

11 DEC 78 2112 78

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

1 (2)

STADSPLANEBESTÄMMELSER
tillhörande förslag till ändring
och utvidgning av stadsplan (delplan II)
för NORRA ÅBYOMRÅDET, delplan III,
del av Åby 1:125 m fl i
Vallentuna i Stockholms län

§ 1 STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bestadsändamål.
- b) Med Bg betecknat område får användas endast för garage- och parkeringsändamål.
- c) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.

Mom 2 Specialområden

- a) Med Tb betecknat område får användas endast för kollektiv trafik - bussgata.
- b) Med Es betecknat område får användas endast som transformatorstation.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK

På med x betecknat område får icke vidtagas anordningar som hindrar att området användes för allmän gångtrafik.

§ 5 BYGGNADSSÄTT

Med B jämte siffra i rektangel resp sexhörning betecknat område skall bebyggas i huvudsak i enlighet med på kartan angiven illustration.

§ 6 VÅNINGSYTA I M² OCH ANTAL BOSTADSLÄGENHETER

- a) Inom med siffra i rektangel betecknat område får byggnader uppföras med högst den sammanlagda våningsarea som siffran anger.
- b) Inom med siffra i sexhörning betecknat område får högst det antal bostadslägenheter uppföras som siffran anger.


§ 7 VÅNINGSAKTAL

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- b) Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

§ 8 BYGGNADS HÖJD


- a) På med II betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 7,0 meter.
- b) På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter, som siffran anger.

Stadsarkitektkontoret, Vallentuna i maj 1978

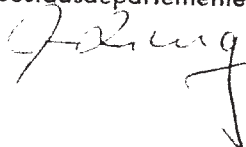

Per Olov Danielsson
Stadsarkitekt


Torbjörn Vogt
Arkitekt SAR

Tillhör Vallentuna
kommunfullmäktiges
beslut i § 13


Stadsarkitekt

Tillhör regeringens beslut
den 28 februari 1980
Ang. undantag se regeringens beslut
Bostadsdepartementet



11 DEC 78 2112 73 1 (4)

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

BESKRIVNING
tillhörande förslag till ändring
och utvidgning av stadsplan (delplan II)
för NORRA ÅBYOMRÅDET, delplan III,
del av Åby 1:125 m fl i
Vallentuna i Stockholms län

TILLHÖRANDE HANDLINGAR

bestämmelser
beskrivning
stadsplanekarta, skala 1:1000
illustrationsplan, skala 1:1000
översiktskarta över Norra Åbyområdet, delplan III, skala 1:4000

PLANDATAPlanområdets läge, ägoförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Vallentuna 0,5 km nordost om Vallentuna station. Området gränsar i norr mot radhusbebyggelsen i södra Ormsta (delplan I) samt med den gemensamma tillfartsvägen, i öster mot Åbyholmsvägen samt i söder och väster mot planerade parkstråk.

Marken ägs av AB Norrortstomter och Vallentuna kommun. Fastigheten Åby 1:42 utmed Åbyholmsvägen är i enskild ägo. Fastigheterna Åby 1:42 och 1:29 är bebyggda med äldre villor, i övrigt saknas bebyggelse intill planområdet.

Area

Planområdet omfattar ca 9 ha kvartersmark för ny bostadsbebyggelse. Detta motsvarar med i bostadsprogrammet önskade hustyper och lägenhetsfördelning ca 350 lägenheter.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGARÖversiktliga planer

Planförslaget ingår i ett förslag till dispositionsplan för Åbyområdet, som utarbetats av arkitekt SAR Torbjörn Vogt 1972.

Generalplaneförslag -75 för Vallentuna tätort visar samma huvuduppläggning av planområdet.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av utomplansbestämmelser och byggnadsförbud enligt 35 § Byggnadslagen, med undantag för de delar som inte varit föremål för detaljplaneläggning tidigare.

Av tidigare fastställda planer berörs till en mindre del i norr stadsplan för Södra Ormsta (delplan I i Åbyområdet) fastställd 1975-06-13 samt i nordöst hela delplan II för norra Åbyområdet fastställd 1976-12-06. Ändringarna avser endast mindre justeringar.

Kommunala ställningstaganden

Utöver de kommunala intentioner som framgår av de översiktliga planerna har önskemål framförts främst om bostadsbebyggelsens utformning enligt följande program.

Följande lägenhetsfördelning skall beaktas

2 r o k, mindre	ca 30 %
3 r o k + 3 $\frac{1}{2}$ r o k	" 40 %
4 - 5 r o k	" 30 %

Gestaltningen av miljön och funktionen som centralt bostadsområde samt ekonomin anses entydigt tala för en förtätad bebyggelse.

Sociala och estetiska skäl motiverar en sammansättning med olika hustyper.

Befintliga förhållanden

Nivåskillnader av betydelse förekommer inte. Marken består till största delen av lertäkter till ett numera nedlagt tegelbruk. De delar av planområdet där leran schaktats bort är numera utfyllda.

Enligt av Riksbyggens geotekniska kontor utförd grundundersökning är markbeskaffenheten sådan att grundläggning på pålar kan bli nödvändig inom större delen av området.

Omedelbart söder om planområdet finns forngravar. Länsantikvarien har lämnat anvisningar om hur byggnadsrätten i stadsplanen skall avgränsas mot denna bebyggelse.

Befintliga VA-ledningar finns i västra delen av området med förlängning norr ut mot Ormstabebyggelsen.

PLANFÖRSLAGET

3

Allmänt

Planförslaget har upprättats genom stadsarkitektkontorets försorg efter samråd med Svenska Riksbyggen. Stadsplaneunderlaget har utarbetats på Svenska Riksbyggens projekteringskontor, arkitekt SAR Sven Gunnar Holm.

Planens syfte är att medge exploatering av denna centrala del av kommunen med flerbostäder samt tillhörande komplement.

Planen är av s k flexibel typ, vilket innebär att även andra husplaceringar än de illustrerade är möjliga inom ramen för den totala byggnadsrätten.

Trafik

Tillfart till området sker via den norra infartsgatan mot Åbyholmsvägen, utbyggd enligt delplan I. Entrégator med centrala parkeringsytor fördelar sig jämt inom området.

Åbyholmsvägen anges i generalplanen som en väg som på sikt framför allt internt skall tjäna omgivande bostadsområden. Vägförvaltningen har låtit utarbeta arbetsplan för ombyggnad av vägen. Tidpunkten för denna utrustning och omläggning är ännu oklar.

Kollektiv trafik

Genom sin närhet till Vallentuna centrum finns Roslagsbanan, i dag till Östra Station och buss (601, 690) med direktförbindelse till tunnelbana (Mörby centrum) inom rimligt avstånd (max 700 m gångavstånd). På sikt kan lokal busslinje bli aktuell mellan t ex Östra och Västra Vallentuna och Vallentuna centrum. I så fall kan en tvärgående busslinje över Åbyexploateringen mellan Åbyholmsvägen och Banvägen beredas plats. Reservat för detta ändamål redovisas inom planområdets norra del. Principredovisning av bussgatan framgår även av den särskilda översiktskarta som bifogats utredningen.

Bostäder

Bostadshusen grupperar sig kring gemensamma gårdar innehållande lekplatser, sittplatser för vuxna m m. Lägenhetsfördelningen följer i princip bostadsbyggnadsprogrammet.

Då källare saknas skall i området uppföras 5 st kvartershus placerade i anslutning till de redovisade gångstråken. Kvartershusen innehåller bl a utrymme för tvätt-, förråds- och hobbylokaler.

Stadsplaneförslaget medger utbyggnad av kvartershusen - utöver den storlek som nu planeras i den omfattning som redovisas på den illustrationsplan som hör till förslaget.

Flerbostadshusen skall uppföras i 2 våningar med möjlighet till viss vindsinredning. Avsikten är att lägenheterna i bottenplanet skall få uteplatser och varje lägenhet i överplanet direkt trappa från markplanet.

Bostadskvarteren får genom huvudgångstråken kontakt med det i dispositionsplanen redovisade centrala grönområdet (som delar upp Åbyfältet i en östlig och västlig del) med tillgång till bollplaner m m.

Garage och parkeringsplatser har sammanförts till gemensamma anläggningar. Av dessa är den i nordöstra delen av området möjlig att bygga ut i två plan. Platsbehovet har i samråd med stadsarkitekten dimensionerats efter Planverkets riktlinjer.

Skolor - social service

Låg- och mellanstadieskola finns norr om området utmed Hagavägen, Åbyholmsvägen inom 400 meter. Barnstuga skall uppföras i direkt anslutning till området. Öppen förskola och viss åldringsverksamhet har diskuterats som integrerad verksamhet inom planområdet.

Teknisk försörjning

Gatu- och VA-utredning har utförts av Riksbyggens projekteringskontor. Höjdsättning och ledningsdragningar har gjorts med hänsyn till att pumpning av spillvatten inte skall behövas. Uppvärmning förutsättes ske med gemensam värmecentral - provisorisk i avvaktan på fjärrvärme. I områdets sydöstra del redovisas tomt för transformatorstation.

Plangenomförande


Plangenomförandet regleras genom exploateringsavtal, som upprättas mellan kommunen och byggherren. Förvaltningsform avses bli bostadsrätt.

Övrigt

Stadsplaneförslaget har upprättats på grundkartematerial tillhandahållet av Stockholms norra lantmäteridistrikt.

Samråd har skett med berörda myndigheter och sakägare.

Stadsarkitektkontoret, Vallentuna i maj 1978



Per Olov Danielsson
Stadsarkitekt

Tillhör Vallentuna

Handskrivet: 1978



Sekreterare


Torbjörn Vogt
Arkitekt SAR

Tillhör regeringens beslut

den 28 februari 1980

Ang. undantag se regeringens beslut

Bostadsdepartementet



Den som vill överklaga länsstyrelsens beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen.

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 dagen för detta beslut.

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.

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