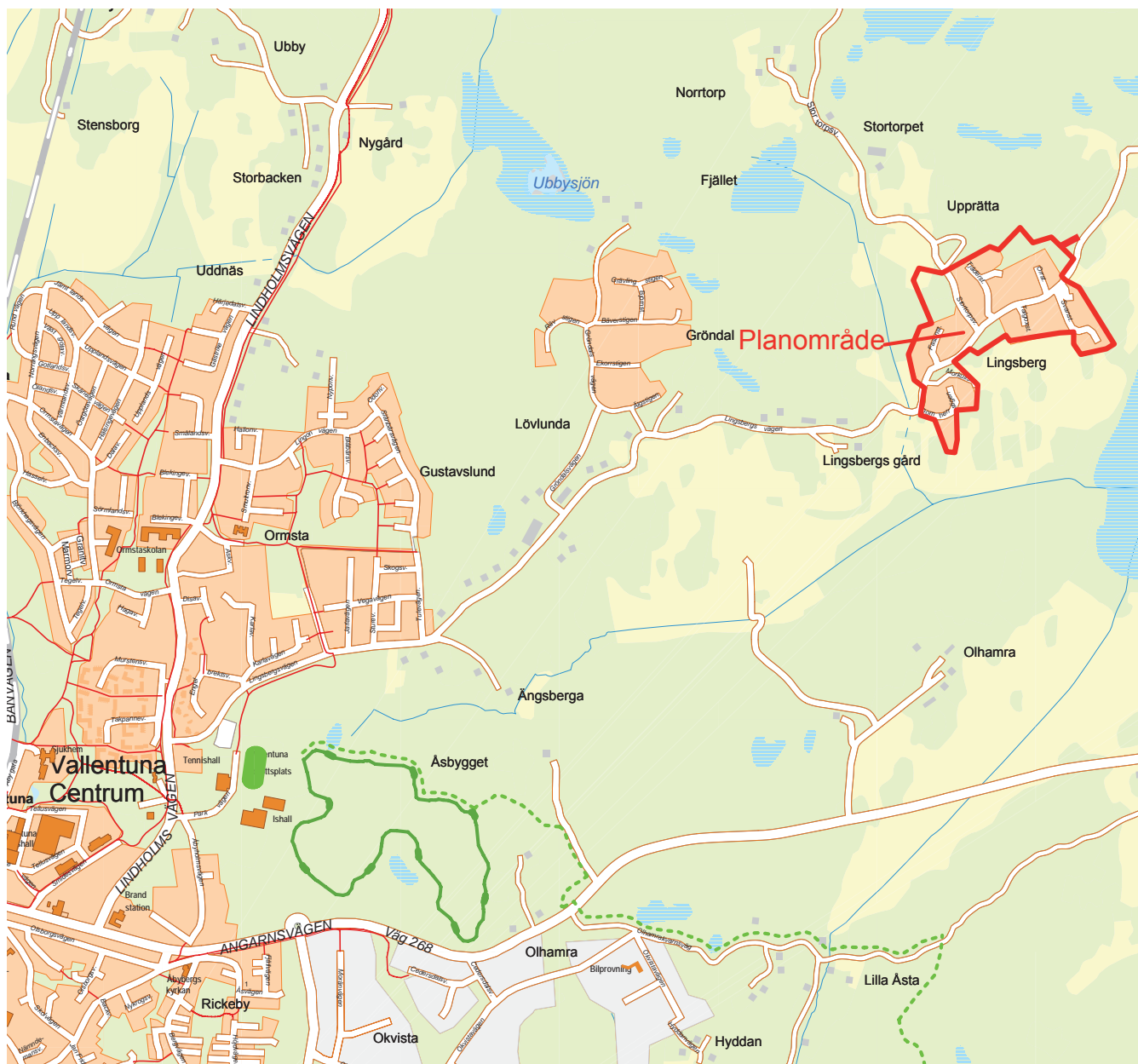


Detaljplan för UPPRÄTTA-LINGSBERG omfattande Lingsberg 1:9, 1:14, 1:20-23, 1:25-50, 1:52-55, 1:57-61, 1:92, 1:114, del av Kusta 1:1 och del av Angarns-Örsta 3:13 m f fastigheter, samt upphävande av byggnadsplan för del av Angarns-Örsta 2:2 i Vallentuna kommun, Stockholms län.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **UPPRÄTTA-LINGSBERG** omfattande Lingsberg 1:9, 1:14, 1:20-23, 1:25-50, 1:52-55, 1:57-61, 1:92, 1:114, del av Kusta 1:1 och del av Angarns-Örsta 3:13 m fl fastigheter, samt **upphävande av byggnadsplan** för del av Angarns-Örsta 2:2 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR till detaljplanen**

Plankarta med planbestämmelser samt karta med utgående gränser  
Planbeskrivning med gestaltningsprogram  
Genomförandebeskrivning med VA-bilaga  
Utställningsutlåtande  
Samrådsredogörelse  
Program och redogörelse för programsamråd  
Fastighetsförteckning

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för området att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Syftet är också att reglera byggrätterna för att möjliggöra permanentboende i området. Planen kommer även att möjliggöra tillskapande av ett fåtal nya tomter inom området.

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

#### **Riksintressen**

Planen ligger angränsande till och delvis inom naturreservatet, som framför allt är känt för sitt rika fågelliv. Angarnssjöängen är ett Natura 2000-område enligt det så kallade fågeldirektivet från EU.

Reservatet är av riksintresse för naturvården enligt MB 3 kap 6 §. Planen innebär en avsevärd minskad påverkan på Angarnssjöängen, eftersom avloppssituationen förbättras. Den tomt som tillkommer på tidigare naturmark, söder om Lingsbergsvägen, kommer direkt anslutas till kommunens vatten och avloppsnät. I sammanhanget bedöms denna tomt inte påverka riksintresset för naturvård.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö enligt MB 3 kap 6 §. I Översiktsplan 2001 beskrivs området: "Äldre vägsystem kring vilket bebyggelsen i form av ensamgårdar, små

byar och mindre herrgårdar till största delen är lokaliserad. Bl.a. den ålderdomliga landsvägen Lingsbergsvägen, mellan Vallentuna och Vada, det bäst bevarade landskapsavsnittet med landsbygdsbebyggelse i kommunen". Dalgången kring den utdikade Angarnssjöängen, med bronsåldersmiljöer samt rika järnålderslämningar nämns också i beskrivningen av riksintresset.

#### **Miljö kvalitetsnormer**

Enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer har regeringen hittills meddelat miljö kvalitetsnormer för utomhusluft – svavel-dioxid, kvävedioxid, kväveoxider, bly, bensen, ozon och luftpartiklar. Dessa gränsvärden förväntas inte överskridas på grund av den lågfrekventa trafiken genom området.

#### **PLANDATA**

##### **Läge och areal**

Planområdet är beläget ca 4 km öster om Vallentuna centrum och omfattar Upprätta-Lingsberg, med undantag av Upprätta gård strax norr om området. Bebyggelsen ligger relativt fritt och på ömse sidor av Lingsbergsvägen.

Planområdet omfattar en areal om ca 20 ha.

##### **Markägoförhållanden**

Angarns-Örsta 2:2 ägs av Naturvårdsverket. Lingsberg 1:22, Lingsberg S:1 och Kusta 1:1 ägs av Stockholms stad. Övrig mark är i privat ägo.

Ursprunglig detaljplan för området upprättades som byggnadsplan med tillhörande 113 § förordnande. Förordnandet innebär att ägaren till allmänplatsmarken utan ersättning till huvudmannen ska upplåta obebyggd mark som består av väg eller annan allmän plats. 113 § förordnandet enligt byggnads-lagen gäller idag som förordnande enligt 6 kap 19 § samt övergångsreglerna i 17 kap 19 § plan- och bygglagen.

Förordnandet ska även efter att aktuell detaljplanen antagits fortsätta att gälla enligt tidigare. För områden där ny byggrätt föreslås upphör förordnandet att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

Konsekvensen av att förordnandet upphör att gälla i de aktuella områdena innebär ingen stor förändring mot dagens situation för rättighetsinnehavarna, dvs. i huvudsak fastighetsägarna inom området. Totalt blir det mindre yta att sköta för en framtida huvudman samtidigt som antal kostnadsbärare ökar.

För fastighetsägaren inom de berörda områdena innebär det

**D 2011-09-29**

att förfogandet över fastigheten återgår till ägaren. Mot bakgrund av kostnaderna för att bygga ut ett kommunalt vatten och avloppsnät till planområdet, som ligger avsidet gentemot det övriga va-nätet är det väsentligt att det finns kostnadsbärare inom området. Nyttan, med att förordnandet inom vissa delar upphör, får därmed anses överstiga de negativa konsekvenserna.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Området redovisas som befintligt och planerat bostadsområde (omvandlingsområde) i kommunens översiktsplan 2001.

### Detaljplaner

För området gäller detaljplaner (byggnadsplaner) för fritidshus fastställda 55-12-09, 57-05-13 och 59-12-12. De gällande byggnadsplanerna medger fritidshusbebyggelse med en byggrätt på 45 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnader. Där tomtstorleken överstiger 3000 kvm får även vind inredas.

### Tidigare beslut

Ett plansamråd för området Upprätta-Lingsberg genomfördes vintern 1995/1996. Mer än tio år har gått sedan dess och ändringar av plan- och bygglagen har skett.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2003-10-21 § 209 att uppdra till samhällsbyggnadsförvaltningen att återuppta planläggningen för Upprätta-Lingsberg.

2006-05-22, § 72 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att sända ut program för Upprätta-Lingsberg på samråd. Programmet var utsänt för programsamråd från den 19 juni till den 4 september 2006. Redogörelse för programsamrådet har upprättats.

Kommunen anser att planen inte har någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen stöder kommunens beslut.

2008-03-25, § 45 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att sända ut planförslaget för Upprätta-Lingsberg på plansamråd. Plansamrådshandlingarna var utsända för samråd 11 april 2008 till och med 18 maj 2008. En samrådsredogörelse har upprättats.

### Bostadsbyggnadsprognos 08A

Bostadsbyggnadsprognosen 08A, som antogs 2008, anger ett tillskott på ca 5 småhus per år i Upprätta-Lingsberg under åren 2008-2010

Detaljplanen medger ett tillskott på som mest elva nya småhus. Detta med hänsyn till begränsningar vad det gäller vatten,

**D 2011-09-29**

avlopp, väg och kulturvärden.

## **BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN**

Om en plans eller ett programs genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska en miljöbedömning göras enligt 6 kap miljöbalken (MB). Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram parallellt med planarbetet. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas. Om en plan inte befaras medföra en betydande miljöpåverkan kommer miljöfrågorna att behandlas i det ordinarie planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

Behovsbedömning ska göras för alla detaljplaner, för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Innan kommunen tar ställning till om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska kommunen ge länsstyrelsen och andra myndigheter som berörs tillfälle att yttra sig.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 6 kap 11 § MB och 5 kap 18 § PBL samt kriterier i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen att en miljöbedömning behöver göras.

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

Följande miljöaspekter kommer särskilt att beaktas i den fortsatta planeringen, även om planen inte befaras medföra en betydande negativ påverkan på människors hälsa eller miljön:

### **Markförhållanden**

Markförhållandena, med mycket berg i dagen, är ogynnsam för enskilda avlopp då infiltrationsmöjligheterna är mycket dåliga.

### **Utsläpp till vatten och luft**

Området ligger angränsande till och delvis inom naturreservatet Angarnssjöängen. En anslutning av bebyggelsen till det allmänna vatten- och spillvattennätet innebär att Angarnssjöängen avlastas eftersom hushållen står för en stor del av gödningen. Idag har varje hushåll eget vatten och avlopp, vilket belastar den känsliga miljön i Angarnssjöängen genom utsläpp av näringsämnen.

**D 2011-09-29**

### Dagvatten

Angarnssjöängen är en känslig recipient och det är viktigt att beakta konsekvenserna av dagvattnet. Dagvatten kommer att omhändertas lokalt.

### Naturmiljö

Planen ligger angränsande till och delvis inom naturreservatet Angarnssjöängen, se "Förenlighet med 3,4 och 5 kap. Miljöbalken".

Precis utanför planområdet "Upprätta-Lingsberg" finns en hästgård där det för närvarande hålls 17 hästar.

Upprätta-Lingsberg karaktäriseras av en lantlig miljö och området kring hästgården utgörs delvis av skogsbevuxen mark. I synnerhet upplevs skogen som tät och en klar avgränsning mellan hästgården i norr och planområdet söder om detta. Terrängen är tämligen kuperad och stallet, gödselplattan och ridhuset, som ligger närmast planområdet, ligger i en sänka en bra bit lägre än planområdet intill.

Den härskande vindriktningen i Stockholmsområdet är sydvästlig. Detta torde vara gynnsamt i förhållande till planområdet med avseende på allergener, lukt och flugor mm.

För obebyggda tomter inom aktuell detaljplan och tillkommande tomter enligt ny detaljplan bedöms inte hästverksamheten utgöra någon betydande störning. Bostadshuset för den tomt som ligger närmast hästverksamheten kommer enligt detaljplanen att placeras på minst 50 meter från stall/gödselplatta/ridhus.

För de fyra tomter som kan tillskapas inom Lingsberg 1:9 kommer det närmaste huset kunna placeras cirka 100 meter från stall/gödselplatta/ridhus.

Övriga tomter som föreslås kunna skapas ligger längre bort än 200 meter från hästgårdens verksamheter.

Hagar liksom ridstigar finns längre bort från planområdet i nordlig riktning och bedöms därför inte heller komma att utgöra någon betydande störning. Avståndet till nya bostadshus på de nya tomterna regleras med "kryss-/prickmark" på plankartan.

Dessa avstånd bedöms ligga inom ett, för platsen och de lokala förutsättningarna, acceptabelt avstånd från hästhållningen. Hästhållningen bedöms därmed inte komma att utgöra någon betydande störning varken för de befintliga eller de nya bostäderna.

På fastigheten Lingsberg 1:27 finns ett tillfälligt bygglov för hundverksamhet där det i dagsläget finns 5-10 hundar.

### **Kulturmiljö**

Området kring Upprätta-Lingsberg är mycket fornlämningsrikt. Fornlämningarna föreslås skyddas med särskilda planbestämmelser. Se "Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla byggnader".

Risken för påverkan på kulturmiljön bedöms dock som relativt liten, då planen i första hand upprättas för befintlig bebyggelse och ett mindre antal tillkommande tomter.

Ledningsarbeten kan komma att behöva egna tillstånd.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### **Grundförhållanden**

Marken består huvudsakligen av morän och berg i dagen. De centrala höjddpartierna har tunna jordlager och i dalgångarna består marken av lera.

#### **Topografi, vegetation**

Området är kuperat med uppvuxna trädgårdstomter. Med hänsyn av detta behålls tomtstorleken på 2000 kvm, detta för att bevara områdets lummiga karaktär.

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

Inom planområdet finns registrerade fornlämningar. Bland annat finns gravfält och stensättningar registrerade. Riksantikvarieämbetet har 1991 och 1994 gjort arkeologiska undersökningar (Rapport 3763/91 och UV Stockholm, Rapport 1994:65). Därvid fann man fornlämningar belägna på såväl tomtmark som vägmark och naturmark.

Planområdet har sedan denna utredning gjordes utökats. Nu ingår även del av Kusta 1:1, del av Lingsberg 1:9 samt del av Lingsberg 1:22 i planområdet. Den arkeologiska undersökningen som tidigare gjordes omfattade således inte dessa.

En fornlämning har även ett fornlämningsområde, vilket avgörs av länsstyrelsen. Inom fornlämningsområdet får åtgärder ej vidtas som kan skada fornlämningen. Till exempel får ej uppförande av byggnad, grävning eller utfyllnad ske utan tillåtelse av länsstyrelsen (enligt lag om kulturminnen, 2 kap). Dessutom råder anmälningsplikt vid nya fynd. I vissa fall kan även åtgärder utanför fornlämningsområdet omfattas av denna lag. Fornlämningar är markerade på plankartan.

Lingsbergsvägen är kulturhistoriskt värdefull och dess nuva-

**D 2011-09-29**

rande karaktär bör bevaras med hänsyn till landskapsbilden. Vid eventuell komplettering av bebyggelsen ska förändringar ske med största varsamhet så att inte karaktären i de värdefulla miljöerna skadas och det kulturhistoriska värdet minskar.

## **Bebyggelseområden**

### **Bostäder**

Området består idag av 41 tomter. Befintlig bebyggelse består av både fritidshus och hus för permanentboende. Ett antal fler tomter kommer att tillkomma. Minsta tomtstorlek föreslås vara 2000 m<sup>2</sup> i enlighet med gällande byggnadsplaner. Detta innebär goda förutsättningar för att vegetation och därmed områdets lummiga karaktär bevaras.

Planområdet omfattar bland annat södra delen av fastigheten Lingsberg 1:9 som föreslås avstyckas till fyra nya tomter.

Planområdet omfattar även en del av fastigheten Kusta 1:1 där två tomter kan tillskapas.

Vidare föreslås en del av Lingsberg 1:22, som i gällande byggnadsplan är planlagd som naturmark, kunna bilda ytterligare en tomt.

Då minsta tomtstorlek i området är 2000 kvm kan de befintliga fastigheterna Lingsberg 1:14, 1:23 och 1:57, som idag alla är över 4000 kvm, avstyckas och därmed skapa tre nya tomter.

Även fastigheten Lingsberg 1:34 föreslås avstyckas och bilda en ny tomt. Fastigheten kan idag avstyckas enligt gällande byggnadsplan då den har en yta på över 4000 kvm. Dock kommer restriktioner för placering av nya bostadshus att tillkomma på grund av närhet till stall och ridhus vid närliggande hästverksamhet.

På varje tomt får uppföras en familjebostad (huvudbyggnad) och ett uthus (garage/carport/förråd). Utöver familjebostad får uppföras en additionsbostad om högst 50 kvm bruttoarea (BTA) som får uppföras fristående eller sammanbyggd med huvudbyggnaden. Istället för additionsbostad får uppföras en byggnad för icke störande eller trafikalkstrande verksamhet där så bedöms lämpligt. För huvudbyggnad och additionsbostad/verksamhet tillsammans är största sammanlagda byggnadsarea (BYA) 200 kvm och största bruttoarea (BTA) 300 kvm.

Garage/carport/förråd får ha en byggnadsarea (BYA) och bruttoarea (BTA) på maximalt 60 kvm. Garage/carport/förråd

**D 2011-09-29**



måste vara fristående och får inte vara sammanbyggt med familjebostad. Garage och carport med vinkelrät placering mot gata ska placeras minst 6,0 meter från denna.

Byggnadshöjden är max 6,5 meter för huvudbyggnad och 3,5 meter för friliggande additionsbostad samt garage/carport/förråd. Huvudbyggnader får byggas i högst två våningar. Vind får inte inredas utöver angivet våningstal. Friliggande additionsbostad och garage/carport/förråd får uppföras i högst en våning.

För att bryta ner skalan och möjliggöra en bättre anpassning till terrängen får inte garage/carport/förråd sammanbyggas med huvudbyggnad. Ytan för garage/carport/förråd kan med fördel delas upp i mindre volymer. Garage/carport/förråd får inte sammanbyggas i tomtgräns.

För att bevara områdets lummiga karaktär mot Lingsbergsvägen regleras byggbar tomtyta så att den ligger indragen från vägen. Detta anges med "prickmark" i plankartan.

Karta med utgående gränser bifogas planen.

**Befintlig kommersiell och offentlig service**

Kommersiell och offentlig service finns i Vallentuna centrum ca 4 km väster om planområdet.

**Gestaltningprogram**

Befintlig bebyggelse i området består av villabebyggelse där husen är av blandad 1900-talskaraktär placerade på stora naturtomter. Byggnaderna är i 1-2 våningar och de har huvudsakligen träfasader i varierande färger. Takvinkeln är varierande.

Nya huvudbyggnader får uppföras i två våningar. Utformningen ska anpassas till formspråk och uttryck i den äldre bebyggelsen så att en arkitektonisk helhetsverkan uppnås i området, detta med avseende på variation och samordning. Bebyggelsens utformning, skala, material, färgsättning, fasaddetaljer mm. avses ge ett samordnat intryck mot gaturummen och omgivande områden. Fasadmateriäl bör vara i trä eller puts och färgerna bör vara dämpade och inte avvika från omgivande naturfärger. Taken på nya bostadshus bör anpassas till befintlig bebyggelse, dvs. sadeltak klädda med tegel- eller betongtakpannor i tegelfärg. Vid stora nivåskillnader kan husen förlängas med slutningsvåning där terrängen så medger.

För att möjliggöra en bättre anpassning till terrängen får inte garage/carport/förråd sammanbyggas med huvudbyggnad. Detta kan ske genom att skalan bryts ner och ytan för gara-

**D 2011-09-29**

ge/carport/förråd kan med fördel delas upp i mindre volymer.

Noggrann anpassning av gator och bebyggelse ska ske till terrängen och naturförhållandena i området. Vid utbyggnaden är det viktigt att behålla den småskaliga och gröna karaktären i området. Tomterna ska därför behållas stora vilket innebär att de minst får vara 2000 kvm. För att bidra till ett grönt intryck i gaturummet ska bebyggelsen dras in från gatan, detta redovisas med "prickmark" i plankartan, se "Bostäder".

## **Gator och trafik**

### **Kollektivtrafik**

Det finns ingen kollektivtrafik till området. Närmsta busshållplats finns på Lindholmsvägen 3 km väster ut från planområdet. Skolskjuts finns för de boende i Upprätta-Lingsberg. De närmaste stationerna på stomlinjen Roslagsbanan finns i Vallentuna Centrum och i Ormsta ca 4 km från planområdet. Infarts- och cykelparkeringar finns vid båda stationerna. I Vallentuna centrum finns även cykelgarage att hyra.

### **Tillgänglighet**

Området är kuperat och avsteg från handikappkraven kan vara svårt att undvika. Avvägning mellan anpassning till terrängen och en god handikapptillgänglighet görs vid bygglovprövningen.

### **Trafik och parkering**

Vägen till Upprätta-Lingsberg är en ålderdomlig grusväg som har högt kulturhistoriskt värde. Vägen skall bevaras både vad gäller sträckning och beläggning. Inom området finns ett antal mindre vägar som även de har grusbeläggning.

Vägverket är väghållare för huvudgata.

Parkering förutsätts ske på respektive tomt.

### **Gång- och cykelvägar**

Planområdet ligger lantligt och det finns inga separata gång- och cykelvägar. All trafik skall samsas på vägarna inom planområdet fram till Gröndal. Från Gröndal finns separat gång- och cykelväg.

Möjligheten att ta sig till kollektivtrafik, skolor och Vallentuna centrum och andra målpunkter på bra gång- och cykelvägar eftersträvas alltid och ses även över i det pågående arbetet med Vallentuna kommuns trafikplan.

## **Friytor**

### **Lek och rekreation**

Några mindre natuptytor finns inom planområdet. Den planlagda naturmarken söder om Lingsbergsvägen används som lekyta för boende i Upprätta-Lingsberg.

**D 2011-09-29**

God möjlighet till rekreation och friluftsliv ges i Angarnssjöängens naturreservat samt i omkringliggande skogsområden.

## **Naturmiljö**

Inom planområdet finns några mindre ytor som är parkmark eller natur. Tomterna får ej understiga 2000 kvm, vilket gör att området ändå känns luftigt och naturnära. Många tomter har naturmarksliknande partier.

En mindre del av planområdet söder om Lingsbergsvägen, som omfattar ca 0.6 ha, utgörs av naturmark som ingår i naturreservatet Angarnssjöängen. Denna markyta är betydelsefull som landskapsbildande och viktig som gemensam yta för boende i Upprätta-Lingsberg. Kommunen vill säkerställa att den bevaras för samma ändamål som den nyttjas för idag och planlägger därför området som allmän plats, natur. Gällande byggnadsplan 59-12-12 anger allmän plats, park. Detta torde inte strida mot reservatsföreskrifterna eller motverka reservatets syfte eller dess skötselplan för berörd del av reservatet.

Ett delområde på ca 0.8 ha är enligt byggnadsplan 59-12-12 planlagt för bostadsändamål samt för allmänplats, park. Den berörda delen av byggnadsplanen föreslås nu upphävas. Den del som är planlagd för bostadsändamål föreslås upphävas på grund av fornlämningsområde. Den del som är planlagd för allmän plats, park, föreslås upphävas pga. närhet till Angarnssjöängen och att den ligger inom naturreservatet, Natura 2000.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

I befintligt läge förekommer endast ett fåtal enskilda avloppsanläggningar som är godkända för permanentboende. I övrigt förekommer va-anläggning godkänd för fritidshus, äldre va-anläggning eller ingen anläggning alls. Problemen med infiltration beror på svåra markförhållanden, tät bebyggelse, känslig omgivning och befintliga fornlämningar.

Området föreslås därför anslutas till allmänt vatten- och spillvattennät med överföringsledning från Gröndal. Därmed kommer området att ingå i det allmänna verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten.

Det lokala ledningsnätet inom området föreslås utformas med LTA-system, dvs. trycksatt spillvattensystem, med en pump för varje fastighet. Pumpen är dimensionerad att ta emot och pumpa vidare spillvatten från enfamiljshushåll. Pumpen placeras under mark inne på fastigheten och el-försörjs av fastigheten.

**D 2011-09-29**

Dagvatten kommer att omhändertas lokalt på respektive fastighet och i diken längs vägarna.

### **Elförsörjning**

En större andel permanentboende i området kan medföra att den vid Lingsbergsvägen/Stortorpsvägen befintliga transformatorstationen med tillhörande ledningsnät på sikt måste byggas ut. Inom planområdet planläggs således för en ny transformatorstation just söder om den befintliga.

### **Uppvärmning**

Vattenburet system för uppvärmning rekommenderas för den nya bebyggelsen.

### **Avfall**

Sophämtning avses ske vid varje fastighet. Närmaste plats för källsortering är belägen vid Lindholmsvägen.

### **BRANDFÖRSVAR**

Planområdet ligger inom högst 10 min insatstid för brandförsvaret enligt kommunens räddningstjänstplan.

Brandvatten enligt alternativsystem.

### **EMISSIONER, RISKER OCH STÖRNINGAR**

#### **Radon**

Eventuell förekomsten av yngre granit i området innebär risk för höga radonhalter i marken, vilket måste beaktas vid bygglovprövningen.

Radonskyddande åtgärder bör, i vissa fall, 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.

#### **Störningar från trafik**

För nybyggnation av bostäder gäller följande riktvärden för buller från väg- och spårtrafik antagna av riksdagen (Infrastrukturprop. 1996/97:53):

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå nattetid inomhus
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Riktvärdena beräknas inte överstigas inom planområdet på grund av låg trafikbelastning.

## **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

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

Genomförandetiden för byggnader samt anläggningar för enskilt byggande på övrig kvartersmark börjar 1 år efter den dag planen vinner laga kraft.

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

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I planarbetet har exploateringsingenjör Irene Bellman, miljöplanerare Sigrid Walve, VA-ingenjör Nina Johansson (Roslagsvatten), kartingenjör Rose-Marie Tuveesson, bygglovarkitekt Marita Widehagen kommunantikvarie Eleonor Åberg, samt planarkitekt Malin Mårdén deltagit.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Olle Wallin  
Samhällsbyggnadschef

Malin Mårdén  
Planarkitekt

**D 2011-09-29**

Detaljplan för **UPPRÄTTA-LINGSBERG** omfattande Lingsberg 1:9, 1:14, 1:20-23, 1:25-50, 1:52-55, 1:57-61, 1:92, 1:114, del av Kusta 1:1 och del av Angarns-Örsta 3:13 m fl fastigheter, samt **upphävande av byggnadsplan** för del av Angarns-Örsta 2:2 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Program för detaljplan har varit ute på programsamråd under juni-september 2006. Efter behandling av inkomna synpunkter har ett planförslag tagits fram för att sändas på samråd under mars-april 2008. Utställningen planeras ske under hösten 2008. Efter godkännande av samhällsbyggnadsnämnden kan antagande av kommunfullmäktige ske under våren 2009.

#### **Genomförandetid**

Området består av privatägda fastigheter varav de flesta fastigheterna redan är bebyggda vilket gör att den återstående utbyggnaden av området kommer att ske successivt under en längre tid.

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

Genomförandetiden för byggnader samt anläggningar för enskilt byggande på övrig kvartersmark börjar 1 år efter den dag planen vinner laga kraft.

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

Bygglov för bostadshus får inte ges förrän anslutningspunkt har upprättats för fastigheten och därmed kan anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet, såsom vägmark och naturområden, vilket innebär att för detaljplanen föreslås fortsatt enskilt huvudmannaskap.

**D 2011-09-29**

Enskilt huvudmannaskap innebär att det är fastighetsägarna inom planområdet som ansvarar för att genomförande av planen inom allmän platsmark.

Vägverket är väghållare för Lingsbergsvägen.

I området finns en gemensamhetsanläggning för Stortorpsvägen som förvaltas av Stortorps samfällighetsförening, Lingsberg ga:1.

För övriga vägar inom planområdet finns idag ingen känd formell förvaltning utan drift och underhåll utförs av fastighetsägarna utmed respektive väg enligt överenskommelser.

Som huvudman för vägar inom planområdet samt för framtida gemensamma vatten- och spilledningar från av Vallentunavatten upprättad anslutningspunkt föreslås att fastighetsägarna inom området tar initiativ till och bildar en eller flera gemensamhetsanläggningar. Dessa kan i sin tur förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Fastighetsägarna svarar genom de bildade gemensamhetsanläggningarna för att anläggningarna vid behov byggs ut samt i övrigt för drift och underhåll.

Övrig allmän plats som benämns NATUR föreslås skötas av enskild huvudman förutom för de områden som är planlagda för NATUR och samtidigt ingår i Angarnsjöängens naturreservat varvid Länsstyrelsen i Stockholms län är förvaltare i naturvårdshänseende och därmed även ska delta i framtida anläggningsförrättning.

Lämplig lösning prövas vid anläggningsförrättningen.

Till dess att en huvudman bildas för förvaltning av allmän plats förvaltas fastigheterna av respektive fastighetsägare förutom de områden som redan idag förvaltas i naturvårdshänseende förvaltas av Länsstyrelsen i Stockholms län.

Vallentunavatten AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar (VA) i området vilket innebär att Vallentunavatten AB, genom sitt moderbolag Roslagsvatten AB, ansvarar för utbyggnaden av den allmänna vatten och spillvattenförsörjningen inom hela planområdet.

Fastighetsägarna svarar själva för utbyggnad, drift och underhåll av fastighetens VA-anläggning från förbindelsepunkten och inom fastigheten.

Ledningsarbetena ska samordnas varvid fastighetsägarna ska inhämta information från Vallentunavatten AB om nivåerna för anslutningspunkten innan ledningarna inom privata fastigheter anläggs.

Avser inte en fastighetsägare att stycka sin fastighet i samband med att ledningsnätet byggs ut är ändå väsentligt att Vallentunavatten AB får kännedom om var lämplig anslutningspunkt ska upprättas vilket underlättar framtida anslutning och lämplig placering. Det ankommer på fastighetsägaren att informera Vallentunavatten AB.

## Organisation

Vallentunavatten AB kommer på uppdrag av Vallentuna kommun att bygga ut allmänna vatten- och spillvattenledningar i Upprätta-Lingsberg. Området kommer att ingå i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, vilket innebär att vattentjänstlagen gäller och omfattar bl.a. betalningsskyldighet enligt fastställda VA-taxor.

VA-utbyggnaden kommer att ske etappvis. Som första etapp kommer Vallentunavatten AB att bygga överföringsledningen mellan befintligt VA-nät i Gröndal och fram till detaljplanens västra gräns därefter påbörjas VA-utbyggnaden inom detaljplaneområdet.

## Avtal

Då området är kuperat och det är svårt att finna en lämplig plats för en större pumpstation kommer spillvattensystemet att utföras med ett tryckavloppssystem, LTA-system (Lätt Trycks Avlopp). Detta innebär att en liten pumpstation, LTA-station, kommer att tillhandahållas varje fastighet. Pumpstationen som ägs av Vallentunavatten har ingen överbyggnad. Placeringen ska godkännas av Vallentunavatten AB. Fastighetsägaren ska själv bekosta anläggande av pumpstation inkl. elförsörjning samt bekosta drift av pumpstationen. Särskilt anslutningsavtal ska tecknas med Vallentunavatten.

Avtal för att ansluta en enskild väg till Vägverkets väg erfordras.

Servitutsavtal för att ansluta de två styckningslotterna i östra delen av området kan behövas såvida en inte gemensamhetsanläggning bildas.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Ursprunglig detaljplan för området upprättades som byggnadsplan med tillhörande förordnande om 113 § förordnande. Förordnandet innebär att ägaren till allmänplatsmarken utan ersättning till huvudmannen ska upplåta obebyggd mark som består av väg eller annan allmän plats. 113 § förordnandet enligt byggnadslagen gäller idag som förordnande enligt 6 kap 19 § samt övergångsreglerna i 17 kap 19 § plan- och bygglagen.

Förordnandet ska även efter att aktuell detaljplanen antagits fortsätta att gälla enligt tidigare med undantag för de områden där ny byggrätt föreslagits. För områden där ny byggrätt föreslås upphör förordnandet att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

**D 2011-09-29**



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Konsekvensen av att förordnandet upphör att gälla i de aktuella områdena innebär ingen stor förändring mot dagens situation för rättighetsinnehavarna, dvs i huvudsak fastighetsägarna inom området. Totalt blir det mindre yta att sköta för en framtida huvudman samtidigt som antal kostnadsbärare ökar.

För fastighetsägaren inom de berörda områdena innebär det att förfoganderätten till fastigheten återgår. Mot bakgrund av kostnaderna för att bygga ut ett kommunalt vatten och avloppsnät till planområdet, som ligger avsides gentemot det övriga va-nätet är det väsentligt att det finns kostnadsbärare inom området. Nyttan, med att förordnandet inom vissa delar upphör, får därmed anses överstiga de negativa konsekvenserna.

Merparten av det interna vägnätet och övrig allmän plats ligger inom fastigheten Lingsberg 1:22 som ägs av Stockholms stad.

Fastighetsägarna i området ansöker om och bekostar erforderliga fastighetsbildningar avseende tomtmark mellan enskilt ägda fastigheter enligt detaljplanen.

Inom områden med bestämmelsen "g" på plankartan finns möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar förutom det östra området som endast är avsett för gemensam väg.

För att säkerställa och ordna tillfart till de två föreslagna styckningslotterna i östra delen av området finns föreslaget en gemensam anslutning mot Lingsbergsvägen. Det finns även möjlighet att inom det avsedda området skapa ett vägservitut. Det ankommer på respektive fastighetsägare att ta initiativ till skapande av gemensamhetsanläggning eller servitut.

Vallentunavatten AB ansvarar för att söka ledningsrätt inom Lingsberg 1:22, 1:30-31, 1:39 och 1:41.

Fastigheter vars tomtmark berörs av ledningsrätt är Lingsberg 1:30-31, 1:39 och 1:41.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Vatten och avloppsförsörjning**

Vallentunavatten AB har såsom huvudman för vatten- och spillvattenförsörjningen inom Upprätta-Lingsberg tagit fram en översiktlig VA-utredning för att klarlägga grundprinciperna för ledningssystem, brandposter mm, se bilaga 1. VA-systemet kommer att anpassas efter nuvarande förhållanden samt eventuella framtida förtätningar som redovisas i detaljplanens illustration.

Dagvattnet ska omhändertas lokalt.

**D 2011-09-29**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Dagvatten från tomtmark ska omhändertas inom respektive fastighet. Vatten från takytor och hårdgjorda ytor avleds till stenmagasin för infiltration/ perkolation eller vegetationsklädd mark.

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

Dagvattnet från vägarna avleds idag via diken. För vägdikens drift och underhåll ansvarar vägghållaren, dvs antingen Vägsamfälligheten, framtida Samfällighetsföreningar som förvaltar kommande gemensamhetsanläggningar eller Vägverket. Dagvattenavledningen från vägarna ska även fortsättningsvis ske via vägdiken.

Dag- och dränvatten får inte ledas till spillvattennätet.

### **Brandvatten**

Vallentunavatten AB ska placera en brandpost centralt i området i korsningen Lingsbergsvägen/Tjädervägen. För vändningsmöjlighet kan Tjäderstigen utnyttjas.

### **Vägar**

Det lokala vägnätet inom planområdet är i huvudsak redan utbyggt.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Vallentunavatten AB ansöker och bekostar den ledningsförrättning som krävs för att bilda ledningsrätt för VA-ledningarna.

Inom kvartersmark för enskilt bebyggande betalas fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar av berörda fastighetsägare.

Kostnader i samband med att gemensamhetsanläggningar bildas fördelas på fastighetsägarna enligt de andelstal som fastställs i samband med förrättning.

### **Vägutbyggnad**

Erforderliga åtgärder på befintligt vägnät görs av fastighetsägarna genom de bildade gemensamhetsanläggningarna som fördelar kostnaderna härför på delägande fastigheter efter genomförd förrättning.

**D 2011-09-29**

Fastighetsägare som behöver bygga nya egna anslutningsvägar bekostar dessa separat.

### **Anslutningsavgift för vatten och spillvatten**

Anläggningskostnaderna för det allmänna vatten- och spillvattennätet finansieras med anslutningsavgift (anläggningsavgift) för fastigheterna inom området. Avgiften är beroende på storleken av tomt enligt fastställd VA-taxa och debiteras enligt den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

För området Upprätta-Lingsberg kommer det att bli aktuellt med särtaxa för vatten och avlopp eftersom att utbyggnadskostnaden kommer att överstiga 130% av möjliga intäkter från anläggningsavgifter. Särtaxa ska tillämpas för områden där kostnaden för va-utbyggnaden i avsevärd omfattning är högre än vad som gäller genomsnittet inom övriga va-verksamhetsområden. Fördyringen i Upprätta-Lingsberg beror på att området ligger på långt avstånd till befintligt ledningsnät (Gröndal) och att området är fornlämningstätt.

Det är kommunfullmäktige som beslutar och meddelar föreskrifter om va-taxan. Huvudmannen, Vallentunavatten AB, föreslår avgifternas belopp enligt beräkningsgrunder i kommunens taxeföreskrifter.

Debitering av befintliga fastigheter sker när förbindelsepunkt för respektive fastighet har upprättats och skriftligen meddelats fastighetsägaren. För nytillkommande bebyggelse sker debitering i samband med att avstyckning vunnit laga kraft och förbindelsepunkt har upprättats och skriftligen meddelats fastighetsägaren.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Olle Wallin  
Samhällsbyggnadschef

Irene Bellman  
Exploateringsingenjör

**D 2011-09-29**