



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län  
Planenheten  
Handläggare  
byråassistent  
Gunborg Bergström  
Tel 08 - 785 54 27

FASTSTÄLLESEBESLUT

Datum	Beteckning
1987-04-08	11.082-25-87
Vallentuna kommun Box 39 186 00 VALLENTUNA	

87. 04. 08

87/799

Förslag till stadsplan för Västanberga, fastigheterna Västanberga 1:3, 2:2, Vallentuna-Ekeby 2:154, Vallentuna-Nyby 1:3 samt Foderby 1:19, Vallentuna kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 26 januari 1987.

Stadsplanen visas på en den 4 februari 1986 upprättad och den 2 september 1986 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

En förhistorisk väg passerar genom planområdet. Det är angeläget, att erforderlig dokumentation beträffande vägen kan komma till stånd, innan markarbeten påbörjas inom planområdet. Länsstyrelsen utgår därför från att kommunen i god tid kontaktar riksantikvarieämbetet i denna fråga.

De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts av kommunen genom stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande den 19 augusti 1986.

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

Länsstyrelsen anser i övrigt att kommunen gjort en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och ansluter sig till kommunens bemötande genom tjänsteutlåtandet. De skrivelser som kommit in till länsstyrelsen föranleder inget ändrat ställningstagande.

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

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, förste länsassessor Per Evaeus samt byråassistent Gunborg Bergström, föredragande.

Bo Näswall

Gunborg Bergström

0115 - P87/0408 0611

FRM

Länsstyrelsen Sthlms län

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

# VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret  
L Jegenstam

4/87  
J. Bauch

BESTÄMMELSER  
tillhörande förslag till stadsplan för  
VÄSTANBERGA  
fastigheterna Västanberga 1:3, 2:2  
Vallentuna-Ekeby 2:154, Vallentuna-Nyby 1:3  
samt Foderby 1:19,  
Vallentuna kommun, Stockholms län

## § 1 STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

### 1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

### 2 mom Specialområde

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 punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras och detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande av kvarteret.

## § 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

## § 4 BYGGNADSSÄTT

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns med granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

FRM

## § 5 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.
- 2 mom Inom med siffra i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med sammanlagt det antal lägenheter som siffran anger.

## § 6 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 siffra i meter som siffran anger.

## § 7 UTFARTSFÖRBUD

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

STADSARKITEKTKONTORET den 4 februari 1986, rev den 2 september 1986

  
Pehr Olov Danielsson  
stadsarkitekt

## VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret  
L Jegenstam

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen			
Prövningsheten			
1987-02-18			
11	082	25	87

### BESKRIVNING

tillhörande förslag till stadsplan för  
VÄSTANBERGA  
fastigheterna Västanberga 1:3, 2:2  
Vallentuna-Ekeby 2:154, Vallentuna-Nyby 1:3  
samt Foderby 1:19  
Vallentuna kommun, Stockholms län

### HANDLINGAR

Planförslaget  
Formell plan, skala 1:1000  
Idéskiss  
Bestämmelser  
Tillhörande handlingar  
Beskrivning  
Fastighetsförteckning  
Aktuell bebyggelsesituation  
Dagvattenflöde i befintligt utfallsdike  
Tätortsexpansion på jordbruksmark, alternativ prövning för Vallentuna

### INLEDNING

I oktober 1975 upprättades ett första förslag till stadsplan över området. Förslaget har remissbehandlats samt varit föremål för mark- och sakägaresamråd.

I juni 1977 har förslaget omarbetats genom viss utökning mot väster och söder, nedskärning i norr samt komplettering med A-område i söder. Förslaget har varit föremål för remissbehandling.

I november 1980 upprättades områdesplan som revidering av gällande dispositionsplan för Mörby-Ekebyområdet upprättad i mars 1973. Områdesplanen redovisar kommunens ställningstagande med hänsyn till fysiska riksplanens anvisning om markreservat (rörande bl a jordbruksmarken) och gjorda investeringar i exempelvis matargata och ledningsnät för planeringssektorns successiva utbyggnad.

I oktober 1982 har - med områdesplanen som underlag - förslag till stadsplan upprättats. Förslaget har remiss- och samrådsbehandlats samt varit utställt för granskning under november - december 1982.

I september 1983 har, på kommunstyrelsens begäran, principskiss upprättats för omdisponering av förslaget markutnyttjande. Omdisponeringen innebär att åkermark inom fastigheten Foderby 1:19 friläggs från bebyggelse till förmån för hävdade jordbruksintressen och att mark inom fastigheten Nyby 1:3 i områdets västra del tas i anspråk för ett intensivare markutnyttjande. Principskissen har legat till grund för utarbetande av skissförslag till stadsplan rymmande ca 300 lägenheter. Förslaget har redovisats i kommunstyrelsens arbetsutskott som uttalat sin uppskattning över förslaget. Förslaget utgör - genom sin utformning och markdisposition - nytt förslag och ersätter i oktober 1982 upprättat förslag till stadsplan över Foderbyområdet.

## PLANDATA

Lägesbestämning

Markområdet är beläget inom den nordvästra planeringssektorn av tätorten, i dess norra del. Området gränsar i öster och sydväst till fastställd byggnadsplan, Snapptuna, respektive stadsplan, Ekeby. I övrigt gränsar området i norr, söder och väster till återstående del av Foderby 1:19, Vallentuna-Ekeby 2:154, Västansberga 1:3 respektive Vallentuna-Nyby 1:3. Området omfattar en areal uppgående till ca 17 har.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Regionplan -78	föreskriver med ändring av 1973 års förslag att marken i första hand skall reserveras för jordbruksändamål.
Jordbruksmarksprogram -77	anger huvuddelen av åkermarken som högvärdig jordbruksmark klass 4.
Kommunöversikt -83	redovisar markområdet som utbyggnadsområde för permanentboende.
Generalplan -75	redovisar markområdet som reservområde
Generalplaneförslag -84	redovisar markområdet för bebyggelseändamål.
Dispositionsplån -73	redovisar området för bebyggelseändamål
Områdesplan -80	
Principskiss -83	
För området gäller byggnadsförbud jäml 35 § BL.	

Kommunala ställningstaganden

Föreslagen bebyggelse finns upptagen i kommunens gemensamma planeringsföresättningar (GPF) 1986-1990.

Befintliga förhållanden

## Terräng - vegetation

Markområdet utgöres av ett - mot syd och sydost - svagt sluttande åkermarksområde. Inom området finns två impedimentområden; ett i dess nordvästra del bestående av berg i dagen och morän samt ett i dess södra del använt som tippområde med fyllnadsmassor av varierande slag.

Åkermarken utgör dalgångar i landskapet med relativt djupa avvattningsdiken inom de lägsta delarna.

Markområdet saknar trädvegetation.

#### Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har utförts inom området och föreligger redovisade i fyra utlåtanden.

Av dessa framgår att marken i dalgångarnas lägre delar utgöres av lös eller mycket lös delvis gyttjig lera, som nedåt övergår till varvig lera vilande på fast botten av morän. I områdets norra och västra del är torrskorpan 1-2 meter tjock med ett största lerdjup av ca 9 meter. Områdets södra del utgöres av ett tippområde med 2-3 meter tjockt lager av fyllningsmaterial som lagts i ett f d lertag. Fyllnadsmaterialet vilar på lös till halvfast lera med ett djup av ca 8 meter. Med hänsyn till lerlagrens sättningens benägenhet bör hela området höjdsättas som ledning för eventuell uppfyllnad över befintlig marknivå. Med hänsyn till konstaterad radonförekomst inom tätorten bör detta beaktas vid husprojekteringen.

#### Fornlämningar

Inom planområdet finns en nyligen registrerad fast fornlämning längst i norr på prickmarkerad kvartersmark. Fornlämningen är en skålgrop med registerbeteckning nr 403.

#### Tekniska anläggningar

Inom områdets södra del, i anslutning till Ekebyvägen, ligger huvudledning för vatten- och avlopp. Den centrala delen genomkorsas i nord-sydlig riktning av stolpburen elledning (tele).

#### Vägar och trafik

Markområdet gränsar i söder till utbyggd sekundärled, Ekebyvägen, avsedd för trafik från Ekebyområdet och planerad tillkommande bebyggelse. Med anslutning till sekundärleden - och i nord-sydlig riktning - genomkorsas områdets centrala del av befintlig brukningsväg med anslutning till gårdarna Västanberga, Foderby och Molnby. Trafikförsörjning sker från det övergripande gatunätet via sekundärleden.

#### Bebyggelse

Markområdet är icke bebyggt.

#### Markägförhållanden

Marken inom området ägs av byggnadsföretagen L E Lundberg och Skanska samt Vallentuna kommun. Markförvärven har gjorts under åren 1967 - 1973 i syfte att planlägga marken i enlighet med översiktlig planläggning.

#### PLANFÖRSLAG

##### Allmänt

Planförslaget redovisar bebyggelse på jordbruksmark, ca 13 har. Marken utgör del av den jordbruksmark - ca 40 har - som i upprättat jordbruksmarksprogram 1977 avsågs komma att tas i bruk för bebyggelse eller allmänt ändamål inom centralorten.



Mellan föreslagen bebyggelse och befintlig inom Snapptunaområdet lämnas ett ca 100 meter brett grönområde, som i söder vidgas till en allmän "lekäng" för spontana aktiviteter.

Bebyggelsen är redovisad inom storkvarter innehållande kommunikationsytor, friytor för lek och samvaro samt gemensam odlingsdel. Bebyggelsegrupperingen bygger på att en entrégård skall utgöra central punkt inom en bostadsgrupp. Bostadsgruppen förbinds genom gångstråk med parkering, cykel- och säsongförråd. Körbar bilförbindelse till bostadsentré föreslås i anslutning till förrådsbyggnaden inom varje grupp. Entrégårdarna öppnar sig mot kringliggande landskap och avslutas med en för gruppen gemensam odlingsdel (trädgård). Entrégårdarnas öppenhet mot trädgårdarna som övergår i naturmark, förstärker anpassningen till jordbrukslandskapet och ger en mjuk övergång mellan bebyggelse och naturmark.

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

Områdets trafikförsörjning föreslås ske genom utifrånmatning via två entrégator med anslutning till föreslagen matargata. Matargatan har anslutning till befintlig brukningsväg för tillfart till gårdarna norr om planområdet.

Till planförslaget hör idéskiss som närmare redovisar förslagets innebörd vad avser exploateringsgrad och tänkbar bebyggelsestruktur.

### Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet har illustrerats som ett system av bostadsgrupper med ca 30 lägenheter i varje grupp. Gruppen ges egen parkering, förrådsbyggnad, sopförvaring, entrégård, närlekplats, trädgård och uthus. Byggnaderna föreslås som tvåvånings bostadshus, där husens gavlar kan avslutas omväxlande med en- och tvåvåningshus. I soliga vädersträck kan gavlarna förses med större eller mindre växthus med anslutning till trädgården. Bostädernas kök- och uteplatser är orienterade mot entrégårdarna samtidigt som lekplatsen orienterats till redskapsförråd med plank, pergola och sittplatser. Planförslaget kan vid full utbyggnad ge upphov till 289 lägenheter.

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

30 % 2 r o k	87 lgh
30 % 2 1/2 r o k	89 lgh
3	
35 % 3 1/2 r o k	99 lgh
4	
5 % 4 1/2 r o k	14 lgh
5	

Bebyggelsen omfattar en byggnadsarea uppgående till 24 000 m<sup>2</sup>. Byggnadsarean utgöres i detta fall av huvudbyggnad ~ 65 m<sup>2</sup>, gemensamhetslokal 50 m<sup>2</sup>/grupp, förråd 225 m<sup>2</sup>/grupp, glashus 50 m<sup>2</sup>/grupp, redskapsbod 50 m<sup>2</sup>/grupp och carport 375 m<sup>2</sup>/grupp.

### Service

Planområdet har geografisk tillhörighet till LMH-skolor, daghem, fritidshem, familjedaghem och deltidsskola i centrala Vallentuna. Genomsnittliga gångavstånd ca 1.5 km.

Butiker för dagligvaruhandel finns i Ormsta, Norrgården och Vallentuna centrum samt tomt för butiksetablering inom Ekebyområdet.

Tillgång till kollektivtrafik finns genom hållplatslägen för buss i Teknikvägen och tåg vid Ormsta hållplats. Gångavstånd ca 1.0 km.

### Friytor

Friytan inom planförslaget utgöres av odlingsområdena och sådana friytor inom storkvarter som i en konventionell plan hade utlagts som allmän plats. Friytan uppgår till ca 50 % av den totala planarean.

Plats för allmänt ändamål, park, i planens östra del avses tillsammans med parkmark inom Snaptunaplanen bilda en sammanhängande grönyta mellan bostadsområdena. Grönytan fortsätter in i öppna markområden söder om planområdet för vilka gäller att markområdet mellan gångvägen och planområdet skall reserveras som lek område för spontana lekar.

### Natur

Naturmiljön i området utgöres av öppen åkermark utbildad som två mötande dalgångar.

Inom den odlingsbara delen finns två impedimentområden mellan vilka planläggning skett.

Planförslaget avgränsar den västra dalgången helt medan föreslaget parkområde i planens östra del bevarar karaktären av den östra dalgången. Dagvattenföringen i området störs icke av planläggningen. Dock föreslås att befintligt dagvattendike i den västra dalgången kulverteras i den del som berörs av planförslaget.

Brukningsvägen till Västanberga - Foderby - Molnby ersätts av gata inom planområdet. Resterande del av brukningsvägen - med dess vackra passage genom björkhänget upp mot Foderby - Molnby berörs icke av planläggningen och bör icke bli föremål för någon vägjustering. Planförslaget underlättar kontakten för omkringboende med omgivande friområden.



### Gator och trafik

Planområdet föreslås få trafikförbindelse med det övergripande vägnätet, Teknikvägen - Ekebyvägen, via föreslagen ny matargata i områdets centrala del. Gatan ersätter den gamla brukningsvägen för Västanberga - Foderby - Molnby som i planförslaget utlägges som kvartersmark. Återstående del av brukningsvägen föreslås få anknytning med gatan via utbyggd gatuförbindelse.

Uppkommande fordonstrafik leds, via två bostadsgator med förbindelse till matargatan, till parkeringar för de olika bostadsgrupperna. Parkeringarna illustreras på kartan med rumsbildande element som garage, carport eller förråd, varigenom parkeringsplatserna avskärmas från bebyggelse, entrégårdar och lekplatser.

All matning sker som utifrånmatning. Kommunikationsyta för biltrafik inom kvarteren har illustrerats i anslutning till förrådsenheten.

### Parkering

Bilplatsbehovet inom tätexploaterade delar är beräknad enligt landstingets prognos 352 bilar per 1000 invånare år 1990. Prognosen är anpassad till Vallentunas förhållande genom SCB-uppgifter om bilbestånd inom ifrågakvarteret typ av bebyggelse och lägenhetsfördelning.

För området gäller som planeringsnorm 1.2 bilplatser per lägenhet, varav 0.3 utgör besök och 0.3 reserv för vilken mark skall reserveras för eventuell framtida komplettering. Planerad bebyggelse kan vid optimal utbyggnad ge upphov till 348 bilplatser inom planområdet.

### Kollektivtrafik

Området har tillgång till kollektiv trafik inom rimligt gångavstånd genom buss i Teknikvägen och tåg vid Örmsta hållplats.

Under planarbetets gång har diskussion förts om att tillkommande bebyggelse kan ge underlag för kollektiv busstrafik i anslutning till planområdet.

### Gång och cykeltrafik

Områdets gång- och cykeltrafikförbindelse med omgivande friområden, skolor, kollektiva trafikmedel och Vallentuna centrum redovisas i planförslaget som huvudgångstråk. Det nord-sydliga stråket i anslutning till matargatan utgör på sin karaktär huvudgångstråk och bör utföras som trafikseparerat gångstråk. Stråket förbinder planeringssektorns bebyggelse med friområden norr om planområdet och utgör tillsammans med brukningsvägen mot Molnby en viktig gångförbindelse.

I östra delen föreslaget gångstråk utgör fortsättning på ett från Vallentuna centrum väl utbyggt gångstråk och förbinder detta stråk med brukningsvägen mot Molnby och omgivande friområden. Bägge stråken leder gång- och cykeltrafik till och från befintlig service i planeringssektorn.

#### Immissioner

Planområdet berörs icke av trafikbuller eller luftföroreningar som kan kräva särskilda åtgärder.

#### Teknisk försörjning

##### Vatten och avlopp

Bebyggelsen kan anslutas till befintlig kommunal huvudledning för vatten och avlopp.

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

##### Värme

Inom Vallentuna tätort pågår utbyggnad av fjärrvärmenät. Vid husprojekteringen bör därför hänsyn tas till eventuell framtida anslutning till nätet.

Vidare synes markbeskaffenheten vara sådan att den torde lämpa sig väl för värmelagring i lera. Av denna anledning bör även fråga om värmepumpanläggning med marklagring kunna studeras.

##### Avfall

Centrala platser för uppsamling av hushållssopor bör studeras.

#### PLANGENOMFÖRANDE

Genomförandet regleras i exploateringsavtal. Gemensam anläggning för lekplatser, parkeringsplatser och odlingsområden m m förutsättes komma att inrättas med stöd av anläggningslagen eller bostadsrättsförening beroende på vilken förvaltningsform som bestäms för området.

För klarläggande av kommunens ställningstagande i planläggningsfrågorna har PM 1978-04-14 upprättats som utvecklar argumenten för bebyggelse i området, bilaga 2 samt alternativprövning rörande tätortsexpansion på jordbruksmark upprättad 1985-10-25.

Samråd om markutnyttjandet har hållits med länsarkitekten under hösten 1983.

Markägarsamråd har hållits kring förslag till stadsplan upprättat i oktober 1982. Framförda synpunkter har invägs vid den överarbetning som lett fram till nu föreliggande skissförslag.

Förslaget innebär bl a;

dels förskjutning av markutnyttjandet mot väster

dels ändrad planstruktur som medger en öppen bebyggelseutformning mot omgivande bebyggelseområden med möjlighet till inrättande av odlings- och lekomyråden för ökad miljöanpassning.

Med hänsyn till att förändringen är en förbättring mot tidigare planutformning synes ett förnyat samråd ej komma att tillföra planarbetet något nytt.

STADSARKITEKTKONTORET den 4 februari 1986, rev den 2 september 1986

  
Pehr Olov Danielsson  
stadsarkitekt