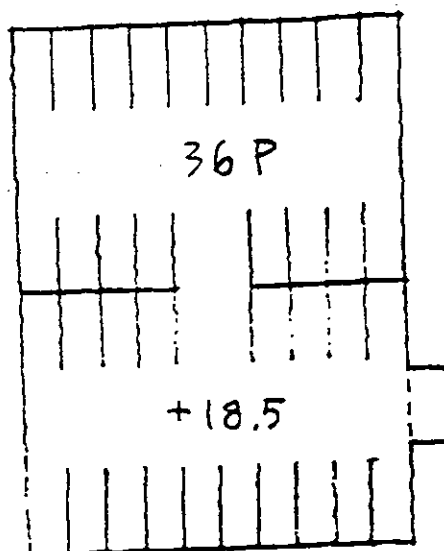
BILAGA 1.



P-HUS  
OVAN  
MARK



P-HUS  
UNDER  
MARK



VALLBOSTRAND  
SKISS P-HUS  
1:500  
ALW  
ARKITEKTER

MED DENNA UTFORMNING AV P-HUSET HAR VI 180 BIL-  
PLATSER I PLANFÖRSLAGET.  
OM VI RÄKNAR MED 2,0 PLATSER/LEH OCH 1,0 PLATS/  
ARBETSPLATS VILKET ÄR HÖGT OCH VÄL INRYMMER  
ÄVEN BESÖKANDE ÄR BEHOVET 160 PLATSER.

Detaljplan för VALLBOSTRAND omfattande Bällsta  
2:192, 2:547 m fl fastigheter i Vallentuna kommun.

#### MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Området har inte klassats såsom innehållande några speciella kultur- eller naturvärden i kommunens översiktsplan.

Inom området har den större fladdermusen, *Nyctalus noctula* en av sina få kända förekomster i Uppland. Den större fladdermusen är sällsynt i hela landet och tillhör hotkategori 4, "hänsynskrävande arter". I de stora asparna vid stranden häckar sommartid 50 till 100 honor med ungar.

Området utnyttjas idag för vårdverksamhet av förståndshandikappade. Om planen genomförs omfördelas verksamheten över en större yta inom samma område. Till detta kommer ett ökat inslag av vanligt boende. Omfattningen är i förhållande till den totala befolkningmängden i området blygsam och påverkar därför miljön ytterst marginellt.

För de boende och för allmänheten planläggs marken närmast sjön för strövområde samt att genom området förläggs en korsande gångväg. Förläggning av gångväg efter sjön skall utföras så att fladdermusbeståndet eller de stora asparna inte berörs. Ett litet pump-  
hus för geovärme kan eventuellt komma att uppföras inom strandområdet.

För områden inom detaljplan men utanför kvartersmark kommer planering av gångvägar och andra kommunikationsstråk att ske i samförstånd med kommunen. Gångvägarna kommer att utföras på ett miljömässigt bra sätt och för att kunna smälta in i den naturliga miljön.

Avloppet anslutes till kommunala nätet, varför miljö-  
påverkan blir densamma som om bostäderna skulle tillkomma på annan plats inom kommunens VA-verksamhetsområde.

1993-03-30

Dagvattnet avses omhändertas lokalt. Till bebyggelse och vägar angränsande gräs- och naturytor skall utnyttjas som överstrilningsområden ev. kompletterade med dräneringsgropar typ stenkistor. Därmed tas dagvattnet om hand inom samma område som vattnet sprids. Parkeringshuset förses med oljeavskiljare. Parkeringsytor bör ej förses med kantstöd om detta hindrar överstrilning av dagvatten.

Anläggningen kommer att ha ett eget vattenburet uppvärmningssystem, eventuellt med värmepump för geovärme och tillsatsvärme el/gas.

Soprum finns i varje bebyggelsegrupp och utrymme kommer att finnas för kommunens sopbil att hämta sopor vid dessa. Möjligheten till källsortering av avfall för varje bebyggelsegrupp kommer att beaktas vid byggnadslovprövning. Med oförändrad verksamhet avser dock byggherren, för att minska tung trafik i området, att från soprummen i anläggningens olika delar transportera soporna, efter kommunalt anpassad källsortering, lokalt med ett mindre fordon till servicehuset där de sedan kan hämtas av kommunens sopbil. Då är också intensionen att fortsätta den varmkompostering som idag finns vid köket.

Miljökonsekvenserna har framtagits av Per Herolf Säteriet fastigheter HB.

Detaljplan för VALLBOSTRAND omfattande Bällsta  
2:192, 2:547 m fl fastigheter.

#### Sammanfattning av skötselplan för strandområdet

Strandområdet kan uppdelas i tre områden "aspdungen", "strandängen" och "lusthuskullen". "Aspdungen" ligger i huvudsak utanför planområdet mellan Vallentunasjön och fotbollsplanen - tennisplanen vid Wirséns väg. "Strandängen" ligger mellan Vallentunasjön och den norra bebyggelsegruppen sjöstugorna. "Lusthuskullen" är den västra delen av strandområdet.

"Aspdungen" består av ett björk- och aspbestånd. I asparna häckar den större fladdermusen *Nyctalus noctula*. Dungen måste i möjligaste mån lämnas orörd så att den sällsynta artens fortsatta häckning inte störs. Trädbeståndet ger även lä för aktiviteterna på fotbolls- och tennisplanerna. Endast träd som kan utgöra en säkerhetsrisk avverkas. Årlig slyröjning. Enstaka vackra buskbestånd sparas av estetiska skäl men också som fågel- och viltskydd. Återväxten av träd gynnas, avfallet forslas bort. Befintliga gräsytor klipps regelbundet.

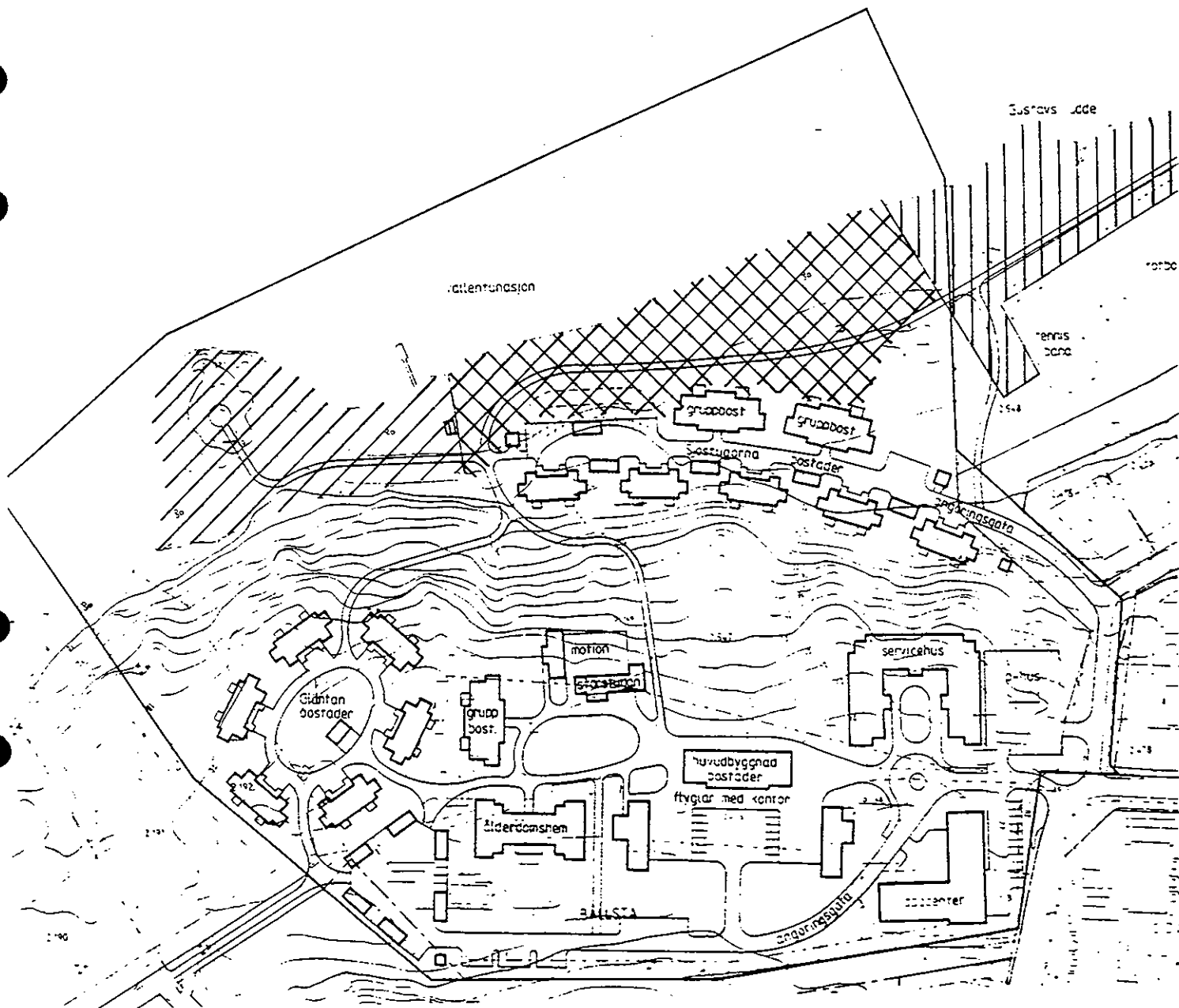
"Strandängen". Den föreslagna gångvägens sträckning över den tuviga ängen kräver troligen en viss uppbankning. Träd som kan utgöra en säkerhetsrisk avverkas. Därutöver kan viss siktröjning mot sjön tillåtas. Sammanhållna trädgrupper skall eftersträvas. Årlig slyröjning. Enstaka vackra buskbestånd sparas, återväxten av träd gynnas, avfallet forslas bort. Eventuella gräsytor klipps regelbundet. Lieslätter för upptagning av t ex gångstigar till strandkanten.


"Lusthuskullen". Från kullen har besökaren fin utsikt mellan befintliga träd ut över sjön. Endast träd som kan utgöra en säkerhetsrisk avverkas. Årlig slyröjning. Enstaka vackra buskbestånd sparas, avfall tas bort. Eventuella gräsytor klipps regelbundet. Gräsröjning med lie eller slätterbalk på kullen och intilliggande mark två gånger per växtsäsang. Inventering av floran bör göras så att blomningstider och frösättning kan få avgöra när arbetet skall utföras.

Hela strandområdet

Vassröjning vintertid på isen rekommenderas. Den gamla vassen slås och bortforslas, bränning ej tillåten. Åtgärden främjar vackrare återväxt av vassbeståndet.

Skötselplanen har utarbetats av trädgårdsingenjör Robert Eklöf, gatukontoret.



-  LUSTHUSKULLEN
-  STRANDÄNGEN
-  ASPDUNGEN

Detaljplan för VALLBOSTRAND omfattande Bällsta  
2:192, 2:547 m fl fastigheter i Vallentuna kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Planförslaget beräknas ställas ut för granskning under april/maj månad 1993. Planen bör kunna antas av kommunfullmäktige i augusti 1993.

Utbyggnaden planeras ske i två etapper. Byggnadsarbetena i första etappen beräknas påbörjas så snart planen vunnit laga kraft och finansieringen ordnats. Etappen omfattar området närmast Vallentunasjön, servicehuset och markarbeten på område för parkeringsdäcket. Den andra etappen avses påbörjas tidigast våren 1995 och omfattar resterande område och parkeringsdäcket.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och allmänna va-ledningar inom densamma. Markägaren ansvarar för att den kallfjärrvärmeledning som förbinder värmepumpänläggning i brf Bällstagård med Vallentunasjön säkerställs genom servitut.

Antagen av KF 94 03 07  
Laga kraft 94 04 06

Intygas: *M. Eriksson*

### Avtal

För genomförande av detaljplanen kommer avtal att tecknas mellan kommunen och markägaren. Avtalet skall innehålla bestämmelser om ekonomi och genomförandefrågor och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Markägaren skall ha totalansvaret inkl det ekonomiska ansvaret för att genomföra detaljplanen. Markägaren skall vidare dels betala kommunens kostnader för administration inkl plan- läggning dels erlägga ett exploateringsbidrag för planområdets anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet och yttre vägsystem.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmän platsmark skall överföras till kommunägd fastighet och delar av Bällsta 2:789 till av markägaren ägd fastighet genom fastighetsreglering. En mindre del av Bällsta 2:478 skall tillföras exploatören.

Gemensamhetsanläggning skall inrättas för gemensamma trafikytor, ledningar och friytor ifall kvartersmarken indelas i flera fastigheter och dessa får skilda ägare. Befintlig kallfjärrvärmeledning skall skyddas genom servitut.

### TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande grundundersökning kan krävas vid bygglovprövning bl a med hänsyn till förekomst av radonhaltig berggrund inom planområdet. Pålningsgrundläggning torde erfordras av byggnader i planområdets norra del vid sjöstranden.

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



Dokumentation och kontroll

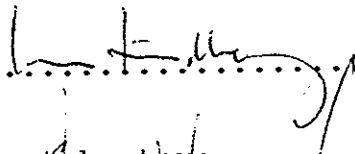
Etableringsplan skall upprättas och godkännas av stadsarkitektkontoret i samband med bygglov. Planen skall redovisa bl a trädgrupper som skall bevaras samt inhägnader till skydd för träd och markvegetation under byggtiden.

Förhandling

Vid upprättande av genomförandebeskrivningen har förhandling skett med företrädare för Säteriet HB.

Vallentuna kommuns

fastighetskontor:



gatukontor:



stadsarkitektkontor:

