



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÅBYHOLM

**OMFATTANDE FASTIGHETERNA VALLENTUNA-ÅBY 1:94
M.FL. I VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.**



**Vallemtuna
kommun**

1.1 Innehåll

1.1 Innehåll	2
2. Sammanfattning	4
3. Remissinstanser	5
4. Samrådets upplägg	5
5. Yttranden utan synpunkter	6
5.1.1 Sakägare Stefan Kraft Fastighetsägare till 1:98	6
6. Yttranden med synpunkter	6
6.1 Sakägare	6
6.1.2 Sakägare 1.	6
6.1.3 Sakägare 2.	7
6.1.4 Sakägare 3.	7
6.1.5 Sakägare 4.	8
6.1.6 Sakägare 5.	8
6.2 Myndigheter, nämnder, ledningsägare, företag och föreningar	8
6.2.7 E.ON Värme I Stockholm	8
6.2.8 TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)	9
6.2.9 Roslagsvatten.....	9
6.2.10 Storstockholms brandförsvaret	9
6.2.11 Trafikförvaltningen.....	10
6.2.12 Trafikverket.....	10

6.2.13 Polisen.....	11
6.2.14 Kulturnämnden.....	11
6.2.15 Länsstyrelsen	12
7. Revideringar efter samråd	13
Revideringar i plankartan	13
Revideringar i planbeskrivningen	14
8. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen.....	14

FAKTA Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelsen redovisar inkomna yttranden tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer. Yttrandena återges och citeras endast i väsentliga delar. Yttrandena är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet på kommunen.

2. Sammanfattning

Inkomna synpunkter från myndigheter och föreningar gäller dagvatten, översvämningsrisker, hänsyn till områdets byggnader och kulturmiljöer på grund av de höga kulturmiljövärdena på platsen, samverkan med planerade regionala cykelstråk och mer utförlig beskrivning av naturvärden för natur och miljö kvalitetsnormerna för vatten efterfrågas.

Inkomna yttranden från sakägare och närboende gäller avsaknad av information under detaljplaneprocessen, negativ påverkan av kulturmiljön och ljusförhållandena mycket på grund av den föreslagna exploateringen, ser inget ytterligare behov av fler gator eller gångstigar i området, fastighetsägare är negativa till att deras fastighet ianspråkats för gata i för stor grad och otydligt hur fastighetsägare kompenseras för ianspråktagen mark samt negativt påverkat fastighetsvärde samt dräneringsproblem på tomt.

Synpunkterna som inkommit har föranlett att översvämning och dagvatten studerats vidare samt att plankarta har försetts med bestämmelser avseende kvartersmarkens genomsläpplighet samt att formaliasynpunkter har reviderats. Översvämningsberedskapen har justerats i och med den i plankartan redovisade torrdammen, vidare översvämning från denna sker nedströms. Beskrivning av områdets naturvärden har beskrivits mer utförligt. Vidare har i området befintliga fastigheter fortsatt studerats och möten med fastighetsägare har hållits. Kulturmiljöfrågor har även de vidare studerats samt att bestämmelser har justerats på Åbyholmsgård. Dragontorpet kommer dock ej att skyddas med bestämmelse om förbud mot rivning.

Genomförda revideringar bedöms inte föranleda krav på nytt samråd.

3. Remissinstanser

Nämnder:	Ledningsägare och företag:
Teknik- och fastighetsutskottet	Rang-Sells
Kulturnämnden	Norrvatten
Fritidsnämnden	Eon Värme Sverige AB
Barn- och ungdomsnämnden	Elverket Vallentuna AB
Socialnämnden	Vattenfall Eldistribution
Utbildningsnämnden	Roslagsvatten
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Skanova Nätplanering Stockholm
	Stokab AB
Myndigheter:	Roslagståg AB
Länsstyrelsen i Stockholms län	Käppalaförbundet
Lantmäterimyndigheten Stockholms län	
Landstingsstyrelsens förvaltning	Föreningar:
Polismyndigheten i Stockholms län	Friluftsförbundet
Storstockholms brandförsvär	Vallentuna Naturskyddsförening
Trafikverket	
	Närboende:
	Sakägare enligt fastighetsförteckning

4. Samrådets upplägg

Detaljplanen var utsänd för samråd mellan 17 februari och 18 mars 2016. Samtliga remissinstanser fick sig tillsänt informationsbrev om granskningen och var handlingarna fanns tillgängliga för granskning. Länsstyrelsen och Lantmäteriet fick planhandlingarna per post. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida, på samhällsbyggnadsförvaltningen Tuna Torg 2 samt på Kulturhuset i Vallentuna.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
 TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
 TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
 SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

Kungörelse var införd i SVD och DN samt på kommunens anslagstavla.

5. Yttranden utan synpunkter

5.1.1 Sakägare 1A

Vill framföra förståelse för kommunens planförslag och dess variation av blandad bostadsbebyggelse.

6. Yttranden med synpunkter

6.1 Sakägare

6.1.2 Sakägare 1.

Anser att förslagen detaljplan skulle innebära att den befintliga andan och påverka kulturmiljön kring Åbyholms gård i negativ riktning, på grund av föreslagen exploatering med flerfamiljshus samt att alldeles för stor del av den befintliga skogen tas bort. Komplettera istället den befintliga bebyggelsen med begränsad villa och eventuellt rad- eller kedjehus. Den befintliga naturstigen söder om vår tomt bör ej exponeras ytterligare. Vi har inget behov av ytterligare gator i vårt närområde då dagenstrafik är fullgott samt välfungerande för våra behov.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att Åbyholm har goda förutsättningar att kunna utvecklas för bebyggelse med varierande bostadstyper i samklang med befintliga kulturmiljövärden på platsen och befintlig bebyggelse samt i samband med det nytillkomna bostadsområdet Åby ängar. Vidare anser kommunen att Åbyholm är ett viktigt bidrag till bostadsområdet samt till stadsutvecklingen i samband med Vallentuna Centrum. I planen så skyddas Åbyholms gård. Befintlig stig bevaras och pekas ej ut särskilt. Antalet vägar och dess lägen har bedömts som nödvändiga.

6.1.3 Sakägare 2.

Anser att området kring längs Åbyholmsvägens östra sida ska förtätas med friliggande villor för att bibehålla Åbyholm områdets historiska karaktär samt fungera som en naturlig fortsättning på befintlig villabebyggelse längsmed Åbyholmsvägen. Vidare vill kommunen köpa mark av oss för att bredda ett befintligt gångstråk norr om vår fastighet, vi anser att 3 till 4 meter borde vara tillräckligt. Vidare föreslås 10 meter höga radhus söder om min fastighet vilket kommer att innebära skugga och ett sänkt fastighetsvärde samt motverka ett bevarande av Åbyholms kulturmiljövärde och karaktär.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att Åbyholm har goda förutsättningar att kunna utvecklas för bebyggelse med varierande bostadstyper i samklang med befintliga kulturmiljövärden på platsen och befintlig bebyggelse samt i samband med det nyttillkomna bostadsområdet Åby ängar. Vidare anser kommunen att Åbyholm är ett viktigt bidrag till bostadsområdet samt till stadsutvecklingen i samband med Vallentuna Centrum. Kulturmiljövärdena längsmed Åbyholmsvägen har tagits hänsyn till under planarbetet genom att skydda bland annat genom att begränsa hög och tät bebyggelse i närhet till Åbyholmsgård, skydda befintlig vägsektions bredd. Gångstigen anpassas till befintliga fastighetsgränser och det finns ej något behov för markinlösen.

6.1.4 Sakägare 3.

Anser att en alltför stor del av vår fastighet tas i anspråk för den nya lokalgatan vilken vi ej har nytta av, då den endast uppkommit i syfte att kunna exploatera grannfastigheten västerut. Det framkommer ej heller hur vi ska kompenseras för vårt, på grund av ovanstående, minskade fastighetsvärde. Vidare har vi påverkats ekonomiskt på grund av samma grannes tomtdränering vilken har letts från grannfastigheten rakt ner på vår fastighet, vilket har kostat oss betydande summor. Kommunens argument för att ianspråkta just våran mark är att vår mark inte är attraktiv bostadsmark och att man genom den tillkommande vägen skulle kunna möjliggöra för att exploatera, attraktiv bostadsmark, anser vi vara osaklig. Kommunen anser även att avstyckning från vår fastighet inte kan göras med mer än 2466 kvm på grund av att den ligger för nära Ansgarnsvägen, så kan vi nu konstatera att med förslaget detaljplaneförslag nu möjliggör fyra fastigheter nära Ansgarnsvägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att genom att komplettera området med en tillkommande lokalgata möjliggör att området kan utvecklas som helhet och att möjliggjorda markbyten, samt den föreslagna nya vägen, skulle kunna skapa goda förutsättningar för ökad exploatering av samtliga fastigheter i delområdet samt att dräneringen av fastigheterna blir mer tillfredställande. Vägens läge är justerad så att den nu ligger mellan de båda fastighetsägarna den betjänar. Exploateringen är flexibel från småhus- till radhusbebyggelse. I fastighetskonsekvensbeskrivningen framgår principer för kompensation för inlösen

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

6.1.5 Sakägare 4.

Vill framföra att de som fastighetsägare är mycket nöjda med det fina detaljplaneförslaget över området. Vill redovisa två förbättringsförslag vilka skapar ännu fler bostäder, med 20 stycken radhus respektive fem stycken parhus i två olika varianter samt alternativ tre vilket består av fem stycken villor.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit del av samtliga alternativ vilka har utvecklats vidare sedan tiden för samråd samt att diskussioner fortgått fortlöpande fram till granskning.

6.1.6 Sakägare 5.

Anser att informationen varit bristfällig under planarbetet. Vidare anser vi att det hade varit bra att fått se hur kommunen tänkt i ett större område utanför själva planområdet exempelvis i relation med det närliggande Åby ängar. Vi borde fått information vid flera tillfällen inte bara vid samrådsmötet samt att svarstiden tio dagar är för kort.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen eftersträvar alltjämt efter att utveckla och bli bättre på information samt hur återkoppling ska utföras. Bra att denna typ av synpunkter kommer fram och kommunen ges möjlighet att förbättra sina rutiner.

6.2 Myndigheter, nämnder, ledningsägare, företag och föreningar

6.2.7 E.ON Värme I Stockholm

E.ON Värme i Stockholm har befintlig fjärrvärme indraget till områdets norra del. Befintlig ledning ska beaktas vid projektering och byggnation. E.ON Värme undersöker gärna möjligheten till att ansluta föreslagna fastigheter till fjärrvärmenätet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Befintlig ledning ska beaktas vid projektering och byggnation av gata av ansvarig byggaktör.

6.2.8 TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

Önskar att befintliga teleledningar i området ej flyttas. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierade åtgärden även bekostar den.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Befintliga ledningar kommer att behöva flyttas för att möjliggöra exploatering av området. I samtliga gator skapas plats för nya ledningar. Överenskommelse som reglerar genomförandet ska träffas, i enlighet med gällande markavtal, mellan kommunen och Skanova i samband med genomförandet.

6.2.9 Roslagsvatten

Roslagsvatten förordar att planhandlingarna i första hand att följa dagvattenutredningens rekommendationer och säkerställa med lämpliga planbestämmelser, i andra hand en reviderad dagvattenutredning som tar fram flöden enligt svenskt vatten gällande rekommendationer. Där bör även ingå större reserverade ytor för en allmändagvattenanläggning och även en skyfallshantering. Vidare finns formalia synpunkter angående anslutnings-, fakturerings- och mängduppgifter. Ser även brister i att, krav och synpunkter, i dagvattenutredningen ej föranleder och följs upp med bestämmelser i planbeskrivningen, samt att en konsekvensbeskrivning angående översvämning saknas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter samrådet har översvämning studerats vidare samt att plankarta har försetts med bestämmelser avseende kvartersmarkens genomsläpplighet samt att formaliasynpunkter har reviderats. Översvämnings beredskapen har justerats i och med den i plankartan redovisade torrdammen, vidare översvämning från denna sker nedströms.

6.2.10 Storstockholms brandförsvår

Möjligheter till räddningsinsatser ska uppmärksammas i det fortsatta planarbetet. Angarnsvägen och Lindholmsvägen har identifierats som riskkällor då de är sekundära transportleder för farligt gods. SSBF anser generellt att tillräckligt skyddsavstånd är den bästa riskreducerande åtgärden. SSBF förutsätter att de riskreducerande åtgärder som föreslås i Brandskyddslagets riskanalys genomförs. SSBF har inte kännedom om några andra riskkällor som är av sådan dignitet att de behövs utredas vidare i planarbetet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Lindholmsvägen ska ej fungera som transportled för farligt gods i framtiden. Planarbetet har fortsatt att uppmärksamma möjligheter till räddningsinsatser. Riskavstånden avseende farligt gods leden Angarnsvägen så förläggs bebyggelse ej närmare än 25 m.

6.2.11 Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen uppmärksammar att den hårdast exploaterade delen av Åbyholm är placerad längs bort från kollektivtrafik i centrala Vallentuna som Roslagsbanan som flertalet busslinjer. Det hade varit mer lämpligt att placera de högst exploaterade delarna närmast Vallentuna centrum. Planbeskrivningen skulle kunna kompletteras med beskrivning om hållbart resande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Placeringen är i mycket gjord utifrån hänsynstagande till den befintliga bebyggelsens placering och avseende kulturmiljövärdena i området kring Åbyholmsgård, därför har exploateringen föreslagits lägre i dessa delar. Planbeskrivningen möjliggör nya cykelbanor samt har ett gott kollektivtrafiknära läge exploateringsutformningen till trots. Busshållplats finns placerad invid det östra området.

6.2.12 Trafikverket

Bestämmelsen ”PLANK” bör ligga i kvartersgräns då vägområdet ska fredas från byggnationer. Avtal för drift, underhåll och reinvesteringar av plank ska upprättas i samband med planens antagande. Trafikverket har lämnat underlag till Länsstyrelsen inför kommande Länsplan, för det regionala cykelstråket Arninge-Vallentuna som namngivet objekt. Besked om finansiering dröjer dock. Stråket bör inkluderas i tidigt skede av kommunens planering för att skapa förutsättningar för att bli ett attraktivt stråk, via planskildhet, för att nå centrum, kollektivtrafik, skola och andra viktiga lokala och regionala målpunkter. Detta kan med fördel visas i en illustration där det regionala cykelstråket, befintliga gång- och cykelvägar samt målpunkter redovisas. Trafikverket vill vidare anföra vilka propositioner och lagförslag som ska gälla vid planläggning avseende bullerstörning. Trafikverket anser vidare att kommunen bör analysera och redovisa konsekvenser för trafiken i området och omkringliggande vägnät samt vid behov presentera åtgärdsförslag.

Övrigt

- Saknar en förklaring till de skrafferade områdena i plankartan.
- Närmast väg 268 ligger korsmark, i planbeskrivningen (s. 33) står det att det är korsprickmark.
- Saknar en karta med de nya gatunamnen för lättare orientering.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Bestämmelse har justerats under planarbetet så att plan inte inkräktar på vägrättsområde. Bullerplank placeras utanför vägrättsområde och inom kommuns fastighet varvid avtal inte bedöms som nödvändigt vilket är avstämt med Trafikverket under hand. Planerade cykelstråk beaktas i planarbetet för att möjliggöra bra samt trafiksäkra lösningar. Gällande lagstiftning avseende buller ska följas. Redaktionella justeringar avses att justeras samt inarbetas. Plankarta och planbeskrivning har justerats så att skraffering, korsprickmark, gatunamn är åtgärdat. En trafikutredning har tagits fram där områdets påverkan på trafiken har analyserats. Åtgärdsförslag har redovisats i planbeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

6.2.13 Polisen

Påpekar flera goda utformningsmässiga råd som byggnader utan insynsskyddade ställen, överblickbarhet, belysning, gångvägars längd och koncentrerade trafiksystem m.m. Polisen i Lokalpolisområde Täby, ställer oss självklart till ert förfogande om ni önskar få ytterligare synpunkter vad gäller trygghet och brottsförebyggande åtgärder. Polismyndigheten önskar, i ett senare skede, även ha en brottsförebyggande dialog med utsedd byggherre.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Fortsatt dialog ska ske när byggaktörer finns tillgängliga.

6.2.14 Kulturnämnden

Kulturnämnden anser att detaljplanen går att genomföra om Dragontorpet får rivningsförbud i plan samt att Åbyhoms gård inte styckas av utan får behålla del av Bevarad trädgård. Upplevelsen av den smala vägen med diken och delvis bevarade stenmurar ger ett ålderdomligt intryck. De tre komponenterna utgör tillsammans en värdefull och ett bevarandevärdt sammanhang som kan förstärkas ytterligare genom att göra natur - och kulturstigar och skyltar i området.

Sammanfattningsvis anser kulturnämnden;

- Att Dragontorpet får skydd från rivning i plan samt varsamhetsbestämmelser.
- Att Åbyholms gård inte styckas av och bebyggs.
- Att Åbyholmsvägen undantas från breddning och diken behålls.
- Att bebyggelse längs med Åbyholmsvägen endast utgörs av villor.
- Att skyltning av miljöer samt byggnader bör ingå i planarbetet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar kulturnämndens syn på kulturmiljövärdena angående Åbyholms gård men anser ej att det finns förutsättningar för kommunen att Dragontorpet skyddas i planen mot rivning, då den är ombyggd under flera omgångar, att det ej finns ekonomiska incitament att avsätta medel för ett iordningställande och vidlivhållande. Åbyholms gårds kulturmiljövärde bedöms skyddat i och med de föreslagna bestämmelserna i planhandlingarna. Det är även här viktigt att ej glömma bort att en kulturmiljö som fortsatt används kan utgöra en viktig parameter i skyddet av samt för en ökad förståelse för vår gemensamma kulturmiljö och därigenom en garanti för dess fortlevnad över tid. Åbyholmsvägen föreslås att även fortsatt vara en relativt smal väg. Vägen byggs om i samband med ledningsförläggning och breddas till åtta meter för att möta gällande krav. Höjdsättningen kommer att justeras något i förhållande till nuvarande situation, men vägen kommer till stor del att behålla sin karaktär med vägbanan uppbyggd på en vägbank. För att säkerställa att dagvatten renas, och för att gatunätet ska kunna avleda regnvatten vid skyfall, kommer avrinning att ske mot rännstensbrunnar kopplade till ledningsnät istället för befintlig situation där avrinning sker mot diken. För att ytterligare sträva efter att bevara Åbyholmsvägens karaktär ska bebyggelsen utgöras av villor med inslag av radhus i dess yttersta del. Åbyholmsvägen föreslås att även fortsatt vara en relativt smal väg och att bebyggelsen utgörs av villor med inslag av radhus i dess yttersta del. Frågan angående skyltning har valts att ej bearbetas vidare inom planarbetet. Styckning av Åbyholms gård anser

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

samhällsbyggnadsförvaltningen är möjlig med på grund av de skyddsbestämmelser och övrig omsorg som gjorts i syfte att skydda kulturmiljövärdena på platsen.

6.2.15 Länsstyrelsen

I dagvattenutredningen finns en beskrivning av miljö kvalitetsnormerna men mycket av beskrivningen av miljö kvalitetsnormerna för vatten saknas i planbeskrivningen. Beskrivningen bör föras in i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att kommunen innan antagande behöver redogöra för vilka ytterligare åtgärder som avses genomföras för att miljö kvalitetsnormer ska kunna följas. Om det inte går att uppnå den rening som krävs kan en möjlighet vara att genomföra åtgärder för rening utanför området.

I samband med att klassningen av Lindholmsvägen som sekundärled eventuellt tas bort är det lämpligt att kommunen ser över vägnätet för rekommenderade leder i kommunen. Detta bör ske på en översiktlig nivå och kan därför med fördel integreras i arbetet med kommunens nya översiktsplan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att risknivån är låg för bostäder intill Lindholmsvägen men kommunen bör redogöra för den bedömningen ytterligare i planbeskrivningen. Länsstyrelsen rekommenderar att en av klassning av Lindholmsvägen som rekommenderad sekundär led för farligt gods rekommenderas är klar innan detaljplanen antas. Vid Angarnsvägen rekommenderar Länsstyrelsen därmed att prickmark införs på plankartan inom 25 meter från Angarnsvägen.

Kommunen anger att den befintliga växtligheten inte rymmer några särskilda naturvärden. Det framgår dock inte vad som ligger till grund för denna bedömning. Det bör framgå om det har genomförts en naturvärdesinventering inom planområdet och vad en eventuell naturinventering har resulterat i. Vid exploatering av naturmark bör inventeringar utföras för att säkerställa vilka naturvärden och arter som finns i området.

Om fornlämning likväl påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning av miljö kvalitetsnormerna avseende vatten. Rening av vatten har studerats vidare samt att planbeskrivningen har kompletterats med hur miljö kvalitetsnormer för vatten ska kunna uppfyllas. Vid Angarnsvägen införs korsmark på plankartan inom 25 meter från Angarnsvägen för att säkerställa säkerhetsavstånd till farligt godsled.

Den befintliga vegetationen rymmer inte några särskilda naturvärden, vilket framgår i naturvårdsanalysen, men i nordöst finns fyra träd med bevarandevärden som har markerats i grundkarta; tre gammeltallar samt en flerstammig björk med säreget växtsätt. Där tre av de utpekade träden kan bevaras i planarbetet. Vegetationens huvudsakliga värde ligger i dess strukturella värde. Invånares tillgång till naturområden och naturstråk är viktigt för kommunen och regionen samtidigt som vegetation kan fungera som ett uppdelande och avdelande element mellan byggnader, kvarter och bostadsområden. Området utgör även till viss del ett ekologiskt landskaps samband mellan Angarnkilen och Rösjö kilen.

7. Revideringar efter samråd

Revideringar i plankartan

- Väg som tidigare var inom kvartersmark ligger nu inom allmänplatsmark i syfte att möjliggöra exploatering av planområdets nordvästra delar i enlighet med plansamrådets intentioner och att ge den samma standard och skötsel som övriga vägar i området.
- Gång- och cykelväg har tillkommit i planens nordöstra del mellan planområdet och Lindholmsvägen.
- Exploateringen av flerbostadshus har ökat i den östra delen av planområdet via ökad bebyggelsestäthet.
- Naturmarken har minskats i den östra delen av planområdet.
- Naturmarken har minskat i den nordvästra delen av planområdet till förmån för där belägna fastigheter.
- Planområdet har minskats i söder mot Angarnsvägen samt vid dess cirkulationsplats i syfte att förenkla för en eventuellt tillkommande vägutbyggnad.
- Vändplan i planområdets sydvästra del har införts i syfte att möjliggöra för bland annat avfallshämtning utan backning. Vägen till vändplanen har justerats i läge så att de båda berörda fastigheterna delar lika på vägens utbredning.
- Flerbostadshus föreslås i granskningen även vid Åbyholms allé på dess västra sida i planområdets norra del. Detta i syfte att öka antalet bostäder samt att tydliggöra stadsmässigheten i mötet med Lindholmsvägen och de högre byggnaderna i områdets östra delar.
- Planbeskrivningen beskriver att översvämningsyta är lämplig att dubbelutnyttja som vistelseyta av typen *äng* samt som översvämningsanläggning. Syftet är att maximera tillvaratagandet av tillgänglig kommunalmark till fördel för kommuninnevånarna. I detta fall krävs ett kommunalt internt samarbete mellan bland annat Roslagsvatten och berörda kommunala förvaltningar. Lekplatsen ligger på parkmark och torrdammen ligger i naturmark.
- Översvämningsyta i planområdets södra del har utgått då den ej ansågs nödvändig ur utförd skyfallskartering som visar på konsekvenser av översvämmning. Vi har reserverat ytor för allmän fördröjningsanläggning under väg och i diken.
- Fastighetsindelingsbestämmelser på plankartan har utgått.

Revideringar i planbeskrivningen

- Generella förtydliganden, förenklingar och omdisponeringar av texten som helhet har genomförts.
- Gestaltungs-, bebyggelseområden- och allmänna platser avsnitten har förenklats och förtydligats samt att ett antal bildreferenser har tagits bort.
- Hänvisningar till delområden har utgått.
- Planbeskrivning har i sin helhet uppdaterats avseende dagvatten-, kulturmiljö-, gatu-, buller- och exploateringsbearbetning.

8. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen

Nedan nämnda har under samråd lämnat synpunkter på planförslaget som helt eller delvis inte blivit tillgodosedda. De ska därför underrättas om godkännande av planen och tidpunkt för fullmäktiges antagande:

Sakägare 1 till 5.

Ledningsägare TeliaSonera Skanova Access AB.
Kulturnämnden.

Terese Ohlsson t.f
Planeringschef

Aina Larsson
Planarkitekt