



Exploateringsplan 2012-2014

1 Förutsättningar

1.1 Allmänt

Exploateringsplanen omfattar detta dokument samt kalkyler för bostadsexploateringen och arbetsplatsexploateringen. Förslag till Kommunplan 2012-2014 och Bostadsbyggnadsprognosen 11A ligger till grund för exploateringsplanen. Beslut om kommunplanen förväntas bli taget i kommunfullmäktige under hösten 2011.

Den planerade utbyggnadstakten är hög under perioden, 250-400 lgh/år. Utvecklingen i centrala Vallentuna med ny bostadsbebyggelse (ca 100 lgh/år) pågår under perioden.

Inkomster och utgifter för varje projekt i exploateringsplanen ger en grov uppfattning om exploateringsverksamhetens ekonomiska utfall. Kostnadsuppgifter som finns redovisade i detta dokument är relaterade till kostnadsläget i augusti 2011.

Infrastrukturanläggningar finansieras antingen av exploatörer genom tecknande av exploateringsavtal, via enskilda fastighetsägare eller av kommunen.

Investeringar i lokaler för undervisning, förskola och vård finansieras genom avtal med respektive huvudman.

1.2 Vägar, kollektivtrafik

Utbyggnad av det statliga vägnätet krävs för en fortsatt tillväxt i kommunen. En kommande utvärdering av Väsbyvägen och pågående ombyggnad av Vallentuna trafikplats är exempel på projekt som staten genom Trafikverket är ansvarig för. För Vallentuna trafikplats kommer kommunen att behöva tillskjuta investeringsmedel för delfinansiering av utbyggnad och omläggning av ingående lokala vägar och GC-stråk.

Kommunens väginvesteringar för att klara den planerade utbyggnaden av bostäder och arbetsplatser på både lång och kort sikt beräknas kunna finansieras inom exploateringsverksamheten.

1.3 Vatten- och avloppsförsörjning

Från den 1 april 2004 sköts den kommunala VA-verksamheten i Vallentuna kommun av Roslagsvatten AB. Anläggningarna ägs av Vallentunavatten AB som är ett dotterbolag till Roslagsvatten AB. Beslut om investeringar och avgifter hanteras av Vallentunavattens styrelse och av kommunfullmäktige i Vallentuna.

Vallentuna förses med dricksvatten från kommunalförbundet Norrvattens vattenverk Görvålnverket i Järfälla kommun. Kommunen är medlem i kommunalförbundet Käppalaförbundet för rening av spillvatten från Vallentuna och Orkesta församlingar. Lokala reningsverk finns idag i Frösunda, Ekskogen och Kårsta. Reningsverken i Kårsta och Ekskogen är i gott skick. För att lösa vattenförsörjningen i Kårsta lades i början av 90-talet en dricksvattenledning utmed Roslagsbanan. Samtidigt lades en

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA
BESÖK: TUNA TORG 2
TFN: 08-587 850 00 · FAX: 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE





tryckspiledning på samma sträcka som möjliggör att lägga ned de lokala reningsverken när detta är ekonomiskt och miljömässigt motiverat.

Spillvatten från Karby/Brottby renas i Roslagsvattens reningsverk Margretelundsverket. Vatten- och avloppsledningar är förlagda i Garnsviken.

Norrvatten har påbörjat planeringen för en ny vattenledning till Norrtälje som kommer att gå från Vallentuna centrum via Karby-Brottby. Ledningen beräknas vara i drift tidigast 2015. Denna nya ledning innebär nya möjligheter för VA-försörjning av Karby-Brottbyområdet eftersom kapaciteten i nuvarande ledning till Margretelund är begränsad.

1.4 Omvandlingsområden

I kommunen finns ett antal fritidshusområden som stegvis omvandlas till områden för permanentboende. I och med detta ställs andra krav på vägar, VA och bygggrätt etc. Tätortsnära områden såsom Skoga, Tingvalla, Upprätta-Lingsberg, Haga 3 och Nyborg detaljplaneras och byggs ut avseende vägar och VA.

Under planeringsperioden planeras kommunala vägar och/eller VA-nät att anläggas i Skoga, Upprätta-Lingsberg, Haga 3 och Tingvalla.

1.5 Arbetsplatsområden

För etablering av industri-, kontors- och handelsarbetsplatser efterfrågas lägen med goda kommunikationer. För handel krävs dessutom bra skyltlägen. I första hand bör markområden kring Vallentuna tätort och utmed Arningevägen beredas för etableringar. På sikt kan nya etableringar längs Väsbyvägen mot E4-stråket och längs E18 tillgodose behovet av nya arbetsområden. En översyn av framtida arbetsplatsområden har gjorts vid översiktsplanarbetet.

Mark som är detaljplanelagd för nya verksamheter finns endast i mycket begränsad omfattning kvar i Fågelsången.

Kommunens kostnader för att bygga ut infrastruktur i områdena har finansierats via markförsäljning.

Vid Roslagsstoppet, i Okvista och i Bällstaberg finns viss privatägd planlagd mark för ytterligare etableringar.

Kommunen har förvärvat mark av Stockholms stad i anslutning till arbetsplatsområdena Karby och Okvista. Planläggning av Karby 2 och Okvista 5 för ny arbetsplatsetablering avses påbörjas under planeringsperioden.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA
BESÖK: TUNA TORG 2
TFN: 08-587 850 00 · FAX: 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE





2 Exploateringsområden

2.1 Allmänt om planeringsperioden

Enligt kommunstyrelsens förslag till kommunplan 2012-2014 ska planeringen för bostadsbyggande vara fortsatt hög under perioden.

Bostadsbyggandet kommer bl.a. att ske i de centrala delarna av Vallentuna, Nyby, Gustavslund, Bällstaberg, Uthamra strand, Tegelbruket, Skoga, Påtåker och i Kulla i Lindholmen. De flesta av de områden som bebyggs under planeringsperioden är redan påbörjade och/eller överenskomna med olika intressenter.

För att kunna genomföra utvecklingen i centrala Vallentuna enligt de riktlinjer som är fastställda av kommunfullmäktige behöver infrastrukturen utvecklas. Under planeringsperioden kommer anläggande av nya gator samt gång- och cykelvägar att fullföljas. Detta finansieras av kommande bostadsbebyggelse i centrala Vallentuna. Två exploateringsprojekt håller samman övergripande utgifter och inkomster i centrala Vallentuna, 1167 och 1170.

Utgifter och inkomster för exploateringsverksamheten beräknas vara i balans under planeringsperioden. Detta kan dock variera över åren.

Nedan följer en kort beskrivning av varje projekt.

2.2 Arbetsplatsexploatering

1101 Västra Rosendal

Detaljplanen för området tillåter för närvarande kontor och industri. Arbete med en detaljplaneändring har påbörjats men vilar. Beslut om inriktning för det fortsatta planarbetet behöver fattas.

1104 Okvista 4

Markområdet ligger söder om Okvistavägen och öster om Arningevägen. Inriktningen för området var planläggning för arbetsplatsetableringar (ca 200 000 kvm kvartersmark). Området ägs av Vallentuna kommun och Stockholms stift.

Detaljplaneringen avbröts i början av 2009 med hänvisning till pågående arbete med översiktsplanen.

1115 Stationsområdet Vallentuna

En utredning har genomförts avseende utvecklingen av stationsområdet i centrala Vallentuna.

1177 Nytt bibliotek och kulturhus i Kommunhusparken

Detaljplanen möjliggör en ny byggnad om ca 4500 m² i Vallentuna centrum. Bibliotek och kulturhus ska, förutom bibliotek, inrymma café, utställningslokaler, samlingssal, ett underjordiskt garage samt kontorslokaler för kultur – och fritidsförvaltningarna. Byggnaden ska bli ett nytt landmärke i centrala Vallentuna. Genomförandet av detaljplanen har påbörjats under våren 2010 och slutförs under 2012.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA
BESÖK: TUNA TORG 2
TFN: 08-587 850 00 · FAX: 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE





XXXX Okvista 5

Området ligger söder om Angarnsvägen och öster om Okvista 3. Okvistavägen avses förlängas och få en ny anslutning till Angarnsvägen. Marken har förvärvats av Stockholms stad. Beslut om inriktning för planarbetet behöver fattas.

XXXX Karby 2

Området ligger mellan nuvarande arbetsområde Karby 1 och E18. Omfattningen av områdets utbredning ska studeras med hänsyn till befintliga bostäder och skjutbana. Marken har förvärvats av Stockholms stad. Beslut om inriktning för planarbetet behöver fattas.

2.3 Bostadsexploatering

Västra Vallentuna

1146 Mörbyvägen Ö

Utbyggnad av bostadshus och parkeringshus med butikslokaler är klar. Parkeringshuset förvaltas av Vallentuna centrum AB.

Kommunen har förskotterat ca 105 parkeringsplatser i det nya parkeringshuset för kommande parkeringsbehov i centrum. Platserna upplåts mot ersättning vid exploateringar.

1179 Källvägen

Fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:82 har förvärvats av en privat exploatör för att uppföra ett bostadshus med ca 20 lägenheter. Detaljplanen har vunnit laga kraft och utbyggnad ska starta hösten 2011.

1107 Vallentuna Centrum

Området bedöms rymma ca 25 lägenheter, samt lokaler för handel och kontor. Området ägs av Vallentuna kommun. Vallentuna centrum AB kommer att förvärva den s.k. Tärningstomten. Detaljplan förväntas kunna antas under början av 2012.

XXXX Norra centrumtomten

Området bedöms rymma ca 100 – 150 lägenheter, förskola samt lokaler för handel i bottenvåningarna. Området ägs av Vallentuna kommun. Vallentuna centrum AB har en option på förvärv. Planarbete påbörjas tidigast 2012.

1182 Gärdesvägen

Området bedöms rymma ca 50 lägenheter, eventuellt med lokaler för handel i bottenvåningarna. Planarbete påbörjas 2016. Området ägs av Vallentuna kommun.

1187 Fornminnesvägen

Området bedöms rymma 24 lägenheter i form av trygghetsboende i hyresrätter. Marken ägs av Össebyhus. Detaljplan förväntas kunna antas i slutet av 2011.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA
BESÖK: TUNA TORG 2
TFN: 08-587 850 00 · FAX: 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE





1145 Nyby

Området rymmer 210 bostäder i villor och gruppbyggda småhus, en förskoletomt och en tomt för förskola/vårdboende. Plangenomförandet är reglerat i exploateringsavtal med SMÅA, Riksbyggen och Skanska. Utbyggnad av bostäder pågår av Riksbyggen och Skanska. SMÅA har färdigställt bostäder under 2008.

1140 Lindöberg

Ett exploateringsavtal som reglerar plangenomförandet tecknades med markägaren 1999. Bostäderna är färdigbyggda. I området återstår byggrätter för kontor och hotellanläggning i anslutning till klubbhuset. Det är osäkert när dessa byggnationer startar.

Nordöstra Vallentuna

1153 Tegelbruket

Tegelbruket är ett område mellan Roslagsbanan och Åby gårde samt norr om Åby gata. Marken ägdes tidigare av Norrortstomter AB och kommunen. Exploateringsavtal är tecknade med Besqab, Seniorgården, Aros Bygg och Förvaltning och kommunen för att möjliggöra byggnation av ca 12 lägenheter i små flerfamiljshus, ca 35 seniorbostäder och ca 80 småhus i grupp. Detaljplanen vann laga kraft 2008. Seniorgårdens och Aros Byggs hus är uppförda. Uppförande av Besqabs bostäder pågår.

Kostnader för kommunal gata, GC-väg m.m. ska föras på projekt 1167 och intäkter i form av exploateringsbidrag och markförsäljning ska föras på projekt 1170.

1171 Telluskvarteren

Telluskvarteren omfattas av riktlinjerna för utveckling av centrala Vallentuna. Planområdet omfattar Tellusbyggnaden, ny bostadsbebyggelse, ny park, en förlängning av Åby gata samt en ny förbindelse mellan infartsparkeringen norr om Vallentuna station och Åby gata. I riktlinjerna för centrala Vallentuna anges vikten av ett gatunät som kompletterar det befintliga och knyter ihop olika delar av centrala Vallentuna till en sammanhängande stadsbygd. Inriktningsbeslut för området togs under hösten 2008. Detaljplanering har påbörjats och avtalsdiskussioner pågår. Kommunen, Vatellus, Knowledgeg Intra och Kattholmen är markägare.

Plankostnader förs på projektet medan gatubyggnadskostnader, exploateringsbidrag och försäljningsintäkter förs på 1167 respektive 1170.

1176 Åby ängar (etapp 1 och 2)

Området öster om Smidesvägen omfattas av riktlinjer för utveckling av centrala Vallentuna. Åby ängar föreslås byggas ut etappvis med ca 440 bostäder i form av flerbostadshus, 3-4 våningar med vindsvåning, samt i stadsradhus, 2 våningar med vindsvåning. Kommunen är den största markägaren i området men Bra Bil, Södra Roslagens Brandförsvaret och några andra privata markägare finns också. Ramavtal har tecknats med fyra byggföretag. Ramavtalet godkändes i Samhällsbyggnadsnämnden 2008-04-01. Programsamråd har genomförts.

Plankostnader förs på projektet medan gatubyggnadskostnader, exploateringsbidrag och försäljningsintäkter förs på 1167 respektive 1170.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA
BESÖK: TUNA TORG 2
TFN: 08-587 850 00 · FAX: 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE





1126 Åbyholmsvägen

Området kring Åbyholmsvägen ingår i det område som omfattas av riktlinjer för centrala Vallentuna. Vid Åbyholmsvägen planeras för ca 150 lägenheter i form av flerbostadshus med 2-4 våningar samt småhusbebyggelse i 2 våningar. Marken ägs i huvudsak av privata fastighetsägare.

Programsamråd har genomförts under hösten 2008. Ramavtal ska tecknas.

Plankostnader förs på projektet medan gatubyggnadskostnader, exploateringsbidrag och försäljningsintäkter förs på 1167 respektive 1170.

1167 Centrala Vallentuna infrastruktur utgifter

De centrala delarna av Vallentuna ska bebyggas i enlighet med de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutade i november 2005. Investeringarna i ny infrastruktur (gator GC-vägar m.m.) är till nytta för alla nya områden inom centrala Vallentuna. Kostnaderna för dessa kommer därför att samlas därför i detta projekt.

Smidesvägens och Nya Lindholmsvägens anslutning till Lindholmsvägen har byggts de senaste åren. Åby Gata kommer att förlängas och nya gång- och cykelstråk kommer att anläggas.

1170 Centrala Vallentuna infrastruktur intäkter

För att finansiera den nya infrastrukturen i centrala Vallentuna ska byggherrarna betala exploateringsbidrag till kommunen. Det går inte att särskilja nyttan för varje byggherre för varje del av tillkommande anläggningar. Byggherrarna förväntas därför bidra i förhållande till deras kommande byggrätt/markinnehav. Intäkter från försäljning av kommunal mark ska också föras på detta projekt.

Under perioden förväntas intäkter komma från i första hand Åby ängar, Åbyholmsvägen och Telluskvarteren.

1169 Våtmarkspark

Vid Ormstaåns utlopp i Vallentunasjön planeras för en våtmarkspark för rening av dagvatten m.m. Kostnaden för detta föreslås fördelas mellan tillkommande bebyggelse i centrala Vallentuna, Vallentunavatten och kommunala investeringsmedel.

1137 Gustavslund

Området är planerat för ca 90 bostäder i form av gruppbyggda småhus och för en viss förtätning av befintlig bostadsbebyggelse längs Lingsbergsvägen. Kommunen, NCC och Vallentunavatten har tecknat ett exploateringsavtal genom vilket NCC har övertagit kommunens tomtmark. Detaljplanen vann laga kraft i början av 2007. Utbyggnad av vägar och VA-anläggning är klar. Utbyggnad av bostäder pågår.

1132 Upprätta-Lingsberg

Detaljplanen för området överklagades 2009 och ligger nu för beslut hos regeringen. Området är ett omvandlingsområde med otillfredsställande VA-förhållanden. Nya vatten- och avloppsledningar till området ska byggas. Vallentunavattens kostnader för överföringsledningar för vatten och avlopp samt för det interna VA-nätet planeras att täckas av anslutningsavgifter från Upprätta-Lingsbergs fastighetsägare och med ett

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA
BESÖK: TUNA TORG 2
TFN: 08-587 850 00 · FAX: 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE





bidrag från kommunens exploateringsverksamhet (intäkter från tomtförsäljning i Gustavslund). Särtaxa kommer att användas vid debitering av anslutningsavgifter.

1125 Haga 3

Planuppdrag gavs i februari 2008. Haga 3 är ett tätortsnära omvandlingsområde med bra läge. De största fastighetsägarna i området är NCC och kommunen som tillsammans äger ungefär halva området. Övriga fastigheter ägs i huvudsak av enskilda fastighetsägare. Programsamråd har genomförts.

Området föreslås bebyggas med friliggande småhus med tomter på minst 1200m². Vid en exploatering av området kommer nya vägar att behöva anläggas.

Finansieringen av kostnaderna för plangenomförande beräknas att ske genom planavgifter, gatukostnadsersättning och efter överenskommelser i exploateringsavtal med de större markägarna i området.

Sydöstra Vallentuna

1174 Hjälmssta

Hjälmsstaområdet ingår i det område som omfattas av riktlinjer för centrala Vallentuna. Området bedöms kunna rymma 50 nya bostäder. Marken ägs av kommunen och omfattar bl.a. skolområdet. Planarbetet avses starta 2013.

1164 Bällstaberg 3

Marken ägs av JM AB och den allmänna platsmarken av kommunen. Utbyggnaden är slutförd.

1123 Uthamra strand

Detaljplanen vann laga kraft 2006. Detaljplaneområdet inrymmer ca 200 bostäder, 130 villor och 77 gruppbyggda småhus. Ett 20-tal fastigheter finns som är permanent bebodda sedan tidigare. Utbyggnaden av VA-ledningar och gator är klar. Utbyggnad på tomtmark pågår.

1131 Bällstalund

Detaljplanen vann laga kraft 1998. Därefter har utbyggnad skett av området. Inom projektet skapades ekonomiskt utrymme för bygge av GC-bro över Bällstabergsvägen som nu är aktuellt i samband med dubbelspårsutbyggnaden. Kostnaden för GC-bron faller ut inom de närmaste åren.

1155 Skoga

Skoga är ett område öster om Roslagsbanan som gränsar till Täby kommun. Angränsande utbyggnad i Täby pågår. Detaljplan och gatukostnadsutredning antogs 2009. Utbyggnad av gata och VA-ledningar kommer att ske 2011.

1181 Nyborg

Nyborg är ett område öster om Roslagsbanan och Skoga som gränsar till Täby kommun. Området utgör ett omvandlingsområde som bedöms rymma ca 100 friliggande småhus. Programsamråd genomfördes 2009. För uttag av gatukostnader ska en gatukostnadsutredning upprättas.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA
BESÖK: TUNA TORG 2
TFN: 08-587 850 00 · FAX: 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE





1178 Bällstabergr 4

JM AB äger marken. Programsamråd genomfördes 2009. Området bedöms inrymma 50-talet småhus. Området ska förbindas med Nyborg genom en ny väg.

XXXX Kristineberg

JM AB, Stockholms stift och kommunen äger mark öster om Arningevägen som planeras för främst bostäder. Området studeras i en strukturplan. Detaljplanering beräknas starta 2012. Områdets bebyggande förutsätter en ny cirkulationsplats i korsningen Bällstabergrsvägen/Arningevägen.

1158 Tingvalla

Tingvalla är ett omvandlingsområde i västra Bällsta vid Vallentunasjön. Området är enligt gällande byggnadsplan avsett för fritidsboende. Flera fastighetsägare har önskemål att bygga nytt eller bygga till sina fastigheter. För detta krävs anslutning till kommunens VA-nät och ändrad detaljplan. För uttag av gatubyggnadskostnader upprättas en gatukostnadsutredning. Plansamråd genomfördes under hösten 2010.

1168 Påtåker

Påtåker Fastigheter AB äger Olhamra 1:53 som planeras för bebyggelse med styckebyggda småhus. Dessutom ingår några ytterligare fastigheter som ägs av privatpersoner. Området beräknas rymma ca 75 småhus. Området ligger sydost om Okvista arbetsområde. Vägar och annan gemensam mark avses ingå i en gemensamhetsanläggning. Området ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Genomförande pågår.

Lindholmen, övrigt MOF

1151 Kulla

Planen för SMÅA AB som äger Kulla 1:1 och ägarna av Lindholmen 2:1, 3:1 är att bygga bostäder. Området bedöms rymma ca 100 småhus. Detaljplanen vann laga kraft våren 2010. Exploateringsavtal har tecknats med markägarna och Vallentunavatten AB. Genomförande har påbörjats.

Kårsta och VAÖ

1135 Kårsta, Bergsjövägen

I området mellan Bergsjön och Roslagsbanan har planarbete pågått sedan 2003. Arbetet har varit vilande under lång tid. Samhällsbyggnadsnämnden har 2011 beslutat att avsluta det pågående arbetet.

1172 Ekskogen, Mälsta

Detaljplanering av ett område i Ekskogen har startat. Området bedöms rymma 20 villatomter på kommunal mark. Området kan anslutas till befintligt reningsverk. Arbetet är vilande i väntan på fördjupad undersökning av marken och efterföljande sanering.

1159 Karby, Brittass backe

Byggmästaren U J Johansson AB har köpt mark av kommunen och uppfört 22 bostäder i form av parhus. Anläggningarna har slutbesiktigats 2012.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA
BESÖK: TUNA TORG 2
TFN: 08-587 850 00 · FAX: 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE





1160 Karby, Lindvägen

Gastir AB köpte under 2009 fastigheten Karby 3:90 av AB Össebyhus och har en option på köp av en mindre del av fastigheten Karby 3:2 av kommunen för uppförande ca 30 bostäder i form av små radhus eller lägenheter. Detaljplanering påbörjas tidigast 2011.

XXXX Lussinge

Marken har förvärvats av Stockholms stad. Kommunen tillträdde som ägare i oktober 2010. Detaljplanering påbörjas 2013.

XXXX Grönlundsvägen

Marken ägs av Vallentuna kommun samt privat markägare. Området bedöms rymma ca 20 småhus. Detaljplanering påbörjas 2012.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

186 86 VALLENTUNA
BESÖK: TUNA TORG 2
TFN: 08-587 850 00 · FAX: 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE

