



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
arkitekt
Carin Ancker
Tel 08 - 785 54 29

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum

Beteckning

1987-05-27

11.082-67-87

Vallentuna kommun
Box 39
186 00 VALLENTUNA

87. 06. 01

87/795

Förslag till stadsplan för del av (Tingvalla delplan I) fastigheten Bällsta 2:177 m fl, Skvadronvägen i Vallentuna kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 2 mars 1987.

Stadsplaneförslaget, som omfattar hela fastigheten Bällsta 2:177 m fl, lydde under utställningen till namnet förslag till stadsplan för del av Tingvalla delplan I, fastighet Bällsta 2:177.

Stadsplanen visas på en den 7 oktober 1986 upprättad och den 3 februari 1987 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 3 februari 1987. Länsstyrelsen anser att kommunen gjort en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och ansluter sig till kommunens bemötande i tjänsteutlåtandet.

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, länsassessor Karl-Henrik Ziefvert samt arkitekt Carin Ancker, föredragande.

Bo Näswall

Carin Ancker
Carin Ancker

Länsstyrelsen Sthlms län

8
Lst Sth H 29 a 1982-06 15.000 80 gr arkiv

MÅ

0115 - P87/0527

FRM

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
Lennart Jegenstam

Tillhör Vallentuna
kommunfullmäktige
beslut i s 23/87

I. Barck

Sekretariat

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN		
Planeringsavdelningen		
Planenheten		
1987-03-26		
11	082	67/87

BESKRIVNING

tillhörande förslag till stadsplan för del av Tingvalla, delplan I, fastigheten Bällsta 2:177, m fl Vallentuna kommun, Stockholms län

HANDLINGAR

Skissförslaget:

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

Tillhörande handlingar:

Beskrivning
Fastighetsförteckning

Motiv för planläggning av markområdet är en framställning från markägarna - Bällsta Försäljningsaktiebolag, Bällsta 2:177 och Fröderbergs Fastighetsförmedling, Bällsta 2:292 - om planläggning av markområdet för uppförande av enbostadshus för permanentbosättning.

I förslag till generalplan redovisas markområdet som reservat för bostadsändamål med bebyggelse för permanentbosättning. Föreslagen bebyggelse - ca 14 enheter - finns dock icke redovisad i gällande bostadsbyggnadsprogram, men torde kunna inrymmas i den orubricerade förtättningsbebyggelse - 95 enheter - som redovisas för den södra tätortsdelen.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Markområdet är beläget i den sydvästra delen av Bällsta, inom Vallentuna tätort. Området avgränsas i norr av Tingvallavägen och fastigheten Bällsta 2:197, i öster av fastigheterna Bällsta 2:654, 2:651 och 2:789, i söder av fastigheten Bällsta 2:789 samt i väster av fastigheten Bällsta 2:178.

Markområdet omfattar en areal uppgående till ca 1.4 har.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Området omfattas av:

- Generalplan upprättad 1985, antagen av kommunfullmäktige 1986-03-17. Planen redovisar markreservat för bebyggelse med bostäder, enbostadshus ca 50 enheter.
- Byggnadsplan avseende fritidsbebyggelse fastställd av länsstyrelsen 550430.
- Byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 630614.

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden har i protokoll 1985-06-14, § 106, uppdragit åt stadsarkitektkontoret upprätta plan över området.

Befintliga förhållandenTerrängförhållanden - vegetation

Topografiskt är markområdet utbildat som ett plant låglänt område kring Skvadronvägen, som i norr - genom en södervänd sluttning - övergår till en relativt plan högre del.

I söder utgör den låglänta delen början till en brant norrsluttning som accentueras inom fastigheten Bällsta 2:287. Vegetationen inom området utgöres till övervägande del av barrskog med inslag av lövskog, främst i brynen.

Den plana låga delen är utan trädvegetation.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning utgöres undergrunden inom den plana låga delen av postglacial finlera.

Inom de höglänta delarna synes undergrunden utgöras av sandig-moig morän med inslag av berg, yngre granit. Berg i dagen förekommer inom området.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen. Dock finns inom Tingvallaområdet fornlämningsområde med naturparksbestämmelse samt Arkils Tingstad med dess runstenar, som i äldre tid utgjorde tingsplats för hela "hundaret", d v s hela bygden kring Vallentunasjön och från nuvarande Upplands-Väsby i väster till Långhundraleden i öster.

Bebyggelse

Fastigheterna Bällsta 2:177, 2:292 och 2:287 är bebyggda. Byggnaden på fastigheten Bällsta 2:177 är obebodd, medan byggnaderna på fastigheterna Bällsta 2:292 och 2:287 används som fritidsbostäder. Byggnaderna är uppförda som fritidsbostäder varav den inom fastigheten Bällsta 2:287 synes ha en högre standard än de övriga.

Vägar och trafik

Markområdet gränsar till Tingvallavägen i norr och Skvadronvägen i söder. Vägstandarderna inom den del som berör markområdet är låg, särskilt inom byggnadsplanedelen, som är utbyggd enligt enklare normer.

Ledningssystem

Kommunal va-ledning finns utbyggd i Tingvallavägen och Skvadronvägen till i höjd med markrådets östra gräns. I övrigt saknas ordnat va-system.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo. Vägmarken inom Tingvallavägen, Svadronvägen och Bällstavägen ägs av Vallentuna kommun.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planförslaget utgör en första delplan inom Tingvallaområdet och tillgodoser markägarnas önskemål om planläggning för permanentbebyggelse.

Förslaget får genom sitt direkta läge i anslutning till befintlig bebyggelse inom angränsande bebyggelseområde i öster, ses som utökning av bebyggelseområdet mot väster.

Förslaget innebär ändrad markanvändning och högre markutnyttjande samt planbekräftelse på rådande förhållande genom borttagande av bestämmelsegränser i gränsområdet mellan gällande delplaner.

Planförslaget redovisar friliggande bostadsbebyggelse på normalstora tomter i enlighet med ett tätare exploateringsalternativ. Närlekplats kan iordningställas inom kommunens markområde söder om Skvadronvägen i anslutning till befintlig vinterlekplats för kälkåkning.

Planförslaget berörs utmed Tingvallavägen av mark som enligt Länsantikvarierna omfattas av 3 § fornminneslagen. Marken är i planförslaget utlagd som en 13 meter bred byggnadsfri zon.

Bostäder

Bebyggelsen föreslås som friliggande enbostadshusbebyggelse i en och två våningar grupperad till Tingvallavägen i norr och Skvadronvägen i söder.

Planen kan vid full utbyggnad ge upphov till fjorton byggnader varav fem är befintliga. Befintlig byggnad inom fastigheten Bällsta 2:177 och 2:292 förutsättes komma att rivas. Byggnaderna är uppförda som fritidshus, men är i dåligt skick och ligger hindrande för ett optimalt markutnyttjande.

För husraden utmed Tingvallavägen föreslås med hänsyn till markens höjdläge i förhållande till vägen samt rådande marklutning inom området - att bebyggelsen uppförs som envånings souterränghusbebyggelse.

Av samma skäl samt med hänsyn till höjdläget på befintlig va-ledning i Skvadronvägen - föreslås att bebyggelsen norr om gatan uppförs som källarlös tvåvåningsbebyggelse. Bebyggelsen bör orienteras till gränzonen mellan plan mark och sluttningsmark för anslutning med självfall till kommunens va-nät.

Service

Planområdet har geografisk tillhörighet med LMH-skolor, daghem, fritidshem, familjedaghem i södra Vallentuna. Genomsnittligt gångavstånd ca 1 km.

Natur

Naturmiljön i området utgöres av en öst-västlig dalsänka i Skvadronvägens förlängning, markerade höjdparter på sänkans norr- och södersida samt fritidsbebyggelse på stora skogklädda tomtplatser.

