KS 2016.550

2018-01-30 REV 2018-02-15

REV 2018-04-10

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Gärdesvägen

OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETERNA VALLENTUNA PRÄSTGÅRD 1:69, 1:163 OCH 1:87 I VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900 I DESS LYDELSE EFTER 1 JANUARI 2015

D 20190717

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

FAKTA Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett instrument för kommunen att förverkliga den lokala bebyggelsepolitiken. En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas och hur byggnader, anläggningar och tomter får utformas inom ett visst område, det vill säga hur miljön avses förändras eller bevaras.

Kommunen har genom lagstadgat planmonopol, ensamrätt att utforma och anta planer inom sin geografiska gräns. I Vallentuna kommun handläggs planer av Samhällsbyggnadsförvaltningen och antas av Kommunfullmäktige. Processen för att ta fram en detaljplan och vad en detaljplan ska och får reglera anges i Plan- och bygglagen.

En detaljplan består alltid av en plankarta med tillhörande planbeskrivning. Det är plankartan som reglerar markanvändningen och bebyggelsen. Plankartan är juridiskt bindande i efterföljande bygglovprövningar och fastighetsregleringar. Planbeskrivningen är till för att förklara bakgrund, syfte, bestämmelser och genomförande samt konsekvenser av ett genomförande av detaljplanen.

Innehåll

1. Planhandlingar 8

1.1 Utredningar och bilagor 8

2. Planens syfte och huvuddrag 8

2.1 Plandata 9

2.1.1 Läge och areal 9

2.1.2 Markägoförhållanden 9

2.2 Ställningstagande om betydande miljöpåverkan 10

3. Planprocessen 11

3.1.1 Preliminär tidplan för detaljplan 11

3.2 Politiska beslut i ärendet under processen 11

4. Fysisk riksplanering och miljökvalitetsnormer 12

4.1 Riksintressen 12

4.2 Områdesskydd 12

4.3 Förordnanden 12

4.4 Vägplan 12

4.5 Miljökvalitetsnormer 13

4.5.1 Luft 13

4.5.2 Vatten 14

4.5.3 Omgivningsbuller 14

5. Kommunala ställningstaganden 14

5.1.1 Översiktsplan 14

5.1.2 Parkeringsnormer för bostäder i Vallentuna kommun 15

5.1.3 Program för centrala Vallentuna 15

5.1.4 Gällande detaljplaner 16

5.1.5 Oxunda vattensamverkans dagvattenpolicy 17

5.1.6 VA-plan för Vallentuna kommun 17

6. Området och omgivningen 17
6.1 Området i omgivningen 17
6.2 Mark och vegetation 18
6.2.1 Topografi och vegetation 18
6.2.2 Naturvärden 18
6.2.3 Geotekniska och hydrologiska förhållanden 18
6.3 Bebyggelse 19
6.3.1 Bebyggelsekultur och gestaltning 19
6.4 Kulturmiljö 21
6.4.1 Fornlämningar 21
6.5 Tillgång till service och friytor 21
6.6 Gator och trafik 22
6.6.1 Biltrafik 22
6.6.2 Parkering 22
6.6.3 Gång-och cykelvägar 22
6.6.4 Kollektivtrafik 23
6.7 Störningar och risker 24
6.7.1 Markföroreningar 24
6.7.2 Ras- och skredrisk 24
6.7.3 Översvämningsrisk 25
6.7.4 Buller 26
6.7.5 Farligt gods 27
6.7.6 Övriga störningar 27
6.8 Befintlig infrastruktur 28
7. Planförslag 29
7.1 Allmän plats 29
7.1.1 Gator 29

7.1.2 Gång och cykel ... 29
7.1.3 Park ... 30
7.2 Kvartersmark ... 30
7.2.1 Användning ... 30
7.2.2 Utnyttjandegrad ... 30
7.2.3 Gestaltning (Placering, utformning och utförande) ... 31
7.2.4 Angöring och parkering ... 33
7.2.5 Hantering av högt grundvatten (Byggnadsteknik) ... 33
7.2.6 Hantering av buller (Placering och utformning) ... 33
7.2.7 Hantering av risk (Placering och utformning) ... 33
7.3 Teknisk försörjning ... 34
7.3.1 Vatten och avlopp ... 34
7.3.2 Dagvatten ... 34
7.3.3 El- och teleförsörjning ... 34
7.3.4 Uppvärmning ... 35
7.3.5 Avfall ... 35
7.4 Administrativa bestämmelser ... 35
7.4.1 Genomförandetid ... 35
7.4.2 Huvudmannaskap ... 35
7.4.3 Gemensamma anläggningar ... 35
8. Genomförande ... 36
8.1 Organisatoriska frågor ... 36
8.1.1 Tidplan för genomförande ... 36
8.2 Avtal ... 36
8.2.1 Markanvisningsavtal ... 36
8.2.1 Köpeavtal ... 36
8.2.2 Avtal med BRF Vikingen avseende parkering och angöringsväg ... 36

8.3 Huvudmannaskap och genomförandetid 37

8.4 Ansvarsfördelning 37

8.4.1 Allmän plats 37

8.4.2 Ledningar allmän plats 37

8.4.3 Kvartersmark 38

8.5 Tillståndsfrågor 38

8.6 Fastighetsrättsliga frågor 38

8.6.1 Fastighetsbildning 38

8.7 Ekonomiska frågor 39

8.7.1 Planekonomi 39

8.7.2 Fördelning av genomförandekostnader 39

8.7.3 Inlösen och ersättning 40

8.8 Tekniska frågor 40

8.8.1 Tekniska utredningar 40

8.8.2 Dokumentation 40

9. Konsekvenser 40

9.1 Miljökonsekvenser 41

9.1.1 Riksintressen och skyddade områden 41

9.1.2 Miljökvalitetsnormer 41

9.1.3 Natur- och kulturvärden 41

9.1.4 Stads- och landskapsbild 41

9.1.5 Hälsa och säkerhet 42

9.2 Sociala konsekvenser 43

9.2.1 Barn och unga 43

9.2.2 Jämställdhet 44

9.2.3 Tillgänglighet 44

9.3 Ekonomiska konsekvenser 44

9.3.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen 44

9.3.2 Ekonomiska konsekvenser för berörda fastighetsägare 45

9.4 Fastighetskonsekvenser 45

9.5 Konsekvenser av ändring av detaljplan med pågående genomförandetid. 46

9.6 Överensstämmelse med Översiktsplan 2010-2030 och program för Centrala Vallentuna..... 46

10. Medverkande 47

1. Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser i skala 1:1000
- Planbeskrivning

1.1 Utredningar och bilagor

- PM Geoteknik; Sweco Civil AB, 2017-01-13 rev 2017-04-03
- Rapport, Bullerutredning för området Gärdesvägen; Sweco Environment AB, 2016-12-07
- Rapport, Riskutredning avseende farligt gods, Gärdesvägen, Vallentuna; Sweco Environment AB, 2016-12-22
- PM Dagvattenutredning detaljplan Gärdesvägen, Vallentuna kommun – allmän platsmark, Sweco Environment AB, 2018-01-25
- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning Kv.Gärdesvägen, Vallentuna Kommun: Sweco Environment AB, 2018-01-11

2. Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsyfte är att möjliggöra ca 100 bostäder i flerbostadshus med lokaler för centrumändamål i entréplan och underjordiskt garage. Planens syfte är även att säkerställa allmän plats för gata och park, för att möjliggöra planerad ombyggnad av Gärdesvägen och för att bekräfta befintliga allmänna anläggningar.

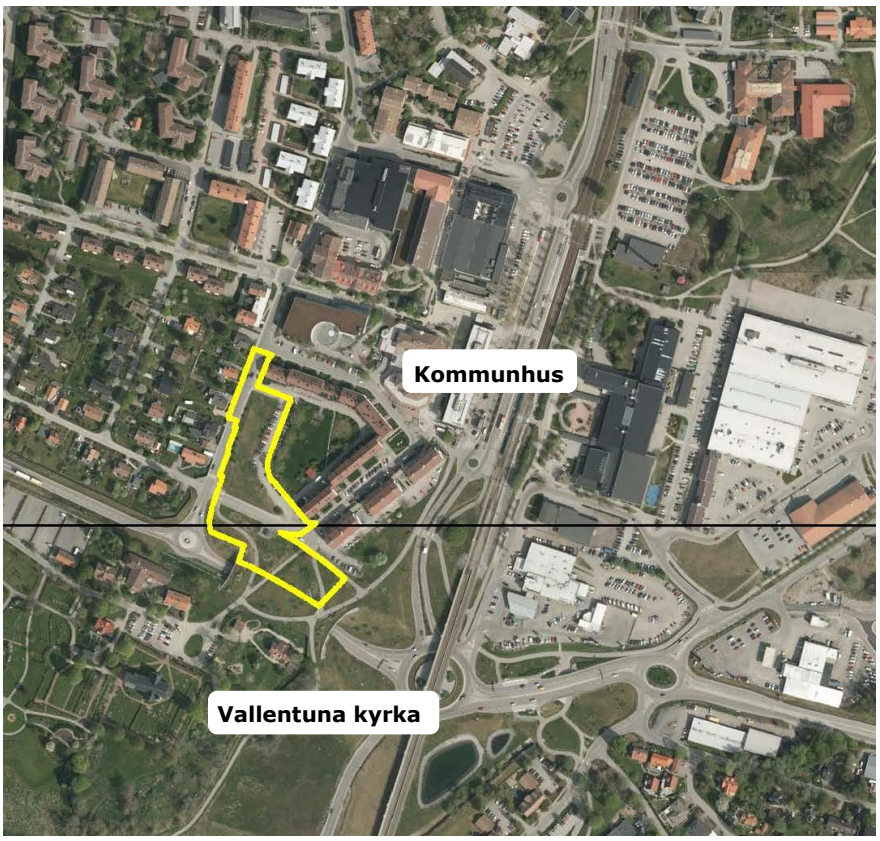
Platsen för planerad bebyggelse utgör en obebyggd gräsyta, som tidigare använts för parkering. Området ligger i ett centralt läge intill Gärdesvägen som är en av entréerna till Vallentuna centrum. Användning på kvartersmark och bestämmelser som rör placering och utformning syftar till att komplettera befintlig miljö och skapa förutsättningar för att stärka stråk, siktlinjer och offentliga rum samt till att skapa förutsättningar för att skapa en trivsam boendemiljö. Utgångspunkten för exploateringen är bebyggelse i harmoni med omgivningarna som samtidigt stärker kopplingen mellan bebyggelse och närliggande naturområde.

Kommunen genomförde en markanvisningstävling för bebyggelseområdet 2016. Kommunen avser med planen att möjliggöra att det vinnande förslaget kan byggas på platsen. Enligt det vinnande förslaget kommer lägenheter utföras i olika storlekar och upplåtas både som hyres- och bostadsrätter. Förslaget går att anpassa så att del kan utgöra serviceboende med gemensamhetslokal vid behov. Även om vinnande förslag ligger till grund för utformningen av planen är planen utformad för att möjliggöra viss flexibilitet för förändringar och framtida behov.

2.1 Plandata

2.1.1 Läge och areal

Planområdet som ligger i Centrala Vallentuna är beläget i anslutning till Gärdesvägen och Centralvägen. Området omfattar ca 1 ha.



Figur 1. *Översiktsbild. Planområdets läge i centrala Vallentuna*

Planområdet avgränsas huvudsakligen i befintliga plan- och fastighetsgränser. I väster avgränsas området delvis efter den föreslagna kvartersmarkens utbredning och i öster delvis i föreslagen parkmarks utbredning.

2.1.2 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Vallentuna Prästgård 1:69, Vallentuna Prästgård 1:163 och Vallentuna Prästgård 1:87. Fastigheterna Vallentuna Prästgård 1:69, Vallentuna Prästgård 1:163 ägs av kommunen. Fastigheten Vallentuna Prästgård 1:87 är privatägd. Kvartersmarken inom planområdet avses att säljas till en exploatör som kommer att bebygga området. Detaljplanen har föregåtts av en markanvisningstävling som innebär att exploatörer har bjudits in till att tävla om att få köpa marken av kommunen. Exploatörerna har tävlat med varsitt förslag om hur

de vill bebygga platsen utifrån förutsättningar som angivits i inbjudan. Bebyggelseförslagen har bedömts utifrån:

- Miljömässig hållbarhet
- Social hållbarhet
- Ekonomisk hållbarhet
- Arkitektonisk kvalitet, samspel med omgivningen
- Erbjudet markpris/ Bruttoarea

Det vinnande bebyggelseförslaget ligger till grund för denna detaljplan.

2.2 Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta platsens och planens karaktäristiska egenskaper, typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), enligt 6 kap Miljöbalken utföras. Miljökonsekvensbeskrivningen ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanen kommer att medge förändringar som i olika grad kan påverka miljö, hälsa och upplevelse av området. Med beaktande av platsens särdrag och känslighet, planens karaktäristiska egenskaper och den påverkan som ett genomförande av planen sammantaget bedöms kunna medföra, antas detaljplanens genomförande inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § så att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till redovisas i denna planbeskrivning.

Planen bedöms vara förening med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

Se även utredning ”Behovsbedömning”

3. Planprocessen

Detaljplanen handläggs med så kallat ”utökat förfarande” då området med sitt centrala, exponerade läge bedöms vara av stor betydelse för allmänheten.

Att planen handläggs med ”utökat förfarande” innebär att kommunen vid två tillfällen, samråd och granskning, formellt bjuder in berörda fastighetsägare och remissinstanser att komma med synpunkter på planförslaget innan planen antas.

Inkomna synpunkter redovisas och bemöts efter samråd i en samrådsredogörelse och efter granskning i ett granskningsutlåtande. Efter samråd kan planförslaget ändras med anledning av inkomna synpunkter.

Efter granskning kan inga stora ändringar av planförslaget ske utan att förslaget skickas ut för ny granskning.

3.1.1 Preliminär tidplan för detaljplan

Beslut om samråd	2:e kvartalet 2017
Samrådstid	3:e kvartalet 2017
Beslut om granskning	1:a kvartalet 2018
Granskningstid	1:a kvartalet 2018
Antagande (KF)	2:a kvartalet 2018
Laga kraft	3:e kvartalet 2018

3.2 Politiska beslut i ärendet under processen

Kommunstyrelsens Näringslivs- och planutskott beslutade 2016-09-13 § 80 att godkänna förslag till markanvisningsavtal med Bällstaudde Bostadsutveckling AB för Gärdesvägen (Vallentuna Prästgård 1:69) samt att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Gärdesvägen.

Kommunstyrelsens Näringslivs- och planutskott beslutade 2017-06-13 § 55 att sända ut förslag till detaljplan för Gärdesvägen, omfattande del av fastigheterna Vallentuna Prästgård 1:69 och Vallentuna Prästgård 1:163, på samråd enligt 5 kap 6§ Plan- och bygglagen (2010:900).

4. Fysisk riksplanering och miljökvalitetsnormer

Utpekade intressen och skyddade objekt som är av nationell, allmän och biologisk betydelse omfattas av bestämmelser i Miljöbalken. I samband med planläggning måste hänsyn tas till dessa i enlighet med bestämmelserna i miljöbalken. Även eventuella förordnanden som gäller på platsen, som tillkommit enligt äldre lagstiftning samt väg- och järnvägsplaner måste vid planläggning hanteras och beaktas i särskild ordning.

4.1 Riksintressen

Planområdet ligger inom influensområde för väderradar som utgör riksintresse för försvarsmakten.

Området ligger i övrigt inte inom område som är av riksintresse eller som är skyddat på annat sätt genom miljöbalken.

4.2 Områdesskydd

Området ligger inte inom område som omfattas av något områdesskydd eller strandskydd. Strandskydd återinträder inte i samband med planläggningen då området ligger längre än 100 meter från vattenområde.

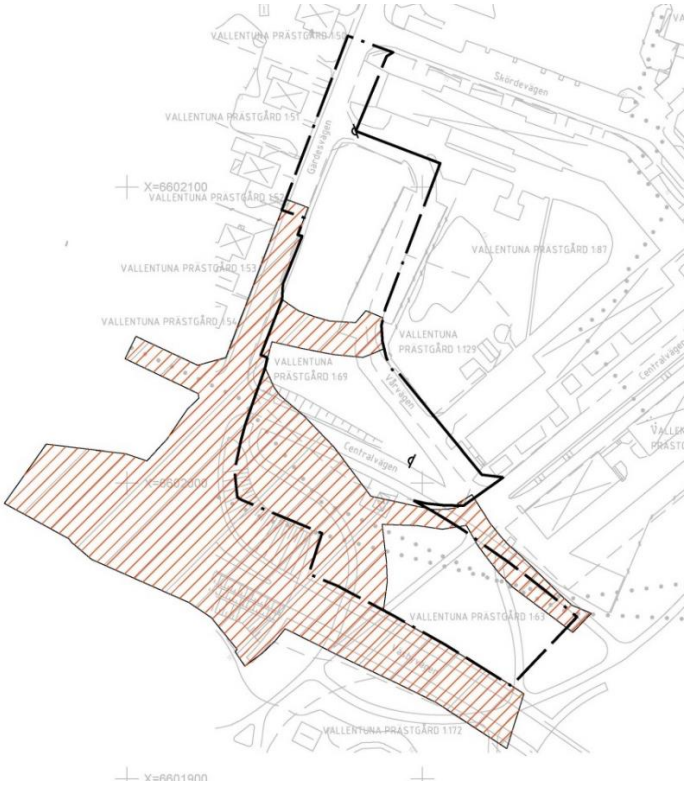
Inga objekt inom området omfattas av generellt biotopskydd.

4.3 Förordnanden

Området omfattas inte av några förordnanden enligt tidigare gällande Byggnadslag.

4.4 Vägplan

Del av planområdet omfattas av en vägplan som togs fram inför ombyggnad av Väsbyvägen. Aktuell plan avser inte att ändra några förhållanden som står i konflikt med gällande vägplan.



Figur 2. *Del av vägplan som berörs av aktuell plan. Skrafferat område utgör vägplan.*

4.5 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer utgör lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller samt för miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

4.5.1 Luft

Enligt Luftkvalitetsförordningen har regeringen hittills meddelat miljökvalitetsnormer för utomhusluft – svaveldioxid, kvävedioxid och kväveoxider, bly, bensen, kolmonoxid, luftpartiklar (PM10), arsenik, kadmium, nickel, benso(a)pyren och ozon samt framtida riktvärden för fina partiklar (PM 2,5, gäller från 31 december 2014). Gränsvärden enligt miljökvalitetsnormerna överskrids inte idag.

4.5.2 Vatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten uttrycks i ekologisk och kemisk status. Vallentunasjön, som recipient för planområdets dagvatten, har idag otillfredsställande ekologisk och uppnår ej god kemisk status. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFOS. När det gäller kvalitetskravet att uppnå god kemisk ytvattenstatus har PDBE, kvicksilver och kvicksilverföreningar fått undantag eller mindre stränga krav på grund av att det idag saknas tekniska förutsättningar att åtgärda problemets omfattning och karaktär. Även utan de överallt överskridande ämnena är den kemiska statusen ”uppnår ej god”.

Målet är att uppnå god ekologisk och kemisk status 2027. Åtgärder behöver genomföras i så stor omfattning som möjligt till 2021 för att god ekologisk och kemisk status ska kunna nås till 2027. För att kunna uppnå målet får tillkommande bebyggelse inte bidra till negativ belastning på recipienten.

4.5.3 Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller gäller främst större kommuner med mer än 100 000 invånare. Mindre kommuner omfattas av bullernormen i de områden som störs av buller

- från större vägar (över 3 miljoner fordon/år)
- större järnvägar (30 000 tåg/år) samt
- större civila flygplatser (över 50 000 flygrörelser/år).

Aktuellt område omfattas inte av miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller.

5. Kommunala ställningstaganden

För kommunen finns övergripande planer, program och policys som ska vara utgångspunkt för all detaljplanering i kommunen. Sådana planer, program och policys som har direkt inverkan för aktuell plan redovisas nedan. Även gällande detaljplan för området anges som bakgrund till tidigare ställningstaganden för hur platsen används idag.

5.1.1 Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan är aktuellt planområde en del av ett större område som är utpekat för förtätning och utveckling av blandad bebyggelse (Bostäder, arbetsplatser, service, handel, parker, närgrönområde).

Ambitionen och visionen för området kring Vallentuna station och den ursprungliga stadsbebyggelsen, som aktuellt planområde är en del av, är att det ska utvecklas till en kärna med starka stadskvaliteter.

”Ny bebyggelse ska till lokalisering och utformning stödja offentliga rum och stråk. Varje ny åtgärd i form av byggnader eller anläggningar ska förutom sitt egenvärde även tillföra kvaliteter till helheten”.

5.1.2 Parkeringsnormer för bostäder i Vallentuna kommun

Parkeringsnormen, godkänd av Kommunfullmäktige 2012, är för flerbostadshus i detta läge:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Besök (inkl.)
0,6	0,8	1,1	1,2	0,1

Figur 3. *Besöksparkering 0,1 är inkluderad i antal parkeringsplatser angivna för respektive lägenhetsstorlek.*

5.1.3 Program för centrala Vallentuna

Ett planprogram har tagits fram för centrala Vallentuna för att slå fast en övergripande utvecklingsinriktning för markanvändningen och en vision som plattform för fortsatt planering i området. Aktuellt planområde ingår i programområdet. Visionen är att centrala Vallentuna ska utvecklas till en sammanhållen stadskärna på båda sidor om järnvägen utifrån ledorden förena, blanda och koppla. Gator i rutnätsystem och väldefinierade gröna stråk ska i öst-västlig riktning förena centrums i dag åtskilda delar över stationsområdet. Programmet har som utgångspunkt förhållit sig till följande dokument: Översiktsplan 2010-2030, RUFS 2010, Energiplan 2014, Trafikstrategi 2013, Cykelplan 2014 (arbetsmaterial) och Kulturmiljöprogram 2010.

I programmet föreslås centrala Vallentuna utvecklas till en tät och funktionsblandad stadsdel där bostadskvarteren blir så kallade blandkvarter innehållande både bostäder i blandade upplåtelseformer, verksamheter och kontor. En viktig utgångspunkt i programmet är att centrala Vallentuna ska utvecklas hållbart så att Vallentuna kommuns klimatpåverkan kan minskas både när det gäller möjligheter till klimatsmarta transporter och klimatpåverkan som uppstår av bebyggelsen.

Programmet anger förutom att de östra delarna av centrum föreslås genomgå en stor förändring avseende struktur och innehåll, att ”centrumutvecklingen bör vidgas väster ut genom att Gärdesvägen med dess tilltalande nya bebyggelse ges en framträdande roll”.

Figur 4. *Aktuellt planområde inringat på stadsutvecklingskarta, program för Centrala Vallentuna.*

Programmet för centrala Vallentuna innehåller tre stycken kartbilder; en stadsutvecklingskarta, en flödes- och rörelsestrukturkarta samt en grön- och kulturkarta. Aktuell plats är redovisad som en del av ett bostadskvarter på stadsutvecklingskartan. Programmet anger att kartbilderna visar en inriktning för framtida markanvändning i centrala Vallentuna men att de till karaktären är schematiska och inte bör tolkas i detalj.

Programmet har varit ute på samråd och utgör inriktning för fortsatt planering i Vallentuna centrum.

5.1.4 Gällande detaljplaner

Området är sedan tidigare planlagt och omfattas av flera planer; Byggnadsplanerna B520814, B 500909, stadsplan S710507 samt detaljplan D20081104-1. Byggnadsplan och stadsplan har samma status som en detaljplan.

Enligt gällande planer är aktuellt planområde planlagt för huvudsakligen parkändmål och gata/lokalgata. En mindre del av planområdet är planlagt för allmänt ändamål i en våning. Aktuell plan kommer att ersätta gällande planer i delar som aktuell planläggning avser.

Genomförandetiden för gällande planer har gått ut förutom för detaljplan D20081104-1 där genomförandetiden går ut 2023.

Eftersom planen avses ändras innan genomförandetiden gått ut så gäller 4 kap 39§ PBL:

> *En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det.*
>
> *Första stycket gäller inte om ändringen eller upphävandet behövs*
> *1. på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller*
> *2. för införande av bestämmelser enligt 18 § andra stycket. Lag (2015:668).*

Se även *9.5 Konsekvenser av ändring av detaljplan med pågående genomförandetid*

5.1.5 Oxunda vattensamverkans dagvattenpolicy

Vallentuna kommuns kommunfullmäktige antog i oktober 2016 Oxunda vattensamverkans gemensamt framtagna dagvattenpolicy. Dagvattenpolicyn har blivit antagen i samtliga samarbetande kommuner i vattensamverkan. Dagvattenpolicyn består av fem (5) riktlinjer kring hur dagvatten ska hanteras inom kommunerna:

- Minska konsekvenserna vid översvämning
- Bevara en naturlig vattenbalans
- Minska mängden föroreningar
- Utjämna dagvattenflöden
- Berika bebyggelsemiljön

5.1.6 VA-plan för Vallentuna kommun

Vallentuna kommuns kommunfullmäktige antog i mars 2017 ”VA-plan för Vallentuna kommun”. VA-planen har tagits fram tillsammans med Vallentuna kommuns VA-huvudman Roslagsvatten AB. VA-planen fastställer ansvarsfördelningen kring VA-försörjning och dagvattenhanteringen inom och utanför verksamhetsområden i Vallentuna kommun. VA-planen skall också fungera som ett övergripande planeringsunderlag, då VA-utbyggnad och bostadsutbyggnad behöver synkroniseras.

6. Området och omgivningen

Platsens och omgivningens unika egenskaper utgör förutsättningar för planförslaget.

6.1 Området i omgivningen

Planerat bebyggelseområde utgör en obebyggd, exponerad yta i anslutning till Gärdesvägen som är en av entrévägarna till Vallentuna centrum. Området inramas av viktiga rörelsestråk och ligger i nära anslutning till ”sociodukten” som sammanlänkar centrum med Vallentuna kyrka och Björkby-Kyrkvikens naturreservat över Väsbyvägen.

6.2 Mark och vegetation

6.2.1 Topografi och vegetation

Planerat bebyggelseområde utgörs huvudsakligen av en plan gräsyta samt en asfalterad parkeringsyta. Nivåskillnaderna i området varierar mellan +13,1 och + 14,4 meter över nollplanet i Rh2000. Centralvägen ligger något lägre än Gärdesvägen och planerat bebyggelseområdet medan närliggande parkmark/sociodukt ligger på en högre marknivå.

Utmed Gärdesvägen finns en trädrad med unga lönnar planterad. I gränsen mellan befintlig parkeringsyta/Vårvägen och gården till befintliga flerbostadshus finns planteringar med buskar och större träd, främst pilträd.

6.2.2 Naturvärden

Inga kända naturvärden finns inom planområdet.

6.2.3 Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Enligt jordartskartan utgörs marken inom planområdet av lera/silt. En geoteknisk utredning har utförts för planerat bebyggelseområde för att närmare utreda de geotekniska förutsättningarna. Enligt den geotekniska utredningen utgörs jordlagerföljden av fyllning på lera på friktionsjord på berg. Leran är sättningsbenägen. Sättningar kan uppkomma vid belastningsökning. Byggnader inom området rekommenderas att grundläggas med stödpålar som stoppslås i friktionsjord alternativt mot berg.

Det rekommenderas även att golv utförs fribärande. (Se även avsnitt 6.7.2 Ras- och skredrisk).

Grundvattennivån varierar med årstider och nederbörd. Grundvattnets strömningsriktning kan förväntas följa områdets topografi. I samband med den geotekniska utredningen gjordes mätning av grundvatten i två punkter. I dessa uppmättes grundvattennivån ligga på +10,4 och +10,7 meter över nollplanet i Rh2000. För att undvika sättningar och skador på befintliga byggnader och infrastruktur i närområdet bör grundvattennivån i området inte sänkas. I samband med genomförandet av planen bör metoder för grundläggning användas som inte påverkar grundvattennivån i området i stort. Konsekvenser av eventuell grundvattensänkning som kan krävas behöver utredas i samband med genomförandet av planen. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten kan minska risken för grundvattensänkning. För att inte skada konstruktioner under grundvattennivån bör dessa utföras vattentäta. (Se även avsnitt 6.7.3 Översvämningsrisk).

6.3 Bebyggelse

Närmast omgivande bebyggelse utgörs av bostadsbebyggelse i flerbostadshus och småhus från 1950-talet. Flerbostadshusen ligger utmed Centralvägen och Skördevägen och dess gård ligger i direkt anslutning till planområdet. Småhusen ligger väster om Gärdesvägen.

6.3.1 Bebyggelsekultur och gestaltning

Omgivande bebyggelse speglar sin tids byggnadskultur. Flerbostadshusen är uppförda i tre våningar med putsfasader och sadeltak. Fasaderna är indragna från gatan så att det skapas en grön zon mellan gata och bostadshus. Detta är generellt vanligt i hela Vallentuna centrum med några få undantag. Portarna i flerbostadshusen mot Skördevägen och Centralvägen är indragna från fasadlivet i nischer.

Figur 5. *Förgårdsmark mellan byggnad och gata, Centralvägen.*

Flerbostadshusen utmed Skördevägen och Centralvägen är uppdelade i flera byggnadskroppar. Byggnadskropparna är lite förskjutna i förhållande till varandra och har olika färgnyanser som bidrar till variation i upplevelsen av gaturummet samt bryter ner de långa längornas skala.

Figur 6. *Bebyggelse mot Skördevägen sett från planområdet, bebyggelse uppdelad i flera byggnadskroppar.*

Centralvägen byggdes på 1950-talet som Vallentunas affärsgata. Flerbostadshusen har mot Centralvägen därför lokaler i bottenvåningen.

Figur 7. *Centralvägen*

Balkonger är huvudsakligen belägna mot innergård. Flerbostadshus vid Centralvägen utan innergård har balkonger mot Centralvägen.

Småhusen öster om Gärdesvägen är uppförda till övervägande del i en våning med sadeltak. Småhusen utmed Väsbyvägen är uppförda i två våningar. Fasadmaterialen varierar men främst är puts, trä och tegel representerat.

Figur 8. *Gärdesvägen*

Mot Gärdesvägen är småhusen placerade med gavlarna mot gatan. Delar av småhusområdet skärmas av medbullerplank mot Väsbyvägen och Gärdesvägen.

6.4 Kulturmiljö

Planområdet ligger inom område som, i kommunens översiktsplan, är utpekat som område med höga kulturhistoriska värden. I centrala Vallentuna finns spår från de flesta sekel. Senaste seklet har centrala Vallentuna gått från bondebygd till stationssamhälle med förindustriell produktion (tegelbruk) via mindre trädgårdsstad till ett pendlarsamhälle och förort i Stockholmsregionen. Planområdet ligger i en del av centrum som byggdes under 1950-talet och som utgör en tydlig årsring. Området ligger även i nära anslutning till Vallentuna kyrka som länge varit den högsta byggnaden i Vallentuna, i och med sitt läge på en höjd. Siktlinjer i befintliga stråk kring kyrkan är viktiga att upprätthålla vid nyexploatering.

6.4.1 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller dess omedelbara närområde.

6.5 Tillgång till service och friytor

Området ligger i centrala Vallentuna i nära anslutning till Vallentuna centrum med butiker, skola, vård och annan service.

Området ligger i nära anslutning till Björkby-Kyrkvikens naturreservat som är ett populärt rekreationsområde. Den nära liggande sociodukten utgör en närbelägen park.

6.6 Gator och trafik

6.6.1 Biltrafik

Gärdesvägen, Centralvägen och Vårvägen utgör gator som direkt ansluter till planerat bebyggelseområde. Gärdesvägen utgör entrégata till centrum. Framtida angöring till aktuellt bebyggelseområde förutsätts ske i befintliga angöringslägen, i lägen där Vårvägen ansluter till Gärdesvägen och Centralvägen. Företrädesvis förespråkas angöring ske via Centralvägen ur trafiksäkerhetssynpunkt. Framförallt bör utfart ej ske till Gärdesvägen utan att bebyggelse utformas med hänsyn till trafiksäkerhet så att goda siktförhållanden erhålls.

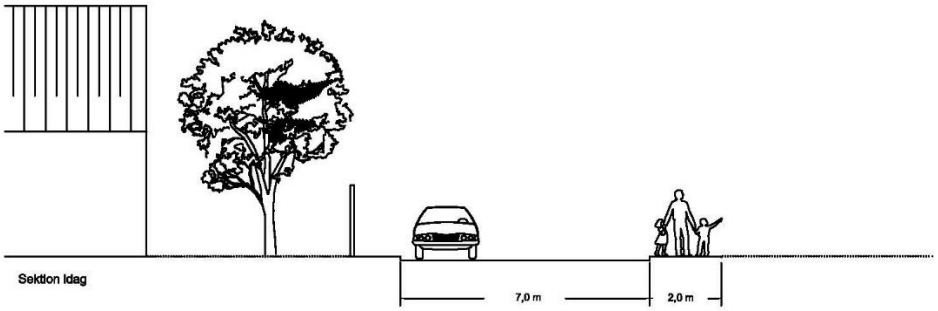
Utmed befintliga flerbostadshus på innegården finns hårdgjorda ytor som har en funktion som väg för brandbilar vid tillbud inom fastigheten Vallentuna-Prästgård 1:87. Tillgängligheten till denna får inte försvåras av planerad exploatering.

6.6.2 Parkering

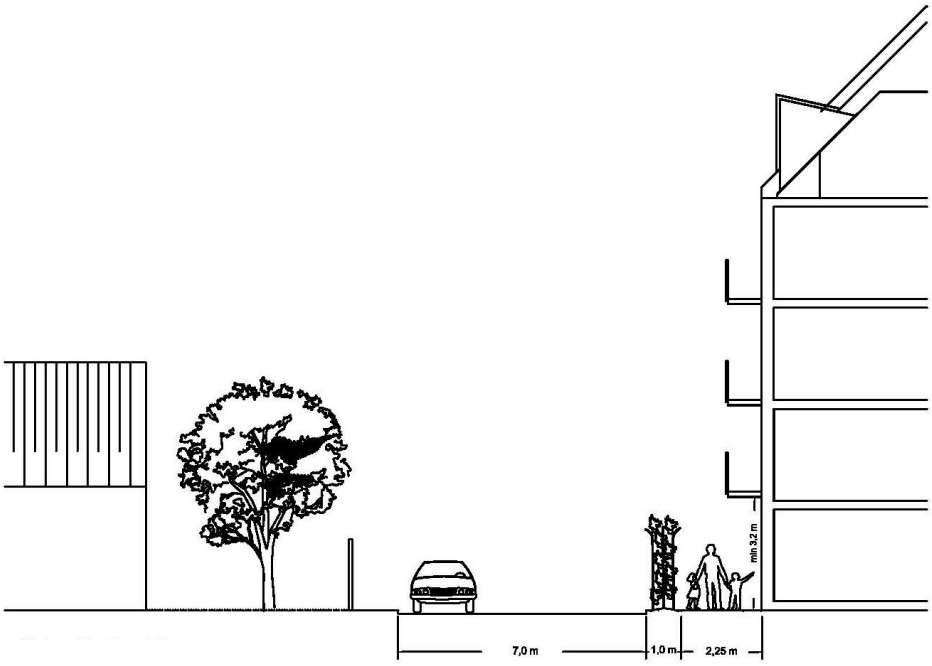
Del av planområdet utgör idag parkeringsyta för boende i närliggande flerfamiljshus. All parkering, som behövs för tillkommande bebyggelse, utom handikapparkering och besöksparkering förutsätts ske i underjordiskt garage inom kvartersmark för bostads-/centrumändamål. Antal parkeringsplatser styrs av gällande parkeringsnorm.

6.6.3 Gång-och cykelvägar

I området finns inte separata gång- och cykelvägar. Trottoarer finns utmed Gärdesvägen och Centralvägen. Gärdesvägen och Centralvägen utgör viktiga rörelsestråk mellan centrum och kyrkan/Björkby-Kyrkvikens naturreservat. Vid Centralvägen ansluter cykelväg som är kopplad till det regionala cykelstråket som går mellan Vallentuna och Täby centrum. Gärdesvägen, som utgör en entrégata till centrum, planeras få en ny utformning där framförallt gångytorna och gestaltningen kommer att utvecklas. Cykelväg utmed Gärdesvägen planeras ej då det är svårt att säkerställa fortsatt sträckning norrut där Gärdesvägen tar slut.



Figur 9. *Befintlig vägsektion idag, Gärdesvägen. Ytor öster om illustrerat bullerplank utgör allmän plats.*



Figur 10. *Planerad ny vägsektion Gärdesvägen. Ytor öster om illustrerat bullerplank utgör allmän plats.*

6.6.4 Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i området utgörs av Roslagsbanan och bussar som går till Stockholm, Täby och Upplands Väsby samt kommunens övriga samhällen. Planområdet ligger cirka 300 meters gångavstånd från Vallentuna station och busshållplatser längs Banvägen som trafikeras dygnet runt.

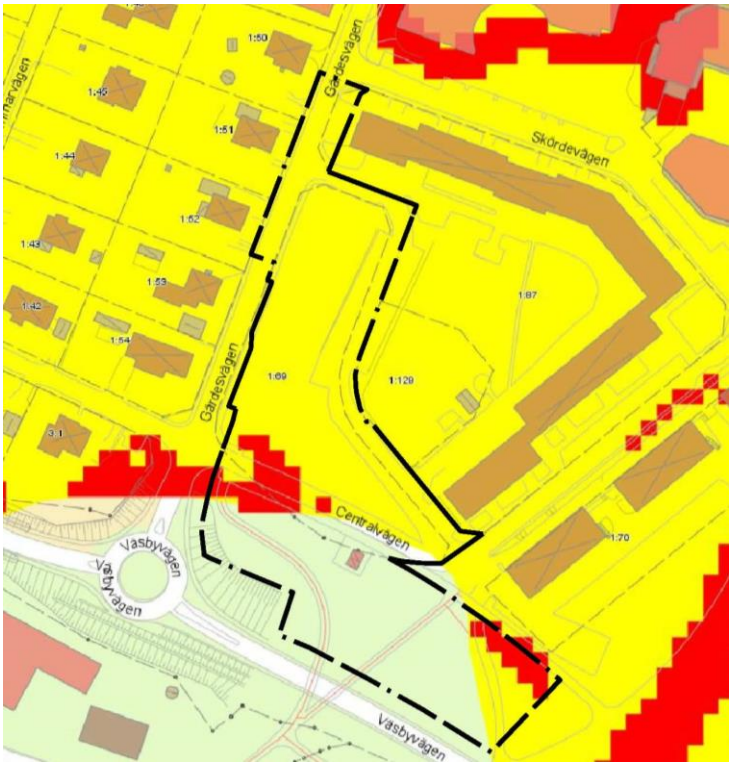
6.7 Störningar och risker

6.7.1 Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området. Det finns enligt Länsstyrelsen två potentiellt förorenade områden i närområdet, så kallade EBH-objekt. Omkring 70 meter öster om planområdet, på fastigheten Vallentuna Prästgård 1:70, har Vallentuna Färg AB haft verksamhet. Drygt 100 meter norr om planområdet, på fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:221, har en kemtvätt funnits. Förvaltningen bedömer att det är osannolikt att föroreningar från dessa kan ha spridit sig till planområdet, med hänsyn till avståndet samt till att de båda utgjort inomhusverksamheter.

6.7.2 Ras- och skredrisk

Enligt kommunens översiktliga kartering av risker avseende ras, skred och översvämning kan det finnas förutsättningar för initialskred i planerat bebyggelseområdes södra del. Med initialskred menas skred och ras som inträffar utan direkt mänsklig påverkan.



Figur 11. *Inom röda områden finns förutsättningar för initiala, spontana eller provoceradeskred och ras. Gula områden kan beröras om ras och skred sker i angränsande områden.*

Bland annat med anledning av detta har en geoteknisk utredning tagits fram för att närmare klargöra förutsättningarna ras- och skredrisk. I utredningen bedöms det inte finnas några stabilitetsproblem då marken i stort sett är horisontell. Uppfyllnad mer än 2 m bör inte utföras utan stabilitetskontroller.

6.7.3 Översvämningsrisk

Länsstyrelsen har tagit fram rekommendationer för på vilka höjdnivåer ny bebyggelse får uppföras intill länets sjöar och vattendrag.

Rekommendationerna utgår från risken för översvämning och gäller vid samtliga vattendrag och sjöar i länet förutom för Mälaren och för havet.

Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse kring Vallentunasjön inte bör grundläggas på lägre nivå än + 8,9 över nollplanet i höjdsystem RH2000 med hänsyn till översvämningsrisk som följd av klimatförändringar.

Marknivån inom planerat bebyggelseområdet ligger idag på ca +13-14 m över nollplanet i RH2000, det vill säga drygt 4 meter över rekommenderad lägstanivå för grundläggning med hänsyn till översvämningsrisk vid ett 100-årsflöde.

Lågpunkter inom planområdet och närområdet där det kan samlas vatten vid höga flöden är belägna öster om Vårvägen inom fastigheterna Vallentuna Prästgård 1:129 och Vallentuna Prästgård 1:87 samt i korsningen Gärdesvägen/Centralvägen. För att inte förändra sekundära avrinningsvägar, med hänsyn till större nederbördsmängder bör kvartersmark inte höjdsättas lägre än omgivande befintlig marknivå.

Figur 12. Lågpunktskarta med översvämningsrisker. Färgerna visar hur mycket vatten som skulle kunna samlas vid extremt skyfall (Länsstyrelsen WebbGIS, 2017).

6.7.4 Buller

Närheten till omgivande trafikanläggningar utgör källor för bullerstörningar i sin omgivning. Roslagsbanan utgör en bullerkälla i närområdet men bedöms inte bidra till att rekommenderade riktvärden för buller överskrids inom område för aktuell exploatering sett till områdets läge samt till utredningar som legat till grund för precisering av riksintresset Roslagsbanan. Däremot bedöms trafiken på Väsbyvägen som är en av huvudlederna genom centrala Vallentuna samt Gärdesvägen, som är en av entrégatorna till Vallentuna centrum, kunna medföra att rekommenderade riktvärden för buller överskrids inom aktuellt område för exploatering.

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad om bostaden är mindre än 35 kvadratmeter.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör:

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

Om 70 dBA maximal ljudnivå överskrids vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

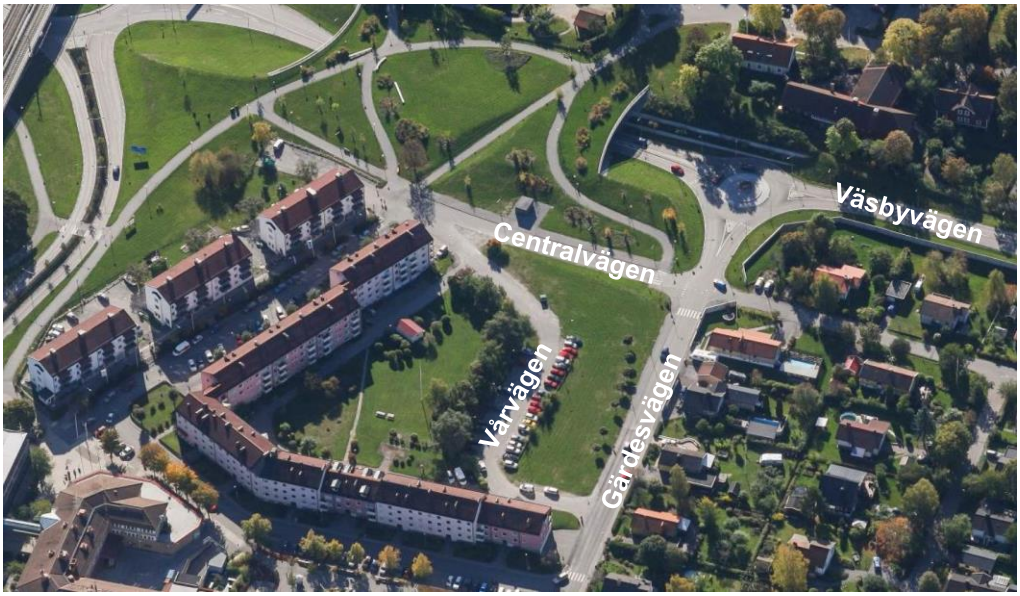
Enligt framtagen bullerutredning överskrids riktvärden enligt förordningen, både för ekvivalenta och maximala ljudnivåer, vid fasad/användningsgräns mot Gärdesvägen och Centralvägen. De beräknade ekvivalenta nivåerna beräknas till 55-65 dB(A) och de maximala nivåerna beräknas till 75-90 dB(A). Ljuddämpad sida kan erhållas om byggnader placeras utmed gata så att byggnaderna bildar en skäm mot omgivande vägar.

För att inomhusnivåer ska klaras bör fasader inklusive fönster och eventuella fasadventiler utformas så att tillräcklig ljudisolering erhålls. Den maximala ljudnivån bör vara dimensionerande för fasadisolering.

6.7.5 Farligt gods

Planerat bebyggelseområde ligger inte i närheten av någon verksamhet som är klassad som riskobjekt som kräver skyddsavstånd. Dock ligger delar av planerat bebyggelseområde inom 50 meter från Väsbyvägen som är rekommenderad sekundär väg för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer gällande bebyggelse i närhet av transportled för farligt gods så bör, med hänsyn till risk för människors säkerhet, bostäder inte förläggas närmare transportleden än 75 meter.

Enligt framtagen riskutredning bedöms risknivån vara acceptabel utan att särskilda åtgärder behöver vidtas. Topografin kring Väsbyvägen, i och med att vägen går ner under en sociodukt, gör att tunga gaser och vätskor hindras att röra sig mot planområdet vid en eventuell olycka vilket minskar risknivån för planområdet.



Figur 13. *Flygbild över planområdet från norr. Bilden visar topografin i området samt hur området ligger i förhållande till Väsbyvägen som är sekundär väg för farligt gods.*

Antalet transporter bedöms inte kunna öka så mycket inom överskådlig tid så att risknivån blir oacceptabel. Generellt för att minimera risk oavsett risknivå, bör utrymning av byggnader kunna ske bort från Väsbyvägen och man bör överväga att inte ha brännbara material på fasader mot Väsbyvägen.

6.7.6 Övriga störningar

I och i anslutning till planområdet finns inga anläggningar som bedöms ge upphov till störningar.

6.8 Befintlig infrastruktur

Inga befintliga allmänna ledningar finns inom område som planeras för ny bebyggelse. Ledningar för teknisk försörjning finns i angränsande gator. Befintlig transformatorstation ligger söder om Centralvägen.

7. Planförslag

Områdets läge i förhållande till befintlig bebyggelse, kyrkan och omgivande vägar ställer krav på att utvecklingen av området blir ett komplement som stärker stråk, siktlinjer och offentliga rum. Bestämmelser om placering och utformning syftar, tillsammans med föreslagen användning, till att skapa förutsättningar för att stärka stråk, siktlinjer och offentliga rum samt skapa förutsättningar för att skapa en trivsam boendemiljö.

Områdets närhet till Väsbyvägen och Gärdesvägen samt markens grundförutsättningar ställer särskilt krav på byggnaders placering och utförande för att platsen ska vara lämplig att bebygga med bostäder.

7.1 Allmän plats

7.1.1 Gator

För att möjliggöra planerad ny utformning av Gärdesvägen, som innebär breddning av befintligt vägområde, säkerställer planen ett område för GATA i planområdets västra del. Området för GATA möjliggör, tillsammans med områden planlagda för ”lokalgata” i angränsande planer, breddning av Gärdesvägen.

Gräns mellan allmän plats och kvartersmark är förlagd i föreslaget läge för att, förutom för att möjliggöra planerad utformning av gaturummet, upprätthålla siktlinjer mot kyrkan från centrum och för att erhålla ett konsekvent gaturum i området.

För att erhålla god sikt, ur trafiksäkerhetssynpunkt, och för att markera platsen som en entré till centrum utgörs hörnet på kvarteret, i korsningen Gärdesvägen/Centralvägen, av en mindre ”torgyta”. Denna yta utgör en del av gaturummet och i planen en del av allmän plats GATA.

I grundkartan anges höjder för Gärdesvägen och Centralvägen som relationshöjder då planen anger att det ska finnas en frihöjd om minst 3,2 m mellan utkragande byggnadsdelar och gata. Se även avsnitt 7.2.3 Gestaltning (Placering, utformning och utförande).

Planen anger att infiltrationsanläggningar och fördröjningsmagasin får integreras i gatuutformningen. Se även avsnitt 7.3.2 Dagvatten.

7.1.2 Gång och cykel

Planerad ny utformning av Gärdesvägen möjliggör för en säkrare trafikmiljö för framförallt fotgängare utmed Gärdesvägen genom breddning av befintlig trottoar och inrättande av grönzon mellan körbana och gångbana. För cyklister blir situationen oförändrad.

7.1.3 Park

I äldre gällande plan är mark som idag nyttjas för park/sociodukt delvis planlagd för gata. För att bekräfta nuvarande markanvändning anger planen att detta område ska användas för parkändamål, sociodukt. Sociodukt är en bro vars syfte är att hålla ihop de sociala sammanhangen och landskapet mellan de båda sidorna av bron. I detta fall utgör bron en park som går över Väsbyvägen för att hålla ihop de sociala sammanhangen och landskapet mellan kyrkan och centrala Vallentuna.

7.2 Kvartersmark

7.2.1 Användning

Planen möjliggör att delar av planområdet området kan användas för bostadsändamål (flerbostadshus) samt för centrumändamål. Planen anger att bottenvåning får användas för bostäder och/eller lokaler för centrumändamål. Endast bottenvåning får användas för centrumändamål. Att planen medger både bostadsändamål och centrumändamål möjliggör en flexibel användning efter behov. Dessutom skapar verksamheter och butiker i bottenvåning förutsättningar för att fler människor kommer att röra sig utmed Gärdesvägen och därmed öka upplevelse av folkliv och social kontroll i området.

Planen möjliggör att byggnadsdelar (balkonger) kan kraga ut över allmän plats genom att skapa förutsättningar för så kallat tredimensionellt fastighetsutrymme för bostadsändamål. Det tredimensionella fastighetsutrymmet är avgränsat med hänsyn till gestaltning, trafiksäkerhet och skötsel av det offentliga rummet. Med hänsyn till upplevelsen av det offentliga rummet och möblering av det offentliga rummet (belysningsstolpar, växtlighet mm) får balkonger inte kraga ut längre än 1,3 m.

Genom att låta balkonger få kraga ut över allmän plats möjliggörs balkonger i väst- och söderläge vilket är en boendekvalitet samtidigt som allmän plats kan gå fram till fasad som är en kvalitet i gaturummet (se nedan 7.2.3 Gestaltning (Placering, utformning och utförande)).

7.2.2 Utnyttjandegrad

Planen möjliggör ca 100 lägenheter. Byggrätten för bostadshus begränsas genom bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd och högsta tillåtna byggnadsarea. Högsta tillåtna byggnadsarea är 1950 m² varav 30 m² är högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader så som förråd och skärmtak. Utöver högsta tillåtna byggnadsarea får planterbara bjälklag anordnas till en totalhöjd om 15 meter över nollplanet i Rh2000. Det innebär att innergård får vara upphöjd för att möjliggöra underjordiskt garage utan att räknas in i den högsta tillåtna byggnadsarean. I förhållande till omgivningen innebär det att upphöjd gård inte får vara högre än ca 1 meter över befintlig marknivå (marknivån varierar i området mellan +13,1 och + 14,4

meter över nollplanet i Rh2000). Se även avsnitt 7.2.3 Gestaltning (Placering, utformning och utförande)

7.2.3 Gestaltning (Placering, utformning och utförande)

Planen anger att huvudbyggnader får uppföras till en högsta höjd om 30,5 meter över nollplanet. Med bestämmelserna avses att taknock ska räknas som högsta höjd. För huvudbyggnad motsvarar högsta tillåtna höjd ca 4 våningar + inredd vind utifrån befintlig marknivå.

Planen anger att huvudbyggnaders fasader mot gata ska liva i användningsgräns mot gata. Undantag får göras för nischer som rymmer entréer. Placering av byggnader i gräns utmed gata syftar till att skapa en tydlig gräns mellan det offentliga rummet och den privata gården. Genom att inte tillåta någon förgårdsmark, på kvartersmark, mot gata får kommunen rådighet hela gaturummet, hur det möbleras och sköts. I entré till innegård från Gärdesvägen, som utgör del av gatumiljö men inte som inte utgör allmän plats, möjliggörs att förgårdsmark kan skapas för att förstärka det privata rummet och för att säkerställa ett respektavstånd till grannbyggnad inom samma kvarter. Yta för förgårdsmark reserveras genom prickmark (byggnad får inte uppföras ovan mark).

För att underlätta att bottenvåning ska kunna användas flexibelt efter behov av lokaler för centrumändamål och bostäder bör bottenvåning utföras med en invändig frihöjd om 2,7 meter. Lokaler för centrumändamål kräver högre invändig frihöjd mellan tak och golv än bostäder.

Med hänsyn till trafiksäkerhet anger planen att entrédörrar inte inkräkta på allmän plats (gata). Åtgärder, i form av ramper och trappor, för att ta upp eventuella nivåskillnader mellan gatunivå och färdigt golv i entréer, ska anordnas på kvartersmark invändigt i byggnaden.

Med hänsyn till trafiksäkerhet och skötsel av gaturummet anger planen att minsta frihöjd för utkragande byggnadsdelar över gata ska vara minst 3,2 m.

Balkonger, beroende på hur de placeras och utformas, påverkar fasaduttrycket och hur gaturummet upplevs. Fasaderna mot Gärdesvägen och Centralvägen, kommer att vara mycket exponerade och utgöra en entrévy till centrum. Inglasning av balkonger kan bli ett önskemål från dem som flyttar in, om inglasade balkonger inte finns från början, framförallt i lägen mot Gärdesvägen och Centralvägen med hänsyn till läget mot gata och rådande bullersituation. För att säkerställa att inglasning av balkonger sker på ett enhetligt sätt och som en naturlig integrerad del i fasadutformningen, oavsett om det sker ifrån början eller i efterhand, anger planen krav på hur inglasning av balkonger får ske. Inglasning av balkong ska utföras på ett enhetligt sätt med profillösa och öppningsbara glas. För att underlätta att inglasning kan ske diskret, framförallt i efterhand, anger planen att inglasning av balkong får ske där det finns befintligt tak över balkong eller där det finns överliggande balkong.

Genom den föreslagna skalan, byggnaders placering och utformning markeras Gärdesvägen och Centralvägen som entrégator till centrum och området som en årsring som speglar dagens behov. Tydlighet mellan offentligt och privat skapar även förutsättningar för ökad trygghet i området.

Figur 14. *Illustration, exempel på hur kvartersmark kan bebyggas utifrån vinnande förslag i markanvisningstävling.*

Figur 15. *Illustration, exempel på hur kvartersmark kan bebyggas utifrån vinnande förslag i markanvisningstävling.*

7.2.4 Angöring och parkering

Parkering för nytillkommande bostäder inom föreslagen kvartersmark förutsätts anläggas inom kvartersmark. Planen möjliggör att hela kvartersmarken kan underbyggas med garage.

Planen reglerar var körbar utfart inte får anordnas, utmed Gärdesvägen och Centralvägen, med hänsyn till trafiksäkerhet. Angöring till kvarteret möjliggörs via gemensamma anläggningar för utfart som ansluter till Centralvägen och Gärdesvägen i befintliga angöringspunkter. Angöring till nya bostäder i kvarteret förutsätts ske via Centralvägen. Planen möjliggör att Vallentuna Prästgård 1:87 även kan angöras direkt via Gärdesvägen. Se även 7.4.3 Gemensamma anläggningar.

7.2.5 Hantering av högt grundvatten (Byggnadsteknik)

Med hänsyn till grundvattennivån i området, anger planen att grundläggning ska utföras så att grundläggning eller byggnad inte skadas av höga vattenstånd upp till +11 över nollplanet i höjdsystem RH2000.

För att undvika sättningar och skador på befintliga byggnader och infrastruktur i närområdet får åtgärder som innebär sänkning av grundvattennivån inte utföras. Området bedöms, med rätt metod, kunna bebyggas utan konsekvenser på befintlig omgivande bebyggelse och infrastruktur. Vilken metod som är lämpligast att tillämpa utreds i samband med genomförandet av planen.

7.2.6 Hantering av buller (Placering och utformning)

För att klara riktvärden för buller anger planen att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasad mellan kl. 22.00 och 06.00. Genom att placera huvudbyggnader med långsida mot Gärdesvägen och Centralvägen kan byggnader fungera som en bullerskärm så att en tyst sida kan skapas mot innergård.

För att byggnad ska kunna fungera som bullerskärm bör inga öppningar i fasaden finnas som släpper igenom buller.

7.2.7 Hantering av risk (Placering och utformning)

Med hänsyn till risk, kopplat till transporter med farligt gods på Väsbyvägen, anger planen att utrymningsvägar ska finnas i riktning bort från väg där farligt gods transporteras.

7.3 Teknisk försörjning

7.3.1 Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för allmänt vatten och avlopp finns i angränsande gata. Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp idag men kommer tas in i verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp efter utbyggnad av kvartersmark.

7.3.2 Dagvatten

I samband med att planen genomförs kommer området tas in i verksamhetsområde för allmänt omhändertagande av dagvatten. Befintliga ledningar för dagvatten finns i angränsande gata. Hantering av dagvatten som genereras av planerad exploatering ska så långt som möjligt ske inom planområdet för att minska belastningen på det allmänna nätet. Hantering av dagvatten ska ske enligt Oxunda dagvattenpolicy 2016.

Ett genomförande av planförslaget innebär mer hårdgjorda ytor i området och därmed något ökade dagvattenflöden från dessa ytor.

Enligt dagvattenutredning kan rening och fördröjning av dagvatten ske i enskilda anläggningar inom kvartersmark samt i allmänna anläggningar inom allmän plats, GATA. Hantering av dagvatten inom allmän plats bedöms kunna ske i anläggningar som är integrerade i gatans gestaltning, genom att ersätta en del av hårdgjord yta, utmed Gärdesvägen och Centralvägen, med öppna stråk och ytor med en fördröjningsvolym. Exempel på öppna lösningar som föreslagits i dagvattenutredningen är makadamfyllda diken, nedsänkta växtbäddar, infiltrationsstråk/dike, skelettjordar och curb extensions. Se även avsnitt 7.1.1 Gator.

Allmänna anläggningar enligt dagvattenutredning är beräknade att kunna rena och fördröja den andel dagvatten som inte kan hanteras inom föreslagen kvartersmark.

Avtal om hantering av dagvatten ska tecknas mellan exploatören och Vallentunavatten innan kommunen överlåter marken till exploatör. Markreservat bedöms inte behövas.

7.3.3 El- och teleförsörjning

Befintliga ledningar för el och tele finns i angränsande gata. Exploateringen påkallar inte att särskilda ytor för tekniska anläggningar behöver reserveras i planen för den tillkommande bebyggelsen.

Dock finns en befintlig transformatorstation inom planområdet som idag står på mark som är planlagd för allmän plats gata. För att bekräfta nuvarande markanvändning anger planen att detta område ska användas för ”teknisk anläggning, transformatorstation”.

7.3.4 Uppvärmning

Fjärrvärmenät finns i närområdet. Miljövänlig uppvärmning förespråkas. Vattenburna system bör alltid installeras vid nybyggnad.

7.3.5 Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske vid fastighetsgräns vid ett gemensamt hämtställe. Gemensamma utrymmen för avfallshämtning ska vara så stora att både kärl för hushållsavfall och kärl för matavfall kan rymmas. För att möjliggöra hämtning av avfall vid fastighetsgräns måste försörjande gator utföras tillräckligt breda och med vändplan dimensionerad för avfallsfordonens framkomlighet.

Avfallskärl måste anordnas på ett sätt så att olägenhet i form av dålig lukt inte når närliggande fastigheter. Kommunens lokala avfallsföreskrifter ska följas. Planförslagets flexibla utformning ger goda möjligheter till att lokala avfallsföreskrifter kan följas.

7.4 Administrativa bestämmelser

7.4.1 Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.

7.4.2 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. *Se även 8.3 Huvudmannaskap och genomförandetid*

7.4.3 Gemensamma anläggningar

Planen reserverar yta för gemensamma anläggningar för utfart. För att skapa förutsättningar för en mer trafiksäker miljö möjliggör planen en gemensam angöring för de tillkommande bostäderna i kvarteret söderut mot Centralvägen. För att säkerställa möjlighet att angöra befintliga parkeringar inom fastigheten Vallentuna Prästgård 1:87 på samma sätt som idag samt säkerställa angöring till fastigheten Vallentuna Prästgård 1:129 möjliggör även planen gemensam utfart norrut mot Gärdesvägen.

8. Genomförande

8.1 Organisatoriska frågor

8.1.1 Tidplan för genomförande

Planen bedöms vinna laga kraft tidigast 3:e kvartalet 2018. I samband med att planen vinner laga kraft kan utbyggnad och ombyggnad av allmän plats påbörjas. Utbyggnaden av kvartersmark påbörjas tidigast kv4 2018 och planeras pågå ca 2 år. Inflyttning i bostäderna kan tidigast ske kv4 2020. Anslutningsarbetena inom allmän plats färdigställs i samband med färdigställandet av bostadsbebyggelsen.

8.2 Avtal

8.2.1 Markanvisningsavtal

Vallentuna kommun har 2016 tecknat ett markanvisningsavtal med Bällstaudde Bostadsutveckling AB innehållande en option för bolaget att förhandla med kommunen om ett köp av kvartersmarken inom planområdet för att där uppföra bostäder. Inför antagandet av detaljplanen avser Bällstaudde Bostadsutveckling AB och kommunen underteckna ett tillägg till markanvisningsavtalet avseende kvartersmarken inom planområdet med innebörden att ett överlåtelseavtal ska upprättas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

8.2.1 Köpeavtal

När planen vinner laga kraft ska Bällstaudde Bostadsutveckling AB underteckna ett köpeavtal avseende kvartersmarken inom planområdet. I avtalet regleras den slutliga ersättning köparen ska erlägga till kommunen för markområdet och iordningställandet av allmän plats samt hur bolaget avser lösa vissa frågor kring parkering, sophantering, fastighetsbildningsåtgärder samt annan samordning med andra fastighetsägare. I avtalet regleras även bolagets ansvar för kommunens kostnader i samband med genomförandet.

8.2.2 Avtal med BRF Vikingen avseende parkering och angöringsväg

Kommunen har upprättat ett avtal med ägarna till grannfastigheterna Vallentuna Prästgård 1:87 och 1:129, BRF Vikingen, som reglerar nyttjandet av parkeringsplatser. BRF Vikingens rätt till nyttjande av parkeringsplatser väster om Vårvägen på kommunens mark och kommunens rätt till nyttjande av BRF Vikingens parkeringsplatser utmed Centralvägen upphör därmed.

Kommunen avser att senast i samband med att detaljplanen vinner laga kraft upprätta ytterligare ett avtal med ägarna till grannfastigheterna Vallentuna Prästgård 1:87 och 1:129, BRF Vikingen. Avtalet ska hantera markbyten mellan parternas fastigheter och hur utfarter fortsättningsvis ska ske från BRF Vikingens fastigheter eftersom Vårvägen inte längre kommer att utgöra allmän plats. Avtalet kan även reglera ansvaret för att ansöka om och bekosta inrättande av gemensamhets-anläggningar och andra fastighetsbildningsåtgärder.

8.3 Huvudmannaskap och genomförandetid

Kommunen är huvudman för allmän plats (GATA och PARK). Genom bestämmelsen om huvudmannaskap för allmän plats säkerställs ansvaret för iordningställande och framtida skötsel av den allmänna platsen.

Genomförandetiden för planen är 5 år.

Under genomförandetiden är fastighetsägare inom planområdet garanterade den byggrätt som planen anger. Kommunen är, i egenskap av huvudman för allmän plats, skyldig att färdigställa gator med mera innan genomförandetiden slutar, i detta fall inom 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Kommunen får lösa in mark som behövs för allmän plats.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen ersätter, ändrar eller upphäver den. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för eventuell byggrätt som inte utnyttjats eller den skada de lider. Efter genomförandetidens utgång får planen däremot ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Se även 7.4 Administrativa bestämmelser

8.4 Ansvarsfördelning

8.4.1 Allmän plats

Kommunen, genom Samhällsbyggnadsförvaltningen, ansvarar för ombyggnad och iordningställande av allmän plats i enlighet med detaljplanen. Delar av gata samt parkmark är redan iordningställd. Kommunen ansvarar även för den framtida driften inom allmän plats.

8.4.2 Ledningar allmän plats

Vallentunavatten AB är huvudman för allmänna vatten-, spill- och dagvattenanläggningar inom verksamhetsområdet för allmänt VA inom Vallentuna kommun. Vallentunavatten AB ansvarar för utbyggnad av ledningar från befintliga

ledningar inom allmän plats fram till anslutningspunkterna som ofta ligger vid gräns för kvartersmark. I Centralvägen finns ledning tillhörande Norrvatten.

Huvudman för telenätet är Skanova och huvudman för elnätet i området är Elverket Vallentuna AB. Huvudmän för el- och telenätet ansvarar för eventuell flytt av befintliga ledningar och utbyggnad av eventuella nya ledningar inom allmän plats.

8.4.3 Kvartersmark

Framtida byggaktör ansvarar för anläggande och uppförande av samtliga anläggningar och byggnader på kvartersmark för bostads- och centrumändamål.

Om befintliga ledningar för el- och tele behöver flyttas ska detta ske i samråd med ledningsrättsinnehavaren.

Framtida byggaktör ansvarar även för nedläggande av servisledning för vatten, spill- och dagvatten från utlagda anslutningspunkter och fram till kommande bebyggelse.

Byggaktören ansvarar för att ansöka om erforderliga lov och tillstånd som krävs för anläggande och utförande av åtgärder inom kvartersmark.

Framtida fastighetsägare av kvartersmark ska, förutom ansvaret för drift och underhåll av sin fastighet, även ansvara för att de skyddsåtgärder som påkallas av planen upprätthålls. Byggaktörer/fastighetsägare ansvarar för att överlämna drifts- och underhållsinstruktioner till nya fastighetsägare.

8.5 Tillståndsfrågor

Åtgärder som kräver lov från kommunen anges i 9 kap Plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap Plan- och byggförordningen (PBF). Generellt krävs lov för betydande markförändringar och uppförande av byggnader, tillbyggnader, plank och murar. Kontakt bör alltid tas med kommunen för besked om lov krävs innan en åtgärd utförs.

8.6 Fastighetsrättsliga frågor

8.6.1 Fastighetsbildning

Stora delar av planområdet utgör kommunägd mark. Vallentuna kommun har ansökt om lantmäteriförrättning 2016-12-05, Lantmäterietsärende.nr AB162316, för att skilja den kvartersmark som ska avyttras till bolaget från den mark som kommunen avser behålla som allmän plats. Om fastighetsbildningen sker genom fastighetsreglering eller en kombination av avstyckning och fastighetsreglering är ännu inte klarlagt.

Om kvartersmarken inom planområdet indelas i flera fastigheter eller 3D-fastighet kan fler utrymmen, utöver de som är reserverade i plankartan, behöva inrättas som

gemensamhetsanläggningar. Det kan t.ex. avse gemensamma utrymmen för dagvattenhantering, parkering och sophantering.

Det kan bli aktuellt med fastighetsreglering av mark tillhörande BRF Vikingen som är utlagd som allmän plats GATA.

Det kan även bli aktuellt med olika fastighetsbildningsåtgärder för att säkerställa utfart från befintliga parkeringsplatser inom fastigheten Vallentuna Prästgård 1:87. Aktuell mark för utfart ägs av kommunen och av BRF Vikingen. Kommunen, ny ägare/byggaktör eller fastighetsägarna till Vallentuna Prästgård 1:87 och 1:129 kan ansöka om eventuell gemensamhetsanläggning eller servitut för bl.a. utfart. Det finns även en intention att g-området för utfart ska överföras från kommunens mark till någon av de privatägda fastigheterna.

8.7 Ekonomiska frågor

8.7.1 Planekonomi

Ett planavtal har tecknats med Bällstaudde Bostadsutveckling AB, blivande köpare och exploatör av området. Enligt planavtalet står Bällstaudde Bostadsutveckling för plankostnaderna i enlighet med kommunens plantaxa. Tidpunkter för förskottsbetalning har reglerats i avtalet.

8.7.2 Fördelning av genomförandekostnader

Alla kostnader för utbyggnad av bebyggelse och infrastruktur inom kvartersmark avsedd för bostads- och centrumändamål bekostas av exploatören.

Då förbindelsepunkter till området meddelats debiterar Vallentunavatten AB:s moderbolag Roslagsvatten AB den nya fastighetsägaren till kvartersmark anläggningsavgift enligt vid aktuell tidpunkt gällande VA-taxa.

Kostnader för lov och tillstånd debiteras enligt kommunens gällande taxa och bekostas av exploatören.

Förrättning för fastighetsbildning bekostas av exploatören. Kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder debiteras enligt Lantmäteriets gällande taxa. Reglering av kommande kostnader kommer att ske i det avtal som upprättas mellan kommunen och exploatören.

Kostnader för ombyggnad och iordningställande av allmän plats utgör en del av köpeskillingen för markområdet och regleras i kommande köpekontrakt. Kommer det att krävas omfattande ombyggnader och höjdjusteringar av nuvarande gator för att anpassa den planerade bebyggelsen till gatunätet kommer exploatören att stå för dessa kostnader utöver överenskommen ersättning.

8.7.3 Inlösen och ersättning

Det kan bli aktuellt med inlösen av mark från Vallentuna Prästgård 1:87 tillhörande BRF Vikingen som är utlagd som allmän plats GATA. Marken är redan idag planlagd som allmän plats och bebyggd med gata.

Det kan bli aktuellt med olika fastighetsbildningsåtgärder för att säkerställa utfart från befintliga parkeringsplatser inom fastigheten Vallentuna Prästgård 1:87. Aktuell mark för utfart ägs av kommunen och av BRF Vikingen.

8.8 Tekniska frågor

8.8.1 Tekniska utredningar

För att inte orsaka skador på närliggande byggnader och infrastruktur, med hänsyn till risk för grundvattenförändringar, i samband med genomförandet behöver vidare utredningar om metod för grundläggning genomföras innan markarbeten som innebär schaktning påbörjas. Byggaktör ansvarar för kompletterande tekniska undersökningar, dokumentationer och kontroller som behövs för planens genomförande inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för kompletterande tekniska undersökningar, dokumentationer och kontroller som behövs för planens genomförande inom allmän plats.

8.8.2 Dokumentation

Dokument behöver tas fram av byggaktör som redogör för vilka förutsättningar och vilket underhåll som krävs för att åtgärder/skydd som påkallats av planen med hänsyn till högt grundvatten och buller ska upprätthållas. Byggaktör och fastighetsägare ansvar för att dokumentationen förs vidare till eventuella nya ägare så att skydd mot vattenskador och buller kan upprätthållas genom rätt underhåll.

9. Konsekvenser

Ett genomförande av planen innebär ianspråktagande av en gräsyta till förmån för nya bostäder och lokaler i centrala Vallentuna. Marken har tidigare nyttjats för parkering. Nedan följer en beskrivning av de konsekvenser som ett genomförande av planen bedöms innebära för miljö och människor.

9.1 Miljökonsekvenser

9.1.1 Riksintressen och skyddade områden

Då planområdet endast berör influensområde för väderradar som främst påverkas av vindkraftverk och inte ligger inom, eller i nära anslutning till något annat område eller objekt som är av riksintresse eller har annan skyddsstatus bedöms ett genomförande av planen inte innebära någon negativ påverkan för sådana områden eller objekt.

9.1.2 Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av planen bedöms inte bidra till att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för Vallentunasjön 2027 försvåras. Det dagvatten som inte kan infiltreras lokalt på kvartersmark avleds till det allmänna VA-nätet och tas omhand. Planen ger förutsättningar för att dagvatten från kvartersmark och gata ska kunna fördröjas och renas inom planområdet för att utjämna flödet i det allmänna dagvattennätet. Enligt dagvattenutredning kommer årlig föroreningsbelastning och flöden från området inte öka om föreslagna reningsanläggningar och fördröjningsåtgärder enligt utredning anläggs. Genomförandet av de föreslagna renings- och fördröjningsåtgärderna kommer säkerställas genom avtal samt i kommunal regi.

Ett genomförande av planen beräknas inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Den exploatering som planeras är av mindre omfattning samt i ett kollektivtrafiknära läge vilket gör att utsläpp orsakade av tillkommande biltrafik bedöms vara av begränsad omfattning.

9.1.3 Natur- och kulturvärden

Ett genomförande av planen bedöms inte innebära någon negativ påverkan natur- och kulturvärden som har betydelse för allmänheten då området inte är ekologiskt känsligt och saknar utpekade/kända natur- och kulturvärden.

9.1.4 Stads- och landskapsbild

En exploatering av området innebär att stads- och landskapsbilden förändras men bedöms inte innebära några negativa effekter på stads- och landskapsbilden i stort.

Platsen ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms i takt med att Centrala Vallentuna förtätas och omvandlas kunna upplevas som ett naturligt tillskott till stadsmiljön även om planerad bebyggelse tillåts vara högre än befintlig bebyggelse i området idag. Planprogrammet för centrala Vallentuna, som ser hela centrala Vallentuna i ett helhetsperspektiv, anger att ”täthet, våningsantal och byggnadstyper med fördel kan variera inom och mellan olika kvarter”. Enligt programmet kan flera

byggnader i centrala Vallentuna komma att uppföras i upp till 5 våningar och i centrala lägen eventuellt högre. Detta projekt är först ut och kan därför upplevas initialt som ett nytt ovant tillskott, sett till höjden, i stadsbilden. Planens bestämmelser som styr byggnaders placering, omfattning och höjd är utformade med hänsyn till helhetsbilden för centrala Vallentuna, omgivande bebyggelse och landskap.

9.1.5 Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av planen innebär att bostäder byggs i ett bullerutsatt läge. Planens bestämmelser är utformade för att säkerställa att krav enligt bullerförordning kan hållas. För samtliga i kvarteret skapar planen förutsättningar för en tystare innegård i jämförelse med idag.

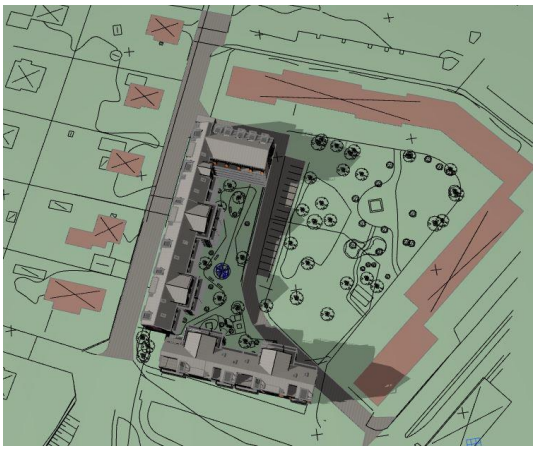
Risknivå bedöms vara acceptabel enligt riskutredning även om ett genomförande av planen innebär bostadsbebyggelse inom 50 meter från sekundär transportled för farligt gods.

Baserat på en översiktlig skyfallsanalys, i dagvattenutredning, bedöms inte exploateringen enskilt orsaka eller förvärra eventuella översvämningsproblem i befintliga identifierade lågpunkter.

För närboende innebär ett genomförande av planen förändring i närmiljön, främst i form av ändrad användning av platsen, ändrad utsikt och fler grannar. För en del innebär ett genomförande av planen att avstånd till parkering förändras (parkeringsplatser tas bort men ”ersätts” på Centralvägen genom att föreningens parkeringsplatser inte längre upplåts för allmän parkering) och att lägenheter skuggas av den nya bebyggelse delar av dygn och årstider.

Nedan solstudier utifrån vinnande förslag i markanvisningstävling:

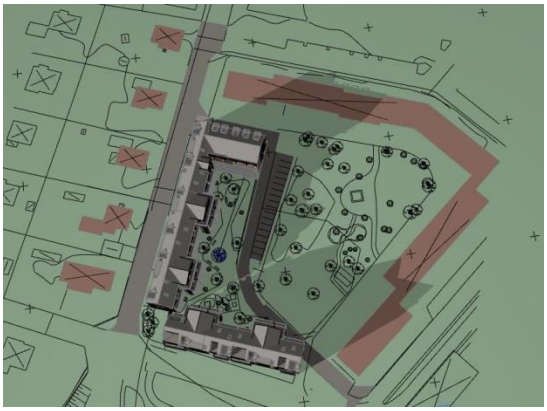
Figur 16. *Solstudie, juni kl 09:00*



Figur 17. *Solstudie, juni kl 18:00*

Figur18. *Solstudie, september kl 09:00*

Figur 19. *Solstudie, september kl12:00*



Figur 20. *Solstudie, september kl17:00*

För flera närboende kan dessa konsekvenser upplevas som en olägenhet. I detta centrala läge bedöms det dock vara olägenheter som man som boende får räkna med då Vallentuna växer och förtätning är nödvändigt i kollektivtrafiknära lägen.

9.2 Sociala konsekvenser

9.2.1 Barn och unga

Ett genomförande av planen innebär nya bostäder i ett område med befintliga trafiksäkra gångvägar till skola, kollektivtrafik, rekreationsområden och lekplatser. Planen skapar förutsättningar för att bygga om Gärdesvägen så att ännu säkrare gång- och cykelväg kan byggas till centrum. Närhet till natur, ängsytor och lekplatser främjar barns behov av lärande, rörelse, lek och social möten nära hemmet. Ur ett barnperspektiv är det av stor vikt att barn och ungdomar kan ta sig till skola,

kollektivtrafik och andra målpunkter utan att vara beroende av föräldrar som skjutsar.

9.2.2 Jämställdhet

Ett genomförande av planen innebär nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Läget ger möjlighet till goda förbindelser med olika transportmedel mellan hemmet och service, fritidsanläggningar, rekreationsområden samt andra målpunkter.

Fler bostäder i området skapar förutsättningar för ökad social kontroll i området och planens utformning möjliggör att området kan bebyggas och utformas så att området upplevs tryggt och säkert dygnet runt för båda könen.

Ett genomförande av planen, med flera bostäder i anslutning till befintliga gångstråk och bostäder, skapar förutsättningar för ökad upplevd trygghet i området. Området kan idag upplevas ödsligt beroende på årstid och tid på dygnet. Dock kan ett genomförande av planen inte ensamt bidra till en trygg och jämställd miljö. Åtgärder kan även behöva vidtas utanför området.

9.2.3 Tillgänglighet

Ett genomförande av planen innebär en ändrad markanvändning på platsen och att området därmed blir mindre tillgängligt för allmänheten i bemärkelsen att beträda området. Gällande tillgänglighet, i bemärkelsen framkomlighet och orienterbarhet, hindrar inte planens utformning att en tillgänglig fysisk miljö kan skapas i området för alla oavsett funktionshinder.

9.3 Ekonomiska konsekvenser

9.3.1 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ett genomförande av planen förväntas innebära nya skatteintäkter eftersom planen ger möjlighet för nya invånare att bosätta sig i kommunen.

Detaljplanens genomförande kommer, tillsammans med andra projekt i centrala Vallentuna, att ställa krav på åtgärder inom omkringliggande allmän plats för att öka trygghet och trafiksäkerhet i området.

Inlösen av allmän plats GATA från Vallentuna Prästgård 1:87 kan innebära en kostnad för kommunen.

Det kan bli aktuellt med olika fastighetsbildningsåtgärder för att säkerställa utfart från befintliga parkeringsplatser inom fastigheten Vallentuna Prästgård 1:87, vilket kan innebära kostnader för kommunen.

Om detaljplanens genomförande innebär att utfartsmöjligheterna från fastigheterna Vallentuna Prästgård1:87 och 1:129 försämras kan fastighetsägarna, enligt bestämmelserna i Plan- och Bygglagen, var berättigade till ersättning från kommunen. Försäljning av blivande fastighet och exploatörens övriga ersättningar innebär en intäkt för kommunen som överstiger de omkostnader kommunen har för planläggning och plangenomförande.

9.3.2 Ekonomiska konsekvenser för berörda fastighetsägare

Föreslagen komplettering av bostads- och centrumbebyggelse innebär en allmän värdeutveckling av fastigheterna i centrum som normalt även gynnar ägarna till angränsande fastigheter. Vissa grannar kan drabbas av ökad insyn, försämrad utsikt och skuggeffekter m.m. vilket kan ha en negativ inverkan på bostadsrätternas värde. Detta leder ej till ersättning.

Detaljplanens genomförande kan innebära att utfartsmöjligheterna från fastigheterna Vallentuna Prästgård 1:87 och 1:129 förändras eftersom den tidigare gatan Vårvägen inte längre ska utgöra allmän plats. Enligt bestämmelserna i Plan- och Bygglagen kan fastighetsägarna till dessa fastigheter vara berättigade till ersättning från kommunen om detaljplanens genomförande tvingar dem att ordna en annan utfart eller iordningställa nya parkeringsplatser. Bedömningen är att fastigheternas utfarts- eller parkeringsmöjligheter inte försämras och därför är bedömningen att ingen ersättning kommer vara aktuell av det skälet. De utfarts- och parkeringsmöjligheter som avses är: BRF Vikingens 4 parkeringsplatser i garage mot Gärdesvägen, vilka planeras vara kvar och kommer att vara fortsatt nåbara från Gärdesvägen; BRF Vikingens parkeringsplatser på östra sidan om Vårvägen vilka kommer vara lika många till antalet även om placeringen kan förändras marginellt; samt att BRF Vikingens utfart från dessa p-platser enligt detaljplanen enbart kan ske norrut och inte både norrut söderut vilket är möjligt idag.

Det är inte aktuellt med att ta ut några gatukostnader från fastighetsägarna i området för de förbättringar som görs på vägar och allmän plats.

9.4 Fastighetskonsekvenser

En del av Vallentuna Prästgård 1:87 kan lösas in av kommunen eftersom den planläggs som allmän plats. I befintlig plan är den redan planlagd som allmän plats men aldrig inlöst, så i sak förändras ingenting. Planförslaget innebär, till förmån för fastigheten Vallentuna Prästgård 1:87, att ytan för allmän plats som kan lösas enligt nya planförslaget är mindre än i gällande plan.

Fastigheterna Vallentuna Prästgård 1:87 och 1:129 får förändrade utfartsmöjligheter när Vårvägen försvinner och området blir kvartersmark. Ny utfart till allmän plats säkerställs med g-område för gemensam utfart från de parkeringsplatser som Vallentuna Prästgård 1:87 och 1:129 (ägda av BRF Vikingen) har utefter östra sidan av Vårvägen. Utlagt g-område i planen för att möjliggöra ovanstående omfattar både del av Vallentuna Prästgård 1:69 och del av Vallentuna Prästgård 1:87.

Det kan bli aktuellt med olika fastighetsbildningsåtgärder för att säkerställa utfart för Vallentuna Prästgård 1:87 och 1:129. Intentionen är att lösa utfartsfrågan med avtal mellan kommunen och fastighetsägarna till Vallentuna Prästgård 1:87 och 1:129. Kommunen, ny ägare/byggaktör eller fastighetsägarna till Vallentuna Prästgård 1:87 och 1:129 kan ansöka om eventuell gemensamhetsanläggning eller servitut för bl.a. utfart. Det finns även en intention att g-området ska överföras från kommunens fastighet Vallentuna Prästgård 1:69 till någon av de privatägda fastigheterna Vallentuna Prästgård 1:87 och 1:129.

I samband med fastighetsbildning kommer Norrvattens ledningsrätt inte längre belasta Vallentuna Prästgård 1:69 då den införlivas i den kommunala gatufastigheten Vallentuna Prästgård 1:163. I det fall befintliga ledningar beröras hanteras det av kommunen i samråd med ledningshavaren.

9.5 Konsekvenser av ändring av detaljplan med pågående genomförandetid.

Denna plan kommer att ersätta delar av en gällande detaljplan för vilken genomförandetiden inte har gått ut. Genomförandetiden går ut 2023. Gällande detaljplan togs fram för att möjliggöra ombyggnad av trafikplats och sociodukt. Del av Gärdesvägen behövde, med anledning av ombyggnad av Väsbyvägen, byggas om och förses med bullerplank varpå berörd del ingår i gällande plan för att möjliggöra det. Området är i gällande plan planlagt som LOKALGATA.

Föreliggande planförslag innebär inte att områdets funktion och användning förändras. De åtgärder som planen för denna del syftade till att möjliggöra är redan genomförda. Lokalgata anges i nya planer på plankarta som ”GATA”. Förändringen består i att planen, till skillnad från i gällande plan, tillåter att balkonger får kraga ut över allmän plats (lokalgata). Balkonger får enligt planförslaget kraga ut över allmän plats inom givna ramar som inte inkräktar på gatans funktion eller trafiksäkerhet. Ett genomförande av planen kommer inte försämra tillgängligheten till den allmänna platsen/lokalgatan.

Behovet av balkonger över delar av lokalgata kunde inte förutses då gällande plan antogs.

Fastigheter som direkt berörs av ändringen är kommunägda fastigheter som används som gata, allmän plats.

9.6 Överensstämmelse med Översiktsplan 2010-2030 och program för Centrala Vallentuna

Planförslaget bedöms vara i överenstämmelse med översiktsplanens och programmet för Centrala Vallentunas intentioner. Planförslaget hindrar inte att platsen kan utvecklas för att bidra till kärnan som helhet för att skapa starka stadskvaliteter eller att de överordnade principerna i programmets vision för området kan förverkligas.

10. Medverkande

Projektchef: Olle Nordberg

Projektledare: Anders Nahlbom

Planarkitekt: Anna Dahlberg

Exploateringsingenjör: Alexandra Högblom Moisio (Svefa)

Miljöplanerare: Anton Mankesjö

Trafikplanerare: Maia Rostvik, Daniel Jäderland och Irena Juric

Projektledare infrastruktur: Ewa Boo

VA-ingenjör Roslagsvatten: Ewa Holmquist Sundman

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Björn Stafbom Planeringschef	Anna Dahlberg Planarkitekt	Anders Nahlbom Exploateringsingenjör