



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

TINGVALLAOMRÅDET

omfattande del av fastigheten Bällsta 2:789 m fl fastigheter i
Vallentuna kommun, Stockholms län

D20130718



**Vallentuna
kommun**

Innehåll

1. Planhandlingar.....	5
2. Planens syfte och huvuddrag	5
3. Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	6
4. Plandata	7
4.1 Läge och areal	7
4.2 Markägoförhållanden	7
5. Tidigare ställningstaganden.....	8
5.1 Översiktsplan 2010-2030	8
5.2 Bostadsbyggnadsprognos BBP 12A (2012-2021)	8
5.3 Gällande detaljplaner	8
5.4 Program	10
5.5 Plansamråd	10
5.6 Utställning	10
5.7 Övriga kommunala beslut	10
6. Miljöbedömning	11
7. Förutsättningar och förändringar.....	11
7.1 Topografi och vegetation	11
7.2 Strandskydd.....	12
7.2.1 Delar av planområdet som förutsätter upphävande av strandskydd	13
7.2.2 Berörda strandområdets värden från strandskyddssynpunkt	13
7.2.3 Vilka särskilda skäl kommunen bedömer föreligga för upphävande av strandskydd	13
7.2.4 Ansöka om upphävande av strandskydd inom kvartersmark	14
7.3 Markens beskaffenhet	16

7.4 Fornlämningar	16
7.5 Bebyggelseområden	19
7.5.5 Bostäder	19
7.5.6 Gestaltning	21
7.5.7 Kommersiell och offentlig service.....	21
7.6 Vattenområde	21
7.7 Gator och trafik	22
7.7.8 Trafik och parkering	22
7.7.9 Kollektivtrafik.....	26
7.7.10 Gång- och cykelvägar	26
7.7.11 Tillgänglighet	26
7.8 Lek och rekreation	27
7.9 Teknisk försörjning	27
7.9.12 Vatten och spillvatten.....	27
7.9.13 Dagvatten.....	28
7.9.14 Elförsörjning.....	29
7.9.15 Uppvärmning.....	29
7.9.16 Avfall	29
7.10 Brandförsvar	30
7.11 Störningar och risker	30
7.11.17 Trafikbuller.....	30
7.12 Administrativa bestämmelser.....	30
7.12.1 Genomförandetid.....	30
7.13 Medverkande tjänstemän	30
7.14 Rättelse	31

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 850 88
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

1. Planhandlingar

Handlingarna upprättade 2012-05-25. Rättelse gjord 2014-08-25 enligt förvaltningslagen 26§, se sidan 31.

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Program och redogörelse för programsamråd
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- VA-utredning, WSP 2007-02-15
- Särskild arkeologisk utredning, Arkeologikonsult 2006:2088
- Kompletterande särskild utredning, steg 2, och förundersökning i angränsande syfte, Arkeologikonsult 2008:2134
- Länsstyrelsen yttrande 2011-07-08, 431-10-15069
- ”Projekt Tingvalla, Samrådsmöte 111018 enligt kallelse 111006”. Mötesanteckning daterad 2011-11-24. Vallentuna kommun.
- Geoteknisk och miljöteknisk undersökning, Structor 2008-12-02
- PM Geoteknik – Markförhållanden, Structor 2008-12-02

Skrivelser

- Särskild Begäran om Strandskyddsupphävande (KS 2012-212, 2012-05-25)
- Särskild begäran om strandskyddsupphävande – en komplettering (KS 2012-212, 2012-09-27)

2. Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av ett befintligt fritidshusområde till ett område för permanentbostäder. Syftet är även att möjliggöra en förtätning av området med fler bostäder samt att förbättra områdets vatten- och avloppssituation. Planen ersätter delar av gällande planer B550430-35 och B630614.

Inom planområdet möjliggörs totalt 76 bostadstomter för friliggande villor genom att medge större byggrätter och mindre tomter i jämförelse med gällande planer för området. Planen möjliggör för utbyggnad av de lokala vägarna i området för att försörja nya tomter samt för att förbättra vägstandarden i området. VA-situationen i området förbättras genom att det allmänna vatten- och avloppsnätet byggs ut.

Kända naturvärden och fornminnen i området sparas och skyddas inom naturmark. Detta säkerställs med bestämmelse NATUR.

D20130718

Inom planområdet ligger Arkils Tingstad (från 1000-talet) som är ett viktigt besöksmål inom Runriket. I anslutning till tingsplatsen möjliggör planen en ny entré till besöksområdet med parkering och vändplan för turistbussar och besökare. Detta säkerställs med bestämmelse Kultur, Parkering.

Det generella strandskyddet om 100 meter på land och i vattnet återinförs i samband med planläggningen. För att möjliggöra intentionerna med planen måste därför delar av strandskyddet upphävas. Kommunen ansöker om upphävande av strandskydd inom kvartersmark B/R/P/E1, inom vattenområdet i anslutning till kvartersmark samt inom allmän platsmark LOKALGATA. I övrigt, inom allmän platsmark NATUR återinträder strandskyddet. Se utförligare information under kapitel 7.2 nedan.

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande.

3. Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken:

Planområdet berör inte något område av riksintresse.

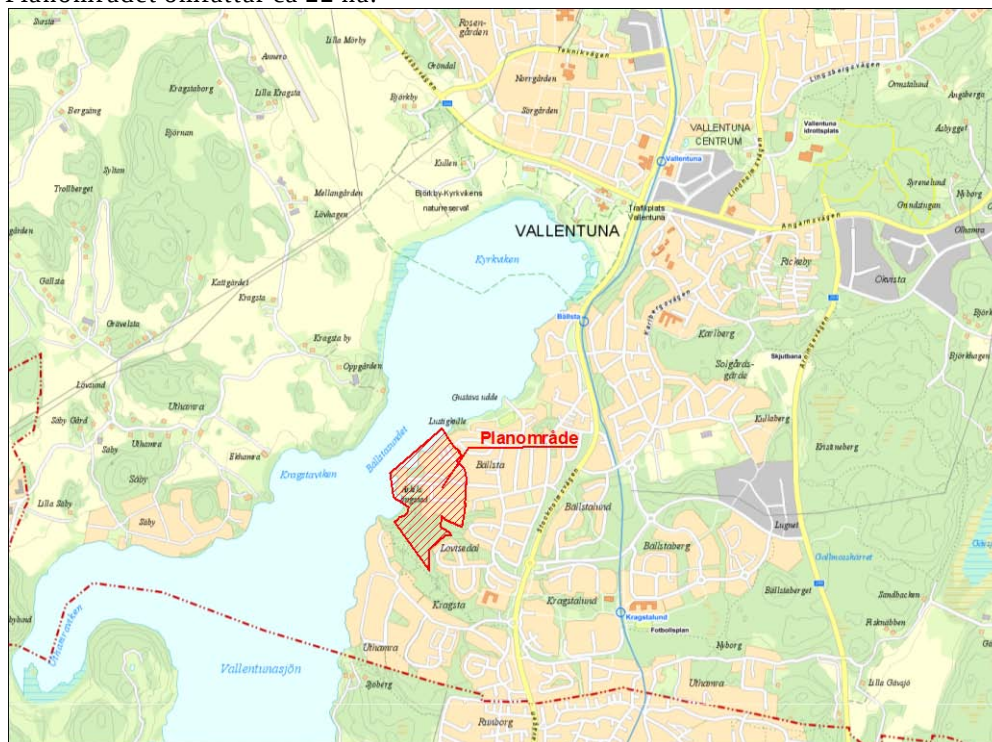
Beräkningar av luftföroreningar i Vallentuna visar att nuvarande värden ligger under gällande miljö kvalitetsnormer luft. Ett genomförande av planen medför inte att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Vallentunasjön är klassad till otillfredsställande ekologisk status och dess miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status. Normen skall vara uppnådd till 2021. Planen möjliggör för samtliga fastigheter att anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet. Minskade utsläpp från enskilda avlopp samt anläggningar för att rena och fördröja dagvatten från tomtmark, vägar och i viss mån omgivande områden (LOD samt diken och våtmark) är bidragande åtgärder för att minska föroreningar till Vallentunasjön. Ett genomförande av planen bedöms därför inte bidra till att försvåra arbetet med att uppnå miljö kvalitetsnormen för Vallentuna 2021.

4. Plandata

4.1 Läge och areal

Planområdet ligger vid Vallentunasjön ca 2,5 km söder om Vallentuna centrum. Planområdet omfattar ca 22 ha.



Planområdet avgränsas huvudsakligen i befintliga plangränser för byggnadsplan B550430. Planområdet inom fastigheterna Bällsta 2:193, 2:789, 2:197, 2:262 och Bällsta 2:178 avgränsas i ny gräns för kvartersmark och lokalgata.

I övrigt fortsätter gällande plan att gälla inom dessa fastigheter. I planområdet inkluderas ej tidigare planlagd mark inom fastigheterna Kragsta 2:7 och Kragsta1:52 (se avsnitt 5.3).

4.2 Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Bällsta 2:789, Kragsta 1:52 och 2:7. Övriga fastigheter är privatägda.

5. Tidigare ställningstaganden

5.1 Översiktsplan 2010-2030

Översiktsplan 2010-2030 anger för Tingvallaområdet förtätning och utveckling av bostäder.

5.2 Bostadsbyggnadsprognos BBP 12A (2012-2021)

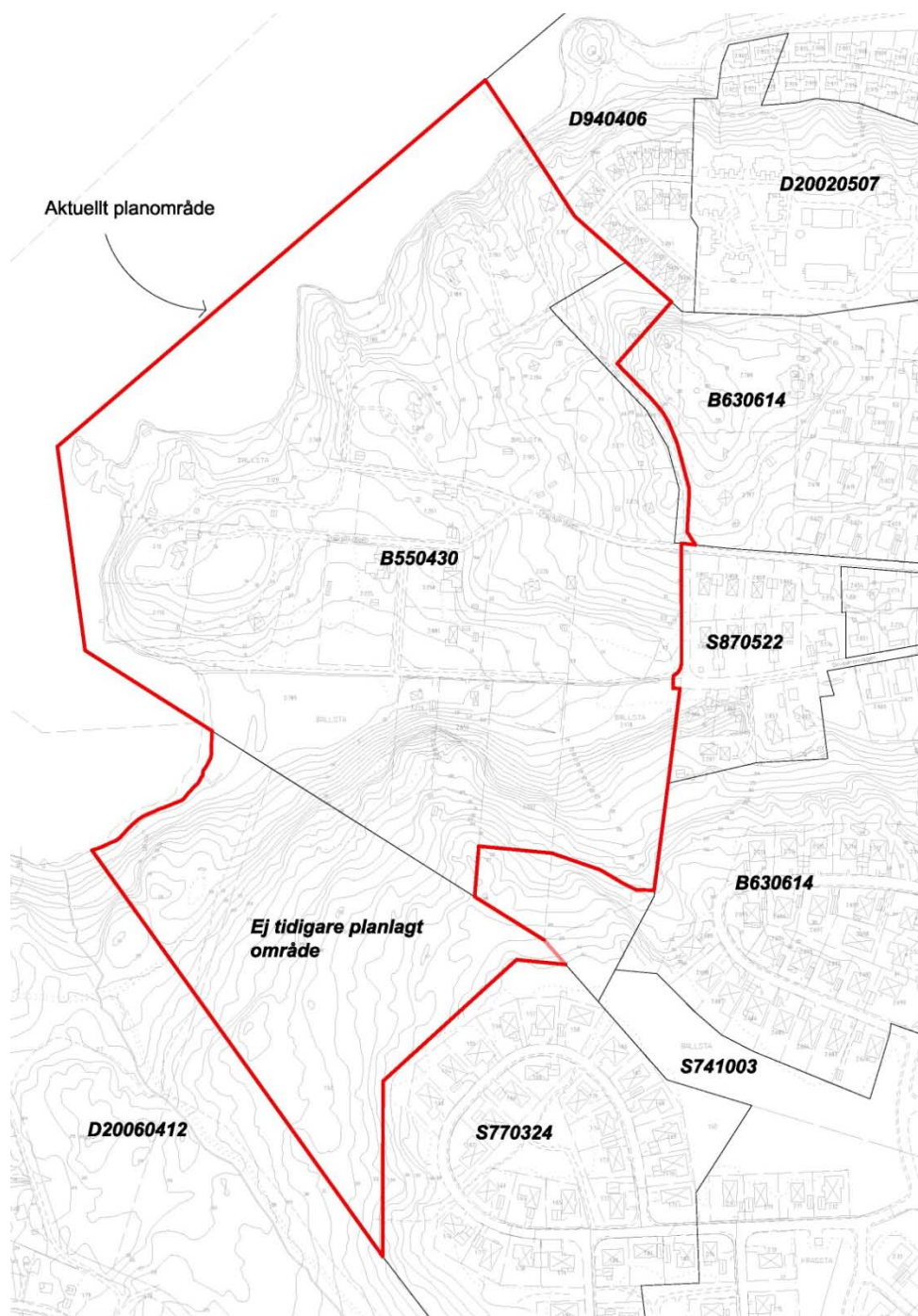
I BBP12A redovisas 75 småhus med större tomter i Tingvallaområdet.

5.3 Gällande detaljplaner

Större delen av planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt. För större delen av planområdet gäller byggnadsplan B550430. För fastigheten Bällsta 2:193 öster om Milles väg gäller byggnadsplan B630614. Genomförandetiden har gått ut för båda byggnadsplanerna.

Byggnadsplan B550430, tillåter en minsta tomtstorlek om 2000 m². Husen får uppföras i en våning och den största tillåtna byggnadsarean per tomt är 60 m².

För fastigheten som omfattas av detaljplan B630614 anger planen natur (benämnt *naturreservat*).



Gällande planer i området.

D20130718

5.4 Program

Ett inledande möte hölls med fastighetsägarna 2006-12-11. Därefter upprättades ett planprogram som har varit utsänd på samråd under våren 2007. Inkomna synpunkter under samrådet tillsammans med kommunens kommentarer har sammanställts i en programsamrådsredogörelse.

5.5 Plansamråd

Förslag till detaljplan var utsänt för samråd från den 12 augusti till den 30 september 2010. Inkomna synpunkter under plansamrådet tillsammans med kommunens kommentarer har sammanställts i en samrådsredogörelse.

5.6 Utställning

Utställning genomfördes mellan den 1 juni 2012 till den 2 juli 2012. Inkomna synpunkter tillsammans med kommunens kommentarer har sammanställts i ett Utlåtande.

5.7 Övriga kommunala beslut

Inför planarbetet yrkade Kulturnämnden 2006-02-07 i ett yttrande, över en föreliggande förstudierapport, att samhällsbyggnadsnämnden i planarbetet ska:

1. studera möjligheten för angöring med turistbussar och parkeringsplatser för besökare till Arkils tingstad och Vallentunasjön
2. ta hänsyn till upplevelse, rekreation och kulturhistoriska värden.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2006-06-20, § 91, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för Tingvallaområdet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2007-03-27, § 62, att sända ut program till detaljplan för Tingvallaområdet på samråd. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vidare att den preliminära bedömningen är att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2010-03-09 SBN § 86, att inriktningen i Tingvallaområdet gällande tomtstorlekar är:

1. att minsta tillåtna tomtstorlek i området huvudsakligen ska vara 1200 m²
2. att minsta tomtstorlek om 1000 m² kan tillåtas inom planare delar av området som inte ligger i anslutning till vattnet eller fornlämning.
3. att en tomtplats om 24 x 24 m ska kunna ordnas inom samtliga tomter.

6. Miljöbedömning

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan (som åsyftas i PBL 1987:10 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§) att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver utföras.

Bedömningen har gjorts med beaktande av platsens särdrag och känslighet, planens karaktäristiska egenskaper samt bedömning av den påverkan som ett genomförande av planen medför.

Planen möjliggör småskalig bostadsbebyggelse på i huvudsak redan planlagd tomtmark. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och säkerhet. Gällande miljö kvalitetsnormer kommer inte att överskridas. Planen påverkar inte något område eller natur som har erkänt nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Planen möjliggör för minskade utsläpp av näringsämnen till mark och vatten genom att samtliga fastigheter kan anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet samt att dagvatten i området i stor utsträckning kan fördröjas och renas. Natur- och kulturmiljövärden värnas och skyddas i planen.

Länsstyrelsen anger i sitt yttrande över programmet att de delar kommunens uppfattning om att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

7. Förutsättningar och förändringar

7.1 Topografi och vegetation

Genom området går en dalgång i väst-östlig riktning. Dalgången har i forna tider utgjort en vik från sjön. Området i övrigt är relativt kuperat med sluttningar mot sjön och dalgången. De största nivåskillnaderna finns inom planområdets södra delar.

De högre partierna domineras av barrskog och i de mer låglänta delarna finns lövskog. Den vegetation som är karaktärsbildande för området är tall, en och ek. Vegetationen vittnar om att området för länge sedan utgjort betesmarker. Karaktärsskapande vegetation ska i möjligaste mån bevaras. Fällning av tall, en och ek bör ske i samråd med kommunen. Bevarande av karaktärsskapande vegetation och terrängförhållanden möjliggör att det historiska landskapet kan skönjas i den nya bebyggelsen.

Utmed del av Tingvallavägen finns en björkallé (inom tomterna Bällsta 2:225, 2:251 och 2:881). Vägområdet för lokalgata är begränsat på denna sträcka för att möjliggöra bevarande av allén.

Nyckelbiotop

I anslutning till Vallentunasjön, inom planområdet sydvästra del, finns en utpekad nyckelbiotop. Biotopen utgörs av en sluttning med lövträdsdominerad blandskog och en liten skogsbäck. Marken är delvis källpåverkad och objektet håller hög och jämn

fuktighet. Biotopen är mycket värdefull för trädlevande lavar och insekter samt mossor och fåglar. Området bör lämnas för fri utveckling. Lågor och torra träd (död ved) bör lämnas kvar i skogen. Nyckelbiotopen säkerställs i planen genom bestämmelse NATUR.

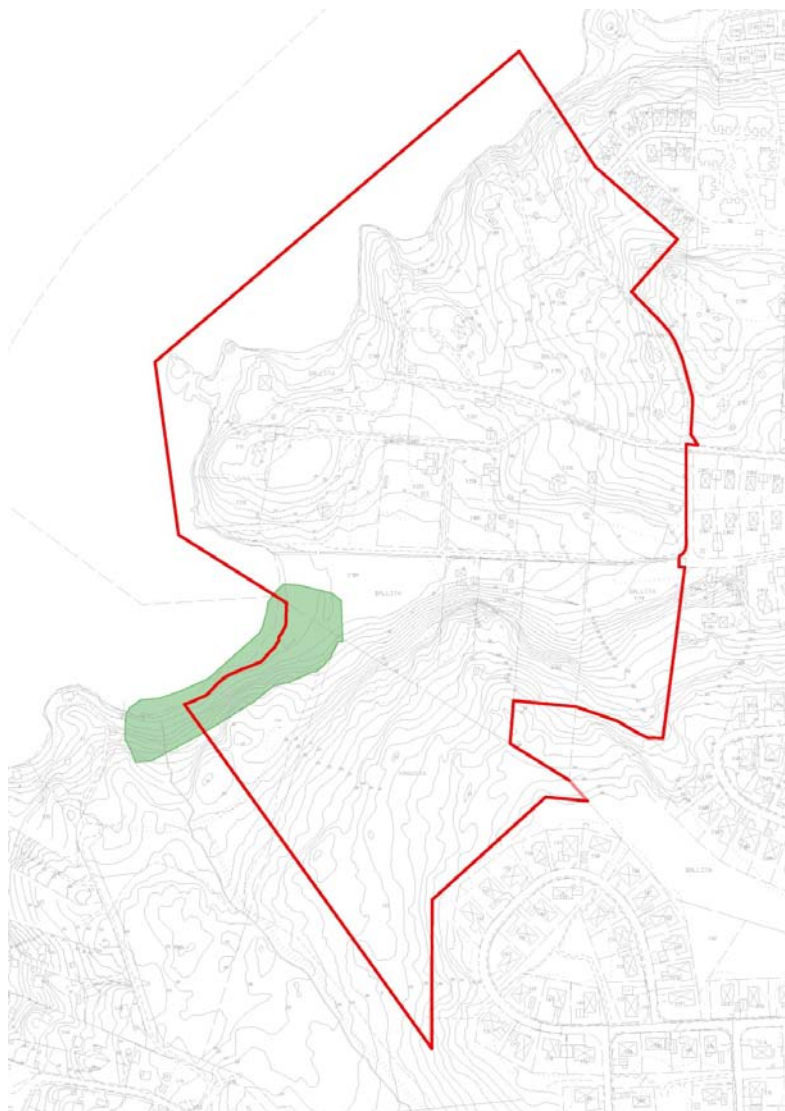


Illustration område för nyckelbiotop (grönt område).

7.2 Strandskydd

Den 1 juli 2009 inträdde ändringar i miljöbalkens och i plan- och bygglagens bestämmelser om strandskydd. Av övergångbestämmelserna framgår att inom områden med gällande byggnadsplan som ska ersättas av en ny detaljplan, så återinträder strandskyddet om ärendet har påbörjats före den 1/7 2009 och inte

avslutas före den 1/7 2010. Detta innebär att det generella strandskyddet om 100 meter på land och i vattnet återinförs i samband med planläggningen.

Detaljplanearbetet för Tingvallaområdet påbörjades 2006 och kommer att avslutas efter 1/7 2010 vilket således innebär att det generella strandskyddet om 100 meter på land och i vatten återinträder i samband med denna planläggning.

För att möjliggöra intentionerna med planen måste därför delar av strandskyddet upphävas. Projektet inleddes före den 1/7 2009, vilket enligt ovan innebär att ärendet ska prövas enligt den äldre lagstiftningen och de särskilda skäl som gällde då.

7.2.1 Delar av planområdet som förutsätter upphävande av strandskydd

Planen förutsätter att strandskyddet upphävs 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd - in på land - inom berörda delar av Kvartersmark B/R/P/E1 samt inom Allmän platsmark LOKALGATA (befintlig väg).

Se illustrativ bild under 7.2.4 nedan.

7.2.2 Berörda strandområdets värden från strandskyddssynpunkt

Föreslagen kvartersmark är sedan tidigare i huvudsak planlagd som kvartersmark eller lokalgata. Ett flertal fastigheter inom strandskyddsområdet sträcker sig ibland nästan fram till strandkanten. Dock är fastighetsgränserna mot sjön inte säkerställda. Berörda fastigheter är redan ianspråktaga med huvudbyggnader och komplementbyggnader. En fastighet utgör en så kallad lucktomt. Naturtypen inom de delar av bostadsfastigheterna som inte är bebyggda utgör barrskog utan lång kontinuitet. Inga kända naturvärden finns inom berörd kvartersmark. Område där strandskydd förutsätts upphävas är idag ej allemansrättligt tillgängligt på grund av upplevda stora hemfridzoner och i delar svårtillgängligt pga terräng och vegetation.

Vallentunasjön har betydelse för det rörliga friluftslivet. På sommaren används sjön för fiske, kanotpaddling mm, men inte som badsjö. Vintertid används sjön för skid- och skridskoåkning. Sjön är mycket tillgänglig via planområdets föreslagna NATUR-områden.

7.2.3 Vilka särskilda skäl kommunen bedömer föreligga för upphävande av strandskydd

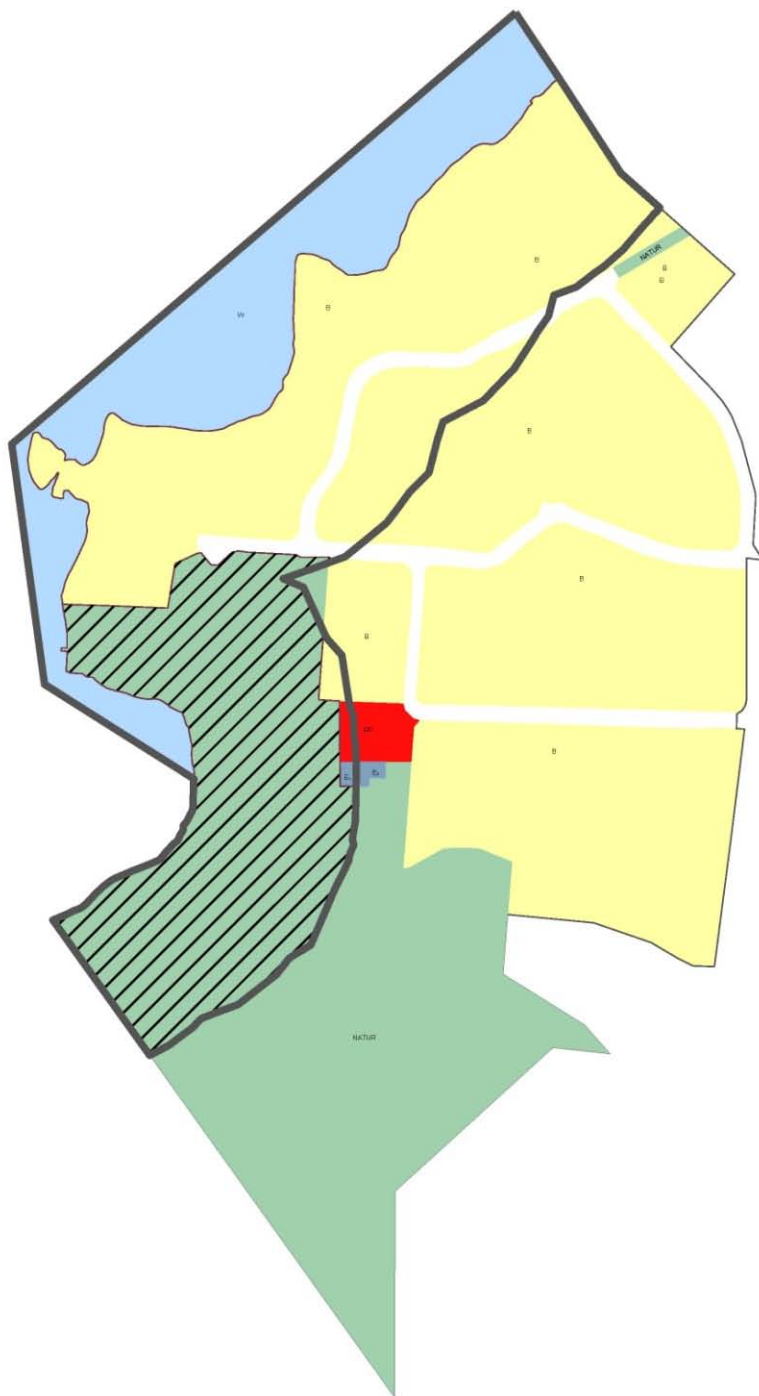
- Upphävande av strandskydd för kvartersmarken samt allmän platsmark (LOKALGATA) bedöms inte väsentligt förändra livsvillkoren för växter och djur inom området, då berörda områden redan utgörs av etablerad tomtmark och vägområde.

- Naturtypen inom de delar av bostadsfastigheterna som inte är bebyggda samt lucktomt utgör barrskog utan lång kontinuitet.
- Inga kända naturvärden finns inom berörd kvartersmark.
- Området är idag ej allemansrätligt tillgängligt på grund av upplevd stora hemfridzoner och i delar svårtillgänglig pga terräng och vegetation.
- Tillgängliga stränder finns i närområdet inom planområdets föreslagna NATUR-område.
- I planen föreslås nya naturområden (som bedöms vara mer värdefulla att bevara än att fortsättningsvis låta utgöra kvartersmark för bostadsändamål) bl a med hänsyn till och till förmån för det rörliga friluftslivet.
- Utveckling av Tingvallaområdet med förtätning inom befintliga bostadsfastigheter bidrar till utveckling av tätorten.
- Planen möjliggör att fastigheten Bällsta 2:710 kan planläggas som natur som är särskilt värdefullt för upplevelsen och förståelsen av Arkils tingstad. Planen möjliggör att det visuella sambandet mellan tingsplatsen och vattnet kan förstärkas/bevaras.
- Nollalternativ: Gällande plan fortsätter att gälla och strandskydd återinträder inte i området. Området byggs ut i enlighet med gällande plan.

7.2.4 Ansöka om upphävande av strandskydd inom kvartersmark

Kommunen skall innan antagandet av detaljplanen inkomma till Länsstyrelsen med en begäran om strandskyddsupphävande inom delar av planområdet. Kommunen ansöker om upphävande av strandskydd inom kvartersmark B/R/P/E1, inom vattenområdet i anslutning till kvartersmark samt inom allmän platsmark LOKALGATA i samband med utställningen. I övrigt, inom allmän platsmark NATUR återinträder strandskyddet. Det är Länsstyrelsen som är beslutsmyndighet för ärenden som inletts före den 1/7 2009. Länsstyrelsen kungör beslutet om upphävande i samband med antagandet av detaljplanen.

Illustration strandskydd. Området inom tjock linje berörs av strandskydd. På skrafferat (snedrandigt) delområde återinträder strandskyddet (NATUR). Inom icke skrafferat område ansöker kommunen om upphävande av strandskyddet.



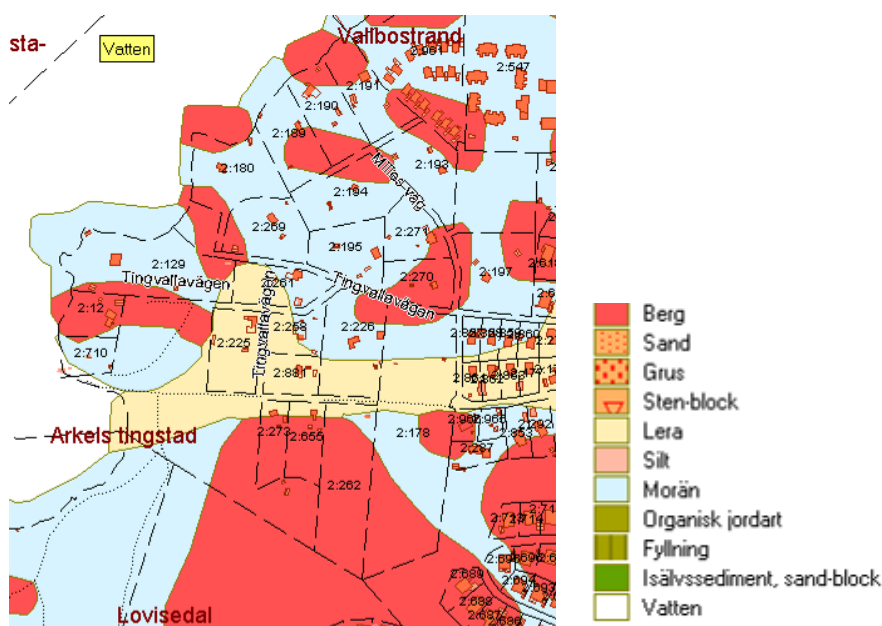
D20130718

7.3 Markens beskaffenhet

Området består till största delen av morän med mindre områden med berg i dagen. Berggrunden består av yngre granit. I dalgången, i Skvadronvägens förlängning mot Vallentunasjön, består marken av lera. Berg och morän utgör vanligen bra grundförhållanden medan lera kan innebära att dyrare grundläggningsmetoder krävs.

En mer noggrann geoteknisk och miljöteknisk undersökning har tagits fram för nybyggnad av VA-ledningar och upprustningar av vägar (2008).

Med hänsyn till grundvattennivån i området får huvudbyggnad inte grundläggas under + 8 meter över nollplanet.



Utdrag ur jordartskarta SGU

Förekomsten av yngre granit i området kan innebära risk för höga radonhalter i marken. Radonskyddande åtgärder ska ske vid grundläggning inom område med förhöjd radonhalt.

Kommunen rekommenderar alltid radonsäkert byggnadsutförande. Gränsvärde för nya och befintliga byggnader samt arbetslokaler är 200 Bq/ m³ inomhusluft.

7.4 Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. Till en fast fornlämning hör ett så stort område som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt

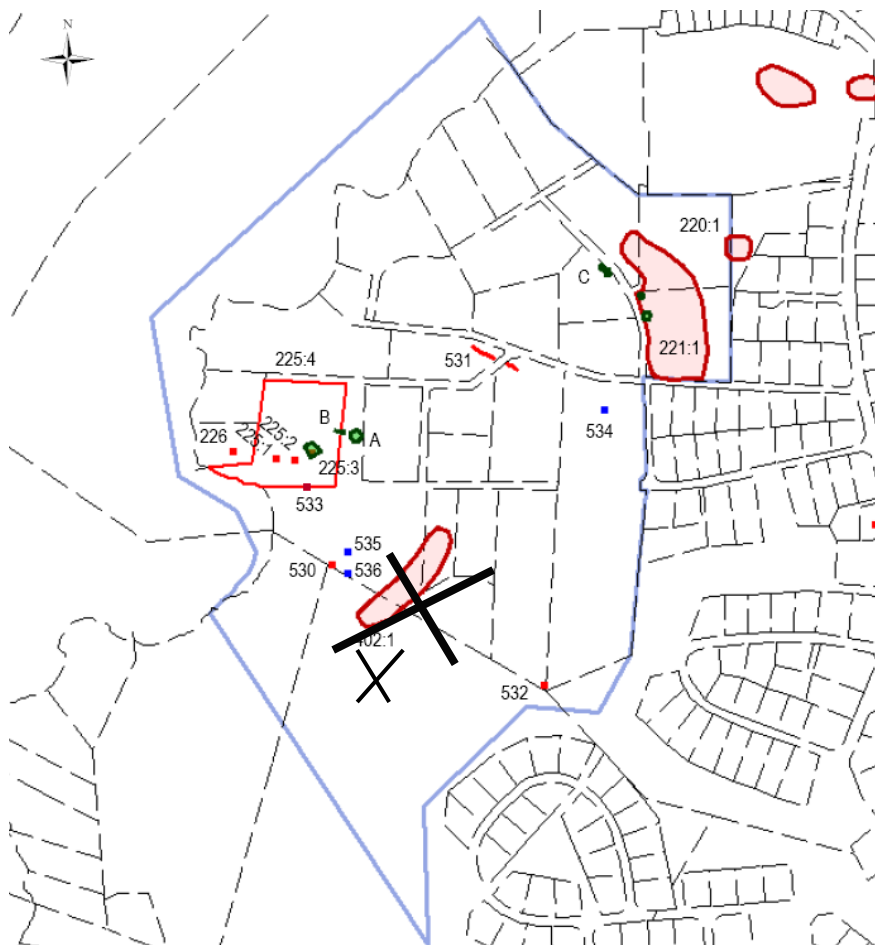
utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Detta område benämns fornlämningsområde (Kulturminneslagen 2 § och 6 §).

Planområdet ligger inom ett fornlämningstätt område med mestadels lämningar från järnåldern. Arkeologikonsult har genomfört arkeologiska utredningar av området (2006:2088) samt (2008:2134).

På kommunens begäran har Länsstyrelsen (LST) lämnat ett yttrande avseende kompletterande särskild utredning och fastläggande av fornlämningsområde, rörande RAÄ-nr 402:1 och RAÄ-nr 221:1 (2011-07-08, 431-10-15069). Av yttrandet framgår att RAÄ-402:1 inte utgör fast fornlämning och därför inte utgör hinder för eventuell exploatering.

RAÄ-nr 221:1 är däremot en fast fornlämning och LST meddelar i yttrandet att ett fornlämningsområde måste fastställas. LST, fastighetsägare till Bällsta 1:193 och kommunen har som en följd av yttrandet kommit överens om fornlämningsområdets utbredning samt hur stor del av fastigheten som kan planläggas för bebyggelse med hänsyn till fornlämningarna ("Projekt Tingvalla, Samrådsmöte 111018 enligt kallelse 111006. Mötesanteckning daterad 2011-11-24, Vallentuna kommun).

Samtliga kända fornlämningar i området framgår av kartan nedan. Överkryssat är 402:1 som inte är en fast fornlämning enligt Länsstyrelsen yttrande.



D20130718

Utdrag ur rapport från Arkeologikonsult 2008:2134

RAÄ-nr, Vallentuna	Fornlämningstyp
225:1-4	Arkils tingstad är från vikingatiden och är Vallentuna härads äldsta kända tingsplats. Här finns två runstenar och en stensättning.
221:1, 220:1	Gravfält med högar och stensättningar från järnåldern. Utbredningen av 221:1 har utökats efter förundersökningen.
226	Byggnad (härbre). Troligen på sekundär plats.
531	Stensträng
530, 532, 533	Gränsmärken
534, 535, 536	Husgrunder
A	Nyupptäckt: jordkällare från historik tid
B	Nyupptäckt: stensättning/husgrund
C	Nyupptäckt: 2 stensättningar

Fornlämningsområdet RAÄ 225:4, kring Arkils tingstad, säkerställs i planen som natur (NATUR). En mindre del av fornlämningsområdet RAÄ 225:4, kring Arkils tingstad, vid Tingvallavägen (del av befintlig väg) tas dock i anspråk till lokalgata för att möjliggöra en terränganpassad vändplan. Åtgärden har vidtagits i samråd med Länsstyrelsen.



Område inom RAÄ 225:4 som behövs för att möjliggöra en terränganpassad vändplan.



Arkils tingstad

Med hänsyn till upplevelsen och förståelsen av platsen Arkils tingstad, det visuella sambandet mellan tingsplatsen och vattnet, säkerställer planen fastigheten Bällsta 2:710 som NATUR.

Med hänsyn till upplevelsen av fornlämningarna i området säkerställs generellt ett avvägt område kring fornlämningarna som bebyggelsefri zon. Med hänsyn till fornlämningar får inte markens höjd ändras, genom schaktning eller andra markarbeten.

Samråd ska ske med Länsstyrelsen före eventuella åtgärder eller ingrepp i fornlämning eller dess närområde. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen. (Kulturminneslagen 2 kap 10 §)

En ny entré till Arkils tingstad, ett av besöksmålen i Runriket föreslås i Skvadronvägens förlängning (RP). Inom område för entrén inryms ytor för parkering samt informationstavlor mm som är relaterade till Runriket och Arkils tingstad.

7.5 Bebyggelseområden

7.5.5 Bostäder

Idag är 20 av de 23 befintliga småhusfastigheterna inom planområdet bebyggda. Av dessa är cirka hälften permanentbebodda. Bebyggelsen består till större delen av mindre fritidshus som är byggda under andra hälften av 1900-talet. Storleken på befintliga bostadstomter varierar mellan ca 2000 - 7000 m². I norr och öster gränsar planområdet till tätare bostadsbebyggelse, friliggande småhus i 1-2 våningar.

Planen möjliggör totalt 76 friliggande småhus (B).

För fastigheter utmed vattnet, i närheten av fornlämningar samt kuperade fastigheter är minsta tillåtna tomtstorlek 1 200 m² (e₁). Inom planare delar av området som inte ligger i anslutning till vattnet eller fornlämning är minsta tillåtna tomtstorlek 1000 m² (e²).

Inom egenskapsområde med bestämmelse e³ får högst 5 tomter anläggas. För tre tomter gäller bestämmelse e¹, för två tomter gäller bestämmelse e².

Tomtstorlekarna är avvägda för att skapa förutsättningar för att bibehålla områdets karaktär med hänsyn till landskapsbild och fornlämningar. En tomtplats om minst 24 x 24 meter ska finnas inom varje fastighet för att skapa goda förutsättningar för att bebygga och utforma fastigheterna enligt 3 kap PBL.

Bebyggelsefria områden inom tomtmark (prickmark) säkerställs i planen med hänsyn till landskapsbilden (utmed vattnet), respektavstånd för allmänhet (i anslutning till natur), upplevelse av fornlämningar samt för att erhålla trafiksäkra angöringar (utmed allmänna gator).

På fastigheter med minsta tomtstorlek om 1 200 m² är största tillåtna byggrätt (e₁):

Huvudbyggnad:	200 m ² byggnadsarea* och 300 m ² bruttoarea*.
---------------	--

På fastigheter med minsta tomtstorlek om 1 000 m² är största tillåtna byggrätt (e₂):

Huvudbyggnad:	200 m ² byggnadsarea* och 250 m ² bruttoarea*.
---------------	--

** Med byggnadsarea avses den area som en byggnad upptar på marken och med bruttoarea avses area av mätvärda delar av alla våningsplan.*

För hela planområdet gäller:

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Garage/carport/förråd ska placeras minst 1 meter från tomtgräns till granne och 6 meter från gata.
- Huvudbyggnader får uppföras i högst två våningar med högsta tillåtna byggnadshöjd om 7 meter och högsta tillåtna nockhöjd om 9 meter.
- För komplementbyggnader regleras högsta tillåtna byggnadshöjd till 3 meter. Vind får inte inredas.

Högst två komplementsbyggnader får uppföras per tomt, till en största sammanlagd yta om 60 m², varav den största får vara högst 40 m².

7.5.6 Gestaltning

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av mindre fritidshus i trä som är placerade på stora naturtomter. Taken har huvudsakligen flack takvinkel.

För att bidra till ett grönt intryck i gaturummet bör bebyggelsen dras in från gatan.

Marknivåerna inom området ska behållas i största möjligaste mån. Det betyder att ny bebyggelse ska terränganpassas. I sluttande terräng bör husen förläggas utmed nivåkurvorna för att minska ingreppen i terrängen. Där är det även lämpligt att utforma husen med s.k. sluttningsvåning. Byggnader kan utformas i flera volymer som adderas till varandra för att få en bättre anpassning till terrängen och till den befintliga småskaliga bebyggelsen. Av samma skäl får inte komplementbyggnader och huvudbyggnad sammanbyggas.

Där mindre utfyllnader och/eller urschaktningar/sprängningar ändå krävs ska raka och branta slänter samt höga stödmurar undvikas. Detta regleras i plankartan. Istället ska en mjuk modellering och anpassning till anslutande naturmark och tomtmark eftersträvas.

Att marknivåerna inom området ska behållas i största möjligaste mån regleras också i plankartan enligt följande: ”Schaktnings-, sprängnings-, och utfyllnadsarbete för att ändra markens topografi ska minimeras. Istället ska byggnader utformas i förhållande till topografin.”

7.5.7 Kommersiell och offentlig service

Närmaste förskola ligger vid Runristarvägen ca 500 m från planområdet. Närmaste skola ligger i Lovisedal ca 1 km från planområdet (Lovisedalsskolan, med åk F-6 samt Vallentuna Friskola med åk 6-9).

Närmaste livsmedelsbutik finns i Kragstalund. Övrig service finns i Vallentuna centrum ca 2,5 km från planområdet.

7.6 Vattenområde

Delar av Vallentunasjön som ingår i planområdet betecknas i planen som öppet vatten (W). Arbeten som syftar till att göra förändringar på stranden eller i vattenområdet kan kräva dispens och tillstånd enligt miljöbalkens regler.

7.7 Gator och trafik

7.7.8 Trafik och parkering

År 2010 trafikförsörjdes området via Tingvallavägen. Vägarna inom planområdet är grusbelagda och körbanebredden varierar mellan 2,5 till 4,5 meter. Gatubelysning finns i delar av området. Tingvallavägen trafikeras av enstaka turistbussar som besöker Arkils tingsstad. Vändmöjligheterna för bussarna är bristfällig.

Planen möjliggör att området kan trafikförsörjas både via Tingvallavägen och via Skvadronvägen (LOKALGATA). För att möjliggöra fler tomter samt skapa bättre förutsättningar för utbyggnad av vatten- och spillvattennätet föreslås planen möjliggöra att Milles väg kan förlängas till Tingvallavägen i väster. Skvadronvägen avser utgöra primär tillfartsväg för turistbussar. Nedan följer bilder som visar sektioner över vägutformningen för Skvadronvägen, Milles Väg och Tingvallavägen.

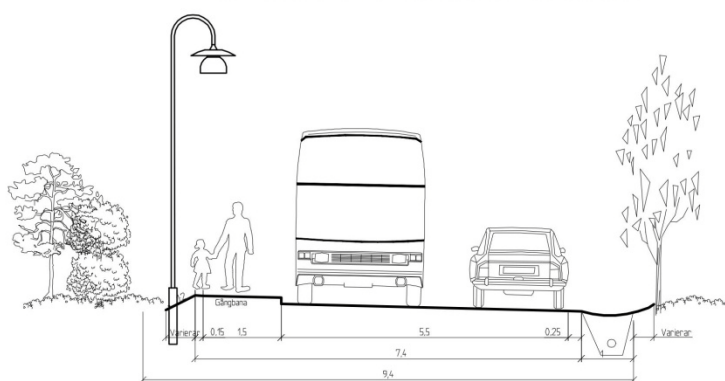
Gemensamhetsanläggningar (g) för angöring till tomter säkerställs för fastigheterna Bällsta 2:12 och 2:129.

Parkering förutsätts att ordnas inom egen fastighet. Inom området för ny entré till Arkils tingstad (RP, se även fornlämningar s 11) ryms en vändplats och 2 parkeringsplatser för bussar samt ca 16 parkeringsplatser för besökare med bil till Runriket. Entrén/parkeringen avses utformas med stor omsorg med hänsyn till Arkils tingstad och intilliggande fastigheter.

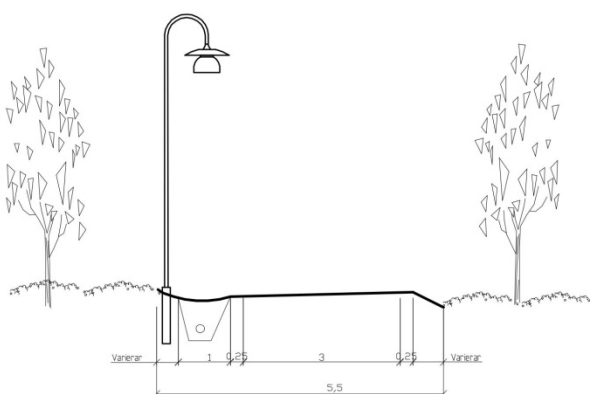
För att klara en ökad trafikmängd (ca 250 fordonsrörelser per dygn) behöver befintliga vägar inom området delvis breddas. Vägslänter och diken ryms inom vägområdena (LOKALGATA). För att möjliggöra utbyggnaden av vägnätet måste delvis tomtmark tas i anspråk (se genomförandebeskrivning).

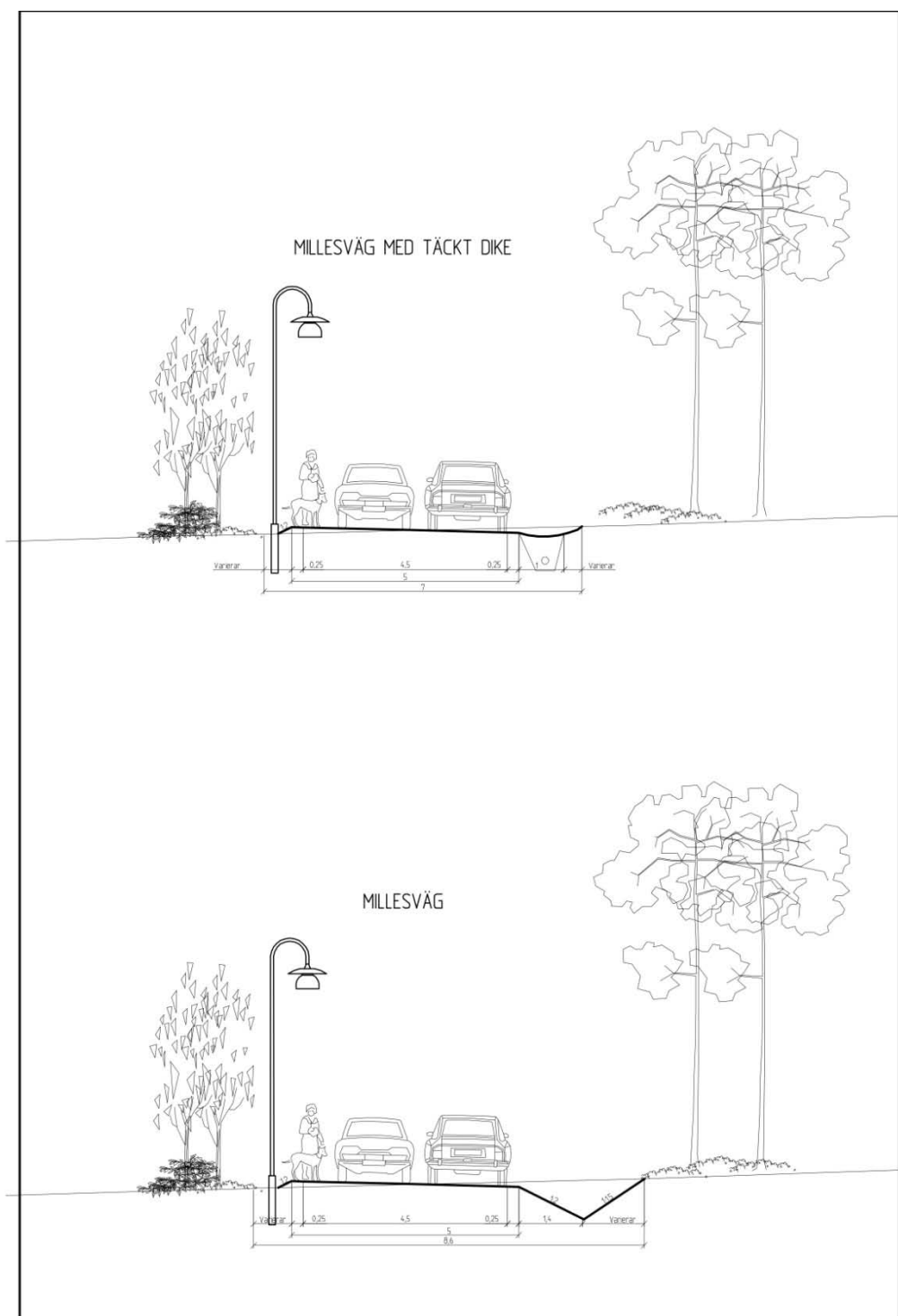
Planen reglerar utfartsförbud på sträckor kring lokalgatans vänsterkurvor för att erhålla ökad trafiksäkerhet på grund av siktförhållandena. Utfarter från tomter bör förläggas med hänsyn till sikt både vad gäller horisontal- och vertikalkurvor. Utfarter bör inte anläggas i direkt anslutning till korsningar.

SKVADRONVÄGEN
SEKTION 0/290 VID FASTIGHETER MED BJÖRKAR

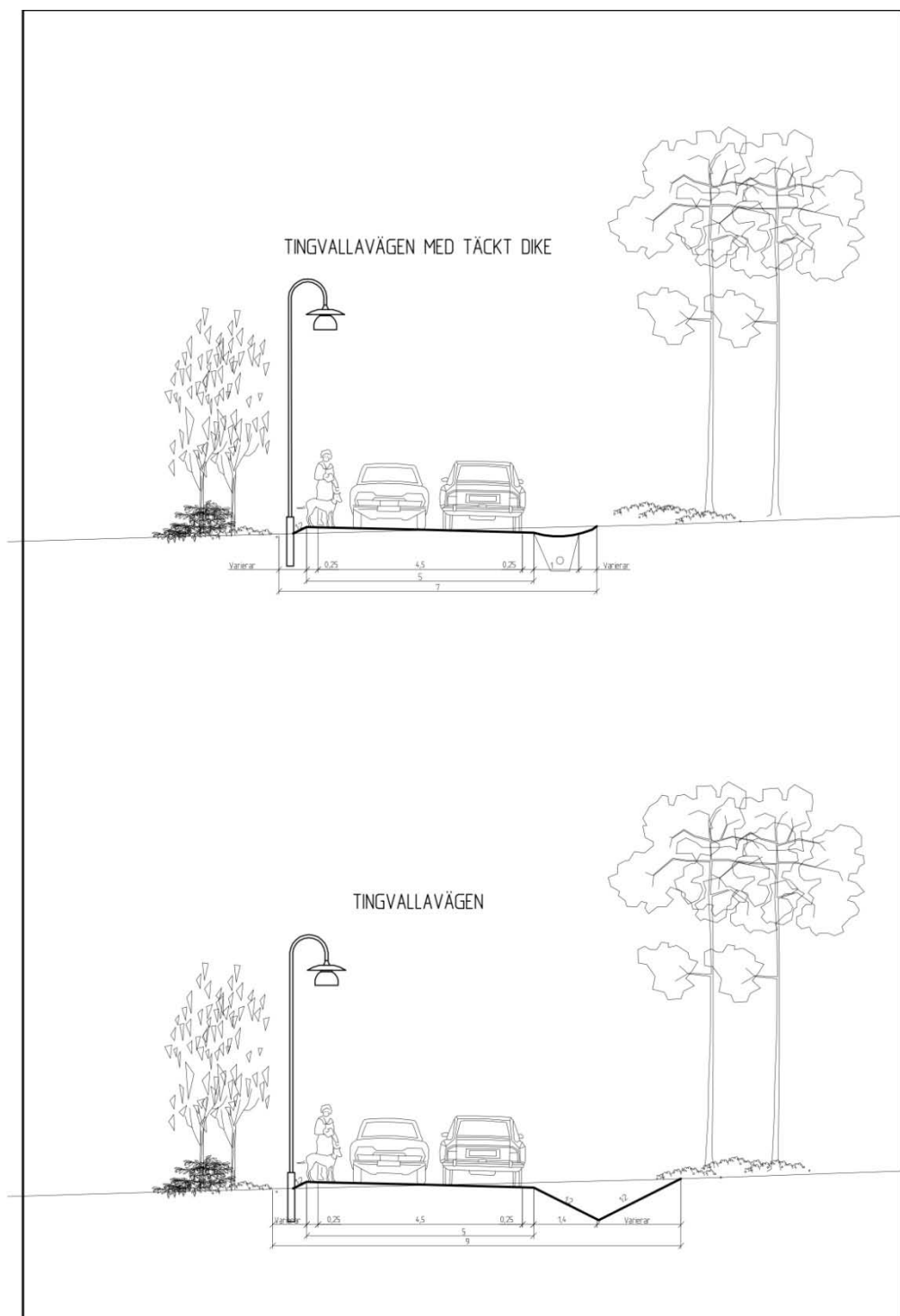


SKVADRONVÄGEN
SEKTION 0/380 I BJÖRKALLÉ





D20130718



D20130718

7.7.9 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger mellan ca 750 - 1000 meter från planområdets bostäder. Hållplatsen utmed Stockholmsvägen försörjs av bussar till Vallentuna centrum, Täby, Upplands Väsby och Danderyd.

7.7.10 Gång- och cykelvägar

Inom planområdet utformas Skvadronvägen med en ca 1,5 meter gångbana som ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät. På övriga vägar inom planområdet samsas gående, cyklister och bilar. Planen möjliggör ett gång- och cykelstråk mellan Uthamra strand och Vallbostrand som delvis går via lokalgata, delvis genom naturmark, och kan kopplas samman med befintlig stig i Uthamra. Inom naturmark gränsar stråket till den nyckelbiotop som beskrivs under 7.1 ovan.

I samband med projektering och genomförande ska hänsyn tas till befintliga natur- och kulturvärden i området så att dessa inte påverkas negativt eller att rumsliga samband förstörs. Av den anledningen ska stråket när det passerar genom naturmark utformas som en naturstig. Ingrepp i mark, markutfyllnad eller hårdläggning av ytor är inte aktuellt. Detta säkerställs med bestämmelse NATUR. Inom NATUR kan enstaka parkanläggningar såsom stigar ingå. Skötsel förutsätts inte ingå.

7.7.11 Tillgänglighet

Tillgängligheten i området är delvis begränsad med smala grusvägar och en brant lutning på Milles väg. Planen säkerställer inom det allmänna vägnätet god tillgänglighet för rörelsehindrade med avseende på gators lutningar. Vägarna förses i planen med föreskrivna höjder. Godtagbara lutningar för tillfarter bedöms kunna uppfyllas inom de flesta tomterna. Inom planområdets sydöstra del är dock området mycket kuperat och där ska en avvägning ske mellan terränganpassning och god tillgänglighet vid bygglovgivning.

Allemansrättslig tillgänglighet

Vallentunasjön har betydelse för det rörliga friluftslivet. På sommaren används sjön för fiske, kanotpaddling mm, men inte som badsjö. Vintertid används sjön för skid- och skridskoåkning. Sjön är tillgänglig via planområdets föreslagna NATUR-områden.

Område (kvartersmark) där strandskydd förutsätts upphävas är idag inte allemansrättsligt tillgängligt på grund av upplevda stora hemfridzoner och i delar svårtillgängligt p.g.a. terräng och vegetation.

Den allemansrättsliga tillgängligheten längs vattnet är således begränsad. Fastigheterna närmast Vallentunasjön sluttar i flera fall brant ner mot vattnet och nedanför finns endast en smal landremsa med lite träd och buskar innan vassbältet

tar vid. Från parkeringen vid Arkils tingstad kan man promenera längs en stig ner till stranden. Här finns hinder i form av både planterade granar och stängsel.

Dessa hinder avlägsnas när fastighet Bällsta 2:710 beläggs med bestämmelse NATUR vilket gör att förutsättningarna för fri passage förbättras längs stranden från Arkils Tingstad och norrut. För att kunna nå udden går man längs vattnet förbi fastigheterna som sluttar ner mot stigen. Stigen upplevs sluta vid en skogsdunge som när man passerar leder ut på en anlagd gräsmatta där man får gå längs vassbältet för att nå en liten bro som går över till udden. Känslan av att vara inne på annans tomt är stor – trots att man inte är det.

Udden övergår norrut i en liten vik med till synes anlagd sandstrand. Därefter består marken återigen av sly och vass och terrängen är mer eller mindre kuperad med en ibland smal remsa att gå på innanför vassbältet.

På flera ställen längs stranden finns bryggor vilket förstärker intrycket av att vara inne på annans tomt även om stigen ligger utanför fastighetsgränserna. Det finns ström framdragen för belysning vid en brygga och det finns en skylt som anger att det är privat mark – fast det inte är det.

7.8 Lek och rekreation

Mellan Tingvalla och Uthamra strand, inom planområdets södra del, finns ett större område för rekreation som föreslås säkerställas som NATUR i planen.

Tillgängligheten till rekreationsområdet förbättras genom nytt gång- och cykelstråk i området. Se 7.7.10 ovan.

Närmaste områdeslekplats ligger vid Skvadronvägen, ca 400 meter från planområdet. Fyra mindre lekplatser finns i närområdet - Uthamra, Lovisedal och Vallbostrand.

7.9 Teknisk försörjning

7.9.12 Vatten och spillvatten

Fastigheterna inom området har enskilda brunnar och avlopp med varierande standard. Planområdet ligger i nära anslutning till Vallentunasjön som har problem med intern övergödning vilket bland annat orsakas av enskilda avlopp. Bostadsfastigheterna förutsätts i planen anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet (hela detaljplaneområdet avses ingå i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten).

Anslutningen till det allmänna spillvattennätet kommer att innebära minskade utsläpp av näringsämnen till mark och till Vallentunasjön.

VA-ledningar avses huvudsakligen förläggas i planerade lokalgator samt delvis inom naturmark. Förbindelsepunkter kommer att upprättas till samtliga fastigheter inom

detaljplaneområdet. Några tomter i norra delen av planområdet kan behöva enskilda pumpar för spillvatten. Områdets nivåförhållanden innebär att det krävs en allmän pumpstation för spillvatten i områdets lågpunkt (E_1). Med hänsyn till eventuell lukt från denna planläggs pumpstationen drygt 30 meter från närmaste bostadshus. Spillvattnet från området avses ledas vidare från allmän pumpstation till reningsverk (Käppala) via Uthamra och Täby. Ledningar från pumpstation till befintlig tryckspiledning inom naturmark (till reningsverk) avses förläggas i gång- och cykelväg inom naturmark.

7.9.13 Dagvatten

Planområdet ingår i Oxundaåns avrinningsområde. Dagvattnet från området rinner till Vallentunasjön som är en känslig recipient. För att minska belastningen på Vallentunasjön ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tillämpas så långt som möjligt inom kvartersmark (den egna fastigheten).

Vägarna i området avses avvattnas via öppna och täckta diken. Via dessa diken avvattnas även överskottsvatten från vissa delar av kvartersmarken där det är svårt att infiltrera. Diken utmed vägarna ger fördröjning och viss rening av dagvattnet. Övervägande del av dagvattnet som leds i diken leds mot befintlig våtmark söder om Arkils tingstad. Våtmarken avses utvecklas till en översilningsyta med fördröjningsdiken alternativt ett meandrande dike för att fördröja och rena dagvatten innan dagvattnet når Vallentunasjön (inom område för våtmark på plankartan).

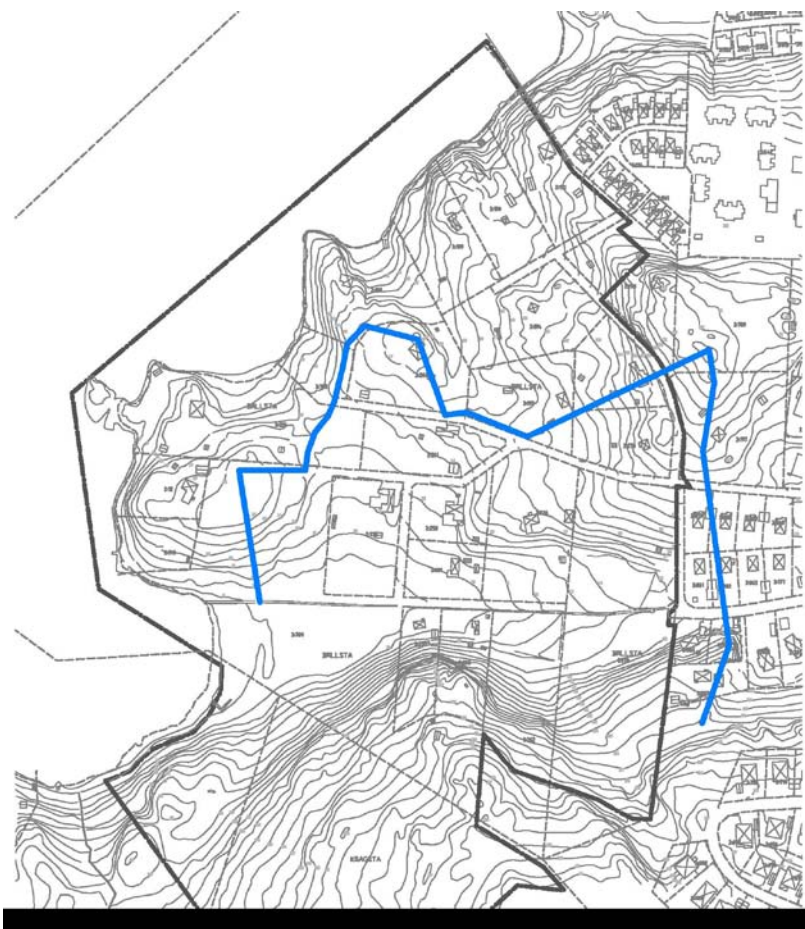
I planen föreslås ett u-område inom fastigheterna Bällsta 2:180 och Bällsta 2:129 som ska vara tillgängligt för avledning av dagvatten från Milles väg till Vallentunasjön.

Dagvattnet från kvartersmark bedöms att inte fullt ut kunna tas omhand lokalt på grund av bristande infiltrationsförutsättningar. Innan avledning av dagvatten får ske till Vallentunasjön eller till dikesnät ska dagvattnet fördröjas inom fastigheten så långt möjligt. Fördröjningsåtgärderna ska vara sådana att de naturliga yt- och grundvattenströmmarna behålls, förutsatt att det inte framkallar problem på andra fastigheter. Takvatten ska i första hand avledas via stuprör och utkastare ut på gräsmatta eller annan ej hårdgjord yta för infiltration.

Diken och utvecklad våtmark bedöms kunna rena dagvattnet upp till ca 70 % (schablonvärde).

För anläggning av utvecklad våtmark kommer kommunen att göra en anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen.

Söder om Arkils tingstad finns ett område som ingår i ett torrlägningsföretag för Vallentunasjön från 1889. Den del av sänkningsföretaget som ligger inom planområdet är endast ett båtadsområde. Företagets diken mm berörs inte av planen.



En vattendelare går genom planområdet. Kvartersmarken som ligger söder om denna avvattnas mot våtmark övriga delar avvattnas direkt mot Vallentunasjön.

7.9.14 Elförsörjning

I området finns en befintlig luftledning som avses ersättas med jordkabel. I anslutning till parkeringen vid Arkils tingstad föreslås ett område för en transformatorstation (E₂).

7.9.15 Uppvärmning

Vattenburet system för uppvärmning rekommenderas för den nya bebyggelsen.

7.9.16 Avfall

Sophämtning kommer att ske vid fastigheterna utmed de allmänna gatorna i området.

7.10 Brandförsvär

Planområdet ligger inom högst 10 min insatstid för brandförsvaret enligt kommunens räddningstjänstplan. De allmänna vägarna inom området utformas så att de är tillgängliga för brandförsvarets fordon.

7.11 Störningar och risker

7.11.17 Trafikbuller

Trafikmängderna inom området bedöms bli relativt små. Regeringens riktvärden för trafikbuller kommer inte att överskridas.

7.12 Administrativa bestämmelser

7.12.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för utbyggnad av allmänna anläggningar på allmän platsmark samt u-områden på kvartersmark samt byggnader och anläggningar inom E-områden börjar den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för kvartersmark för enskilt byggande börjar 2.5 år efter den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden slutar 15 år efter den dag planen vinner laga kraft.

7.13 Medverkande tjänstemän

Medverkande från Vallentuna kommun:

Åsa Dahlgren, Projektledare och Planarkitekt

Anders Heidenfors Enquist, Exploateringsingenjör

Anna-Carin Mattsson, projektledare väg

Catharina Grundin, Miljöplanerare

Medverkande från Roslagsvatten:

Maria von Scherling, VA-ingenjör

Björn Olofsson, VA-ingenjör

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Mats Eriksson

Planeringschef

Åsa Dahlgren

Planarkitekt

7.14 Rättelse

Det planförslag för Tingvallaområdet som var föremål utställning och som antogs av Kommunfullmäktige 18 februari 2013 innehåller ett skrivfel anseende utnyttjande grad av fastigheten Bällsta 2:678. Rättelse av detta har därför gjorts enligt förvaltningslagen 26 § av Kommunfällmäktige 2014-08-25 § 72.