



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planenheten
Handläggare
bitr länsarkitekt
Bo Näswall
Tel 08 - 785 40 42

BESLUT

Datum

Beteckning

1986-12-03

11.082-117-86

Vallentuna kommun

85. 12. 03	
87	101

Förslag till stadsplan för Solgårdsgärde, fastigheterna Bällsta 2:7 m fl i Vallentuna kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen den av kommunfullmäktige den 23 juni 1986 antagna stadsplanen, dock att från fastställelse undantas det område som på plankartan markerats med röd begränsningslinje. Till följd härav undantas även 1 § 2 mom punkt a, 3 § 1 och 2 mom i bestämmelserna.

Stadsplanen visas på karta i tre blad daterad den 4 juni 1985 och reviderad den 8 april 1986 med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

Länsstyrelsens undantag är motiverat av att genomförandet av föreslagna järnvägsviadukt med tillhörande gatumark är avsedd att kopplas till framtida markanvändning av övrig del av Solgårdsgärde. Denna framtida utbyggnad av området är tidsmässigt oklar varför planen i den undantagna delen inte kan väntas bli genomförd inom nära förestående tid såsom föreskrivs i 12 § byggnadsstadgan.

De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts av kommunen i stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande. Vid fastställelseprövningen skall länsstyrelsen bl a beakta sådana anmärkningar som berör enskilda intressen. Länsstyrelsen finner att kommunen gjort en skälig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

I vissa skrivelser riktas anmärkningar mot planförslagets syfte och utformning. Det är i första hand kommunen som har ansvar för planering och bebyggelseutveckling. Anmärkningarna har inte sådan tyngd att de mot den bakgrunden bör hindra fastställelse av planen.

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

Vid länsstyrelsens beredning av ärendet har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Lena Leander, beslutande, länsassessor Karl-Henrik Ziefvert samt bitr länsarkitekt Bo Näswall, föredragande.

Lena Leander
Lena Leander

Bo Näswall
Bo Näswall

0115 - P86/1203

FRM

Länsstyrelsen Sthlms län

Lat Sth H 23 a 1992-06 15.000 80 gr arkiv

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
L Jegenstam

Tillhör Vallentuna
kommunfullmäktiges
beslut i § 80/86

L. Borch
Sekreterare

LÄNSSTYRELSEN Stockholm Planenheten			
1986-09-18			
11	082	117	86

BESTÄMMELSER

tillhörande förslag till stadsplan för
SOLGÅRDSGÄRDE, fastigheterna Bällsta 2:7 m fl
i Vallentuna kommun, Stockholms län

87. 01. 22	
87	101

§ 1 STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom Specialområden

- a) Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

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

- a) Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- b) Med korsprickning betecknad mark får användas endast för biluppställning och därmed samhörig garagebyggnad eller skärmtak.

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

- 1 mom Med x betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.
- 2 mom Inom med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik.
- 3 mom På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.
- 2 mom På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.
- 3 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns med granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

§ 5 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom På med F jämte index 7 respektive 8 betecknat område får tomt icke ges mindre areal än 700 respektive 800 kvadratmeter.
- 2 mom På med Ö betecknat område får tomt icke ges mindre bredd mot gata än 12 meter.
- 3 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger.
- 4 mom Inom med siffra i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med sammanlagt det antal lägenheter som siffran anger.

§ 6 EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom Av tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får högst en fjärdedel resp en tredjedel bebyggas.
- 3 mom På med F, Ö eller S betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostadsrum icke inredas.
- 4 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 På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7.3 meter. Uthus och garage får icke uppföras 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.

§ 8 UTFARTSFÖRBUD

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

STADSARKITEKONTORET den 4 juni 1985



Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

Dessa bestämmelser tillhör stadsplaneförslag reviderat 1986-04-08.

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
L Jegenstam

Tillhör Vallentuna
kommunfullmäktiges
beslut i § 80/86

I. Bacch
Sekreterare

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN		
Planerheten		
1986-09-18		
11	082	117/86

BESKRIVNING

tillhörande förslag till stadsplan för
SOLGÅRDSGÄRDE, fastigheterna Bällsta 2:7 m fl
i Vallentuna kommun, Stockholms län

HANDLINGAR

Planförslaget
Formell plan, skala 1:1000
Illustrationsplan, skala 1:1000
Bestämmelser
Tillhörande handlingar
Beskrivning
Fastighetsförteckning
Utdrag ur områdesplan, skala 1:5000
Skissalternativ utvisande ändring av
järnvägsviadukten, skala 1:200
Gatusektioner

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Markområdet är beläget inom östra Bällsta i anslutning till Björnbodavägen och Fågelsångsvägen.

Planområdet omfattar en areal uppgående till ca 15 har, varav ca 1 har utgör allmän plats, väg, för anslutning till det övergripande vägnätet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Området omfattas av förslag till generalplan upprättad 1975. Planen redovisar markreservat för bostads- och industriändamål. I förslag till generalplan -85, för vilken utredningsarbetet i det närmaste slutförts, redovisas tidigare reservat för industriändamål som område för utbyggnadsreserv och utredningsområde. Området gränsar i norr och nordost till gällande stads- och byggnadsplaner fastställda av länsstyrelsen 740322 resp 590629, 620317 och 630314.

Arbete med upprättande av områdesplan för södra Vallentuna pågår. Utdrag ur upprättat skissförslag bilägges planärendet.

Kommunala ställningstaganden

Föreslagen bostadsbebyggelse finns redovisad i kommunens gemensamma planeringsförutsättningar - GPF 1986-1990 - med beräknad byggstart under år 1986.

Byggnadsnämnden har i beslut 1981-05-05 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta stadsplan över området.

Vid skissförslagets remissbehandling har kommunstyrelsen i beslut 1984-12-06 § 363 föreslagit att all mark för industriändamål - utom fastigheten Bällsta 2:392, Diskteknik - skall undantas från vidare planläggning.

Befintliga förhållanden

Topografi - vegetation

Området kan karaktäriseras som innersta delen av en öst-västlig dalsänka med förbindelse mot Vallentunasjön. Dalsänkan begränsas markant av Bällstaberget i söder och Kullaberg i öster, samt av en relativt flack men tilltagande marklutning i norr. Den för bebyggelse aktuella delen utgöres i huvudsak av "Kullaberg" och höjden norr därom. Området är relativt höglänt och skogbevuxet med barr- och lövträdvegetation.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk och hydrogeologisk utredning föreligger. Av utredningen framgår att den låglänta delen av området till viss del utgöres av lös lera medan den nordöstra och östra delen utgöres av sand och morän. Morän och berg i dagen finns även inom de högre liggande områdena, vilka delvis ingår i och omger markområdet. Lera i lågdelen upprätthåller ett visst grundvattentryck till följd av det underliggande moränlagret, genom vilket inströmning sker via omgivande morän och sandstråk. För undvikande av besvärande sättningar i leran bör grundvattentrycket upprätthållas.

Vid anläggningsarbeten bör därför nödvändiga åtgärder vidtagas för att området inte skall utdräneras.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom området förekommer inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelse - markägoförhållanden

Bebyggelsen i området utgöres av äldre villabebyggelse utnyttjad för permanent bosättning och bebyggelse för industriell verksamhet, Diskteknik. Kommunen är för närvarande ägare av fastigheterna Bällsta 2:9, 2:18, 2:260 och 2:789. Övrig mark är i privat ägo.

Vägar och trafik

Markområdet har förbindelse med det övergripande vägsystemet - Stockholmsvägen - genom Björnbodavägen via Karlbergsvägen. Vägstandarden är relativt god. Karlbergsvägen förmedlar motorfordons- trafik mellan Stockholmsvägen och Angarnsvägen. Gångbana - för i första hand gångtrafik - finns utbyggd i anslutning till Karlbergsvägen.

Ledningssystem

Bostadsområdet norr om Björnbodavägen och till viss del söder om vägen har anslutning till kommunal va-anläggning.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planförslaget redovisar bostads- och industribebyggelse på icke tidigare planlagd mark. Förslaget är delvis utformat som flexibel stadsplan med sammanbyggd småhusbebyggelse redovisad inom storkvarter samt fristående och parhusbebyggelse som förtätning eller komplement till befintlig villa- och föreslagen grupphusbebyggelse.

Industribebyggelsen omfattar befintlig industri - Diskteknik - och avses planbekräfta befintligt förhållande samt ge markägaren möjlighet till utvidgning av verksamheten och anslutning till kommunens va-anläggning inom ramen för fastställd stadsplan. För planområdets förbindelse med det övergripande vägnätet föreslås Karlbergsvägen i ett delvis nytt läge i samband med att område för ny viadukt under järnvägen föreslås. Karlbergsvägen föreslås i sin gamla sträckning utgöra dels länk i befintligt gångvägssystem, dels lokalgata med direktutfarter från angränsande tomter för erhållande av samlad utfart mot Karlbergsvägen.

Bebyggelse

Bostäder

Bebyggelsen inom området föreslås till övervägande del som grupphusbebyggelse i rad- och parhusform eller som fristående bebyggelse i form av komplement eller förtätning till äldre befintlig villabebyggelse.

Grupphusbebyggelsen är redovisad inom storkvarter innehållande kommunikationsytor och friytor för lek- och samvaro. Bostädernas trafikanslutning sker via interna gator till det lokala gatusystemet.

Områdets indelning i lägenheter har låsts i avsikt att säkerställa en rimlig övre gräns för exploateringsgrad med hänsyn till möjligheten att skapa en god helhetsmiljö.

Planförslaget kan vid full utbyggnad ge upphov till ca 170 lägenheter fördelade på ~126 rad- och kedjehus, ~ 22 parhus och ~ 22 fristående. Rad- och kedjehusbebyggelsen omfattar en byggnadsarea uppgående till 14 000 m².

Byggnadsarean för radhusområdena utgörs av huvudbyggnad ~ 80 m², garagebyggnad 20 m², uthusbyggnad 12 m² och gemensamhetslokal 5 m² samt för kedjehusområdet med den s k "Frivillan" grundarea 62 m² och tillbyggnadsmöjligheter med 11 m² och 16 m².

Bebyggelsens sammansättning med avseende på hustyper och lägenhetsfördelning har icke låsts för att ge möjlighet till marknadsanpassad produktion. Dock bör hänsyn tas till uttalande i kommunens GPF om varierande lägenhetsstorlekar vilket i princip kan innebära en fördelning med:

10 % 2 r o k
25 % 3 r o k
25 % 4 r o k
40 % 5 r o k

Industri

Planförslaget redovisar industriområde kring befintlig industrianläggning - Diskteknik.

Förslaget avser att legalisera befintligt förhållande samt föreslår en utökning av markområdet mot norr. Avgränsningen är gjord med hänsyn till behov av tillbyggnadsmöjlighet för rationalisering av verksamheten.

För erhållande av skalenlig höjdanpassning till planerad angränsande bostadsbebyggelse föreslås att tillbyggnadens byggnadshöjd begränsas till 3.5 meter.

Föreslaget markutnyttjande - e = 0.6 - medger att industriområdet kan bebyggas med 5 000 m² byggnadsarea vilket möjliggör en utbyggnad av anläggningen med 2 300 m² byggnadsarea.

Service

Planområdet har geografisk tillhörighet till LMH-skolor, daghem, fritidshem och deltidsförskola i södra Vallentuna. Genomsnittliga gångavstånd ca 1.0 km. Dock lämnas möjlighet öppen för inrättande av lägenhetsdaghem i områdets centrala del med anslutning till parkyta.

Butiker för dagligvaruhandel finns inom Rickebyområdet och Kragsta samt begränsad dagligvaruhandel i Esso bensinstation vid Stockholmsvägen inom 0.7 - 1 km.

Tillgång till kollektiv trafik finns genom hållplatslägen för buss i Stockholmsvägen och tåg vid Bällsta hållplats - gångavstånd ca 1 km.

Friytor

Friytan inom planområdets östra del utgöres av sådana ytor inom storkvarter som i en konventionell plan hade utlagts som allmän plats, friytan uppgår till ca 30 % av storkvarterens yta. Till detta kommer en parkyta som utgör ca 22 % av den östra plandelen. Inom ytorna kan närlekplatser, lek område med bollplan samt plats för äventyrslek anordnas.

Natur

Naturmiljön i området utgöres av dalkaraktären samt den omedelbara tillgången till omgivande naturområden. Planförslagets utformning med parkstråk i kontakt med naturområdena stör inte naturmiljön. Dock torde för erhållande av viss öppenhet i landskapet vid Karlbergsvägens passage under järnvägen, diskuterad järnvägsbro vara att föredraga framför en trång viadukt.

Gator och trafik

Gatunätet

Planområdet har förbindelse med det övergripande vägnätet - Stockholmsvägen - genom Björnbodavägen via Karlbergsvägen. Björnbodavägen betraktas i plansammanhanget som uppsamlade gata och föreslås utformad med trafikseparerad gång- och cykelbana utmed gatans norra sida. Gatusektion; se tillhörande handling.

Karlbergsvägen föreslås på sträckan Björnbodavägen - Bällstavägen ombyggd med anpassning till framtida utbyggnad av det övergripande vägnätet. För passage av järnvägens område föreslås nytt område för biltrafikändamål för inrättande av ny viadukt (järnvägsbro) med anpassning till ökat trafikflöde och ändrade trafikslag. Nuvarande viadukt för biltrafik föreslås för gång- och cykeltrafik. Föreslagen ny sträckning för Karlbergsvägen frigör "gamla Karlbergsvägen" som redovisas som lokalgata med direktutfarer från angränsande bebyggelse samt länk i befintligt gångvägssystem.

Karlbergsvägens slutliga sträckning i anslutning till järnvägsviadukten är beroende av framtida markanvändning inom Solgårdsgårdsområdet samt den betydelse vägen kommer att få med anledning härav i det övergripande vägsystemet.

Med hänsyn till redovisning i generalplan -85 finns förutsättning för sådan bebyggelse att Karlbergsvägen skall underordnas en tvärförbindelse.

Planförslagets redovisning avses icke förhindra alternativ utformning under ett övergångsskede.

Grupphusområdena föreslås få utifrånmatning genom direktanslutning av parkeringsområden till bostadsgata.

Kommunikationsytorna inom kvarteren föreslås utformade med hänsyn till transportväg för bl a sopfordon och angöring.

För den uppsamlade gatans sydöstra del föreslås gatuplantering utmed gatans västra del för att möjliggöra opreciserade utfarer över "parkmark" från angränsande bebyggelse.

Parkering - angöring

Bilplatsbehovet i Vallentuna enligt landstingets prognos uppgick år 1980 till 0.336 bilar (invånare eller 1 bilplats/lägenhet). Enligt SCB, bilpark 1982, är bilinnehavet (andel lägenheter med bil) för radhusbebyggelse 0.7 bilar/lägenhet. Med tidigare tillämpad norm med 0.3 bilplatser/lägenhet för besök och 0.3 bilplatser/lägenhet som utbyggnadsreserv föreslås 1.3 bilplatser/lägenhet gälla som planeringsnorm för området.

Planförslaget redovisar mark för biluppställning i anslutning till föreslagen radhusbebyggelse. I övrigt skall all biluppställning ske inom den egna tomten.

Uppkommande bilplatsbehov för industriområdet kan beräknas efter normen 1 bilplats per 40 m² kontors- eller servicelokalyta och 1 bilplats per 65 m² industrilokalsyta och motsvarar ca 0.6 bilplatser per anställd.

Av bilplatsbehovet skall 2/3 utgöra byggnorm. Behovet av besöks-parkering kan generellt anges till 1/6 - 1/10 av vid varje tillfälle utbyggt antal bilplatser. All biluppställning och angöring skall ske på kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Området berörs i dess östra del av övergripande gång- och cykelvägnät redovisat i skissförslag till områdesplan för södra Vallentuna. Området genomkorsas i öst-västlig riktning av lokalt gång- och cykelstråk som i Björnbodavägen och Karlbergsvägen utformas som trafikseparerad gång- och cykelbana. Gångstråket förmedlar gång- och cykeltrafik mot huvudgångstråk och friområden i öster samt huvudgångstråk och service i väster. Huvudgångstråket i öster har förbindelse med friområden öster om planerad Arningeled genom gångbro vid skjutbanan och gångtunnel omedelbart söder om planområdet. Bostadsområdena och industriområdet har genom interna förbindelser på bl a kvartersmark förbindelse med planens grönområden och gångstråk.

Immissioner

Föreslagen bostadsbebyggelse är förlagd i sådana lägen och på sådant avstånd från Arningeleden och Roslagsbanan att rekommenderade gränsvärden för buller icke överskrids.

Vatten och avlopp

Föreslagen bostadsbebyggelse och industribbyggelse kan anslutas till kommunens va-nät.

Va-systemet kan för bostadsbebyggelsen och industriområdet utformas med självfall till pumpanläggning i höjd med Diskteknik och därefter genom tryckavloppsledning anslutas till kommunens va-nät i Björnbodavägen vid Furulundsvägen.

Vid projekteringen skall prövas om särskilt system kan inrättas för återförande av dagvatten till marken.

Värme

Tänkbara alternativ för ruppvärmning av grupphusen kan vara vattenburen eller direktverkande el i kombination med energibesparande åtgärder.

Transformatorstation föreslås inom planområdet inom fastigheten Bällsta 2:16 med trafikanslutning till lokalgata.

Avfall

Transportväg för sopfordon sammanfaller med på illustrationsplanen redovisade körbara gångvägar och kommunikationsytor.

Handläggning

Skissförslaget har varit föremål för internremiss under tiden 10 november - 15 december 1980 och förhandsremiss under tiden 11 mars - 12 juni 1984. Samråd med direkt berörda markägare, 1980-11-26, 1982-06-11, 1983-08-24 och 1983-10-11. Härutöver har skissförslaget behandlats vid planenshetens planerings-sammanträde 1982-07-09.

PLANGENOMFÖRANDET

Genomförandet regleras i exploateringsavtal.

Gemensamhetsanläggning för lekplatser, garageanläggning och övriga gemensamma ytor m m förutsättes komma att inrättas med stöd av anläggningslagen.

STADSARKITEKTKONTORET den 4 juni 1985


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

Revidering av det utställda planförslaget har skett genom ändring av;

Industriområdet - norra områdesgränsen och byggnadsrätt

BS-områden omedelbart norr och öster om industriområdet - områdes- och bestämmelsegränser samt byggnadsrätt

BÖ-områdena - områdesgränser mot BF - och parkområde

BF-området inom Bällsta 2:11 - undantaget från planläggning

Illustrationsplanen är redigerad enligt ovanstående ändringar.
Denna beskrivning hör till stadsplaneförslag reviderat 1986-04-08.

STADSARKITEKTKONTORET den 8 april 1986


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt