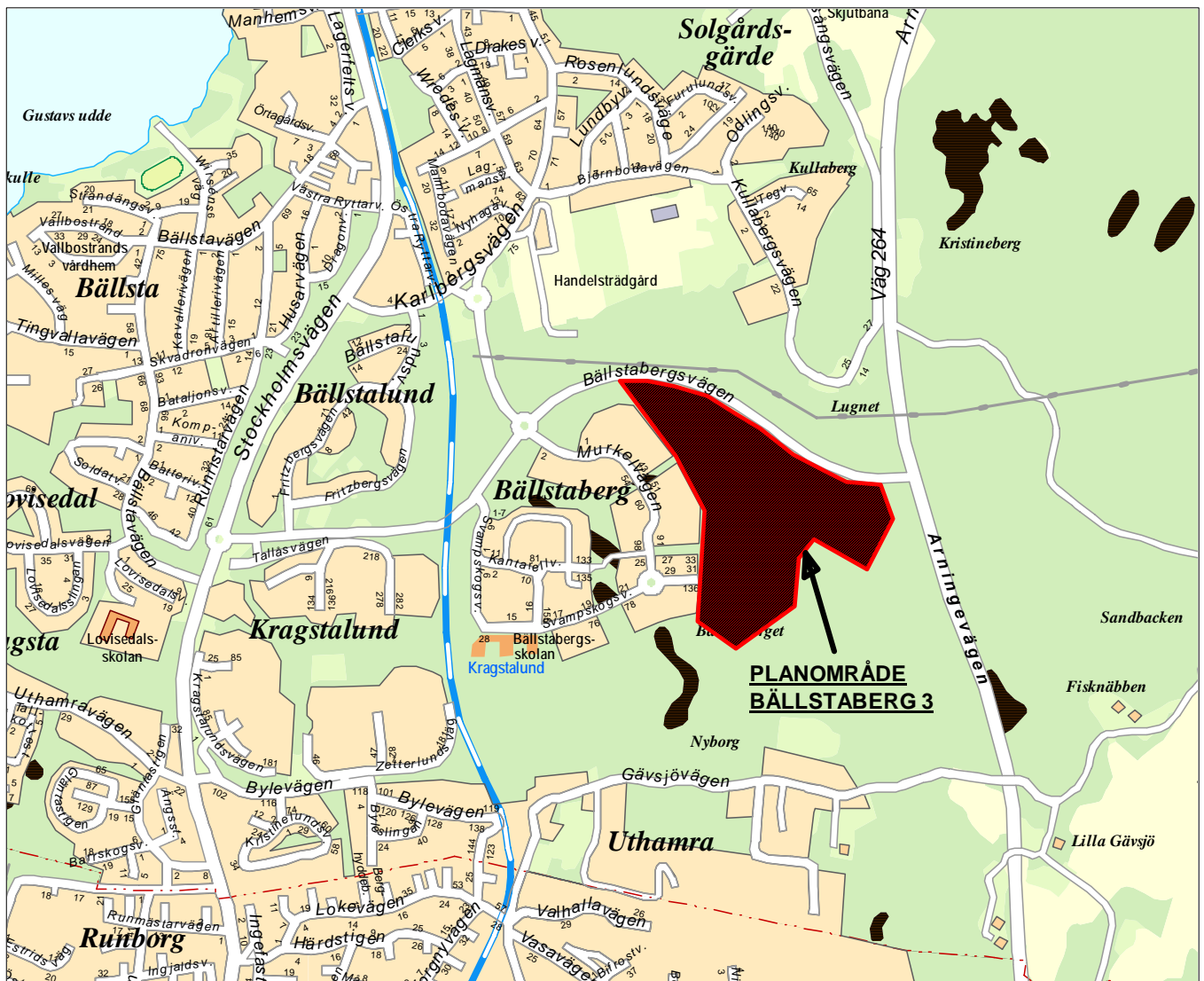


Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **BÄLLSTABERG 3** omfattande del av fastigheten Bällsta 2:19 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

## PLANBESKRIVNING



<b>HANDLINGAR</b>	Plankarta med planbestämmelser
	Illustrationsplan
	Planbeskrivning med <u>miljöaspekter</u> och <u>gestaltningsprogram</u>
	<u>Genomförandebeskrivning</u>
	<u>Samrådsredogörelse</u>
	<u>Bullerutredning</u>
	<u>Inventering av naturvärden</u>
	<u>VA-utredning</u>
	<u>Vägutredning</u>
	Program och redogörelse för programsamråd

## Fastighetsförteckning

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att möjliggöra en fortsatt utveckling av Bällstabergsområdet som ett attraktivt bostadsområde enligt idén om den småskaliga trädgårdsstaden.

Sammanfattning av detaljplanens huvuddrag:

Planen omfattar delplan 3 inom Bällstaberg med ca 190 bostäder i flerbostadshus, parhus och gruppbyggda villor samt en tomt för förskola. Diagonalt genom planområdet kommer Svampskogsvägen att byggas ut till en ny anslutning med Bällstabergsvägen. Svampskogsvägen avses trafikeras med buss och har en separat gång- och cykelväg.

**FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 KAP. MILJÖBALKEN**

**Riksintressen** Planområdet berörs inte av något riksintresse.

**Miljö kvalitetsnormer** Enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer har regeringen meddelat miljö kvalitetsnormer för svaveldioxid, kvävedioxid, kväveoxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon och luftpartiklar (PM10). Den planerade bebyggelsen kommer inte att leda till att gränsvärdena överskrids i närområdet eller i Vallentuna kommun i övrigt. Bebyggelsen har tillgång till kollektivtrafik genom Roslagsbanan och direktbuss till Stockholm.

**PLANDATA**

**Läge och areal** Planområdet är beläget ca 3 km söder om Vallentuna centrum, söder om Bällstabergsvägen, väster om Arningevägen och öster om delplan 2. Planområdet omfattar en areal om ca 17 ha. Planområdet gränsar till Bällstaberg.

**Markägoförhållanden** Planområdet omfattar del av fastigheten Bällsta 2:19, som ägs av JM AB.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

**Översiktliga planer** Området är markerat som planerat bostadsområde i översiktsplan 2001.

**Detaljplaner** Området är inte tidigare detaljplanerat. Det gränsar i väster till detaljplan D 2001-07-20.

**Tidigare beslut** Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2004 att detaljplan för Bällstaberg 3 skulle upprättas.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 28 september 2004 att sända ut program för Bällstaberg 3 på samråd. Programmet var utsänt för samråd från den 18 oktober till den 8 december 2004. Redogörelse för programsamrådet har upprättats.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 oktober 2005 att sända ut detaljplan för Bällstaberg 3 på samråd. Plansamråd genomfördes från den 1 november till den 2 december 2005.

### **Bostadsbyggnads- prognos 05D**

I bostadsbyggnadsprognos 05D, som antogs av kommunfullmäktige den 20 juni 2005, redovisas utbyggnad av 200 bostäder i flerbo-  
stadshus och småhus i grupp för aktuellt planområde.

## **BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN**

Detaljplanen utgör den tredje etappen av utbyggnaden av Bällstabergsområdet. Ett genomförande av detaljplanen innebär inte någon betydande påverkan på riksintressen, hälsa eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Planarbetet påbörjades i juni 2004 och detaljplanen beräknas antas av kommunfullmäktige i juni 2006, varför övergångsbestämmelserna i Miljöbalken kan tillämpas. Detta innebär att inget behov finns av miljökonsekvensbeskrivning. Konsekvenser av detaljplanens genomförande avseende olika miljöaspekter redovisas i denna planbeskrivning.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### **Grundförhållanden**

Översiktlig grundundersökning har utförts 1982. Planområdet utgörs av berg i dagen och morän dels som utfyllnader i bergsskrevor och dels som övergångsjord till lägre liggande lerområden. Moräntäckets mäktighet är högst någon meter. I planområdets nordöstra del finns lera i begränsade lågpartier. Leran har ett djup av upp till ca 2,5 m. Innan bebyggelse sker kommer leran att utskiftas mot stabilare massor.

#### **Topografi, vegetation**

Området är kuperat och delvis bevuxet med skog. Skogen består av barrskog med hållmarkstallskog på höjderna och barrblandskog i sluttningarna. Stora delar av skogen i öster är nyligen avverkad eller utglesad och skogen är i övriga delar huvudsakligen tämligen ung.

#### **Naturvärden, våtmark, markavvattning**

Inventering av naturvärden har utförts White Projekt & miljö, med stöd av Conec – konsulterande ekologer. Inga nyckelbiotoper eller naturvårdsområden finns markerade inom planområdet. Inga rödlisade växt- eller djurarter på nationell nivå har heller noterats. Ett våtmarksområde kallat Alkärret finns inom planområdet, men är

avverkat. Som helhet inom området är stora delar av skogen avverkad och naturvärdet är ringa. I angränsande naturmark finns två områden med höga naturvärden, Bällstabergget och Byle mosse. Dessa berörs inte av planen utan bevaras som rekreationsområden för de boende.

För att bygga bostäder kan det komma att krävas att viss mark, bland annat Alkärret, avvattnas eller fylls för att förbättra grundförhållandena. Vattenverksamhet, så som markavvattning eller fyllning av våtmark, regleras i miljöbalkens (1998:808) 11 kapitel.

### **Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Inom planområdet har, efter beslut av Länsstyrelsen, en arkeologisk utredning utförts av RAÄ UV Mitt. Inga fornlämningar upptäcktes. Ingen tidigare bebyggelse eller lämningar finns inom planområdet.

### **Bebyggelseområden**

#### **Bostäder**

Planområdet avses bebyggas med ca 190 bostäder. Planområdet är uppdelat i sex bostadsgrupper. Tre grupper avses bebyggas med flerbostadshus och tre med friliggande eller sammanbyggda småhus. Planområdet avses byggas ut etappvis. Illustrationsplanen redovisar 186 bostäder, varav 122 bostäder i flerbostadshus och 64 bostäder i småhus grupp.

#### **Kommersiell och offentlig service**

Vid Kragstalunds hållplats finns Bällstabergsskolan med ca 600 elever i klasserna F-9, skolbarnsomsorg och förskola. En friliggande förskola finns ca 250 meter norr om Bällstabergsskolan. Inom aktuellt planområde kan en förskola uppföras.

En livsmedelsbutik finns i Kragstalund drygt 1km väster om planområdet. God tillgång till kommersiell och offentlig service finns i Vallentuna Centrum beläget 2,5 km från planområdet. Viss service planeras vid Bällstabergs torg och i samband med en bensinstation i Fågelsångens företagspark norr om Bällstabergsvägen.

### **Gator och trafik**

#### **Kollektivtrafik**

Området har tillgång till kollektivtrafik via Kragstalunds hållplats på Roslagsbanan och direktbuss på Bällstabergsvägen till Stockholm. Avståndet till Kragstalunds hållplats är ca 700-1 200 meter. Avståndet till busshållplatsen på Bällstabergsvägen är ca 500-1 100 meter. Gångavståndet till direktbussen minskar när befintlig busshållplats på Arningevägen tas i bruk och om ytterligare hållplatser på Bällstabergsvägen byggs. Svampskogsvägen är planerad att trafikeras med buss. SL och kommunen kommer tillsammans att planera hur Södra Vallentuna ska kollektivtrafikförsörjas. I den planeringen ingår att trafikera Svampskogsvägen med buss till bl.a. Kragstalunds hållplats och Vallentuna centrum. Vid hållplatsen finns infartsparkering.

#### **Tillgänglighet**

Området ska planeras och byggas för att erbjuda god tillgänglighet

för funktionshinder. Friytor och viktiga gångstråk ska vid val av markbeläggning etc. ta hänsyn till framkomligheten för handikappade.

### Trafik och parkering

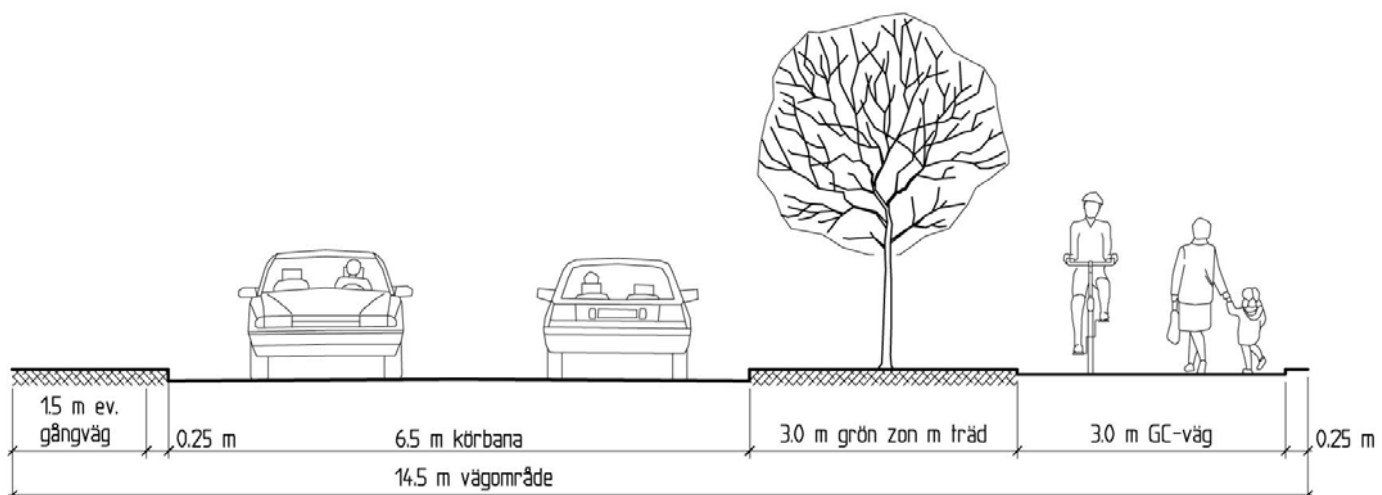
Norr om planområdet löper Bällstabergsvägen mellan Stockholmsvägen och Arningevägen. Svampskogsvägen leder genom Bällstabergsområdet och har tre anslutningar till Bällstabergsvägen. Svampskogsvägen är beräknad för 2000 fordon/dygn (f/d) och skyltad hastighet 50 km/h på aktuell sträcka. Särskilda åtgärder för att hålla nere hastigheten till 30 km/h genomförs med rondell och avsmalning. Inom planområdet finns vägreservat för en lokal förbindelseänk till Svampskogsvägen av det i söder liggande omvandlingsområdet Skoga/Nyborg.

Parkering anordnas på kvartersmark. Parkering förläggs nära bostaden. Vid flerbostadshusen grupperas parkeringen i parkeringsplatser och carports vid bostadsgruppens entré för att erhålla bilfria gårdar. Parkeringsplatsernas antal ska vara 1,5 per lgh t.o.m. 3½ rok och 1,8 för större lägenheter. Enbostadshusen får parkering på egen tomt kompletterad med besöksparkering samlad inom bostadsgruppen. Varje tomt utformas för att rymma två parkeringsplatser. Parkering för förskolan tillgodoses på tomten.

### Gång- och cykelvägar

Den genomgående Svampskogsvägen förses med separat gång- och cykelväg, som avskiljs från gatan med trädplantering. Gc-vägen leder till Bällstabergsskolan, Kragstalunds hållplats och det övergripande cykelvägnätet. Till denna ansluter varje delområde samt en gång- och cykelväg från gångtunneln under Arningevägen.

Genom planområdets nordöstra del anläggs en gång- och cykelväg som förbinder tidigare etapper i Bällstaberg via en tunnel med verksamhetsområdet norr om Bällstabergsvägen och bostadsområdet Solgårdsgårde.



Gatusektion genom Svampskogsvägen

## Friytor

### Lek och rekreation

Inom varje bostadsgrupp avses en gemensam närlekplats anordnas. En större lekplats på kvartersmark redovisas med ungefärligt läge på plankartan. Denna lekplats är gemensam för hela planområdet. En mindre bollplan redovisas på naturmarken i planområdets nordvästra del. Planområdet är på tre sidor omgivet av gröna zoner och naturmark för promenader och äventyrslek. I Bällstaberg etapp 1 finns en fullstor fotbollsplan invid skolan. Mellan etapp 1 och 2 finns en mindre bollplan och en lekplats.

### Naturmiljö

Planområdet gränsar mot Bällstabergget och strövområden på ömse sidor om Arningevägen.

## Teknisk försörjning

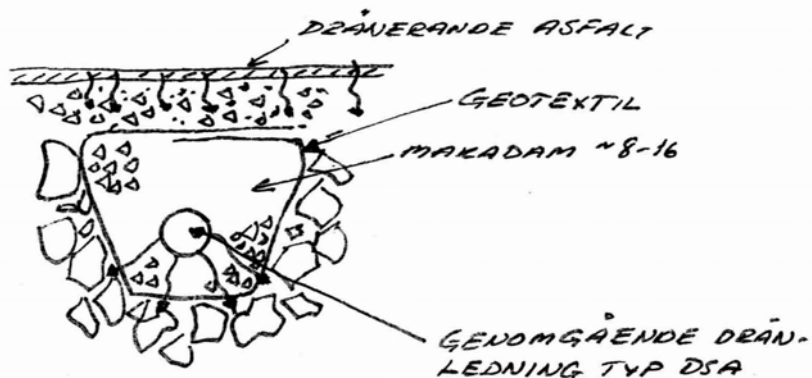
### Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala VA-nätet.

### Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten sker lokalt. Infiltrationsförutsättningen bedöms vara god. Takvatten leds i huvudsak ut över markytan för infiltration i gräs- och planteringsytor. Parkeringsytor förses med dränerande asfalt. Hårdgjorda ytor på tomtmark lutas mot gata som förses med dagvattenbrunnar för infiltration. Från dessa leds ev. överskott till infiltrationsmagasin med genomgående dräneringsledning.

För gatumark med huvudledningar kommer rörgravsmagasin att anordnas. I dessa fördröjs flödet och en infiltration sker till omkringliggande mark. För att ytterligare fördröja maxflödet från planområdet anordnas ett fördröjningsmagasin vid rondellen vid Bällstabergsvägen innan inkoppling till befintlig dagvattenledning.



Principsektion: dagvattenmagasin under parkering.

### Elförsörjning

En transformatorstation beräknas för planområdet.

### Uppvärmning

Bebyggelsen uppvärms med vattenburet system. Detta ansluts till provisorisk värmecentral vid västra delen av Bällstabergsvägen för att senare anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

**Avfall**

Anordningar för källsortering anläggs inom området.

**BRANDFÖRSVAR**

Planområdet ligger inom högst 10 min insatstid för brandförsvaret enligt kommunens räddningstjänstplan. Utrymning via brandförsvarets bärbara stegutrustning möjliggörs från varje lägenhet. Avståndet från marken där stege ska ställas upp till undersida fönsteröppning eller balkongräckes överkant ska inte överstiga 11 meter. Samråd kommer att ske med brandförsvaret angående utförandet av brandvattenförsörjningen inom området, som avses ske med s.k. "alternativt brandvattensystem". Brandförsvarets behov av uppställning, vändning och s.k. växelkörning av brandförsvarets tankfordon ska beaktas liksom bärighet och framkomlighet för brandförsvarets fordon. Avståndet från uppställningsplats för brandförsvarets fordon till längst bort belägna del av byggnad där livräddnings- och/eller släckningsinsats ska ske ska inte överstiga 50 meter. Inom planområdet anläggs 3 brandvattenposter längs Svampskogsvägen. Brandposterna är markerade på illustrationsplanen. En av brandposterna förläggs vid förskoletomten.

**EMISSIONER, RISKER OCH STÖRNINGAR****Radon**

Berggrunden utgörs av granit med pegmatitgångar samt inslag av gnejsgranit. Förekomsten av yngre granit i området innebär risk för höga radonhalter i marken, vilket måste beaktas vid bygglovprövningen. 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/ m<sup>3</sup> inomhusluft.

**Miljöanpassning**

Bebyggelsen avses uppföras av sunda och allergivänliga material som ger en hälsosam innemiljö. Kretsloppstänkandet beaktas såväl för byggnaderna som för byggprocessen genom val av resurssnåla material som kan återanvändas eller återvinnas.

**Störningar från trafik**

I samband med Infrastrukturpropositionen fastställde riksdagen år 1997 riktvärden för trafikbuller. Riktvärdena ska alltid eftersträvas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Nedanstående riktvärden bör normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder.

UTRYMME	Högsta trafikbullernivå, dBA	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (natttid)
Utomhus (frifältsvärde)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Ekvivalentnivån är medelljudnivå under ett dygn och maximalnivån

är den högsta förekommande ljudnivån när ett fordon passerar. I centrala lägen eller lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån ska alltid vara högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Fasaddämpning antas vid normal nybyggnadsstandard vara 30 dBA. Inomhusvärdena ska alltid uppfyllas.

Planområdet ligger strategiskt i södra Vallentuna mellan Roslagsbanan och Arningevägen. Intresset för att bygga bostäder är stort i detta område. Området är också attraktivt för det rörliga friluftslivet. Området har god tillgång till kollektivtrafik via Kragstalunds hållplats på Roslagsbanan och direktbuss till Stockholm på Bällstabergsvägen/Arningevägen. Dessutom planeras det för busstrafik till bl.a. Kragstalunds hållplats och Vallentuna centrum på Svampskogsvägen. I Bällstaberg finns skola, förskolor, skolbarnsomsorg och närhet till värdefulla grönområden. Det finns således skäl för att tillämpa avstegsmodellen till viss del.

Bullerutredning har utförts av Bernström Akustik HB 2006-01-13 för beräkning av trafikbuller från Arningevägen, Bällstabergsvägen och Svampskogsvägen.

#### *Trafikdata*

Arningevägen 12 000 fordon/dygn, 90 km/h, 6 % tunga fordon  
Bällstabergsvägen 2 700 fordon/dygn, 70 km/h, 4 % tunga fordon  
Svampskogsvägen 2 000 fordon/dygn, 30 km/h, 2 % tunga fordon,  
inga bussar nattetid. Utredningen redovisar även ett framtida alternativ där Bällstabergsvägen ansluts till Arningevägen i en rondell.

#### *Följande beräkningar redovisas:*

Ekvivalent ljudnivå 3 meter och 10 meter över mark.

Maximal ljudnivå 3 meter och 10 meter över mark.

#### *Störningar från Bällstabergsvägen och Arningevägen*

För att klara störningar från Bällstabergsvägen och Arningevägen föreslår utredningen att bullerskydd uppförs i form av en 3 meter hög vall dels mellan småhusen och Bällstabergsvägen dels mellan flerbostadshusen och Arningevägen. Mellan flerbostadshusen och Bällstabergsvägen föreslås bullerskydd i form carports som sammanbinds av ca 3 meter höga plank. Med ovan redovisade åtgärder får bostäderna planområdet en god boendemiljö. Småhusen klarar helt de riktvärden som finns för buller. För flerbostadshusen närmast Bällstabergsvägen och Arningevägen kommer dock avstegsfallet högst 55 dBA (ekvivalentnivå) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet att behöva tillämpas. De bullerskyddande åtgärder som föreslås innebär att ekvivalentnivån understiger 55 dBA på flerbostadshusens gårdar och att den understiger 60 dBA på den mest utsatta sidan. Den maximala ljudnivån understiger 70 dBA. Bällstabergsvägen går norr om bostäderna och Arningevägen öster om dem. Bostädernas skyddade sidor har därför gynnsamt vädersträck (söder och väster).



### *Störningar från Svampskogsvägen*

Ekvivalentnivån överstiger inte 55 dBA vid fasad. Maximalnivån överstiger 70 dBA vid de flerbostadshus som ligger närmast Svampskogsvägen p.g.a. av tung trafik i form av buss och närdistributionstrafik. Riktvärden för uteplats kan uppnås om balkongerna placeras på hussida som inte vätter mot vägen. För personbilar överskrids inte 70 dBA. Småhusen får lägre värden än 70 dBA.

### *Planbestämmelser*

För att säkerställa en god boendemiljö har följande planbestämmelser införts:

Ekvivalentnivån får överstiga 55 dBA vid fasad utanför högst hälften av en lägenhets rum. Ekvivalentnivån får inte överstiga 60 dBA på den mest utsatta sidan av huset. Ekvivalentnivån får inte överstiga 55 dBA på huvuddelen av en gård till flerbostadshus eller tomt till småhus.

Maximalnivån får inte överstiga 70 dBA på uteplats/balkong.

### **Risker och störningar från verksamheter**

Inom planområdet planeras inga verksamheter förutom förskola.

Norr om Bällstabergsvägen finns ett planlagt arbetsområde, Fågelsångens företagspark. Området möjliggör kontor och handel med skrymmande varor. Inom mindre del av område för handel finns även möjlighet att uppföra en bensinstation i kombination med livsmedelsförsäljning i smärre omfattning. Verksamheterna inom Fågelsångens företagspark får ej vara störande för omgivningen. Planområde för bensinstation ligger närmast Bällstaberg 3, ca 100 meter från närmsta bostäder, vilket är det skyddsavstånd som rekommenderas i "Bättre plats för arbete". Verksamheterna i Fågelsångens företagspark beräknas inte medföra störning för de boende i Bällstaberg 3.

### **Risker och störningar med hänsyn till transportled för farligt gods**

Arningevägen utgör primär transportled för farligt gods. Länsstyrelsen rekommenderar 25 meter byggnadsfritt kring sådan transportled och avstånd till bostadsbebyggelse 75 meter. Detta uppfylls i planförslaget.

### **GESTALTNING**

Bostadskvarteren utformas enligt idén om den "småskaliga trädgårdsstaden". Genom olika hustyper och blandat innehåll av bostäder ges förutsättningen för en varierad boendemiljö.

En arkitektoniskt sammanhållen gestaltning erhålls i området genom att material, färgsättning, fasaddetaljer m.m. avses ges ett samordnat uttryck mot gaturummen. Bebyggelse och trädplanteringar formar intima gaturum. I kvarterens inre finns närlekplatser med bevarad vegetation där husens gruppering formar skyddande gårdar.

I planområdets del närmast Bällstabergsvägen uppförs flerbostadshus i 2-4 våningar för att accentuera en infartszon till Bällstaberg. Längs Svampskogsvägen i angränsning till förskoletomten uppförs flerbostadshus i 2-3 våningar. I planområdets inre uppförs enbostadshus i 1-2 våningar.

Förskolan är belägen i ett eget kvarter invid Svampskogsvägen. Den har en volym som särskiljer den från bostadshusen och får därigenom en egen identitet. Den bör dock genom materialval och färgsättning samspela med bostadsbebyggelsen.

Svampskogsvägens gaturum får en omsorgsfull gestaltning med separat gång- och cykelväg. I grönremsan mellan körbanan och gatorvägen ska alléträd planteras.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

**Huvudmannaskap** Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har deltagit planarkitekt Margareta Ekman, plantekniker Berit Sundien Eriksson, exploateringsingenjör Ingrid Birke, vägingenjör Anders Mazetti, miljöplanerare Jenny Wieszkos och VA-ingenjör Björn Olofsson. Underlaget till detaljplan har tagits fram i samarbete med White arkitekter AB genom Gunilla Hagberg, Lars-Magnus Ejdeholm, Lotta Lehmann och Peter Åberg.

## REVIDERING

Detaljplanen har reviderats efter utställningen genom komplettering av planbestämmelsen buller. "Ekvivalentnivån får överstiga 55 dBA vid fasad utanför högst hälften av en lägenhets rum. Ekvivalentnivån får inte överstiga 60 dBA på den mest utsatta sidan av huset. Ekvivalentnivån får inte överstiga 55 dBA på huvuddelen av en gård till flerbostadshus eller tomt till småhus. Maximalnivån får inte överstiga 70 dBA på uteplats." Bullervallarna redovisas även på plankartan på antagandehandlingen och inte bara på illustrationsplanen.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Kristina Gewers  
Plan & exploateringschef

Margareta Ekman  
Planarkitekt

**VALLENTUNA KOMMUN**  
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för **Bällstaberg 3**, omfattande del av fastigheten Bällsta 2:19 i Vallentuna kommun.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Detaljplanen avses ställas ut för granskning under februari-mars år 2006 för att kunna antas i juni 2006.

#### **Genomförandetid**

Detaljplan för Bällstaberg 3 föreslås få en genomförandetid om sju år från laga kraftdatum då bostadsbebyggelsen avses uppföras i en följd utan etappindelning.

#### **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### **Avtal**

Innan detaljplanen förs vidare till kommunfullmäktige för antagande skall ett avtal finnas upprättat mellan exploitören, kommunen och Vallentunavatten AB. Detta avtal skall reglera genomförande frågor och därtill hörande ekonomiska frågor beträffande genomförandet av detaljplanen. I avtalet skall bl.a. säkerställas plantering av alléträd längs Svampskogsvägen. Exploateringsavtalet avses godkännas av samhällsbyggnadsnämnden (SBN) samtidigt som beslut fattas om godkännande av detaljplanen.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **Fastighetsbildning**

Delar av Bällsta 2:19 utgör allmän platsmark och tomt för förskola och skall fastighetsregleras till kommunägd fastighet. Föreslaget område för lekplats ligger inom kvartersmark och skall byggas ut och utrustas av

**D 2006 07 20-2**

exploatören. Infiltrationsmagasinet för dagvatten, E2-område i detaljplanen, skall ägas av kommunen och upplåtas till Vallentunavatten AB/Roslagsvatten AB. Föreslaget område för lekplats ligger inom kvartersmark. Lekplatsen skall byggas ut och utrustas av exploatören.

Ledningsrätt för allmänna VA-ledningar skall tillskapas genom det stora bostadskvarteret i norra delen av planområdet. Mellan punkterna  $x_1$  och  $x_2$  skall också rätt till allmän gång- och cykeltrafik säkras.

Huvuddelen av bostäderna inom planområdet avses upplåtas med bostadsrätt. Exploatören har för avsikt att upplåta de gruppbyggda villorna med äganderätt. Detta kräver att gemensamhetsanläggning bildas för vissa bostadsgator. Gemensamhetsanläggning skall också inrättas för bullervall mot Bällstabergsvägen.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

De ekonomiska frågorna skall regleras i exploateringsavtal mellan exploatören, kommunen och Vallentunavatten AB.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Tekniska utredningar**

En kompletterande grundundersökning skall utföras i den nordöstra delen av planområdet mot Bällstabergsvägen. Bullerutredning, vägutredning och VA-plan har upprättats genom exploatören, JM AB.

### **Arkeologisk utredning**

Exploatören har beställt en undersökning som har utförts av Riksantikvarieämbetet enligt Länsstyrelsens beslut.

### **VA- och vägutbyggnad samt utbyggnad av lekanläggningar**

Exploatören svarar för utbyggnad av VA-ledningar (som ansluts till det kommunala VA-nätet), vägar, gc-vägar och parkeringsytor, bullervallar samt utbyggnad av lekanläggning på kvartersmark.

## **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Kristina Gewers

Ingrid Birke

**D 2006 07 20-2**