

Schematisk illustration

Kartan illustrerar schematiskt hur området skulle kunna bebyggas utifrån den föreslagna strukturen och gestaltningsprogrammet. Syftet med redovisningen är främst att få en ungefärlig uppfattning om vilken exploatering som är möjlig. Detta görs utifrån givna förutsättningar vad gäller terräng, hushöjder, hustyper, parkeringsnormer samt säkerhetsavstånd till angränsande entrévägar och huvudgator, på grund av buller och transport av farligt gods.

Området norr om Tellus

I området norr om Tellus är det med hänsyn till närheten till kollektivtrafik och centrum lämpligt med en högre exploateringsgrad. Här bör hushöjden vara tre till fyra våningar. Denna hushöjd ger också balans mot de höga angränsande byggnaderna, Telluskomplexet och Ragnsells kontorsbyggnad. För att få en blandning av funktioner i stadsmiljön är det önskvärt att de nya husen framförallt kommer att innehålla bostäder eftersom angränsande kvarter innehåller enbart verksamheter. Detta utesluter inte butiker och andra verksamheter i bottenvåningarna.

Parkeringsnormen är 1,2 platser/lägenhet. Resterande parkeringsbehov täcks genom att parkeringen vid Tellus och infartsparkeringen kan dubbelutnyttjas.

Området norr om Angarnsvägen

I området norr om Angarnsvägen är det en blandad tre- och tvåvåningsbebyggelse som ligger till grund för beräkningarna. Även fyrvåningshus kan vara lämpliga i vissa lägen. Sammanbyggda längor av tre- och tvåvåningshus är i skissen placerade för att ge en inramande effekt av kvarter och grupper av kvarter samt för att skydda området mot buller från främst Angarnsvägen, men även från Smidesvägen och Nya Lindholmsvägen. En högre hushöjd mot främst Angarnsvägen förstärker, från vägen sett, upplevelsen av "stadsfront" och därmed känslan av att man nu kommit till Vallentunas centrumområde. I övrigt redovisas en blandning av längor och mindre hus. Längorna kan vara flerbostadshus, radhus eller större byggnader för verksamheter. De mindre husen kan vara flerbostadsvillor, parhus, enbostadshus eller företagsvillor. Mindre hus redovisas bland annat i närheten av befintliga villor samt in mot det centrala grönområdet för att ge genomsiktighet.

Raden av mindre hus utmed Åbyholmsvägen är inspirerad av den traditionella bruksgatan.

För kvarteren närmast Smidesvägen, söder om anslutningen av den genomgående lokalgatan i området norr om Angarnsvägen, föreslås parkeringsnormen 1,2 platser/lägenhet med hänsyn till det centrala läget och möjlighet till dubbelutnyttjande av parkeringsplatser vid Lidl och Tellus. I övrigt tillämpas Vallentunas parkeringsnormer. Med illustrerad exploatering kan denna norm inte klaras enbart genom kantstensparkering, tvärställd parkering på korta gator och parkeringar på gårdarna. Därför måste säkerhetszonerna tas i anspråk för parkering. Det är av stor vikt att dessa stora parkeringsytor delas upp i mindre ytor med hjälp av träd och annan växtlighet och att de i övrigt utformas omsorgsfullt. Dessa parkeringsytor bör således liksom gatorna få karaktär av esplanad/allé.

Tegelbruket (tidigare benämnt Västra Åby)

I Tegelbruket, norr om Åby Gata, redovisas förslag till bebyggelse enligt pågående projektering i samverkan mellan kommunen och byggföretaget. Här planeras bostäder.

Området söder om Lingsbergsvägen

Området ligger mindre centralt än övriga nyexploateringsområden i centrala Vallentuna. Norr om Lingsbergsvägen ligger stora villaområden. Här kan det vara naturligt med enbart tvåvåningsbebyggelse. Bebyggelsen kan dock med fördel bestå av både flerbostadshus och enbostadshus. Även med genomgående tvåvåningsbebyggelse krävs parkeringsytor utmed Lingsbergsvägen för att behovet enligt Vallentunas parkeringsnorm ska kunna tillgodses.

Övriga områden

Utöver ovanstående exploateringsområden redovisas kompletteringar i Vallentuna centrum samt i området kring Hjälmstaskolan.

SAMMANSTÄLLNING AV BRUTTOAREA OCH ANTAL LÄGENHETER I DE OLIKA DELOMRÅDEN

Beräkningarna baseras på en blandning av tre- och fyra våningshus i området norr om Tellus, en blandning av tre- och tvåvåningshus i området norr om Angarnsvägen samt tvåvåningshus i

områdena norr om Åby Gata, söder om Lingsbergsvägen och kring Hjälmstaskolan.

Område	Bruttoarea m ²	Antal lägenheter *
Området norr om Tellus	15000	170–210
Området norr om Angarnsvägen	68000	750–950
Området norr om Åby Gata, Tegelbruket	10000	100
Området söder om Lingsbergsvägen	25000	280–360
Området kring Hjälmstaskolan	3000	30–40
Totalt	cirka 120000	cirka 1300–1700

* Siffrorna bygger på en genomsnittlig lägenhetsstorlek på 90 respektive 70 m² bruttoarea per lägenhet.

