



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
byrådirektör
Claes Halling
Tel: 08-785 5464

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Lantmäterienheten			
85. 02. 15			
11	85	432	

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum
1985-02-15
Ert datum

Beteckning
11.082-163-84
Er beteckning

Förslag till stadsplan för Källvägen-Sommarvägen, Vallentuna-Rickeby 1:60 m fl, Vallentuna kommun.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovan-nämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 30 augusti 1984.

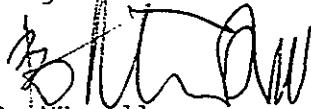
Stadsplanen visas på en den 10 januari 1984 upprättad och den 5 juni 1984 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

Inom kvarteret mellan Sommarvägen och Tvärvägen föreslås bl a sex stycken fyravåningshus. Fem av byggnaderna är belägna inom område för bostadsändamål (B-område). En av byggnaderna föreslås inom område för bostadsändamål där barnstuga får inredas i bottenvåningen (BC-område). Inom B-området har högsta antalet lägenheter och högsta sammanlagda byggnadsarean reglerats. Någon sådan reglering har ej påförts BC-området. Det kan därför uppstå oklarhet om tolkningen av dessa bestämmelsers omfattning. Enligt den till planen hörande beskrivningen framgår det dock att det inom B-området redovisade bestämmelserna i dessa avseenden avser B- och BC-områdena tillsammans. Länsstyrelsen som förutsätter att stadsplaneförslaget genomföres enligt beskrivningen, har på plankartan redaktionellt med pilar markerat detta.

De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts av kommunen i stadsarkitektkontorets yttrande 5 juni och 13 september 1984. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning och finner att kommunen gjort en skälig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

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

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Bo Näsval, beslutande, länsassessor Karl-Henrik Zieffert, lantmätare Rune Rova samt byrådirektör Claes Halling, föredragande.


Bo Näsval


Claes Halling

0115 - P 85/0215

SB/

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00

Postgirokonton
3 51 72 - 6

FRM

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
L Jegenstam

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Lantmäteriet			
85. 03. 27			
11	85	432	

3

Tillhör Vallentuna
kommunfullmäktiges
beslut i § 88/1984

Heine Bach
Sekreterare

BESTÄMMELSER
tillhörande förslag till stadsplan för
Källvägen - Sommarvägen, fastigheterna
Vallentuna-Rickeby 1:60 m fl
Vallentuna kommun

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
Plansektionen	
1984-10-10	
11	082 16384

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- Med BC betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
I bottenvåningen får barnstuga (2 avdelningar) anordnas.

§ 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 garage.

Mom 3 Med kors- och ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

§ 3 SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄN TRAFIK

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

§ 4 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

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

§ 5 BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående.

§ 6 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- Mom 1 Inom med siffra i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med sammanlagt högst det antal lägenheter som siffran anger.
- Mom 2 Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.
- Mom 3 På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1 200 kvadratmeter.

§ 7 EXPLOATERING AV TOMT

- Mom 1 På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett fristående garage eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- Mom 2 På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte garage eller annan gårdsbyggnad icke upptaga större sammanlagd byggnadsarea än 160 kvadratmeter. Garage eller annan gårdsbyggnad får ej upptaga större sammanlagd byggnadsarea än 50 kvadratmeter.

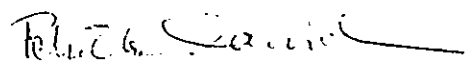
§ 8 BYGGNADS UTFORMNING

- Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.
- Mom 2 På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- Mom 3 På med I, II och IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 meter, 7,0 meter resp 12 meter.

§ 9 UTFARTSFÖRBUD

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

STADSARKITEKTKONTORET den 10 januari 1984


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

Tillhör planförslag reviderat den 5 juni 1984

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
L Jegenstam

Tillhör Vallentuna
kommunens arkitektiges
beslut i § 88/1984

Heinebach
Sekreterare

BESKRIVNING

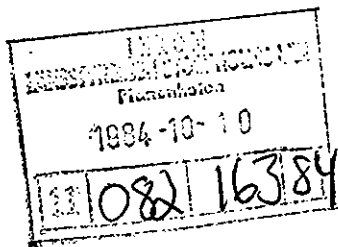
tillhörande förslag till stadsplan för
Källvägen - Sommarvägen, fastigheterna
Vallentuna-Rickeby 1:160 m fl
Vallentuna kommun

HANDLINGAR

Planförslaget
Formell plan
Illustrationsplan
Bestämmelser

Tillhörande handlingar

Beskrivning
Fastighetsförteckning
Översiktlig grundundersökning, bilaga A
Länsantikvariens utlåtande, bilaga B



PLANDATA

Lägesbeskrivning

Markområdet är beläget ca 300 meter väster om Vallentuna centrum och avgränsas av Fornminnesvägen i norr, Sommarvägen i öster, Allévägen i söder och Tvärvägen i väster.

Planområdet omfattar en areal uppgående till ca 3,6 har.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Området omfattas av förslag till generalplan upprättad år 1975. Planen redovisar markreservat för flerbostadshusbebyggelse inom markområdet. För området gäller byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 630320. Söder och norr om planområdet gäller byggnadsplaner fastställda av länsstyrelsen 500909 resp 570424.

Kommunala ställningstaganden

Föreslagen bebyggelse finns redovisad i kommunens gemensamma planeringsförutsättningar - GPF 1984 - 1988 - och bostadsbyggnadsprogram 1983 - 1994 med beräknad byggstart under år 1985.

Alv

Befintliga förhållanden, markens användning

Topografi - vegetation

Topografin i området utgöres av ett relativt plant markområde med en markerad höjdsträckning med nord-sydlig utbredning i dess centrala del.

Berg i dagen kan konstateras inom dess norra del.

Vegetationen har till övervägande del karaktär av äldre uppodlade villatomter med inslag av barr- och lövträd.

Geotekniska förhållanden

./.

Översiktlig geoteknisk undersökning med avvägning av området har utförts av Riksbyggen och redovisas i separat bilaga A.

Fornlämningar och byggnadsminnen

./.

Inom markområdets norra del, omedelbart öster om fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:194, finns upptecknad fornlämning nr 35, utgörande gravfält. Samråd har hållits med länsantikvarien. Yttrandet redovisas i separat bilaga B.

Bebyggelse - Markägoförhållanden

u

Bebyggelsen inom planområdet utgöres av äldre villabebyggelse delvis utnyttjad för permanentbosättning. Kommunen är för närvarande ägare av samtliga fastigheter utom två Vallentuna-Rickeby 1:63 och 1:82 av vilka 1:63 är föremål för kommunens markförvärv. Övrig avgränsande bebyggelse utgöres av flerbostadshusbebyggelse i bostadsrättsform.

Vägar och trafik

Markområdet har trafikförbindelse med Tvärvägen, Sommarvägen och Källvägen. Tvärvägen och Sommarvägen har god trafikstandard. Källvägens trafikstandard är inte anpassad till ortens sed i övrigt samtidigt som den icke har godtagbara lutningsförhållanden för fordonstrafik.

Gång- och cykeltrafik passerar området dels i Källvägen dels i områdets norra del genom fastigheten Vallentuna-Mörby 3:1 och gällande grönområde. I övrigt finns gångbanor utbyggda i anslutning till gatusystemet.

Ledningssystem

Området försörjs med kommunalt vatten- och avloppssystem.

El och värme

Inom Vallentuna tätort pågår utbyggnad av fjärrvärmenät. Transformatorstation finns i området med tillräcklig kapacitet för ifrågasvarande utbyggnad.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Marken inom planområdet är genom tidigare - ej genomförd planläggning - reserverad för flerbostadshusbebyggelse - 3 våningar - och park.

Planförslaget är utformat som ett storkvarter med kommunikationsytor och friytor samt bostadskomplement som kvarterslokal och barnstuga. Bebyggelsen är orienterad i terrängen med hänsyn till omgivande bebyggelse och rådande omgivnings miljö.

Områdets indelning i lägenheter har låsts med avsikt att säkerställa en måttlig övre gräns för rymlighet inom planen.

Områdets trafikförsörjning med avseende på uppkommande gång- och cykeltrafik samt biltrafik leds till skolor, service och friområden på interna gångstråk samt på gångbanor i anslutning till gatusystemet respektive interna kommunikationsytor med anslutning till Tvärvägen och Sommarvägen.

I planområdets nordöstra del planbekräftas befintligt förhållande genom att fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:82 redovisas som område för friliggande villabebyggelse.

I planens södra del föreslås ett mindre A-område kring byggnaden på fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:122. Inom fastigheten skall bedrivas socialverksamhet, rådgivning i alkoholfrågor - RIA. Markanvändningen är bestämd efter samråd med projektören för området AB Norrortstomter. Området skall ges tillfart via föreslagen gemensam förbindelseled.

Lägenheterna inom planområdet avses komma att upplåtas med bostadsrättsform. Ansvarsfördelning och samverkan kan lösas genom avtal. I planens östra del utgöres området öster om Sommarvägen av område för bostadsändamål - kvartersmark - och park. Parkmarken ägs av kommunen. Boende inom kvartersmarken nyttjar viss del av gällande parkmarksområde som tillfart till bostadsområdets parkeringsplats.

Planförslaget föreslår att ifrågavarande markområde överförs till mark för bostadsändamål - kvartersmark - och att marken görs tillgänglig för allmän gångtrafik genom införande av beteckningen x.

Bostäder

Redovisad bostadsbebyggelse kan vid full utbyggnad ge upphov till 136 lägenheter.

Bebyggelsen föreslås utformad som sex 4-vånings vinkelpunkthus med möjlighet att bygga sluttningsvåning i hus 3 och 4.

Kommunen har i samband med projekteringen aktualiserat frågan om inrättande av ca 28 servicelägenheter för äldre. Lägenheterna föreslås som 1 1/2 r o k samt 2 r o k med sovalkov, handikappanpassade och utrustade med trygghetslarm.

Skisserad lägenhetsfördelning inom området är

<u>storlek</u>	<u>areal (m²)</u>	<u>proc.andel</u>	<u>antal</u>
1 rok m sovalkov	46,5	14,7	20
2 rok	59,4	25,0	34
3 rok	74	36,8	50
4 rok o	91	23,5	24
4 1/2 rok	98,5		8
		100 %	136 st

Bostadskompletterande utrymmen med bl a kvarterslokaler samt barnstuga - 2 avdelningar 30 barn - föreslås inplanerade integrerat i bostadshusen. Barnstugan föreslås utformad som s k "lägenhetsbarnstuga". Fyra lägenheter samt en kompletterande flygelbyggnad i en våning (tillsammans 350 m²) tas i anspråk som barnstuga i bottenvåningen på ett av bostadshusen i områdets nordöstra del. Barnstugans behov av utrymme för utomhuslek - småbarnslek och äventyrslek - kan tillskapas i anslutning till huset och terrängen väster därom.

Skolor och barnomsorg

Området har tillgång till LM-skola, högstadieskola, daghem och öppen förskola i Ekebyskolan ca 300 meter, Hammarbacksskolan ca 500 meter, Stendösvägen ca 100 meter och Vikingavägen ca 250 meter.

Handel

Kommersiell service finns i Vallentuna centrum och består av dagligvaruhandel, post, bank, apotek m m.

Skyddsrum

Området ingår i upprättad skyddsrumspan för Vallentuna tätort. För området föreslås 2 st skyddsrum med tillsammans 120 platser, vilket tillgodoser skyddsrumspanens krav.

Friytor

Lek och fritidsverksamheter

Inom bostadsområdet föreslås fyra lekplatser som avses komma att iordningsställas vid plangenomförandet. Bollplan 40 x 25 meter finns anlagd i parkområdet omedelbart norr om planområdet. Centrumområdets huvudidrottsplats - Vallentuna idrottsplats - är belägen ca 1 200 meter öster om planområdet. Möjligheter finns för de boende att lätt nå ut till större rekreationsytor i norr, söder och väster via trafikseparerade gångförbindelser medan i öster liknande standard finns redovisad i gällande stadsplaner.

Vägar och trafik

Gatunätet

Arbete med upprättande av trafikledsplan för centrala Vallentuna pågår. Planområdets utformning med två utfarter mot Sommarvägen och en mot Tvärvägen påverkas inte av trafikledsplanen.

Sommarvägen utgör återvändsgata i planen med anslutning till Allévägen medan Tvärvägen utgör länk i ett nord-sydligt system uppsamlade genomfartsgator mellan Teknikvägen - sekundärgata - i norr och Väsbyvägen - primär länsväg - i söder.

För reglering av Tvärvägens oklara linjeföring och för höjande av trafiksäkerheten vid planområdets utfart (stor lutning och fyrvägs-käl) föreslås att vägområdets östra gräns flyttas mot väster.

Gång- och cykeltrafik

Centrumområdet genomkorsas i denna del av gång- och cykeltrafik från bl a bostadsområden väster och norr om planområdet och rör sig på gångbanor i Allévägen, Fornminnesvägen - Tvärvägen, Fornminnesvägen - Mörbyvägen samt genom fastigheten Vallentuna-Mörby 3:1 och Sommarvägen - Källvägen.

Planområdets utformning medger att området kan genomkorsas dels på parkmark i dess norra del, dels på genomgående gångvägar i området. Samtidigt föreslås att gångstråket i områdets norra del ges förbindelse med Fornminnesvägen för undanröjande av den självtagna gångvägen över fastigheten Vallentuna-Mörby 3:1.

Kollektivtrafik

Området har kollektiv trafikförbindelse i Vallentuna centrum med Roslagsbanan och befintliga busslinjer inom ca 400 meters gångavstånd.

Parkering och angöring

Bilplatsbehovet är beräknat enligt landstingets prognos 352 bilar per 1 000 invånare år 1990 och anpassad till Vallentunas förhållande som har en biltäthet som ligger ca 10 % högre än länets genomsnitt. (Prognosen 1980 enligt landstingets trafikavdelning för länet, 301 bilar/1000 invånare och för Vallentuna 336 bilar/1000 invånare). Som planeringsnorm gäller för området 1,2 bilplatser per lägenhet och som byggnorm 1,0 bilplats per lägenhet under förutsättning att utbyggnadsreserven är lätt genomförbar och att bilplatserna ej är reserverade. Planförslaget redovisar mark för biluppställning i tre områden utgörande plats för 157 bilar beräknat enligt gällande planeringsnorm.

108 lägenheter	x 1,2 bpl/lgh	130
28 servicelägenheter	x 0,6 bpl/lgh	17
Barnstuga och servicepersonal		10

All parkering sker på kvartersmark och beräknas i huvudsak komma att anordnas som markparkering förutom inom det södra området som även medger parkering på däck - terrassplan - med ca 22 platser.

Förslaget medger således - med uppfyllande av gällande byggnorm - att 135 bilplatser kan anordnas som markparkering i samband med planens genomförande. Planförslaget föreskriver vidare att marken inom det södra parkeringsområdet skall höjdanpassas för att i ett senare skede kunna medge att terrassplan inrättas.

Det norra parkeringsområdet, inom vilket även barnstugans parkeringsbehov skall lösas, föreslås som fristående byggnadskvarter med mellanliggande allmän platsmark, park - gata vilket avses utgöra underlag för framdragande av erforderligt öst-västligt allmänt gångstråk.

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Området kan anslutas till befintliga kommunala vatten-, avlopp och dagvattenledningar anlagda i Sommarvägen - Allévägen och Tvärvägen. Vid projekteringen skall prövas om särskilt system kan inrättas för återförande av dagvatten till marken.

Värme

Området skall uppvärmas med fjärrvärme från Vallentuna värmeverk. Utbyggnadsplan för fjärrvärmenätet finns upprättad.

Avfall

Sophanteringen kommer att ordnas så att soporna hämtas vid varje fastighet. Transportvägen sammanfaller med på illustrationsplanen redovisade körbara gångvägar och kommunikationsytor.

Plangenomförande

Exploateringen kommer att genomföras av AB Norrortstomter. Bebyggelsen uppförs för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsproduktionen skall finansieras med statlig belåning. Utbyggnaden beräknas kunna påbörjas i enlighet med kommunens bostadsbyggnadsprogram med beräknad byggstart under år 1985.

Gemensamhetsanläggning

Plangenomförandet förutsätter att två byggnadskvarter - tomter - omfattande storkvarteret och mark för parkering utanför storkvarteret kommer att tillskapas. Upplåtelseformen - bostadsrätt - medför att bostadsrättsförening kommer att bildas inom området som kan äga och förvalta hela anläggningen även parkeringsområdet. Uppkommande ansvars- och samverkansfrågor kan lösas inom ramen för bostadsrättsföreningens kompetensområde. Föreslagen förbindelseled i planens södra del gemensam för bostadsområdet, A-området och bostadsrättsföreningen söder därom - förutsätter att gemensamhetsanläggning med stöd av anläggningslagen inrättas.

Samråd

Samråd med markägare och andra berörda har hållits den 14 december 1983. Under planarbetets gång har samråd förts med länsarkitekt och länsantikvarie.

STADSARKITEKTKONTORET den 10 januari 1984


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

Tillhör planförslag reviderat den 5 juni 1984.