§DETALJPLAN FÖR

ÅBYHOLM

OMFATTANDE FASTIGHETERNA VALLENTUNA-ÅBY 1:94 M.FL.

UPPHÄVANDE AV DEL AV AVSTYCKNINGSPLAN A133 AVSEENDE FASTIGHETERNA VALLENTUNA-ÅBY 1:27, 1:97, 1:98, 1:145, 1:146, 1:147, 1:151, S:7 SAMT DEL AV VALLENTUNA-ÅBY 1:94, 1:155 OCH 1:176.

VALLENTUNA KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN

PLANBESKRIVNING

UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900 I DESS LYDELSE INNAN 1 JANUARI 2015
NORMALT PLANFÖRFARANDE

LAGA KRAFT

VALLENTUNA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 1 · 186 86 VALLENTUNA
TFN: 08-587 850 00 · FAX: 08-587 859 88
SBF@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE

Vallentuna kommun

Innehållsförteckning

1. Inledning 6

1.1 Planens syfte och huvuddrag 6

1.2 Plandata 7
1.2.1 Lägesbestämning 7
1.2.2 Markägoförhållanden 7

1.3 Tidigare ställningstaganden 8
1.3.1 Översiktliga planer 8
1.3.2 Detaljplaner 8
1.3.3 Bostadsbyggnadsprognos 9
1.3.4 Planprogram 9

2. Förutsättningar 9

2.1 Befintlig bebyggelse 9

2.2 Gator och trafik 9
2.2.1 Vägtrafik 9
2.2.2 Gång och cykel 10

2.3 Natur och rekreation 11

2.4 Kulturmiljö 12
2.4.1 Bebyggelse 13
2.4.2 Fornlämningar 15

2.5 Geotekniska förhållanden 16
2.5.1 Berggrund och jordarter 16

2.6 Hydrologiska förhållanden 17

2.7 Offentlig och kommersiell service 17
2.7.1 Kollektivtrafik 17

2.8 Hälsa och säkerhet 18
2.8.1 Markföroreningar 18
2.8.2 Översvämningsrisk 19
2.8.3 Buller från fordon 19
2.8.4 Verksamhetsbuller 21
2.8.5 Farligt gods 22

3. Planförslag 23

3.1 Övergripande struktur 23

3.2 Gestaltning 24

3.3 Allmänna platser 25
3.3.1 Grönstruktur, park- och naturmark 25

3.4 Bebyggelse 26
3.4.1 Åbyholms gård 28

3.5 Gator och trafik 30
3.5.1 Stråk samt gång- och cykelväg 30
3.5.2 Gator 31
3.5.3 Bil- och cykelparkering 34
3.5.4 Kollektivtrafik 35

3.5.5 Trafikutredning ... 36

3.6 Teknisk försörjning ... 38
3.6.1 Dagvatten ... 38
3.6.2 Vatten och avlopp ... 39
3.6.3 Energi/Värme ... 40
3.6.4 El/tele/fiber ... 40
3.6.5 Avfallshantering ... 40
3.6.6 Brandförsvar ... 41
3.6.7 Övrigt ... 41

3.7 Hälsa och säkerhet ... 41
3.7.1 Hantering av markföroreningar ... 41
3.7.2 Grundläggning ... 41
3.7.3 Hantering av översvämningsrisk ... 41
3.7.4 Hantering av buller ... 42
3.7.5 Hantering av farligt gods ... 43
3.7.6 Magnetiska fält ... 43

3.8 Administrativa bestämmelser ... 44
3.8.1 Genomförandetid ... 44
3.8.2 Verkan på avstyckningsplan ... 44
3.8.3 Ändrad lovplikt ... 44
3.8.4 Villkor för lov ... 44
3.8.5 Markreservat ... 44

4. Genomförande ... 45

4.1 Organisatoriska frågor ... 45
4.1.1 Tidplan för genomförande ... 45
4.1.2 Huvudmannaskap ... 45
4.1.3 Avtal ... 45

4.2 Fastighetsrättsliga frågor ... 46
4.2.1 Fastighetsbildning, rättigheter och gemensamhetsanläggningar ... 46
4.2.2 Fastighetskonsekvenser ... 47

4.3 Ekonomiska frågor ... 48
4.3.1 Planekonomi ... 48
4.3.2 Gatukostnader ... 48
4.3.3 Inlösen och ersättning ... 48
4.3.4 Ersättning på grund av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser ... 49
4.3.5 Fastighetsägarens utgifter och intäkter ... 49
4.3.6 Byggaktörens utgifter och intäkter ... 50
4.3.7 Kommunens utgifter och intäkter ... 50
4.3.8 VA- huvudmannens kostnader och intäkter ... 51

5. Konsekvenser ... 51

5.1 Behovsbedömning ... 52

5.2 Miljökonsekvenser ... 52
5.2.1 Riksintressen och skyddade områden ... 52
5.2.2 Miljökvalitetsnormer ... 52
5.2.3 Nationella miljömål ... 52
5.2.4 Övriga skyddade områden ... 53
5.2.5 Kulturhistoriskt värdefull miljö ... 53
5.2.6 Hälsa och säkerhet ... 53
5.2.7 Kollektivtrafik ... 53
5.2.8 Stadsbild ... 54

5.3 Ekonomiska konsekvenser 54
5.4 Sociala konsekvenser 54
5.4.1 Barnperspektivet 54
5.5 Fastighetskonsekvensbeskrivning 55
6. Medverkande 58

Handlingar

- Plankarta, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övrigt underlag

- Kulturmiljöanalys- Åbyholms gård i Vallentuna, daterad 2009-06-24. Upprättad av WSP.
- Bullerutredning Åbyholm, daterad 2019-02-14. Upprättad av Ramböll.
- Bullerkartläggning av den planerade verksamheten för Vallentuna Returpark, daterad 2018-08-24. Upprättad av Akustikkonsulten.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Åbyholm, daterad 2018-06-05. Upprättad av ÅF.
- Förslag på platsspecifika riktvärden samt översiktlig åtgärdsutredning, Åbyholm, daterad 2019-06-26. Upprättad av ÅF.
- Rapport Geoteknik Åby-Ängar, daterad 2009-05-15. Upprättad av Bjerking Arkitekter och Ingenjörer.
- Riskanalys Åby ängar, Vallentuna kommun – avseende transporter med farligt gods, daterad 2011-02-01. Upprättad av Brandskyddsbolaget.
- Dagvattenutredning Åbyholm, daterad 2015-12-17, reviderad 2017-10-04. Upprättad av Sweco.
- Åbyholm Dagvattenhantering PM, 2019-09-21. Upprättad av ÅF.
- Översvämningsanalys, daterad 2018-12-10. Upprättad av Sweco.
- Trafikutredning för fördjupning av översiktsplan norra Vallentuna, daterad april 2016. Upprättad av Sweco.
- Trafikutredning Åbyholm, daterad 2019-05-24, upprättad av Ramböll
- Spridningssamband/grön infrastruktur i Centrala Vallentuna, daterad 2018-08-24. Upprättad av Calluna.
- Inledande riskanalys för ny bebyggelse i Vallentuna Kommun, 2005-05-13. Upprättad av Tyréns.

Planprocessen

Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav 2014-01-20, planavdelningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Åbyholm genom normalt planförfarande, efter att ha varit pågående sedan år 2008. Under 2014 gjordes även ett ställningstagande till att utöka planområdet att även inkludera östra Åbyholm.

Handläggning

Detaljplanearbete för Åbyholm påbörjades 2008 efter beslut i samhällsbyggnadsnämnden 2008-05-17. Beslut om programsamråd togs 2008-11-07. Efter beslut i kommunstyrelsen 2014-01-20 har planläggningen anpassats till senare lagstiftning, Plan- och Bygglagen (PBL 2010:900). Planläggningen följer Boverkets allmänna råd i dess lydelse innan första januari 2015.



Det aktuella planskedet är antagande. Remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda har fått tagit del av förslaget och har haft möjligheten att komma med synpunkter i granskningen. Efter granskningen har ett granskningsutlåtande upprättats där yttranden som framfördes under granskningen redovisas tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Preliminär tidplan

- Samrådsbeslut november 2016
- Beslut om granskning andra kvartalet 2020
- Antagande (KF) fjärde kvartalet 2020

1. Inledning

1.1 Planens syfte och huvuddrag

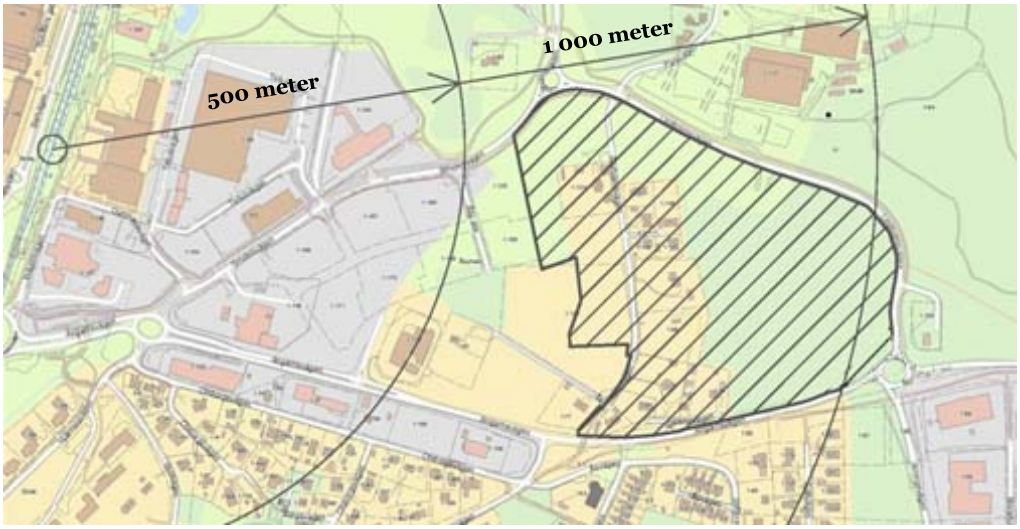
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en ny stadsdel i Vallentuna tätort. Planen innebär att flerbostadshus, kedje-, rad- och friliggande småhusbebyggelse i varierande byggnadskaraktär möjliggörs, att kulturhistoriskt värdefull miljö skyddas

samt att det inom planområdet kommer iordningställas ett parkområde. Flerbostadshusen i planområdets sydöstra del möjliggör för verksamheten förskola och centrumverksamhet i bottenvåningar mot gata i alla flerbostadshus. Syftet med detaljplanen är även att upphäva del av avstyckningsplan A133. Totalt möjliggör detaljplanen cirka 800 bostäder. Huvuddelen av bostadsbebyggelsen kommer att uppföras som flerbostadshus. Syftet är vidare att skapa ett bostadsområde som attraherar kommuninnevånare med olika önskemål och förutsättningar vad det gäller bostadsval och bostadsbehov.

1.2 Plandata

1.2.1 Lägesbestämning

Planområdet ligger strax öster om Vallentuna centrum och avgränsas av Angarnsvägen i söder och Lindholmsvägen i norr och öster. I väster avgränsas planområdet av bostadsområdet Åby ängar. Området Åbyholm är planlagt till uteslutande del för bostadsbebyggelse men möjliggör även för förskola och centrumverksamhet i bottenvåningar i vissa av flerbostadshusen. Planområdet omfattar totalt cirka 13 hektar. Planområdet har sedan samrådet minskats något i sydost i syfte att förenkla en eventuell detaljplaneändring av Angarnsvägen som kan komma att inkludera en cirkulationsplats.



Illustrerat planområde samt avstånd till Vallentuna järnvägsstation redovisat i bild. Promenadväg från planområdets mittpunkt är cirka 1200 meter.

1.2.2 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Vallentuna-Åby 1:14, 1:23, 1:27, 1:38, 1:71, 1:95, 1:97, 1:98, 1:124, 1:145, 1:146, 1:147, 1:151, del av fastigheten Vallentuna-Åby 1:94 och del av fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:436.

Fastigheterna Vallentuna-Åby 1:94, 1:176 och Vallentuna-Rickeby 1:436 ägs av Vallentuna kommun, resterande fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

1.3 Tidigare ställningstaganden

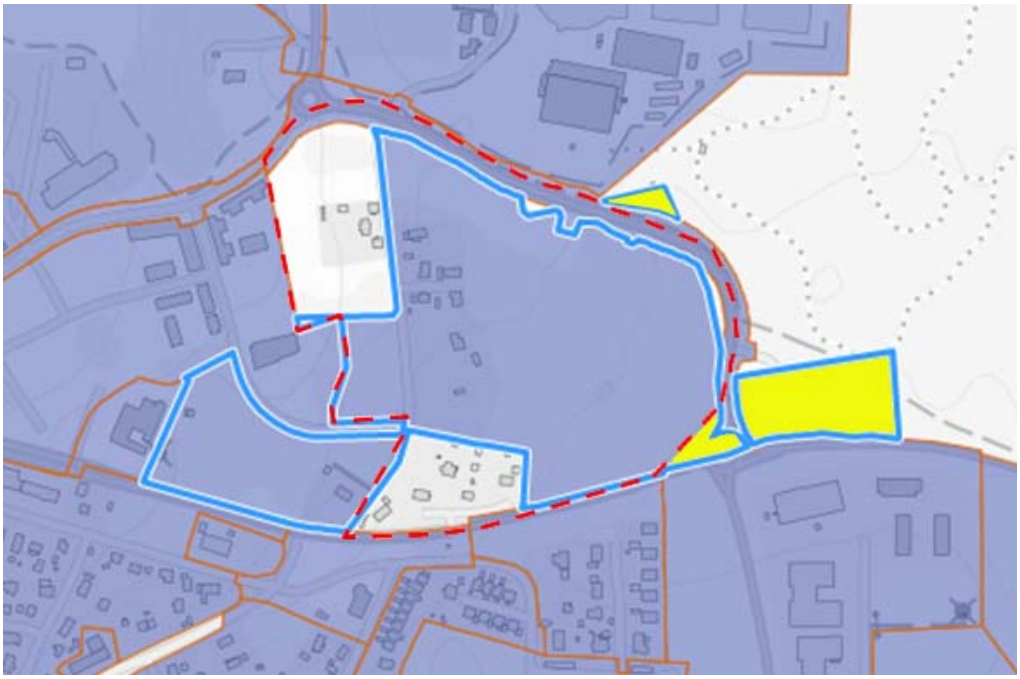
1.3.1 Översiktliga planer

I gällande översiktsplan från 2018 skapas förutsättningar för att invånarantalet i Vallentuna ska öka. I översiktsplanen redovisas att fokus ska ligga på de centrala delarna av Vallentuna med en tätare bebyggelse och en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Då skapas en attraktivare stadsmiljö, förutsättningar för bra kollektivtrafik, ett minskat behov av lokala resor och en mindre del av naturen tas i anspråk. Det ska byggas mer där det redan finns bebyggelse så att en attraktiv blandad småskaligbebyggelse växer fram.

I gällande strukturplan (2005) anges att området ska växa till en småskalig kvartersstad. Detaljplanen följer de riktlinjer som finns i gällande översiktsplan och strukturplan.

1.3.2 Detaljplaner

Merparten av planområdet är sedan tidigare planlagt i avstyckningsplanen Nya Åbyholm stp A133 från 1928. I och med planläggning ska *del av avstyckningsplanen A133*, upphävas. Kvarvarande planområde för avstyckningsplan A133 (sydväst om aktuellt planområde) avses att upphävas i kommande planläggning (Åby ängar, etapp 2). Planläggning påverkar *detaljplan för del av Lindholmsvägen och Smidesvägen* (D 2008 07 18). Mark som är planlagt för genomfart utgår och ersätts med kvartersmark för bostäder och huvudgata.



Röd streckad linje visar planområdet. Blå linje är planområdesgräns för gällande avstyckningsplanen A133. Både gult område och ljusblått område inom planområdet avses att upphävas i och med planläggning. Område markerad med blå linje och ljusblått område utanför planområdet avses upphävas i planläggningen för kommande planarbete med Åby ängar Etapp 2.

Planområdet angränsar till följande detaljplaner:

- Detaljplan för Åby ängar, etapp 1 (D2014 06 03)
- Delplan III för stadsplanen för Åby 3:1, Rickeby 1:90 m.fl (S 77 10 21)
- Delplan II för stadsplanen för Åby 3:1, Rickeby 1:90 m.fl (S 76 05 18)
- Delplan II för stadsplanen för Okvista industriområde II (S 88 09 16)

1.3.3 Bostadsbyggnadsprognos

I bostadsbyggnadsprognos mars 2020 bedöms området kunna rymma cirka 800 bostäder i flerbostadshus och småhus med trolig byggstart 2021.

1.3.4 Planprogram

Kommunstyrelsen gav 2014-01-20 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att starta nytt planuppdrag. Tidigare programhandling för detaljplaneområdet godkänt år 2008 har ingen juridisk inverkan.

2. Förutsättningar

2.1 Befintlig bebyggelse

Direkt öster om Åbyholmsvägen och i planområdets sydvästra del finns småhusbebyggelse som i huvudsak uppförts under 1900-talet. Bebyggelsen är av en varierad stil och utförande samt återfinns i huvudsak i nordsydlig riktning öster om Åbyholmsvägen. Väster om Åbyholmsvägen ligger Åbyholms gård vilken är en av centrala Vallentunas bäst bevarade gårdsbildningar. I den södra delen av planområdet återfinns Dragontorpet.

2.2 Gator och trafik

2.2.1 Vägtrafik

Planområdet nås från norr via Lindholmsvägen eller i väster via den föreslagna fortsättningen av lokalgatan Åby allé. Genom planområdet sträcker sig Åbyholmsvägen i nordsydlig riktning. Åbyholmsvägen är idag en smal gata med dubbelriktad trafik utan tillgång till gång- eller cykelbana. Hastigheten är reglerad till 50 km/h. Vid mötet med Angarnsvägen finns en planskild gång- och cykelpassage under Angarnsvägen, anslutning med bil mellan gatorna är ej möjlig. Ett par fastigheter nås idag via infart från Angarnsvägen.



Foto på Åbyholmsvägen

Samtliga vägar inom planområdet är kommunalt ägda vägar förutom Angarnsvägen (väg 268) vilken har statligt huvudmannaskap. Närliggande väg Arningevägen (väg 264) söder om planområdet har statligt huvudmannaskap. Lindholmsvägen har ett körfält i vardera riktningen och är klassad som huvudled. Även Angarnsvägen som angränsar till planområdet i söder har ett körfält i vardera riktningen och är klassad som huvudled och är en sekundärled för farligt gods.

2.2.2 Gång och cykel

Utmed planområdets norra och östra sida, längs Lindholmsvägen, finns en dubbelriktad gång- och cykelbana som är separerad från biltrafiken samt förbinder området med Vallentuna centrum. Sträckningen är en del av kommunens framtida huvudcykelnät vilket sträcker sig vidare västerut mot Vallentuna station. Ytterligare gång- och cykelvägar återfinns i nord-sydlig samt i öst-västlig riktning, se kartan nedan.



Karta över planområde gul markerat samt gång- och cykelvägar markerat med blåa linjer.

2.3 Natur och rekreation

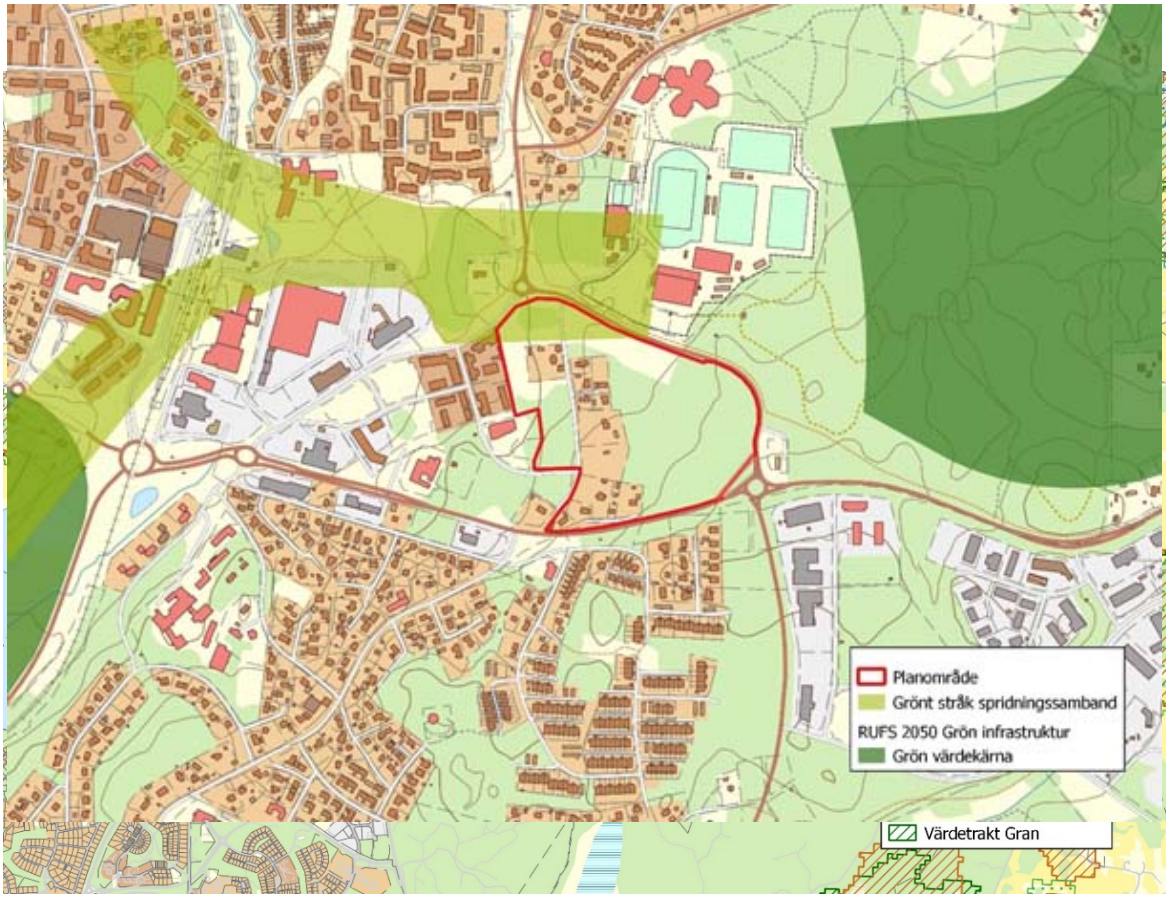
Planområdet präglas i huvudsak av gles barrskog och lövskogsdungar. Den befintliga växtligheten rymmer inte några särskilda naturvärden och utöver grönstrukturen återfinns diken, odlingsrösen och husgrunder. Planområdet används inte i någon större utsträckning som rekreationsområde, utan endast några få stigar återfinns i planområdet. Topografin inom planområdet är varierande och marken sluttar i västlig ritning med en total höjdskillnad på cirka 20 meter. Väster om Åbyholms gård återfinns en tidigare trädgård som kallats för ”herrgårdsparken” bestående av gräsytor med stora lönnar samt syrener i bersåer och häckar. Väster om Åbyholmsvägen finns det spår av en sandtäkt där sanden använts till produktion av tegel vid Åby tegelbruk.

Bedömning av områdets värden för natur och rekreation har skett genom fältbesök av kommunens ekolog och miljöplanerare. Som stöd för bedömningen har även rapporten ”Spridningssamband i centrala Vallentuna” använts och annat planeringsunderlag från bland annat Naturvårdverkets och Skogsstyrelsens öppna geodata. Detta har sammantaget medfört att planområdets natur har bedömts både på lokal och övergripande nivå av kommunens egna kompetenser vad gäller naturvärden, artskydd, grön infrastruktur, spridningssamband med mera.

Planområdet angränsar till Angarnkilen men utgör inte del av denna. Skogen utanför planområdet på andra sidan Lindholmsvägen är en del av en utpekad grön värdekärna inom Angarnkilen, gränsen för denna är cirka 200 meter österut även om dessa gränser är schematiska. De värdetrakter för tall, gran, våtmark och triviallövskog som har identifierats i Metrias Landskapsanalys 2013 är belägna mycket längre in i den gröna värdekärna som pekats ut av Region Stockholm.

Planområdet präglas i huvudsak av blandskog med något varierande struktur och dynamik bestående av triviallövskog, lövblandad barrskog och granskog. Området saknar värdefulla biotoper såsom småvatten och hällmark. Skogen är relativt ung och har troligen varit avverkad för uppskattningsvis fyrtio år sedan. Den befintliga vegetationen rymmer inte några särskilda naturvärden men i nordöst finns fyra träd med bevarandevärden som har markerats i grundkarta; tre solbelysta gammeltallar samt en flerstammig björk med säreget växtsätt. Planområdet ligger isolerat då Lindholmsvägen utgör en barriär mot angränsande natur. Skogen öster om planområdet uppvisar utifrån nationellt marktäckedata en större variation av skogstyper bestående av tallskog, granskog, triviallövskog samt barrblandskog inom våtmark. Inom planområdet saknas denna variation till stor del.

Vegetationens huvudsakliga värde ligger i dess strukturella värde. Invånares tillgång till naturområden och naturstråk är viktigt för kommunen och regionen samtidigt som vegetation kan fungera som ett uppdelande och avdelande element mellan byggnader, kvarter och bostadsområden. Området utgör även till viss del ett ekologiskt landskapssamband mellan Angarnkilen och Rösjökilen. I utredning kring spridningssamband i centrala Vallentuna angränsar planområdet till ett schematiskt stråk för spridningssamband och en liten del av planområdet ingår i det utritade stråket. Den starkaste kopplingen för spridningssamband är dock mot skogen på andra sidan Lindholmsvägen utanför planområdet.



Planområdesgräns utritad i rött med närliggande gröna värdekärnor i östlig samt västlig riktning. Ett schematiskt utritat stråk för spridningssamband genom centrala Vallentuna är markerat i ljusgrönt. Värdetrakter för våtmark, triviallövskog, tall och gran i relation till planområde. Värdetrakterna är utpekade i Metrias Landskapsanalys som utfördes 2013.

2.4 Kulturmiljö

Planområdet rymmer en kulturhistorisk värdefull miljö. Mest framträdande är Åbyholms gård, Dragontorpet och miljön med stenmurarna kring den tidigare landsvägen, nuvarande Åbyholmsvägen. Miljön omkring Åbyholmsvägen är ett representativt exempel på hur samhället för cirka 150 år sedan var organiserat där Åbyholmsvägen var dåtidens huvudväg från Stockholm norrut mot Frösunda och är därför en viktig del för den kulturhistoriska förståelsen. Vägen finns med på kartor från 1700-talet men har kopplingar till den tidigare Häradsvägen med delvis samma sträckning. Det är främst miljön kring vägen och stenmurarna som ett miljöskapande värde som bedöms som sällsynt enligt kulturmiljöanalysen som tagits fram för området. Både Åbyholms gård och i viss utsträckning även Dragontorpet används för bostadsändamål. Väster om Åbyholmsvägen återfinns spår av en sandtäkt vilken användes för tegeltillverkning av det närliggande Åby tegelbruk.

2.4.1 Bebyggelse

Åbyholms gård



Bild av Åbyholmsgård

Åbyholms gård har under en dryg 100-årsperiod haft betydelse som del av Vallentuna sockencentrum avseende rättsväsende, handel och kommunikation. Tidigare verksamheter har försvunnit så som tingshuset, handelsboden, gästgiveriet och skjutsväsendet, i äldre kartor så går det att utläsa spår av de tidigare verksamheterna. Åbyholms gård består idag av fem byggnader uppförda i herrgårdskaraktär, en mangårdsbyggnad med två flyglar, en före detta tvättstuga och en bod. Mangårdsbyggnaden är i form av en större parstuga i två våningar vilken flankeras av enkelstugor som bildar flygelbyggnader kring en gemensam gårdsplan. Mangården och flyglarna är klädda med stående locklistpanel och tvåkupigt betongtegel. I trädgården på fastighetens västra sida finns ett timrat uthus och en uthuslänga båda är rödfärgade. På byggnaderna finns återanvända byggnadsdetaljer från tidigt 1800-tal. En äldre husgrund återfinns inom fastighetens södra del.



Översiktskarta visandes läge för Åbyholms gård och Dragontorpet.

På 1970-talet genomfördes ombyggnationer och exteriöra förändringar av bland annat huvudbyggnaden. Förändringar av byggnadernas karaktär har även gjorts efter den kulturmiljöanalys som tagits fram för aktuellt planområde. Till exempel har det enkupiga takteglet bytts till betongtegel samt så har större terrasskomplettering tillkommit på huvudbyggnader och dörrupptagningar med glasdörrar på flygelbyggnaderna.

Fastigheten avgränsas mot Åbyholmsvägen med ett trästaket och syrenhäckar. Den mest karaktäristiska växtligheten utgörs av de stora lönnarna och de gamla syrenerna. Strukturer, växtlighet och gårdens funktionella indelning som fortfarande kan skönjas bidrar till en gårdsmiljö med ett helhetsvärde trots att delarna på olika sätt är förändrade.

Dragontorpet



Bild av Dragontorpet tidigare skede årtal okänt.

Dragontorpet som tidigare tillhörde Åbyholms gård finns med på en storskifteskarta från år 1790. Dragontorpet är kulturhistoriskt intressant och vittnar om ett tidigare krigsberedskapssystem som rådde fram till början av 1900-talet, detta utgör ett samhällshistoriskt värde då få soldat- och ryttartorp finns kvar. Dragontorpet är en enkelstuga med en senare utbyggd förstukvist. Fasaden är klädd med liggande panel och målad med röd slamfärg. Grunden utgörs av natursten som täckts med murbruk. Liksom Åbyholms gård har Dragontorpet under åren genomgått exteriöra förändringar. Huset har dock förändrats mycket genom åren och till en början har torpet sannolikt haft locklistpanel eller så har det varit utan panel som den synliga timmerstommen tyder på. Det som finns kvar av den äldre byggnadstraditionen är dess storlek frånsett den tillbyggda verandan, samt placering och skorstenen. Fönstren är utbytta, panelen likaså. Teglet har bytts från enkupigt till tvåkupigt. De murar som ansluter till torpet visar var torpmarkens norra gräns har gått och muren förstärker torpets värde.

2.4.2 Fornlämningar

Inom området finns två registrerade uppgifter om fynd av slagg i Riksantikvarieämbetets fornminnesinformationssystem.

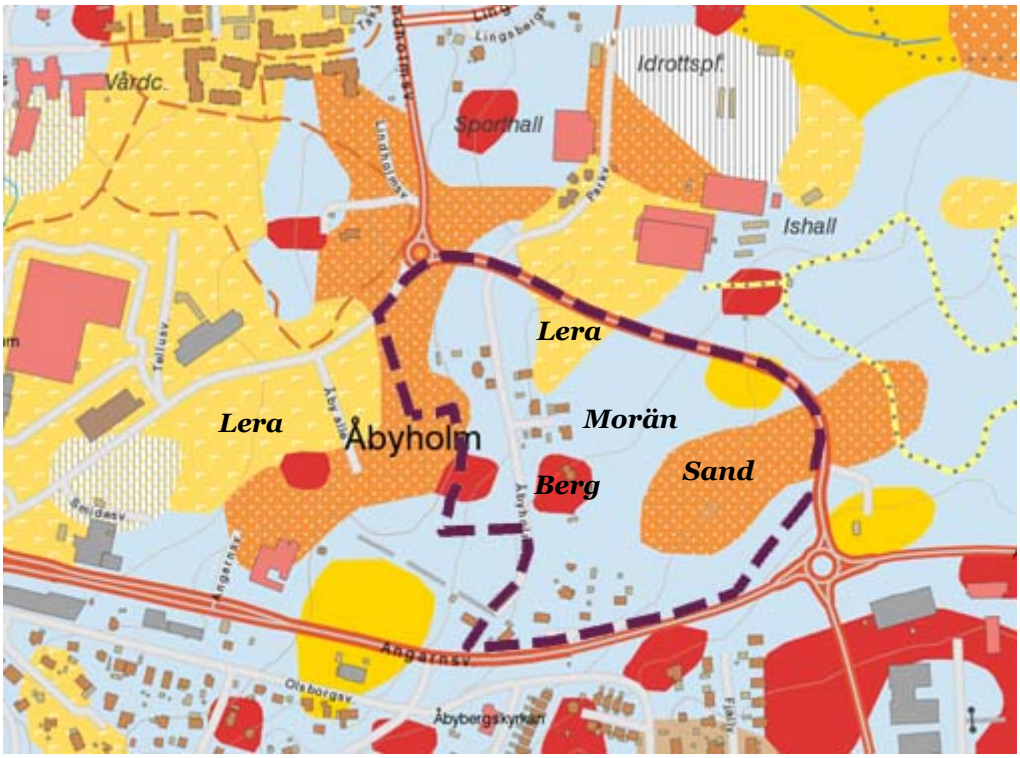
Vid 1948–50 års inventering registrerades men nu har inte det kunnat återfinnas på grund av kraftig gräsvegetation och grustäkt. Uppgifterna om fyndet är osäkra då beskrivningen inte är bekräftad i fält.

En relativt väl samlad kvartskoncentration tyder på en tidigare boplats. Boplatsen har blivit undersökt och borttagen. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950) och får inte täckas eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändras eller skadas (2 kap 6 §). Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas kring den fornlämning som berörs. Den som leder arbetet ska anmäla förhållandet till länsstyrelsen (Kulturmiljölagen 1988:950).



Illustrationsbild redovisar läge på slaggfynd respektive boplats. Källa Riksantikvarieämbetet.

2.5 Geotekniska förhållanden



Jordartskarta från SGU (2019). Planområdet markerat med streckad linje.

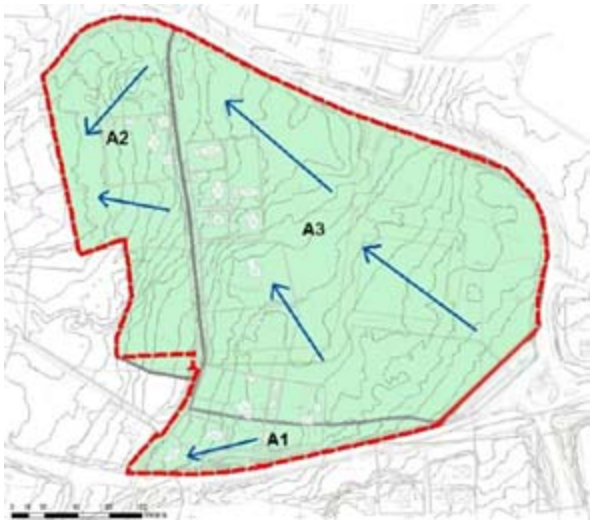
2.5.1 Berggrund och jordarter

Topografin inom planområdet är småkuperad och sluttar i västlig ritning. De geotekniska förhållandena varierar inom planområdet. Väster om Åbyholmsvägen i planområdets lägre belägna delar består marken till stor del av sand med inslag av berg. Öster om Åbyholmsvägen återfinns moränmark med inslag av berg och lera. Berg i dagen har påträffats inom området vilket kan leda till att sprängningsarbeten kan komma att krävas.

En geoteknisk markundersökning har på uppdrag av Vallentuna kommun tagits fram (ÅF, 2019). Utredningen bedömer infiltrationsmöjligheterna i området som dåliga då jordlagerföljden till stor del består av siltig morän.

2.6 Hydrologiska förhållanden

Topografin är småkuperad utan synlig dränering från identifierade våtmarker. Detta tyder på att avrinning sker i det översta marklagret i moränen. Ytvattendränering finns idag i form av diken i den centrala delen av planområdet samt i diken längs omgivande vägar. Vattenavrinningen sker i västlig riktning mot Vallentunasjön. Grundvattnets trycknivå varierar generellt i området mellan 0,5 m under markytan i norr, vid korsningen Lindholmsvägen/ Åbyholmsvägen och 2 m under markytan i väst. De flesta grundvattenrören har dock varit placerade i närheten av planområdesgränsen för Åbyholm och inte centralt inom området.



Delavrinningsområden före exploatering med flödespilar som visar riktning på flödena.

De mätningar som utförts inom planområdet visar på grundvattennivåer kring cirka 1 m under markytan. Planområdet ingår i Oxundaåns avrinningsområde och enligt Oxundaåns dagvattenpolicy ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt. Planområdet saknar ett utbyggt dagvattennät. En dagvattenutredning har gjorts för planområdena Åbyholmsvägen och Åby ängar (Dagvattenutredning Åby ängar/Åbyholmsvägen, daterad 2010-06-14. Upprättad av Bjerking). Inom ramen för denna detaljplan har ytterligare en dagvattenutredning tagits fram (Dagvattenutredning Åbyholm, daterad 2015-12-17 samt en reviderad version daterad 2017-10-04. Upprättad av Sweco). Som en förutsättning för framtagandet av dagvattenutredningarna har Vallentuna kommun angett att allt vatten skall hanteras på allmän platsmark vilket kräver goda fördröjnings- och reningsmöjligheter inom området. Utredningarna visar att det finns goda möjligheter till ett sådant lokalt omhändertagande av dagvatten i planområdet.

2.7 Offentlig och kommersiell service

Vallentuna centrum återfinns cirka en kilometer väster om planområdet. Skogsområden och Vallentuna IP och återfinns cirka 500 meter nordöst om planområdet. Planområdets läge i Vallentuna ger närhet till flertalet skolor, butiker och anläggningar för idrott.

2.7.1 Kollektivtrafik

Planområdet har goda förutsättningar för ett högt nyttjande av kollektivtrafik med både Roslagsbanan och Vallentuna station belägna cirka 500 meter från planområdet, detta möjliggör resande med både buss och tåg till grannkommuner och till Stockholm stad. Restiden från Vallentuna med Roslagsbanan till Östra station är cirka 30 minuter. Närområdet trafikeras av flertalet busslinjer så som 661, 662, 664 och 665 samt 660H/660V, 661, 662 och 690 som är en nattbuss. Busshållplatser finns

förutom vid Vallentuna station både längs Lindholmsvägen och på Angarnsvägen och den närmaste busshållplats finns vid planområdets nordöstra del.

2.8 Hälsa och säkerhet

2.8.1 Markföroreningar

Inom förprojektering för detaljplanen utfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning. Inga efterbehandlingsobjekt har identifierats i området i samband med Länsstyrelsens kartläggning av potentiellt förorenade områden men ett behov av provtagning identifierades på grund av risk för tjärhaltig asfalt i Åbyholmsvägen samt att delar av norra planområdet använts för mellanlagring och tippning av massor. Flera provtagningar utfördes även i närhet till parkområdet väster om Åbyholmsvägen. Utredningen påvisade föroreningar i Åbyholmsvägens fyllnadsmaterial bestående av PAH (polyaromatiska kolväten) och aromater över riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Även öster om Åbyholmsvägen påträffades PAH över känslig markanvändning (KM) i område för en planerad lokalgata samt alifater över KM inom planerad kvartersmark. Väster om Åbyholmsvägen har PAH över KM påvisats inom planerad kvartersmark.



Illustration *"Förslag på platsspecifika riktvärden samt översiktlig åtgärdsutredning, Åbyholm, Vallentuna kommun* (ÅF, 2019-06-27)" Varje delområde utgör identifierade områden där förorening påträffats.

De påträffade föroreningarna bedöms härstamma från anläggning av Åbyholmsvägen samt den tidigare mellanlagring och tippning av massor. En kompletterande

miljöteknisk utredning utfördes i syfte att avgränsa föroreningarna, något som delvis lyckades men som försvårades av vegetation och topografi i området. Utredningen rekommenderade att slutlig avgränsning utförs i samband med kommande sanering.

Utöver ovanstående har en utredning avseende platsspecifika riktvärden, riskbedömning, kostnadsuppskattning för sanering och bedömning av saneringsbarhet tagits fram i samband med förprojektering. I denna utredning ingår även uppskattning av mängder förorenade massor för de påträffade föroreningarna. Kartan ovan redovisar delområden med påträffade föroreningar inom plankarta. Efter utförd sanering och godkänd slutkontroll av området ska marken kunna användas för bostadsändamål. Efterkontroll ska säkerställa att föroreningshalter understiger riktvärde för känslig markanvändning, detta sker i samråd med och godkänns av kommunens tillsynsmyndighet.

Påträffas markföroreningar inom andra delar av planområdet ska tillsynsmyndigheten snarast informeras.

2.8.2 Översvämningsrisk

Ett plangenomförande utan lämpliga dagvattenåtgärder innebär översvämningsrisk inom och utanför planområdet. Planområdets topografi utgörs av en västlig lutning ner mot bostadsområdet Åby ängar och centrala Vallentuna. Inga större lågpunkter är identifierade inom planområdet vilket skapar en avrinning västerut vid ett skyfall. Den allmänna dagvattenanläggningen kommer att hantera dimensionerande flöden vid normalregn enligt P110. Vid skyfall kommer den allmänna dagvattenanläggningen vara fylld och därför behövs ytliga avrinningsvägar för skyfallsflöden som kommunen då ansvarar för.

I den dagvattenutredning som tagits fram för detaljplanen identifieras ytliga avrinningsvägar för 100-årsregn. Då landskapet i området lutar i västlig riktning kommer ett skyfall belasta områden nedströms väster om Åbyholm och då specifikt bostadsområdet Åby ängar. Det finns även en brandstation där framkomlighet för utryckningsfordon inte får förvärras i och med ökade flöden på grund av brandstationens funktion som samhällsviktig verksamhet, inte minst vid ett extremt skyfall. Utöver genomförda dagvattenutredningar har också en översvämningsanalys genomförts (Översvämningsanalys, daterad 2018-12-10. Upprättad av Sweco).

2.8.3 Buller från fordon

I nuläget trafikeras Lindholmsvägen med cirka 6 200 fordonsrörelser per dygn och Angarnsvägen med cirka 10 500 fordonsrörelser per dygn. Trafikprognosen är att trafikflödena längs Lindholmsvägen och Angarnsvägen kommer att öka. Mängden beror på framtida bostadsbebyggelse utanför planområdet samt vilka infrastruktursatsningar som görs i planens närområde.

Trafikmängdsberäkningar visar att antalet fordonsrörelser längs Lindholmsvägen samt Angarnsvägen kommer att öka till 9 100 respektive 14 800 fordonsrörelser till år 2040. De framtida trafikmängderna är uppskattningar utifrån Trafikverkets uppräkningstal för Stockholms län och det finns alltid ett visst utrymme för osäkerheter kring de faktiska framtida trafikmängderna. I trafikutredning för fördjupning av översiktsplan norra Vallentuna (Sweco 2016) beräknas trafiken år

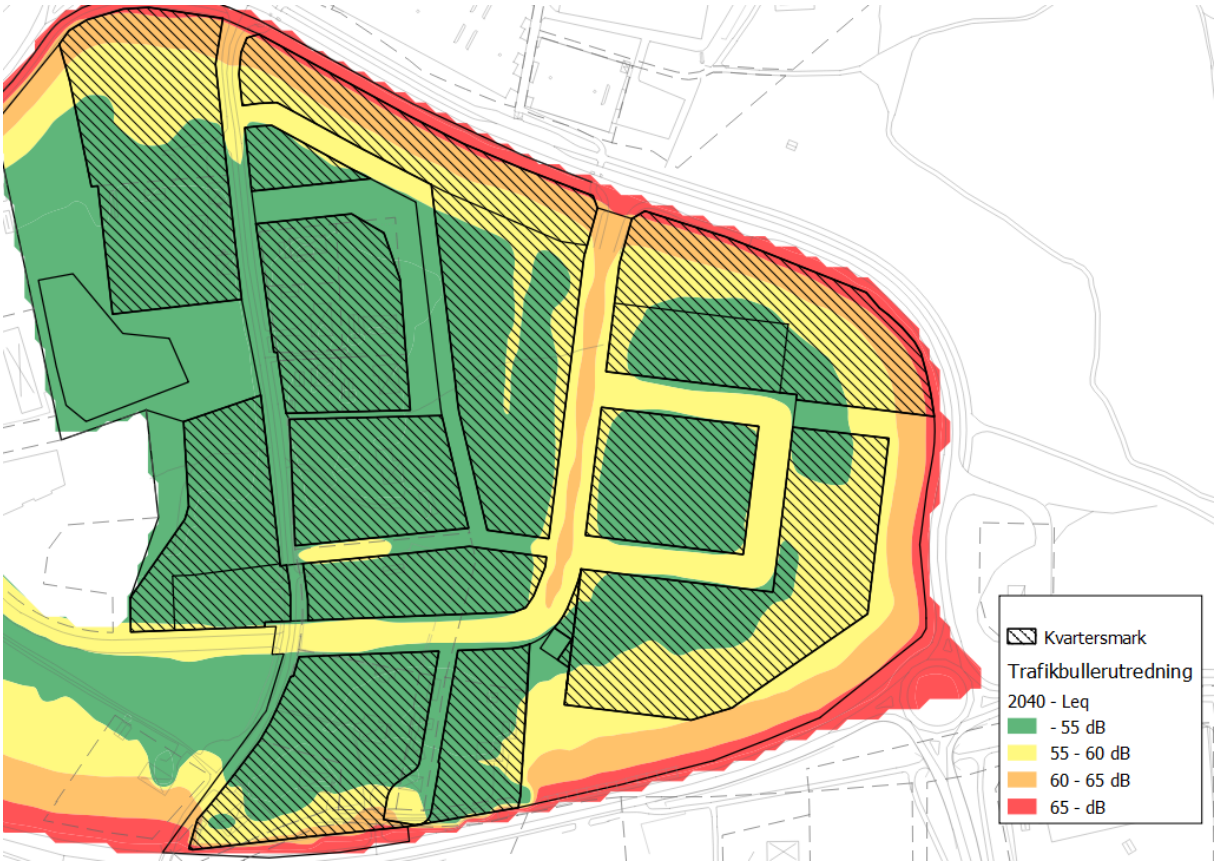
2030 längs Lindholmsvägen till 10 500 fordonsrörelser per dygn och längs Angarnsvägen till 15 200 fordonsrörelser per dygn. Ökningen av antalet fordonsrörelser beror på en fortsatt tätortsutveckling kring Vallentuna. Den exakta ökningen beror slutligen på antalet bostäder samt vilka infrastrukturella satsningar som görs. Det finns ett befintligt bullerplank av sämre kvalitet söder om småhusbebyggelsen vid Angarnsvägen.

Då detaljplanearbetet påbörjats innan 2015 ska Naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller, fastställda i regeringens infrastrukturproposition 1996/97:53, vara vägledande även om trafikbullerförordningens riktvärden kan vägas in *(Promemoria, Frågor och svar om buller, Boverket 2016-06-01)*.

Riktvärdena är följande:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
55 dBA ekvivalentnivå utomhus, vid fasad
70 dBA maximalnivå vid uteplats

En uppdaterad bullerkartläggning har upprättats för att utreda konsekvenser av trafikbuller i anslutning till planområdet *(Bullerutredning Åbyholm, Vallentuna kommun, daterad 2019-02-14. Upprättad av Ramböll)*. Utredningen visar att höga bullernivåer genereras vid Lindholmsvägen och Angarnsvägen. Även delar av en större lokalgata genererar buller över 55 dBA, resterande lokalgator i planområdet genererar dock inga större mängder buller.



Ljudutbredningskarta för ekvivalenta nivåer år 2040 utan byggnader. Buller över infrastrukturpropositionens riktvärde ses längs med Lindholmsvägen, Angarnsvägen samt Åby allé.

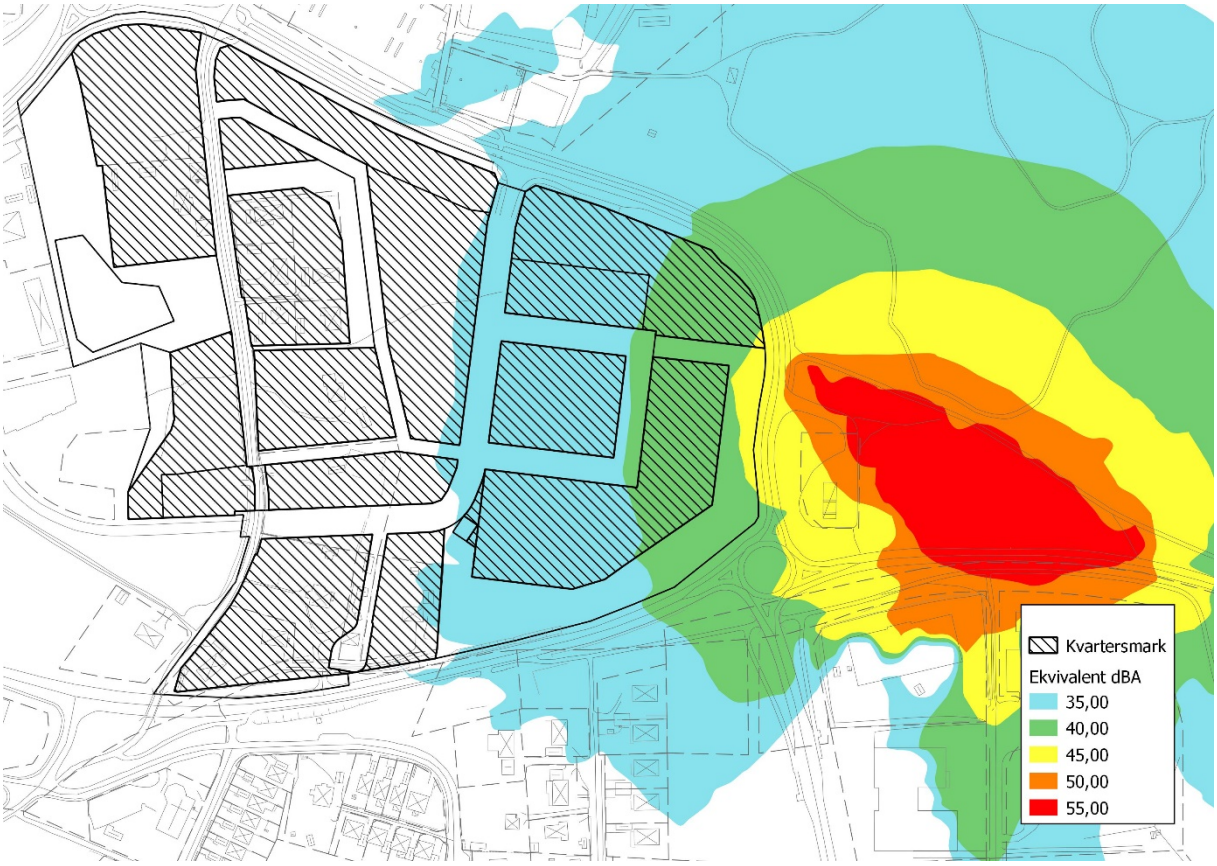
2.8.4 Verksamhetsbuller

Detaljplanen kommer även beröras av verksamhetsbuller från kommande och närliggande returpark. Riktvärden för verksamhetsbuller finns specificerade i Boverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder *(Boverket, Rapport 2015:21*). I vägledningen redovisas olika zoner med ljudnivåer för bostadsbebyggelse, se tabell nedan.

Zon	**Leq dag (06-18)**	**Leq kväll (18-22) samt helgdagar (06-22)**	**Leq natt (22-06)**
Zon A Bostadsbyggnader bör kunna accepteras till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas	60 dBA	55dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60dBA	>55dBA	>50dBA

Bygglov har beviljats för en returpark öster om Lindholmsvägen i planområdets närhet. Den tänkta anläggningen genererar en viss mängd verksamhetsbuller och detta har kartlagts inom anmälan av miljöfarlig verksamhet till kommunens tillsynsmyndighet (*Bullerkartläggning av den planerade verksamheten för Vallentuna Returpark, Akustikkonsulten 2018-08-24).* Kartläggningen visar ekvivalenta nivåer vid full drift av anläggning där bullret bedöms ej vara av särskilt störande karaktär. Kommunen har tagit del av utredningen samt erhållit digitala ljudutbredningskartor från Akustikkonsulten, dessa visar att ljudnivåerna är relativt låga men att en mycket liten del av planerad kvartersmark, se bild nedan, utsätts för buller överskridande 45dBA, vilket utgör riktvärde i Zon A för kvällar och helger. Den kvartersmark som berörs planläggs med en bestämmelse om att bostäder ska utformas så att gällande riktvärden för buller uppnås i enlighet med rådande riktvärden för när planarbetet påbörjade. I princip hela planområdet utsätts därmed bullernivåer i linje med zon A förutom en mycket begränsad del i östra delen av

planområdet, främst utgörande av naturmark, som omfattas av ljudnivåer enligt Zon B för kvällar och helgdagar. Ljudnivåerna bedöms som högst uppgå till mellan 45–50 dBA i den något bullerpåverkade östra delen av planområdet. Verksamheten kommer vara i drift mellan kl. 12-20 och riktvärde nattetid utgår därmed helt.



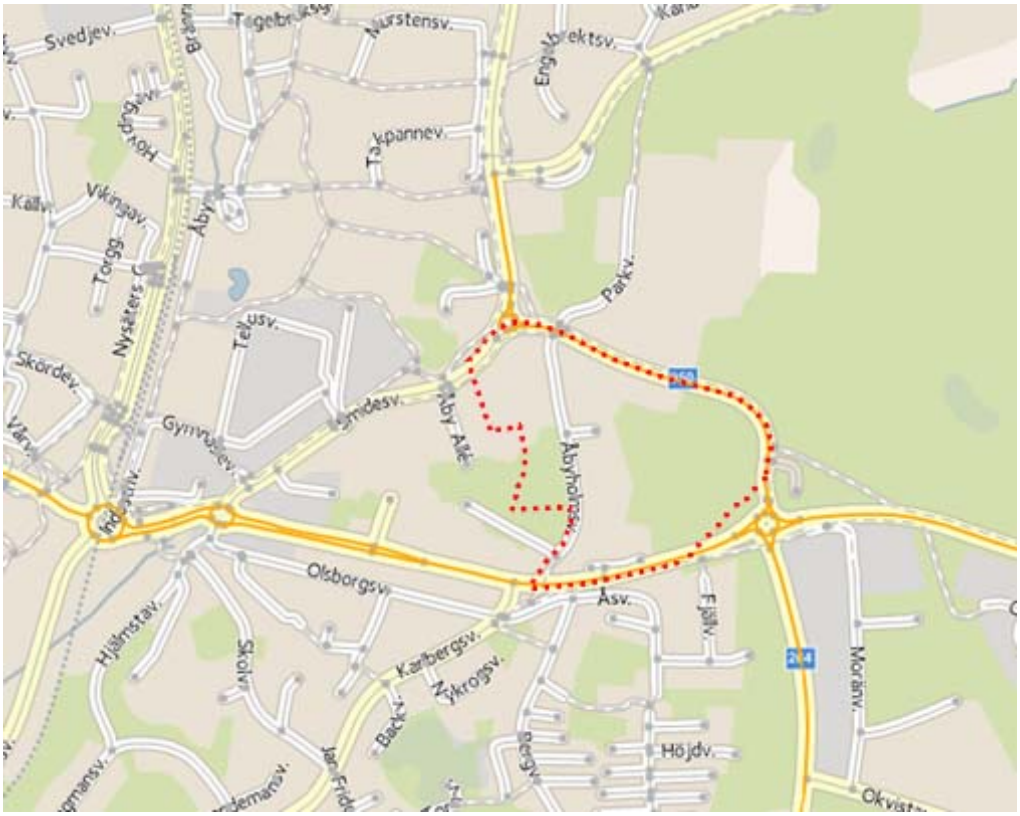
Ljudutbredningskarta erhållen från Akustikkonsultens kartläggning i relation till planområde och planerad kvartersmark (skrafferade ytor). Riktvärde för kvällar och helger (45dBA) överskrids inom det gula fältet av ljudutbredningskartan. I zon B överskrids riktvärden först inom det röda fältet (55dBA).

2.8.5 Farligt gods

Då Angarnsvägen är sekundär led för transport av farligt gods har Brandskyddsbolaget tagit fram en riskanalys (2011-02-01) i samband med planläggning av Åby ängar etapp 1. I rapporten föreslås att bostadsbebyggelse ska placeras minst 25 meter från Angarnsvägen. Samma förutsättningar bedöms föreligga i denna detaljplan. Enligt riskanalysen bedöms risknivån för planområdet som låg även om den bedöms vara tillräckligt hög för att riskreducerande åtgärder ska beaktas vid exploatering. För att reducera riskerna vid eventuell olycka ska tillkommande bostadsbebyggelse placeras minst 25 meter från Angarnsvägen. De befintliga byggnaderna inom fastigheterna Vallentuna-Åby 1:71 och 1:95 ligger närmare än 25 meter från Angarnsvägen men behöver ej flyttas.

Även Lindholmsvägen utgör sekundär led för transporter av farligt gods. I och med plangenomförandet ska Lindholmsvägen utgå som sekundär led för transporter av farligt gods (se genomförandedelen). Detta förankrat genom korrespondens med Länsstyrelsens enhet för planfrågor 2019-02-22 där besked erhållits om att

Lindholmsvägen ska utgå. Skyddshänsyn beaktas dock till bensinstationen strax öster om planområdet samt del av Lindholmsvägen, mellan Arningevägen och infarten till bensinstationen.



Orange linje är sekundär transportled för farligt gods (Lindholmsvägen/Angarnsvägen). Farligt gods led längs Lindholmsvägen ansluter inte till något "objekt" och ska utgå som rekommenderad transportled.

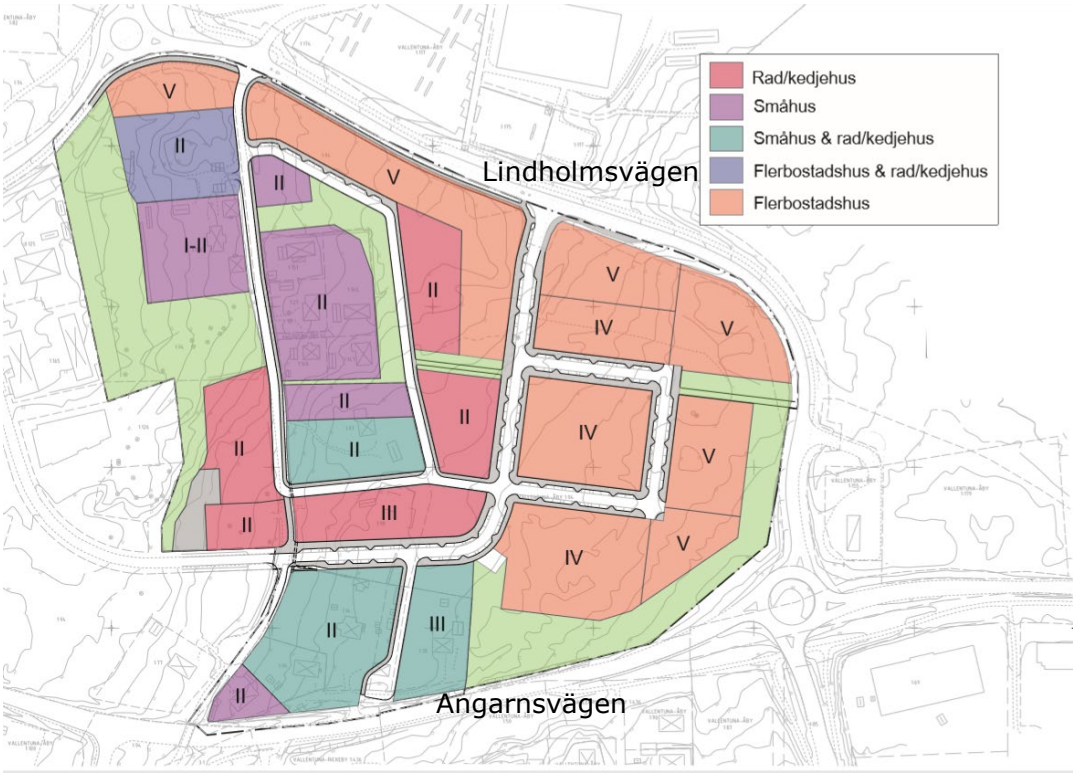
3. Planförslag

3.1 Övergripande struktur

Planområdet kännetecknas av en central lokalgata, Åby allé, som i norr ansluter till Lindholmsvägen. Sammantaget möjliggör detaljplanen cirka 800 bostäder vilka fördelas mellan flerfamiljshus, rad-, kedje- och småhus. Planen möjliggör och eftersträvar en variation avseende skala, täthet och en variation av olika bostadstyper. Bostadsområdet Åbyholm är en fortsättning på det närliggande bostadsområdet Åby ängar i en småskaligare karaktär även om områdena har en del likheter avseende bebyggelsestruktur och utbredning. Den gemensamma vägen Åby allé leder centralt genom de båda bostadsområdena och skapar en naturlig och tydlig sammanlänkning av de båda stadsbyggnadsprojekten.

Exploateringsgrad och byggnadshöjd är lägre i Åbyholms södra och västliga delar med småhus och stadsradshus. Exploateringsgrad samt byggnadshöjd är högre i norr längs med Lindholmsvägen samt i planområdets östra del med flerbostadshus. För

flerbostadshus gäller att bebyggelsen ska placeras med entréer vända mot gatan i syfte möjliggöra en inbjudande och mer attraktiv gatumiljö.



Illustration, planstruktur, med föreslaget våningsantal.

Huvuddelen av den befintliga naturen inom planområdet kommer att ersättas med kvartersmark för bostäder. Stora sammanhängande natur- och skogsmiljöer finns i nära anslutning nordöst om planområdet.

Planområdet strävar efter en tydlig koppling och sammanhang till de centrala delarna av Vallentuna samt att bebyggelsen bör vara av stadsmässig karaktär med bland annat mångfunktionella grönytor. Dessa grönytor ska kunna fungera som rörelsestråk och samtidigt kunna nyttjas för bland annat dagvattenhantering med översämningsbara ytor samt för rekreation och naturlek. En parkyta återfinns i planområdets västra delar, där skapas förutsättningar för en lekplats.

Planområdet berörs av en del befintliga rättigheter som kommer att hanteras i planarbetet, mer om dessa beskrivs under avsnitten 4.2 och 5.5.

3.2 Gestaltning

Bostadsområdet Åbyholm avser att fungera som en del och utvidgning av småstaden Vallentuna. Detaljplanen möjliggör för en ny bebyggelse som består av olika byggnadstyper som flerbostadshus, rad-, kedje- och friliggande småhus. Utvecklingen av centrala Vallentuna, kring båda sidor om Roslagsbanan, är tänkt att sammanlänkas med bland annat Åby ängar och centrala delar genom en kvartersstruktur med varierad bebyggelse. Bebyggelsen i Åbyholm karaktäriseras av en blandning i både

skala som i utformning och i byggnadstyper flerfamiljshus, radhus, kedjehus och friliggande småhus. Byggnaderna kan med fördel präglas av samtida och framåtblickande arkitektur vilken varieras i stadsdelen i syfte att skapa en intressant och positiv stadsdelsmiljö.

Lindholmsvägen utgör infartsgata till Vallentuna och bebyggelsen längs vägen bör utformas med en hög kvalitet på gestaltning. Planbestämmelse om höjdsättning samt minsta takvinkel bidrar till att skapa en god gestaltad miljö.

Stadsdelen Åbyholm ska byggas upp av tydliga och enkelt avläsbara stadsbyggnadselement som gator, förgårdsmark, uteplatser och bostadsgårdar. På så sätt undviks odefinierade ytor och impediment mellan olika funktioner och rumsligheter. Ett väl gestaltat gaturum vilket är både välkomnande och samtidigt tydligt avseende gränser mellan det privata stadsrummet samt det offentliga-allmänna gaturummet har stora möjligheter att bidra till skapandet av ett tryggt och välfungerande stadsliv för medborgare samt besökare av stadsdelen.

Tydliga stråk skapar rörelse inom, till och igenom området. Planen skapar förutsättningar för att nå betydelsefulla målpunkter i Åbyholm via olika stråk och vägar och gör det enkelt att ta sig in till Vallentuna centrum till fots, bil eller med cykel.

3.3 Allmänna platser

3.3.1 Grönstruktur, park- och naturmark

Planområdets västra delar planläggs som natur- och parkmark. Kopplingar genom området och möjlighet att röra sig i öst-västlig riktning skapas via gång- och cykelbana inom naturmark, på befintlig gångstig och inom gata. Norrut fungerar naturmarken som anslutningsyta till skogsrekreationsområden runt IP på andra sidan om Lindholmsvägen i direkt anslutning till planområdet, se ytterligare under avsnitt *3.5.1 Stråk samt gång och cykelväg*.

Parken i området är ca 2700 kvm. Enligt kommunens Lekplatsplan (2017) ska det inom tätort finnas en lekplats på allmän platsmark inom rimligt avstånd från hemmet. Ytorna för lek ska ha ett varierande innehåll och ges sin egen identitet. Lasseparken i centrala Vallentuna tätort som invigdes under 2019 tar emot större flöden av kommuninvånare från ett större upptagningsområde och parken som planläggs inom detaljplaneområde för Åbyholm är tänkt att i första hand tjäna närboende. Parken kompletteras med möblemang så som parksoffor och bänkbord, belysning och papperskorgar. Parkmarken är lättillgänglig för allmänheten och användningen av den anpassas med hänsyn till Åbyholms gård. Gården och parken bör särskiljas med en tydlig och väl gestaltad avgränsning, ett lämpligt sätt är en häckplantering. Parken övergår till naturområde med multifunktionell yta för både dagvattenhantering och rekreationsvärden.

Inom natur- och parkmark får dagvattenanläggningar uppföras, exempelvis svackdiken och dagvattenledningar. Torrdamm som anläggs inom naturmarken kan terrasseras och kring den kan diverse växtlighet planteras för både estetiska värden och naturvärden, denna bör utgöras av vattentåliga och blommande växter då anläggningen kommer fyllas med vatten vid större regn. Förslagsvis anläggs dammen med inhemska arter som återfinns i fuktängsbiotoper såsom bland annat kabbeleka, humleblomster och ängsvädd. Längs med dammen bör en väg eller stig genom

naturområdet anläggas vilket både gör dammen tillgänglig för närboende men också för driftpersonal till anläggningen. Den tillkommande växtligheten kan ha en renande effekt på löst fosfor i dagvattnet och därmed bidra till att minska föroreningsbelastningen från området. Den dubbla funktionen av torrdammen möjliggör att torrdammen kommer att kunna dubbelutnyttjas till både rekreation och som vattenomhändertagande reservoar vid kraftigt regn.
Naturmark planläggs också i planområdets sydöstra delar längs Angarnsvägen och Lindholmsvägen som en båge runt föreslagen bebyggelse.

3.4 Bebyggelse

Den planerade bebyggelsen består av olika byggnadstyper som små-, rad-, kedje-, och flerfamiljshus.

I planområdets östra del, öster om Åby allé, intill Åby allé i norr samt längs med Lindholmsvägen och Smidesvägen möjliggör planen flerbostadshus. Väster om Åby allé planeras det för lägre bebyggelse i form av rad-, kedje- och friliggande småhus. I den västra delen finns även Åbyholms gård som ska bevaras, se tidigare avsnitt 2.4 Kulturmiljö.

Där det är möjligt placeras flerbostadshusen i anslutning till gata dit entréerna också riktas, i vissa delar är detta ett krav vilket följs upp med bestämmelse på plankarta. Flerbostadsbebyggelsen uppförs i huvudsak med långsidor mot gata vilket, förutom att bidra till inramning av gaturummet, innebär möjligheter till att forma bakomliggande bostadsgårdar. Längden på sammanhängande fasader på flerbostadshusen bryts med fördel upp i delar för att ge ett mer småskaligt intryck. En lämplig indelning kan vara cirka 20–30 meter långa fasadpartier. Uppdelning sker exempelvis med små förskjutningar i djup- och sidled, olika byggnadshöjd, nockhöjd, takutformning, färgsättningar eller andra variationer i arkitekturen som ger en vertikal indelning. Uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar ska möjliggöras på fastigheter för flerbostadshus för att kunna tillgodose god framkomlighet och åtkomlighet för Storstockholmsbrandförsvars (SSBF) stegutrustning vid brand. I de fall som fönsterkarmen/balkongräcket på flerbostadshus är beläget högre än 23 meter över mark ska TR2 trapphus implementeras i flerbostadshus, i enlighet med SSBFs vägledningsdokument VL2014-093. Fastighetsägarna ansvarar för att klara av brandkraven i Bygglov genom TR2-trapphus alternativt göra bjälklaget körbart på visa delar av fastigheten.



Ängsnäs Glänta, Huddinge kommun. Exempel på 3-våningsbebyggelse som skapar ett stadsrum. Foto: Olle Magnusson

Detaljplanens höjdsättning och planbestämmelse angående bland annat olika bebyggelsetyper samt lägsta takvinkel har för avsikt att koppla ihop den befintliga lägre bebyggelsen med en högre exploatering på ett respektfullt sätt, samt att samtidigt stärka områdets koppling till Vallentunas mer centrala delar med sin mer stadsmässiga bebyggelse och gaturum.

Garage, carports, sopkassuner, förråd och nätstationer ges en prydlig utformning som samspelar i material med övrig bebyggelse. Volymer, utformningen och placering av huskropparna längsmed Lindholmsvägen har betydelse då bebyggelsen markerar entrén till Vallentuna.

Generellt för planen och bestämmelser för bebyggandets omfattning tillåts en tätare och högre struktur längs Lindholmsvägen och går ner i våningsantal och byggbar area närmare Åbyholms gård. Omfattningen regleras med *e* bestämmelser i plankartan.

För rad- och kedjehus varierar största byggnadsarean mellan 25 % till 45 % av fastighetsarean inom antingen egenskapsområdet eller användningsområdet. Nockhöjden begränsas till 8 respektive 10 meter, vilket möjliggör bebyggelse i två respektive tre våningar.

För friliggande småhus gäller en minsta fastighetsstorlek på 700 kvm och största möjliga byggnadsarea är 160 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnad. För friliggande småhus i anslutning till Åbyholms gård gäller dock andra riktlinjer för att anpassa bebyggelsen till gården.

Längs med Lindholms- och Smidesvägen och i områdets östra del möjliggör detaljplanen flerbostadshus med en nockhöjd på 21,5 meter. Längs med Angarnsvägen och i det inre kvarteret av flerbostadshusen i öster begränsas nockhöjden med 17 meter. Byggnadsarean för flerbostadsbebyggelsen [f_4 och f_5] begränsas med e-bestämmelser [e_{5-8}] och bedöms som lämplig utifrån tänkt

gestaltning och kvartersmarkens utbredning. Lägsta takvinkel begränsas till 30 grader. Bebyggelsen får gärna förses med takkupor. Höjderna möjliggör trähusbebyggelse.

Inom kvartersmarken öster om Åby allé tillåts förutom bostäder också centrumverksamhet i bottenplan på flerbostadshusen. Syftet är att möjliggöra för verksamheter som exempelvis mindre butiker, samlingslokaler eller kontor. Här möjliggörs även förskoleverksamhet där verksamhetensstorlek och detaljerad utformning utvecklas vidare i samverkan mellan byggaktör och Vallentuna kommun. En transformatorstation kan anläggas och betecknas med ett E på plankartan. Transformatorstationen möjliggörs för att säkerställa elförsörjningen i området.

För flerfamiljshus gäller att entréer ska placeras mot lokalgata eller Lindholmsvägen i de lägen som bedömts som möjliga, vilket regleras med planbestämmelse [p_{1-2}].

Ventilationsutrustning ska integreras i takkonstruktionen och utformas på ett för stadsbilden positivt sätt [b_1], där ventilationsutrustning inte ska uppfattas eller gestaltas som något som är skilt från resten av byggnaden.

Utmed Åbyholmsvägen finns befintliga hus i 1–2 våningar och husens nuvarande utformning säkerställs i plan. I anslutning till Åbyholmsvägen förses del av kvartersmarken med ett cirka fem meter brett område där marken inte får förses med byggnad.

Träd som bedömts som bevarandevärda får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk vilket regleras med [n_1].

Längs Angarnsvägen placeras bostadsbebyggelse minst 25 meter från vägen då den utgör transportled för farligt gods. Inom zonen får komplementbebyggelse uppföras, detta regleras med korsmark. Byggnader på den befintliga fastigheten Vallentuna-Åby 1:71 och 1:95 ligger närmare än 25 meter från Angarnsvägen, byggnaderna behöver ej flyttas eller rivas.
Inom planområdet återfinns Dragontorpet vilket har bedömts som bevarandevärt men där kommunen vid en samlad bedömning väljer att inte ta det ekonomiska ansvaret för byggnaden i syfte att säkerställa ett framtida bevarande. Byggnaden kommer därför ej att förses med några skyddsbestämmelser eller rivningsförbud.

3.4.1 Åbyholms gård

Gårdens karaktärsdrag ska bevaras vilket regleras med bestämmelser om skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser. Det kulturhistoriska värdet är bebyggelsens placering samt byggnadernas förhållande till varandra. Det finns ett värde i att skydda och bevara Åbyholms gård trots tidigare förändringar och renoveringar. Renoveringar bör utföras på ett sätt som återskapar byggnadens ursprung avseende form- och materialval.

Tillkommande bebyggelse

Detaljplanen föreslås att möjliggöra för att fastigheten Vallentuna-Åby 1:124 kan styckas så att en tillkommande fastighet kan bildas. Planen innehåller bestämmelsen [g] i syfte att redovisa att det är lämpligt att upprätta gemensamhetsanläggning angående tillfartsväg mellan och över närliggande- samt tillkommande fastigheten. För att säkerställa Åbyholms gårds placering och struktur förses bebyggelsen med

rivningsförbud [r_1] samt förbud mot att vidta attefallsåtgärder och friggebodsbebyggelse [a_3]. Murar eller plank får inte heller uppföras på större delen fastigheten med undantaget dikt an Åbyholmsvägen, detta för att möjliggöra anläggandet av stödmur för att förhindra eventuellt framtida ras från vägen med tanke på höjdskillnaden. För att behålla gårdens kulturvärden skyddas bebyggelsen med skydd av kulturvärden [q_1] och varsamhetsbestämmelser [k_1, k_2 och k_3]. Byggnadernas omgivning säkerställs då det inte tillskapas byggrätter för komplementbebyggelse närmast mangården och flygelbyggnaderna.

På den tillkommande nya fastigheten, styckningslotten, tillåts inte Attefallsåtgärd eller Friggebod inom prickmarken i anslutning till Åbyholms gård. Syftet är att skydda kulturmiljön och undvika att byggnadskroppar hamnar för nära och påverkar gårdens kulturmiljövärden. Den nya möjliggjorda huvudbyggnaden på tillkommande fastighet regleras i syfte att ges en underordnad volym i relation till mangårdsbyggnad på Åbyholms gård. Detta säkerställs med bestämmelse om en största byggnadsarea på huvudbyggnad. Totalt ges tillkommande fastigheten en byggnadsarea på 160 kvadratmeter samt att byggnadshöjden regleras till 6 meter. Utbyggnad av veranda i 2 våningar får utföras på befintlig byggnad, stamfastigheten. I utgångspunkt i tidigare befintligt utförande, se bland annat bild Åbyholms gård på sid 11.

Infart till styckningslotten sker via fastigheten norr Åbyholms gård och säkerställs med [g] i plankartan. Tanken är att anslutning till styckningslotten ska ske norr eller söder om det nuvarande garaget. Eventuellt behöver ett servitut upprättas för att säkerställa in- och utfart.

Komplementbebyggelse tillåts på utpekade platser inom fastigheten. Sammanlagt tillåts komplementbebyggelse om 180 kvadrat byggnadsarea uppdelat mellan tre platser inom nuvarande fastighet och beroende på kommande fastighetsbildning kan dessa hamna på stamfastighet eller på styckningslott. Komplementbebyggelsen begränsas med en högsta nockhöjd tom 5 meter och en byggnadsarea om 60 kvadratmeter. I övrigt förses redan uppförd komplementbebyggelsen med k-bestämmelse och för tillkommande komplementbyggnad regleras utformningen med f-bestämmelse. Komplementbyggnad placeras så att husgrunden kan bevaras.

Skydd av kulturvärden

Exteriören ska bevaras. Byggnaders ursprungliga volym, fasadutformning och byggnadsdelar samt byggnaders förhållande till varandra och placering ska bevaras. Härmed avses byggnadernas ursprungliga volym, fasadutformning och byggnadsdelars samt gårdsstruktur.

Varsamhet

För att bevara de värden som finns i byggnaderna är det viktigt att de bibehåller karaktären av äldre byggnadstradition genom att behålla det enkupiga teglet samt behålla naturliga material i fasaden såsom reveterat trä, träpanel eller puts. Om fönstren skulle bytas ut är det en fördel om de byts ut till större fönster. Större utbyggnader bedöms förvanska byggnadernas karaktär. Nuvarande taktäckning ersätts vid byte av taktäckning av enkupigt rött lertegel eller skivplåt. Fasadkulör är ljus kulör och en avvikande kulör på knutar och fönsterfoder. Fönster bör ha profilerade överstycken och vara spröjsade.

De ursprungliga interiöra byggnadsdelarna som ska bibehålla sin utformning är den äldre köksspisen med daterat årtal 1838, eldstäder samt äldre innertak och golvbrädor.

Dragontorpet

Detaljplanen bestämmelser hindrar inte att torpet rivs eller ytterligare förändras vid ett plangenomförande. Byggnaden kommer ej att förses med några skyddsbestämmelser eller rivningsförbud. Muren väster om Dragontorpet regleras till kvartersmark.

3.5 Gator och trafik

3.5.1 Stråk samt gång- och cykelväg

Inom planområdet anläggs en separerad gång- och cykelbana utmed Åby allés södra sida. Gång-och cykelbanan kopplar samman planområdet med Åby ängar och dess förskola samt via en gång- och cykelpassage över Lindholmsvägen med områden norr om planområdet. Utbyggnation av gång- och cykelväg till förskola i Åby ängar kommer att ske antingen vid ett genomförande av gatutbyggnation för Åbyholm eller kommande detaljplan Åby ängar 2. Åby allé utformas med gång- och cykelbana längs den sydöstra sidan för att i framtiden kunna knyta an till en förlängning av cykelstråket mot centrum via Åby Ängar. Projektet ska medfinansiera denna framtida utbyggnad av gång- och cykelbanan västerut längs Åby allé mot Åby ängar.

Längs Lindholmsvägen anläggs en gång- och cykelbana. Gång- och cykelbanan ansluter mot befintlig gång- och cykelbana vid Åby ängar längs med Smidesvägen. Gång- och cykelbana avslutas vid korsningen Lindholmsvägen - Åbyholmsvägen, där det planeras för en hastighetssäkrad gång- och cykelpassage, för att på ett trafiksäkert vis leda över cyklisterna till Lindholmsvägens norra sida.

Öster om korsningen Lindholmsvägen – Åbyholmsvägen anläggs en gångbana utmed Lindholmsvägens södra sida. Gångbanan medför möjlighet för gående att gå utmed planområdets norra sida till den närliggande busshållplatsen och till en gång- och cykelpassage som planeras att anläggas över Lindholmsvägen vid planområdets östra sida, för att koppla ihop Åbyholm med den planerade returparken. Vid denna gång- och cykelpassage på Lindholmsvägen ansluter en separerad gång- och cykelväg som anläggs i naturområdet och ansluter till gång- och cykelbana utmed Åby allé. Planen möjliggör därmed för tre gång- och cykelpassager över Lindholmsvägen, se även nedanstående illustration. Passagerna till befintlig gång- och cykelbana norr om Lindholmsvägen ska vara hastighetssäkrade och prioritering ska ges de oskyddade trafikanterna. Ytterligare en hastighetssäkrad gång och cykelpassage möjliggörs i planen, cykelvägen mellan Åbyholmsvägen och Åby allé. I övrigt sker cykling i blandtrafik.

Vidare möjliggörs trafikseparerade gång- och cykelkopplingar mellan Åby allé och Åbyholmsvägen för att skapa en genare koppling för oskyddade trafikanter.

Längs Åbyholmsvägen och områdets mindre lokalgator möjliggörs det för gångbana.

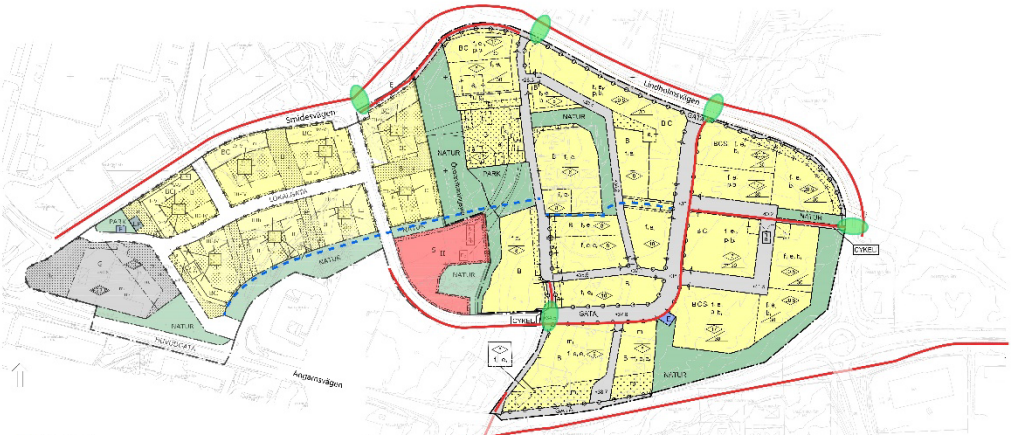


Illustration av gång- och cykelstråk med övergångar. Rena gångbanor illustreras med blå streckad linje, cykel- och gångbana illustreras med röd linje och övergångar är markerade med grönt.

Detaljplanen innebär förbättrad tillgänglighet till målpunkter söder om Angarnsvägen samt norr om Lindholmsvägen. För boende i planområdet och söder om Angarnsvägen förbättras tillgängligheten till Vallentuna IP, Hagaskolan, med mer. Gång- och cykeltunneln under Angarnsvägen förblir därmed fortsatt viktig.

Grönstråk i planområdet fungerar som komplement till gång- och cykelbanorna. Naturmark nordöst om planområdet nås snabbt via stråk eller de planerade gång- och cykelvägarna. Det trafikseparerade gångstråket som anlagts i Åby ängar avses kopplas samman med ett gångstråk genom Åbyholm i öst-västlig riktning, som planeras anläggas norr om förskolan och vidare genom parken, se blå markerat i illustration ovan. Planen möjliggör att i framtiden bygga en gång- och cykelväg i områdets östra naturområde för att koppla samman det kommande regionala cykelstråket utmed Arningevägen med cykelstråket utmed Lindholmsvägen. Denna koppling blir aktuell att utreda om en gång- och cykeltunnel möjliggörs under Angarnsvägen, intill cirkulationsplatsen Angarnsvägen-Arningevägen.

3.5.2 Gator

Planområdet trafikförsörjs via Åby allé vilken leder centralt genom Åbyholm och Åby ängar. Åby allé ansluter till Smidesvägen och som vidare kopplar ihop planområdet med Lindholmsvägen i nordöst. Åbyholmsvägen har kvar nuvarande sträckning, vilket innebär ytterligare en anslutning till planområdet från norr. En ny gata anläggs mellan Åbyholmsvägen och Åby allé. Hastigheten ska vara 30Km/h på samtliga gator inom planområdet efter ett genomförande av detaljplanen.

Träd ska planteras längs Åby allé. Växtlighet i gatumiljö förstärker stadsrummets karaktär och bidrar till skapandet av en attraktiv stadsmiljö. Gatumiljön förses därför med trädplanteringar vilka tillsammans bildar en allé. Gatan är trafikseparerad i linje med trädallén vilken skiljer körbanan från gång- och cykeltrafiken. Träd och vegetation inom planområdet ska planteras strategiskt så att åtkomst och

framkomlighet med bland annat räddningsfordon kan möjliggöras och inte förhindras.

På plankartan regleras utfartsförbud för att styra läget på bostadsbebyggelsens framtida in- och utfarter. En mindre del av Angarnsvägen planläggs med användningen VÄG och planläggningen möjliggör utfartsförbud från områdets södra delar ut mot vägen. Det är viktigt för att skapa en sammanhållen och trafiksäker miljö kring gatorna.

En mindre bit av Åbyholmsvägen stängs av för biltrafik och ersätts med en gång- och cykelväg som ansluter till Åby allé. Biltrafiken utmed Åbyholmsvägens norra del ansluts istället till Åby allé i öst-västlig riktning.

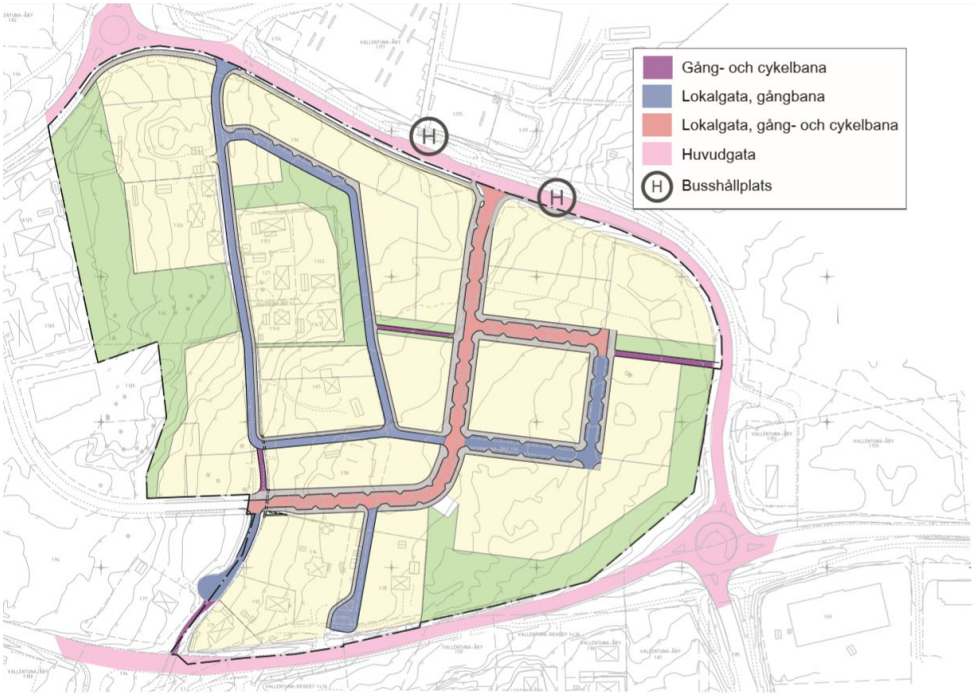


Illustration av gator och trafik.

Åby allé

Åby allé kopplar samman planområdet med Åby ängar, väster om planområdet, och Lindholmsvägen norr om planområdet.

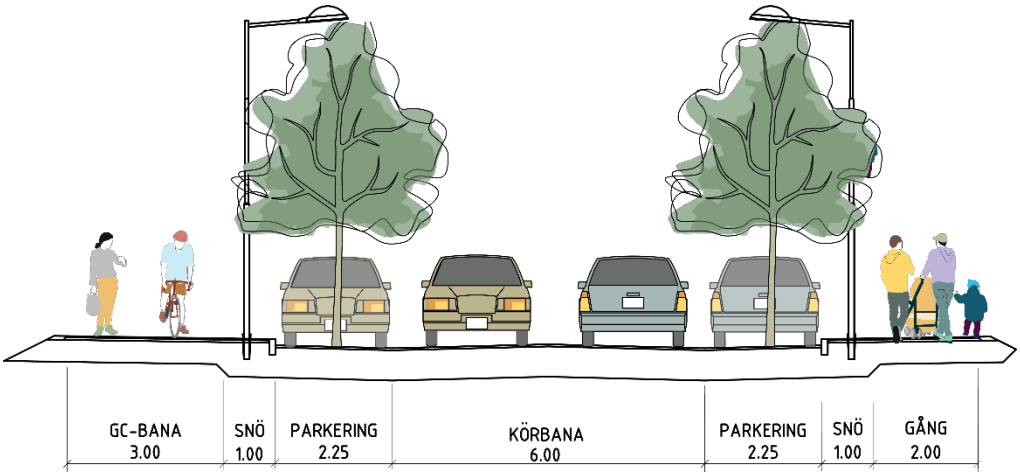


Illustration av gatusektion Åby allé.

Gatusektionen för Åby allé överensstämmer med den anslutande vägen genom Åby ängar, dock med skillnaden att lokalgatan i Åbyholm har breddats för att möjliggöra för gång- och cykelbana på gatans södra/östra samt ett generösare utrymme för snöröjning. Utformning av körbana, kantstensparkering med allé samt gångbanan (den del som inte breddas till gång- och cykelbana) är densamma.

In- och utfartsförbud begränsar antalet direktinfarter mot Åby allé av trafiksäkerhetsskäl.

Åbyholmsvägen

Åbyholmsvägen är en befintlig gata i området och planen syftar till att bibehålla gatans utformning i så stor utsträckning som möjligt. Åbyholmsvägen ansluter till Lindholmsvägen i norr och till Åby allé i söder. Inom vägområdet möjliggörs det för en gångbana och cyklister hänvisas till körbanan. I söder stängs Åbyholmsvägen av för biltrafik och ersätts med en gång- och cykelväg som ansluter till Åby allé. Åbyholmsvägens södra del ansluts till Åby allé i öst-västlig riktning. Den maximala tillåtna hastigheten ska begränsas till 30 km/h efter ett genomförande av detaljplanen. Åbyholmsvägens befintliga gatubelysningsstolpar i trä kommer att bevaras som en del i arbetet att bevara gatans karaktär. För att möjliggöra anläggandet av Åby allé och kopplingen till befintliga delar av Åby allé utanför planområdet kommer den stenmur som ligger längs delar av Åbyholmsvägen delvis att tas bort. De delar av muren som kvarstår ligger inom kvartersmark som planläggs med pickmark där marken ej får förses med byggnad.

En ny lokalgata anläggs öster om Åby allé.

Gatan utgörs av tre delsträckor som tillsammans formar en hästsko med två anslutningar mot Åby allé. Den norra delsträckan får samma gatusektion som Åby allé med plats för gång- och cykelbana, medan de andra två delsträckorna får samma sektion som Åby allé men utan cykelbana.

Av trafiksäkerhetsskäl gäller in- och utfartsförbud delar av sträckorna närmast anslutningarna mot Åby allé.

Ny lokalgata, förbindelse mellan Åbyholmsvägen och Åby allé.

En ny lokalgata anläggs som en inre koppling mellan Åbyholmsvägen och Åby allé. Lokalgatan utformas med en bredd på ca nio meter. Förutom en körbana på fem och en halv meter så möjliggöras det även för en två meter bred gångbana.

Lindholmsvägen och cirkulationsplats

Trafikprognosen (Trafikutredning för fördjupning av översiktsplan norra Vallentuna Sweco 2016) visar att det kan bli aktuellt med ett kömagasin i samband med cirkulationsplatsen. Detaljplanen har anpassats för att möjliggöra en eventuell framtida förändring av cirkulationsplatsen. Längs Lindholmsvägen anläggs en gångbana.

Tre hastighetssäkrade gång- och cykelpassager planeras anläggas utmed Lindholmsvägen. En vid korsningen Lindholmsvägen – Åbyholmsvägen, en vid Lindholmsvägen – Åby allé och en vid gång- och cykelvägen i höjd med returparken. Passagerna anses fylla en viktig funktion för att prioritera gång- och cykeltrafiken och för att skapa genare och mer sammanhängda stråk.

Angarnsvägen samt ny lokalgata

Av trafiksäkerhetsskäl stängs befintlig direktutfart mot Angarnsvägen av. Delvis planläggning av statlig väg (268) är motiverat för att möjliggöra för utfartförbud från kvartersmarken i södra delen av planområdet mot väg 268, Angarnsvägen. Planläggning av väg 268 påverkar inte huvudmannaskapet utan den kommer även efter planläggning ha statligt huvudmannaskap. Det är en trafiksäkerhetsåtgärd av vikt och ett möjligt sätt att reglera ut/infarten mot Angarnsvägen. Fastigheterna som idag ansluter via den vägen kommer istället att ansluta via Åby allé. En ny lokalgata anläggs för att möjliggöra detta. Den nya gatan ges en bredd på ca åtta meter, av dessa utgörs fem och en halv meter av körbana, resterande ska vara utrymme för gångbana, snöröjning och belysning. Vägen utformas med en vändplats dimensionerad för sopbil och räddningstjänst. Ett nytt bullerplank mot Angarnsvägen ersätter det befintliga.

3.5.3 Bil- och cykelparkering

Parkering ordnas inom kvartersmark på egen fastighet. Parkering för flerbostadshus förutsätts i huvudsak att ske under jord. Grundvattennivån i området varierar. Innan garage uppförs behöver erforderliga utredningar tas fram bland annat för att säkerställa om vattentät grundkonstruktion behövs eller om tillstånd för vattenverksamhet krävs. Det är byggaktörens ansvar att ta fram dessa utredningar och presentera en fungerade lösning vid bygglov. I de fall parkeringsplatser uppförs ovan jord ska de anläggas som mindre enheter med koppling till respektive bostadsenhet. Parkeringsplatser för tre eller fler bilar ovan jord bör anläggas med genomsläppligt material, se även dagvattenavsnittet 3.6.1. Bedömning om hur många parkeringsplatser som behövs inom kvartersmark görs vid bygglovsprövning utifrån gällande parkeringsnorm i enlighet med bedömning avseende parkeringszon enligt nedan. Avstånden från mitten av Åbyholm uppfyller måtten för zon 1 som beskrivs i

parkeringsnormen. Dock uppfyller inte fastigheterna i östra kanten av Åbyholm måttkraven. Med tanke på Åbyholms centrala läge och närhet till både busshållplatser och Roslagsbanan samt den goda tillgänglighet till befintligt gång- och cykelnät som leder till viktiga målpunkter, bör hela området Åbyholm klassas som zon 1 när det gäller parkeringstal och parkeringsbehov. Åbyholm, Åby ängar och Tellusområdet planeras även ingå i ett sammanhängde bebyggelseområde och det anses därför viktigt att parkeringsbehovet bedöms likvärdigt för samtliga tre områden.

Cykelparkering ordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten. Bedömning om hur många cykelparkeringar som behövs inom kvartersmark görs, precis som för bilparkering, vid bygglovsprövning utifrån gällande parkeringsnorm.

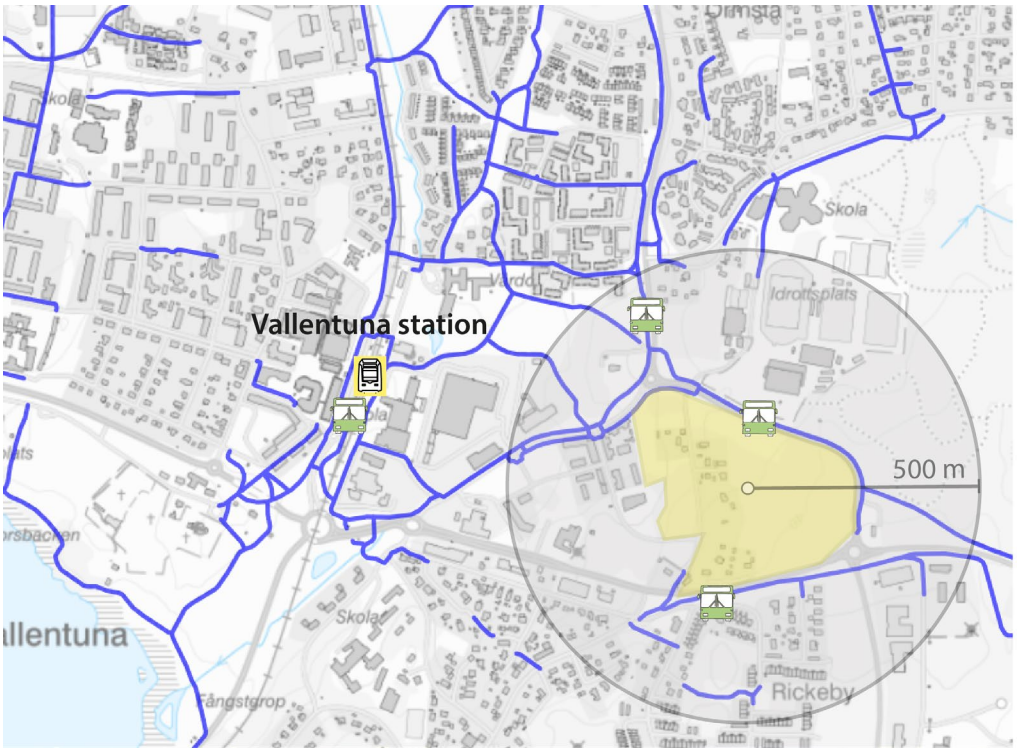
I övrigt kan med fördel olika mobilitetslösningar studeras och användas under det fortsatta genomförande arbetet i de olika delarna i planområdet i syfte att minska behovet av biltransporter och därmed antalet parkeringsplatser för bilar.



Exempel på parkeringsplats med en genomsläpplig utformning.

3.5.4 Kollektivtrafik

De boende i planområdet planeras kunna nyttja det befintliga kollektivtrafikutbudet i närheten av området, både vad gäller bussförbindelser och Roslagsbanan. Som nämns under kapitel 2.7.1 Kollektivtrafik, har planområdet goda förutsättningar för ett högt nyttjande av kollektivtrafik med både Roslagsbanan och Vallentuna station belägna inom gång- och cykelavstånd. Figuren nedan visar planområdet närhet till viktiga busshållplatser och roslagsbanans station samt de befintliga gång- och cykelstråk som kopplar samman planområdet med dessa hållplatser.



Karta över planområdets närhet till kollektivtrafik. Busshållplatser illustreras med grön bussymbol, roslagsbanans station illustreras med gul tågsymbol och gång- och cykelstråken illustreras med blå linje.

3.5.5 Trafikutredning

För att utreda och redovisa hur föreslagen exploatering förväntas påverka omkringliggande vägnät har en trafikutredning tagits fram (Trafikutredning Åbyholm, Ramböll, 2019-05-24). Trafikutredningen utreder den nuvarande och den framtida trafiksituationen kring Åbyholm. Det görs huvudsakligen genom att studera tre viktiga korsningar i området; Cirkulationsplatsen mellan Lindholmsvägen – Angarnsvägen – Arningevägen (K1), korsningen Lindholmsvägen – den nya kopplingen Åby Allé (K2) samt ytterligare en korsning vid Lindholmsvägen – Åbyholmsvägen (K3), samtliga korsningspunkter visas i figuren nedan.

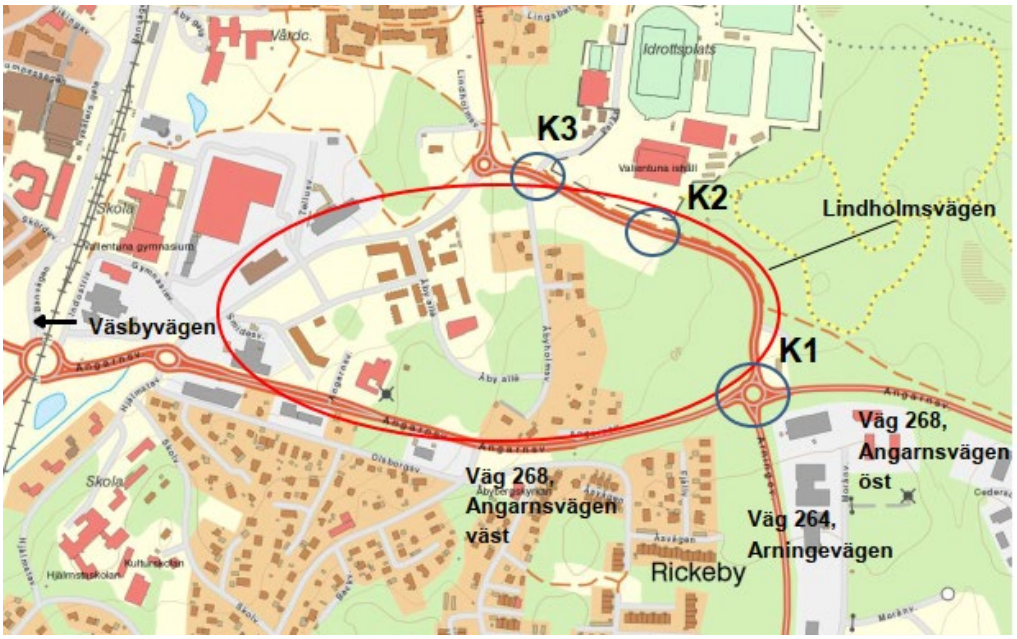


Illustration över korsningspunkter i närområdet.

Trafikutredningen visar att inga framtida framkomlighetsproblem kommer att uppstå för de två korsningarna utmed Lindholmsvägen (K3 och K2) på grund av planförslaget. Vid utformning av dessa korsningar bör fokus ligga på trafiksäkerhet för de oskyddade trafikanterna. Lindholmsvägen gränsar till en idrottsplats och en grundskola från kommande byggnation och från gång- och cykelvägar som går söder ut i kommunen. Det innebär att många, och framförallt unga, fotgängare och cyklister kommer att passera över Lindholmsvägen vid dessa korsningar. För att säkerställa de oskyddade trafikanternas säkerhet föreslås hastighetsdämpande åtgärder och passager.

Utredningen visar även att kapacitetsproblem kommer att uppstå i framtiden för cirkulationsplatsen vid Angarnsvägen/Lindholmsvägen/Arningevägen. Redan idag finns tendenser till köbildning på Arningevägens tillfart, något som kommer förvärras i framtiden. Kapacitetsproblemen i framtiden blir påtagliga oavsett om en utbyggnad sker eller ej.

För att åtgärda kapacitetsproblemen i cirkulationsplatsen (K1) är ett förslag i utredningen att cirkulationsplatsen breddas så att samtliga från- och tillfarter får två körfält.

Vid en breddning av cirkulationen är projektet med och medfinansierar en framtida utbyggnad av cirkulationsplatsen vid Lindholmsvägen – Angarnsvägen – Arningevägen. Planområdet har anpassats för att ta hänsyn till det eventuellt ökade ytbehovet.

3.6 Teknisk försörjning

3.6.1 Dagvatten

Åbyholm ingår i Vallentunasjöns avrinningsområde. Vallentunasjön är en vattenförekomst med miljökvalitetsnormer och uppnår i nuläget ej god ekologisk eller kemisk status. För att uppnå miljökvalitetsnorm för ekologisk status krävs det framför allt att fosfortillförsel till sjön minskar. Dimensionerande regn för dagvattenhanteringen är ett klimatkompenserat 20-årsregn där godkänt utflöde till dagvattenledning är ett 5-årsflöde före exploatering. Reningskravet för Vallentunasjön på 52 % gäller för föroreningsbelastningen från hela avrinningsområdet med utlopp i sjön. Belastningen från Åbyholm behöver därför minst nå de belastningsmängder som fanns innan exploatering. Vad gäller kemisk status utgörs de otillfredsställande parametrarna halter av över allt överskridande ämnen från atmosfärisk deposition samt förhöjda halter av perfluoroktansulfonat (PFOS). Reningsgraderna utifrån förutsättningen att minst nå samma halter som innan exploatering, efter exploatering anges i högra kolumnen i tabellen nedan.

Ämne	*Enhet*	*Före exploatering*	*Efter exploatering*	*Erforderlig reningsgrad för att nå belastning innan exploatering %*
P	*kg/år*	*1,8*	*10*	*82*
N	*kg/år*	*18*	*66*	*73*
Pb	*kg/år*	*0,09*	*0,50*	*82*
Cu	*kg/år*	*0,21*	*1,0*	*79*
Zn	*kg/år*	*0,65*	*3,5*	*81*
Cd	*kg/år*	*0,0050*	*0,024*	*79*
Cr	*kg/år*	*0,07*	*0,35*	*80*
Ni	*kg/år*	*0,07*	*0,32*	*78*
Hg	*kg/år*	*0,00035*	*0,00088*	*60*
SS	*kg/år*	*550*	*2300*	*76*
Oil	*kg/år*	*5,4*	*23*	*77*
PAH16	*kg/år*	*0,0043*	*0,021*	*80*
BaP	*kg/år*	*0,00036*	*0,0018*	*80*

Tabellen visar beräknad föroreningsbelastning i dagvatten (kg/år) för planområdet. Beräkningar har gjorts för före exploatering och efter exploatering.(Dagvattenutredning Åbyholm, rev 2017-10-04, Sweco)

En dagvattenutredning har tagits fram inom planområdet *(Åbyholm – Revidering av dagvattenutredning, 2017-10-04)* där föroreningsbelastning och fördröjningsbehov har beräknats och utredningen ger förslag på dagvattenhantering och åtgärder för att uppnå en icke-försämring gentemot Vallentunasjön. Sen utredningen togs fram har detaljplanens struktur förändrats något genom att ytor flyttats och ett nytt förslag till dagvattenhantering har tagits fram inom förprojektering. Trots förändringar i struktur är dagvattenutredningens beräkningar fortfarande relevanta då den totala

mängden hårdgjorda ytor inte ökat och ligger till grund för den dagvattenhantering som föreslås i förprojekteringen. Den hårdgjorda ytan i dagvattenutredningen är till cirka 700m² större än i nuvarande plankarta, dock har markanvändning väg utökats något vilket gör denna marginal nödvändig.

Den dagvattenlösning som tagits fram i förprojekteringen av planen innebär att dagvatten leds genom skelettjordar, luftig makadam och svackdike för att till sist ledas till en torrdamm med makadambarriärer och följer Svenskt Vattens dimensioneringskrav enligt p110. Dessa åtgärder kommer enligt beräkningar medföra att föroreningsbelastning når nivåer lägre än för befintlig situation innan exploatering, vilket medför att Vallentunasjöns inte påverkas negativt av exploateringen, samt att det finns en viss marginal i beräkningarna. Avrinning från väg har beräknats med avrinningskoefficient 0,8 jämfört med koefficient för flerfamiljshus på 0,7. Markanvändningen *flerfamiljshus* utgör majoriteten av de 700m² som inte finns kvar i nuvarande plankarta.

Vatten renas i allmän anläggning men nära källan då det direkt leds ner till skelettjordar och makadam från anslutningspunkt från fastighet. Viss extra rening genom infiltration på kvartersmark förväntas då lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska tillämpas inom kvartersmark i enlighet med Oxunda vattensamverkan dagvattenpolicys huvuddrag.

Vid ett plangenomförande förändras de befintliga flödesriktningarna för dagvattnet inom planområdet. Detta påverkar delavrinningsområdena som därmed förändras. Planområdet dimensioneras för ett hantera ett klimatkompenserat 20-årsregn vilket betyder att det dagvattensystem inklusive ledningar som anläggs i området kan omhänderta samtliga regn upp till ett 20-årsregn innan trycklinje når marknivån och systemet inte klarar av att hantera mer vatten. Större skyfall måste däremot avledas ytligt. Planen regleras med bestämmelser om att dagvattenanläggning får integreras i naturmarken, sammanhängande parkeringsplatser för tre eller fler bilar på kvartersmark ska utformas med genomsläppligt ytskiktsmaterial och att minst 30 procent av markytan inom kvartersmark ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten.

3.6.2 Vatten och avlopp

Vallentunavatten AB är huvudman för allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningar inom verksamhetsområden för allmänt VA inom Vallentuna kommun. Huvudmannen äger samt ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningar. Planområdet kommer att tas in i verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten (”dagvatten fastighet” samt ”dagvatten gata”). Detaljplanen innebär att det befintliga vatten- och avloppsnätet byggs ut. Ledningar och övriga VA-anläggningar ska i huvudsak förläggas inom allmän platsmark.

Befintliga ledningar inom planområdet slopas, befintliga fastigheter får nya anslutningar mot det nya ledningsnätet. Anläggningsavgifterna för VA är en engångskostnad och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa fastställd i Vallentunas kommunfullmäktige. Fakturering sker så snart förbindelsepunkt har upprättats och meddelats fastighetsägaren. Även obebyggd fastighet debiteras.

3.6.3 Energi/Värme

I anslutning till, och delvis inom, planområdet finns fjärrvärmeledningar. Ledningarna kan byggas ut och fastighetsägarna kan ansluta i den mån avtal tecknas med fjärrvärmeleverantör. Alla gator får sektioner som medger plats för utbyggnad av fjärrvärme i framtiden, förutom Åbyholmsvägen i sin nuvarande sträckning då gatans bredd ej är tillräcklig då den kraftigt begränsas av befintliga byggnader och höga kulturvärden.

3.6.4 El/tele/fiber

I kurvan längs södra sidan av Åby allé skapas plats för en transformatorstation. Området ligger inom den kommunala fastigheten Vallentuna-Åby 1:94 och är planlagt som E, plats för tekniska anläggningar. I samband med plangenomförandet kommer en rättighet att tillskapas som möjliggör uppförandet av transformatorstation. Befintliga luftledningar för el och tele ersätts av markkablar. Plats för markförlagd el, tele och fiber skapas i alla gatusektioner inom planområdet.

3.6.5 Avfallshantering

Enligt kommunens översiktsplan 2040 ska gemensamma anläggningar för insamling av avfall och förpackningar beaktas vid nybyggnation av flerfamiljshus och småhus. Förändringar i förordningar (2018:1462 och SFS 2018:1463) ställer även krav på fastighetsnära insamling av avfall och förpackningar. Kvartersnära insamling kan likställas med fastighetsnära.

Inom planområdet ska yta finnas för gemensam avfallshantering och källsortering även för de bostäder som regleras som små-, rad- och kedjehus. Utrymme ska anordnas för gemensam insamling av avfall under producentansvar (pappersförpackningar, plastförpackningar, glas och metall etc.) och avfall under kommunalt ansvar (hushållsavfall, matavfall etc.). Utrymmena ska dimensioneras för den faktiska avfallsmängden som genereras. På fastigheten ska det även ges utrymme för hämtning av trädgårdsavfall och grovavfall.

Utrymmena ska planeras och utformas så att risken för olyckor begränsas vid tillträde, transporter, användning, kontroll och underhåll. Planeringen och utformningen ska även säkerställa att risken för brukarnas eller grannarnas hygien och hälsa begränsas. Utrymmena ska vara anpassade för rörelsehindrade. För att säkerställa hantering enligt ovan ska övergripande lagkrav, kommunens föreskrifter för avfallshantering och föreskrifter/riktlinjer för trafiksäkerhet följas.

Uppförandet av utrymme för avfallshantering följs upp i bygglovsskedet mellan respektive byggaktör och kommunen.

För de friliggande bostadshusen bör motsvarande lösning anordnas där flera privata fastighetsägare delar på ett gemensamt utrymme. Detta löses med fördel genom bildande av gemensamhetsanläggning mellan privata fastighetsägare.

3.6.6 Brandförsvar

Planområdet ligger inom högst 10 min insatstid för brandförsvaret enligt kommunens räddningstjänstplan. I området planeras det för konventionellt brandvattensystem, exakt utformning tas fram i detaljprojekteringen av området.

3.6.7 Övrigt

I samband med vägutbyggnaden kan nedläggning av tomrör eller annan kanalisation utföras i syfte att förenkla kommande ledningsdragningar.

3.7 Hälsa och säkerhet

3.7.1 Hantering av markföroreningar

Påträffade föroreningar inom planområdet ska saneras till lämpliga nivåer för framtida markanvändning, antingen ner till nationella riktvärden för känslig markanvändning eller av tillsynsmyndigheten godkända platsspecifika riktvärden. En saneringsanmälan ska tas fram och godkännas av tillsynsmyndighet innan sanering kan påbörjas. Först efter att markföroreningar har avhjälpts kan bygglov ges, detta säkerställs genom planbestämmelse [a_5] i plankarta.

3.7.2 Grundläggning

I del av planområdets nordöstliga del ställs krav på grundläggning [b_2]. Då delområdet återfinns inom ett riskområde vid ett 100-års regn regleras bebyggelsen förutom med bebyggelseförbud (prickmark) också med en bestämmelse om att lägsta golvnivå i bostadsvåning ska vara minst 0,4 meter över gatans lägsta punkt utmed fastighetsgräns. Innan garage uppförs inom de fastigheter som i detaljplanen möjliggörs för flerbostadshus behöver erforderliga utredningar tas fram bland annat för att säkerställa om vattentät grundkonstruktion behövs eller om tillstånd för vattenverksamhet krävs. Det är byggaktörens ansvar att ta fram dessa utredningar och presentera en fungerande lösning vid bygglov.

3.7.3 Hantering av översvämningsrisk

För att utreda om en utbyggnad av Åbyholm förvärrar översvämningssituation nedströms har en skyfallskartering upprättats, se *”Översvämningsanalys, Sweco 2018-12-10*”. Karteringen bestod av uppbyggande av en tredimensionell höjdmodell för nuläge samt framtida bebyggelse och simuleringar av 100-års respektive 400-årsregn på denna höjdmodell. För påverkan på befintlig bebyggelse är 100-årsregnet mest relevant, ett 400-årsregn var dock nödvändigt att kartera med tanke på brandstationen nedströms då framkomligheten inte får försämras för utryckningsfordon, även vid extrema skyfall.

Skyfallskarteringen visade att planen ej medför förvärrad översvämningssituation för bebyggelse nedströms vid ett 100-årsregn förutsatt att torrdamm och svackdike anläggs i den västra delen av planområdet. Det gick inte heller att påvisa någon

förvärrad framkomlighet för utryckningsfordon från brandstationen vid ett 400-årsregn. Inom vissa delar av planområdet ansamlades vatten men dessa ytor kan hanteras genom en god höjdsättning av gata samt kvartersmark.

Planen reglerar att kvartersmarkens höjdsättning ska anpassas till gatan för att avleda översvämmande vatten med självfall mot gatan och/eller friytan. Det görs lämpligast genom att höjdsätta kvartersmarken på högre nivå än gatan och/eller omkringliggande friytor. I de fall kvartersmarken ej kan höjdsättas för att vara högre än omkringliggande gator/friytor ska kvartersmarken utformas så att översvämmande vatten ej blir stående intill byggnader. Aktsamhet skall också iakttagas vid utformningen av byggnader för att undvika att skapa instängda områden i lågpunkter dit vattnet ansamlas utan möjlighet för ytlig bortrinning. Fastighetsägare är skyldiga att skydda sina fastigheter genom att inom kvartersmark skapa lämpliga ytor för översvämning, eller skapa särskilda avledningsvägar för extrema flöden ut till omkringliggande allmän mark. Se även avsnitt *3.7.2 Grundläggning*.

Gatorna är höjdsatta för att fungera som ytliga avrinningsvägar och leda vatten vidare när dagvattensystemet är fullt. Enligt simulering kan planen hantera skyfallsflöden, både genom ytliga avrinningsvägar inom området till torrdammen från svackdike samt ytliga avrinningsvägar som leder vattnet ut från planområdet. I detaljprojektering är höjdsättningen fortsatt viktig för att säkerställa sekundära avrinningsvägar.

3.7.4 Hantering av buller

Bullerutredningen visar att planerade bostäder längs Lindholmsvägen, Angarnsvägen och Åby allé kommer att exponeras för ekvivalenta ljudnivåer över gällande riktvärden. Inom stora delar av planområdet kommer ekvivalenta ljudnivåer under riktvärdet på 55 dBA att uppnås. Bostäderna som utsätts för förhöjda nivåverkan planeras för att uppfylla kriterierna för avstegsfall. Avstegsfall har syftet att underlätta i planeringssituationer där det är svårt att uppfylla riktvärdena, till exempel för bostäder i centrala lägen eller i andra lägen med bra kollektivtrafik. Detaljplanen bedöms kunna genomföras med avstegsfall A, som beskrivs nedan. Avstegen kan enligt Länsstyrelsen godtas endast i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik.

Avstegsfall A innebära att: ” Från riktvärden och kvalitetsmål får göras avsteg utomhus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå”

Utsatt kvartersmark regleras med störningsskyddsbestämmelse (m_1)

- Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.
- Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

- Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Planläggningen möjliggör för att nytt bullerskydd kan sättas upp söder om befintlig bebyggelse i anslutning till Angarnsvägen. Det nya bullerskyddet ska ersätta ett äldre ofullständigt bullerplank.

Vad gäller verksamhetsbuller överskrids riktvärden för en liten del av planområdet. Eftersom trafikbullersituationen ändå kräver att anpassning för ljuddämpad sida uppförs för bebyggelse längs Lindholmsvägen och att byggnader anpassas för att klara inomhusnivåer så uppfylls kraven på ny bebyggelse enligt Zon B, se även tidigare avsnitt 2.8.4 verksamhetsbuller, det vill säga att byggnader bulleranpassas och det finns tillgång till en ljuddämpad sida. Ljudnivåerna i de allra östligaste delarna av området, intill Lindholmsvägen, bedöms som högst uppgå till mellan 45–50 dBA, vilket är betydligt lägre än vad som kan accepteras i zon B för helger och kvällar. Gränsen för dessa ljudnivåer tangerar område för framtida fasad men till största del består marken där riktvärden för Zon A överskrids av naturmark. Verksamhetsbuller utgör med avseende på ovanstående inget hinder för bostadsbebyggelse i planområdet.

3.7.5 Hantering av farligt gods

Angarnsvägen är sekundär transportled för farligt gods. Ny bostadsbebyggelse ska placeras minst 25 meter från Angarnsvägen. Inom 25 meterszonen får dock komplementbebyggelse uppföras, detta regleras med korsprickmark. De befintliga byggnaderna inom fastigheten Vallentuna-Åby 1:71 och 1:95 ligger närmare än 25 meter från Angarnsvägen men behöver ej flyttas. Leveranser av drivmedel till bensinstationen sker via en infart strax över 50 meter in på Lindolmsvägen norr om cirkulationsplatsen vid Angarnsvägen öster om planområdet, även där hålls ett avstånd från mellan transportled och planerad bebyggelse på 25 meter. Avstånd till bensinstationen och planerad bebyggelse är över 50 meter vilket är rekommenderat i riskanalysen som tagits fram inom projektet (Brandskyddslaget, rev 2011-02-01). För bebyggelse utmed den del av Lindholmsvägen som i nuläget utgör sekundär transportled för farligt gods behövs inga anpassningar då denna utgår som rekommenderad transportled.

3.7.6 Magnetiska fält

Magnetfält starkast närmast källan men styrkan avtar snabbt med avståndet. Ju starkare ström som används, desto starkare magnetfält. Vid nybyggnation av bostäder, skolor och förskolor i närheten av kraftledningar och transformatorstationer som alstrar elektromagnetiska fält bör nivåerna på de elektromagnetiska fälten hållas så låga som det är rimligt att kräva utifrån miljöbalkens försiktighetsprincip och skälighetsprincip, enligt Folkhälsomyndigheten. I dag finns inga gränsvärden för kraftfrekventa magnetfält, tillsvidare gäller försiktighetsprincipen och skyddsavstånd som uppfyller riktvärdet om högst 0,4 µT. Transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält.

3.8 Administrativa bestämmelser

3.8.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för allmän platsmark är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. För kvartersmark som idag är i privat ägo är genomförandetiden 8 år och påbörjas 2 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft, om utbyggnaden av vatten, avlopp och vägar är klar innan 2 år har gått kan bygglov prövas tidigare. För kommunalägd kvartersmark som kommunen avser att markanvisa regleras genomförandetiden till 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Regleringen av planerad utbyggnad och genomförandetid möjliggöra en tidigare byggstart för de fastigheter som kan angöra från Lindholmsvägen och på så sätt inte påverka utbyggnaden av allmän plats. Byggstart av kommunalägd mark kommer att regleras i avtal med respektive byggaktör.

3.8.2 Verkan på avstyckningsplan

Avstyckningsplan 133, upprättad 1928, upphävs inom planområdet samt inom illustrationslinjer (grönskrafferat) utanför planområdet. Avstyckningsplanen gäller för fastigheterna Vallentuna-Åby 1:27, 1:97, 1:98, 1:145, 1:146, 1:147, 1:151, s:7 samt del av Vallentuna-Åby 1:94, 1:155 och 1:176.

3.8.3 Ändrad lovplikt

Delar av planområdet berörs av ändrad lovplikt i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. 15 § i plan- och bygglagen. Den ändrade lovplikten innebär dels att det inom vissa delar av planområdet krävs marklov om man vill fälla träd samt att man inom de områden som av kommunen är utpekad som värdefull miljö inte ska ges bygglov för plank, mur, friggebod och/eller attefallsåtgärder.

3.8.4 Villkor för lov

Inom de delar av planområdet som berörs av villkor för lov krävs det att man kan visa på att markförorening har avhjälpts innan lov kan ges för byggnadsverk och/eller väsentlig förändring av markanvändningen. Områdena som berörs av denna planbestämmelse har utmärkts med a_5.

3.8.5 Markreservat

Planområdet består av två typer av markreservat, det är dels för underjordiska ledningar samt dels för gemensamhetsanläggningar. Områden där underjordiska ledningar tillåts är i plankartan utmärkt med bestämmelsen u_1 och områden där gemensamhetsanläggningar föreslås är markerade i plankartan med g.

4. Genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

4.1.1 Tidplan för genomförande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och beräknas antas tidigast under kvartal 4 år 2020.

- Antagande Q4 2020
- Laga kraft Q1 2021
- Marklösen och fastighetsbildning för allmän plats 2021–2022
- Start för utbyggnad av gator 2021–2023
- Fastighetsbildning för kvartersmark 2021–2023
- Start för utbyggnad av kvartersmark 2023

4.1.2 Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Allmän plats omfattar allmänna anläggningar såsom gator, gång-, cykel- och mopedvägar, naturmark och park. Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ansvarar för genomförandet av planen inom allmän plats genom att kommunen löser in mark och ansvarar för att de allmänna anläggningarna byggs ut i enlighet med planen.

Ovan gäller med undantag för den del av Angarnsvägen som planläggs. För den vägen är det staten genom Trafikverket som idag är huvudman med väghållningsansvar och planläggningen förändrar inte det.

För de allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningar som planeras inom området är det Roslagsvatten AB, genom sitt dotterbolag Vallentunavatten AB, som är huvudman.

4.1.3 Avtal

Kommunen har tecknat föravtal med två olika byggaktörer inom två delområden. Dessa föravtal avser att förnyas och ersättas med reservationsavtal innan kommunen säljer kvartersmarken. Reservationsavtalen kommer att behandla frågor om bland annat planerat antal lägenheter/radhus, utformning av byggnader, ansvarsfördelning, kostnadsfördelning samt en medfinansiering för Roslagsbanans utbyggnad i enlighet med kommunens riktlinjer och Sverigeförhandlingen. Reservationsavtalen innebär även en option att gå vidare och teckna marköverlåtelseavtal med kommunen angående förvärv och byggnation av områdena. Marköverlåtelseavtalen tecknas med respektive byggaktör i enlighet med vad som beslutats i respektive reservationsavtal.

Bebyggelsekvarteren mellan Lindholmsvägen och den östra bågen av Åby allé avser kommunen att avyttra genom markanvisningar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft i takt som anses lämpligt med hänsyn tagen till bostadsbyggnadsprognos och

bostadsförsörjningsprogram. I dessa markanvisningsavtal med byggaktörerna kommer utbyggnaden av kvartersmarken regleras mer i detalj.

Separata exploateringsavtal ska tecknas med Vallentunavatten AB i det fall Vallentunavatten AB begär det.

4.2 Fastighetsrättsliga frågor

4.2.1 Fastighetsbildning, rättigheter och gemensamhetsanläggningar

För att tillskapa de teknik-, väg- och naturområden, bostadskvarter och bostadstomter som erfordras för ett genomförande av planen måste fastighetsbildningsåtgärder vidtas. Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter genom avstyckning, ändring av fastigheters gränser genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av den statliga lantmäterimyndigheten.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska den mark som utgör allmän platsmark och som idag är privatägd överföras till kommunägda fastigheter genom fastighetsreglering. Det kan ske efter att överenskommelse träffats mellan de privata fastighetsägarna och kommunen. I dessa överenskommelser kan ersättningar regleras mellan de berörda fastighetsägarna samt ansvar för lantmäterikostnader. Fastighetsregleringar för att säkerställa mark för allmän plats kan även ske utan överenskommelser då en lagakraftvunnen detaljplan ger kommunen inlösenrätt. I dessa fall fastställs ersättningens storlek och ansvar för kostnader vid lantmäteriförrättningen av lantmäterimyndigheten.

Bostadskvarter och småhustomter bildas via fastighetsbildningsåtgärder. Det är ägarna till berörda fastigheterna som ansöker om och bekostar dessa åtgärder hos Lantmäteriet. Flera av bostadskvarteren tillkommer inom kommunägda fastigheter. Där kan det bli blivande markägare eller byggaktör som ansvarar för att ansöka om och bekosta den fastighetsbildning som sker efter att kommunen överlåtit markområdet.

Genomförande av detaljplanen medför att några servitut och andra rättigheter inom området kan komma att ändras eller upphävas. Det gäller dels befintligt utfartsservitut från Vallentuna-Åby 1:124 (Åbyholms gård) som kommer att behöva ändras för att utfartens läge idag inte överensstämmer med upplåten rättighet. I och med projekteringen och utbyggnaden av kvartersmarken intill Åbyholms gård ska hänsyn tas till den befintliga utfarten, detta ansvarar den byggaktör som exploaterar fastigheten för och fastställs i avtal mellan kommun och byggaktör. När det gäller gemensamhetsanläggningen för bullerplanket utanför Angarnsvägen inom det södra småhusområdet ansvarar kommunen för att den rättigheten upphävas, detta görs i en lantmäteriförrättning, eftersom ett nytt bullerplank kommer att uppföras och driftas av kommunen. Planförslaget innebär också att den befintliga gemensamhetsanläggningen på fastigheten Vallentuna-Åby S:7 kan utökas något. Kommunen ansvarar också för att upplåta en rättighet i sin fastighet Vallentuna-Åby

1:94 för det område som i planen är utlagt som kvartersmark för tekniska anläggningar, [E].

För nya utfarter och ledningsdragningar som behöver ianspråkta utrymme på annan fastighet eller som blir gemensamma för flera fastigheter bör servitut eller gemensamhetsanläggningar bildas. De allmänna ledningar som går inom kvartersmark bör säkras med ledningsrätt av framtida ledningsägare, dessa områden är i detaljplanen utlagda som u-områden.

4.2.2 Fastighetskonsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att flertalet av fastigheterna inom planområdet kommer att beröras av olika fastighetsbildningsåtgärder. I de flesta fall innebär det att fastigheten förbättras och att förutsättningar för att utveckla fastigheten tillskapas. I några fall kan det dock innebära att fastigheten kan tvingas avstå mark till gator eller andra allmänna platser eller att nyttjandet av fastigheten blir begränsad på något annat sätt.

De fastighetskonsekvenser som berör ett flertal fastigheter beskrivs här medan de mer specifika konsekvenser som avser en specifik fastighet beskrivs i kap 5.5 fastighetskonsekvensbeskrivning.

Den icke kommunägda mark som i detaljplanen är redovisad som allmän platsmark ($GATA_1$, $GATA_2$ OCH NATUR) kommer att överföras genom fastighetsreglering till någon av kommunens intilliggande fastigheter, exempelvis Vallentuna Åby 1:94. De icke kommunägda fastigheter som avstår mark till allmän plats är Vallentuna-Åby 1:14, 1:23, 1:38, 1:71, 1:97, 1:98 och 1:145. Den icke kommunalägda mark som i detaljplanen redovisas som allmän platsmark (VÄG) är idag och kommer fortsättningsvis att vara statlig väg och ägas av staten.

Den kommunägda mark som i detaljplanen är redovisad som kvartersmark för bostäder (B) avses dels säljas till olika byggaktörer för att de ska genomföra bostadsbyggnation inom områdena och dels överlåtas till ägarna av intilliggande fastigheter i den mån kommunens mark behövs för att exploatera eller utveckla den intilliggande fastigheten. Privata fastigheter som i enlighet med detaljplanen har en möjlighet att förvärva kommunal mark är Vallentuna-Åby 1:14, 1:27, 1:38, 1:146, 1:151, 1:71, 1:95, 1:97 och 1:98. Även den befintliga gemensamhetsanläggningen Vallentuna-Åby S:7 ges möjlighet att förvärva ett fåtal kvadratmeter, detta kommer då att ske i en omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Befintlig utfart för fastigheterna Vallentuna-Åby 1:14, 1:23, 1:38, 1:71 och 1:95 mot Angarnsvägen stängs av trafiksäkerhetsskäl. Dessa fastigheter får anpassa sina utfarter mot den nya allmänna lokalgata som kommunen kommer att anlägga i området i enlighet med förslaget på plankarta. Kommunen kommer att hantera avstängningen av utfart och samordna den med anläggandet av ny gata i detaljprojekteringen av området.

För fastigheterna Vallentuna- Åby 1:14, 1:23, 1:38, 1:71 och 1:95 gäller ett säkerhetsavstånd om 25 meter från Angarnsvägen inom vilket bostadsbebyggelse inte får uppföras. Detta gäller med undantag för befintlig huvudbyggnad för Vallentuna-Åby 1:71 som i dess nuvarande placering delvis ligger inom skyddsområdet. Plankartan har anpassats för att inte göra befintlig huvudbyggnad planstridig. Dessa

fastigheter har även del i den gemensamhetsanläggning för bullerplank som är uppfört utefter Angarnsvägen och som föreslås upphävas. Det är den statliga lantmäterimyndigheten som prövar om en gemensamhetsanläggning kan upphävas, i samband med detta prövar även lantmäterimyndigheten om ersättning ska utgå till de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen. Förslaget är att kommunen istället kommer uppföra och ansvara för ett nytt bullerplank.

4.3 Ekonomiska frågor

4.3.1 Planekonomi

Arbetet med framtagande av en detaljplan för Åbyholmsområdet har varit omfattande och pågått under mycket lång tid. Hittills nedlagda plankostnader uppskattas till cirka fyra miljoner kronor. Planområdets avgränsning har ändrats under hand, exploateringen har ökat och flera olika byggaktörer har varit aktuella för avtalsskrivning. Inom detta centrumnära exploateringsområde bedöms förutsättningarna mycket goda för en positiv genomförandeekonomi. Intäkterna från de kommande försäljningarna av de kommunägda områdena tillsammans med planavgifterna, gatukostnadsersättningarna och exploateringsbidragen från nuvarande och tillkommande fastighetsägare kommer att överstiga de kostnaderna för framtagande av detaljplanen och utbyggnad av infrastruktur.

4.3.2 Gatukostnader

För att kommunen ska få täckning för de utgifter för utbyggnaden av vägar, gator, naturområdet och andra allmänna platser inom området kommer kommunen ta ut gatukostnader utav de fastigheter som har nytta av kommunens utbyggnad.

Till dessa kostnader räknas även ersättning för den mark som behöver lösas in eller upplåtas samt kostnader för erforderlig fastighetsbildning. I samband med planarbetet upprättas och beslutas det om gatukostnadsutredning och efter utbyggnaden debiteras fastighetsägarna gatukostnader för att täcka de omkostnader kommunen haft för utbyggnaden av gatorna. Denna gatukostnadsutredning redovisas som en separat handling som hör till detaljplanen.

4.3.3 Inlösen och ersättning

Detaljplanen innebär att flera fastigheter inom området kommer att beröras av markintrång för allmän plats eller rättighetsbelastningar som t.ex. u-områden som är ett markreservat för allmänt ändamål. Ägarna till berörda fastigheter kan vara berättigade till ersättning för detta intrång eller markavstående. I kap 5.5 fastighetskonsekvensbeskrivning redovisas i vilken mån fastigheterna berörs av intrång.

För del av fastighet som tas i anspråk för allmän plats eller u-område inom kvartersmark för enskilt ändamål ska ersättning utgå med belopp som motsvarar den minskningen av fastighetens marknadsvärde som uppkommer av markavstående eller rättighetsinskränkningen plus ett schablonpåslag om 25 % i enlighet med expropriationslagen. Ersättningen utbetalas av respektive huvudman som i detta fall

är kommunen eller ledningsägare. Vid bestämmande av ersättningsnivån enligt expropriationslagen utgår man som regel från, vid ersättningstidpunkten, gällande planförhållanden. Ett undantag från detta är vid bestämmande av ersättning vid inlösen av allmän platsmark, då utgår man ifrån de förutsättningar som rådde närmast innan marken planlades som allmän platsmark. I samband med omprövning av gemensamhetsanläggningar kommer också en utredning om ersättning att ske, fastighetsägare som har en del i en gemensamhetsanläggning kan ha rätt till ersättning när den upphävs.

Förutom markersättning är fastighetsägaren berättigad till ersättning för de tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och byggnader, som går förlorade. Principen är att ersättning ska utgå för det bidrag som respektive anläggning utgör till fastighetens marknadsvärde.

Inom detaljplaneområdet är avsikten att markavståendena, till allmän plats och tillskottsmark från kommunägd mark till enskilda tomter samt ersättning för den mark som avstås eller upplåts, främst ska regleras i separata överenskommelser mellan kommunen och de berörda fastighetsägarna. I den mån överenskommelser inte träffas kommer lantmäterimyndigheten att hantera fastighetsbildningen varvid ersättningen beslutas av lantmäterimyndigheten.

4.3.4 Ersättning på grund av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser

Fastighetsägarna till Åbyholms gård inom fastigheten Vallentuna- Åby 1:124 kan vara berättigade till ersättning då detaljplanen medför att deras fastighet belastas av skyddsbestämmelser så som att byggnader får rivningsförbud. Fastighetsägare ska generellt tåla vissa inskränkningar och ersättning för rivningsförbud kan enligt Plan- och bygglagens regler blir aktuellt om ”skadan” är betydande i förhållande till den berörda delen på fastigheten. Varsamhetsbestämmelser är generellt inte ersättningsgill.

Kommunen har mottagit ersättningsanspråk till följd av det föreslagna rivningsförbudet och kommunen kommer innan antagande av detaljplanen att klarlägga storleken av eventuell ersättning, en värdering kommer att göras av en auktoriserad fastighetsvärderare.

4.3.5 Fastighetsägarens utgifter och intäkter

De privata fastighetsägarna inom fördelningsområdet för gatukostnaden kommer att debiteras en gatukostnad. Fördelningsområdet sammanfaller delvis med detaljplaneområden men innefattar även fastigheten Vallentuna- Åby 1:77. Gatukostnaden är fördelad på de fastigheter som har en nytta av kommunens utbyggnad av allmän plats, detta beskrivs närmare i gatukostnadsutredningen. Utöver gatukostnaden tillkommer kostnader för anslutningar till vatten- och avloppsnätet för de fastigheter eller nya byggrätter som inte är anslutna idag, vissa fastigheter är idag anslutna via avtal som innebär att endast en del av anläggningsavgiften är erlagd, dessa ska betala resterande anläggningsavgift enligt gällande taxa. Anläggningsavgiften för VA är en engångskostnad och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa fastställd i Vallentuna kommuns kommunfullmäktige. Fakturering sker så snart förbindelsepunkt har upprättats och meddelats

fastighetsägaren. Även obebyggd fastighet debiteras. I vissa fall kommer det bli aktuellt att mellan fastigheter förvärva markområden för att kunna genomföra nybyggnation och avstyckningar eller motsvarande för att möjliggöra ett önskvärt genomförande av detaljplanen då bör privata överenskommelser träffas. Kan inte överenskommelser träffas kan markavstående genomföras i en fastighetsbildningsåtgärd vid en lantmäteriförrättning varvid även ersättningen för markavståendet beräknas och regleras. Förrättningskostnaderna regleras där mellan de berörda fastighetsägarna och fördelas av Lantmäteriet.

Vid fastighetsbildning och bildandet av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter tar Lantmäteriet betalt för handläggningstid. Vid kommande bygglov tar kommunen ut bygglovsavgift och planavgift enligt gällande taxa där avgiftens storlek är beroende av vad som byggs.

För de fastighetsägare vars fastigheter är så stora att detaljplanen möjliggör att fastigheten kan bilda fler fastigheter får fastighetsägarna intäkter vid försäljning av styckningslotterna och/eller byggrätter.

4.3.6 Byggaktörens utgifter och intäkter

Byggaktörens utgifter är de åtgärder som krävs inom kvartersmark, så som bland annat inköp av mark, exploateringsbidrag, medfinansiering för Roslagsbanan i enlighet med Sverigeförhandlingen, anslutningskostnader för el, tele, vatten och avlopp, fjärrvärme eller annan värmekälla, avgifter för bygglov, planavgift och andra eventuella kostnader för att kunna färdigställa byggnationen av kvartersmarken i enlighet med detaljplan. Exploateringsbidraget består dels av kommunens kostnader för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet samt en del av kommunens kostnader för åtgärder, utförda och kommande, i anslutning till planområdet. Anläggningsavgifterna för VA är en engångskostnad och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa fastställd i Vallentuna kommuns kommunfullmäktige. Fakturering sker så snart förbindelsepunkt har upprättats och meddelats fastighetsägaren. Även obebyggd fastighet debiteras. Byggaktören och framtida fastighetsägare ansvarar även för framtida drift och underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmarken. Byggaktörens inkomster består av försäljnings- eller uthyrningsintäkter som de nya bostäderna genererar.

4.3.7 Kommunens utgifter och intäkter

För att genomföra en utbyggnad av ett planområde med kommunalt huvudmannaskap krävs initialt stora kommunala investeringar.

Kommunens utgifter för plangenomförandet i Åbyholm består av följande poster:

- Upprättandet av detaljplan och utredningar
- Förvärv av mark för gator och allmänna platser
- Förrättningskostnader
- Investeringar i nya gator, gång- och cykelvägar samt tillhörande anordningar så som belysning och trädplantering
- Bullerskydd mot Angarnsvägen
- Eventuell ersättning för rivningsförbud
- Investeringar i parkåtgärder

- Investeringar i en torrdamm inom naturområdet
- Investeringar i skelettjordar och kostnader för sekundära avrinningsvägar till följd av hantering av dagvatten som inte ryms inom VA-huvudmannens ansvarsområde
- Medfinansiering för Roslagsbanans utbyggnad in till Stockholm city
- Åtgärder utanför planområdet som påkallats i och med genomförandet av detaljplanen

Sammanslaget uppskattas kommunens kostnader för planläggning och genomförande av detaljplanen uppgå till ca 100 miljoner kronor. Det föreligger behov av inlösen av mark för allmän plats eftersom kommunen inte äger all mark inom planområdet. Den del av kommunens planläggning för genomförande av detaljplanen som hänför till marklösen och förrättningar beräknas uppgå till cirka 6 miljoner kronor. För kommunen tillkommer även en årlig kostnad för drift och underhåll av vägnät och naturområden inom planområdet.

Kommunen äger en del mark inom planområdet som planläggs för bostadsändamål och som markanvisats och kommer att markanvisas till byggaktörer. Kommunen får därigenom intäkter av markförsäljning samt exploateringsbidrag som bidrar till att täcka kommunens utgifter för iordningsställande av allmän plats. Från försäljningen av kvartersmark för bostäder uppskattas en intäkt om minst 100 miljoner kr beroende på vilken typ av bebyggelse som kommunen slutligen anvisar marken för. Föravtal har redan upprättats mellan två byggaktörer som säkerställer att de betalar sin del av kostnaderna för framtagande av detaljplanen. Medfinansieringsersättning för Roslagsbanan kommer att regleras i avtal som tecknas med byggaktörerna innan kommunen säljer marken. Ytterligare planavgifter, exploateringsbidrag och medfinansiering kan påräknas från de byggaktörer som under genomförandeskedet kommer att förvärva de kommunägda markområdena öster om Åby Allé och väster om Lindholmsvägen ännu inte markanvisats.

4.3.8 VA- huvudmannens kostnader och intäkter

VA-huvudmannen har kostnader för projektering och genomförande av allmänna VA-anläggningar samt kostnader för drift och underhåll. VA-huvudmannen får intäkter i form av avgifter enligt gällande VA-taxa.

5. Konsekvenser

I översiktsplanen (ÖP 2010) har bedömningen gjorts att aktuellt planområde kan tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Nya bebyggelseområden och förtätning av befintlig bebyggelse inom tätortsavgränsningen bedöms generellt som positivt ur miljöhänseende. Närheten till Roslagsbanan ger möjlighet att resa kollektivt vilket minskar bilanvändningen. Även närheten till annan befintlig infrastruktur i och runt Vallentuna centrum, som vägnät, el och VA, innebär fördelar. Genom att utgå ifrån och bygga vidare på befintliga strukturer kan påverkan på landskapet, samt kostnader för vägbyggen och ledningsutbyggnad minskas. En tätare bebyggelse innebär att friytor/grönområden kan bevaras utanför planområdet då de sammanhängande strukturella värdena i en större omfattning finns kvar i den omgivande grönstrukturen utanför planområdet trots att värdena försvagas eller delvis försvinner

inom planområdet i och med ett genomförande av planen. Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

5.1 Behovsbedömning

Vallentuna kommuns bedömning är att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan och någon särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken har inte upprättats.

5.2 Miljökonsekvenser

5.2.1 Riksintressen och skyddade områden

Inga riksintressen återfinns inom planområdet.

5.2.2 Miljökvalitetsnormer

Vallentunasjön som är recipient för dagvatten från planområdet har otillfredsställande status. Vallentunasjön bedöms inte kunna uppfylla god ekologisk status till 2021. Detaljplanen ska inte medföra att miljökvalitetsnormen för vatten påverkas negativt.

I övrigt antas inte detaljplanen medföra att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap. Miljöbalken överskrids.

5.2.3 Nationella miljömål

I Sverige finns 16 nationella miljömål. Sammanfattningsvis så bedöms detaljplanen vara förenlig med de nationella miljömålen och inte innebära någon negativ påverkan på naturmiljön. De miljömål som bedöms påverkas av detaljplanen är:

Ingen övergödning och Levande sjöar och vattendrag

- Vid uppkomst av vägdagvatten finns alltid en risk för övergödning av närliggande vattendrag. Om den dagvattenhantering som föreslås i dagvattenutredningen utförs så bedöms risken för spridning av näringsämnen låg.

Ett rikt växt- och djurliv

- Då mark som tidigare varit natur tas i anspråk för bostadsbyggnation så kommer växt- och djurlivet påverkas negativt. Det bedöms dock inte bli en större påverkan då planområdet sedan tidigare omringas av vältrafikerade vägar som också fungerat som barriär för djurlivet. Skogen är även relativt ung och rymmer inga särskilda naturvärden.

Hur miljöpåverkan på de nationella målen slutligen blir är delvis en genomförandefråga som inte regleras i detaljplan. Miljöpåverkan på exempelvis ”*God bebyggd miljö*” samt ”*Levande sjöar och vattendrag*” beror på hur byggnationen

genomförs och hur uppförandet av allmänna anläggningar sker. Beroende på ambitionsnivå fås antingen negativa eller positiva konsekvenser. Exempelvis kan miljöpåverkan av en byggnation med energisnåla bostäder med miljövänligt material bli positiv medan det vid en miniminivå (lagkrav enligt BBR) så kan påverkan på klimatet bli negativ.

5.2.4 Övriga skyddade områden

Del av Lindholmsvägen som idag är klassad som sekundär transportled för farligt gods upphävs.

5.2.5 Kulturhistoriskt värdefull miljö

Även med planåtgärder som görs kommer ny bebyggelse att innebära en visuell påverkan på befintlig kulturmiljö. Detaljplanen säkerställer dock ett reellt skydd för kulturmiljön. Planen innebär en försvagning av vissa kulturvärden då planen inte säkerställer bevarandet av Dragontorpet eller stenmuren längs Åbyholmsvägen, även om ett bevarande av de två är möjligt. Möjligheter att flytta stenmuren som ska ge plats för Åby allé och återställa den på ny plats ska studeras inom det fortsatta arbetet med genomförandet och iordningställande av allmän plats. En sådan flytt kan fungera som en kompenserande åtgärd.

5.2.6 Hälsa och säkerhet

Riktvärdena för buller vid fasad kommer inte att kunna hållas för en del av bebyggelsen i planområdets östra del. Det innebär att avstegsfall från gällande riktvärden kommer att åberopas.

Trafiksituationen i området kommer att förbättras vid genomförandet av detaljplanen. Ny gång- och cykelinfrastruktur kommer att anläggas i området och fler kopplingar till målpunkter i närområdet skapas. Utöver förbättringar för gång- och cykeltrafiken innebär detaljplanen att dagens befintliga direktutfart mot Angarnsvägen stängs, en korsning som under åren har varit olycksdrabbad.

En torrdamm kommer att anläggas inom planområdet för att säkerställa områdets framtida dagvattenhantering samt att säkerställa att det nationella miljömålet ” Ingen övergödning och Levande sjöar och vattendrag” kan efterlevas. En liten lekpark kan också uppföras inom området. Genomförandet av torrdamm och sekundära avrinningsvägar ökar säkerheten och minskar risken för översvämningar inom planområdet

5.2.7 Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär att fler kan utnyttja de befintliga kollektivtrafikslagen som finns i planområdets närhet. Dessutom skapas bättre och genare kopplingar för oskyddade trafikanter för att kunna nå kollektivtrafik.

5.2.8 Stadsbild

Detaljplanen innebär en förändrad stadsbild då tidigare oexploaterad mark utgår och ersätts med i huvudsak flerbostadshus. Förändringen stämmer med Vallentuna kommuns övergripande intentioner.

5.3 Ekonomiska konsekvenser

Närheten till teknisk infrastruktur minskar etableringskostnaderna. Tät bebyggelse tenderar att skapa lägre etableringskostnad per bostad (bland annat mindre andel gata/ledningar, per bostad). Bebyggelsen innebär potentiellt större kundunderlag för butiker i centrum.

Detaljplanen utgör en del av bostäderna som inräknas i Sverigeförhandlingen.

5.4 Sociala konsekvenser

Detaljplanen skapar förutsättning för folkliv och kontakt mellan invånare. Möten mellan människor bidrar till en större förståelse för det som upplevs som annorlunda. Detaljplanen tillgängliggör tidigare oexploaterade område för boende och besökare. Flöden av besökare förväntas främst ske till parkmarken där en samlingsplats ska anläggas. Detta leder till ett flöde av människor och nya målpunkter med aktiviteter och mötesplatser.

Detaljplanområdet återfinns i anslutning till natur- och skogsrekreation, med plats för naturlek. I planområdets närhet finns det också tillgång till inomhushallar och ishall. Inom planområdet planeras det för en park. Förskolor och skolor finns i planområdets närhet och i planområdets östra delar möjliggörs det för förskolor.

5.4.1 Barnperspektivet

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av ca 800 bostäder. Dessa kommer att fördelas mellan flerbostadshus, rad- kedje- och småhus. Det är sannolikt att barn i olika åldrar kommer att finnas inom området.

Gatorna kommer att utformas med separata gångbanor vilket gör att barn och föräldrar kan gå tryggt utan att behöva samsas med bilar.

Det naturområde som bevaras är positivt för barn i området. En utveckling av planområdet påverkar tillgängligheten till rekreationsområden och fritidsaktiviteter genom att skapa tydliga stråk till IP och till andra bostadsområden och trygga kopplingar till centrala Vallentuna tätort. Gångstigar och bostadsområden binds samman och utgör bilfria stråk. Byggnation inom planområdet får en positiv effekt då fler människor uppehåller sig i området under fler tider på dygnet samt tillkommande belysningen vilket skapar trygghet.

Likaså den kulturhistoriskt intressanta miljön, närheten till Åbyholms gård, är positiv ur en pedagogisk synpunkt. I detaljplanen reglerar bestämmelser för gården bevarande och varsamhet. Trots att viss bakgrundskunskap krävs för att förstå gårdens

värden låter bevarande av gården, både exteriört och interiört, framtida generationer förstå det bebyggelse- och samhällshistoriska värde och Åbyholms gårds storhetstid.

5.5 Fastighetskonsekvensbeskrivning

I det här kapitlet beskrivs fastighetskonsekvenserna för befintliga fastigheter i detalj. De arealer som i detta kapitel föreslås byta ägare är en cirka areal, exakt areal kommer att beslutas av förrättningslantmätare i lantmäteriförrättningen hos Lantmäteriet. Detaljplanen förutsätter att de fastigheter som får en ökad byggrätt fortsättningsvis anpassar byggnationen och kvartersmarken till kommunens höjd på allmän plats. Det kommer eventuellt behövas upprättas servitut mellan kommunen och de fastighetsägare som angränsar till gaturummet i syfte att säkerställa kommunens åtkomst till hela vägkroppen, dessa servitut kommer att upprättas vid behov och träffas i överenskommelse mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

- **Vallentuna-Åby 1:14 och 1:23**

Fastigheterna har idag samma ägare och redovisas därför gemensamt. Detaljplaneförslaget föreslår att fastigheterna ska kunna bebyggas med radhus och/eller småhusbebyggelse i två våningar.

Norr om fastigheterna föreslås del av Vallentuna-Åby 1:98 överföras, ca 350 kvm, till antingen Vallentuna-Åby 1:14 eller 1:23. Detta för att allmän plats i form av lokalgata lagts ut som korsar fastigheten Vallentuna-Åby 1:98 och gör att markområdet inte går att bebyggas av sin nuvarande ägare.

I södra delen av fastigheten Vallentuna-Åby 1:14 föreslås ca 50 kvm överföras till kommunens fastighet för att möjliggöra för vändplats. Söder om fastigheten föreslås ett område om ca 250 kvm av kommunens fastighet Vallentuna-Rickeby 1:436 föreslås överföras till Vallentuna-Åby 1:14, området kommer däremot att kunna belastas av infart för Vallentuna- Åby 1:95.

Av fastighetens nordvästra hörn föreslås ca 50 kvm av fastigheten Vallentuna-Åby 1:14 överföras till kommunens fastighet för att möjliggöra en lokalgata.

Av fastigheten Vallentuna-Åby 1:23 föreslås cirka 500 kvm överföras till kommunens fastighet för att möjliggöra en lokalgata.

Fastigheten är en del av den gemensamhetsanläggning för bullerplank som ska upphävas och ersättas med ett bullerplank som ägs och underhålls av kommunen.

- **Vallentuna-Åby 1:38**

Detaljplaneförslaget föreslår att fastigheten ska kunna bebyggas med radhus och/eller småhusbebyggelse i tre våningar.

Kommunägda markområdet mot Angarnsvägen om ca 300 kvm samt ett markområde norr om fastigheten på cirka 600 kvm föreslås överföras till fastigheten genom fastighetsreglering för att ingå i de blivande bostadstomterna.

Ett område om cirka 200 kvm föreslås avstås till allmän plats för att möjliggöra en lokalgata för att säkerställa angöring för befintlig och nytillkommen bebyggelse när befintlig väganslutning mot Angarnsvägen stängs.

Fastigheten är en del av den gemensamhetsanläggning för bullerplank som ska upphävas och ersättas med ett bullerplank som ägs och underhålls av kommunen.

- **Vallentuna-Åby 1:71**

Fastigheten Vallentuna-Åby 1:71 är en befintlig småhusfastighet som är bebyggd med en villa. Villan ligger inom det skyddsavstånd om 25 meter som Brandskyddsbolaget tagit fram i en riskanalys (dec 2008, rev feb 2011). Detaljplaneförslaget föreslår att befintlig villa fortsättningsvis är möjlig men omöjliggör ytterligare bebyggelse.

Vissa områden av fastigheten Vallentuna-Åby 1:71 har sedan länge tagits i anspråk för väg och cykelväg. Dessa områden har redan ersatts ekonomiskt och ska enligt gällande planer och detta detaljplaneförslag utgöra allmän plats och överföras till kommunägd fastighet, cirka 150 kvm. Detaljplaneförslaget föreslår att de delar av de kommunägda fastigheterna Vallentuna-Åby 1:94 och Vallentuna-Rickeby 1:436 som idag tagits i anspråk av ägaren till Vallentuna Åby 1:71, cirka 100 kvm, ska överföras till bostadsfastigheten.

Fastigheten är en del av den gemensamhetsanläggning för bullerplank som ska upphävas och ersättas med ett bullerplank som ägs och underhålls av kommunen.

- **Vallentuna-Åby 1:94**

Fastigheten Vallentuna- Åby är idag i kommunal ägo och del av fastigheten ligger inom detaljplaneområdet. Fastigheten avses i vissa delar att säljas som tillskottsmark till befintliga fastigheter i planområdet samtidigt som den största delen av Vallentuna- Åby 1:94 inom detaljplaneområdet planläggs som allmän plats eller kvartersmark som avses att säljas till byggaktörer.

Del av fastigheten Vallentuna- Åby 1:94 planläggs även för teknisk anläggning.

De markområden i detaljplaneområdet som idag är i privat ägo men där detaljplanen föreslår allmän plats avses i vissa delar att ingå i den kommunalägda fastigheten Vallentuna- Åby 1:94.

- **Vallentuna-Åby 1:95**

Vallentuna- Åby 1:95 är en befintlig småhusfastighet, bebyggd med en villa. Detaljplaneförslaget föreslår att fastigheten ska kunna bebyggas med radhus och/eller småhusbebyggelse i två våningar. En mindre del av den befintliga villan ligger inom det skyddsavstånd om 25 meter från Angarnsvägen, detaljplanen möjliggör att befintlig villa kan ligga kvar i sin nuvarande utformning.

Detaljplaneförslaget föreslår att markområden om cirka 250 kvm från kommunägda fastigheterna Vallentuna-Åby 1:94 och Vallentuna-Rickeby 1:436 överförs till fastigheten som tillskottsmark samtidigt som ett servitut avses att upprättas för att möjliggöra en anslutning mot den nya lokalgatan som är föreslagen i detaljplaneförslaget. Servitutet kommer att säkerställa fastigheten Vallentuna-Åby 1:95 rätt att angöra till den tillkommande lokalgatan då korsningen mot Angarnsvägen stängs, rättigheten berör idag kommunalägd mark men föreslås i och

med genomförandet av detaljplanen att säljas till fastigheten Vallentuna- Åby 1:14. Servitutet ska fortsatt gälla till förmån för Vallentuna- Åby 1:95 efter marköverlåtelse och kommer att belasta Vallentuna- Åby 1:14. Servitutets placering bör anpassas till den kommande exploateringen av Vallentuna- Åby 1:14.

Fastigheten är en del av den gemensamhetsanläggning för bullerplank som ska upphävas och ersättas med ett bullerplank som ägs och underhålls av kommunen.

- **Vallentuna-Åby 1:97**

Detaljplaneförslaget föreslår att fastigheten planläggs med två separata egenskapsområden. Förslaget innebär att norra delen av fastigheten ska kunna bebyggas med småhusbebyggelse och den södra delen av fastigheten med radhus och/eller småhusbebyggelse.

Ett område om ca 170 kvm av fastighetens södra del föreslås överföras till den kommunalägda fastigheten för att möjliggöra lokalgata.

Ett område om ca 30 kvm av kommunens fastighet väster om fastigheten, intill Åbyholmsvägen, föreslås att överföras till fastigheten.

- **Vallentuna-Åby 1:98**

Detaljplaneförslaget föreslår att radhus kan bebyggas på fastigheten i tre våningar. Tillfarten till dessa radhus föreslås från den nya lokalgatan norr om fastigheten då inga utfarter accepteras söder om fastigheter på Åby allé i förslaget.

Fastigheten Vallentuna-Åby 1:98 föreslås avstå ca 2000 kvm till kommunens fastighet för att möjliggöra lokalgata, områdena berör fastighetens norra och södra delar. Ett område om ca 350 kvm som enlig förslaget hamnar på andra sidan lokalgatan föreslås genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Vallentuna-Åby 1:14 och 1:23.

Detaljplaneförslaget föreslår även att ca 1000 kvm av den kommunägda fastigheten Vallentuna-Åby 1:94 ska överföras till fastigheten Vallentuna- Åby 1:98 och ingå den föreslagna radhusfastigheten.

- **Vallentuna-Åby 1:27, 1:146 och 1:151**

Vallentuna-Åby 1:27, 1:146 och 1:151 är befintliga bostadsfastigheter för vilka detaljplaneförslaget inte föreslår någon möjlighet till ytterligare avstyckningar.

Vid genomförandet av detaljplanen och iordningsställande av gator och naturområden föreslås dessa fastighetsägare att förvärva tillskottsmark om ca 50 kvm vardera ut mot Åbyholmsvägen.

Den häck som är planterad efter Åbyholmsvägen på kommunens mark kommer i och med genomförandet av detaljplanen och utbyggnaden av Åbyholmsvägen att behöva tas bort, detta berör fastighetsägarna till Vallentuna-Åby 1:27 och 1:151.

- **Vallentuna-Åby 1:145**

Fastigheten Vallentuna-Åby 1:145 är en befintlig småhusfastighet om ca 1950 kvm. Detaljplaneförslaget föreslår att fastigheten kan styckas av och bilda ytterligare en

småhusfastighet. Ett markområde om ca 200 kvm från kommunens fastighet Vallentuna Åby 1:94 föreslås överföras till styckningslotten för att möjliggöra en direktutfart mot Åbyholmsvägen norr om Vallentuna 1:151.

Detaljplaneförslaget föreslår att ett område om ca 150 kvm av fastigheten Vallentuna-Åby 1:145 överförs till kommunalägd fastighet och föreslås planläggas som allmän plats för att förbättra dagvattenhanteringen i naturområdet.

- **Vallentuna-Åby 1:147**

Planförslaget innebär inga fastighetsrättsliga förändringar för fastigheten.

- **Vallentuna-Åby 1:124**

Fastigheten Vallentuna-Åby 1:124 är en befintlig småhusfastighet om ca 3900 kvm. Detaljplaneförslaget föreslår att ytterligare en småhusfastighet kan bildas och bebyggas.

Vallentuna-Åby 1:124 har idag ett servitut som ger rätt att nyttja ett område av kommunägda fastigheten Vallentuna-Åby 1:94 för utfartsväg, fastigheten har dock tagit i anspråk ett betydligt större område än själva servitutet. I samband med bildandet av den fastighet som är planerad norr om fastigheten föreslås servitutet att ersättas av en gemensamhetsanläggning som syftar till att säkerställa utfart för både den nybildade fastigheten och Vallentuna-Åby 1:124 samt eventuell kommande styckningslott.

Den häck som idag är planterad i fastighetsgräns mellan fastigheten Vallentuna-Åby 1:124 och Åbyholmsvägen kommer i och med ombyggnationen av Åbyholmsvägen att behöva tas bort.

- **Vallentuna- Åby S:7**

Fastigheten föreslås planläggas som gemensamhetsanläggning för att fortsättningsvis möjliggöra befintlig gemensamhetsanläggning. Planläggningen möjliggör även att några kvadratmeter av kommunens fastighet Vallentuna- Åby 1:94 kan tillföras gemensamhetsanläggningen.

- **Vallentuna-Rickeby 1:436**

Fastigheten Vallentuna- Rickeby 1:436 ägs av kommunen och del av fastigheten ligger inom detaljplaneområdet. Delar av fastigheten planläggs i detaljplanen som kvartersmark och avses att säljas som tillskottsmark till lämplig fastighet.

En del av fastigheten Vallentuna- Rickeby 1:436 planläggs som allmän plats GATA/VÄG och kommer fortsättningsvis att ägas av kommunen/staten. Vissa markområden som i detaljplanen planläggs som allmän plats men som idag är i privat ägo kan överlåtas till kommunens fastighet Vallentuna- Rickeby 1:436.

6. Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Vallentuna kommun. Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser från olika

avdelningar/förvaltningar samt Roslagsvatten har bidragit till framtagandet av planhandlingarna.

Upprättad 2020-09-02
Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Annina Stadius Planeringschef	Aina Larsson Planarkitekt	Elin Ericsson Projektledare/ Exploateringsingenjör