

Kommunfullmäktige

26 november 2001

Antagande av detaljplan Gröndal

KF § 104

Dnr 1996.037 214

INKOM LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN Planenheten 2001-12-06 1933-01-67589	28/12
---	-------

1932-01-37792/444
CH

Beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Gröndal.

Lantmäterimyndigheter

Stockholms län

Ink: 2002-01-15

Dnr.....

Ärendet

Ärendet avser detaljplan för området GRÖNDAL omfattande del av Lingsberg 1:16 och 1:62, Lingsberg 1:6, 1:63-1:84, 1:86-91, 1:93-1:113 och 1:115 m.fl. fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

I översiktsplan 90 anges att Gröndalsområdet avses omvandlas från fritidshus till permanentus. I program för omvandlingsområden som godkändes av kommunfullmäktige 1992-03-02 föreslås att planläggning för permanentboende sker för Gröndalsområdet. I förslag till översiktsplan 2001 (utställningshandling) redovisas Gröndalsområdet som bostadsområde.

För Gröndal gäller byggnadsplan för fritidshus fastställd 61-10-21. Nuvarande planbestämmelser innebär att huvudbyggnad om högst 45 m² och uthus om högst 30 m² får uppföras. Minsta tomtstorlek är 2 500 m². Fastigheterna Lingsberg 1:6 och 1:16 är inte tidigare detaljplanelagda.

Tidigare beslut, planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 1992-10-21 dåvarande stadsarkitektkontoret i uppdrag att i samarbete med övriga tekniska kontor utföra planutredning för Gröndal för att belysa kostnader för planläggning och genomförande. År 1993 gjordes en enkät som visade att 65 % bodde permanent eller önskade bo permanent i området. Byggnadsnämnden beslutade 1994-04-28 att detaljplan för Gröndal skulle tas fram.

Programsamråd

Programsamråd med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten m.fl. har skett i samband med planprocessen för översiktsplan 90.

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har
vunnit lagakraft
den 27 december
2001

Vallentuna
Samhällsbygg-
nad förvaltning

Bengt Eriksson

Planprocessen för Gröndalsområdet inleddes med att de tekniska kontoren träffade de boende i Gröndal och angränsande fastigheter. Vid mötena visades alternativa skisser på hur tomter kan delas och hur tilläggsbebyggelse kan förläggas och utformas.

Vid mötena framkom att de flesta bor/vill bo permanent i området samtidigt som de är mycket måna om att bevara områdets karaktär. Några ville ha möjlighet att dela tomten, medan andra inte ville att området skulle kunna förtätas. De flesta var positiva till

Fotokopians överensstämmelse
med originalen intygas:

Anita Lagerberg

42 (68)

0115-PO1/1126

Forts § 104

tilläggsbebyggelse väster om området, men man ville inte att den skulle utgöras av radhus.

Beträffande va-lösningen var många positiva till kommunalt vatten och avlopp. Några ville att området ska ingå i kommunalt verksamhetsområde, men många var positiva till en samfällighet för det lokala nätet i området. Man ville dock ha de ekonomiska förutsättningarna bättre belysta. Några hade problem med att klara kostnaderna för va-anslutning.

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden har den 16 oktober 2001 godkänt detaljplanen upprättad 2001-06-20 samt överlämnat den till kommunfullmäktige för antagande.

Kommunstabens synpunkter

Kommunstaben har inga erinringar mot samhällsbyggnadsnämndens förslag att kommunfullmäktige skall anta detaljplanen för Gröndal

Ärendets tidigare behandling

Arbetsutskottet har den 25 oktober § 152 beslutat i enlighet med kommunstabens förslag.

Kommunstyrelsen har den 12 november § 182 beslutat i enlighet med arbetsutskottets förslag.

Yrkanden vid kommunfullmäktiges sammanträde den 26 november

Ove Ekström yrkar att planen återremitteras så att det ges möjlighet för fastigheten Lingsberg att strykas.

Bo Ivgren (m) berömde förvaltningens arbete i planarbetet och yrkar bifall till kommunstyrelsens beslut.

Beslutsgång

Ordförande Jan Birgersson ställer proposition på återremiss yrkandet och finner att kommunfullmäktige avslår det och beslutar i enlighet med kommunstyrelsen förslag.

Handlingar i ärendet

1. Antagandehandlingar inkl. karta
2. Genomförandebeskrivning
3. Utlåtanden

B AM k

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2002 -01- 15

Dnr.....

Detaljplan för området **GRÖNDAL** omfattande del av Lingsberg 1:16 och 1:62, Lingsberg 1:6, 1:63-1:84, 1:86-91, 1:93-1:113 och 1:115 m.fl. fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Laga karta med planbestämmelser i skala 1:1000
Planbeskrivning med miljöbedömning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att planlägga området för permanentboende sedan vatten- och avloppsförsörjningen för Gröndalsområdet ordnats.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget öster om Vallentuna tätort, ca 2 km öster om Lindholmsvägen. Fritidshusområdet Gröndal innehåller 50 tomter. I planområdet ingår även de angränsande fastigheterna Lingsberg 1:6 och 1:16. Området kan totalt omfatta 55 bostadsfastigheter. Planområdet omfattar en areal om ca 27 ha.

Markägförhållanden

Kvartersmarken inom planområdet är privatägd. Den allmänna platsmarken ägs huvudsakligen av Stockholm stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan 90 anges att Gröndalsområdet avses omvandlas från fritidshus till permanentus. I program för omvandlingsområden som

Antagen av
KF 2001-11-26

Laga kraft
2001-12-27

Intygas:
Bengt Eriksson

godkändes av kommunfullmäktige 1992-03-02 föreslås att planläggning för permanentboende sker för Gröndalsområdet. I förslag till översiktsplan 2001 (utställningshandling) redovisas Gröndalsområdet som bostadsområde.

Detaljplaner

För Gröndal gäller byggnadsplan för fritidshus fastställd 61-10-21. Nuvarande planbestämmelser innebär att huvudbyggnad om högst 45 m² och uthus om högst 30 m² får uppföras. Minsta tomtstorlek är 2 500 m². Fastigheterna Lingsberg 1:6 och 1:16 är inte tidigare detaljplanlagda.

Tidigare beslut, planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 1992-10-21 dåvarande stadsarkitektkontoret i uppdrag att i samarbete med övriga tekniska kontor utföra planutredning för Gröndal för att belysa kostnader för planläggning och genomförande. År 1993 gjordes en enkät som visade att 65 % bodde permanent eller önskade bo permanent i området. Byggnadsnämnden beslutade 1994-04-28 att detaljplan för Gröndal skulle tas fram.

Programsamråd

Programsamråd med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten m.fl. har skett i samband med planprocessen för översiktsplan 90.

Planprocessen för Gröndalsområdet inleddes med att de tekniska kontoren träffade de boende i Gröndal och angränsande fastigheter. Vid mötena visades alternativa skisser på hur tomter kan delas och hur tilläggsbebyggelse kan förläggas och utformas.

Vid mötena framkom att de flesta bor/vill bo permanent i området samtidigt som de är mycket måna om att bevara områdets karaktär. Några ville ha möjlighet att dela tomten, medan andra inte ville att området skulle kunna förtätas. De flesta var positiva till tilläggsbebyggelse väster om området, men man ville inte att den skulle utgöras av radhus.

Beträffande va-lösningen var många positiva till kommunalt vatten och avlopp. Några ville att området ska ingå i kommunalt verksamhetsområde, men många var positiva till en samfällighet för det lokala nätet i området. Man ville dock ha de ekonomiska förutsättningarna bättre belysta. Några hade problem med att klara kostnaderna för va-anslutning.

Samråd

Detaljplanen var utsänd för samråd under tiden 96-02-22--96-04-18. Inkomna synpunkter framgår av samrådsredogörelsen.

Efter samrådet har de boende i området ansökt om anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning för gemensamma vägar (Lingsberg ga:2) respektive va-ledningar (Lingsberg ga:3). Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Gröndals samfällighetsförening.

Gröndals samfällighetsförening har ansökt om skyndsamt handläggande av ny detaljplan för området Gröndal. Utbyggnad av va-ledningar i området beräknas vara klara 2001-09-15. Samfälligheten anför att tomtstorleken minst 2 500 m² ej ska ändras. De önskar en byggrätt om 200+50 m², alternativt 180+70 m² för de som önskar behålla befintlig byggnad.

Fastigheten Lingsberg 1:6 ingick i detaljplanen även i samrådsskedet.

Fastigheten Lingsberg 1:16 ingår i ovanstående gemensamhetsanläggningar. Ägaren har i en skrivelse anmält intresse för att fastigheten ska ingå i detaljplanen för Gröndal. Angränsande fastighetsägare har tillskrivits och beretts möjlighet att inkomma med synpunkter på tillkommande bebyggelse.

Representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen har träffat de fastighetsägare som berörs av den ändrade tillfartsvägen och dessa har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter på vägdragningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Grundförhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökningar består marken huvudsakligen av morän. Det centrala höjdpartiet har stort inslag av silt och lera. I de lägre liggande partierna utgörs marken av lera. Berget, som består av sedimentgnejs och yngre granit, går i dagen eller har endast tunna jordlager.

Topografi, vegetation

Området är kuperat med rik trädvegetation. Marken inom planområdet varierar mellan + 17 och + 40 meter.

Bebyggelsens omfattning

Fastighetsägarna är angelägen om att behålla området karaktär med stora uppvuxna tomter. Detaljplanen innebär ingen förtätning, d.v.s. minsta tomtstorlek 2 500 m² bibehålles.

Planområdet omfattar även fastigheterna Lingsberg 1:6 och 1:16. Lingsberg 1:16 föreslås kunna indelas i 4 tomter om minst 2 500 m². Lingsberg 1:6 kan bebyggas i samma omfattning som övriga tomter med bibehållande av det befintliga torpet, se vidare rubriken kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i miljöbedömningen

Karaktäristiskt för området är bl.a. att man ofta har separat gäststuga. Detaljplanen medger byggrätt för enbostadshus med såväl additionsbostad som garage / carport / förråd. Istället för additionsbostad får, där så bedöms lämpligt, byggnad för kompletterande icke störande eller trafikalande verksamhet uppföras.

På varje tomt får uppföras en familjebostad (huvudbyggnad) och en additionsbostad om högst 70 m². Additionsbostaden kan utgöra separat byggnad eller vara sammanbyggd med familjebostaden. Största byggnadsarea och största bruttoarea är för familjebostad och additionsbostad tillsammans sammanlagt 250 m² respektive 300 m². Dessutom tillkommer 80 m² för garage / carport / förråd.

Huvudbyggnader får uppföras i en våning jämte inredd vind. Där terrängens lutning så medger, får därutöver sluttningsvåning uppföras. Friliggande additionsbostad och garage / carport / förråd får uppföras i högst en våning utan inredd vind.

Beträffande "prickmarken", d.v.s. del av tomt som inte får bebyggas, föreslås minskning jämfört med gällande plan. Mot allmän plats (gata och natur) föreslås prickmark om sex meter. I gatukorsningar och vid mycket starkt kuperad tomtmark föreslås utökad prickmark.

Tekniska anläggningar

För områdets elförsörjning föreslås den befintliga transformatorstationen i korsningen Rävtingen-Gröndalsvägen kompletteras med en transformatorstation söder om fastigheten Lingsberg 1:70.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i centrala Vallentuna. Tomt för ytterligare förskola finns planlagd i detaljplanen för Haga 1. Planarbete pågår för Hagaskolan och förskola söder om Lingsbergvägen och norr om idrottsplatsen.

Tillgänglighet

Området är mycket kuperat och avsteg från handikappkraven bör undvikas. Avvägning mellan anpassning till terrängen och en god handikapptillgänglighet görs vid bygglovsprövningen.

Skyddsrum

Området är inte beläget inom skyddsrumsort.

Biltrafik och parkering

Vägverket har ställt krav på bl.a. förbättring av Gröndalsvägens utfart på Lingsbergsvägen. Lingsbergsvägen är emellertid kulturhistoriskt värdefull och bör bevaras med i huvudsak nuvarande karaktär med hänsyn till landskapsbilden. I direkt anslutning till Lingsbergsvägen finns också flera gravfält.

Gröndalsområdet föreslås istället trafikmatas via en ny väg över fastigheten Lingsberg 1:4. Denna väg kommer att planläggas i en kommande detaljplan för bebyggelse på denna och angränsande fastigheter. Tillfarten avses genom avtal med ägaren till Lingsberg 1:4 och tillstånd från Vägverket (ändrad utfart) byggas ut samtidigt med valedningarna.

Det krävs viss förbättring av vägarna inom området och nybyggnad av vissa vändplaner och mötesplatser för att kraven från renhållningen och räddningstjänsten ska vara uppfyllda. Förbättringarna rymms inom befintligt vägområde.

Som parkeringsnorm föreslås 2 bilplatser per fastighet. För villa med additionsbostad ska 3 bilplatser kunna anordnas.

Kollektivtrafik

På Lingsbergsvägen finns idag skolbusstrafik. Avståndet till befintlig kollektivtrafik på Lindholmsvägen är ca 1,5 km. Vid en fortsatt utbyggnad av nordöstra Ormsta finns det planer på att förlänga befintlig busslinje längre österut.

Gång- och cykeltrafik

Möjligheterna att ordna gc-väg till bl.a. Ormstaskolan kommer att studeras i den kommande detaljplanen för Lingsberg 1:4 m.fl. fastigheter.

Vatten och avlopp, brandvatten

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät med kommunala överföringsledningar för vatten och spillvatten över fastigheten Lingsberg 1:4.

Lokalnätet inom området utformas med LPS-system d.v.s. uppvärmda, grunt förlagda ledningar med pump på den enskilda fastigheten. Nätet ansluts till kommunala ledningar vid Gröndalsvägens anslutning till den nya tillfartsvägen.

Två alternativbrandposter kommer att anordnas för brandvattenförsörjningen, en belägen vid den nya tillfartsvägens anslutning till Gröndalsvägen och en i korsningen Gröndalsvägen-Rävstigen.

MILJÖBEDÖMNING

KULTURMILJÖ

Riksintresse

Gröndal ligger i direkt anslutning till och ingår delvis i ett område som är av riksintresse med hänsyn till kulturminnesvården, Angarn – Vada – Össeby-Garn. Området är rikt på fornlämningar från främst järnåldern, huvudsakligen gravfält. Lingsbergsvägen är den ålderdomliga landsvägen mellan Vallentuna och Vada. Landskapet är öppet med ensamgårdar, små byar och mindre herrgårdar och har en ålderdomlig karaktär. Den nya tillfarten till Gröndal innebär att trafiken på Lingsbergsvägen minskar öster om den nya tillfarten. I detaljplanen föreslås också en ca 40 meter bred skyddszon mellan Lingsbergsvägen och nytillkommande bebyggelse på Lingsberg 1:6.

Fornlämningar

För ett större område norr om Lingsbergsvägen har efter beslut av Länsstyrelsen en arkeologisk utredning gjorts av Societas Archaeologia Upsaliensis (SAU) under april och maj månad 2000. Enligt utredningen fanns det inga fornlämningar inom Gröndalsområdet. Inom övriga delar av undersökningsområdet finns sju tidigare kända fornlämningar och fem nytillkomna möjliga fornlämningar. Objekt 7 (fornlämningen Raä 425) och objekt 13 (möjlig stensträng) ligger i anslutning till läget för ledningar för vatten och avlopp samt ny tillfartsväg. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har i en skrivelse daterad 2001-04-06

anfört att planerad sträckning för ledning och väg kan lämnas utan erinran ur fornminnessynpunkt.

Sydväst om planområdet finns gravfälten R 241 och R 244, stensättningen R 425 samt undersökta och borttagna stensättningar R 243. Öster om planområdet finns söder om Lingsbergsvägen R 254 stensättningar.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

På fastigheten Lingsberg 1:6 finns torpet Lövlunda som betecknats som värdefullt i landsantikvariens bebyggelseinventering, la 28. Torpet har tillhört Lingsberg och är en välbevarad knuttimrad och rödfärgad enkelstuga. Torpet har åsatts planbestämmelsen q – "Särskilt värdefull bebyggelse, byggnaden får ej förvanskas". Fastigheten har i övrigt åsatts planbestämmelsen k – "Bebyggelse ska anpassas till befintlig värdefull bebyggelse".

Gestaltningprogram

Detaljplanen innehåller inga planbestämmelser om utformning av bebyggelsen i området med undantag för ovan nämnda fastighet Lingsberg 1:6. Den befintliga bebyggelsen består i stor utsträckning av mindre fritidshus i trä. De stora tomterna och den rika grönskan innebär att grönskan dominerar över bebyggelsen, något som fastighetsägarna är angelägna om att bevara. Det finns goda förutsättningar att behålla denna karaktär med måttligt stora hus på rymliga uppvuxna tomter, minst 2 500 m² enligt planbestämmelserna. Vid mycket starkt kuperad tomtmark föreslås utökad prickmark för att behålla områdets "lummiga karaktär".

Byggrätten enligt detaljplanen medger relativt stora hus. Planbestämmelserna innebär att hushöjden begränsas eftersom de nya husen får uppföras i en våning dock jämte vind samt dessutom, där terrängen så medger, en suterrängvåning. Planbestämmelserna medger även att de befintliga fritidshusen i de flesta fall kan bevaras inom ramen för byggrätten som additionsbostad e.dyl.

För att behålla den småskaliga karaktären och få en god helhetsverkan bl.a. genom en anpassning till de befintliga husen föreslås följande rekommendationer för utformning av den nya bebyggelsen:

- Stora byggnader bör inte utformas som en dominerande volym. Det är önskvärt att husen utformas i flera volymer som adderas till varandra för att bryta ner skalan. Detta ökar också möjligheterna att anpassa byggnaderna till den kuperade terrängen och minska markingreppen.

- I sluttande terräng bör husen ej utformas med kvadratisk plan utan hellre med långsmal rektangulär form och med förläggning längs med nivåkurvorna för att nå bästa möjliga anpassning till terrängen.
- Det är bättre att byggnaderna utformas med hög sockel / suter-rängvåning i sluttande terräng än att markuppfyllnad sker.
- Samordning av takform och takfärg betyder mycket för att ge en sammanhållen karaktär i ett bebyggelseområde. Det är särskilt viktigt i ett område där taken syns tydligt på grund av stora höjdskillnader. Sadeltak utan tunga inklädnader av takfoten är vanligt förekommande i den befintliga bebyggelsen. Därför rekommenderas sadeltak klädda med tegel- eller betongpannor i tegelfärg.
- Trä är ett vanligt fasadmaterial i området och rekommenderas därför.
- Färgsättningen bör inte bryta alltför hårt mot naturens färger. Slamfärger är vackra, billiga, miljövänliga och åldras väl och skulle i olika nyanser kunna ge en behaglig variation av milda färger i området.

Detta gestaltungsprogram avses redovisas på ett informationsblad som, i samband med att detaljplanen fastställs, skickas ut till fastighetsägarna med inbjudan till rådgivning inför upprättande av bygglovhandlingar.

NATUR

Riksintresse

Gröndal ligger i direkt anslutning till ett område som är av riksintresse med hänsyn till naturvården, Angarnssjöängen - Vadadalen. Dalgången, från Helgösjön i norr till Angarnssjöängen i söder, hyser länets största periodiskt översvämmade hävdade marker. Angarnssjöängen som ligger öster om planområdet är en av länets värdefullaste fågelsjöar och utgör naturreservat.

Strandskydd

För Ubbysjön, som är belägen nordväst om planområdet, gäller strandskydd om 100 meter. Detta berör fastigheten Lingsberg 1:16. Den del som omfattas av strandskydd ingår inte i planområdet och någon förändring av strandskyddet föreslås inte.

Värdefull natur

Mellan Gröndal och Upprätta-Lingsberg finns ett stort blandskogsområde som i söder övergår i öppen betesmark. Det är önskvärt att

området även fortsättningsvis betas med hänsyn till kulturmiljö- och landskapsvård. Området är av regionalt intresse för naturvården.

Det finns en botanisk inventering vid Ubbysjön-Norrörp-Lingsberg från 1992. Ubbysjöns omgivning har potentiellt naturvårds- och kulturmiljövärde. Enligt befintliga naturinventeringar finns inga särskilda objekt inom planområdet. Ubbysjön är intressant för fåglar, men har endast en liten vattenspegel i sydost. Skogen har i söder avverkats ända ner till sjön.

De stora tomterna ger möjlighet att bevara befintlig trädvegetation.

Grönområden

Grönområdena inom planområdet enligt gällande byggnadsplan föreslås bibehållas. Mellan befintliga tomter och de nya tomterna på Lingsberg 1:16 och längs denna fastighets västra gräns öreslås ett sex meter brett naturmarksområde. Detta ansluter till befintliga naturmarksområden och till Ubbysjön.

VATTEN OCH AVLOPP

Befintliga enskilda lösningar

Markförhållandena är ogynnsamma ur va-synpunkt med alltför finkornig morän och högt grundvatten. I de centrala delarna har marken stort inslag av siltlera och är klart olämplig för infiltration. Området innehåller många gamla och otidsenliga avloppsanläggningar. Saneringsbehovet för området är stort och det kraftigt ökande permanentboendet har förvärrat problemen.

Kommunalt vatten och avlopp

Detaljplanen innebär att de flesta hushållen ansluts till kommunens va-nät. Övriga hushåll kommer att successivt anslutas allt eftersom fritidsboende övergår till permanentboende. Detaljplanen innehåller en administrativ planbestämmelse att bygglov inte får ges förrän anslutning till gemensamma va-ledningar skett.

Recipienten Angarnssjöängen kommer att avlastas eftersom hushållen står för en stor del av gödningen. Genomförandet av denna detaljplan bidrar således till att skydda naturreservatet Angarnssjöängen. Vidare bortfaller risken att få förorenat dricksvatten.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt.

ÖVRIGT

Energi

Anslutning till befintligt elnät avses ske. För uppvärmning rekommenderas vattenburet system.

Avfall


Sophantering sker vid varje fastighet. Närmaste återvinningsstation finns strax söder om korsningen Lindholmsvägen/Lingsbergsvägen.

Medverkande tjänsteman

I planarbetet har deltagit miljöinspektör Anders Foureaux.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning


Kristina Berglund
Stadsarkitekt


Margareta Ekman
Planarkitekt

REDAKTIONELL ÄNDRING

Detaljplanen har ändrats redaktionellt efter utställningen. Ändringen berör fastigheten Lingsberg 1:6.

För att förtydliga fastighetens framtida anslutning till den gemensamma vägen i norr föreslås hela östra gränsen få utfartsförbud. Samtidigt utgår föreslagen hörnavskärning.

För att förtydliga att fastigheten, som är bebyggd med ett torp, inte ska kunna delas föreslås detaljplanen kompletteras med en planbestämmelse om att tomten inte får delas.

Detaljplan för Gröndal, omfattande del av Lingsberg 1:16 och 1:62 samt Lingsberg 1:6, 1:63-84, 1:86-91, 1:93-113 och 1:115 m fl fastigheter i Valentuna kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses vara utställd för granskning under sommaren/hösten 2001. Efter godkännande av samhällsbyggnadsnämnden kan antagande av kommunfullmäktige ske tidigast i november 2001.

Genomförandetid

Området består av privatägda fastigheter vilket gör att utbyggnaden av området kommer att ske successivt under en längre tid. Genomförandetiden föreslås därför till 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark (vägmark och naturområden) inom planområdet. Grönområdena på allmän platsmark inom planområdet tillhör i huvudsak fastigheten Lingsberg 1:62, som ägs av Stockholms stad.

Som huvudman för vägar inom planområdet samt för gemensamma vatten- och spillvattenledningar från anslutningspunkt har för fastigheterna inom planområdet bildats en gemensamhetsanläggning förvaltd av en samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Fastighetsägarna svarar genom samfällighetsföreningen för utbyggnad, drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet. Fastighetsägarna ansvarar själva för utbyggnad, drift och underhåll av servisledningar inkl avloppspumpar på kvartersmark som utgör egen tomt.

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar fram till anslutningspunkt i sydvästra delen av planområdet.

Avtal

Innan detaljplanen förs vidare till kommunfullmäktige för antagande skall ett exploateringsavtal finnas upprättat mellan fastighetsägarna genom samfällighetsföreningen och kommunen. Detta avtal skall reglera genomförandefrågor och därtill hörande ekonomiska frågor beträffande genomförandet av detaljplanen.

Antagen av

KF 2001-11-26

Laga kraft

2001-12-27

Intygas:

Britt Eriksson

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering kan erfordras för överföring av väg- och naturmark enligt detaljplaneförslaget från enskilt ägda fastigheter till gemensamt ägd fastighet (gemensamhetsanläggning). En stor del av det interna vägnätet ägs av Lingsberg s:1, med Lingsberg 1:2 som största andelsägare med 76,75 %. Lingsberg 1:62 (naturmark) ägs av Stockholms stad liksom Lingsberg 1:2.

Fastighetsägarna i området ansöker om och bekostar ev erforderliga fastighetsregleringar avseende tomtmark mellan enskilt ägda fastigheter enligt den antagna detaljplanen.

Samfällighetsförening

En samfällighetsförening för förvaltning av de gemensamma anläggningarna inom planområdet har bildats vid sammanträde med samtliga delägande fastighetsägare, 2000-10-23. Gemensamhetsanläggningen är uppdelad i Lingsberg ga:2 (vägar) och Lingsberg ga:3 (VA-ledningar). I Lingsberg ga:2 deltar samtliga (51) fastigheter och i Lingsberg ga:3 deltar 38 fastigheter. Utträde eller senare anslutning kan ske genom överenskommelse

Medlemmarnas rätt att delta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsförvaltning på föreningsstämma.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-utredning

Området ansluts till kommunens allmänna vatten- och spillvattensystem vid förbindelsepunkt i områdets sydvästra del. Dagvattnet förutsätts omhändertas lokalt. Spillvattnet bortleds i tryckavloppssystem, där varje fastighet förses med en pumpenhet. Samfällighetsföreningen svarar för anläggning och drift av VA-systemet inom detaljplaneområdet.

Brandvatten

Brandförsvaret har accepterat två s k alternativ-brandposter varav den ena föreslås anläggas vid områdets förbindelsepunkt i anslutning till det lokala vägsystemet i områdets sydvästra del.

Det angivna utförandet förutsätter att vändningsmöjligheter för tunga fordon tillgodoses och att vägsystemet förbättras (bl a genom mötesplatser).

EKONOMISKA FRÅGOR

Vägutbyggnad

Erforderliga åtgärder på befintligt vägnät skall utföras av samfällighetsföreningen, som fördelar kostnaderna härför på delägande fastigheter efter andelstal. Släntintrång på tomtmark kan bli nödvändigt i vissa fall beroende på terrängförhållandena.

Föreningen åtar sig vidare att vid kommunens avrop bygga ut väg (ca 450 m) över ledningsområdet från Lingsbergsvägen till tomtområdets sydvästra del, vilken väg dels skall tjäna som ny tillfartsväg till Gröndal, dels som väg till kommande bostadsbebyggelse i området mellan Haga och Gröndal.

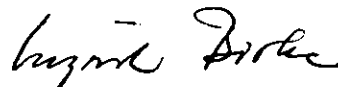
VA-utbyggnad

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2001-04-24 ett avtal med Gröndals samfällighetsförening om anslutning av Gröndals tomtområde till kommunens VA-nät. Föreningen åtar sig att utföra och har handlat upp utbyggnad av kommunens allmänna huvudledningar från Lingsbergsvägen till förbindelsepunkt i områdets sydvästra del (ca 550 m). Ledningsarbetena skall vara utförda senast 2001-09-15.

I avtalet mellan kommunen och samfällighetsföreningen regleras även anslutningsavgifter till kommunen. Enligt avtalet skall föreningen erlägga anläggningsavgift till kommunen för de fastigheter som beräknas anslutas till VA-systemet.

Fastighetsägarna skall erlägga motsvarande anläggningsavgift till föreningen, f n 16 000 kr exkl moms per fastighet. Härutöver tillkommer kostnader för det interna VA-systemet inom planområdet som administreras av samfällighetsföreningen. Kostnaderna fördelas efter andelstal. Fastighetsägarna bekostar vidare servisledning och pumpenhet inom sina resp fastigheter.

VALLENTUNA KOMMUNS SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNING



Ingfid Birke
Exploateringsingenjör