



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
byrådirektör
Claes Halling
Tel 08 - 785 54 64

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum

Beteckning

1985-12-20

11.082-116-85

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN Länsmarknadsenheten			
85. 12. 20			
14	86	116	

Förslag till stadsplan för del av basorten Karby Brottbby, fastigheterna Brottbby 2:4, 2:5 och 4:1 Vallentuna kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovan nämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 13 juni 1985. Från fastställelse undantas dock det område som på plankartan markerats med röd begränsningslinje.

Med hänsyn till stadsplaneområdets avsedda användning föreligger inte behov av strandskydd. Med detta som särskilt skäl förordnar länsstyrelsen att gällande strandskyddsförordnande inte längre skall gälla inom stadsplaneområdet.

Stadsplanen visas på en den 1 november 1984 upprättad och den 5 mars 1985 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts av kommunen i stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande den 5 mars 1985. Länsstyrelsen får med anledning härav anföra följande:

Länsstyrelsen har i plansamråd redan 1977 framhållit att en minst 60 meter bred zon från allén bör hållas fri från bebyggelse med hänsyn till det känsliga öppna landskapet som är av riksintresse för kulturminnesvården. Detta har också framförts i yttrande från riksantikvarieämbetet. Några sådana synpunkter har inte framkommit som gör att länsstyrelsen skulle acceptera avsteg från vad som tidigare framförts. Länsstyrelsen undantar därför den del av industriområdet som ligger närmast allén. Därmed blir området mellan bebyggelsen och allén så brett att detta som tidigare bör kunna utnyttjas för jordbrukets behov. Länsstyrelsen delar i övrigt kommunens uppfattning och finner att kommunen där gjort en skälig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

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

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Bo Näswall, beslutande, länsassessor Karl-Henrik Ziefvert, antikvarie Anders Hedman samt byrådirektör Claes Halling, föredragande.

Bo Näswall
Bo Näswall

Claes Halling
Claes Halling

0115 - P 85 / 1220

Länsstyrelsen Ståhms län

Lat Sth H 29 a 1982-06 15.000 80 gr arkiv

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00

Postgirokonto
3 51 72 - 6

FRM Laveku evb

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
L Jegenstam

INKOM LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN Planavdelningen			
86. 01. 23			
11	86	116	

Tillhör Vallentuna
kommunfullmäktiges
beslut i § 83

I. Bauck
Sekreterare

BESTÄMMELSER
tillhörande förslag till stadsplan för
del av basorten Karby-Brottby,
fastigheterna Brottby 2:4, 2:5 och 4:1
Vallentuna kommun, Stockholms län

INKOM LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN Planavdelningen			
1985-09-09			
11	082	116	85

§ 1 STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- d) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-ändamål.

2 mom Specialområden

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus och dylikt.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med pl och punktprickning betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

§ 4 BYGGNADSSÄTT

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

FRM

§ 5 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.

§ 6 EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke upptaga större sammanlagd byggnadsarea än 160 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 50 kvadratmeter.
- 3 mom Inom med e och siffra betecknat område får den sammanlagda byggnadsarean inom tomt uppgå till högst så många gånger tomtytan som siffran anger.

§ 7 BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 3 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 4 mom På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,0 och 7,0 meter.
- 5 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 6 mom På med q betecknad mark får ej sådan ändring av befintlig byggnad vidtagas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
- 7 mom På med (m) inom parentes betecknad mark skall byggnad uppföras som med avseende på allmän gestaltning i huvudsak överensstämmer med omgivningens egenart.


§ 8 TAKLUTNING, ALTERNATIVA VINKLAR

På med siffror i triangel betecknat område skall huvudbyggnads tak ges lutning mot horisontalplanet motsvarande ett av de grundtal som siffrorna anger. Särskild del av huvudbyggnad innehållande garage, förråd och dylikt omfattas ej av bestämmelsen.

§ 9 UTFARTSFÖRBUD

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

STADSARKITEKTKONTORET den 6 november 1984


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

Reviderad den 5 mars 1985 med avseende på § 1:1 pkt d och § 7 mom 7 samt införande paragraf om takvinkel och u-område.


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
L Jegenstam

Tillhör Vallentuna
kommunfullmäktiges
beslut i § 83

2.

I. Barkh
Sekreterare

INKOM	
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
Planförslaget	
86. 01. 23	
86	116

BESKRIVNING

tillhörande förslag till stadsplan för del av basorten Karby-Brottby, fastigheterna Brottby 2:4, 2:5 och 4:1, Vallentuna kommun, Stockholms län

INKOM	
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
Planförslaget	
1985-09-09	
11	082 116 85

HANDLINGAR

Planförslaget

Formell plan
Bestämmelser
Illustration

Tillhörande handlingar

Beskrivning
Fastighetsförteckning
Grundundersökning
Översikt VA-ledningar

PLANDATA

Lägesbestämning

Markområdet är beläget inom basortens östra samhällsdel i anslutning till g:a Norrtäljevägen, väg 76. Området ingår i ett för kulturminnesvården riksintressant område - Långhundraleden - och kulturhistorisk värdefull miljö - med bl a Brottby gård, skiftesverksladorna och Brottby Allé.

Planförslaget är med hänsyn härtill avgränsat med anslutning till befintlig bebyggelse inom fastigheterna 2:4 och 2:5 inom ett ca 120 meter brett markområde som avgränsas av Brottby Allé i söder, gamla Norrtäljevägen i väster, Husåån i norr och återstående del av fastigheten 4:1 i öster.

Planområdet omfattar en areal uppgående till 2,2 har, varav 1,0 har utgör jordbruksmark.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Området omfattas av:

- Fysiska riksplanen som berör jordbruk och kulturminnesvårdens intressen.
- Regionplan -78 redovisar bebyggelseområdet och anger jordbruket som dominerande markanvändning.

- Kommunöversikt -84 redovisar utredningsområde med krav om fortsatt utredning innan slutlig markanvändning kan beslutas.
- Byggnadsförbud jämlikt 56 § BS.
- Generellt strandskydd 100 meter från strandlinjen jämlikt 15 § NVL.

Kommunala ställningstaganden

Föreslagen bebyggelse finns upptagen i kommunens GPF 1985-1989 med målsättning att området skall detaljplanläggas.

Befintliga förhållanden

Terräng - vegetation

Markområdet utgöres av åkermark, är låglänt och sluttar svagt mot Husaån. Nivåmässigt ligger markytan ca 1,0 meter lägre än Norrtäljevägens vägbana och ca 3.3 meter högre än aktuell vattenyta i Husaån. Vattenytans nivå är uppmätt 1984-10-31.

Området saknar annan vegetation än den som utgöres av Allén mot Brottby gård och enstaka lövträd inom fastigheterna 2:4 och 2:5.

Geotekniska förhållanden

Undergrunden utgöres av ett ytligt skikt av lerig mylla och en svagt utbildad torrskorpa av siltig lera. Under ytskiktet utgöres undergrunden av lös till mycket lös lera. Djup till fast botten uppgår till ca 11.0 meter. Grundläggning måste utföras på pålar slagna till fast botten.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Byggnaden inom fastigheten Brottby 2:4 beräknas vara uppförd omkring år 1890 och är i samband med bebyggelseinventeringen 1971 klassad som kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Byggnaden ligger inom planområdets norra del.

I söder gränsar planområdet till Brottby Allé som utgör gräns för den - söder om Allén - riksintressanta öppna landskapsbilden.

Bebyggelse

Fastigheten Brottby 2:4 utnyttjas för permanentboende och är bebyggd med en huvudbyggnad och en större uthusbyggnad. Huvudbyggnaden är klassad som kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

Fastigheten Brottby 2:5 utnyttjas för bostads- och handelsändamål och är bebyggd med en huvudbyggnad och en större uthusbyggnad. Huvudbyggnaden används som bostad med kaféserving i bottenvåningen och uthusbyggnaden för kioskförsäljning. Inom tomten finns anläggning för drivmedelsförsäljning.

I övrigt är området obebyggt.

Vägar och trafik

Området gränsar till gamla Norrtäljevägen f d riksväg 76. Vägen har god standard och är till övervägande del trafikerad med trafik destinerad till bebyggelse inom kommunen och till liten del av genomfarts- trafik.

Centralt i området och med anslutning till Norrtäljevägen finns en äldre brukningsväg av lägre standard. Vägen har mycket begränsad användning.

Ledningssystem

Området gränsar till kommunal va-anläggning med anslutning till Österåkers kommuns va-system.

I övrigt genomkorsas området av en 20 kV luftledning som ägs av Statens Vattenfallsverk.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Brottbys 2:4 och 2:5 är i privat ägo. Övrig mark och brukningsvägen är i kommunal ägo.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Marken inom planområdet har varit föremål för planläggning sedan 1972. Planförslaget avser - nu liksom tidigare - att planbekräfta befintliga förhållanden inom fastigheterna Brottbys 2:4 och 2:5 samt tillföra samhallsdelen mark för industribebyggelse och förse handelsområdet med vattenområde för anläggning av mindre bryggeri för kanotuthyrningsverksamhet.

Den för industriändamål föreslagna marken - 1,0 ha - är brukningsvärd jordbruksmark. Markanvändningen och även lokaliseringen i övrigt har tidigare varit föremål för bl a lantbruksnämndens och länsantikvariens prövning som tillstyrkt en planläggning i den begränsade omfattning planförslaget nu avser.

Området berörs av förordnande jämlikt 15 § NVL, generellt strandskydd 100 meter. På grund av områdets karaktär som handelsområde och dess markutnyttjande med avseende på allemansrättsliga regler samt planens restriktiva utformning föreslås att strandskyddsförordnandet upphävs för berörd mark inom planområdet.

Markområdet har av länsantikvariern bedömts som miljömässigt riksintressant område. Området föreslås därför åsättas särskild stadsplanbestämmelse q och m. Bestämmelserna är inte avsedda att pålägga fastighetsägaren några särskilda förpliktelser men legaliserar en strikt tolkning av 38 § byggnadslagen för ernående av god miljöanpassning.

Bebyggelseområden

Bostäder - handel

Planförslaget redovisar befintligt markutnyttjande för bostads- och handelsändamål. Härutöver föreslås utökad byggnadsrätt för bostadsändamål inom fastigheten 2:4.

Planförslaget kan vid full utbyggnad ge upphov till tre bostadslägenheter.

Industri

Föreslaget markutnyttjande kan ge upphov till en industribebyggelse med ca 5 000 m² byggnadsarea. Byggnadshöjden föreslås reglerad till 3,0 meter i en 10 meter bred zon utmed Norrtäljevägen och i övrigt till 6,0 meter. Regleringen avser att i en stor byggnadsvolym bryta upp fasadutformningen för bibehållande av den låga skalan i området.

Planförslaget kan vid fullt utnyttjande innehålla ca 10 000 m² bruttoarea. Överslagsmässigt kan exploateringen medföra ca 250 arbetstillfällen.

Skolor och barnstugor

Basorten har utbyggt tätortsservice i Karby med 2-parallellig LM-skola, barnomsorg med 15 daghemsplatser, 16 fritidshemsplatser och 40 platser i deltidsskola samt biblioteksservice och post inom ett gångavstånd av 1 kilometer. Kiosk med s k utvidgat varusortiment för dagligvaror finns inom planområdet och vid Sundby inom ca 100 meters gångavstånd.

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i Vallentuna kommuns skyddsrumsort.

Friytor

Föreslaget markutnyttjande är avpassad för erhållande av viss rymlighet inom den egna tomtmarken.

För idrottsliga aktiviteter hänvisas till idrottsplats och tennisbanor inom Karby.

Vägar och trafik

Planförslaget redovisar industrigata med anslutning till gamla Norrtäljevägen i en punkt som för närvarande utgör utfart för befintlig brukningsväg.

Industrigatan föreslås komma att trafikförsörja både industriområdet och bostads-handelsområdet. Kvarteren föreslås få utfartsförbud mot gamla Norrtäljevägen.

I samband med plangenomförandet krävs att hållplatsfickor för buss anordnas på Norrtäljevägen i anslutning till industrigatan och det gångvägssystem som skisserats på upprättad illustrationsplan.

Parkering och angöring

Planförslaget kan vid optimalt utnyttjande ge upphov till ca 250 anställda. Vid antagande om ett bilinnehav av 0.6 bilar/anställd, vilket motsvarar ortens bilplatsbehov, kan parkeringsbehovet uppgå till ca 150 bilar.

Planförslaget redovisar ingen särskild yta för biluppställning för bi-behållande av flexibel planutformning. Dock bör vid plangenomförandet särskilt beaktas att all parkering anordnas på - från Norrtäljevägen - inåtvända gårdar.

Immission

Genomförd översiktlig bullerutredning för Vallentuna kommun redovisar en bullernivå på 59 dBA frifältsvärde 10 meter från vägmitt. Planförslaget redovisar befintlig och tillkommande miljö. Avståndet från bullerkällan är sådant att rekommenderade gränsvärden icke överskrids. Dock bör industribebyggelsen mot Norrtäljevägen utformas med inåtvända gårdar för att minska utomhusbullret.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till befintlig vatten- och avloppsledning i industrigatan. Vid projekteringen skall prövas om särskilt system kan inrättas för återförande av dagvatten till marken.

Värme

Tänkbara alternativ för uppvärmning kan vara vattenburen eller direktverkande el i kombination med energibesparande åtgärder.

Handläggning

Området har varit föremål för planläggning under en lång följd av år med samråd, personliga kontakter och remissförfaranden. Senast har alternativa skissförslag till stadsplan över Karby 3:1 och Brottby 4:1 varit föremål för förhandsremiss under tiden 5 april - 10 maj 1982, samt har samråd med markägarna och andra intressenter i basorten hållits den 5 maj 1983.

Föreliggande förslag till stadsplan överensstämmer - frånsett viss nedbantning - med tidigare skissförslag. Samråd med berörd ägare av fastigheterna Brottby 2:4 och 2:5 har hållits den 1984.

PLANGENOMFÖRANDE

Genomförandet kommer att ske i kommunal regi, dock icke på mark i privat ägo.

STADSARKITEKTKONTORET den 6 november 1984



Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

Reviderad den 5 mars 1985 under punkterna plangenomförande.



Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt