



LÄNSSTYRELSEN

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

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum

Beteckning

1988-01-29

11.1099 A-104-87

Vallentuna kommun
Box 39
186 00 VALLENTUNA

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN Lantmäterienheten	
88-02-01	
88	515

Förslag till stadsplan för del av Vallentuna Prästgård 1:163 (kontorsvillor) i Vallentuna kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen (17 kap 9 § plan- och bygglagen) ovannämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 27 april 1987.

Stadsplanen visas på en den 2 december 1986 upprättad och den 3 mars 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 mars 1987. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning och finner att kommunen gjort en skälig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. 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, länsassessor Karl-Henrik Ziefvert och byråsekreterare Gunborg Bergström, föredragande.

Bo Näswall
Bo Näswall

Gunborg Bergström
Gunborg Bergström

MH 0115 - P88/0129

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00

Postgirokonto
3 51 72 - 6

FRM *lucif*

Länsstyrelsen Sthlms län

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

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
Lennart Jegenstam

Tillhör Vallentuna
kommunfullmäktiges
beslut i § 49

I. Bank
Sekreterare

BESKRIVNING
tillhörande förslag till stadsplan för del av
Vallentuna Prästgård 1:163 (kontorsvillor)
Vallentuna kommun, Stockholms län

INKOM
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Planenheten
1987-09-17
11/099/A 104/87

HANDLINGAR

- Planförslaget
 - Formell plan skala 1:1 000
 - Illustrationsplan skala 1:1 000
 - Bestämmelser
- Tillhörande handlingar
 - Beskrivning
 - Fastighetsförteckning
 - Sektioner
 - Geoteknisk undersökning
 - Ideskiss 2 del

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Planerutredningen
1988-11-25
88/515

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Markområdet är beläget inom Vallentuna tätort 0,5 km sydost om Vallentuna centrum. Området gränsar till Hjälmssta skola. Området avgränsas i norr och öster av Angarnsvägen och Hjälmsstävägen samt i söder och väster av återstående del av fastigheten Vallentuna Prästgård 1:163. Planområdet omfattar ca 2,5 har.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Området omfattas eller berörs av förslag till;

- . Generalplan 85 antagen av kommunfullmäktige 86-03-07.
- . Byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 46-08-03.
- . Byggnadsplan fastställd av länsstyrelsen 52-11-06. Nu aktuellt markområde utgör del av område som undantagits vid länsstyrelsens fastställelseprövning 52-11-06. Underliggande plan 46-08-03 gäller för området.
- . Stadsplan fastställd av länsstyrelsen 70-04-09.

Kommunala ställningstaganden

- Kommunfullmäktige har vid sammanträde 80-02-28 - beträffande offentliga arbetsplatser - uppdragit åt bl a stadsarkitektkontoret fortsätta planläggningen av området.
- Kommunstyrelsen har vid sammanträde 85-09-06 - med anledning av ett av JM-Bygg ingivet förslag till kontorshus - uppdragit åt byggnadsnämnden upprätta förslag till stadsplan med iakttagande av intentionerna i redovisat projekt.
- Byggnadsnämnden har vid sammanträde 86-03-04 uppdragit åt stadsarkitektkontoret upprätta förslag till stadsplan.

Befintliga förhållandenTerräng - vegetation

Topografiskt utgöres det markområde som kommer att omfattas av planläggning av ett lägre plant åkermarksområde och ett i stigning högre delvis trädbevuxet skogs- och parkliknande område.

Geotekniska förhållanden

Genomförd geoteknisk undersökning redovisar torrskorpelera med en mäktighet av 0,5 - 2,0 meter. Leran underlagras av friktionsmateriel vars karaktär ej närmare undersökts. Grundvattenytan har uppmätts och ligger ca 1,0 meter under markytan. Uppmätta vattenhalter varierar mellan 40-60 % av torra vikten. Marken är sättningskänslig.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Tillgängligt kartmaterial redovisar inga kända fornminnen eller byggnadsminnen inom markområdet.

Bebyggelse

Markområdet är obebyggt.

Vägar och trafik

Markområdet har genom det lokala vägnätet - Hjälmsstavägen - som genomkorsar markområdet - anslutning till det övergripande vägnätet, Angarnsvägen. Hjälmsstavägen har god standard.

Ledningssystem

Kommunal va-ledning finns i Angarnsvägen och i anslutning till Stockholmsvägen i norr resp väster om markområdet. Dagvattenledning från markområden öster om markområdet genomkorsar områdets

norra del. Marklutningen inom området är sådan att det lämpar sig för anläggning med konventionellt va-system med anslutning till befintlig va-ledning i "Stockholmsvägen".

Markägoförhållanden

Marken ägs av Vallentuna kommun.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Planområdet föreslås för kontorsverksamhet. Planförslaget föreskriver ändring av gällande byggnadsplaner samt planbekräftelse av befintliga förhållanden.

Ändringen avser dels överförande av allmän plats, park, till kvartersmark, dels ändring av gällande byggnadsrätt till nu aktuell markanvändning.

Planbekräftelsen avser redovisning av befintliga trafikanläggningar på allmän plats, park; anläggningar som användes av Hjälmaskolan.

På grund av markområdets miljökänsliga läge i ett öppet landskap med närhet till kyrka och prästgård föreslås viss begränsning av bebyggelsens utformning med avseende på byggnadshöjd och markanpassning.

Bebyggelse

Planförslaget kan vid full utbyggnad ge upphov till fyra kontorsvillor, garage/carport jämte tillbyggnadsmöjlighet. Byggnadsrätten föreslås uttryckt i byggnadsarea för erhållande av relation mellan bebyggd och obebyggd kvartersmark. Förslaget markutnyttjande innebär att området kan innehålla $(425 \times 4) = 1\,700 \text{ m}^2$ bya.

Överslagsmässigt kan exploateringen medföra ca 90 arbetstillfällen. Illustrerad bebyggelse är utformad som villabebyggelse två våningar grundlagd med platta på mark. Byggnaderna har formspråk som arkitektoniskt kan hänföras till äldre villabebyggelse, typ prästgården.

Skyddsrum

Planområdet ingår icke i någon skyddsrumsort.

Friytor

Planförslaget redovisar 1,5 ha allmän platsmark. I övrigt redovisar planförslaget i relation mellan bebyggd och obebyggd kvartersmark ca 75 % av friyta inom kvartersmarken.

Gata och trafik

Planförslaget har trafikanslutning med det övergripande vägnätet - Angarnsvägen - via Hjälmstavägen. Exploateringen kan ge upphov till ca 60 bilar.

Kollektivtrafik

Busstrafik finns i Angarnsvägen som trafikeras med tre busslinjer. I övrigt finns tåg - Roslagsbanan - och busslinjer vid Vallentuna centrum inom ett gångavstånd av ca 400 meter.

Gång- och cykeltrafik

Området har förbindelse med gång- och cykelbana i Hjälmstavägen och Angarnsvägen.

Parkering och angöring

Uppkommande bilplatsbehov kan beräknas efter normen 1 bilplats per 40 m² kontorsyta och motsvarar ca 0.6 bilplatser per anställd, som beräkningsmässigt förutsättes till 40 anställda per 1 000 m² bruttoarea. Av bilplatsbehovet skall 2/3 utgöra byggnorm. Behovet av besöksparkering kan generellt anges till storleksordningen 1/6 - 1/10 av vid varje tillfälle utbyggt antal bilplatser. All parkering och angöring skall ske på kvartersmark.

Immissioner

Järnvägen och Angarnsvägen utgör bullerkälla i området. Utbredningen av beräknat vägtrafikbuller eller buller från järnvägsområdet - 55 dBA - överskrider icke rekommenderade värden för inom eller utomhusbuller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kan anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppssystem i Angarnsvägen med tryckledning och ledningssystem väster om järnvägen i självfallsledning.

Värme

Tänkbara alternativ för uppvärmning kan vara vattenburen eller direktverkande el i kombination med energibesparande åtgärder. Planområdet gränsar till område med fjärrvärmeförsörjning.

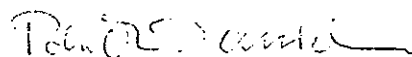
Plangenomförande

Genomförandet avses ske genom kommunal marköverlåtelse och byggnation i enskild regi reglerad i exploateringsavtal.

Samråd

Planförslaget kan ha ett stort allmänintresse på grund av sitt läge. Härutöver berör planförslaget ett fåtal enskilda markägare. På grund av markägoförhållandet samt till att ett fåtal enskilda markägare är direkt berörda synes ett samrådsförfarande i detta fall kunna uteslutas och ersättas av sedvanlig remissbehandling och utställningsförfarande.

STADSARKITEKTKONTORET den 2 december 1986



Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

Beskrivning tillhörande planförslag upprättat 1986-12-02 och reviderat 1987-03-03. Ändringen berör en smärre västlig förskjutning av områdesgränsen vid Hjälmsstavägen.

STADSARKITEKTKONTORET den 3 mars 1987



Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

VALLENTUNA KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
Lennart Jegenstam

Tillhör Vallentuna

Kommunfullmäktiges beslut i § 49

L. Bark
Sekreterare

1988 04 25

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
Planenheten	
1987-09-17	
11/1099A	104/87

BESTÄMMELSER

tillhörande förslag till stadsplan för del av
Vallentuna Prästgård 1:163 (kontorsvillor)
Vallentuna kommun, Stockholms län

§ 1 STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

- 1 mom Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
2 mom Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄN LEDNING

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

§ 4 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas högst i det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.
2 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger.

§ 5 VÅNINGSAANTAL

- 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.

FRM

3 mom På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter och uthus eller tillbyggnad icke till större höjd än 2,5 respektive 3,0 meter.

§ 6 BYGGNADS HÖJD

På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

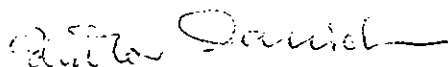
§ 7 TAKLUTNING

Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 38°.

§ 8 BYGGNADS UTFORMNING

På med m betecknad mark skall byggnad utformas på sådant sätt att hänsyn tas till omgivningens egenart.

STADSARKITEKTKONTORET den 2 december 1986



Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt

Bestämmelser tillhörande planförslag upprättat 1986-12-02 och reviderat 1987-03-03. Ändringen berör en smärre västlig förskjutning av områdesgränsen vid Hjälmsstavägen.

STADSARKITEKTKONTORET den 3 mars 1987



Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt