

VALLENTUNA KOMMUN

STADSPLANEBESTÄMMELSER
tillhörande förslag till stadsplan för
fastigheterna Ekeby 2:21 m fl
ROSENDALSOMRÅDET i Vallentuna kommun,
Stockholms län.

11.08.74 110821-
26 JUNI 74 1014 74
LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

§ 1

Stadsplanelområdet användning

- Mom 1 Byggnadskvarter
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- Mom 2 Specialområde
Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation.

§ 2

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

- Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.
- Mom 3 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 3

Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar och för allmän trafik

- Mom 1 På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar, som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- Mom 2 Inom med x betecknat område inom byggnadskvarter får icke vidtagas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

VALLENTUNA KOMMUN

§ 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

Tomts storlek

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre areal i m² än siffran i parenteser anger.

§ 6

Antal bostadslägenheter

- Mom 1 På med siffran 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.

§ 7

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.

§ 8

Våningsantal

På med I, II betecknat område får byggnad uppföras med högst en respektive två våningar.

VALLENTUNA KOMMUN

§ 9

Byggnads höjd

- 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 korsprickning betecknad mark får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader icke uppföras till större höjd än 2,5 meter (siffra i romb).

§ 10

Utfartsförbud

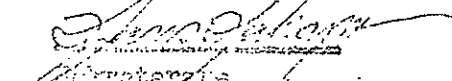
Utfart må icke anordnas över områdesgräns, som jämväl betecknats med ofyllda cirkclar. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

Stadsarkitektkontoret, Vallentuna i november 1975.


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt


Tottebjörn Vogt
arkitekt SAR

Tillhör Vallentuna
kommunfullmäktiges
beslut i § ~~10~~


Stadsarkitekt

B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till stadsplan för fastigheterna Ekeby 2:21 m fl, ROSENDALSOMRÅDET i Vallentuna kommun, Stockholms län.

110821-
25 JUNI 74 1014 74
LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

Planområdets läge, gällande planer

Stadsplaneområdet är beläget i västra delen av centrala Vallentuna cirka 1,5 km väster om Vallentuna järnvägsstation. Det begränsas i söder av länsväg 883 (Vallentuna - Upplands Väsby) och det söder om denna väg planerade bostadsområdet Ekebydal, i väster av industriområdet Vargmötet och i öster av det utbyggda bostadsområdet Dragonvreten. I norr gränsar planområdet mot ett skogsområde som delvis är redovisat som ett reservområde för bostäder i kommunens generalplaneutredning.

Områdets huvudsakliga del har inte varit föremål för detaljplanering utan omfattas av utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelsen 1962-09-26 och byggnadsförbud enligt 35 § byggnadslagen. Planförslaget gränsar i söder mot och överlappar delvis en av länsstyrelsen 1973-07-25 fastställd plan för Ekebydal. I öster gränsar planförslaget mot bostadsområdet Dragonvreten för vilket gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1970-11-06. För industriområdet väster om stadsplaneområdet har utarbetats ett stadsplaneförslag som hösten 1973 antagits av kommunfullmäktige och överlämnats till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Översiktliga planer

Ett förslag till dispositionsplan för Mörby - Ekeby har 1973-03-09 upprättats av Åke Jansson Arkitektkontor AB. Dispositionsplanen, som legat till grund för stadsplaneförslagets utformning, överensstämmer med intentionerna i det pågående generalplanarbetet.

Befintlig bebyggelse, ägoförhållanden, topografi m m

I anslutning till vägen mot Västlunda finns en äldre mindre industribyggnad samt ett tiotal villafastigheter med tillhörande bebyggelse - enfamiljshus och uthus av varierande ålder och standard. Villafastigheterna är med ett undantag (Ekeby 2:13 ägs av Vallentuna kommun) i enskild ägo. Planområdets övriga del, som är obebbyggd, ägs av Vallentuna kommun och ett exploateringsföretag.

I områdets västra del finns en vattenledning från en reservvattentäkt samt en spillvattenledning som försörjer den befintliga bebyggelsen. I södra delen av området finns en 10 kV luftledning.

Områdets centrala norra del utgörs av skogbevuxen morän med berg delvis i dagen. Planområdet i övrigt består av relativt plan åkermark. En av Orrje & Co Scandiakonsult utförd översiktlig grundundersökning visar att områdets planare delar huvudsakligen består av sand och lera (0 - 5 m).

Planförslaget

Allmänt

Planens huvudsakliga syfte är att i överensstämmelse med dispositionsplan och generalplan möjliggöra att det aktuella området kan bebyggas med sammanbyggda och friliggande enfamiljshus. Större delen av området förutsättes därvid bli bebyggt med grupp-hus i någon form. Exploateringen av grupphusbebyggelsen skall utföras av Skånska Cementgjuteriet medan ett mindre antal tomter för friliggande villor skall säljas till styckebyggare i kommunens tomtkö.

Gatutrafik, gång- och cykeltrafik

Tillfart till området sker från nuvarande väg 883, som skall avstängas för genomfart - med undantag för lokal busstrafik - då den nya genomfartsvägen Vallentuna-Upplands Väsby har färdigställt. Anslutning mellan den nuvarande och planerade väg 883 sker i planområdets västra del via en ny anslutningsväg, som skiljer bostadsområdet från Vargmötets industriområde.

Bostadsområdet trafikeras dels norrifrån via en till anslutningsvägen sammankopplad entrégata (delvis sammanfallande med väg mot Västlunda), dels söderifrån via en matargata som ansluter till nuvarande väg 883 norr om fastigheten Ekeby 2:8. Nuvarande väg 883 får matarledsfunktion, varför viss reglering av utfarterna mot densamma från befintlig bebyggelse erfordras.

Väg mot Västlunda förutsättes i planen avstängd för motorfordon söder om vändplatsen vid fastigheten Ekeby 2:16. Vägen söder om vändplatsen förutsättes delvis utnyttjad för gång- och cykeltrafik och ansluter till parkstråk mot Björkby och Vallentuna centrum.

Bebyggelse, lekplatser, parkområden m m

Befintlig tomtmark i områdets nordvästra och sydöstra delar förutsättes i stadsplaneförslaget erhålla oförändrat användnings-sätt och bilda kvarter för friliggande enfamiljshus. Viss förtätning genom avstyckning av stora tomter förutsättes vidare möjlig. Inklusiv befintlig bebyggelse beräknas för denna del totalt 11 småhus.

I planområdets västra del föreslås koncentrerad småhusbebyggelse, totalt 52 lägenheter, med två centrala biluppställningsplatser. I anslutning till områdets södra biluppställningsplats har i samråd med Vallentuna Elverk föreslagits en transformatorstation.

Områdets östra del består av 59 småhus fördelade på 13 styckehus för kommunens småhuskö och 46 småhus i grupp (kopplade eller fristående). Dessa småhustomter har direkt anslutning till gata.

I direkt anslutning till bostäderna har inplanerats ett antal närlekplatser samt i områdets centrala norra del en kvarterslekplats och kälkbacke. Bollplaner och dylikt förutsättes ligga avskilt från bebyggelsen och anlägges på parkmark nordost om planområdet för att kunna nyttjas gemensamt bl a med det utbyggda bostadsområdet Dragonvreten och det planerade Ekebyområdet.

Bilparkeringen inom området förutsättes ske på tomtmark med undantag för den östra delen som har central biluppställning. Som norm för beräkning av bilplatsbehovet har legat "riktlinjer för bebyggelseplanering med hänsyn till bilplatsbehovet" utarbetad 1968 av statens planverk.

Trafikbuller

Vid full utbyggnad av dispositionsplaneområdet antages att viss bulleravskärmning kan bli nödvändig i områdets västra del mot ny anslutningsväg till väg 883. Reservat för bullervallar (jfr illustrationsplan) har dimensionerats med utgångspunkt från "förslag till riktlinjer för planering med hänsyn till vägtrafikbuller" (statens planverk). Dimensionerande data: fordonsmängd = 5 000 f/dygn, hastighet = 70 km/tim.

Övrigt

Stadsplaneförslaget har upprättats på grundkartematerial tillhandahållet av Stockholms norra lantmäteridistrikt.

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

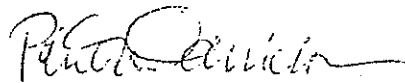
Planområdet kommer att försörjas med vatten och avlopp enligt Va-plan upprättad av exploatören Skånska Cementgjuteriet.

VALLENTUNA KOMMUN

4

Till stadsplaneförslaget hör förutom stadsplanekarta även stadsplanebestämmelser, avsedda att fastställas.

Stadsarkitektkontoret, Vallentuna i november 1973



Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

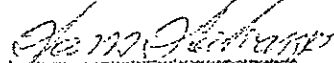


Torbjörn Vogt
arkitekt SAR

Till förslaget hörande handlingar

Denna beskrivning
Stadsplanekarta (1:1000) med tillhörande bestämmelser
Illustrationsplan (1:1000)
Dispositionsplan för Mörby-Ekeby (1:10 000)

Bihör Vallentuna
kommunfullmäktiges
beslut i § 11/73



sekretär

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planeringsavdelningen
Planenheten

Handläggare
Bitr. länsarkitekt
B Näswall
08/245500/2156,2157

PM

11.0821-1014-74 A

1974-08-05

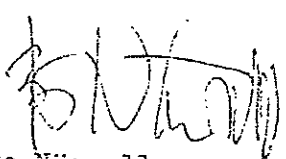
Angående förslag till stadsplan för Ekeby 2:21 m.fl. Rosendalsområdet,
Vallentuna kommun

Planområdet, som tidigare inte planlagts, är beläget i västra delen av centrala Vallentuna och begränsas i väster, söder och öster av fastställda stadsplaner 5 maj 1974, 5 juli 1973 och 6 november 1970. Förslaget medger en nyexploatering av 111 stycken kopplade eller fristående bostadshus. Genom avstyckning av befintliga större fastigheter föreslås därtill en viss förtätning. Inklusiv befintlig bebyggelse utgör denna del 12 stycken friliggande enfamiljshus.

Under utställningstiden inkom anmärkningsskrivelser från samfälligheten Ekebydal-Tallhammar och från styrelsen för samfälligheten Dragonvreten som berör vägfrågor och exploateringsfrågor. Ägarna till fastigheterna Ekeby 2:14 och 2:16 har i var sin skrivelse framhållit att förslaget medför problem med utfart från fastigheten. Stadsarkitekten har i yttrandet 19 mars 1974 bemött de inkomna anmärkningsskrivelserna. Planenheten delar de synpunkter som därvid anförts och föreslår att de inkomna anmärkningarna inte bör föranleda ändring av planförslaget.

Liksom naturvårdsenheten förutsätter planenheten att erforderliga bullerdämpande vallar uppföres, då genomförandet av den i väster föreslagna naturleden slutföres i enlighet med dispositionsplanen för Hörby-Ekebyområdet.

Planenheten som i sak icke har något att invända mot stadsplaneförslaget finner detta ägnat att fastställas.


Bo Näswall

