

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planeringsavdelningen

Handläggare

l:e byråingenjör

C Halling

08/24 55 00/2168

Kopia
BESLUT

1974-03-21

11.0821-1464-73

Fastsättelse av stadsplan

(4 bilagor)

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ett av kommunfullmäktige i Vallentuna kommun vid sammanträde den 28 augusti 1973 antaget förslag till stadsplan för fastigheterna Bällsta 2:147, 2:148 m.fl. sådant förslaget åskådliggjorts på en av stadsarkitekten Pehr Olov Danielsson och arkitekten Torbjörn Vogt i februari 1973 upprättad karta med därtill hörande stadsplanebestämmelser enligt bilaga 1.

./.

./.

Till förslaget hör dessutom beskrivning (bilaga 2).

./.

Inom länsstyrelsens planenhet har upprättats en promemoria med särskilt tillägg (bilagorna 3 och 4).

./.

Besvär enligt bilaga (Formulär V).

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekten Nils Lindqvist, beslutande, bitr. länsarkitekten Bo Näswall, föredragande, länsassessorn Gunnar Schantz, byrådirektören Ulf Stahre och civilingenjören Ramón Sánchez-Lövy.

Nils Lindqvist

Bo Näswall

Bilageförteckning

Bil 1

Bil 2

Bil 3

Bil 4

RK/a

Bestyrkes på tjänstens vägnar

Era Andersson

Lat 5th 11:Ka-002 7.1972 30 000

Postadress

Box 22067

104 22 STOCKHOLM 22

Besöksadress

Hantverkargatan 29

Telefon

08-24 55 00

Postgirokonta

3 51 72 - 6

Den som vill överklaga länsstyrelsens beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos Kungl. Maj:t.

Klagan får dock endast föras av sakägare som i ärendet framställt yrkande vilket helt eller delvis lämnats utan bifall.

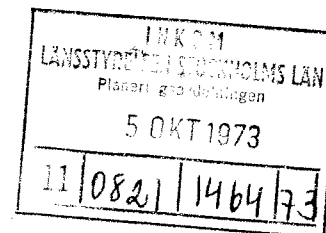
Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från denna dag.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer.

Insänds besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat till: Bostadsdepartementet, Fack, 103 20 STOCKHOLM.

tillhörande förslag till stadsplan för
fastigheterna Bällsta 2:147, 2:148 m fl
i Vallentuna kommun, Stockholms län.



§ 1 Stadsplaneområdets användning

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bg betecknat område får användas endast för garage- och parkeringsändamål.
- c) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

Mom 2 Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation.

§ 2 Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 Särskilda föreskrifter angående områden för allmän gångtrafik

Inom med x betecknat område inom byggnadskvarter får icke vidtagas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

§ 4 Byggnadssätt

Mom 1 Med S betecknat område får bebyggas endast med radhus, kedjehus eller därmed jämförbart byggnadssätt.

Mom 2 Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

§ 5 Antal bostadslägenheter

Mom 1 På med siffra i sexhörning betecknat område får högst det antal bostadslägenheter uppföras som siffran anger.

Mom 2 På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

§ 6 Del av tomt som får bebyggas och antal byggnader på tomt

- Mom 1 Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.
- Mom 2 På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett fristående uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

§ 7 Våningsantal

- Mom 1 På med I, II betecknat område får byggnad uppföras med högst en respektive två våningar.
- Mom 2 På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

§ 8 Byggnadshöjd

- Mom 1 På med I, II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,5 och 7,0 meter.
- Mom 2 På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter, som siffran anger.

§ 9 Taklutning

- På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal siffran anger.

§ 10 Utfartsförbud

Utfart må icke anordnas över områdesgräns, som jämväl betecknats med ofyllda cirklar. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

Stadsarkitektkontoret, Vallentuna i februari 1973

Pehr Olov Danielsson
Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

Torbjörn Vegt
Torbjörn Vegt
arkitekt SAR

tillhörande förslag till stadsplan för fastigheterna Bällsta 2:147, 2:148 m fl i Vallentuna kommun, Stockholms län.

| | | | |
|--------------------------------|------|------|----|
| LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN | | | |
| Planeringsavdelningen | | | |
| 5 OKT 1973 | | | |
| 11 | 0821 | 1464 | 73 |

Planområdets läge, gällande planer m m

Stadsplaneområdet är beläget i Bällsta, väster om Stockholmsvägen, ca 1,5 km söder om Vallentuna järnvägsstation. Det begränsas i norr av Vallentunasjön samt område för handelsträdgårdsändamål, i väster av Wirséns väg, i söder av bebyggda villatomter med utfarter mot Wirséns väg och Bällstavägen samt i öster av Bällstavägen och öster om denna väg befintlig kedjehusbebyggelse.

För området gäller byggnadsplaner fastställda den 30 april 1955 och den 14 juni 1963. Planområdet gränsar mot sistnämnda plan från vilken fastigheterna Bällsta 2:147 och Bällsta 2:148 undantogs från fastställelse på grund av önskemål från dåvarande markägaren Widström. Dessa fastigheter har sedermera inköpts av kommunen.

I den översiktliga planeringen förutsättes att Bällstaområdet skall bibehållas som bostadsområde och att den norr om planområdet befintliga handelsträdgården på sikt skall kunna omvandlas till bostadsområde.

Ägoförhållanden, topografi, befintlig bebyggelse m m

Inom stadsplaneområdet är fastigheterna Bällsta 2:146 och Bällsta 2:218 i enskild ägo. Med undantag för en mindre del samfälld mark ägs övrigt område av Vallentuna kommun.

Områdets sydöstra del närmast Bällstavägen utgörs av skogbevuxen morän med berg delvis i dagen, som sluttar mot nordväst och övergår till plan åkermark. En av VIAK AB utförd grundundersökning visar att områdets planare partier består av ca 1,5 m torrskorpelera, vilken underlagras av löslera med varierande djup till fast botten. Inom lerområdet förutsättes att grundläggning sker medelst pålning till fast botten. På moränområdet kan grundläggning utföras med plattor i mark.

På den sydvästra delen av den av kommunen ägda marken finns transformatorstation, avloppspumpstation och slamavskiljare. Vidare finns på kommunens mark ett bostadshus, som är i dåligt skick och får anses saneringsmoget. På fastigheten Bällsta 2:196 finns en äldre villa-byggnad. I övrigt är planområdet obebyggt.

Ett gravfält med inv nr 218 är beläget på fastigheten Bällsta 2:147 vid Bällstavägen.

Planområdet genomkorsas i nord-sydlig riktning av vatten- och avloppsledningar samt av 2 st elledningar (luftledningar) på 20 respektive 10 kV. Elledningarna tillhör Älvkarleby kraftverk respektive Vallentuna Elverk.

Planförslaget

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra att den av kommunen ägda marken kan bebyggas med bostadshus i form av egna hem. Bl a på grund av markförhållandena med krav på pålning inom vissa delar av området förutsättes en utbyggnad med grupphus i någon form. En förutsättning har vidare varit att genom planläggning säkra vissa parkstråk.

Bostäderna föreslås grupperade i två delar om vardera 16 respektive 14 lägenheter. I områdets norra del i anslutning till Bällstavägen redovisas i västslutningen parvis kopplade sluttningshus med två fulla våningar mot väster, där markvåningen får direktkontakt med uteplats. I den relativt plana centrala delen av området föreslås sammanbyggda vinkelhus med kringbyggd gård ("atriumhus"). Båda husgrupperna förutsättes byggda med låg takvinkel och oinredd vind. Genom att atriumhusen föreslås i en våning och med relativt plant tak erhålles fri sikt mot Vallentunasjön från högre belägna delar av området. Centralt i varje husgrupp redovisas en småbarnslekplats. Övriga lekområden förutsättes kunna inrymmas på parkmark. Med undantag av ett av atriumhusen, som redovisats på östra delen av fastigheten Bällsta 2:146, är all planerad bebyggelse redovisad på kommunalägd mark. Genom planens utformning ("elastisk plan") ges möjligheter till alternativa lösningar vid val av hustyper och placering.

Tillfart till området sker från Wirséns väg och Bällstavägen till två centrala biluppställningsplatser. Vid atriumhusen förutsättes att parkeringen blir inhägnad med plank, varigenom bostäderna får avskärmning från såväl bilar som pumpanläggning. Tillfarternas har redovisats med pilar med markeringen "tillfart 1" och "tillfart 2" på en till förslaget hörande dispositionsplaneskiss. Om handelsträdgårdsområdet, i en framtid omvandlas till bostadsområde, blir det genom planförslagets utformning möjligt att ersätta tillfart 2 med tillfart 2 A. Sistnämnda tillfart blir då gemensam för dels södra delen av det nuvarande handelsträdgårdsområdet och dels sluttningshusen inom stadsplaneområdet. Som grund för beräkning av bilplatsbehovet inom området har legat "riktlinjer för bebyggelseplanering med hänsyn till bilplatsbehov", publikation nr 13, utarbetad av statens planverk 1968.

Med hänsyn till bl a riksantikvarieämbetets krav på skyddsområde kring gravfältet nr 218 har föreslagits att sydöstra delen av fastigheten Bällsta 2:147 samt del av Bällsta 2:148 utlägges som parkmark. Samfällid mark i områdets sydvästra del och del av fastigheten Bällsta 2:218 föreslås, i likhet med vad som gäller i byggnadsplan fastställd den 14 juni 1963, utlagd som parkmark. Vidare föreslås som parkmark den del av planområdet, som ligger närmast Vallentunasjön väster om kraftledningarna. Sistnämnda område ingår som del i ett sammanhängande parkstråk utefter sjön.

Parkområdet vid Bällstavägen och området vid Vallentunasjön sammanbindas med ett diagonalt stråk mellan de båda föreslagna bebyggelsegrupperna. Det diagonala stråket leder söderut mot befintlig lekskola och vidare längs Runristarvägen (jfr dispositionsplan för Kragstalund) till Lovisedals planerade lågstadieskola. Under förutsättning att handelsträdgårdsområdet norr om stadsplaneområdet i en framtid omvand-

las till bostadsområde kan det diagonala gångstråket anslutas till en gångförbindelse genom det planerade atriumhusområdet och ledas vidare mot norr till en planerad gångtunnel under Stockholmsvägen vid Bällsta hållplats.

Område för allmänt ändamål (A-område) har föreslagits i planområdets centrala västra del. A-området, som inrymmer befintlig avloppspumpstation och slamavskiljare, är mindre än det gällande enligt byggnadsplan nr 60, då slambäddarna norr om pumpstationen ej längre har någon funktion. I anslutning till A-området har utlagts ett specialområde för den befintliga transformatorstationen.

Övrigt


Samråd vid planförslagets upprättande har skett med de myndigheter och markägare, som ansetts väsentligt berörda av planförslaget.

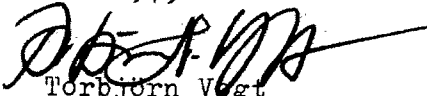
Stadsplaneförslaget har upprättats på grundkartematerial tillhandahållet av Stockholms norra lantmäteridistrikt.

Planområdet kommer att försörjas med vatten och avlopp enligt Va-plan upprättad av kommunens byggnadskontor.

Till planförslaget hör förutom stadsplanekarta även stadsplanebestämmelser avsedda att fastställas.

Stadsarkitektkontoret, Vallentuna i februari 1973


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt


Torbjörn Vegt
arkitekt SAR

Till förslaget hörande handlingar

Denna beskrivning
Stadsplanekarta med tillhörande bestämmelser
Dispositionsplaneskiss för del av Bällsta

LANSSTYRELSEN

Stockholms län
Planeringsavdelningen
Planenheten

PM

11.0821-1464-73

1974-01-24

Handläggare
1:e byråingenjör
C Halling/SM

Angående förslag till stadsplan för Bällsta 2:147, 2:148 i Vallentuna kommun

Planområdet är beläget i Bällsta väster om Stockholmsvägen ca 1,5 kilometer söder om Vallentuna station. I norr begränsas planområdet av Vallentunasjön och en handelsträdgård, i söder av Bällstavägen och Bällsta 2:479, 2:229 och 2:218 samt i väster av Wirséns väg.

För området gäller byggnadsplaner fastställda den 30 april 1955 och den 14 juni 1963. Planändringen innebär att i byggnadsplanen utlagt område för allmänt ändamål (A-område) minskas och utlägges som parkmark. Vidare föreslås område för handelsträdgårdsändamål (Lh-område) omvandlas till bostadsområde (radhus, kedjehus eller därmed jämförbart byggnadssätt) med tillhörande område för garage samt parkmark.

Under utställningstiden den 19 mars - 16 april 1973 inkom ett flertal anmärkningar. Vallentuna vägförening protesterar bl.a. mot att tillträdet till husen sker via tomtmark (samfällighet), som skall skötas av fastighetsägarna. Vidare efterlyses ytterligare utredningar beträffande detaljlösning av gångvägar och ledningsdragningar. Infarten från Bällstavägen till östra delområdet bör ligga längre norrut.

Planförfattaren har i skrivelse över de inkomna anmärkningarna framfört att för att tillgodose önskemålen om möjligheter till olika varianter ifråga om husgrupperingar, hustyper m.m. föreslagit en flexibel plan. Med de givna förutsättningarna synes inte vägföreningens önskemål kunna tillgodoses i denna fråga. Beträffande infarten till östra delområdet framför planförfattaren att när området norr om planområdet utbygges skall ny utfart i enlighet med klagandenas önskan utbyggas. Anmärkningen bör ej föranleda någon åtgärd.

Bällsta villaägareförening yrkar att fastigheterna icke bör bebyggas med hänvisning bl.a. till att tillgången på grönområden i denna del av Bällsta är knapp. Därtill framhålles att planen innebär ökad trafik.

Förevarande planförslag innebär enligt planenhetens förmenande en förbättring mot tidigare, då i stort sett hela området formellt utgjort specialområde och alltså icke varit tillgängligt för parkaktiviteter. Planenheten finner i likhet med planförfattaren att trafikökningen torde vara av marginell omfattning. Anmärkningen bör ej föranleda någon åtgärd.

Villaföreningen Ekliden finner det olämpligt att anordna ytterligare utfart mot Bällstavägen. Vidare framföres i likhet med vad som tidigare anförts bl.a. att området bör bevaras som grönområde.

Lat 5th 11:PI-011 10.1972 10 000

Ma

Anmärkningen bör ej föranleda någon åtgärd med hänvisning till vad som anförts beträffande ovanstående anmärkningar.

Ture Gustav Eriksson, Bällsta 2:218, begär en flyttning av plangränsen i södra delen av planområdet så att föreslagen parkmark överföres till byggnadskvarter.

Planenheten finner att den i planförslaget föreslagna gränsen mellan tomtmark och parkmark överensstämmer med den gällande byggnadsplanen (14 juni 1963). Anmärkningen bör ej föranleda någon åtgärd.

Fred Berglund, Bällsta 2:503, föreslår att planen omarbetas så att ett 15 meter brett vegetationsbälte sparas utmed Bällstavägen. Vidare anmärker klaganden att trafikvolymen kommer att öka på ett olämpligt sätt om planen genomföres.

Planförfattaren har i skrivelsen över anmärkningarna ansett att den sex meter breda remsan (förgårdsmarken) är tillräcklig. Planenheten delar planförfattarens ovan relaterade synpunkter. Beträffande den ökade trafikvolymen hänvisas till vad tidigare i promemorian anförts i denna fråga. Anmärkningen bör ej föranleda någon åtgärd.

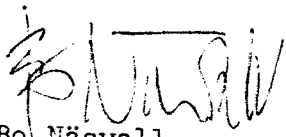
Landsantikvarien har i yttrande den 30 mars 1973 funnit att förevarande förslag innebär en mindre förbättring jämt mot nu gällande byggnadsplan. Dock anser landsantikvarien att grönområdet, vari fornlämningarna ligger, icke kan sägas ha erhållit sådant omfång att bestämmelserna i 3 § FML blivit tillgodosedda. Riksantikvarieämbetets tidigare medgivande att låta utgräva fornlämningar, varefter området kan disponeras utan hinder av antikvariska skäl, kvarstår likväl. Slutligen framhålles att de illustrerade parkvägarna över fornlämningsområdet inte kan tillstyrkas.

Kommunfullmäktige har den 28 augusti 1973 under § 138 beslutat "uttalat att kommunen är beredd att bekosta i landsantikvariens yttrande angivna utgrävningar av fornlämningar därest detta slutligt påfordras av riksantikvarieämbetet". De illustrerade gångvägarna fastställs icke till sin dragning, varför landsantikvariens yttrande inte bör förhindra en fastställelse av planförslaget.

Vägförvaltningen motsätter sig icke fastställelse av planförslaget.

Lantmäteri- och naturvårdsenheterna har granskat planförslaget utan erinran.

Med hänvisning till vad ovan anförts finner planenheten att stadsplanen är ägnad att fastställas.


Bo Näswall
Bitr. länsarkitekt


Claes Halling

Bil

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planeringsavdelningen

Planenheten

Handläggare

Ingenjör

K Jansson/EA

08/24 55 00/2173

1974-02-28

11.0821-1464-73

Tillägg till PM 1974-01-21

Angående förslag till stadsplan för Bällsta 2:147, 2:148 i Vallentuna kommun

Stadsarkitektens yttrande över inkomna erinringar samt planenhetens PM m.m. har under februari månad varit utsänt för kommunikering. Efter kommuniceringstidens slut har skrivelser inkommit från Vallentuna vägförening samt Villaföreningen Ekliden. Enär intet nytt i sak framkommit anser planenheten att planen i föreliggande skick är ägnad att fastställas.

Bo Näswall
Bitr. länsarkitekt

Kjell Jansson

Let 5th 11-PI-011 10.1972 10 000

Postadress

Box 22067

104 22 STOCKHOLM 22

Besöksadress

Hantverkargatan 29

Telefon

08 - 24 55 00

Postgirokonto

3 51 72 - 6