

D 2007 01 16

Detaljplan för område Gustavslund vid Lingsbergsvägen

omfattande Lingsberg 1:4 och Ormsta 1:64 m fl samt delar av Lingsberg 1:2 m fl fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Illustrationsplan med gestaltungsprogram
Planbeskrivning med miljöbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Redogörelse för programsamråd
Samrådsredogörelse
Arkeologisk utredning, Gröndal och norr om Lingsbergsvägen
Undersökning av torpet på Lingsberg 1:4
Naturinventering
Dagvattenavbördning
Markundersökning av Lingsberg 1:4
Va -översikt
Spridningsberäkningar för Gustavslundsprojektet
Miljökonsekvensbeskrivning för utsläpp till luft av trikloretylen från ALAB Lingsberg
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling och utbyggnad av området till ett naturnära bostadsområde. Bebyggelsen består främst av samprojekterade småhus i grupp samt friliggande villor. För villatomter utmed Lingsbergsvägen föreslås möjlighet till kompletterande verksamhet. Inom området föreslås även tomt för industriändamål. Området ligger nära stora obebyggda grönområden.

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

En utbyggnad av bostäder inom området bedöms överensstämma med Miljöbalkens grundläggande bestämmelser i 3 kap avseende hushållning med mark- och vattenområden. Detta beskrivs närmare under rubriken "Kulturmiljö" respektive "Naturmiljö" i avsnittet "Miljöbeskrivning". Inga områden som avses i miljöbalken (MB) 4 kap berörs av förslaget till detaljplan.

Planen bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormer överskrids inom området eller i andra områden i enlighet med MB 5 kap. Detta beskrivs närmare under rubriken "Miljö kvalitetsnormer".

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Lingsbergsvägen, ca 2 km nordost om Vallentuna centrum. Det gränsar i öster mot fastigheterna Lingsberg 1:5, 1:56 och bostadsområdet Gröndal samt i söder mot Lingsberg 1: 2 och Lingsbergsvägen. I väster gränsar planområdet mot naturområde samt i norr mot bostadsområdet Gröndal och naturområde.

Planområdet omfattar en areal om ca 31,8 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av NCC AB och Vallentuna kommun. Lingsberg 1:4 ägs av NCC AB och Ormsta 1:48 (fd 1:46-48) av Vallentuna kommun. Lingsberg 1:2 och 1:62 som delvis ingår i planområdet ägs av Stockholms stad. Lingsberg 1:12 ägs av Gröndals Förvaltning AB samt Ormsta 2:1 av BJ System AB. Övriga fastigheter ägs av privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och beslut

Översiktsplan

I översiktsplan 2001 redovisas Gustavslund som bostadsområde för permanentbebyggelse.

Riksintressen mm

Området ingår delvis i ett större område Östra Vallentuna – Angarn – Vada – Össeby-Garn. Detta område, där Angarnssjöängen och dess omgivning ingår är av riksintresse med hänsyn till kulturminnesvården.

Planområdet ingår till en mindre del i område av riksintresse för naturvården, Angarnssjöängen med omgivning. Angarnssjöängen med omgivning, sydost om planområdet, är även avsatt som naturreservat enligt MB 7 kap 4 § och som ett Natura 2000-område enligt det s k fågeldirektivet från EU.

Detaljplaner

Planområdet är till större delen ej tidigare detaljplanerat. I väster, i söder och i norr gränsar planområdet mot oplanlagt naturområde. I söder gränsar planområdet även mot Lingsbergsvägen samt i öster och i norr mot detaljplan för Gröndal (D 2001-12-27). En mindre del av detaljplanen för Gröndal ingår i norra delen av planområdet. Övriga fastigheter ligger inom ett område med samlad bebyggelse.

Planuppdraget

Kommunstyrelsen uppdrog 1996-03-11 åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för område vid Lingsbergsvägen. Syftet var att planlägga området för bostadsändamål och för kompletterande verksamheter, samt att lösa vatten- och avloppsförsörjningen

för fastigheterna. Arbetet med att anlägga va-ledning fram till Gröndal påbörjades under våren 1998 och har avslutats.

Tidigare beslut

Program för detaljplan för område vid Lingsbergsvägen har varit föremål för programsamråd under tiden 2 juli - 31 augusti, 1998. Särskild redogörelse finns för inkomna yttranden under programsamrådet.

Arbetet med att ta fram ett samrådsförslag till detaljplan för Gustavslund inleddes med förberedande möten med fastighetsägarna, som hölls den 27 maj 2003. Fastighetsägarna informerades då om och fick möjlighet att ställa frågor kring planprocessen och utgångspunkterna för planläggningen av bl a ombyggnad av Lingsbergsvägen. Vid mötet diskuterades bl.a. förslag till avstyckning av fastigheterna samt vägreservat för Lingsbergsvägen. Minnesanteckningar från mötet skickades till fastighetsägarna inom planområdet.

Förslag till detaljplan för område Gustavslund vid Lingsbergsvägen har varit ute på samråd under tiden 2004-03-03—2004-04-07. Särskild samrådsredogörelse finns för inkomna yttranden under samrådet.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Genom ändring av PBL och miljöbalken (MB) som trädde i kraft 21 juli 2004 infördes nya krav på miljöbedömningar i planer. Från och med den 1 maj 2005 infördes dessutom ändringar av PBL 5 kap 18 § angående miljökonsekvensbeskrivningar för detaljplaner. Miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Övergångsbestämmelser gäller för planer som har påbörjats före 21 juli 2004 och beräknas antas före 21 juli 2006.

Planarbetet påbörjades före juni 2004 för aktuell detaljplan och planen beräknas antas av kommunfullmäktige i juni 2006, varför övergångsbestämmelserna i Miljöbalken kan tillämpas. Ett genomförande av rubricerat förslag till detaljplan bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsa eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Det finns därför inget behov av en miljökonsekvensbeskrivning. Konsekvenser av detaljplanens genomförande redovisas i avsnittet "Miljöbeskrivning" i denna planbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Landskap

Gustavslund är beläget i ett för stora delar av Roslagen karaktäristiskt landskap, där topografin kännetecknas av ett småbrutet landskap med mindre bergs- och moränimpediment omgivna av planare, lägre liggande områden, se vidare i miljöbeskrivningen.

Grundförhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökningar består marken huvudsakligen av morän med inslag av lera.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns nio bebyggda fastigheter. På åtta av fastigheterna finns bostadshus i några fall i kombination med verksamheter. På fastigheten Lingsberg 1:4 finns torpet Gustavslund, se vidare i miljöbeskrivningen. På fastigheten Lingsberg 1:12 finns en större industribyggnad, som även framgent föreslås användas för enbart industriverksamhet. På fastigheten Lingsberg 1:4 fanns en industribyggnad som avses ersättas med tomter för gruppbyggda småhus.

Stora områden norr, söder och väster om planområdet är obebyggda.

Planens huvuddrag och områdets gestaltning

Området bebyggs med nya bostäder i gruppbyggda villor på fastigheten Lingsberg 1:4 och del av fastigheten Ormsta 1:48 samt på en mindre del av fastigheten Lingsberg 1:62 som utgör naturområde i detaljplanen för Gröndal.

Grupphusen är placerade friliggande för att bevara skogskaraktären och skapa luftighet i miljön. Målsättningen är att den nya bebyggelsen genom vissa tillbyggnadsalternativ, materialval, färgsättning mm skall ges ett samordnat men ändå varierat uttryck mot gaturummen. Frimark inom och närmast kring grupphusbebyggelsen utgör gemensamhetsanläggning.

För de sju befintliga fastigheterna Ormsta 1:64, 2:1, 3:1 och Lingsberg 1:15, 1:17-19 utmed Lingsbergsvägen skapas möjlighet till uppförande av permanentbostad samt i de flesta fall möjlighet till avstyckningar. Möjlighet ges även till kompletterande verksamhet, där så bedöms lämpligt.

Bostäder

På illustrationsplanen redovisas 30 mindre, 30 medelstora samt 31 större villor. Detta innebär totalt 91 nya gruppbyggda småhus i områdets utbyggnadsdel som betecknas med B₁ på plankartan.

Den gruppbyggda bebyggelsen utformas småskaligt och varierat så att den på ett bra sätt ansluter till terrängens förutsättningar. Tomtstorleken varierar med byggrätten och betecknas på plankartan med utnyttjandegraden "e₁, e₂ och e₃". Flera olika hustyper föreslås. På tomter om 500 m² föreslås mindre hus med en största bygnadsarea (BYA) och bruttoarea (BTA) om 90 respektive 180 m². På tomter om 750 m² föreslås hus med en största BYA och BTA om 110 respektive 210 m². De största villorna med en största BYA och BTA om 180 respektive 210 m² föreslås på tomter om minst 1200 m². Utöver huvudbyggnaden får garage/ carport/ förråd uppföras till en största bygnadsarea och bruttoarea om 50 m² för de mindre husen med tomter mellan 500 – 750 m² samt 60 m² för de större villorna på tomter om minst 1200 m².

Inom område B₁ illustreras totalt 30 tomter om 500 m², 30 tomter om 750 m² samt 31 tomter om 1200 m².

På plankartan redovisas alternativ utformning "e₁ alternativt e₂" för bostadskvarteret i sydvästra delen av grupphusområdet, vilket innebär att tomtstorleken och husen kan

variera i storlek. På illustrationsplanen redovisas som exempel, tomter om minst 500 m² med de mindre husen.

Inom ett område norr och söder om Lingsbergsvägen som på plankartan betecknas med B₂ föreslås möjlighet att uppföra permanentbostäder i form av styckebyggda hus. För tomterna söder om Lingsbergsvägen föreslås en minsta tomtstorlek om 1200 m² respektive 2200 m² och en minsta tomtbredd på 24 meter. För tomterna norr om Lingsbergsvägen föreslås minsta tomtstorlek vara 2400 m² och minsta tomtbredd 30 meter. Planförslaget har utformats så att befintliga villor ingår naturligt i de illustrerade avstyckningarna. Inom B₂-området illustreras fem nya tomter utöver de sju befintliga .

Inom B₂-området söder om Lingsbergsvägen får utöver huvudbyggnad en additionsbostad om högst 50 m² bruttoarea uppföras på tomter om minst 1200 m² respektive 2200 m². Istället för additionsbostad får en byggnad för mindre verksamhet om högst 50 m² bruttoarea som komplement till bostaden anordnas, där så bedöms lämpligt. Verksamheten kan vara t ex damfrisering/herrfrisör, kontor eller dylikt. Verksamheten får dock inte vara störande för omgivningen. Största sammanlagda byggnadsarea och största sammanlagda bruttoarea för huvudbyggnad och additionsbostad/verksamhet tillsammans är 200 respektive 300 m². Därutöver får garage, carport och förråd uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea och bruttoarea av 70 m².

Inom B₂-området norr om Lingsbergsvägen med tomter om minst 2400 m² får utöver familjebostad och additionsbostad uppföras byggnad för kompletterande, icke störande verksamhet, där så bedöms lämpligt. Största byggnadsarea och största bruttoarea för verksamhet på dessa tomter får uppgå till 180 m². För huvudbyggnad och additionsbostad tillsammans är största byggnadsarea och största bruttoarea 250 m² respektive 350 m². Därutöver får garage, carport och förråd uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea och bruttoarea av 70 m²

Inom hela planområdet får huvudbyggnader uppföras i högst två våningar och garage/carport/förråd i en våning. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Inom B₂-område får även friliggande additionsbostad och byggnad för verksamhet uppföras i högst en våning. Additionsbostaden får utgöra separat byggnad eller vara sammanbyggd med huvudbyggnaden.

Verksamheter

I planen föreslås industri på fastigheten Lingsberg 1:12. Inom fastigheten bedrivs olika verksamheter som plåtbearbetning och lackeringsverksamhet. För verksamheterna krävs 50 respektive 100 meters skyddsavstånd till bostadsbebyggelse. Se vidare miljöbeskrivningen. I planen föreslås industrin betecknas som J₁ med en sammanlagd största byggnadsarea och största bruttoarea om 3000 m². På plankartan redovisas föreslagen största tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd, 4,5 m respektive 6,5 m.

Inom B₂-område föreslås även möjlighet till kompletterande verksamhet, där så bedöms lämpligt. Se vidare avsnittet ovan om "Bostäder".

Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. Se vidare miljöbeskrivningen.

Grönytor och lek

Höjdparter i planområdets mitt föreslås bli obebyggda. Där finns även fornlämningar som ska skyddas (se vidare miljöbeskrivningen). På andra delar av höjdpartierna skapas bostadsnära gemensamma grönområden som ger möjlighet till lek och promenader. En lekplats föreslås anordnas norr om fornlämningen, objekt 3.

Vid entrén till området finns obebyggd naturmark som kan användas av gemensamhetsanläggningen. Området ligger till större delen inom skyddsområdet för industrin. Bollplan föreslås anordnas utanför skyddsområdet, väster om vägen mot Gröndal.

Tillgänglighet

Terrängen inom området är kuperad med planare partier i de östra och västra delarna. Vissa avsteg från handikappkraven förutses inom vägnätet med hänsyn till terrängförhållandena. Avvägning mellan anpassning till terrängen och en god handikapp-tillgänglighet görs vid bygglovprövningen.

Befintlig offentlig och kommersiell service

Ormstaskolan, F-6-skola, ligger ca 1,2 km väster om planområdet vid Lindholmsvägen. Närmaste förskolor ligger ca 1 km väster om planområdet. Övrig offentlig och kommersiell service finns i Vallentuna centrum.

Övergripande trafiknät

I "Översiktsplan 2001" anges ett reservat för Arningevägens förlängning öster om Hagaområdet. Denna förlängning är en planerad vägsträckning på lång sikt. Markreservatet redovisas på plankartan som "T, vägreservat" på kvartersmark för allmänt ändamål.

I samband med Arningevägens förlängning har studerats olika lägen för och utformningar av korsningar mellan Arningevägen och Lingsbergsvägen. Anslutning till en i framtiden förlängd Arningeväg österut kan antingen ske vid Lingsbergsvägen eller via en ny framtida väg i öst-västlig riktning. Som "T, vägreservat" redovisas därför även en framtida väg från Arningevägens förlängning österut mot Gustavslund. I planen anges att gång- och cykelväg får anordnas utmed denna väg innan utbyggnad av vägen sker.

Lingsbergsvägen kommer att fungera som tillfartsväg till Gustavslund åtminstone tills en framtida förlängning av Arningevägen sker. I anslutning till Lingsbergsvägen reserveras mark för en eventuell utbyggnad och förbättring av Lingsbergsvägen. Delar av fastigheterna Lingsberg 1:17 och 1:18 samt en mindre del av fastigheten Lingsberg 1:4 berörs och föreslås ligga utanför planområdet. Kommunen är väghållare för Lingsbergsvägen vid planområdet.

Områdets trafikmatning

Den befintliga bebyggelsen i planområdets södra del trafikmatas via Lingsbergsvägen. För dessa föreslås, i så stor omfattning som möjligt gemensamma utfarter mot Lingsbergsvägen.

Den nya bebyggelsen i Gustavslund trafikmatas från Lingsbergsvägen via vägen mot Gröndal, som är huvudgata inom planområdet. Denna väg tjänar dessutom som tillfartsväg till Gröndalsområdet. För att dämpa hastigheten på vägen mot Gröndal föreslås trafikdämpande åtgärder utföras. I övrigt föreslås utfartsförbud utmed denna väg. Från vägen mot Gröndal leder två infarter norr ut inom planområdet samt en infart söder ut till den sydligaste delen av den nya bebyggelsen. I den norra delen byggs gemensamma gator med rundkörningsmöjligheter. Gatorna samnyttjas av gående, cyklande och biltrafik. Det föreslagna vägområdet blir 8,0 meter. Körbanan är 4,0 meter bred.

Vägarna inom grupphusområdet är dimensionerade för 30 km/tim. Typsektion redovisas på illustrationsplanen.

Parkering

Som parkeringsnorm för bostäder föreslås 2 bilplatser per fastighet för grupphus och styckebyggda villor. För villa med additionsbostad och/eller verksamhet om högst 50 m² bruttoarea krävs 3-4 bilplatser. För villa med större verksamhet krävs ytterligare platser som får prövas vid bygglovprövningen. För industritomten är parkeringsnormen 16 bilplatser per 1000 m² bruttoarea. All parkering ska lösas på kvartersmark. Inom grupphusområdet föreslås besöksparkering ske utmed gemensamma vägar .

Kollektivtrafik

Längs Lindholmsvägen ca 1,2 km väster om planområdet går flera lokala busslinjer.

Gång- och cykeltrafik

Genom området, inom vägreservatet i det sydvästliga skogspartiet, föreslås en separat gång- och cykelväg i öst - västlig riktning om ca 3 meters bredd. Denna gc-väg utgör förbindelse med Ormsta och Vallentuna centrum.

Inom planområdet redovisas passager mellan bostadskvarteren för att skapa kontakt mellan de bostadsnära naturområdena och den omkringliggande skogen. Ett gångstråk föreslås anläggas mellan de inre vägarna inom grupphusområdet, norr om förlämningen objekt 4. Denna ger möjlighet att röra sig friare inom området och möjlighet att gå eller cykla till den planerade gc-vägen mot Ormsta.

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens allmänna vatten- och spillvattensystem. För vissa fastigheter i nordost kan tryckavloppssystem komma att krävas. Plats för allmän pumpstation för spillvatten redovisas inom planområdet som E₂-område i anslutning till vägen mot Gröndal.

En ny överföringsledning för spillvatten till huvudnätet för vatten och avlopp i Haga II (Tulevägen) ska byggas längs gång- och cykelvägen inom vägreservatet T.

Brandvatten

Inom området finns befintlig alternativbrandpost vid industrin.

Brandvattenförsörjning avses att ske genom utförande av s.k. alternativsystem inom planområdet. Brandposter kommer att utföras i samråd med brandförsvaret.

MILJÖBESKRIVNING

GEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Markförhållanden

Den del av planområdet som föreslås bli exploaterat, består främst av morän. På höjderna finns stora inslag av silt och lera. Moränen på platsen kan beskrivas som sandig med storblockig yta. I den södra delen av nyexploateringsområdet är dock blockhalten i marken lägre på grund av mänsklig påverkan. Där berg av sedimentgnejs och granit inte går i dagen är jordlagren i huvudsak tunna.

En övergripande geoteknisk undersökning för att utröna markens bärförmåga ska tas fram vid detaljprojektering.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundvatten

Grundvattennivån i jordlagret är relativt ytlig. Tillgången på grundvatten i jorden bedöms som begränsad till mindre god. Grundvattenflödena är begränsade pga att den tänkta nyexploateringen ligger på områdets höjdparter. Grundvattnet från de östra och södra delarna av nyexploateringsområdet rör sig huvudsakligen i sydöstlig respektive sydlig riktning från området för att sedan rinna österut i ett dike i dalsänkan belägen ca 400-500 m sydväst om Lingsbergsvägen. Dalsänkan mynnar slutligen i den 1,5 km bort belägna Angarnssjöängen. Beträffande den nordvästliga delen samlas grundvattnet i våtmarken i nordväst för att sedan rinna norrut mot Ubbysjön.

Omhändertagande av dagvatten

Den studie av dagvattenavbördningen i Gustavslund som utförts visar att det inom planområdet finns fyra avrinningsområden. Vattenavrinningen från dessa sker huvudsakligen mot Lingsbergsvägen i sydost, men en del vattenavrinning sker även från den nordvästra delen mot norr/nordväst. De bäckar och grävda diken som förekommer inom området är generellt små och grunda. Markområden kring bäckar och diken utgör till synes i stor omfattning av översvämningssområden med varierande grad av våtmarkskaraktär. I vägen mot Gröndal och i Lingsbergsvägen finns ett antal vägtrummor som avleder vatten från Gustavslund. Fortsatt avledning från trummorna sker på mark utan direkt markerade diken eller i små grunda diken. Huvudavrinningen sker genom diket beläget i dalgången 400-500 m sydost om Lingsbergsvägen. Merparten av nederbörden inom avrinningsområdet stannar dock inom området och infiltrerar/ perkolerar i jorden, avdunstar eller tas upp av växtligheten.

Inom planområdet finns tre våtmarksområden, i söder, nordväst och nordost, som berörs av dagvattenhanteringen. Hela den nordöstra och delar av den nordvästra våt-

marken kommer att ersättas av tomtmark. Kvarvarande våtmarkers avrinningsområden berörs av den nya bebyggelsen. Genom infiltration leds dagvattnet till våtmarkerna, vilket innebär att vattentillförsel till våtmarkerna kommer vara nästintill oförändrad. På så sätt tillvaratas våtmarkernas naturliga vattenmagasiner och naturvärdena bevaras eller förhöjs. Mer om hur respektive våtmark påverkas beskrivs nedan under "Mark och vegetation".

Dagvatten inom tomt förutsätts kunna omhändertas lokalt inom respektive tomt. Möjligheterna till infiltration är dock begränsade där jordtäcke saknas. Av stor vikt är att ytavrinningen inte påskyndas. Vatten från hårdgjorda ytor, takvatten och dräneringsvatten avleds till ett stenmagasin för infiltration/ perkolation eller vegetationsklädd mark. Åtgärderna på fastigheten ska vara sådana att de naturliga grundvattenströmmarna bibehålls där så är möjligt. Åtgärderna får inte utföras på sådant sätt att de framkallar problem för fastigheter nedströms i grundvattnets flödesriktning. Dagvatten får inte släppas till avloppssystemet, som endast är avsett för spillvatten.

Dagvatten från gatumark avleds genom öppna diken med dräneringsledning enligt utförd VA-översikt, 2005-05-03, för planområdet. Detta ger möjlighet till fördröjning infiltration/ perkolation samt viss rening av vattnet. För att utjämna och minska vattenflödet finns även perkolations-/fördröjningsmagasin utmed sträckorna.

Fördröjt dagvatten från norra och sydvästra delen av området avleds till befintliga våtmarker. Fördröjt dagvatten från östra delen av området avleds mot vägdiket utmed vägen mot Gröndal. Fördröjt dagvatten från de centrala delarna av området avvattnas mot en dagvattendamm som föreslås vid infarten till området inom den blivande gemensamhetsanläggningen.

Dagvatten från befintlig bebyggelse och mark norr om planområdet med avrinning mot vägen mot Gröndal avleds genom dike som redovisas på plankartan. I anslutning till diket utförs två täckta stenmagasin för fördröjning före utsläpp i vägdiket utmed vägen mot Gröndal. Fördröjt dagvatten från de södra delarna av området avvattnas mot Lingsbergsvägen i sydost.

Innan byggstart för dagvattensystemet ska en anmälan om miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken göras till kommunens myndighetsnämnd för teknik och miljö (MTM).

NATURMILJÖ

Riksintresse

Planområdet ingår till en mindre del i Angarnssjöängen, ett område av riksintresse för naturvården. Detta område är en av länets värdefullaste fågelsjöar och ligger drygt 1,5 km öster om Gustavslund. Den utgör resterna av en vid flera tillfällen utdikad sjö och är idag en 5 km lång och upp till 2 km bred våtmark. Delar av området av riksintresse Angarnssjöängen med omgivning är avsatt som naturreservat enligt MB 7 kap 4 § och även som ett Natura 2000-område enligt det s k fågeldirektivet från EU.

Den del av planområdet som ingår i området av riksintresse för naturvården är området söder om Lingsbergsvägen, vilket är ianspråktaget för bebyggelse. Nya byggnad

der avses här tillkomma i anslutning till de befintliga. Planen bedöms därför inte medföra någon betydande påverkan på riksintresset.

Ingrepp som kan påverka ett Natura 2000 område är tillståndspliktiga. De ingrepp som kommer att vidtas inom Gustavslund är av en sådan art och omfattning att Angarnssjöängen inte bedöms påverkas varvid tillstånd ej krävs.

Landskapskaraktär

Gustavslund är beläget i ett för stora delar av Roslagen karaktäristiskt landskap, där topografin kännetecknas av ett småbrutet landskap med mindre bergs- och moränimpediment omgivna av planare, lägre liggande områden.

Topografi

Terrängen inom området är kuperad med några större plana partier framförallt inom planområdets västra och östra del. Terrängen lutar i huvudsak mot öster dock med en mindre del i nordväst som lutar mot nordväst.

Mark och vegetation

Enligt den översiktliga naturinventeringen för Vallentuna kommun finns inga särskilda skyddsvärda objekt inom planområdet. Söder om Lingsbergsvägen och väster om fastigheterna Lingsberg 1:18 och 1:19 utanför planområdet finns en trädbärande hagmark med yngre björkskog och spridda äldre björkar. Området är viktigt för landskapsbilden och Angarnsområdet.

En översiktlig naturinventering har tagits fram för området Gustavslund. Här redovisas kortfattat hur vegetationen och marktytor påverkas respektive tillvaratas. Mer om hur naturmiljön påverkas av nyexploateringen kan läsas i "Naturinventering Gustavslund, Vallentuna kommun 2003-12-22".

Vegetationen i områdets högre belägna delar består i huvudsak av tallskog medan lågpartierna har stort inslag av gran, björk, al och andra lövträd. I våtmarksområdena, se nedan, förekommer till stor del undervegetation som präglas av god tillgång till vatten.

Inom planområdet finns 3 våtmarker belägna i söder, nordost och nordväst. Den södra våtmarken kommer i huvudsak att bevaras intakt, men i norr kommer dock delar av våtmarkens tillrinningsyta att tas i anspråk för tomt- och gatumark. Den nordvästra våtmarken kommer delvis att omvandlas till tomtmark. Dagvatten från tomt- och gatumark kommer att ledas så att ingen nämnvärd förändring av vattenflödet till den södra och nordvästra våtmarken kommer att ske. Våtmarken i nordost har tidigare sträckt sig in i Gröndalsområdet. Delen inom Gröndal har dock fyllts upp med överskottsmassor. Den största delen av våtmarken i nordost kommer att beröras av nyexploateringen. Därigenom ändrar den karaktär från våtmark till tomtmark med möjlighet till trädgårdsplantering. Diket som går genom våtmarken i nordost kommer att flyttas ca 5-30 m till plangräns. Diket betecknas på plankartan som dike för avledning av dagvatten inom kvartersmark.

Inga särskilt skyddsvärda biotoper berörs av exploateringen inom planområdet.

Naturminne

Utanför planområdet finns ett naturminne enligt MB 7 kap 10 § i form av en äldre tall (länsstyrelsens beteckning 0115-04-009) belägen öster om Lingsbergsvägen och söder om fastigheten Lingsberg 1:12.

Trädet får ej fällas eller utsättas för direkt skadegörelse. Ej heller får andra åtgärder vidtagas som kunna menligt inverka på trädets trivsel. Ett område motsvarande trädets krona skall hållas fritt från störande föremål och konkurrerande vegetation.

KULTURMILJÖ

Riksintresse

Planområdet ligger delvis inom området Östra Vallentuna – Angarn – Vada – Össeby-Garn. Detta område, där Angarnssjöängen och dess omgivningar ingår, är av riksintresse för kulturminnesvården. Området som berörs i planen är området utmed Lingsbergsvägen från och med fastigheten Lingsberg 3:1.

Planområdet gränsar till Lingsbergsvägen, som har anor från förhistorisk tid. Lingsbergsvägen utgör den ålderdomliga landsvägen mellan Vallentuna och Vada, en grusväg som slingrar fram i landskapet och inramas av växtlighet. Landskapet har en ålderdomlig karaktär. Det är omväxlande slutet och öppet med ensamgårdar, små byar och mindre herrgårdar. Lingsbergsvägen utgör även en viktig entré till riksintresseområdet för kulturminnesvård vid Angarn och riksintresseområdet för naturvården vid Angarnssjöängen. Längre österut utmed Lingsbergsvägen finns det bäst bevarade landskapsavsnittet med landsbygdsbebyggelse i kommunen. Det värdefulla partiet av Lingsbergsvägen börjar före kurvan vid fastigheten Lingsberg 1:5. Genom att tilläggsbebyggelsen ansluts till Lingsbergsvägen söder om denna fastighet, så ökar trafiken på Lingsbergsvägen i denna del endast i begränsad omfattning. Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på riksintresset.

På fastigheten Lingsberg 1:4 finns även en äldre, till större delen bevarad stenmur utmed Lingsbergsvägen. Stenmuren mot Lingsbergsvägen ska bevaras och skyddas.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

På fastigheten Lingsberg 1:4 ligger torpet Gustavslund. Detta bedömdes kulturhistoriskt intressant enligt kulturminnesvårdsprogrammet för Vallentuna (inventering 1984). I anslutning till torpet som har tillhört Lingsberg finns en stuga från 1920-talet på äldre grund, ett stall och en timrad ekonomilänga. "Undersökning av torpet på Lingsberg 1:4" utfördes 2001-12-18 och har redovisats för Länsstyrelsen i Stockholms län, varvid det konstaterades att värdet inte kunde motivera en renovering. Torpet Gustavslund kommer därför att rivas. Torpet redovisas som objekt nr 9 på plankartan och illustrationsplanen.

Fornlämningar

Området är beläget i en bygd rik på fornlämningar och ingår som en del i ett större

fornlämningsområde med ett flertal gravar, gravfält och boplatssområden. Inom planområdet finns sammanlagt sju fornlämningar. Flera gravfält finns i direkt anslutning till Lingsbergsvägen. Fornlämningar skyddas enligt kap 2 lagen om kulturminnen. Det är enligt lagen förbjudet att utan tillstånd enligt detta kapitel rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning.

För ett större område norr om Lingsbergsvägen har efter beslut av Länsstyrelsen en arkeologisk utredning utförts av Societas Archaeologica Upsaliensis (SAU) under våren 2000. Syftet med utredningen var att upptäcka nya, icke registrerade fornlämningar. För att närmare avgränsa fornlämningarna krävs en förundersökning. Enligt utredningen finns inom planområdet sju fornlämningar varav tre är nyupptäckta. De övriga finns tidigare registrerade i fornminnesregistret som Raä 244 -247. Fornlämningarna som finns inom planområdet betecknas på plankartan och illustrationsplanen med objekt nummer 1-4 och 10-12 samt torpet Gustavslund som objekt 9. På illustrationsplanen anges även bedömt skyddsområde enligt den arkeologiska utredningen.

Fornlämningarna som ligger inom fastigheten Ormsta 1:48(fd 1:46-48) och Lingsberg 1:4, kommer i planen att ligga inom gemensamhetsanläggning och skötas av de boende. En skötselplan ska tas fram av kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen i Stockholms län.

LOKALKLIMAT

Inom planområdet finns våtmarksområden belägna i söder, nordöst och nordväst. I anslutning till våtmarker kan kallluftssjöar och dimma uppstå. Dessa olägenheter blir dock av ringa omfattning p.g.a. det torra landskapet i övrigt, dessutom är våtmarkerna högt belägna och av ringa storlek.

EMISSIONER, STÖRNINGAR

Radon

Förekomsten av yngre granit i området innebär risk för höga radonhalter i berggrunden. Radonskyddande åtgärder bör ske vid grundläggning inom planområdet för att höga radonhalter ska undvikas. Rekommenderat gränsvärde för nya och befintliga byggnader samt arbetslokaler är 200 Bq/m³ inomhusluft.

Mätning av eventuell radon kommer att göras före detaljprojektering och vid grundläggningsarbetena för respektive hus.

Erforderliga åtgärder såsom val av radontät grundläggningskonstruktion kommer att vidtagas vid detaljprojektering så att inte gränsvärdet 200 Bq/ m³ överskrids.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer har regeringen hittills meddelat miljö kvalitetsnormer för svaveldioxid, kvävedioxid, kväveoxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon

och luftpartiklar (PM10). De utsläpp som utbyggnaden av Gustavslund medför lokalt kommer att ligga långt under gränsvärdena. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den påverkan som utbyggnaden av Gustavslund kan ha på områden i Stockholms län där miljö kvalitetsnormer överskrids, dvs Stockholms innerstad, är försumbar.

Störningar från vägtrafik

Enligt gällande översiktsplan 2001 finns ett vägreservat i planområdets västra del för Arningevägens framtida sträckning som berör bl. a fastigheterna Ormsta1: 64 och 1: 142. Vägreservatet ligger ca fem meter högre i terrängen än planområdet, vilket ska beaktas ur bullersynpunkt. Med en antagen trafikmängd om ca 5500 fordon/ÅMD år 2020 på Arningevägen och under förutsättning att det är plan terräng ligger gränsen för 55 dB på uteplats på ca 45 m från vägmitt. Behov av bullerskydd utmed den framtida förlängningen av Arningevägen behandlas och åtgärdas i samband med projektering och utbyggnad av vägen. Bullerskydd uppförs då för fastigheterna Ormsta 1:64 och 1:142.

De föroreningar som tillkommer vid en exploatering genereras framför allt från den ökade trafikmängden som uppstår. Idag uppgår trafikmängden på Lingsbergsvägen till 800 fordon/ÅMD (årsmedeldygn) och på Gröndalsvägen till 500 fordon/ÅMD. Efter utbyggnad av planområdet beräknas den totala trafikmängden på Lingsbergsvägen västerut från planområdet att uppgå till ca 1500 fordon/ÅMD.

Enligt översiktliga beräkningar överskrids sannolikt inte ekvivalentnivån 55 dBA vid fasadliv för fastigheterna längs Lingsbergsvägen, vägen mot Gröndal eller vägreservatet. För vissa fastigheter överskrids dock maximalnivån 70 dBA.

För de fastigheter som berörs av att maxbullret överskrider riktvärdet föreslås planbestämmelsen m₃. Planbestämmelsen innebär att byggnader ska placeras, utformas och utföras så att maximalnivån inte överskrider 45 dBA inomhus eller 70 dBA vid uteplats. Tekniska åtgärder för att begränsa bullret inomhus är t ex att placera sovrum mot tyst sida eller att ljudisolera fönster och fasader. Noggrannare bullerberäkningar utförs i samband med bygglovsansökan för prövning av behov av bullerskyddsåtgärder.

Störningar från verksamhet

I planområdets södra del finns på fastigheten Lingsberg 1:12 verksamhetslokaler, där plåtbearbetning och lackeringsverksamhet pågår. Verksamheterna medför krav på skyddsavstånd framför allt pga risk för buller och utsläpp av trikloretylen. Den kommunala myndighetsnämnden för teknik och miljö är tillsynsmyndighet för de båda verksamheterna.

Klagomål inkom 1994 till den dåvarande miljö- och hälsoskyddsnämnden pga buller från en fläkt tillhörande lackeringsindustrin. Åtgärder vidtogs och nämnden föreskrev riktvärden för buller. Inga klagomål har inkommit till kommunen där efter. I planen föreslås med hänsyn till risk för buller att plank får uppföras i fastighetsgräns mot område för industri (J₁) samt att vall får anordnas inom område för vägreservat (T). Enligt Boverkets rapport "Bättre plats för arbete" föreslås ett skyddsavstånd till bostäder på 50 m från plåtverkstad och 200 m från lackeringsindustri med förbrukning av upp till 10 ton lösningsmedel per år.

SMHI har på uppdrag av samhällsbyggnadsförvaltningen genomfört en spridningsberäkning avseende triklöretylen från lackeringsindustrin med miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning, rapport nr 2003-59, "Miljökonsekvensbeskrivning för utsläpp till luft av triklöretylen från ALAB Lingsberg", för att utreda vad som kan vara lämpligt skyddsavstånd från lackeringsindustrin. SMHI rekommenderar ett lokalt anpassat skyddsavstånd på 100 m. Spridningsberäkningen visar att halten triklöretylen i luften kring industrin underskrider lågrisknivån, men att ett lokalt anpassat skyddsavstånd till nybyggda bostäder på 100 m kan anses motiverat pga triklöretylens hälsoskadliga egenskaper.

Mot bakgrund av SMHI's rapport föreslås lokalt anpassat skyddsavstånd om 50 m från fasad och 100 m från utsläppspunkten som anges som planbestämmelse J₁. Utsläppspunkten markeras på plankartan som m₂, som reglerar läget för utsläppspunkten.

Utifrån resultaten av genomförd miljöteknisk markundersökning över Lingsberg 1:4, där jord- och grundvattenprov tagits, bedöms de verksamheter som har bedrivits på fastigheten inte gett upphov till några omfattande miljöskador på mark och grundvattnet. Det har vid förundersökningarna inte framkommit information om att det inträffat spill av miljöfarliga ämnen inom fastigheten. Det kan dock ha förekommit mindre punktutsläpp vid ytor som använts som parkering eller skrotupplag m.m. Dessa eventuella utsläpp bedöms inte utgöra några betydande miljö- och hälsorisker. Ytjorden inom dessa ytor kan dock behöva klassificeras avseende föroreningsinnehåll som underlag för beslut om dessa massor måste skickas till avfallsdeponi. Kompletterande markundersökning behöver utföras när industribyggnaden på Lingsberg 1:4 rivits.

AVFALLSHANTERING

Sophantering sker vid varje fastighet. Köksskåpen utrustas med kärl för källsortering. Kompostering av trädgårdsavfall görs på respektive fastighet. Närmaste återvinningsstation finns strax söder om korsningen Lindholmsvägen / Lingsbergsvägen. Inom planområdet föreslås plats reserveras för återvinning av returpapper m.m inom T-området.

ENERGIFÖRSÖRJNING

Elförsörjning

Anslutning till befintligt elnät avses ske. Inom området finns en transformatorstation öster om industribyggnaden på Lingsberg 1:12. En ny transformatorstation föreslås i anslutning till bostadskvarteret söder om objekt 10.

Värmeförsörjning

För uppvärmning rekommenderas vattenburet system. En god energihushållning eftersträvas. Villor utrustas med individuell anläggning med frånluftsvärmepump för värme och tappvarmvatten. Detta medför låg energiförbrukning. Tillsatsenergi sker

med elpatron. Värmesystemet är ett vattenburet system. Total energiförbrukning mäts individuellt, vilket ger besparingseffekter.

GESTALTNINGSPROGRAM

Gestaltning

Ny bebyggelse i planen lokaliseras i huvudsak till skogsområdet norr om Lingsbergsvägen och befintlig industri. Därför bedöms den nya bebyggelsen i liten omfattning påverka kulturlandskapet.

Bebyggelsen föreslås utformas enligt ett särskilt gestaltningsprogram som redovisas på illustrationsplanen. Som planbestämmelse föreslås att gestaltningsprogram ska ligga till grund för utformning av byggnader och yttre miljö.

KRETSLOPPSANPASSADE MATERIAL/SUNDA HUS

Miljöanpassning

Målsättningen är att projektet skall uppfylla en hög grad av miljöanpassning. En miljöprofil för nyexploateringsprojekt tas fram enligt NCCs miljöledningssystem. Material väljs med hänsyn till information ur Byggtjänst miljödatabas. Analys av fuktsäkerheten i grundläggningsmetod görs under detaljprojekteringsskedet. Kontinuerliga mätningar av fukthalt i betong utförs under produktionen.

STÖRNINGAR UNDER BYGGTIDEN

Området ligger avgränsat med infart från Lingsbergsvägen via vägen mot Gröndal, varför inga exceptionella störningar kan förväntas. Under byggtiden kommer det att förekomma traditionell byggtrafik. Eventuell pålning och sprängning kommer under en tid att störa omgivningen, främst Gröndal och Ormsta. Information kommer successivt att lämnas till de boende i närområdet som kan tänkas beröras av byggnationen, för att i möjligaste mån minska de olägenheter som kan uppstå kring produktionen.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning i samarbete med Björn IM Svensson och Björn Wallgren på NCC AB.

Kristina Gewers
Plan & exploateringschef

Paula Sund
Planarkitekt

D 2007 01 16

Detaljplan för område Gustavslund vid Lingsbergsvägen

omfattande Lingsberg 1:4 och Ormsta 1:64 m fl samt delar av Lingsberg 1:2 m fl fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen har varit ute på samråd under februari-mars 2004. Efter behandling av inkomna synpunkter har planförslaget redigerats och ställs ut för granskning under februari-mars 2006. Detaljplanen beräknas antas av kommunfullmäktige under första halvåret 2006.

Genomförandetid

Området består till största delen av en sammanhållen nybyggnation av småhus på mark som ägs av NCC AB och kommunen. Produktionen beräknas att påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Området består också av enskilt ägda fastigheter vilket gör att utbyggnaden kan komma att ske successivt under en längre tid. Genomförandetiden föreslås därför till 15 år.

Huvudmannaskap

Kommunen föreslås bli huvudman för allmän platsmark (gatumark och naturområden). Vallentunavatten AB, ett dotterbolag till Roslagsvatten AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar (VA) i området. Roslagsvatten AB sköter från den 1 april 2004 vattendistribution och avloppsrening till samtliga brukare med kommunalt VA i Vallentuna kommun.

Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen svarar för genomförande av planen inom allmän platsmark, dvs löser in mark för gator och grönområden, samt upphandlar VA-utbyggnad och utbyggnad/förbättring av gatusystemet.

Inom grupphusområdet ligger VA-ledningar och vägar på kvartersmark och ska vara enskilda. Detta gäller också för grönområdena i nära anslutning till grupphusbebyggelsen samt för planerad lekplats och utrymme för bollplan. Dessa anläggningar ska ingå i en gemensamhetsanläggning.

De fornlämningar som ligger på fastigheterna Ormsta 1:48 och Lingsberg 1:4 och omfattas av gemensamhetsanläggningen ska skötas av de boende i området genom

den samfällighetsförening som ska bildas för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. En skötselplan ska tas fram av kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen i Stockholm.

Avtal

Samtidigt med att detaljplanen förs vidare för utställning behandlas förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och NCC AB. Godkänt exploateringsavtal ska föreligga innan detaljplanen tas upp för godkännande. Exploateringsavtalet reglerar marköverföringar samt ekonomiska och tekniska frågor beträffande genomförandet av detaljplanen.

Förslag till avtal om fastighetsreglering (marköverföring) inom J₁ -, T och B₂- område har upprättats mellan kommunen och Gröndals Förvaltnings AB, ägare av fastigheten Lingsberg 1:12.

Avtal för fastighetsreglering för att utöka befintliga bostadsfastigheter söder om gång- och cykelvägen regleras i särskilda avtal mellan kommunen och berörda ägare till fastigheterna Ormsta 2:1 och 3:1.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Den allmänna platsmarken samt kvartersmark för allmänt ändamål (vägreservat T), som kommunen inte redan äger ska överföras till en kommunägd fastighet. NCC AB och Gröndals Förvaltnings AB är de fastighetsägare som berörs av detta och marköverföringar har reglerats i exploateringsavtal respektive avtal om fastighetsreglering.

På sikt kan även ett mindre naturområde, NATUR, som ägs av Stockholms stad komma att överföras till kommunägd fastighet.

Marken inom grupphusområdet ägs av NCC AB (Lingsberg 1:4) och kommunen (Ormsta 1:48) samt en mindre del av Stockholms stad (Lingsberg 1:62). Genom fastighetsreglering (marköverföring) och avstyckning ska nya bostadstomter bildas. Inom områden med bestämmelsen "g" på plankartan ska en gemensamhetsanläggning för vägar, va, dagvatten, grönytor, lekplats, m. m. bildas.

För att erhålla en mer ändamålsenlig fastighetsindelning och för att få en bra sträckning av den nya gång- och cykelvägen föreslås ett markbyte med ägaren av Lingsberg 1:12, Gröndals Förvaltning AB och kommunen såsom ägare av Ormsta 1:48.

Även befintliga fastigheter norr om Lingsbergsvägen (söder om gång- och cykelvägen) ges möjlighet, att genom fastighetsreglering, förvärva mark för att bilda fastigheter enligt planförslaget.