I anslutning till Vallentunasjön - inom sänkans nedre del - ligger Arkils Tingstad samt omedelbart norr om planområdet, mark för naturpark med fornlämningsområde. I anslutning till förhandsremissen upprättat skissförslag till områdesplan redovisades två förtätningsoptioner med normalstora tomter för permanentbebyggelse med omgivande parktyper som successivt kan göras tillgängliga genom fortsatt planläggning.

Planförslagets utformning ryms inom bägge alternativen och synes icke störa naturmiljön i området eller försvåra tillgängligheten.

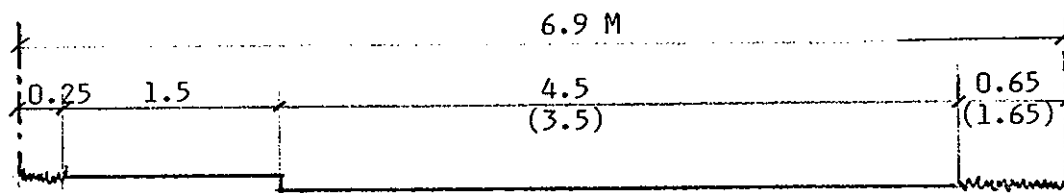
Gator och trafik

Gator

Planområdet har förbindelse med huvudvägnätet - Stockholmsvägen - genom Tingvallavägen och Skvadronvägen via Bällstavägen som utgör uppsamlingsgata.

För gatuutformning inom förnyelseområden har diskuterats plangenomförande med enklare gatustandard.

Med tillämpning av denna princip samt med hänsyn till tillgängligt gatumarksområde - 6,9 M - inom gällande plan, föreslås följande gatusektion.



Gångbana alt "måsvinge" föreslås till vägens norra sida.

Parkering

All bilupställning skall ske inom respektive tomt.

Kollektivtrafik

Området har tillgång till kollektivtrafik genom buss i Stockholmsvägen med hållplatslägen vid Kragstalund och Karlbergsvägen inom ca 600 meters gångavstånd samt buss/tåg vid Bällsta hållplats inom ca 1 km gångavstånd.

Gång- och lokaltrafik

Områdets gång- och cykeltrafikförbindelse med omgivande friområden, skolor kollektiva trafikmedel och dagligvarubutiker sker på trafikseparerade huvudgångstråk samt på gångbanor i anslutning till körfältet.

Immissioner

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

För plangenomförande med föreslagen envåningssouterränghusbebyggelse föreslås att bebyggelsen i anslutning till Tingvallavägen tillsammans med övrig föreslagen bebyggelse va-ansluts till befintlig va-anläggning i Skvadronvägen.

Värme

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

Plangenomförande

Genomförandet kommer att ske i privat regi.
Exploateringsavtal kommer att reglera plangenomförandet.

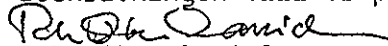
Samråd

Samråd redovisas som särskild bilaga.

STADSARKITEKTKONTORET den 7 oktober 1986


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

Beskrivningen tillhör planförslag reviderat 1987-02-03.


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
Lennart Jegenstam

INKOM	
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
Länsmarknadsenheten	
87. 07. 31	
87	795

Tillhör Vallentuna
Kommunfullmäktiges
Beslut i § 23/87

I. Bauck
Sekreterare

BESTÄMMELSER
tillhörande förslag till stadsplan för
Tingvalla, delplan I, fastigheten
Bällsta 2:177 m fl
Vallentuna kommun, Stockholms län

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Pionenheten			
1987-08-26			
11	082	67	87

§ 1 STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

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 FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 BYGGNADSSÄTT

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

§ 4 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.

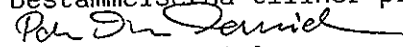
FRM

§ 5 VÅNINGANTAL

- 1 mom 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.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver av-givet våningsantal.
- 3 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4 och 7 meter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.
- 4 mom Inom med 0 betecknat område får källare icke anordnas.

STADSARKITEKTKONTORET den 7 oktober 1986


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

Bestämmelserna tillhör planförslag reviderat 1987-02-03

Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt