



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planeringsavdelningen
Planenheten
Handläggare
Bitr länsarkitekt
I Jonsson
tel 785 5419

BESLUT

Datum
1984-03-09
Ert datum

1 (2)

Beteckning
11.082-6-84
Er beteckning

ÖVERLANTMÄTARMYNDIGHETEN
Stockholms län

Ink. 84. 03. 12

Dnr.....

Förslag till stadsplan för Bällsta 2:124 m fl
(Heidmarks) i Vallentuna kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnads-
lagen den av kommunfullmäktige den 15 december 1983
antagna stadsplanen.

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
84. 03. 12	
H	84/497

Länsstyrelsen förordnar att planområdet, med hänsyn
till områdets avsedda användning, ej skall omfattas
av strandskyddsbestämmelserna enligt naturvårdslagen.

Stadsplanen visas på en den 1 februari 1983 daterad
karta med därtill hörande bestämmelser. Planens
bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts
av kommunen genom stadsarkitektkontorets yttrande.

I vissa skrivelser riktas anmärkningar mot planför-
slagets utformning. Det är i första hand kommunen
som har ansvar för detaljplanering och bebyggelseut-
veckling. Anmärkningarna har inte sådan tyngd att
de mot den bakgrunden bör hindra fastställelse av planen.

Vid fastställelseprövningen skall länsstyrelsen också
beakta sådana anmärkningar som berör enskilda intressen.
Länsstyrelsen finner att kommunen gjort en skälig
avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

Länsstyrelsen konstaterar att plankartan₂ reviderats
efter utställningen genom att cirka 50 m² parkmark
utlagts som område för bostadsändamål inom fastigheten
Bällsta 2:293. Ändringen borde dels ha kommenterats
i stadsarkitektkontorets yttrande eller i särskilt
tillägg till detta, dels ha angivits i plankartans
rubrik med datum för revideringen.

Länsstyrelsen konstaterar också att planförslagets
beskrivning efter utställningen kompletterats på sid 3
under rubriken "Allmänt". Det borde i beskrivningen
genom tillägg i slutet särskilt ha angetts att kom-
plettering gjorts, med datum för åtgärden.

Ägaren till fastigheten Bällsta 2:282 anmärker på
planförslaget och framför bl a önskemål om att antalet
föreslagna tomtplatser inom hans fastighet reduceras

0115 - P 84/0309

Lat Sth H 29 a 1981-05 10 000 80 gr arkiv

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00

Postgirokonto
351 72 - 6


le



från fyra till tre. Anmärkningen har i denna del ej bemötts i stadsarkitektkontorets yttrande. Tomterna illustreras emellertid i förslaget med gränslinjer som ej fastställs, varför anmärkningen ej bör föranleda någon åtgärd.

./.
Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga (formulär V).

Vid länsstyrelsens beredning av ärendet har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit biträdande länsarkitekt Bo Näswall, beslutande, länsassessor Karl-Henrik Ziefvert och biträdande länsarkitekt Ingemar Jonsson, föredragande.


Bo Näswall


Ingemar Jonsson

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

L Jegenstam

166/53

166/53

hansson

Stadsarkitekt

Stadsarkitekt

Stadsarkitekt

LANTMÄTARÄMBETET			
1984-01-13			
11	082	6	84

BESTÄMMELSER

tillhörande förslag till stadsplan för

Bällsta 2:124 m fl, (Heidmarks), Vallentuna kommun

§ 1 STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

a) Med es betecknat område får användas endast för transformator och därmed samhörigt ändamål.

b) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.

§ 2 MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage, uthus och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtagas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

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

§ 4 SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

§ 5 BYGGNADSSÄTT

1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

2 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot tomt där sådan gräns förekommer inom området.

3 mom På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

§ 6 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger. På varje tomt får dock byggnadsarean uppgå till högst 120 m².
- 2 mom Inom med siffra i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med högst det antal lägenheter som siffran anger.
- 3 mom Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.
- 4 mom På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 800 m².

§ 7 EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas. Bebyggelse får dock icke uppta större areal än 250 m² varav för bostad högst 210 m².
- 3 mom På med F, S eller Ö betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

§ 8 BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med I och II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0 och 6,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.
- 4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 9 UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

STADSARKITEKTKONTORET den 1 februari 1983


Pehr Olov Danielsson

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
L Jegenstam

Tillhör Vallentuna
kommunfullmäktige
beslut i 166/-83

Henrik Burch

Stadsarkitekt

BESKRIVNING
tillhörande förslag till stadsplan för
Bällsta 2:124 m fl, (Heidmarks)
Vallentuna kommun

LÄNSHÖRNINGEN VALLENTUNA L.M.			
Plan nr. 166/83			
1984-01-13			
11	082	6	84

HANDLINGAR
Beskrivning
Bestämmelser
Formell plan
Illustrationsplan
Översiktskarta

MOTIV FÖR PLANEN

Markområdet är i gällande översiktlig planläggning, generalplan, redovisat som område för bostadsändamål, enbostadshus.

Bostadsbebyggelsen finns redovisad i kommunens gemensamma planeringsförutsättningar, GPF, och bostadsbyggnadsprogram med beräknad byggstart under år 1983.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge - omfattning

Markområdet är beläget i Bällsta inom södra delen av Vallentuna tätort och utgöres till övervägande del av f d Heidmarks trädgårdsmästeri.

Området avgränsas av Manhemsvägen i norr, befintlig kedjehusbebyggelse och Bällstavägen i öster, stadsplanlagt område i söder och Vallentunasjön i väster.

Området omfattar en areal uppgående till 6,2 har.

Gällande planer

Området omfattas av generalplan upprättad år 1975, samt gränsar till fastställd byggnadsplan i norr och öster och fastställd stadsplan i söder. För området gäller byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen den 14 juni 1963.

Topografi - vegetation

Markområdet är relativt plant och låglänt med svag lutning mot Vallentunasjön och avgränsas i norr och sydost av två mindre höjdparter.

Det norra höjdpartiet är bevuxet med ett högre och talrikt ekbestånd medan det södra utgör trädgårdstomt med frukt- och prydnads-träd. I övrigt saknar området annan vegetation än den strandsly som växer i sjökanten.

Ägoförhållanden och bebyggelse

Fastigheten Bällsta 2:789 ägs av Vallentuna kommun och utgöres av väg- och annan allmän platsmark. Fastigheterna Bällsta 2:124, 2:149 och 2:281 ägs av AB Mälarhus

Fastigheten Bällsta 2:149 är bebyggd med bostad för permanent boende. Fastigheten Bällsta 2:125 ägs gemensamt av AB Mälarhus och Erik Heidmark samt Gösta Heidmarks dödsbo. Bef uthusbebyggelse utnyttjas för kontorsverksamhet och lager.

Fastigheterna Bällsta 2:134, 2:282 och 2:674 är i privat ägo och är bebyggda med bostäder för permanent boende.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar.

Serviceanläggningar

Hög-, låg-, och mellanstadieskola (Hjälmaskolan och Karlbergsskolan samt Lovisedalsskolan) finns inom ett avstånd av 900 resp 1 300 meter. Barnstuga finns vid Karlbergsskolan och i Bällstaområdet inom ett avstånd av 800 resp 200 meter. Servicebutik för dagligvaror finns i Karlbergs- och Kragstalundsområdet inom ett avstånd av 800 resp 1 300 meter. Övrig service finns i Vallentuna centrum inom ett avstånd av ca 1,5 km. Större kvarterslekplats (bollplan) finns anlagd i parkområdet omedelbart söder om markområdet. I övrigt kan idrott utövas vid Vallentuna idrottsplats inom ett avstånd av ca 2 km.

Trafik

Området har kollektiv trafikförbindelse med buss och tåg genom hållplatslägen i Stockholmsvägen och på Roslagsbanan vid Bällsta station inom ett avstånd av ca 200 meter.

I övrigt nås området med biltrafik från Stockholmsvägen via Bällstavägens norra anslutning och Manhemsvägen.

Tekniska anläggningar

Området genomkorsas i dess västra del i nordsydlig riktning av dels Käppalaförbundets avloppskulvert, dels av en 10 kV friledning. Vidare genomkorsas området i öst-västlig riktning av kommunal va-ledning med anslutning till Käppalaförbundets ledningskulvert.

Geotekniska förhållanden

Vid okulärbesiktning av markområdet synes markstabilitet bära föreligga för den mark som under en lång följd av år varit belastad med bebyggelse och trafik, medan övrig mark synes instabil. Dock bör geoteknisk undersökning genomföras för hela markområdet innan byggnation sker. Till planförslaget hör översiktlig geoteknisk undersökning.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planförslaget är upprättat som delvis flexibel stadsplan och avser bebyggelse med enbostadshus i radhus-, parhus- och fristående form.

Förslaget redovisar, förutom mark för bebyggelseändamål, allmän plats (gata, park) storkvarter innehållande kommunikationsytor och friytor.

Områdets indelning i tomter och lägenheter har låsts i avsikt att säkerställa en rimlig övre gräns för exploateringsgrad med hänsyn till möjligheter att bevara vegetationen och värdefull helhetsmiljö.

Enligt beslut i socialnämnden skall barnstuga inplaneras i området. Dock har underhandsdiskussioner klarlagt att annan lämpligare plats för barnstuga kan inplaneras i området öster om järnvägen mellan Manhemsvägen och Clerks väg.

Området trafikmatas från Stockholmsvägen via Bällstavägen och Manhemsvägen.

För säkerställande av gångtrafik genom området till bl a kollektiv trafikförbindelse har bestämmelse införts som medger att mark hålls tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Vid plangenomförandet krävs att fråga om kommunens skötselansvar regleras i samband med att marken tas i anspråk för avsett ändamål.

I planförslagets östra del, i anslutning till fastigheterna Bällsta 2:320 - 2:329, har mark i kommunal ägo - genom avtal - upplåtits för trädgårdsodling och nyttjas av ifrågavarande fastigheter.

Markområdet redovisas i planförslaget som kvartersmark som inte får byggas med avsikt att tillföras respektive tomt. Viss del av kvartersmarken utlägges som gemensam förbindelseled för ifrågavarande tomter och tillkommande bebyggelse omedelbart väster därom.

Till planförslaget hör upprättat illustrationsplaneförslag.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet föreslås som gruppbebyggelse och fristående villabebyggelse.

Planförslaget kan vid full utbyggnad ge upphov till 82 lägenheter, 66 radhus, 6 parhus och 11 fristående villor, varav 5 är befintliga.

Radhusbebyggelsen föreslås uppförd i tre klart identifierbara grupper med husen samlade runt "torg" centralt i varje grupp. Torgytan är avsedd för plantering - småbarnslek med sittplatser för vuxna.

Bebyggelsen är sammansatt av fem hustyper med varierande hushöjd och storlek för erhållande av variationsrikedom och fördelning av lägenhetsbeståndet.

Föreslagen lägenhetsfördelning inom storkvarteret

Hustyp	Storlek		Antal ca	Antal våningar	Procentuell fördelning
	r.o.k.	b.a.			
A	2	63	6	I	9
B	3	77	6	I	9
C	4	112	38	II	58
D	5 (4 1/2)	120	10	II	15
E	6 (4 2/2)	127	6	II	9

Parhusbebyggelsen föreslås uppförd som två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns i en grupp med anslutning till angöringsgatan.

Bebyggelsen inom den flexibla delen av planen omfattar en byggnadsarea av 8 400 m² (7 000 + 700 + 700). I byggnadsarean ingår area för garage och uthusbyggnader.

Friområden

Friytan inom planförslaget utgöres av allmän plats, park och sådana friytor inom storkvarteret, som i en konventionell plan hade utlagts som allmän plats. Friytan uppgår till ca 25 % av den totala arealen. Friytan närmast Vallentunasjön avses utgöra länk i ett sammanhängande grönområde runt sjön för framtida externt nät för rekreationsrundor. Friytan inom storkvarteret utgöres exempelvis av tre "torgytor" avsedda för närlek och samvaro.

För äventyrslek och bollspel hänvisas till ett mindre skogsparti omedelbart söder om området samt till en större kvarterslekplats, bollplan, vid Wirséns väg. Markområdet omfattas inte av strandskydd.

Gator och trafik

Planområdet föreslås trafikmatas från Stockholmsvägen via Manhemsvägen i norr och Bällstavägen i öster. Från Bällstavägen leder en ny bostadsgata till grupphusområdets centrala del. Bostadsgatan har anslutning till kommunikationsytor och garageanläggning inom storkvarteret. Kommunikationsytorna är utformade med hänsyn till transportväg för bl a sopfordon samt plats för angöring.

Behovet av parkeringsplatser är beräknat enligt normen 13 bilar per 1 000 m² vy. Däckad parkeringsanläggning föreslås i anslutning till angoringsgatan med plats för 66 bilar.

Övrig biluppställning sker som öppen parkering i två områden på ömse sidor om parkeringsanläggningen med plats för ca 40 platser. Avståndet mellan angoringsplats och bostadsentré uppgår till max ca 100 meter.

Området gångkontakt med bl a kollektivtrafik föreslås ske via ett centralt beläget nord-sydligt gångstråk. Gångförbindelsen är även avsedd att nyttjas av de boende söder om planområdet (grupphusbebyggelsen "Tårtbiten" samt villor vid Wirséns väg) som härigenom erhåller en skyddad gångväg till daghem, skolor samt hållplatser för tåg och buss. För att avleda "genomfartstrafik" genom bostadsområdena föreslås en gång- och cykelväg vid stranden från Manhems- vägen till båtbyggor och bollplan.

Teknisk försörjning

bebyggelsen kan anslutas till kommunens va-nät.

Värme

Utbyggnad av centralt värmesystem för uppvärmning av bostäder i kommunens centrala delar pågår.

För nybebyggelse inom Bällstaområdet kommer värmepumpsanläggning med centralt "kallsystem" att studeras.

Val av uppvärmningssystem bör dock anpassas till de förutsättningar som råder vid planens genomförande.

Plangenomförandet

Genomförandet regleras i upprättat exploateringsavtal. Gemensamhetsanläggning för lekplatser, garageanläggning m m förutsättes komma att inrättas med stöd av anläggningslagen.

Beträffande kvartersmark tillgänglig för allmän gångtrafik (x-område) avses ansvars- och underhållsfrågorna komma att regleras i upprättat exploateringsavtal.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd hållits med planeringsavdelningen på länsstyrelsen och kommunala instanser.

Samråd och information med av planläggning berörda markägare har hållits den 16 juni 1980. Vidare har samråd hållits med ägare och företrädare av fastigheterna Bällsta 2:134, 2:149 och 2:282 den 28 oktober och 14 december 1981, 20 och 29 april 1982 samt den 20 december 1982. Skissförslaget är remissbehandlat under tiden 17 maj - 15 juni 1982.

Huvudsakliga besvär har framförts från B Petersson, fastigheten Bällsta 2:282, vilken, på grund av annan uppfattning rörande principen för avstående av mark, inte kan acceptera nuvarande planutformning samt från boende inom kv Tårtbiten vilka motsätter sig att föreslaget x-område inrättas vilket enligt deras mening ökar redan nu besvärande gång- och cykeltrafik genom bostadsområdet.

Synpunkterna har icke till alla delar beaktats vid den planjustering som gjorts med anledning av remissen.

STADSARKITEKTKONTORET den 1 februari 1983


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt