

INKOM	
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
Juridiska enheten	
1991	06-24
11/103	149/91

Detaljplan Lindö, hotell, seniorbostäder,
kontor - antagande

AU § 168 KS § 136 KF § 61

Dnr 1990.184 061.313

LANTMÄTERIET
Fastighetsregistermyndigheten
Stockholms län

Ink. 91-09-23

Dnr 91/1420

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 1991-03-18--14-16. Planen omfattar detaljplan för hotell, seniorboende och kontor vid Lindö omfattar fastigheterna Lindö 1:7, 1:8, 9:1, del av Lindö 1:6 m fl. Planområdet är beläget öster om Lindö säteri och omfattar ca 27,5 ha, varav 10,1 ha utgör allmän plats. Mark för bostadsändamål utgör ca 3,5 ha, mark för kontor och hotell ca 4,9 ha och mark för idrottsändamål ca 7,8 ha.

I översiktsplanen redovisas planområdet för fritidshus enligt gällande detaljplan. Del av fastigheterna Lindö 1:6, 1:7, 1:8, 9:1 och Västlunda 2:6 föreslås som gata och naturmark. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Kommunstyrelsen lämnade planförslaget utan erinran 1991-04-05 och uppdrog åt fastighetskontoret att teckna avtal för att genomföra detaljplan för hotell, seniorboende och kontor vid Lindö. Hotellutbyggnaden skall säkras genom bindande vitesklausul i avtalet.

Inkomna yttranden framgår av stadsarkitektkontorets utlåtande. I detta föreslås en komplettering med ett u-område för en jordkabel. Ändringen är så liten att den kan betraktas som redaktionell.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår 1991-04-23 byggnadsnämnden att godkänna detaljplanen upprättad 1991-03-05, redaktionellt ändrad 1991-05-07.

Byggnadsnämndens nästa sammanträde är 1991-05-07.

Byggnadsnämnden godkände planen vid sitt sammanträde 1991-05-07.

Arbetsutskottets förslag:

Kommunstyrelsen tillstyrker planen. Arbetsutskottet konstaterar att det inte finns något exploateringsavtal men förutsätter att ett sådant avtal föreligger vid kommunstyrelsens sammanträde 1991-05-27.

Enligt länsstyrelsens diarium har besvär inte anförts över detta beslut

Datum 910920

Sign. Kol

0115-P91/0610

INKOM			
KOMMUNSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Juridiska enheten			
1991-06-24			
11	103	149	91

Yrkande i arbetsutskottet

Bengt-Olof Andersson: Fp tycker fortfarande att socialnämndens analys av äldreboendet är otillräcklig.

Yrkande i kommunstyrelsen:

Bengt-Olof Andersson (fp) vidhåller sitt yrkande i arbetsutskottet.

Kommunstyrelsens förslag:

Kommunfullmäktige antar planen under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner exploateringsavtalet vid extra kommunstyrelsesammanträde 1991-06-10.

Vid kommunstyrelsens sammanträde 1991-06-10 föreligger ett, i enlighet med kommunstyrelsens uppdrag till fastighetskontoret, reviderat avtalsförslag, undertecknat av CBM Fastigheter AB 1991-06-05. Kommunstyrelsens beslutar föreslå kommunfullmäktige godkänna avtalet.

Hans Strandin (s) meddelar att han ej deltar i kommunfullmäktiges beslut.

Kommunfullmäktiges beslut:

Enligt kommunstyrelsens förslag.

RVD - 3
S. Ullh.

UNDERRÄTTELSE OM ANTAGANDE AV DETALJPLAN
för HOTELL, SENIORBOENDE OCH KONTOR VID LINDÖ
och detaljplan för VÄG TILL LINDÖ

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Juridiska enheten			
1991-06-24			
11	103	149	91

Kommunfullmäktige i Vallentuna kommun har 1991
..06.10... §§ 61, 62... antagit ovanstående plan och
beslutet har 91.06.20... anslagits på kommunens
anslagstavla.

Beslutet att anta detaljplanen får överklagas hos
Länsstyrelsen i Stockholms län, Planenheten, Box
22067, 104 22 Stockholm. Överklagandet ska vara
länsstyrelsen tillhanda inom tre veckor efter det
att beslutet anslagits på kommunens anslagstavla

Endast den som senast under utställningstiden
skriftligen framfört synpunkter som inte till-
godsetts får överklaga.

Detaljplanens benämning ska anges (se rubrik ovan)
och skälen till överklagandet ska framgå av skrivel-
sen. Handlingen ska vara undertecknad och namnteck-
ningen förtydligad. Postadress och telefonnummer ska
anges. Ett överklagande som inte kommit in i rätt
tid får inte tas upp till prövning.

Bilaga: Kommunfullmäktiges protokoll 91.06.10. §§ 61, 62

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 91-07-15
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och
bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt
detta protokoll inte skall ske.
Greger Jansson
Cävia Ohm

LANTMÄTERIET	
Fastighetsregistermyndigheten	
Stockholms län	
Ink.	92 -02- 1 2
Dnr	91/1420

1(8)

1991-03-05

red ändr 1991-05-07

Detaljplan för HOTELL, SENIORBOENDE OCH KONTOR VID LINDÖ omfattande fastigheterna Lindö 1:7, 1:8, 9:1 del av Lindö 1:6 m fl i Vallentuna kommun.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

*Till FEM blyertsankedning
1:2000*

Plankarta i skala ~~1:1000~~, med planbestämmelser
 Illustrationsplan i skala 1:1000 *inte*
 Planbeskrivning *denna, ja*
 Genomförandebeskrivning *ja*
 Fastighetsförteckning *inte*
 Väg- och VA-utredning *inte*

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att uppföra hotell, seniorbostäder och kontor, totalt 48.000 kvm bruttoarea.

Planens huvuddrag överensstämmer i huvudsak med gällande byggnadsplan: det nya hotellet i nordväst i anslutning till befintligt klubbhus med restaurang och övrig bebyggelse uppe på höjdpartierna. Längs höjdryggens västra kant föreslås terrasshus.

I planområdets södra del föreslås radhus. Planområdets centrala delar planeras för kontorsarbetsplatser. Planområdets östra delar lämnas obebyggda.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i nordänden av den höjdrygg som börjar vid Väsbyvägen i höjd med Lindö Dragontorp. Det ligger i anslutning till tätortsområdet, ca 3,5 km NV Vallentuna centrum.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 27,5 ha, varav 10,1 ha utgör allmän plats. Mark för bostadsändamål utgör ca 3,5 ha, mark för kontor och hotell ca 4,9 ha och mark för idrottsändamål ca 7,8 ha. All mark inom planområdet är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDENÖversiktliga planer

I översiktsplan -90 redovisas planområdet för fritidshus enligt gällande detaljplan. Planområdet ingår i ett större område i Västra Vallentuna av riksintresse för kulturminnesvården.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan i form av byggnadsplan B 80 02 28, innehållande hotell, ridhus och 320 fritidshus. Vissa delar av planområdets nordvästra kant är inte tidigare detaljplanelagda.

Förordnande

← Länstyrelsen beslutade 82.06.28 om förordnande till skydd för vattentäkt på Västlunda 2:11 enligt NVL. Planområdets sydöstra delar berörs av detta skyddsförordnande.

Kommunala ställningstaganden

Kommunfullmäktige beslöt 1984-06-14 att vara beredd pröva frågan om ändring av markanvändningen från fritids- till permanentboende (seniorboende). Under hela 1980-talet har kommunen målmedvetet arbetat för att öka tillgången på arbetsplatser i kommunen. Det nu aktuella planförslaget kan bidra till detta.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGARMark, vegetation och geoteknik

Huvuddelen av planområdet utgörs av den norra delen av en markant nordsydlig blandskogsbevuxen bergrygg (granit och aplit) överlagrad med ett relativt tunt moränskikt. Planområdets låglänta delar består till stor del av torvmarker med underliggande gyttja från igenvuxna sjöar. I övergångszonen ligger isälvsavlagringar av sand delvis överlagrade med postglacial finlera. Grundundersökning för planområdet finns, liksom översiktlig geologisk kartering. Viktsondering har genomförts vid hotellet.

Grundläggningsförhållandena för hotellet är sådana att det förutsättes pålning till fast botten (ca 18 m). Övriga delar av planområdet har mycket goda grundläggningsförhållanden till berggrunden.

Översiktlig naturinventering utpekade värdefulla hällmarkspartier med utblickar över landskapet. Dessa partier sparas. Föeslagen bebyggelse i sydväst ligger också indragen från de vackra branterna mot golfbanan.

Vegetationen utanför bebyggelsekvarteren är av avgörande betydelse för områdets karaktär. Därför bör skötselplan upprättas för den sparade naturmarken.

Kulturhistoriskt värdefull miljö och fornminnen

Planområdet ligger i utkanten av det kulturhistoriskt värdefulla området "Västra Vallentuna", som utgörs av ett uppbrutet odlingslandskap med gamla vägdragningar, gravar, runstenar och byar samt herrgården Lindö säteri. I anslutning till planområdet finns följande fornlämningar: R 94 (runsten), R 95 (runstensfragment), R 96 (ej R-märkta bebyggelselämningar), R 97 (runsten samt bro- och vägbank, Gullbron) R 196 (stensättningar), R 415 (bebyggelselämningar) och R458 (till större delen hålvägsliknande väganläggning). Väster om planområdet gick förr den s k "Vintervägen".

All nybebyggelse bör utformas med särskild hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön så att den i formspråk och färgsättning ges en sammanhållen karaktär. Detta förutsättes ske i samråd med stadsarkitektkontoret. Av denna anledning har samtliga bebyggelsekvarter åsatts bestämmelsen q.

Planområdets låglänta delar (under 12 m ö h) innehåller erfarenhetsmässigt inga fornlämningar. Länsstyrelsen har beslutat att en arkeologisk utredning skall göras för planområdet och denna har beställts av Riksantikvarieämbetet genom byggherrens försorg.

Bostäder

Planområdets sydvästra delar föreslås till bostadskvarter. I de västra branterna föreslås hissfordedda terrasshus med två våningar över angöringsgatan och så många sluttningsvåningar som terränganpassningen ger (maximalt tre). På höjdplatån i planområdets södra del föreslås radhusbebyggelse i huvudsakligen en våning.

Illustrationen visar ca 70 lägenheter i terrasshus och ca 70 lägenheter i radhus. Bostäderna är avsedda för s k seniorboende (över 50-55 år), med särskild inriktning mot golf och friskvård. Beträffande upplåtelseform avses en blandning mellan bostadsrätt och hyresrätt. Totalt kommer 200-300 personer att bo inom planområdet.

Föreslagen lägenhetsfördelning och lägenhetstyper:

Radhusområdet (bostadsrätt)		Terrasshus (hyresrätt)	
3 RK	33 st	2 RK	30 st
4 RK	28 st	3 RK	24 st
> 4 RK	6 st	4 RK	24 st
Summa	67 lgh	Summa	78 lgh

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag dels Björn Borg Sports Club med restaurang, sportbutik och konferenslokaler, dels en provisorisk kontorsbarack för CBM vid infartsparkeringen och dels mindre torpbyggnad Johannesudd i slänten ovanför tennisbanorna. BBSC byggnaderna kommer att integreras i det föreslagna konferens- och friskvårdshotellet med ca 80 rum i en första utbyggnadsetapp.

I planområdets nordvästra hörn finns i gällande plan byggrätt för hotellverksamhet om 9 400 m² våningsyta. Planförslaget omfattar i samma läge byggrätt för hotell eller kontor om 5 000 m² bruttoarea.

Byggrätt för hotell inklusive befintlig bebyggelse omfattande 12 000 m² BTA föreslås längs med tillfartsvägen på nuvarande driving range. Hotellet skall utformas med god arkitektonisk anpassning till BBSC-byggnaderna.

I planområdets centrala delar föreslås högklassiga kontorsarbetsplatser av varierande storlek, men sammanhållna i husgruppering och utformning. Även dessa kontorsarbetsplatser föreslås få en verksamhet med inriktning mot golfen och hotellets service. 15.000 kvm bruttoarea föreslås utöver ovan nämnda kontors- och hotellkvarter. Kontorsbebyggelsen föreslås få en genomsnittlig höjd av 2,5 våningar, d v s möjlighet till sluttningsvåning eller vindsinredning finns utöver två normalvåningar.

Vid full utbyggnad av hotell och kontor kan inemot 500 personer erhålla sysselsättning inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Inga anläggningar för offentlig service föreslås utöver de som finns i Vallentuna tätort. Viss kommersiell service kan komma att etableras i kontorskvarteren, men huvudparten av den kommersiella servicen kommer att vara kopplad till hotellet, där även servicebutik för dagligvaror planeras.

Tillgänglighet

Inga avsteg från handikappkraven förutses.

Friytor

Planområdet i sin helhet är välförsett med friytor för rekreation, med utbyggd motions slinga och det kringliggande golfbanelandskapet.

Gatunät

Planområdet nås idag via Tallhammarsvägen från Väsbyvägen. Den framtida trafikmatningen skall ske via en ny väg till Lindö, vilken omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Av denna anledning planläggs vägen separat. När denna nya Lindöväg kommer till utförande skall nuvarande Lindövägen stängas av för biltrafik i höjd med samfälligheten Västlunda s:3.

Inom planområdet utförs gatunätet i ett första skede som en säckgata från hotellet norrifrån till det södra bostadsområdet. I framtiden kommer gatunätet att bli en slinga från trevägskorset på nya Lindövägen, via hotellet och söderut på gamla Lindövägen fram till trevägskorset. Bostadsområdena försörjs via rena bostadsgator, medan kontorskvarteren angörs från den genomgående lokalgatan.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Utbyggd GCM-väg finns längs Lindövägen från BBSC till Tallhammarsvägen. Denna kommer även i framtiden att utgöra den viktigaste GCM-förbindelsen med Vallentuna centrum. Bostadsgatorna planeras för minst en gångbana. Gångvägnät i arbetsområdet kommer att lösas i samband med fortsatt projektering.

Kollektivtrafik

Planområdet kollektivtrafikförsörjs idag av SL med glesbygdslinje nr 663 trafikerad med minibuss ca 4 turer dagligen (måndag-fredag). På Väsbyvägen går busslinje 524 och 662 (avstånd drygt 1 km). Vid Rosengården (avstånd drygt 2 km) finns busslinje 610. Station på Roslagsbanan finns på ett avstånd av ca 3 km.

SL:s busstrafik kompletteras med enskild buss- trafik genom att avtalsmässigt binda blivande hotelloperatör till att trafikera sträckan mellan planområdet och Väsbyvägen/Vallentuna centrum. Vidare är avsikten att tilltänkt hotelloperatör regelbundet ska trafikera sträckan Lindö hotell - Vallentuna centrum - Arlanda. Även denna linje kan vara tillgänglig för allmänheten.

Parkering

För planområdets behov av parkering har avsatts två kvarter som rymmer sammanlagt ca 400 bilplatser. Dessa skall täcka behovet för golfen och hotellet. All övrig parkering skall rymmas inom kvartersmark. Norm för bygglovshandlingen är 30 platser/1 000 m² kontorsyta och 1,5 bilplatser/lägenhet.

Störningar

Biltrafiken på nya Lindövägen alstrar drygt 60 dB(A) ekvivalensnivå vid väggkant i planområdets centrala del, antaget knappt 2 000 fordon/ämd. Inga särskilda bullerdämpande åtgärder bedöms vara nödvändiga i planområdet.

Vatten och avlopp

Området är redan idag anslutet till kommunala VA-ledningar.

Värme och el

Uppvärmningen är tänkt ombesörjas från en gemensam värmecentral i det nordvästra kontorshuset och distribueras med vattenburet system.

Avfall

Möjlighet till källsortering av sopor skall beaktas vid bygglovsprövningen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planområdets östra delar ligger inom skyddsområdet för reservvattentäkten på Västlunda 2:11. 1982 års förordnade enligt NVL föregicks av särskild hydrologisk utredning (K-konsult 1980). Denna hydrologiska utredning gav vid handen att vattentäktens tillrinningsområde i huvudsak omfattade den yttre skyddszonen.

Detaljplanen för Lindö har utformats särskilt med tanke på att skydda vattentäkten: den gällande planens byggrätter för fritidshus och ridhus inom skyddsområdet har tagits bort och ersatts med friytor i form av naturmark eller golfområde. För golfområde inom skyddszonen gäller att ingen gödsling eller ogräsbekämpning får ske, endast bevattning och ev klippning är tillåten.

Befintligt öppet dagvattendike väster om befintlig Lindöväg kulverteras och tätas.

Över skyddsområdet anläggs en ny väg till Lindö från Väsbyvägen via Västra Rosendals industri - område. Denna väg avskär viss mån tillrinningen av dagvatten till vattentäkten.

Vägen med tillhörande täta diken har detaljprojekterats av Scandiaconsult i samverkan med gatukontoret och i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret. Allt vatten från vägen förs via dessa täta diken söderut mot Väsbyvägen där det omhändertas samordnat med dagvattenhanteringen inom Västra Rosendals industriområde. Grundvattentillrinningen till vattentäkten bör på detta sätt påverkas endast marginellt.

Inom detaljplaneområdet föreslagna exploatering ligger i sin helhet på andra sidan höjdryggen som utgör vattendelare. Dagvattnet från denna exploatering kommer att omhändertas lokalt och föras till den nordsydliga ån som via fd Sormen så småningom utrinne i sjön Fysingen.

Även om reservvattentäkten har sitt tillflöde delvis från fd Sormen så är risken för föroreningar denna väg ytterst liten, dels med tanke på de långa sträckor vattnet rinner och dels med tanke på de mäktiga gyttje- och torvskikt som silar ev överrinningsvatten.

Sammanfattningsvis görs den bedömningen att under en 10-15 års period kommer vattentäkten inte att påverkas negativt, varför nuvarande skyddszoner med gällande schaktningsbegränsningar bör vara tillräckligt skydd.

Kontroll av vattentäktens kapacitet och kvalitet bör också utföras med lämpliga intervaller under utbyggnadstiden.

MEDVERKANDE TJANSTEMÅN

Beskrivning av miljökonsekvenser har gjorts i samråd med Hans Gustavsson, Miljö- och hälsoskyddskontoret.

Vallentuna stadsarkitektkontor i samarbete med ARBA arkitekter.

Kristina Berglund *Margareta Ekman* *Lars Nordling*
 Kristina Berglund Margareta Ekman Lars Nordling
 stadsarkitekt planarkitekt arkitekt SAK

REDAKTIONELL ÄNDRING

Planen har 1991-05-07 ändrats redaktionellt. Ändringen består i att ett u-område för en jordkabel tillkommit.

Antagen av KF 91 06 10, laga kraft 91 07 11

Intygas: *Per Eriksson*

Detaljplan för HOTELL, SENIORBOENDE OCH KONTOR VID LINDÖ omfattande fastigheterna Lindö 1:7, 1:8, och 9:1, del av Lindö 1:6 m fl i Vallentuna kommun.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRAGOR

Tidplan

Planprocessen beräknas kunna genomföras enligt följande tidsschema:

BN - planstart	90.09.04
BN - samrådsbeslut	90.11.06
BN - utställningsbeslut	91.03.05
Utställning	91.03.18-91.04.16
BN godkännande	maj 91
KF - antagande	juni 91

Detta innebär att planen i gynnsammaste fall kan vinna laga kraft i juli 1991.

Igångsättningstillstånd för hotellet finns till tredje kvartalet 1991. Projektering och planprocess beräknas ske parallellt för att byggstart inte skall förskjutas längre än nödvändigt. En första utbyggnadsetapp beräknas omfatta hotellet och bostäderna. Den första etappen kan genomföras innan nya Lindövägen byggs, eftersom denna etapp ger en trafikallstring som är lägre än utbyggnad inom ramen för gällande plan.

Genomförandetid

På grund av osäkerheten om efterfrågan på kontorsarbetsplatser i framtiden har genomförandetiden satts till 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Under våren 1990 har förhandlingar förts mellan BPA Fastigheter AB och CBM AB om förvärv av fastigheterna Lindö 1:7, 1:8, 9:1 samt del av 1:6. Ett samarbetsavtal samt en avsiktsförklaring finns tecknad av ovanstående parter.

För bostadsområdet finns även ett avtal mellan BPA Fastigheter och Fastighets AB Alexander, som avses svara för förvaltning av hyresdelen inom seniorboendet.

Idrottsanläggningarna (golfbana och Björn Borg Sports Club) skall även i fortsättningen drivas av CBM AB.

Konferenshotellet skall drivas av en för ändamålet specialiserad operatör.

Fastighetsägarna kommer att vara huvudman för de allmänna platserna, genom en anläggningssamfällighet. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas med BPA fastigheter AB. Avtalet skall kopplas till detaljplanen och ersätta tidigare exploateringsavtal som är knutet till gällande byggnadsplan.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRAGOR

Nya fastigheter kommer att bildas enligt detta planförslag för att möjliggöra det uppdelade huvudmannaskap som avses enligt ovan.

Ny gemensamhetsanläggning kommer att bildas för de allmänna platserna, vägar, gemensamma ledningar och friområden.

EKONOMISKA FRAGOR

Fördelning av kostnader för plangenomförandet skall regleras i exploateringsavtalet.

TEKNISKA FRAGOR

Den tillkommande bebyggelsen trafikförsörjs i en första etapp från nuvarande Lindöväg via det planerade hotellet. I en andra etapp nås området söderifrån från den nya Lindövägen.

Geoteknisk utredning och grundundersökning har genomförts. VA- och vägprojektering är genomförd.

Planområdet berör skyddsområdet för grundvattentäkt.

MEDVERKANDE TJANSTEMAN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med Uno Lindberg och Ingrid Birke fastighetskontoret.

Vallentuna stadsarkitektkontor i samarbete med ARBA arkitekter.

Kristina Berglund
Stadsarkitekt

Margareta Ekman
Planarkitekt

Lars Nordling
Arkitekt SAR

Kristina Berglund

Margareta Ekman

Lars Nordling

Antagen av KF 91 06 10, laga kraft 91 07 11 intygas:

Britt Gillsjö