



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **ÅBYHOLMSVÄGEN** omfattande fastigheterna Vallentuna - Åby 1:14, 1:23, 1:27, 1:38, 1:71, 1:77, 1:95, 1:97, 1:98, 1:124, 1:125, 1:126, 1:145, 1:146, 1:147, 1:151, delar av fastigheten Vallentuna - Åby 1:94 och delar av fastigheten Vallentuna - Rickeby 1:436 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

PROGRAMHANDLING



OMRÅDETS LÄGE

Åbyholmsvägen ligger centralt i Vallentuna. Programområdet ligger norr om Angarnsvägen, öster om Lindholmsvägen och söder om Vallentuna IP. Programområdet omfattar ett ca 80 – 150 m brett område på båda sidor om Åbyholmsvägen.

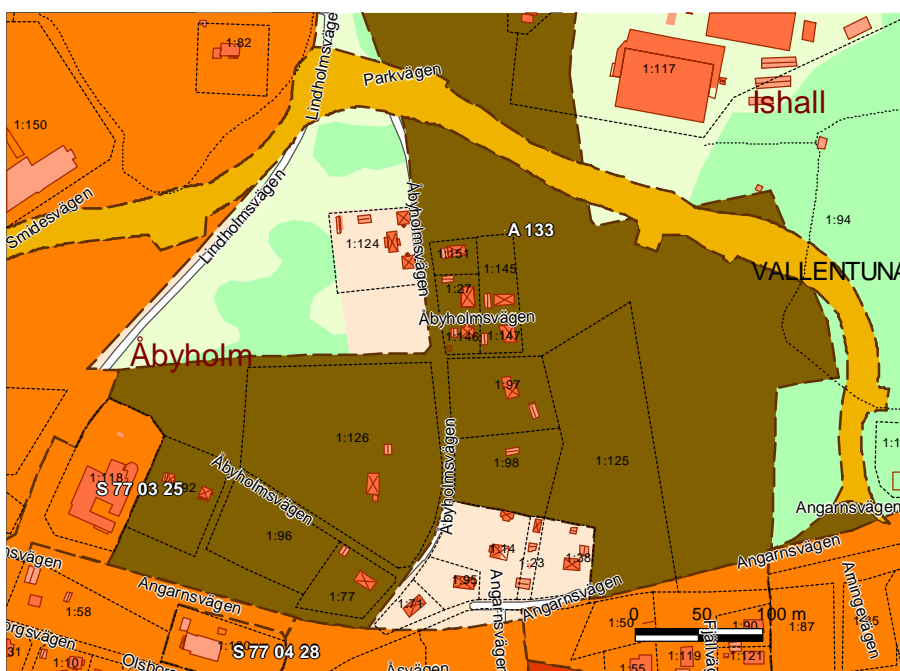
OMRÅDET REDOVISAS I ÖVERSIKTSPLAN 2001 OCH I GÄLLANDE BOSTADSBYGGNADSPROGNOS

Översiktsplan 2001

I ÖP är östra och västra Åby samt Åbyholm föreslagna utbyggnadsområden.

I kommunens översiktsplan finns riktlinjer för hur ny bebyggelse i Vallentuna bör gestaltas. Bl a anges att den fortsatta utbyggnaden av Vallentuna/Lindholmen ska ske i måttlig skala och med inspiration av trädgårdsstadens principer.

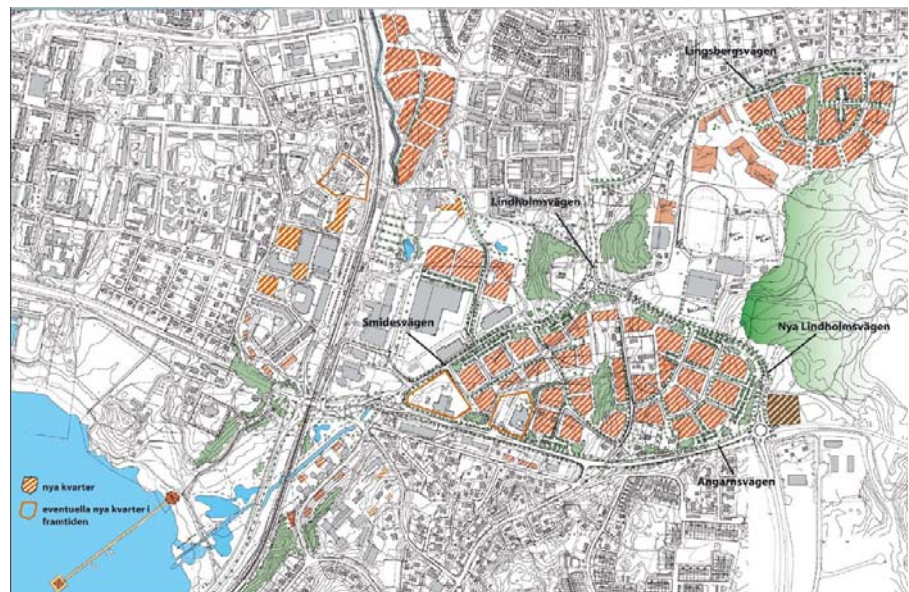
Gällande detaljplaner



Delar av programmet ingår i avstyckningsplanen A133.

Strukturplan för centrala Vallentuna

Kommunfullmäktige antog 2005 12 19 en strukturplan för centrala Vallentuna. I strukturplanen anges riktlinjer för kommande detaljplanering i området.



Strukturplanen för centrala Vallentuna.

Enligt strukturplanen ska Vallentunas centrala delar utvecklas med den traditionella svenska småstaden som förebild. Ny bebyggelse ska knyta samman områden på båda sidor om Roslagsbanan.

I strukturplanen kompletteras det befintliga gatunätet så att de centrala delarna av Vallentuna knyts ihop till en sammanhängande stadsbygd. De nya och gamla gatorna skapar ramarna för en kvartersstruktur med måttligt stora kvarter. Olika hustyper och verksamheter blandas. I området norr om Angarnsvägen föreslås bebyggelse i tre till fyra våningar blandad med två våningsbebyggelse.

I strukturplanen föreslås en förtätning längs Åbyholmsvägen. Strukturplanen anger att särskild varsamhet krävs vid utformning av ny bebyggelse i anslutning till Åbyholms gård. Väster om Åbyholmsvägen bevaras ett naturområde. Åbyholmsvägens karaktär med stenmurar avses bevaras som lokalgata vid fortsatt utbyggnad.

I hela området norr om Angarnsvägen uppskattas den möjliga bostadsutbyggnaden till omkring 750-950 lägenheter.

Bostadsbyggnadsprognos 08A

I kommunens bostadsbyggnadsprognos anges en ungefärlig utbyggnadstakt av bostäder i kommunen. För området Åbyholmsvägen anges en möjlig utbyggnad med 150 bostäder.

BESLUT OM PLANLÄGGNING FÖR BOSTADSBEBYGGELSE

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2008-05-17 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att detaljplanera området runt Åbyholmsvägen.

UTGÅNGSPUNKTER FÖR DETALJPLANEN

Bebyggelse

Bebyggelsen i området är småskalig och består av äldre och nyare villor. Området får karaktär av kulturmiljön kring Åbyholms gård och stenmurarna längs Åbyholmsvägen. Det finns 12 villor längs Åbyholmsvägen. Bebyggelsens ålder sträcker sig från tidigt 1800-tal (Åbyholms gård) till nutid. Byggnaderna är i en till två våningar. Fasaderna är utförda i stående träpanel eller i ljus puts. Samtliga byggnader har sadeltak med tegelpannor.

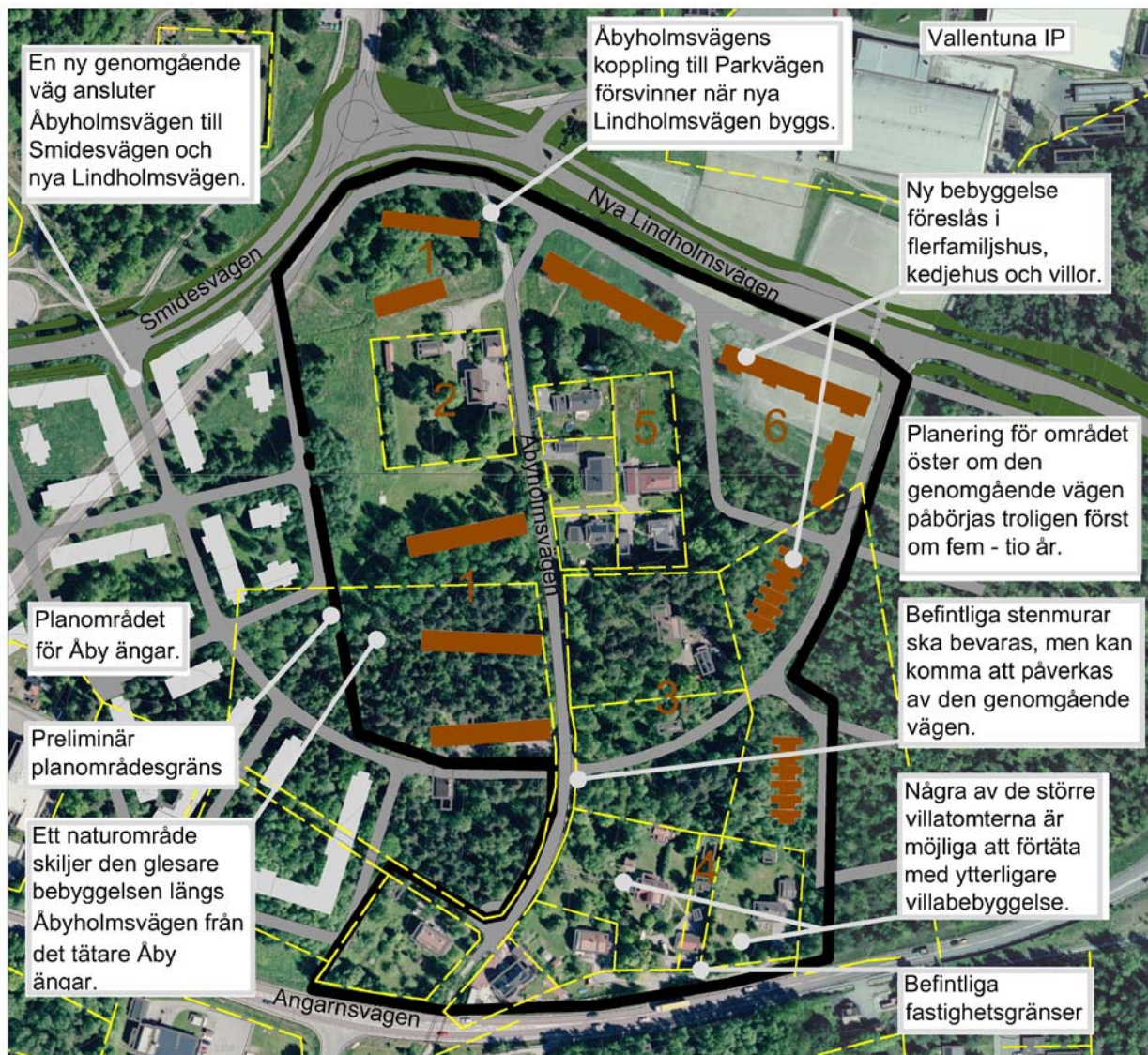


Åbyholms gård från Åbyholmsvägen

Föreslagna förändringar

En ny genomgående väg (Lokalgata A) blir ny tillfart till Åbyholmsvägen och de omgivande områdena. Den nya vägen angörs från Smidesvägen och den planerade sträckningen av nya Lindholmsvägen.

Längs Åbyholmsvägen föreslås en förtätning med villor, radhus och mindre flerfamiljshus. Öster om Åbyholmsvägen mot nya Lindholmsvägen och Lokalgata A föreslås nybyggnation med radhus och flerfamiljshus. Denna del av programområdet är i dag skog och en del av grusplanen vid Vallentuna IP. Totalt bedöms programområdet kunna innehålla ca 150 nya bostäder.



Exempel på hur programområdet kan förtätas.

Område 1 på kartan

Väster om Åbyholmsvägen sluttar terrängen kraftigt. I detta område föreslås att ett antal flerfamiljshus uppförs. Om husen byggs längs med sluttningen kan terrängen utnyttjas så att byggnaderna får två våningar mot Åbyholmsvägen medan de mot parkstråket i väster har fyra våningar. Detta område bedöms kunna innehålla 70 - 75 lägenheter. Vid utformning av byggnader i området är det särskilt viktigt att hänsyn tas till kulturmiljön vid Åbyholms gård.

Område 2

Åbyholms gård har ett kulturmiljövärde. I planarbetet ska det utredas om det finns behov av att införa skydd mot förändring av bebyggelsen.

Område 3

Öster om Åbyholmsvägen finns två fastigheter med äldre villabebyggelse som är möjliga att förtäta med småhus. En av fastigheterna delas av Lokalgata A. Delar av fastigheten bör dock kunna utnyttjas för bebyggelse.



Befintlig bebyggelse i område 3.

Område 4

I den södra delen av området, mot Angarnsvägen, finns tre fastigheter som är möjliga att förtäta med enstaka villor. Ny bebyggelse är beroende; av att tillfart kan ordnas inom området, skyddsavstånd till Angarnsvägen med avseende på risk och buller, utformningen av Lokalgata A m m. För att möjliggöra en bra bebyggelse och en effektivare markanvändning föreslås att en fastighetsplan upprättas för området. Fastighetsplanen styr då utformningen av tillkommande fastigheter.

Område 5

Ytterligare en villa skulle kunna inrymmas på fastigheten Åby 1:145. Infart och avgränsning av tomten behöver dock utredas.

Område 6

I den norra delen av området, mot nya Lindholmsvägen och Lokalgata A föreslås ny bebyggelse med flerfamiljshus och/eller radhusbebyggelse i tre – fyra våningar. Området antas kunna innehålla 70-75 lägenheter.

Utformning

Tillkommande villatomter bör vara mellan 1000 och 1200m². Den totala byggnadsarean (den area som byggnaderna upptar på marken) föreslås vara ca 200 m² för en fastighet om 1200 m². Byggnadsarean kopplas till storleken på tomten.

Byggnadshöjderna för flerfamiljshus föreslås högst vara fyra våningar. Mot Åbyholmsvägen begränsas byggnadshöjden till två våningar.

För villor gäller att två parkeringsplatser ska inrymmas per/fastighet. För flerbostadshus gäller de riktlinjer som anges i strukturplanen för centrala Vallentuna. Delar av flerfamiljshusens parkeringsbehov ordnas på gata på kvartersmark. I de områden där terrängen sluttar kraftigt bör det utredas om det är möjligt att inrymma parkering under mark. Parkering på lokal-gata är i huvudsak till för besöksparkering.

Fritid och rekreation

I programområdet bedriver NSF (Nykterhetsrörelsens scoutförbund) scoutverksamhet i Åby Scoutgård på Åbyholmsvägen (1:126).

Vallentuna idrottsplats med ett stort utbud av aktiviteter finns ca 200 m från planområdet. Programområdet ligger även nära naturområdet kring Angarnssjöängen.

I och med den föreslagna nybyggnationen rivs den byggnad som Åby Scoutgård nyttjar.

Vägar, gång- och cykelvägar

Biltrafiken på Åbyholmsvägen är begränsad. Vägen är smal och saknar genomfartsmöjligheter. Åbyholmsvägen har tidigare varit en del av landsvägen till och från Stockholm. När Angarnsvägen byggdes om under 1970-talet stängdes Åbyholmsvägen förbindelse söderut. I dag angörs Åbyholmsvägen från Lindholmsvägen. Två fastigheter har dock fortfarande tillfart från Angarnsvägen.

Vid vändplanen i slutet av Åbyholmsvägen finns en planskild gångpassage under Angarnsvägen. Åbyholmsvägen är ett viktigt gång- och cykelstråk till Vallentuna IP för de som bor söder om Angarnsvägen.

Föreslagna förändringar

I strukturplanen redovisas nya gator som anknyter till det befintliga vägnätet.

Smidesvägen förlängs till korsningen Lindholmsvägen/ Parkvägen och kopplas samman med nya Lindholmsvägen som sträcker sig österut till cirkulationsplatsen vid Arningevägen.

Lindholmsvägen söder om Parkvägen försvinner i samband med att området Åby ängar, väster om Åbyholmsvägen, bebyggs. Vid anläggandet av nya Lindholmsvägen kommer Åbyholmsvägens anslutning till Parkvägen att försvinna.

Utbyggnaden av Smidesvägen och nya Lindholmsvägen startar vintern 2009.

Mellan nya Lindholmsvägen och Smidesvägen anläggs en ny genomgående gata, Lokalgata A, som fungerar som tillfart för Åbyholmsvägen och de omgivande bostadsområdena. Lokalgata A ska kantas av trädplanteringar och längs gatan ska det finnas kantstensparkering. Gatan ska utformas så att den inte inbjuder till höga hastigheter.

I detaljplanen för Åbyholmsvägen planläggs den östra delen av Lokalgata A, mellan Åbyholmsvägen och nya Lindholmsvägen. I detaljplanen för Åby ängar planläggs den västra delen, mellan Smidesvägen och Åbyholmsvägen.

Åbyholmsvägen karaktär ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Trädplanteringar längs Åbyholmsvägen är därför inte aktuellt. När Åbyholmsvägens anslutning till Parkvägen försvinner kommer vägen i stället anslutas till en intern uppsamlingsgata parallell med den nya Lindholmsvägen.

Av trafiksäkerhetsskäl är det angeläget att ta bort alla direktut-farter mot Angarnsvägen. För de fastigheter som har direktut-farter mot Angarnsvägen ska tillfart istället ordnas inifrån om området.

Natur

Området kring Åbyholmsvägen är lummigt och grönt. Växtligheten har tillåtits växa sig vild på några av de äldre villatomterna. De obebyggda delarna består av tät blandskog.

I den norra delen av programområdet, strax söder om Parkvägen, finns ett område med torrängsflora. Floran har uppkommit på gamla ditlagda jordmassor. Inga sällsynta växter har påträffats i området. Den föreslagna bebyggelsen innebär att lokalen för torrängsfloran troligen försvinner.

Några av fastigheterna har stenmurar i fastighetsgränserna. Enligt miljöbalken har stenmurar i jordbruksmark ett sk generellt biotopskydd. Stenmurar kan vara boplats för en mängd insekter och djur. I planarbetet ska det undersökas om murarna längs Åbyholmsvägen omfattas av detta skydd. Det är tveksamt om området längs vägen räknas som jordbruksmark.



Stenmurar längs Åbyholmsvägen.

Murarna har dock ett stort miljöskapande värde och bör bevaras i största möjliga utsträckning. Om någon del av en mur behöver tas bort ska den i så fall flyttas till en lämpligare plats.

I delar av området finns berg i dagen. En del ligger i den föreslagna sträckningen av Lokalgata A. Där kommer det att krävas en del sprängningsarbeten. Förslagsvis utnyttjas sprängstenen för att bygga nya murar i anslutning till de nya flerfamiljshusen i området.

Den västra delen av programområdet bevaras som naturområde. Bebyggelsen kring naturområdet begränsas så att ett sammanhängande naturstråk bildas. Området blir en del av en grönkil från Angarnssjöängen in i centrala Vallentuna. I det fortsatta planarbetet ska växtligheten i det föreslagna parkområdet inventeras.

Landskap

Tydliga drag i landskapet kring Vallentuna är dalgången från Ormsta ned mot Vallentuna sjön. Den nya bebyggelsen kommer att uppföras i två till fyra våningar längs dalgångens västsluttning. Bebyggelsen kommer därför inte bli högre än den skog som avgränsar det stora öppna landskapsrummet kring Vallentuna sjön.

Service

Livsmedelsbutiker, skolor och annan service finns i närområdet. Avståndet till Vallentuna centrum är ca 700 m.

I detaljplanen för Åby ängar planeras för en förskola vid Åbyholmsvägen.

Kulturhistoria/ fornlämningar

Åbyholms gård är en av Vallentunas bäst bevarade gårdsbildningar och utgör en värdefull kulturmiljö i centrala Vallentuna. Gården är troligen från början av 1800-talet. Byggnaderna har haft olika funktioner i det gamla Vallentuna, bl a skjutsställe och krog. På gården har även häradsting hållits.

I planarbetet ska det utredas om det finns anledning att införa särskilda skyddsbestämmelser med hänsyn till gårdens kulturhistoriska värde.

På fastigheten Åby 1:14 ligger ett torp. Torpet har genomgått omfattande ombyggnationer under nittonhundratalet. Torpets kulturhistoriska värde ska utredas under planarbetet.

En arkeologisk förundersökning har gjorts av området 2006. En slutundersökning gjordes av en fornlämning RAÄ 522 som ligger inom programområdet. Invid den utgrävda fornlämningen har det vid en tidigare inventering påträffats slagg (RAÄ 42). Det kan vara indikationer på att någon typ av metallhantering funnits i området. Förutsättningarna för RAÄ 42 ska klarläggas ytterligare i planarbetet. Troligen ligger RAÄ 42 i ett område öster om Åbyholmsvägen som inte kommer att exploateras.

Störningar/ risker

Delar av området är bullerstört p g a närheten till Angarnsvägen. I det fortsatta planarbetet kommer bullret att kartläggas.

Angarnsvägen som passerar i direkt anslutning till programområdet är klassad som en primär transportled för farligt gods.

En övergripande riskutredning upprättades av Tyréns 2005-05-13. Slutsatsen i riskanalysen var att det borde vara möjligt att bygga bostäder inom 25 m från Angarnsvägen. En fördjupad riskanalys för området kommer att tas fram inför samråd om förslag till detaljplan.

Teknisk försörjning

VA

Allmänt dricksvatten och spillvatten finns i södra delen av Åbyholmsvägen och i Angarnsvägen. Fastigheterna i norra delen av området är anslutna till allmänt dricksvatten och spillvatten i Lindholmsvägen och har enskilda/ samfällda VA-ledningar förlagda i Åbyholmsvägens norra del.

Dagvatten

Området saknar ett utbyggt dagvattennät. Dagvatten ska om möjligt omhändertas lokalt. Dagvattenfrågan kommer att utredas ytterligare under planarbetet. En möjlighet är att anlägga en dagvattendamm i en naturlig lågpunkt i naturområdet.

Ei

Elnätets kapacitet i området kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Fjärrvärme

Genom programområdet är en fjärrvärmeledning dragen. Fjärrvärmeledning passerar norr om Åbyholmsegård och kan komma att behöva flyttas när området byggs ut.

Genomförande och ekonomiska frågor

Kommunen ska vara huvudman för lokalgator inom planområdet. Kommunen bygger ut och ansvarar för drift och underhåll av vägar.

Kostnader för vägutbyggnad regleras genom exploateringsavtal med exploatörerna. Kommunen har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna i de områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Ersättningen avser kostnader för byggande och förbättring av gator och andra allmänna platser.

Som underlag för beslut om uttag av gatukostnader görs en gatukostnadsutredning. Samråd och utställning av gatukostnadsutredningen görs parallellt med detaljplanen

Planområdet ska anslutas till det allmänna verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. För anslutning till det allmänna VA-nätet utgår avgift enligt taxa som är fastställd av kommunfullmäktige. Roslagsvatten debiterar fastigheterna kostnaderna när en förbindelsepunkt för respektive fastighet upprättats. För tillkommande bebyggelse sker debitering i samband med bygglovgivning.

Den föreslagna utbyggnaden med nya bostäder och vägar är inte möjlig att anpassa till befintliga fastighetsgränser. Den befintliga fastighetsstrukturen i området kommer därför att behöva förändras när detaljplanen genomförs.

För att tillskapa ändamålsenliga fastigheter och en effektiv användning av marken i programområdet föreslås att det parallellt med detaljplanen upprättas en fastighetsplan. Fastighetsplanen föreslås reglera utformningen av fastigheterna i delar av planområdet.

En fastighetsplan underlättar genomförandet av en detaljplan då den ger möjlighet att begära inlösen av de delar av befintliga fastigheter som ska bilda nya fastigheter.

Fastighetsbildning sker när fastighetsägaren ansöker om sådan hos lantmäterimyndigheten. Den fastighetsägare som äger den största delen av den nya fastigheten har då rätt att förvärva de delar som ska bilda den nya fastighet.

Om inte en överenskommelse om ersättningar har slutits mellan parterna gör Lantmäteriet en värdering av lottens värde vid fastighetsbildningen.

Kostnader i samband med fastighetsbildning ansvarar fastighetsägarna för. Fastighetsbildning genomförs av Lantmäteriet.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) ska en miljöbedömning av planer och program göras, om deras genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan på grund av att området tas i anspråk för bl a industriändamål, köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse. Om en miljökonsekvensbeskrivning upprättas ska bestämmelser i 6 kap miljöbalken om samråd respektive miljökonsekvensbeskrivningens innehåll tillämpas.

Detta innebär att behov av miljökonsekvensbeskrivning finns om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, då område för sammanhållen bebyggelse föreslås inom planområdet.

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

Kommunens preliminära ställningstagande

Planens huvudsakliga påverkan består i att den kan påverka områdets kulturmiljö genom att planen omfattar kulturhistoriskt intressanta objekt. Planen omfattar även ianspråktagande av oexploaterad naturmark.

Med avseende på att planområdet inte innehåller några dokumenterade särskilt värdefulla naturvärden och att berörd forn lämning RAÄ 522 avlägsnats, bedöms planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan med avseende på dessa aspekter.

I det fortsatta planarbetet rekommenderas dock att hänsyn tas till kulturhistoriskt intressanta objekt som inte undersökts eller avlägsnats (fornlämning RAÅ 42, befintliga stenmurar och Åbyholms gård).

En torrängsflora kan beröras av utbyggnaden men då inga sällsynta växter påträffats i torrängsfloran är den preliminära bedömningen att en påverkan på torrängen ej förväntas ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Utifrån tillgänglig information bedöms påverkan på hälsa och miljö i form av risker med farligt godstransporter, buller och dagvatten inte heller vara av betydande art. I det fortsatta planarbetet bör dock detta säkerställas och en bullerutredning och en platsspecifik fördjupad riskanalys utföras.

Påverkan på rekreation och friluftsliv samt på luft bedöms vara marginell.

Identifierad miljöpåverkan bedöms sammantaget inte vara av den omfattningen att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Föreslagen detaljplan behöver därmed inte genomgå någon miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken behöver således ej upprättas. En översiktlig beskrivning av planens inverkan på miljön bör dock göras för att integrera miljöaspekterna i planen och finna möjligheter till miljöanpassade lösningar. Beskrivning av planens inverkan på miljön bör behandla buller, risker, kulturmiljö, dagvatten och naturmiljö.

Slutsatsen av bedömningen är således, att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan och någon särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. I kommande detaljplan kommer dock planens inverkan på miljön att belysas - vid behov med stöd av utredningar rörande störningar och risker samt eventuella andra utredningar som kan erfordras med hänsyn till vad som framkommer under planprocessen.

DETALJPLANEPROCESSEN

Berörda fastighetsägare m.fl. ges tillfälle att ta del av förslaget och lämna synpunkter under planprocessen.

Programsamråd

Projektet befinner sig nu i det inledande programskedet, då ett första samråd sker med bl.a. berörda grannar och länsstyrelsen. En redogörelse för programsamrådet upprättas där inkomna synpunkter redovisas.

Samrådsförslag

Efter att synpunkter från programskedet inhämtats upprättas ett förslag till detaljplan med plankarta och beskrivning. Förslaget remitteras till berörda grannar, myndigheter och andra som kan ha intresse av förslaget. En samrådsredogörelse upprättas där synpunkterna och eventuella ändringar av förslaget redovisas. Ett förslag till fastighetsplan och ett förslag till gatukostnadsutredning upprättas och samråds med berörda på samma sätt som förslag till detaljplan.

Utställningsskede

Detaljplaneförslaget, förslag till fastighetsplan och förslag till gatukostnadsutredning ställs ut för granskning. Det remitteras till berörda grannar, myndigheter och andra som kan ha intresse av förslaget. Inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras i ett utlåtande.

Antagandeskede

Detaljplanen, fastighetsplanen och gatukostnadsutredningen ska därefter godkännas av samhällsbyggnadsnämnden samt antas av kommunfullmäktige. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga kommunfullmäktiges beslut.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Kristina Gewers
Plan & exploateringschef

Oskar Pihl
Planarkitekt