Fastighetsägarna i området ansöker om och bekostar fastighetsreglering och avstyckning av tomter från egna fastigheter. Detsamma gäller inrättande av gemensamhetsanläggningar för de föreslagna tomtinfarterna från Lingsbergsvägen.

Ledningsrätten (0115-00/59) för allmänna VA-ledningar inom området ska omprövas att även omfatta ny överföringsledning för spillvatten som ska byggas inom området som betecknas som "T, vägreservat " samt ny pumpstation för spillvatten som betecknas som "E₂, teknisk anläggning".

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avloppsförsörjning

Allmänna vatten- och avloppsledningar finns utbyggda längs Lingsbergsvägen och huvudgatan fram till Gröndal. Vissa av fastigheterna längs Lingsbergsvägen är redan anslutna.

Förbindelsepunkter för grupphusområdet kommer att upprättas längs huvudgatan till Gröndal i anslutning till infarterna till respektive område.

En ny pumpstation ska anläggas inom område med beteckningen E₂ på plankartan.

En ny överföringsledning för spillvatten till huvudnätet för vatten och avlopp i Haga II (Tulevägen) ska byggas längs GC-vägen i vägreservatet T.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas lokalt.

Dagvatten från tomtmark förutsätts bli omhändertaget inom respektive fastighet. Vattnen från takytor och hårdgjorda ytor avleds till stenmagasin för infiltration/ perkolation eller vegetationsklädd mark.

Inom grupphusområdet avleds dagvatten genom öppna diken med dräneringsledningar. Detta ger möjlighet till fördröjning och infiltration/ perkolation. För att utjämna och minska vattenflödet utefter sträckorna finns även perkolations-/ fördröjningsmagasin som utförs som stenmagasin.

Fördröjt dagvatten avleds från grupphusområdet dels till de befintliga våtmarkerna som är belägna intill områdets norra respektive sydvästra del och dels mot vägdiket utmed vägen mot Gröndal. Fördröjt dagvatten från de södra delarna av området avvattnas mot Lingsbergsvägen i sydost.

Åtgärderna på fastigheterna ska vara sådana att de naturliga yt- och grundvattenströmmarna behålls där så är möjligt. Åtgärderna får inte utföras på sådant sätt att de framkallar problem för andra fastigheter.

Vid infarten till området anläggs en dagvattendamm inom den blivande gemensamhetsanläggningens område. Provtagningen kan här ske av vattenkvaliteten. Innan byggstart för dagvattensystemet ska en anmälan om miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken göras till kommunens myndighetsnämnd för teknik och miljö (MTM), då utsläpp av dagvatten från detaljplanerat område betraktas som anmälningspliktig verksamhet. MTM kan ställa krav på kontroll av reningen av dagvattnet enligt det kontrollprogram som ska inlämnas till nämnden tillsammans med anmälan.

Gator

Den befintliga bebyggelsen i planområdets södra del ska trafikmatas via Lingsbergsvägen. För dessa föreslås, i så stor omfattning som möjligt, gemensamma utfarter mot Lingsbergsvägen.

Den nya grupphusbebyggelsen ska trafikmatas från Lingsbergsvägen via vägen mot Gröndal, som är huvudgata inom planområdet. Denna väg tjänar dessutom som tillfartsväg till Gröndalsområdet.

De vägar som ska ingå i gemensamhetsanläggningen för grupphusområdet ska samnyttjas av gående, cyklande och biltrafik. Det föreslagna vägområdet uppgår till 8,0 meter, varav 4,0 meter är körbana.

Genom området, inom det sydvästliga skogspartiet, föreslås en separat gång- och cykelväg i öst - västlig riktning. Denna gc-väg, 3 meter bred, utgör förbindelse med Ormsta och Vallentuna centrum. Inom området, mellan bostadskvarteren, anläggs en gångväg.

I "Översiktsplan 2001" anges ett reservat för Arningevägens förlängning öster om Hagaområdet som planerad vägsträckning på lång sikt. Det innebär att en utbyggnad av vägen kan komma att ske i framtiden. Detta markreservat redovisas på plankartan som "T, vägreservat".

Avfart från en i framtiden förlängd Arningeväg österut via Gustavslund kan antingen ske vid Lingsbergsvägen eller via det föreslagna vägreservatet i öst-västlig riktning. Den eventuella nya vägsträckningen i öst-västlig riktning redovisas som "T, vägreservat" i planförslaget. I planen anges att gång- och cykelväg får anordnas inom område för vägreservat (T) innan en eventuell utbyggnad av vägen sker.

I planen anges även att vall samt plats för återvinning av returpapper mm får anordnas inom område för vägreservat (T) innan en eventuell utbyggnad av vägen sker.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningskostnader för markåtkomst inför utbyggnad av allmänna anläggningar samt för bildande av bostadsfastigheter och gemensamhetsanläggning inom grupphusområdet ska regleras i exploateringsavtal mellan NCC AB och kommunen.

Inom kvartersmark för enskilt bebyggande (inom B₂-område) betalas fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar av respektive markägare. Ersättningar för mark i samband med fastighetsreglering mellan kommunen och ägarna av Lingsberg 1:2 och 1:12 samt Ormsta 2:1 och 3:1 ska regleras i särskilda avtal.

Gatukostnader

Kostnaden för utbyggnad av vägar inom grupphusområdet samt för gång- och cykelvägen ska regleras i exploateringsavtal mellan NCC AB och kommunen. Övriga fastighetsägare betalar inga gatukostnader annat än utbyggnad av infartsvägar på de egna fastigheterna.

Anläggningsavgift för VA

Inom grupphusområdet ska kostnaden för utbyggnad av de gemensamma anläggningarna regleras i ett exploateringsavtal mellan NCC AB, kommunen och Vallentunavatten AB.

Övriga fastighetsägare ska stå för kostnaderna för VA-anläggningen genom debitering av anläggningsavgift för anslutning till kommunens VA-nät enligt gällande VA-taxa. Enligt gällande VA-taxa 2005 ska ägaren till en villatomt, 1 200 m², för närvarande betala ca 115 000 kronor inkl moms för anslutning till kommunens VA-nät.

Förbindelsepunkt för dagvatten från fastigheterna kommer inte att upprättas. Dagvatten från fastigheter ska omhändertas lokalt på markägarnas bekostnad.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Kristina Gewers
Plan & exploateringschef

Paula Sund
Planarkitekt