

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planenheten

Handläggare

förste byråingenjör

Evy Jaworski

Tel 08 - 785 54 28

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum

Beteckning

1987-05-18

11.082-26-87

Vallentuna kommun

Box 39

186 00 VALLENTUNA

Förslag till stadsplan för (Haga I) Östra Örmsta, delplan VI,
Vallentuna kommun

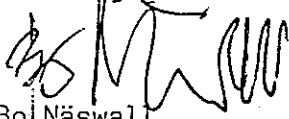
Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 15 december 1986.

Stadsplanen visas på en i april 1986 upprättad och den 2 december 1986 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts av kommunen genom stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande den 2 december 1986. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning och finner att kommunen gjort en skälig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. De skrivelser som kommit in till länsstyrelsen efter kommunikering 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 förste byråingenjör Evy Jaworski, föredragande.


Bo Näswall


Evy Jaworski

MÅ

Postadress

Box 22067

104 22 STOCKHOLM

Besöksadress

Hantverkargatan 29

Telefon

08 - 785 40 00

Postgirokonto

3 51 72 - 6

Arkiv

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
L. Jegenstam

190/86

L. Bank

1987-02-18

083 26 87

BESKRIVNING

tillhörande förslag till stadsplan för (HAGA I)
Östra Ormsta delplan VI,
Vallemtuna kommun, Stockholms län

HANDLINGAR

Planförslaget

Formell plan, skala 1:1000
Illustrationsplan, skala 1:1000
Bestämmelser

Tillhörande handlingar

Beskrivning
Fastighetsförteckning
Utdrag ur områdesplan
Gatukostnadsutredning

Planförslaget utgör första utbyggnadsetapp av det markområde som i kommunens GPF anges som projekt Haga.

Övergripande studie av markutnyttjande, trafikföring och grönområdesstruktur har utvecklats i förslag till revidering av gällande dispositionsplan.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Markområdet är beläget inom södra delen av Östra Ormsta. Området avgränsas i norr av fastigheterna 1:475, 1:421, 1:103, 1:104 och 1:57 i öster, söder och väster av resp Alaska-, Lingsbergs- och Lindholmsvägen. Markområdet omfattar en areal uppgående till ca 14 har.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Området omfattas av förslag till:

- Generalplan upprättad 1975. Planen redovisar markreservat för bebyggelse med en- och flerbostadshus. Arbete med revidering av generalplanen pågår. För området redovisas inget ändrat ställningstagande ifråga om tidigare markreservat.
- Områdesplan upprättad 1975 och reviderad 1978. Planen redovisar markreservat för friliggande och sammanbyggd enbostadshusbebyggelse samt område för saneringsinsats.

- Förslag till revidering av områdesplan upprättad 1984. Redovisad struktur med övergripande parkstråk, gång-, cykel- och gatunät indelar markområdet i tre bebyggelseområden som vardera innehåller en gles färtättningsdel som kombinerad med en tät exploateringsdel ges ekonomisk förutsättning för ett plangenumförande.

Kommunala ställningstaganden

Upprättad GPF (gemensamma planeringsförutsättningar) med bostadsbyggnadsprogram version 84 C anger att området skall byggas ut med beräknad igångsättning under år 1987.

Kommunstyrelsen har i protokoll 1984-05-24 § 124 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta plan över området. Primärkarta som underlag för skissarbetet levererades under augusti-september månad 1984.

Befintliga förhållanden

Terrängförhållanden - vegetation

Topografiskt uppfattas området som relativt plant. I anslutning till Lindholmsvägen stiger marken brant, flackar därefter ut och stiger med svag lutning mot NO.

Vegetationen inom området utgöres till övervägande del av barrskog, men innehåller ett stort inslag av lövskog och odlad tomtmark.

Geotekniska förhållanden

I enlighet med Sveriges geologiska undersökning utgöres undergrunden inom den plana centrala delen från Lindvägen till i höjd med Lingsbergsvägen av glacial lera. I övrigt utgöres undergrunden av morän, med enstaka inslag av berg i dagen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

I anslutning till Lindholmsvägen inom fastigheten Ormsta 1:53 och 1:886 finns en fornlämning i form av ett röse respektive en byggnad som betecknas som kulturhistoriskt intressant. Röset har en diameter av 12 meter och en höjd av ca 0.9 meter och ligger inbäddat i buskvegetation.

Byggnaden är knuttimrad och inklädd med röd träpanel och utformad med en fönsterförsedd långfasad mot Lindholmsvägen. Fönstren utgöres av kopplade sexrutsfönster.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom området är till övervägande del äldre villabebyggelse av varierande slag och utnyttjas både för permanent och fritidsboende. Inom området finns 25 bebyggda fastigheter varav ~ 10 nyttjas för permanent boende.

Vägar och trafik

Markområdet har genom det lokala vägnätet anslutning till det övergripande vägnätet genom Lindvägen i väster och Karlavägen och Blendavägen i söder. Det lokala vägnätet har låg standard och saknar - förutom medhänsyn till rådande fastighetsbildning - liten betydelse ur planläggningssynpunkt.

Ledningssystem

Kommunal va-ledning finns anlagd inom Åbyområdet väster om markområdet. Inom markområdet finns inget ordnat va-system. Områdets behov av vatten- och avlopp har tillgodosetts genom anläggning inom den egna tomtplatsen. Marklutningen inom området är sådan att det väl lämpar sig för anläggning med konventionellt va-system.

Markägoförhållanden

Vallentuna kommun är ägare av fastigheterna Ormsta 1:52, 1:69, 1:108, 1:109, 1:110, 1:145, 1:233 samt Vallentuna-Åby 1:4, 1:25, 1:28 och 1:75. Övrig mark är i privat ägo.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Föreslagen bebyggelsestruktur är utformad med hänsyn till bl a områdesplanens redovisning av övergripande gångstråk och förslag till trafikföring samt till generalplanens anvisning om markutnyttjande. Området är indelat i fyra bebyggelseenklaver med en;

- västlig flerbostadshusbebyggelsegrupp
- nordlig rad- och parhusdel
- östlig friliggande enbostadshusgrupp
- central flerbostadshusbebyggelsegrupp

För ett plangenomförande med stora tomter (lågt markutnyttjande) och i det närmaste bibehållen bostadsmiljö inom enbostadshusgruppen redovisar planförslaget enklare gatustandard med nedbantat gatureservat, kombinerad med ett högt markutnyttjande inom den centrala plandelen. För flerbostadshusdelarna är planen upprättad som flexibel stadsplan för att icke helt styra bebyggelsens slutliga utformning.

För tomter belägna utmed Lindholmsvägen och Lingsbergsvägen föreslås utfartsförbud. Planområdet har trafikanslutning till Lingsbergsvägen och till en mindre del mot Lindholmsvägen.

Bostäder

Bebyggelse inom flerbostadshusgrupperna kan inom den västra delen utformas med villapunkthus - 3 våningar - i souterrängutförande och i den centrala delen med radhus 1 och 2 våningar.

I den centrala delen illustreras dessutom envåningsbebyggelse med vinkelhus. Illustrationen har skett för att åstadkomma variation inom bebyggelsegrupperna samt för att minska skalan mot lekplatsområdet. Illustrationen har även betydelse för att minska biluppställningsplatsbehövet och uppnå ett parkeringsförhållande med små centralt utifrån matade parkeringsområden. Områdena kan vid fullt utnyttjande bebyggas med ca 150 lägenheter fördelade på exempelvis:

24 st	4 r o k
59 st	3 r o k
62 st	2 r o k
5 st	1 r o k

I norr föreslaget rad- och parhusområde är utformat med hänsyn till markägarens önskemål om bebyggelse med försökshus för värmeåtervinningsexperiment.

Området kan bebyggas med:

12 lägenheter	i parhus
17	" i radhus 2 våningar

I öster föreslaget delområde för friliggande enbostadshusbebyggelse har stor hänsyn tagits till fastighetsägarnas önskemål om tomtstorlek och tomtindelning för bibehållande av befintlig miljö.

Förslaget har låg förtätningsgrad och plangenomförandet bör ses i kombination med det centrala delområdet.

Planen kan vid full utbyggnad ge upphov till 28 tomter varav 8 är utnyttjade för permanent boende.

Totalt kan planförslaget ge upphov till 233 lägenheter.

Sammandrag:

Västra delområdet	50 lägenheter	e = 0.20.
Norra	" 29	"
Östra	" 28	"
Centrala	" 126	" e = 0.33

Skolor

Planeringssektorn har tillgång till LMH-skolor genom 3-parallellig LM-skola i Örmsta ca 500 m norr om området samt högstadieskola med Hjälmssta- och Hammarbacksskolan ca 1.2 km söder resp väster om området. Området har förbindelse med skolorna genom huvudgångstråk.

Förskolor - fritidshem

Planeringssektorn har tillgång till

Daghem	7 avd
Fritidshem	2 avd
Deltidsförskola	2 avd
Öppen förskola	1 avd

inom 3-500 meters gångavstånd. Området har förbindelse med anläggningarna genom trafikseparerade gångstråk. Dock föreslås - för tillgodoseende av krav på mark för uppförande av barnstuga - område för BN-ändamål på mark i kommunens ägo. Planbestämmelsen medger bostadsbebyggelse eller barnslugeverksamhet om detta behov ges större prioritet.

Barnstugans gång- och cykelvägsförbindelse med det allmänna gångvägsnätet kan under en övergångstid - i avvaktan på gångstråk norr om fastigheten - ske på kommunikationsyta inom BS-kvarteret väster om fastigheten.

Friytor

Upprättat skissförslag till dispositionsplan redovisar sammanhängande parkytor som successivt kan göras tillgängliga genom fortsatt planläggning av området.

Planförslaget avser delutbyggnad av området och utgör planläggningsstapp ett av tre. Planområdets försörjning med lekplatser, bollplaner, markområden för motion och rekreation kan anordnas

- | | |
|------------------------|-----------------------------------|
| - inom den egna tomten | |
| - i bebyggelsen | närlek - bollplan |
| - i parkområde | motion - rekreation - äventyrslek |
| - inom Vallentuna | |
| idrottsplats | idrott |

Området har förbindelse med verksamheteterna genom gångstråk.

Gator och trafikGator

Planområdet föreslås få trafikförbindelse med det övergripande vägnätet Lindholmsvägen och Lingsbergsvägen - via gamla Åbyholmsvägen i väster och planerad uppsamlade gata i söder.

Flerbostadshuskvarteren föreslås få utifrånmatning genom direktanslutning av små parkeringsområden till det interna gatusystemet. Kommunikationsytorna inom kvarteren föreslås utformade med hänsyn till transportväg för bl a sopfordon och angöring. För den uppsamlade gatans västra del föreslås gatuplantering - ett vidgat gaturum - för inrättande av trafikseparerad gång- och cykelbana inom gatumarksområdet. Stråket förbinder de inre delarna av dispositionsplaneområdet med planerad gångtunnel under Lindholmsvägen med anslutning till bl a Åby gata. Gatusystemet inom planområdet utgöres av uppsamlade gata, bostadsgata och entrégata.

Enklare gatustandard - jämförd med vad som hittills tillämpats inom kommunens utbyggnadsområden - har diskuterats. Gång- och cykeltrafik kan inom vissa avsnitt hänvisas till körbanan, samtidigt som öppna delar kan förekomma för gatuområdets avvattning.

För gatorna föreslås följande gatumarksområden:

- | | | |
|---------------------------------|------------|-------|
| . Uppsamlande gata med gångbana | 8-11 meter | |
| | med dike | 8.0 " |
| . Bostadsgata | | 7.0 " |
| . Entrégata | | 6.0 " |

Bostadsgatan föreslås utformad utan gångbana om gatan är kortare än 150 meter. Normalsektioner biläggs planförslaget.

Lindholmsvägen finns färdigprojekterad och är delvis utbyggd. Vägen berörs av planförslaget och föreslås ingå med de avsnitt som icke planlagts i samband med planläggning av Åby gårde.

Parkering

Bilplatsbehovet inom tätexploaterade delar är beräknad enligt landstingets prognos 352 bilar per 1 000 invånare år 1990. Prognosen är anpassad till Vallentunas förhållande genom SCB-uppgifter om bilbestånd inom ifrågavarande 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.

Kollektivtrafik

Området har tillgång till kollektivtrafik genom buss i Lindholmsvägen och buss-tåg vid Vallentuna centrum. Hållplatsen finns i områdets södra och norra del med anslutning till gångtunnlar vid Åby gata och Ormstaskolan. Maximala gångavstånd uppgår till ca 600 meter.

Immissioner

Genomförd bullerutredning för Vallentuna kommun redovisar en bullernivå på 61-65 dbA frifältsvärde 10 meter från vägmitt för Lindholmsvägen och uppskattningsvis 55 dbA för Lingsbergsvägen.

Trafikflödet uppgår till ca 3 000 f/dygn på Lindholmsvägen och ca 300 f/dygn på Lingsbergsvägen.

Avståndet från bullerkällan ca 35 meter på Lindholmsvägen 20-30 meter på Lingsbergsvägen är sådant att rekommenderade gränsvärden icke överskrids. Dock kan bullernivån i våningsplan II komma att uppgå till 56 dbA. Behov av uteplats kan anordnas i skydd av byggnaden på tomtens östsida, eller genom uppförande av terrasshusbyggnad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till befintlig vatten- och avloppsledning inom Åby gårde. 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.

Planområdet gränsar till område med fjärrvärmeförsörjning. Vid husprojekteringen inom den västra tätexploaterade plandelen bör därför hänsyn tas till eventuell framtida anslutning till fjärrvärmenätet.

Avfall

Centrala platser för uppsamling av hushållssopor bör studeras.

Plangenomförande

Genomförandet avses ske i kommunal regi för den mark som ägs av Vallentuna kommun vid plangenomförandetidpunkten.

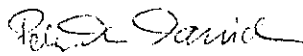
Kostnadsanalys och tidplan för genomförandet biläggs planförslaget.

Bostadsrättsföreningar med ansvar för lekplatser och parkeringsområden m m förutsättes komma att inrättas inom flerbostadshusdelen. Bostadsrättsförening förutsätts komma att inrättas inom den norra plandelen.

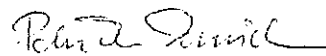
Samråd

Under planarbetets gång har samråd hållits med berörda markägare, föreningar och intresseorganisationer den 21 mars 1984. Härefter har detaljfrågor diskuterats vid personliga kontakter.

STADSARKITEKTKONTORET den 8 april 1986


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

Beskrivningen redigerad den 2 december 1986 och tillhör planförslag reviderat samma datum.


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
L Jegenstam

3
190-02-18
082 26 87

190/86
I. Basell

BESTÄMMELSER

tillhörande förslag till stadsplan för (HAGA I)
Östra Örmsta, delplan VI,
Vallemtuna kommun, Stockholms län

§ 1 STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) På med q betecknat område 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 allmänna karaktär.
- c) Med B jämte N betecknat område får där så prövas lämpligt alternativt användas för barnstugeändamål.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

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

- 1 mom Med x betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gångtunnel under gatuplanet.
- 2 mom På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 BYGGNADSSÄTT

- 1 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
- 2 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

§ 5 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom På med F jämte index 8 och 9 betecknat område får tomt icke ges mindre areal än 800 resp 900 m².
- 2 mom Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.
- 3 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter 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 eller andra gårdsbyggnader icke upptaga större sammanlagd byggnadsarea än 200 m². Uthus eller andra gårdsbyggnader får ej upptaga större byggnadsarea än 50 m².

§ 7 VÅNINGSAANTAL


- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lätning så medger, sluttningsvåning anordnas.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3 och 6 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.

§ 8 UTFARTSFÖRBUD


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

8

STADSARKITEKTKONTORET den 8 april 1986


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

Bestämmelserna tillhör planförslag reviderat den 2 december 1986.


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt