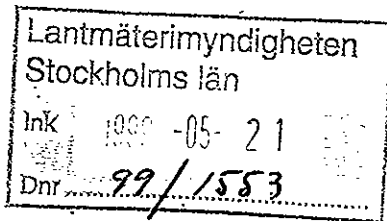


Lindö 1:6, planändring, antagande

BN § 7.



Detaljplan med enkelt förfarande för hotell och golf vid Lindö omfattande del av fastigheten Lindö 1:6, antagande.

Stadsarkitektkontorets redogörelse:

Detaljplanen var utsänd på samråd under tiden 1998-06-20 – 08-31. Inkomna yttranden framgår av separat sammanställning. De inkomna yttrandena föranledde ingen ändring av plankarta eller övriga handlingar.

Detaljplanen handläggs med s k enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28 §. Den var utsänd för underrättelse under tiden 1998-10-07 – 10-28. Inga ytterligare erinringar inkom.

Enligt byggnadsnämndens reglemente får nämnden anta detaljplanen där s k enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28 § kan tillämpas.

Kommunfullmäktige beräknas 1999-02-01 att fatta beslut angående exploateringsavtal för golfbanan och övrig utbyggnad av området.

Stadsarkitektkontorets förslag:

att antaga detaljplanen

Byggnadsnämndens beslut:

99. 02. 26

Enligt stadsarkitektkontorets förslag.

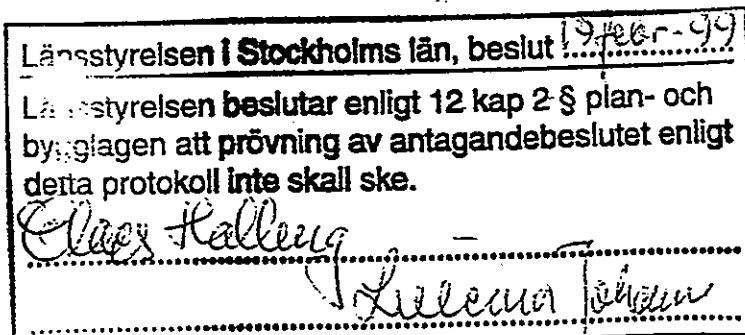
LAGAKRAFTBEVIS

Dat: 99 03 30

Detta beslut har vunnit laga kraft: 1999 03 11

Vallentuna stadsarkitektkontor

*Boo Eriksson*



0115-P99/0204

Kopians överensstämmelse med originalet bekrägas:

*Boo Eriksson*

*Boo Eriksson*

*Oh* *EJ*

Lantmäterimyndigheten	
Stockholms län	
Ink	99-05-21
Dnr	

## DETALJPLAN

# HOTELL OCH GOLF VID LINDÖ

OMFATTANDE DEL AV LINDÖ 1:6  
VALLENTUNA KOMMUN - STOCKHOLMS LÄN

Upprättad 1998.06.04 på Vallentuna Stadsarkitektkontor  
i samarbete med  
HANS BLOMQVIST & LARS NORDLING ARKITEKTKONTOR

## PLANBESKRIVNING

Antagen av BN 99 02 04  
Lagakraft 99 03 11

Intygas: *Britt Nilsson*

## HANDLINGAR

1 plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.  
Planbeskrivning (detta dokument)  
Genomförandebeskrivning  
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)  
Fastighetsförteckning  
Protokoll från Kommunstyrelsen 1997.12.01

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna detaljplan innebär en ändring av del av gällande detaljplan för Hotell, seniorboende och kontor vid Lindö från 1991. Ändringen har tillkommit för att möjliggöra utbyggnad av ytterligare en golfbana i direkt anslutning till Stockholm Lindö Park. Denna bana planeras delvis förläggas över nuvarande driving range och det område som i gällande plan avsatts för hotell. Den flyttning av driving rangen som blir nödvändig innebär också att en del av det område som i gällande plan är avsatt för parkering ianspråkats för ny driving range.

Denna detaljplan innehåller ett område för hotelländamål direkt norr och väster om nuvarande klubbhus och ett något utökat område för parkering mellan den nya golfbanan och den nya driving rangen.

## PLANDATA

Planområdet är beläget norr om infartsvägen till Stockholm Lindö Park, c:a 3,5 km NV om Vallentuna centrum.  
Planområdet omfattar c:a 3,5 ha, varav 0,6 ha utgör område för hotell-kontor, 0,8 ha område för parkering och resterande del område för golf.  
Planområdet är i enskild ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I översiktsplan -90 redovisas området som område med fastställd detaljplan från 1980, samt område i huvudsak för jord och skogsbruk. Planområdet ingår i ett större område i Västra Vallentuna av riksintresse för kulturminnesvården.

## Detaljplan

Området omfattas i huvudsak av lagakraftvunnen detaljplan (91.07.11-1) med samma ändamål som den nu aktuella detaljplanen.

En mindre utvidgning av planområdet i förhållande till gällande plan, västerut mot nuvarande golfbaneområde, görs för att rymma den önskade byggrätten för hotell mm.

## Förordnande

Länsstyrelsen beslutade 82.06.28 om förordnande till skydd för vattentäkt på Västlunda 2:11 enligt NVL. Planområdets östra del berörs av detta förordnande.

## Kommunalt ställningstagande

Kommunstyrelsen har behandlat frågan om ytterligare en ny golfbana vid Lindö och givit ett positivt förhandsbesked för upprättande av områdesbestämmelse. Av plantekniska skäl kan inte områdesbestämmelse upprättas över område med gällande detaljplan, varför denna planändring behandlas med enkelt planförfarande parallellt med Områdesbestämmelserna.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark, vegetation och geoteknik

Planområdet består till övervägande del av torvmarker från igenvuxna sjöar - f.d. Sormen. I övergångszonen ligger isälvsavlagringar av sand delvis överlagrade med postglacial finlera. Området har i sina östra delar tills nyligen varit igenslyat. Övriga delar av planområdet har endast ett tunt nernött grässkikt, som kommer att restaureras i samband med plangenomförandet.

Grundundersökning finns för planområdets västra del. Denna visar på en relativt tunn torrskorpa ovanför ett mäktigt lager med vattensjuk, dyig lera med 5-15 m mäktighet. Grundläggningförhållandena för hotellet är sådana att det förutsättes pålning till fast botten.

### Hydrologi

Planområdets östra del ligger inom skyddsområdet för reservvattentäkten på Västlunda 2:11. De begränsningar som satts i planen på lägsta tillåten schaktningsnivå följer Länsstyrelsens beslut. I praktiken ligger den nuvarande marken många meter under angivna schaktningsnivåer. Genom att Vallentuna numer försörjs med rundmatning av vatten kan risken för störningar sägas ha minskat. Den används idag som reservvattentäkt för golfbanans behov, vilket bidrar till att upprätthålla vattenkvaliteten. Dagvatten från driving range och parkeringsytor förs via dräneringsrör och kulvert till det öppna diket i planområdets nordöstra gräns. Även dagvatten från tillfartsvägen rinner västerut. Avvattningen sker på ytan av torrskorpan och beräknas ej påverka grundvattentillströmningen till grundvattentäkten. Allt vatten från planområdet har slutligen Fysingen i Upplands Väsby och Sigtuna kommun som recipient. Området består till stora delar av den på 1800-talet utdikade sjön Sormen och har sedan dess använts som jordbruksmark. Även om senare års igenväxning givit en viss vegetation bedöms området inte beröras av markavvattningsförbudet enligt § 18 d NVL.

## Fornlämningar - kulturhistoriskt värdefull miljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Länsstyrelsen har efter samråd med Riksantikvarieämbetet fastlagt att ingen ytterligare fornminnesinventering erfordras för utbyggnad av den nya golfbanan.

Planområdet ligger inom det kulturhistoriskt riksintressanta området Skålhamravägen (AB 71 Västra Vallentuna), som utgörs av ett herrgårdslandskap med rötter i en forntida stormannabygd med gamla vägdragningar, gravar, runstenar och byar, samt säteriet Lindö. Ny bebyggelse 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.

## Användningsområden

### Kvartersmark

Inom planområdet finns tre typer av kvartersmark, med golfverksamheten som överordnat ändamål.

**K-område** om c:a 0,6 ha för hotell - kontor, vilket även innefattar konferensanläggning, butik, restaurang m.m.

**P-område** om c:a 0,8 ha för parkering, dels för att täcka behovet enligt gällande plan (c:a 160 bilplatser) och dels för att täcka den nya golfbanans behov av ytterligare c:a 140 bilplatser.

**Y-område** om c:a 2,1 ha, för golf. Dels innefattas den nya golfbanans södra del och dels den del av den nya driving rangen som inte innefattas i den gällande detaljplanen från 1991.

### Bebyggelse

Inom K-området finns klubbhuset med restaurang och konferensanläggning mm. Enligt gällande plan finns en byggrätt om 12.000 kvm för hotell som även innefattar klubbhuset. Den nu aktuella planen innebär en minskning och en flyttning av denna byggrätt till området närmast väster och norr om klubbhuset i stället för den gällande planens östra läge. Inom en del av Y-området planeras uppföras en utslagsplats för driving rangen med en övre våning. Denna byggnad om c:a 130 kvm utförs i en lätt träkonstruktion.

### Arbetsplatser

Idag sysselsätter Stockholm Lindö Park c:a 30 årsarbetande med stor säsongsmässig variation. Vid en utbyggnad enligt planen kan ytterligare ett tjugotal årsarbetande komma att sysselsättas.

### Service

Fullständig service finns i Vallentuna centrum på c:a 3,5 km avstånd. Restaurangen i klubbhuset kommer vid planområdets utbyggnad att öka sitt serviceutbud och öppethållandetider. I klubbhuset finns också en sportshop, vars sortiment kan komma att utökas vid plangenomförandet.

### Tillgänglighet

Inga avsteg från tillgänglighetskraven enligt PBL förutses.

## GATOR OCH TRAFIK

Planområdet trafikförsörjs idag via Tallhammarsvägen från Väsbyvägen. En ny tillfartsväg vid Rosendals industriområde är för närvarande under utbyggnad. Denna kommer att anslutas till nuvarande tillfartsväg och därmed avlasta Tallhammarsvägen.

### Kollektivtrafik

Planområdet försörjs med SL-buss, i form av en glesbygdslinje med fyra dagliga turer måndag till fredag. Övrig kollektivtrafik finns på Väsbyvägen på drygt en km avstånd.

### Parkering

Uppkommande bilplatsbehov är beräknat till inemot 300 platser inom planområdet för hotell och tillkommande golfbana. Befintliga golfbanor och klubbhuset har egen parkeringsanläggning direkt söder om planområdet.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala va-näten via enskild ledning från anslutningspunkt i Tallhammarsvägen. Dessa ledningar har tillräcklig kapacitet för plangenomförandet. Dagvatten omhändertas lokalt förutom bräddning från nuvarande klubbhus.

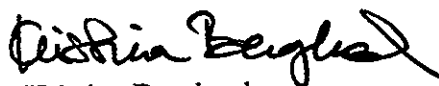
### Elförsörjning

Planområdets elförsörjs idag av Vallentuna Elverk, men förhandlingar pågår för eventuellt byte av elleverantör.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

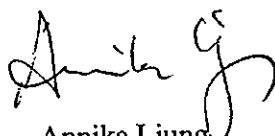
Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan fastighetsägaren och Vallentuna kommun.

Planområdet omfattar verksamheter som planeras för betydligt längre tid än 15 år, varför den maximala genomförandetiden föreslås.



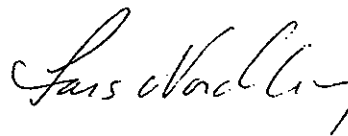
Kristina Berglund

Stadsarkitekt



Annika Ljung

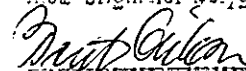
planarkitekt



Lars Nordling

arkitekt SAR

Ägarens överensstämmelse  
med originalet bekräftar



## DETALJPLAN

Antagen av BN 99 02 04  
Lagakraft 99 03 11

# HOTELL OCH GOLF VID LINDÖ

OMFATTANDE DEL AV LINDÖ 1:6  
VALLENTUNA KOMMUN - STOCKHOLMS LÄN

Intygas: *Hans Blomqvist*

Upprättad 1998.06.04 på Vallentuna Stadsarkitektkontor  
i samarbete med  
HANS BLOMQVIST & LARS NORDLING ARKITEKTKONTOR

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Denna MKB är upprättad av Lars Nordling, arkitekt SAR.  
Hans Blomqvist & Lars Nordling Arkitektkontor AB Hägerstensvägen 149, 126 48 Hägersten  
tel. 08 - 726 82 10

### Bakgrund

Fastigheten ägs av Fasighets AB Lindö Park.  
För området gäller detaljplan från 1991, med undantag av ett mindre parti i västra kanten som idag ej är detaljplanelagt. Fastighetsägaren har begärt planändring för att kunna genomföra en flyttning av driving range från nuvarande läge öster om klubbhuset. Flyttningen föranleds av den planerade nya 18-hålsbanan och medför även en omdisponering av nuvarande parkeringsytor.

Kommunstyrelsen har behandlat frågan om ytterligare en ny golfbana vid Lindö och givit ett positivt förhandsbesked för upprättande av områdesbestämmelser. Av plantekniska skäl kan inte områdesbestämmelser upprättas över område med gällande detaljplan, varför denna planändring behandlas parallellt med Områdesbestämmelserna.

### Miljömål

Miljökonsekvenserna ska bedömas med hänsyn till allmänna miljöintressen, dvs sådana som handlar om miljön, naturresurser och hälsa. Miljökonsekvenser bedöms för följande miljöintressen: Naturmiljö, friluftsliv, kulturmiljö, boendemiljö och naturresurser.

Miljökonsekvenserna bedöms i förhållande till ett s.k. nollalternativ.

Den övergripande lokaliseringsprövningen är redan genomförd i samband med etableringen av de två befintliga golfbanorna och kommunstyrelsens beredning av frågan om förhandsbesked för den nya golfbanan.

### Nollalternativ

Nollalternativet definieras som om planområdet används och byggs ut enligt gällande detaljplan.

**Befintliga förhållanden och planerade verksamheter enligt detaljplanen**

Idag används marken huvudsakligen inte för det ändamål som gällande detaljplan anger. Marken har varit under igenväxning sedan slutet av 1980-talet. Områdets värde som strövområde har varit begränsat. Marken inom planområdets östra del har nyligen röjts. Byggrätten för hotell i gällande plan har inte utnyttjats. Den befintliga driving rangen är svårt nemött och snarast att likna vid en lerig grusyta.

Hela planområdet avvattnas via öppna diken och åar västerut med Fysingen i Upplands Väsby och Sigtuna kommun som recipient. Resorption genom växtskiktet sker naturligt i mycket begränsad omfattning, men ökas genom planerad bevattning från befintliga åar och vattendrag. Planområdet är det första som möter besökaren till Stockholm Lindö Park och vid plangenomförandet kommer stor möda att läggas vid att göra området attraktivt och tilltalande.

Ett genomförande av den nu aktuella planen innebär att det tidigare hotellområdet närmast öster om klubbhuset kommer att utgöra den sydligaste delen av en ny 18-hålsbana. Parkeringsytorna flyttas något och rustas upp. En ny driving range byggs med utslagsplatser i planområdets östra del. Övrig del av driving range ryms inom gällande detaljplan, som fortsätter sydost om planområdet. Hotellbyggrätten flyttas till området närmast norr och väster om klubbhuset. Det finns idag inga omedelbara planer på att bygga hotellet, men satsningen på golfen kan mycket väl inom en snar framtid ändra dessa förutsättningar. I detaljplanen skrivs liksom i gällande plan in bestämmelsen att ny bebyggelse skall utformas och färgsättas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

## Miljöeffekter och åtgärder

Nedan redovisas översiktligt de miljöeffekter som uppkommer vid plangenomförandet och vilka åtgärder som kommer att vidtas.

De effekter som redovisas är: intrång, föroreningar till mark och vatten, buller, luftföroreningar, barriäreffekter och visuell påverkan.

### Intrång

Plangenomförandet innebär intrång i miljöintressena enligt följande:

Naturmiljö: intrång avseende hotell och utslagsbyggnad på driving range  
 Friluftsliv: mindre intrång avseende möjlighet att gå över driving range  
 Kulturmiljö: intrång vid uppförandet av utslagsbyggnad på driving range  
 Boendemiljö: inga intrång  
 Naturresurser: intrång genom avverkning av vissa vegetationspartier .

*Ovanstående intrång uppstår i lika hög grad vid genomförandet av gällande detaljplan.*

### Föroreningar till mark och vatten

Såväl för pågående som planerad verksamhet finns risker för att föroreningar sprids till mark och vatten. De stora gräsytor som planeras kräver bevattning, gödning och ogräsbekämpning. Tekniken för dessa verksamheter är välkänd och beprövad. Miljöintresset och det ekonomiska intresset sammanfaller här för att så långt möjligt eliminera utsläpp till vattendragen. Vattendragen för vattnet mycket långa sträckor med syrsättning och växtupptagning av närsalter mm på vägen till Fysingen.

Området består till stora delar av den på 1800-talet utdikade sjön Sormen och har sedan dess använts som jordbruksmark. Även om senare års igenväxning givit en viss vegetation bedöms området inte beröras av markavvattningsförbudet enligt § 18 d NVL.

Verksamheten bedrivs enligt särskild skötselplan som upprättas i samråd med miljö och hälsoskyddskontoret.

## **Buller och luftföroreningar**

De ökade trafikmängderna som blir följden av den nya golfbanan ger också ökade ekvivalenta bullernivåer och luftföroreningar längs tillfartsvägen. Dessa immisioner stör inga boende eller arbetande inom området utan i huvudsak endast golfspelare.

## **Barriäreffekter**

Plangennomförandet innebär marginella barriäreffekter för djurlivet under golfsäsongen avseende den nya driving rangen.

## **Visuell påverkan**

Det gamla kulturlandskapet som präglades av en hög odlingsgrad förändras drastiskt genom att allt större områden läggs i omställning eller planteras med nya främmande grödor för energiproduktion mm. Stora partier växer också igen. Golfanläggningar är ett sätt att hålla landskapet öppet, även om inte odlingslandskapet återskapas. Visuellt påverkar detta människors upplevelse genom att utblickar mot öppet landskap behålls eller återskapas. Plangennomförandet innebär en mindre visuell påverkan från hotellbyggnation än ett genomförande av gällande plan.

## **Miljökonsekvenser**

### **Naturmiljö**

Plangennomförandet påverkar naturmiljön genom att sly och ungskog i områdets östra delar avlägsnas. Inga kända skyddsvärda arter har iakttagits. Den avlägsnade naturtypen är totalt kulturpåverkad liksom de planerade gräsytorerna. Markerna har under 1800-talet genom dikning tillskapats som åkermark från att tidigare varit sjö och sankmarker.

### **Friluftsliv**

Golfbanan är tillgänglig enligt allemansrätten. Plangennomförandet kan sägas öka områdets tillgänglighet för det rörliga friluftslivet, även om viss försiktighet av naturliga skäl bör iakttas under golfsäsongen. De stigar som behövs för golfspelarna kan givetsvis också nyttjas av övriga vandrare.

### **Kulturmiljö**

Plangennomförandet innebär en förändring av kulturmiljön såtillvida som all ny bebyggelse förändrar kulturmiljön.

### **Boendemiljö**

Plangennomförandet är av ringa betydelse för den befintliga omgivande boendemiljön.

## **Naturresurser**

Plangennomförandet innebär att naturresurser i form av vatten och recipientkapacitet tas i anspråk, liksom att det ökade transportarbetet tar fossila bränslen i anspråk. Genom en allmän utveckling i samhället mot en ökad kretsloppsanpassning, bland annat vid byggnation, sker succesivt en förbättring i detta avseende.



## Plangenomförandet jämfört med nollalternativet

Nollalternativet är definierat som att gällande detaljplan genomförs, inte som att området används som idag.

Plangenomförandet är negativt i förhållande till nollalternativet i följande avseenden:

- en något större yta tas i anspråk för parkering
- marginellt ökade immisioner i form av buller och luftföroreningar

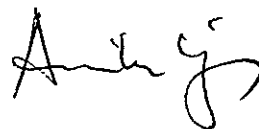
Plangenomförandet är positivt i förhållande till nollalternativet i följande avseenden:

- + mindre visuell påverkan på landskapet genom det nya hotelläget.

*I så gott som alla andra avseenden är plangenomförandet och nollalternativet likvärdiga.*



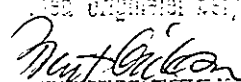
Kristina Berglund  
stadsarkitekt



Annika Ljung  
planarkitekt



Lars Nordling  
arkitekt SAR

...ens örensåmme  
med englelel keryga  


**DETALJPLAN**

Antagen av BN 99 02 04  
Lagakraft 99 03 11

**HOTELL OCH GOLF VID LINDÖ**

OMFATTANDE DEL AV LINDÖ 1:6  
VALLENTUNA KOMMUN - STOCKHOLMS LÄN

Intygas: *M. Larsson*

Upprättad 1998.06.04 på Vallentuna Stadsarkitektkontor  
i samarbete med  
HANS BLOMQUIST & LARS NORDLING ARKITEKTKONTOR

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****ALLMÄNT**

Fastigheten ägs av Fastighets AB Lindö Park.

För området gäller detaljplan från 1991, med undantag av ett mindre parti i västra kanten som idag ej är detaljplanlagt. Fastighetsägaren har begärt planändring för att kunna genomföra en flyttning av driving range från nuvarande läge öster om klubbhuset. Flyttningen föranleds av den planerade nya 18-hålsbanan och medför även en omDispositionering av nuvarande parkeringsytor.

Kommunstyrelsen har behandlat frågan om ytterligare en ny golfbana vid Lindö och givit ett positivt förhandsbesked för upprättande av områdesbestämmelser. Av plantekniska skäl kan inte områdesbestämmelser upprättas över område med gällande detaljplan, varför denna planändring behandlas parallellt med Områdesbestämmelserna.

**ORGANISATORISKA FRÅGOR****Ansvarsfördelning**

Fastighets AB Lindö Park har åtagit sig ansvaret för plangenomförandet.

Detaljplanarbetet genomförs med byggherremedverkan genom plankonsult arkitekt SAR Lars Nordling. Vallentuna Stadsarkitektkontorsvarar för all myndighetsutövning i planärendet.

**Tidplan**

För genomförandet av detaljplanen har nedanstående, översiktliga tidplan upprättats:

Samråd och remiss  
Underrättelse  
Antagande i BN  
Byggstart golfanläggning

juni-aug 1998  
aug-sept 1998  
okt 1998  
4:e kvartalet 1998

**Avtal**

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan fastighetsägaren och Vallentuna kommun.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen föranleder ingen ändring av fastighetsbildningen.  
Inom planområdet finns vägsamfällighet betecknad s:1

### TEKNISKA FRÅGOR

Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till det kommunala va-nätet.  
Dagvatten omhändertas lokalt.

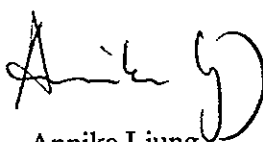
### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen genomförs som enkelt planförfarande med byggherremedverkan.  
Plankonsult är Hans Blomquist och Lars Nordling arkitektkontor genom arkitekt SAR Lars Nordling.

Detaljplanens genomförandetid är femton år efter det att planen vunnit laga kraft.



Kristina Berglund  
stadsarkitekt



Annika Ljung  
planarkitekt



Lars Nordling  
arkitekt SAR