

Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna

REDOGÖRELSE FÖR REMISS OCH UTSTÄLLNING

Remiss och utställning

Handlingar benämnda "Planprogram" samt "Strukturplan och gestaltungsprogram" för Centrala Vallentuna var utställda på biblioteket i Vallentuna centrum från den 18 april till den 31 juli 2005. Vid fem tillfällen har personal funnits på biblioteket för att berätta om utställningen, svara på frågor och lyssna på synpunkter. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida och på samhällsbyggnadsförvaltningen. Handlingar alternativt informationsblad har skickats till remissinstanserna. Annonser har varit införda på kommunsidorna i Vallentunasteget vid tre tillfällen. Synpunkter har kunnat lämnas via e-post, i en brevlåda på biblioteket eller via vanlig post. Samrådsinstanserna framgår av bilaga A.

Synpunkter

Förslaget har tagits väl emot av remissinstanserna, som överlag anser att det är ett bra underlag för utveckling av centrala Vallentuna. Det anses vara ett bra exempel på satsningen i det av nordostkommunerna gemensamt framtagna förslaget till "Stockholm Nordost – en vision", där det framhålls att nordostsektorns tätorter ska utvecklas till stadsstrukturer. Man är positiv till en sammanhängande stadsmiljö med utbyggnad i goda kollektivtrafiklägen, att olika verksamheter kan inrymmas i kvarteren och att gestaltungsprogrammet betonar betydelsen av estetiskt tilltalande och varierad utformning av byggnader och vägnät. Gestaltungsprogrammet anger även att grönska ska användas för att förstärka stadsrum. Förslaget ger goda förutsättningar för att centrala Vallentuna kan utvecklas till ett trivsamt "småstadscentrum." Man välkomnar förändringar som förbättrar möjligheten för handel och näringsliv i kommunen. En blandad bebyggelse med bostäder och arbetsplatser i samma område gör området befolkat dygnet runt med informell social kontroll.

Inkomna synpunkterna framgår av bilaga B. Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkterna under rubrikerna **1. Formalia, miljökonsekvensbeskrivning, 2. Grönstruktur, gång- och cykelstråk, 3. Björkby-Kyrkviken, ekodukten, 4. Kultur, 5. Västra centrum, 6. Farligt gods, 7. Buller, 8. Vägtrafik, 9. Kollektivtrafik, 10. Teknisk försörjning, 11. Omvandlingsområde vid Åbyholmsvägen, 12 Övriga fastighetsägare inom området samt 13. Övriga frågor.**

1. Formalia, miljökonsekvensbeskrivning

Länsstyrelsen anför att genom en ändring i plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen i planer och program, som påbörjats efter den 21 juli 2004, tidigt i planprocessen formulera och precisera om det finns behov av en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap. Denna behovsbedömning bör utgå från kriterierna enligt bilaga 4 till miljöbalkens

förordning om miljökonsekvensbeskrivningar. Länsstyrelsen konstaterar att ett genomförande av planprogrammet kommer sannolikt att även omfatta andra prövningar med krav på miljökonsekvensbeskrivningar (väglagen, lagen om byggande av järnväg och eventuellt miljöbalken). Området kommer att byggas ut under en lång tid och en miljökonsekvensbeskrivning kan främja en lämplig utformning av området. Planeringen av området är komplex och utdragen i tid. Det är viktigt att kommunen identifierar, bedömer och tar ställning till alternativa lösningar med hänsyn till planprogrammets syfte och geografiska räckvidd. Länsstyrelsen anser att ett genomförande av intentionerna i programmet innebär en betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning erfordras. Enligt Länsstyrelsens mening finns anledning för kommunen att överväga om inte denna planering istället borde ske som en fördjupning av översiktsplan.

Vallentuna Naturskyddsförening bestrider den preliminära bedömningen att genomförandet av föreslagen bebyggelse och vägnät inte innebär betydande påverkan på miljö, människors hälsa eller naturresurser. Mellan 1 300 och 1 700 bostäder innebär en ökning av antalet invånare och en markant trafikökning med ökning av trafikbullernivåer. Miljökonsekvenser av sammanhängande planer ska studeras och i PBL har även kopplingen till miljöbalkens krav på MKB förtydligats.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

När arbetet med utveckling av det centrala området i Vallentuna inleddes år 2002 diskuterades om detta skulle ske i form av en fördjupad översiktsplan eller ett planprogram. Kommunen kom fram till att man inte ville upprätta en fördjupad översiktsplan med dess mer formella process och mer styrande påverkan. Förvaltningen håller med om att upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning för hela utvecklingsområdet kan vara ett sätt att främja en lämplig utformning av området. Ambitionen att främja en lämplig utformning av utvecklingsområdet bör dock även kunna upprätthållas utan att en miljökonsekvensbeskrivning för utvecklingsområdet upprättas. Arbetet med upprättande av "Planprogram" samt "Strukturplan och gestaltungsprogram" för Centrala Vallentuna påbörjades innan kravet på behovsbedömning införts i PBL. Förslaget var föremål för remiss och utställning när förändringarna i förordningen om miljökonsekvenser hade utarbetats. Förutsättningarna för planeringen har således förändrats under resans gång och ännu finns Boverkets handbok om behovsbedömning av planer och program endast i en remissomgång. Den planskilda korsningen utgör ett separat projekt med upprättande av detaljplan samt prövning enligt väglagen och lagen om byggande av järnväg. I detta projekt kommer en miljökonsekvensbeskrivning att upprättas.

Synpunkter som kommit in under remiss och utställning redovisades för "Styrgruppen för Centrumplaneringen" den 17 oktober 2005. Styrgruppen beslutade därvid att förslaget ska utgöra "Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna", d.v.s. utgöra ett underlag för kommande detaljplaner. Styrgruppen gav samtidigt samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utarbeta en redogörelse för inkomna synpunkter vid remiss och utställning. För att riktlinjerna ska vara kommunpolitiskt förankrat föreslås de godkännas av kommunfullmäktige. Planprogram och behovsbedömning kommer att i sedvanlig ordning utföras för varje detaljplan inom utvecklingsområdet.

2. Grönstruktur, gång- och cykelstråk

Länsstyrelsen anser att grönstrukturen som redovisas inte är analyserad utifrån hur den kan öka tillgängligheten av grönområden och närliggande rekreatiomsområden.

Vallentuna Naturskyddsförening påtalar att Vallentuna marknadsförs idag som ett naturnära boende. Att exploatera bort denna tillgång medför minskad attraktion. Lätt

tillgängliga naturområden är en begränsad resurs som bör tas tillvara. Grönstrukturen och tillgängligheten till grönområden behöver utvecklas. Närhet till grönområden är viktigt för människors välbefinnande. De påtalar behovet av sammanhängande större grönområden. Området mellan IP och Lingsbergsvägen är ett viktigt område för närboende och för skola/förskola. Skogsytan i öster bör lämnas oexploaterad.

Eftersom många boende i Vallentuna inte har gångavstånd till skogsmark påtalar de möjligheten med entréer till iordningställda stigar i större grönområden. De anser att det är viktigt att områden med höga naturvärden bevaras men också närskogsområden som t.ex. upplevs som vackra. Naturreservatet Angarnssjöängen riskerar utsättas för stort slitage och störningar om området söder om Lingsbergsvägen bebyggs. Tydliga stigar bör anläggas för att styra nyttjandet av området och inte tära på naturen.

Friluftsrådet Vallentuna anser att en av kommunens kvaliteter är den rika tillgången på grönområden. Denna kvalitet bör vara utgångspunkt för fortsatt utbyggnad. Det är särskilt viktigt att bostäder, skolor och förskolor ligger i nära anslutning till generösa grönområden. Centralorten bör ha lätt tillgång till strövområden genom gångstråk/cykelvägar. Kommuninvånarna ska ha god tillgång till natur och grönområden för rekreation, fritidsaktiviteter och rörligt friluftsliv. De saknar en struktur av gång- och cykelvägar som leder till orörd natur, naturstigar och till mindre vägar utanför centralorten.

Naturreservatet Björkbys Vänner anser att det krävs striktare restriktioner i naturreservatet Björkby-Kyrkviken som är så tätortsnära. Det hårda besöksstrycket sliter på området och vissa förbud behövs för att bevara områdets karaktär. Naturreservatet har ett stort värde för allmänheten och bör bevaras som kulturlandskap och inte omvandlas till park.

Vägverket saknar en trafikutredning som underlag för lämplig utformning av gångpassager m.m.

Barn- och ungdomsnämnden anför att gång- och cykeltrafikanternas tillfart till idrottsplatsen behöver säkerställas främst över Lindholmsvägen från centrumområdet, lämpligast med gång- och cykeltunnel. Nämnden anser vidare att området öster och norr om Nya Lindholmsvägen behöver reserveras som naturmark för att inte ytterligare minska naturmarken i anslutning till idrottsanläggningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Förvaltningen instämmer i att stora sammanhängande grönområden är en viktig tillgång för nuvarande och kommande invånare i centrala Vallentuna. Grönstrukturen och dess användning som rekreationsområden är inte tydligt redovisad i remisshandlingarna. I nära anslutning till centrala Vallentuna finns stora rekreationsområden tillgängliga: naturreservatet Björkby-Kyrkviken, området vid idrottsplatsen och dess anknytning till naturreservatet Angarnssjöängen samt aktivitetsfältet och skogen intill Hammarbacksskolan och bostadsområdet Snapptuna. Förvaltningen föreslår att "Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna" kompletteras med detta och att tillgången till rekreationsområden inklusive entréer till dessa ska studeras ytterligare. En viktig anledning för kommunen att ta initiativ till bildandet av naturreservatet Björkby-Kyrkviken var att trygga tätortens behov av närliggande rekreationsområde.

En annan fråga som bör studeras ytterligare är strukturen för gång- och cykelvägar. Därvid bör särskilt beaktas dels hur de kan bidra till att öka tillgången till grönområden och dels hur säkra, trygga och gena förbindelser mellan bostäder och kollektivtrafik kan skapas.

Området öster och norr om Nya Lindholmsvägen är avsett för verksamheter som inte bör samlokaliseras med bostäder. Strukturplanens karta om kvarterstruktur föreslås förtydligas med den avsedda markanvändningen.

3. Björkby-Kyrkviken, ekodukten

Länsstyrelsen anför att vissa föreslagna förändringar i naturreservatet Björkby-Kyrkviken, som anläggande av våtmark, besökscentrum med kafé och brygga samt utökad begravningsplats strider mot gällande reservatsföreskrifter. Eventuella dispenser från föreskrifterna eller ett upphävande av föreskrifterna förutsätter särskilda respektive synnerliga skäl. Programmet bör redovisa ett resonemang kring detta. För genomförande av våtmarksparken krävs prövning enligt miljöbalkens 11 kap. (vattenanläggning) varvid bl.a. prövning sker med beaktande av gällande naturreservat och landskapsbilds-skyddsförordnande.

Vallentuna hembygdsförening anser att tanken att för förbättring av vattenkvaliteten anlägga dammar och våtmark vid Ormstaåns utlopp i Kyrkviken är lovärd. Det är viktigt att landskapet sydöst om kyrkkullen bevaras öppet och att hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena vid anläggandet av en våtmarkspark. Den i anslutning därtill skisserade "parken" med nyplanteringar och andra anläggningar skulle helt förändra detta känsliga landskapsavsnitt. Dess värde ligger i att fältet kring ån är öppet och odlat eller betat. Hembygdsföreningen vill bestämt avråda från ingrepp i en miljö som starkt bidrar till tätortens identitet.

Vallentuna Naturskyddsförening anför att den planerade våtmarksparken i anslutning till Vallentunasjön är betydelsefull för vattenrening, pedagogik och ökade rekreativsmöjligheter. De förutsätter att en flora- och faunainventering görs. Föreningen anser att dispens från strandskyddet vid Vallentunasjön inte ska ges. Planprogrammet berör Oxundaåns avrinningsområde. Kommunens två övriga avrinningsområden berörs delvis och ska enligt Vattendirektivet omfattas av likvärdig omsorg om vattenkvalitet. De föreslår att utredningar görs för att tillskapa dagvattendammar och fördröjningsmagasin. Åtgärdsprogram för Vallentunasjön, med avseende att åstadkomma en vacker och karaktärskapande resurs i centrala Vallentuna bör göras.

Naturreservatet Björkbys Vänner anser att det krävs striktare restriktioner i naturreservat som är så tätortsnära. Det hårda besöksstrycket sliter på området och vissa förbud behövs för att bevara områdets karaktär. Alla former av parkanläggning kommer att medföra att den existerande naturen med 10 rödlistade arter kommer att förstöras. De saknar en miljökonsekvensbeskrivning för våtmarksparken. Naturreservatet har ett stort värde för allmänheten och bör bevaras som kulturlandskap och inte omvandlas till park. En park förstör för insekter och fåglar. Detaljplan för våtmarksparken och området där-omkring saknas. Den arkeologiska utredningen av Ormstaåns utlopp saknas.

Roslagsvatten anser att caféverksamhet inte är lämplig i närheten av pumpstation 351 utan bör flyttas närmare Kvarnbadet. Vid dagvattenparkens utformning måste hänsyn tas till befintliga huvudspillvattenledningar som går genom området. Ledningarna får inte riskera framtida inläckage av dagvatten.

En boende på Soldatvägen önskar en promenadslinga längs sjön, badvänlig sjö, simhall med äventyrsbad, en 4H-gård och trädgårdsodling med servering och försäljning, grillplatser, uthyrning av kanot och fiskeutrustning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

En viktig anledning för kommunen att ta initiativ till bildandet av naturreservatet Björkby-Kyrkviken var att trygga tätortens behov av närliggande rekreativ område. Detta behov kvarstår. I "Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna" ingår naturreservatet Björkby-Kyrkviken endast p.g.a. dess värde som närliggande rekreativ område. Formalia med nya reservatsföreskrifter och ny skötselplan, prövning enligt miljöbalkens 11 kap. (vattenanläggning) och landskapsbildsskyddsförordnande m.m. behandlas i de separata projekten "Våtmarkspark" respektive "Björkby-Kyrkviken-området". För "Våtmarksparken" kommer en miljökonsekvensbeskrivning att upprättas. Projektet "Björkby-Kyrkviken" behandlar frågor som nya reservatsföreskrifter och skötselplan, läge för eventuell pir och café m.m. Förvaltningen föreslår att "Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna" kompletteras med att naturreservatet Björkby-Kyrkviken enbart ingår i aktuellt dokument p.g.a. dess värde som rekreativ område.

Nämns kan att i "Våtmarksprojektet" finns det ett förslag som tillgodoser behovet av rening av dagvatten, gynnar den biologiska mångfalden, ökar möjligheterna till rekreation och ger en öppen landskapsbild i fältet vid ån. Förslaget innebär inte att fältet odlas men tidvis bete är möjligt. Förslaget till våtmarkspark har funnits tillgängligt på kommunens hemsida för att ge allmänheten möjlighet att lämna synpunkter i ett tidigt skede av processen.

Den östra delen av utvecklingsområdet ligger inom Åkerströmmens avrinningsområde. Ett särskilt känsligt delavrinningsområde är Angarnssjöängen. Med anledning av Vattendirektivet har Länsstyrelsen tagit initiativ till att samarbetet inom Åkerströmmens avrinningsområde ska återupptas. Vallentuna kommun kommer att delta aktivt i detta samarbete.

Kommunen har inte tagit ställning till om det behövs en detaljplan för Våtmarksparken eller om prövning enligt miljöbalken och landskapsbildsskyddsförordnande är tillfyllest. Arkeologisk utredning kring Ormstaåns utlopp har efter beslut av Länsstyrelsen utförts av Stockholms läns museum. Inga nya fornlämningar upptäcktes.

4. Kultur

Kulturnämnden anför att Vallentunasjön och naturreservatet Björkby-Kyrkviken är en viktig resurs för centrum. Kyrkkullen med sockencentrum är en unik tillgång. Centralvägens äldre sträckning skulle kunna markeras med en gångväg på den nya överdäckningen, för att ytterligare förstärka linjen mellan stationen och kyrkan.

Vallentuna Naturskyddsförening anser att den planerade överdäckningen av Väsbyvägen vid kyrkan bör utformas med vegetation till en ekodukt. Den kan binda samman området vid kyrkan med centrum och verka inbjudande mot den planerade våtmarksparken. De påtalar att fornlämningar utgör en del av kommunens identitet och har stor betydelse för befolkningens förankring till orten. De finner det positivt att ny bebyggelse utformas med god anpassning till äldre bebyggelsemiljöer.

Vallentuna hembygdsförening konstaterar att dokumenten vittnar om omsorg om befintlig miljö och strävan efter en hänsynsfull inpassning av ny bebyggelse i denna. De betonar att dessa ambitioner måste fullföljas även när exploatörerna försöker styra med ekonomiska argument. Vallentunas problem blir att bevara ortens kulturarv i ett skede av starkt inflyttningstryck. De miljöer hembygdsföreningen fäster särskilt avseende vid ur bevarandesynpunkt är sockencentret kring kyrkan, Åbyholm och Åbyholmsvägen, Olsborgsvägen, Björkby-Kyrkviken-reservatet, Åby-villorna med lämningar från

tegelbruken samt gårdstomten från Åby gård samt det öppna landskapet söder om Angarnsvägen mot Kyrkviken. Av stor betydelse är det också att lämningar av äldre bebyggelse från "stationssamhället" och "villastaden" bevaras. För miljön och de redan boende är stark tillväxt i kommunen närmast ett hot.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Förvaltningen instämmer i att kyrkkullen med sockencentrum är en stor tillgång för centrum. Centralvägens äldre sträckning skulle kunna markeras med en gångväg på den nya överdäckningen, för att ytterligare förstärka linjen mellan stationen och kyrkan. Möjligheten att göra detta i form av en brant gångväg kombinerad med en slinga med liten lutning bör studeras. Denna fråga liksom frågan om vegetation på ekodukten överlämnas till projektet Planskild korsning.

Att bevara ortens kulturvärden och kunskap om dess fornlämningar är viktigt för Vallentunas identitet. Orten behöver samtidigt kunna expandera. Förvaltningen anser att vi nu har ett bra underlag för utveckling av centrala Vallentuna. Dokumentet "Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna" kompletteras med den nya kunskap som höstens arkeologiska förundersökningar av boplatser från bronsålder-järnålder vid Parkvägen, mindre boplatser från stenåldern vid elljusspåret och misstänkt boplatser norr om Smidesvägen har gett. Rapporterna från förundersökningarna kommer dock inte förrän till årsskiftet.

5. Västra centrum

Svensk Handel anför att Vallentuna väntar en kraftig befolkningsökning i framtiden. Genom ökat antal boende och fler arbetsplatser kommer kraven på ökad service. Det gäller att servicenivån höjs till en sådan nivå att den kan konkurrera med den ökande handeln i Arninge, Täby Centrum och Sollentuna. Ansträngningar måste göras så att det finns beredskap för fler och större handelsytor i västra delen av centrum trots att de fysiska förutsättningarna innebär begränsningar.

Ordföranden i Centrumföreningen anser att det är trevligt med ett kulturcentrum i centrum men det behöver inte ligga i bäst läget i markplan. Ha kvar nuvarande entré med Vallentunasalen, lyft upp biblioteksplanet en våning med snygg entré glasade fönster ut mot torget, café i bottenvåningen. Gör en bra butiksyta av den nuvarande bibliotekslokalen, så att den delen lever upp. Vi vet att större butikslokaler efterfrågas, eventuellt en butiklokal till i nya utbyggnaden. Ett attraktivare centrum gör att även biblioteket får sina besökare.

Handelskammaren Vallentuna anser att det är viktigt att det ges tillväxtmöjligheter för kommersiella lokaler i centrala Vallentuna även på mycket lång sikt.

Kulturnämnden framför att biblioteket har hög besöksfrekvens och är en viktig mötesplats för kommuninvånarna. Det bidrar till att människor rör sig i centrum. Det är väsentligt att nya Biblioteket/Kulturhuset utformas så att byggnaden visuellt samverkar med övriga byggnader i centrum. Byggnaden ska öppna sig mot torget, gångstråken och parken. Särskild omsorg bör ägnas entrén. Biografbyggnaden uppfördes 1939 i funktionalismens anda. Den skulle kunna rustas upp och bli ett välkommande blickfång i entrén till Vallentuna. Ett program för konstnärlig utsmyckning bör tas fram vid fortsatt detaljplanering i likhet med Järla sjö.

Vallentuna naturskyddsförening anser att biografen bör vara kvar på sin plats för att centrum inte ska bli mer långdraget, fokus flyttas från den ursprungliga delen vid

Centralvägen och bevara bebyggelse från varierande tidsåldrar. En biograf ingår i det kulturutbud som ska erbjudas en växande befolkning.

En boende på Allévägen anser att biblioteket behöver växa men att parken med sin grönska inte ska byggas bort.

En boende på Tvärvägen ser gärna att parken i centrum blir kvar eftersom det är det enda centrala grönområdet. Parken kan gärna kompletteras med en bra lekplats.

En person uppvuxen på Höjdvägen tycker att man ska ta vara på biografhuset som är en del av Vallentunas historia och bygga vidare på det i extremt modern arkitektur till ett designmedvetet nöjescenter/galleria i miniformat och undvik förortskänsla.

Okänd person anser att grönt är skönt även i centrum. Behåll kommunparken!

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

I västra centrum har det kommit in synpunkter som visar på en konflikt mellan önskemål om stora tillkommande handelsytor, utveckling av biblioteket samt bevarande av biograf och kommunpark. Strukturplanens kvartersstruktur medger att både handel och bibliotek utvecklas i västra centrum. Avgöranden om kvarterens innehåll kan tas senare. Det kan vara välgörande med bebyggelse mot Gärdesvägen. En del av kommunparken skulle dock kunna behållas för grönska och vila och som lekplats. En lekplats kombinerat med grönska i parken kan medge en tätare bostadsbebyggelse i angränsande kvarter samtidigt som invånarnas önskemål om att bevara kommunparken tillgodoses. Evangemang o.dyl. skulle kunna ske på Tuna torg. Att behålla biografen på nuvarande plats skulle innebära att kvartersmark lämplig för stora handelsytor minskar radikalt. Förvaltningen föreslår att "Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna" kompletteras med att möjligheten att bevara del av kommunparken ska studeras vid kommande detaljplanering i området.

6. Farligt gods, miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen anför att det bästa sättet att hantera risker med t.ex. farliga godstransporter är att använda sig av skyddsavstånd. Skyddsåtgärder bör användas endast i undantagsfall. I ett programskede över ett så stort och delvis oexploaterat område finns möjligheter att välja lokaliseringar med hänsyn till riskbilden. När det gäller känslig bebyggelse (bostäder, skola, vårdlokaler o.dyl.) finns det anledning att tänka på varför det finns rekommenderade skyddsavstånd. Det kan komma att bli ett lagkrav för bensinstationer att tillhandahålla förnyelsebart fordonsbränsle (trycksatta gaser). Det skulle innebära en ökning av transporter och lagring av trycksatta drivmedel och kan komma att ställa andra krav på bensinstationer som idag främst hanterar bensin och diesel.

Länsstyrelsen anför att av programmet framgår att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att innebära att miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas i Vallentuna. I kommande detaljplaner bör det framgå hur luftföroreningssituationen är. Om luftkvalitén är otillfredsställande kan bebyggelsen vara olämplig ur hälsoperspektiv.

Södra Roslagens Brandförsvarsförbund förutsätter att brandförsvaret ges möjlighet att i ett tidigt skede ta del av de riskanalyser som enligt programhandlingarna är under framtagande eller planeras att tas fram samt med dessa som underlag avge remissyttrande vid kommande samråd angående program- och detaljplaner i området. Brandförsvaret anser att de bedömningar av skyddsavstånd med anledning av farligt gods på

Angarnsvägen-Väsbyvägen till bebyggelse som gjorts måste riskvärderas i en djupare analys innan de redovisas som möjliga.

Länsstyrelsen och Brandförsvaret påpekar att Räddningstjänstlagen är ersatt av Lag om skydd mot olyckor (LSO) och benämningen §43-anläggning försvinner. Motsvarande kravnivå i LSO kallas Farlig verksamhet (kap.2, §4). Arbetet med vilka verksamheter som ska klassas som Farlig verksamhet pågår. Länsstyrelsen har i samråd med brandförsvaret gjort bedömningen att Aerosol Packing AB ska omfattas av §4 kap.2 i LSO.

Vägverket anser att riskbilden måste belysas ytterligare. Längs primära transportleder för farligt gods rekommenderar Länsstyrelsen minst 75 meters skyddsavstånd från vägen till sammanhållen bostadsbebyggelse. Detta kan komma att förändras när Norrortsleden har byggts.

Vallentuna Naturskyddsförening vill påtala möjligheten att verka för att alternativa drivmedel, t.ex. etanol eller naturgas, introduceras i kommunens bensinstationer.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Norrortsleden förutsätts ta över Angarnsvägen-Väsbyvägens funktion som primär transportled för farligt gods. För utvecklingsområdet har en översiktlig riskanalys utförts av Tyréns AB. Fördjupad analys med ytterligare belysning av riskbilden kommer att utföras vid kommande detaljplanearbete. De fördjupade analyserna kommer att ske i nära samarbete med brandförsvaret. I de diskussioner som förts med bensinbolag om alternativa bränslen har det hittills främst handlat om etanol, vilket bolagen har varit positiva till att införa. Naturgas i stor omfattning skulle kunna bli ett problem i centrala lägen med hänsyn till transporter, lossning och tankning. Förvaltningen föreslår att texten i "Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna" kompletteras under rubriken "Leder för transport av farligt gods" och uppdateras under rubriken "Verksamheter som innebär särskilda risker".

7. Buller

Länsstyrelsen anför att planområdet är utsatt för bullerstörningar från väg- och spårtrafik. Regering och riksdag har tagit ställning till riktvärden för vägtrafikbuller. När det gäller nya bostäder bör dessa planeras så att inte högre ekvivalentvärden än 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus vid fasad förekommer. Maximal ljudnivå inomhus med stängda fönster bör inte överstiga 45 dBA nattetid (kl. 22-06). Uteplats bör inte utsättas för mer än 70 dBA maximalnivå. Vid utbyggnad i centrala lägen med god kollektivtrafik kan avsteg från dessa riktvärden accepteras. Avstegen bör inte vara större än att inomhusriktvärdena klaras och att utomhusvärdet 55 dBA uppfylls utanför hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Länsstyrelsen anser att avvikelse enligt ovan kan accepteras för aktuell kollektivtrafiknära bebyggelse. De krav på åtgärder som erfordras bör regleras i kommande detaljplaner.

Vägverket anser att trafikbullersituationen måste belysas ytterligare. När det gäller buller ska regeringens riktlinjer följas, vilket innebär att bostadsutbyggnaden bör göras på ett sådant sätt att man inte behöver tillämpa några avstegsfall.

Storstockholms Lokaltrafik anför att riksdagen har genom beslut 1997 lagt fast samhällets långsiktiga bullermål. För nya bostäder ska de maximala bullernivåerna inte överstiga 70 dBA vid bostadshus. Delar av den aktuella bebyggelsen riskerar att få ljudnivåer som överstiger denna nivå. Bullersituationen inom det tilltänkta bostadsområdet måste redovisas inte bara som ekvivalentnivåer utan även som maximalbullernivåer. SL anser

att det är olämpligt med avstegsfall för ekvivalentnivåredovisat vägtrafikbuller med s.k. tyst sida. Det finns risk för att delar av den föreslagna bebyggelsen kan komma att ut-sättas för höga vibrationsnivåer, vilket även riskerar att ge upphov till störande stomljud. Ljussken från tågans strålkastare och kupébelysning kan ge störande ljus in i lägenheter nattetid liksom risken för ljusbågsfenomen från tågans strömförsörjning.

Vallentuna Naturskyddsförening delar till fullo planprogrammets argument gällande för-tätning och avstegsfall från bullerriktlinjer förutsatt att tyst sida skapas samt att ljudklass B klaras inomhus. Fördjupade bulleranalyser bör göras före fastställande av detaljplanerna.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Förvaltningen ser med tillfredsställelse att Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att vid utbyggnad i centrala lägen med god kollektivtrafik kan avsteg från rekommenderade riktvärden om buller accepteras. Avstegen bör inte vara större än att inomhusriktvärdena klaras och att utomhusvärdet 55 dBA uppfylls utanför hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Bullerutredningar kommer att krävas för flertalet detaljplaner i området. De krav på åtgärder som erfordras kommer att regleras i kommande detaljplaner. SL anser att för nya bostäder ska de maximala bullernivåerna inte överstiga 70 dBA vid bostadshus. Enligt de av regering och riksdag föreslagna riktvärdena anges att de maximala bullernivåerna inte ska överstiga 70 dBA på uteplats och att ekvivalentnivån inte ska överstiga 55 dBA vid fasad.

8. Vägtrafik

Vägverket anför att projektet med planskildhet mellan pendeltågspåren och väg 268 finns med i gällande länsplan med preliminär byggstart 2009. En förlängning av Arningevägen finns inte med i länsplanen men kan komma att aktualiseras senare, varför möjligheten till framtida utbyggnad av vägen bör finnas kvar. När det gäller redovisade förslag till omläggning av Lindholmsvägen till ett läge österut med anslutning till Arningevägen är Vägverket i huvudsak positivt inställd. Befintlig anslutning mellan Lindholmsvägen och väg 268 ska i så fall stängas av för biltrafik. Att behålla anslutningen under flera års tid bl.a. som byggväg är inte lämpligt. Vägverket har ingen möjlighet att finansiera omläggningen av Lindholmsvägen inklusive föreslagen cirkulationsplats.

Täby och Sigtuna kommuner stödjer Vallentuna i arbetet med att få till stånd den planskilda korsningen. Nordostsektorn behöver bättre väg- och kollektivtrafikförbindelser till Arlanda. Det är därför mycket viktigt att möjligheten att förlänga Arningevägen säkerställs i kommande detaljplaner. Inte minst bör skyddszoner för framtida trafikbuller bevakas gentemot föreslagna bostäder.

En boende på Djurgårdsvägen anser att Lindholmsvägens anslutning till Arningevägens cirkulationsplats är bra men otillräcklig. Med tanke på utbyggnad av Lindholmen och Frösunda bör Lindholmsvägen förläggas utanför hela östra Ormsta.

Handelskammaren Vallentuna ser det som ytterst angeläget att kommunen främjar goda kommunikationer genom att påskynda tillkomsten av den planerade planskilda korsningen Trafikplats Vallentuna. Slutligen vill de betona nödvändigheten av rejält tilltagna parkeringsytor för såväl kunder som boende.

Svensk Handel ser positivt på betoningen av att parkeringslösningarna måste vara både tillräckligt omfattande och attraktiva. Det är angeläget med ett stort utbud av parkeringsplatser som är lättillgängliga från det omgivande vägnätet. Likaså är det viktigt att

förbindelsen mellan den östra och västra delen förbättras på ett tidigt stadium. Detta gäller såväl den planerade trafikplatsen i söder som förbindelsen vid Åby gata.

Konsumentföreningen Norrort betonar att behovet av parkeringsplatser för handeln i Vallentuna Centrum måste tillgodoses i den fortsatta planeringen.

Vallentuna Naturskyddsförening anför att ett jämnare trafikflöde genom cirkulationsplats vid Lindholmsvägen och Smidesvägen bedöms positivt. I planprogrammet står att ytterligare infartsparkering krävs. Dubbelutnyttjande av parkering vid Tellus och infartsparkering bygger på att boende i området använder sina bilar under vardagar för att lämna utrymme åt pendlare. Det motsäger att genomförandet av exploateringen kommer att minska bilåkandet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Området är omfattande, särskilt med tanke på att kommunen bara har ca 27 000 invånare. Området kommer sannolikt att byggas ut under en lång följd av år. Nya Lindholmsvägen kommer att byggas ut i ett tidigt skede. Enligt strukturplanen utgör inte området mellan Åbyholmsvägen och Lindholmsvägen de tidiga etapperna och Lindholmsvägen kommer att behållas under ett antal år.

Trafiken på Lindholmsvägen utgörs till större delen av lokal trafik från Ormstaområdet och endast till en mindre del av trafik som kommer från Lindholmen och Frösunda. Den föreslagna vägsträckningen öster om Ormsta kan inte ersätta Nya Lindholmsvägen. Arningevägens förlängning redovisas i översiktsplan 2001.

Av PM tillhörande remisshandlingarna står det att i centrala lägen med stora ytor för parkering för kontor och butik kan genom dubbelutnyttjande P-normen för bostäder minska från 1,5 till 1,2. Något dubbelutnyttjande av infartsparkeringen har inte redovisats.

Kommunens allmänna riktlinjer för bostadsparkering har hittills varit 1,5 pl/lgh upp till 3½ rum och kök (rok) och 1,8 pl/lgh för 4 rok och större i flerbostadshus. Dagens bostäder har ofta öppna planlösningar och en lägenhet om t.ex. 75 m² kan omfatta 2-4 rok. Det kan det därför vara mer ändamålsenligt med riktlinjer som är beroende av bostadens yta istället för antalet rum. Förvaltningen föreslår även att riktlinjerna differentieras ytterligare genom att tre istället för två nivåer införs. Det nya förslaget föreslås få följande lydelse. "Riktlinjer för bostadsparkering är 1,2 pl/lgh upp till 60 m² bruttoarea (BTA), 1,5 pl/lgh upp till 100 m² BTA och 1,8 pl/lgh för större lägenheter." Noteras kan att i bruttoarea ingår även ytterväggar.

9. Kollektivtrafik

Vägverket anser att det är viktigt att bostadsutbyggnader kan ske i goda kollektivtrafiklägen och med bra omstigningsmöjligheter mellan färdmedlen, vilket inkluderar trygga och säkra infartsparkeringar för bil och cykel.

Storstockholms Lokaltrafik anför att från centrala Vallentuna går det idag att ta sig direkt till centrala Stockholm eller Kårsta med Roslagsbanan. Till Upplands Väsby och Danderyds sjukhus finns direktbussar. Inom centrala Vallentuna går det kommuntrafik. Vid Vallentuna centrum finns bytespunkt mellan Roslagsbanan och bussar samt mellan olika busslinjer. För att förenkla byten och få en bra överblick bör alla busslinjer samlas i en bytespunkt. Det ska vara säkert, enkelt och tryggt att ta sig till SL-trafiken via gång- och cykelstråk. Det är viktigt att man säkert och enkelt kan gå och cykla över

Roslagsbanan vid Vallentuna centrum. Roslagsbanan ska planeras för dubbelspår. Det är bara huvudgatorna som har en bredd som möjliggör busstrafik. Det är då viktigt att dessa gator dras så centralt som möjligt genom bebyggelsen för att skapa bra tillgänglighet med korta och gena gångvägar till hållplatser med kommuntrafik. Området längs med Lingsbergsvägen ligger dock för långt ifrån befintlig kollektivtrafik.

Vallentuna Naturskydsförening finner det positivt med en bebyggelse i 3-4 våningar i centrala lägen. Det skapar en tydligare stadskarakter och fler personer har gångavstånd till kollektiva färdmedel och kommunal service. Ytterligare kvarter mot Korallen och Åby Gärde bör planeras så att den planerade allén följs av fasader och Ormsta knyts ihop med Vallentuna. De ifrågasätter att kollektivtrafiken kan byggas ut med sådan turtäthet och närhet att den kan konkurrera med egna bilar för att 1 300-1 700 bostäder byggs i centrala Vallentuna. Längre än 400 meter till kollektivtrafik upplevs som otillgängligt och obekvämt och viljan att ta bilen ökar. De önskar ett helhetsgrepp med ökad valmöjlighet för resande. Gång- och cykelvägar ska de vara säkra, trygga, gena och estetiskt tilltalande.

Åbybergskyrkans församling skulle välkomna en förbättrad kollektivtrafikförsörjning med busshållplats närmare kyrkan.

En boende på Furulundsvägen anser att något måste göras åt den bristfälliga kollektivtrafiken. De som bor vid Solgårdsgärde har 1,5 km till buss och Roslagsbanan. Varför finns det inte en ringlinje i Bällsta? De kommer inte till butiker eller IP utan bil.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Mark för dubbelspår på Roslagsbanan är en planeringsförutsättning. Utbyggnad av dubbelspår är en förutsättning för att öka turtätheten på Roslagsbanan. Ökad turtäthet och fler snabbtåg är högt prioriterat av Vallentunaborna. Att utveckla centrala Vallentuna gör att fler boende får tillgång till bra kollektivtrafik. Antalet personer som bor inom 400 meter från Roslagsbanan och direktbussarna ökar markant. Utbyggnad av trygga och säkra infartsparkeringar för bil och cykel underlättar för fler att åka kollektivt. Kollektivtrafiken har nyligen kompletterats med direktbussar till Stockholms innerstad. Det ska vara säkert, enkelt och tryggt att ta sig till SL-trafiken via gång- och cykelstråk. Gångstråken kommer att studeras ytterligare.

Den föreslagna utökningen av kommuntrafiken på Karlbergsvägen till Bällstaberg, som skulle ge bl.a. boende vid Solgårdsgärde bättre kollektivtrafik har ännu inte startat p.g.a. begränsade ekonomiska resurser hos SL: Kommunen träffar regelbundet SL och framför kommuninvånarnas behov av förbättrad kollektivtrafik.

10. Teknisk försörjning

Länsstyrelsen har 2004 förelagt Vallentuna kommun att vidta åtgärder för att upphöra med bräddningar av obehandlat avloppsvatten till Vallentunasjön från pumpstation 351. Ytterligare anslutning av bostäder till Vallentunas avloppledningsnät är inte lämpligt innan bräddningarna från pumpstationen upphört och åtgärder vidtagits på ledningsnätet.

Roslagsvatten anför att en VA-plan måste tas fram där både befintlig och framtida kapacitetsbehov analyseras och redovisas fram till pumpstation 351 vid Stockholmsvägen. Tidigare redovisad belastningsprognos omfattar enbart kapaciteten på huvudspillvattensystemet från pumpstation 351 till Käppalaförbundets ledningar. För alléträd ska träd med låg rotenergi och tillväxttakt väljas, t.ex. oxel, rönn, tall, körsbär, plommon och äpple. Träd ska aldrig placeras närmare allmänna VA-ledningar än 4 meter.

Roslagsvatten har tillsammans med Norrvatten planer att dra en huvudvattenledning från Vallentuna Centrum till Åkersberga via Brottby. En huvudspillvattenledning från Brottby till pumpstation 351 kan också komma att dras genom området. Uppförande av planskild korsning mellan Roslagsbanan och Väsbyvägen/Angarnsvägen kräver enligt nuvarande planförslag att VA-ledningar flyttas.

Norrvatten anför planprogrammet berör Norrvattens huvudvattenledningar som förser Vallentuna, Väsby, Täby m.fl. kommuner med dricksvatten. I planområdets sydvästra del ligger Norrvattens huvudledningar HVL 800 och HVL 500. Ledningarnas lägen är säkerställda genom avtal och ledningsrätt. Med anledning av den nya trafikplatsen och förändrade marknivåer måste sannolikt huvudvattenledningarna med tillhörande anordningar säkerställas genom omläggning och flytt. Utredning pågår i samverkan med Vallentuna kommun, Roslagsvatten och Vägverket. Att placera byggnader i närheten av Norrvattens huvudledningar innebär en risk. Vid ett ledningsbrott kan stora vattenmängder strömma ut med avsevärd kraft. Detta beroende på ledningarnas stora dimension, det höga vattentrycket, och att det tar tid att stänga av en skadad ledning. Av säkerhetsskäl bör inga byggnader anläggas inom 10 meter från huvudvattenledning, utan att behovet av skadeförebyggande åtgärder utreds.

Vallentuna Naturskyddsförening påpekar att om ny spillvattenledning förläggs i Vallentunasjön ställs stora krav på garantier att bräddning inte kommer att behövas. De förutsätter att all den redovisade bebyggelsen försörjs med fjärrvärme. Det är mycket positivt att värmeförsörjning sker genom värmepump och biobränsle. De välkomnar fler möjligheter till källsortering.

Elverket Vallentuna påtalar att markbehovet för en nätstation är ca 100 m².

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Med anledning av Länsstyrelsens föreläggande har åtgärder vidtagits för att bräddningarna av obehandlat avloppsvatten till Vallentunasjön från pumpstation 351 ska upphöra. Kapaciteten ökas genom ny spillvattenledning i Vallentunasjön från pumpstation 351 till ny pumpstation vid Uthamra och ny markförlagd ledning till Täbygränsen. Förslaget är insänt till Miljödombstolen för prövning enligt miljöbalken. Medel har avsatts och genomförandet avvaktar erforderliga tillstånd.

Förvaltningen föreslår att "Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna" kompletteras med att en detaljerad VA-plan ska tas fram där både befintlig och framtida kapacitetsbehov analyseras och redovisas fram till pumpstation 351 vid Stockholmsvägen. Val av alléträd kommer att ske i samråd med Roslagsvatten.

Förvaltningen ser inget hinder för att en huvudvattenledning från Vallentuna Centrum till Åkersberga via Brottby och en huvudspillvattenledning från Brottby till pumpstation 351 dras genom området under förutsättning att ledningarna förläggs i anslutning till Angarnsvägen och att förprojektering sker snarast. Texten i "Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna" kompletteras med tillkommande ledningsdragningar.

Om nya byggnader placeras närmare än 10 meter från huvudvattenledning kommer behovet av skadeförebyggande åtgärder att utredas.

Uppförande av planskild korsning mellan Roslagsbanan och Väsbyvägen/Angarnsvägen kommer att kräva flyttning av VA-ledningar.

Huvuddelen av den redovisade bebyggelsen ligger inom det område där Närvärme erbjuder anslutning till befintligt fjärrvärmenät.

Riktlinjerna ändras till att markbehovet för en nätstation är ca 100 m² och att det kommer att krävas att de anpassas till befintlig bebyggelse om de inte kan döljas av vegetation eller dylikt.

11. Omvandlingsområde vid Åbyholmsvägen

Kulturnämnden avstyrker ny bostadsbebyggelse norr och öster om tegelbruksvillorna. Nämnden avstyrker också föreslagen exploatering norr och nordöst om Åbyholms gård.

Ägarna till fastigheten Åbyholms gård (Vallentuna-Åby 1:124) tog i slutet av 70-talet hand om den mycket nedgångna Åbyholms gård, som var i rivningschick. De har haft ett gott samarbete med hembygdsföreningen, kulturnämnden och Riksantikvarieämbetet och gården uppskattas av många Vallentunabor. De uppfattade att om man skulle bebygga marken runt gården i framtiden så ska man anpassa husen efter gården och ha ett område närmast gården som park. Nuvarande förslag med trevåningshus nära är helt oacceptabelt. Lindholmsvägen fick efter reoveringen en ny sträckning längre från gården. För ca 15 år sedan diskuterades en bebyggelse söder om Åbyholms gård som efter deras synpunkter skulle trafikmatas via en ny väg norr om brandstationen. Planläggningen fullföljdes inte. Den nya tillfartsvägen till Arningevägen mellan Åbyholms gård och Vallentuna IP är helt oacceptabel. De kan inte föreställa sig hur alla barn ska kunna ta sig till IP. De är öppna för att i samråd med kommunen komma på en bra lösning för vägar och bebyggelse runt Åbyholms gård.

Ägarna till fastigheterna Vallentuna-Åby 1:14 och 1:23 Angarnsvägen önskar ytterligare en villatomt mot Angarnsvägen och ett parhus mot Åbyholmsvägen. Villorna kan trafikmatas via ny lokalgata i öster eller genom befintlig gemensamhetsgata.

Ägarna till fastigheten Vallentuna-Åby 1:95 Angarnsvägen förutsätter att deras gemensamma infart från Angarnsvägen förblir oförändrad.

Ägaren till fastigheten Vallentuna-Åby 1:97 Åbyholmsvägen har synpunkter på den väg som berör den östliga gränsen. Huset som vägen går över är en fungerande arbetslokal. Det skulle innebära en värdeinsknipning med en väg nära bostadshuset eftersom alla sovrummen ligger mot öster och skulle störas av vägen. Vägen skulle gå över en brunn som används för bevattning. Den väg som finns på Vallentuna-Åby 1:97 fungerar för nuvarande och tillkommande bebyggelse. Fastigheterna 1:98 och 1:125, som utgör råmark och inte tomt, får nytta av vägen och bör avstå mark till den. Om han inte behöver avstå vägmark kan barn och barnbarn få billiga villatomter. Vägen kan gå i gränsen mellan 1:97 och 1:98 om den förses med bullerplank. Vägen kan gå i rågången mellan 1:97 som han anser vara mindre brant än kommunens karta visar.

Ägaren till fastigheten Vallentuna-Åby 1:98 Åbyholmsvägen är positiv till en förtätning inom området och den föreslagna gruppbebyggelsen inom hennes fastighet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Den valda trafiklösningen har påverkats av den planskilda korsningen mellan väg 268 och Roslagsbanan. Förslaget med fördelning av trafiken från Lindholmsvägen till Angarnsvägen via rondeller vid Smidesvägen och Arningevägen har studerats länge. Vägverket accepterar inte att en rondell vid Lindholmsvägens nuvarande anslutning till Angarnsvägen byggs. Beslutet beror på Angarnsvägens lutning och på att man inte vill

ha fler rondeller/anslutningar. Den valda trafiklösningen ger också ett sammanhållet område med goda möjligheter till en bra stadsplanering. Gångpassagen till IP kommer att studeras.

Bebyggelsen i 3-våningar ligger ca 3 meter lägre än Åbyholms gård. Förvaltningen anser att kvarteren norr och nordöst om Åbyholms gård kan bebyggas men att den nya bebyggelsen ska anpassas till Åbyholms gård. Om detta görs på ett bra sätt skulle det kunna bli en bra inramning av gården.

Bebyggelsen längs Åbyholmsvägen berörs också av den föreslagna genomgående lokalgatan från Nya Lindholmsvägen till Smidesvägen. Denna berör främst fastigheterna Vallentuna-Åby 1:97 och 1:98. Förvaltningen avser att ta fram alternativa förslag till dragning av denna lokalgata. Förslagen kommer att presenteras för samhällsbyggnadsnämnden och diskuteras med berörda fastighetsägare. Förprojekteringen planeras påbörjas i år för att vi ska ha ett underlag för diskussion med berörda fastighetsägare.

Möjligheten till ny bebyggelse på fastigheterna Vallentuna-Åby 1:14 och 1:23 får studeras i kommande detaljplanearbete. Då kommer man också att studera om den gemensamma tillfarten från Angarnsvägen kan ersättas av tillfart via nya lokalgator.

12. Övriga fastighetsägare inom området

Ragnsells Fastighets AB Vallentuna-Åby 1:150 äger och förvaltar ett 30-tal kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet, varav fyra flerfamiljshus i Stockholm och Solna. De är positiva till förändringen av industri till bostäder och verksamheter. De är intresserade att låta bygga flerfamiljshus med hyreslägenheter för egen förvaltning. Angöring till befintlig byggnad, konsekvenser av ny lokalgata över fastigheten samt gång- och cykelbanans läge över fastigheten måste studeras närmare.

Norrortstomter AB Lingsberg 1:3, Ormsta 1:2, Vallentuna-Åby 1:19, 1:44 och 1:125 noterar med tillfredsställelse att kommunen har ambitioner att utveckla Vallentuna centrum till en attraktiv och väl fungerande "stadskärna" med potential att fungera som centrum för en fördubblad befolkningsmängd och kraftigt ökat antal arbetsplatser. Bolaget har följande synpunkter:

- Planprogrammet bör fastslå ekonomiska ramar för den infrastruktur som redovisas i programmet och hur stor del som är tänkt att bäras av de 1 300-1 700 bostäderna som skissas i planen. Övergripande vägnät, huvud- och lokalgator, gång- och cykelvägar blir av mycket hög standard. Bostadspriser i Vallentuna är låga sett ur Stockholmsperspektiv medan byggkostnader är i paritet med regionen i övrigt. Höga exploateringskostnader kan kullkasta bostadsinvesteringar.
- Vägreservatet för eventuell framtida förlängning av Arningevägen behöver förprojekteras så att vägreservatet inte görs för stort eller hamnar på fel plats.
- De redovisade riktlinjerna för bostadsparkering är höga inom ett område i omedelbar närhet till goda kommunikationer som Roslagsbanan.
- Bostadsområdet benämnt "Område söder om Lingsbergsvägen" är inte markerat som "tidig etapp". Enligt avtal avseende markbyten mellan kommunen och Norrortstomter från juni 2000 ska kommunen medverka till detaljplaneläggning för att möjliggöra byggstart 2002. Norrortstomter anser inte att en ytterligare fördröjning på obestämd framtid är i anda med avtalet.

Brf Vikingen Vallentuna Prästgård 1:87 och 1:129 uppskattar försöket att få ett samlat grepp på bebyggelseutvecklingen i centrala Vallentuna. Föreningen har inget emot grunddragen i de förändringar och kompletteringar som föreslås ske i de västra och

centrala delarna. De yrkar dock på en del förändringar i deras närområde. Föreningen motsätter sig att Skördevägen förlängs till en cirkulationsplats på Banvägen för att erhålla ytterligare en tillfart till centrum, då det försämrar för miljön för boende vid Skördevägen och Centralvägen. Om det genomförs kräver de bullerdämpande treglasfönster, fardämpande åtgärder och hastighetsbegränsning till 30 km/h.

De har idag 48 parkeringsplatser för 104 lägenheter. De önskar att det oreglerade bytet av mark för parkering vid Centralvägen respektive Vårvägen mellan kommunen och bostadsrättsföreningen genomförs. Föreningen säger nej till ny bostadsbebyggelse på mark mellan Gärdesvägen och Vårvägen, på mark mellan Väsbyvägen och Centralvägen samt vid kommunalhusparken. Deras kvarter är rent arealmässigt intressant att bygga fler bostäder på. Men befintlig bebyggelses behov av parkeringsplatser ska först tillgodoses.

Thorins Ljud & Bild AB anser att föreslaget bostadskvarter i början av Centralvägen, skymmer parkområdet över vägen till kyrkan och infarten till Vallentuna. Även från rondellen ska man kunna se centrum. I kvarteret Brf Vikingen kan bebyggelsen istället fortsätta runt som ett gårdskvarter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

RagnSells intresse att låta bygga flerfamiljshus med hyreslägenheter för egen förvaltning är intressant och kan vara ett bra komplement till övrig tillkommande bebyggelse i området. Läget på ny lokalgata samt gång- och cykelväg över fastigheten kommer att studeras närmare.

Ambitionen att utveckla Vallentuna centrum till en attraktiv och väl fungerande "stadskärna" kommer såväl fastighetsägare som befintliga och nya boende i området till godo. Utgångspunkten är att behovet av infrastruktur ska finansieras av tillkommande bebyggelse i området. Kommunen har inte för avsikt att nu förprojektera vägreservatet för eventuell framtida förlängning av Arningevägen. Det måste dock ske i samband med upprättande av detaljplan för bebyggelsen söder om Lingsbergsvägen. Denna är inte redovisad som tidig etapp i Strukturplanen och ingår inte heller i bostadsbyggnadsprognos 05D för åren 2005-2014.

Skördevägen förlängning till en cirkulationsplats på Banvägen för att få ytterligare en tillfart till centrum studeras i pågående detaljplanearbete. I detta planarbete studeras även frågan om parkering och eventuella markbyten.

Frågan om hur den tillkommande bebyggelsen vid Gärdesvägen, Vårvägen och Centralvägen ska förläggas kommer att studeras senare.

13. Övriga frågor

Barn- och ungdomsnämnden hemställer om följande tillägg till planprogrammet. Mark för en förskola behöver reserveras i området mellan Smidesvägen, Nya Lindholmsvägen och Angarnsvägen. Förskolan behöver ha goda angränsningsmöjligheter.

Ägarna till fastigheten Ormsta 1:112 Karlavägen anser inte att placeringen av planerad förskola söder om Lingsbergsvägen är bra. Det är synd att minska skogen mer än som krävs för det planerade bostadsområdet. Bygg istället en förskola vid Åby gata med gångavstånd till Roslagsbanan.

Handikapprådet yrkar att en viss andel av planerade bostäder bör utformas som hyresrätter. Att byggnader ska inordnas i landskapsbilden anser de självklart. Lika självklart att vi inte ska bygga flerfamiljshus utan hiss – för att nå målen om ett tillgängligt samhälle för alla. De yrkar att gång- och cykelvägen från Centralvägen till kyrkan ska planeras med minimal lutning (typ slinga). Att det är viktigt att i centrala delar enbart ha gång- och cykelvägar – helt separerat från mopedtrafik. Att gångtunneln under Angarnsvägen utformas med mycket svag lutning för god tillgänglighet. Det känns mycket positivt att ett tillgänglighetsprogram planeras! De förordar att lekplatsen vid IP utformas i Naturmiljö – och helt tillgänglig för familjer med handikappade barn eller föräldrar. Förhöjda sandlådor, anpassade gungor m.m.

Vallentuna naturskyddsförening anför att det inte finns officiella gränsvärden för magnetiska fält i bostäder eller arbetsplatser. De vill påtala att i många kommuner används en praxis enligt försiktighetsprincipen i miljöbalken om maximalt 0,2 µT där människor stadigvarande vistas. De ser positivt på att kraftledningarna är markförlagda.

Roslagens Polismästardistrikt är positiva till att ett brottsförebyggande tänkande finns med i ett tidigt skede av planeringen. De önskar att det i kommande planbeskrivningar finns med ett stycke om "Bebyggelseinriktade hinder mot brott". Vid planering ska man öka upptäcktsrisken och försvåra genomförandet av brott. Det är viktigt med en informell kontroll och det är bra om man från en bostad kan se vad som händer utanför.

Det är positivt med en blandad bebyggelse, som gör området befolkat dygnet runt. Byggnader bör utformas och placeras så att gärningsmän inte kan gömma sig. Det är viktigt med överblickbarhet och rätt belysning. Den informella kontrollen stärks genom visuella samband och siktlinjer mellan rörelsestråk och byggnader. Belysningen ska vara utformad så att mötande personer kan känna igen varandra och så att människor kan urskiljas från den omgivande bebyggelsen. Även ytor vid sidan av rörelsestråk bör belysas. Det är en fördel att dela in området i privata, halvprivata, halvoffentliga och offentliga rum genom portaler häckar och dylikt. Samla gärna bilar, cyklar och gående synliga intill varandra för att stärka den informella bevakningen och höja närvaron av människor. Förbindelse mellan kollektivtrafik, och bostad, arbete och service bör ske längs bostadsbebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Tillkommande förskola i det centrala området kan lämpligen inrymmas i bottenvåningen till ett flerbostadshus. Förskolan söder om Lingsbergsvägen ligger strategiskt intill den planerade "Hagaskolan". Det bor och kommer att bo många barnfamiljer i villaområdena vid Lingsbergsvägen. Erfarenhetsmässigt önskar föräldrar helst förskoleplats nära bostaden.

Om RagnSells fullföljer sina planer att bygga hyreslägenheter för egen förvaltning så uppfylls handikapprådets önskan om att en viss andel av planerade bostäder utformas som hyresrätter. En stor del av bebyggelsen kommer att uppföras i 3-4 våningar och vara försedd med hiss. Yrkandena att gång- och cykelvägen från Centralvägen till kyrkan ska planeras med minimal lutning (typ slinga) samt att gångtunneln under Angarnsvägen utformas med mycket svag lutning för god tillgänglighet har överlämnats till projektet Planskild korsning. Plats för en lekplats för rörelsehindrade barn bör avsättas vid IP. Det finns idag inga medel avsatta för dess utbyggnad.

Vallentuna kommun har tillämpat en praxis enligt försiktighetsprincipen i miljöbalken om maximalt 0,2 µT där människor stadigvarande vistas bl.a. vid framtagandet av detaljplanen för bostadsområdet Nyby.

Följande förändringar av remisshandlingarna föreslås:

- Planprogram för centrala Vallentuna ändras till "Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna", d.v.s. det ska utgöra ett underlag för kommande detaljplaner.
- Riktlinjerna kompletteras med en hänvisning till det gemensamma arbetet med en UNO-vision om hur nordostsektorns tätorter ska utvecklas till stadsstrukturer.
- Riktlinjerna förtydligas med tillgången till välbelägna stora rekreationsområden (naturreservatet Björkby-Kyrkviken, området vid idrottsplatsen och dess anknytning till naturreservatet Angarnssjöängen samt aktivitetsfältet och skogen intill Hammarbacksskolan och bostadsområdet Snapptuna).
- Riktlinjerna kompletteras med att strukturen för gång- och cykelvägar ska studeras ytterligare för att öka tillgängligheten till grönområden och skapa säkra, trygga och gena förbindelser mellan bostäder och kollektivtrafik.
- Strukturplanens karta om kvartersstruktur förtydligas med att området öster och norr om Nya Lindholmsvägen är avsett för verksamheter som inte bör samlokaliseras med bostäder.
- Riktlinjerna kompletteras med att naturreservatet Björkby-Kyrkviken enbart ingår i aktuellt dokument p.g.a. dess värde som rekreationsområde.
- Riktlinjerna kompletteras med den nya kunskap som höstens arkeologiska förundersökningar av boplats från bronsålder-järnålder vid Parkvägen, mindre boplats från stenåldern vid elljusspåret och misstänkt boplats norr om Smidesvägen har gett.
- Riktlinjerna kompletteras med att möjligheten att bevara del av kommunparken ska studeras vid kommande detaljplanering.
- Riktlinjerna kompletteras under rubriken "Leder för transport av farligt gods" och uppdateras under rubriken "Verksamheter som innebär särskilda risker".
- Riktlinjerna för bostadsparkering ändras till att vara beroende av bostadens yta istället för antalet rum.
- Texten i Riktlinjerna kompletteras med att en detaljerad VA-plan ska tas fram där både befintlig och framtida kapacitetsbehov analyseras och redovisas fram till pumpstation 351 vid Stockholmsvägen.
- Texten i Riktlinjerna kompletteras med tillkommande ledningsdragningar.
- Riktlinjerna ändras till att markbehovet för en nätstation är ca 100 m².

Handlingar i ärendet:

1. Bilaga A Samrådsinstanser
2. Bilaga B Sammanställning över inkomna yttranden

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Olle Wallin
Samhällsbyggnadschef

Kristina Gewers
Plan & exploateringschef

Margareta Ekman
Planarkitekt