

LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
 Planenheten
 2006-06-29
 4023-06-516/13
 4022-06-2816/2
 yti.

Detaljplan för centrumtomten öster om Mörbyvägen, antagande

KF § 29

Dnr 2005.110 214

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar anta detaljplan för centrumtomten öster om Mörbyvägen, upprättad 2005-12-06, reviderad 2006-04-25.

2006-07-06

Ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, parkeringshus samt att utöka ytorna för handel.

Planområdet omfattar fastigheterna Vallentuna-Rickeby 1:160, del av 1:67, 1:159, 1:168, och 1:436. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Vallentuna kommun.

Planområdet ligger inom Vallentunas tätortszon och är markerat som centrumområde i översiktsplan 2001.

Området omfattar ca 4 500 kvm och gränsar i väster mot Mörbyvägen, i norr mot Centrupassagen, i öster mot Tärningen och i söder mot Alléhuset.

Detaljplan för centrumtomten öster om Mörbyvägen var enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut den 20 december 2005 § 205 utställd för granskning från den 16 januari 2006 till den 14 februari 2006.

Inkomna yttranden framgår av det utlåtande som upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen. Plankarta och planbeskrivning har kompletterats med preciserade bestämmelser angående buller efter länsstyrelsens yttrande. En mindre justering av användningsgränsen för Handel och parkering har även gjorts. Kontoret anser att övriga inkomna synpunkter inte ger anledning till någon ytterligare ändring i detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämndens förslag
 Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden överlämnar detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

Ärendets tidigare behandling

Arbetsutskottet har den 23 maj beslutat enligt kommunstabens förslag.

Kommunstyrelsen har den 29 maj beslutat enligt arbetsutskottets förslag.

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft

Dat. 2006-07-20

VALLENTUNA KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ant. Sauter

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 29/6 2006.
 Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.
Lagman Janne Eriksson

Justerandes sign <i>IVA</i>	Justerandes sign <i>Olav</i>	Justerandes sign <i>JK</i>	Utdragsbestyrkande <i>Fre</i>
--------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

Kommunfullmäktige

2006-06-12

Beslutsgång

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Handlingar i ärendet

Antagandehandlingar

Exp:

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planer/bygglov, B Eriksson

Handl

Akt

Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
<i>IVG</i>	<i>Or</i>	<i>ck</i>	

2005-12-06

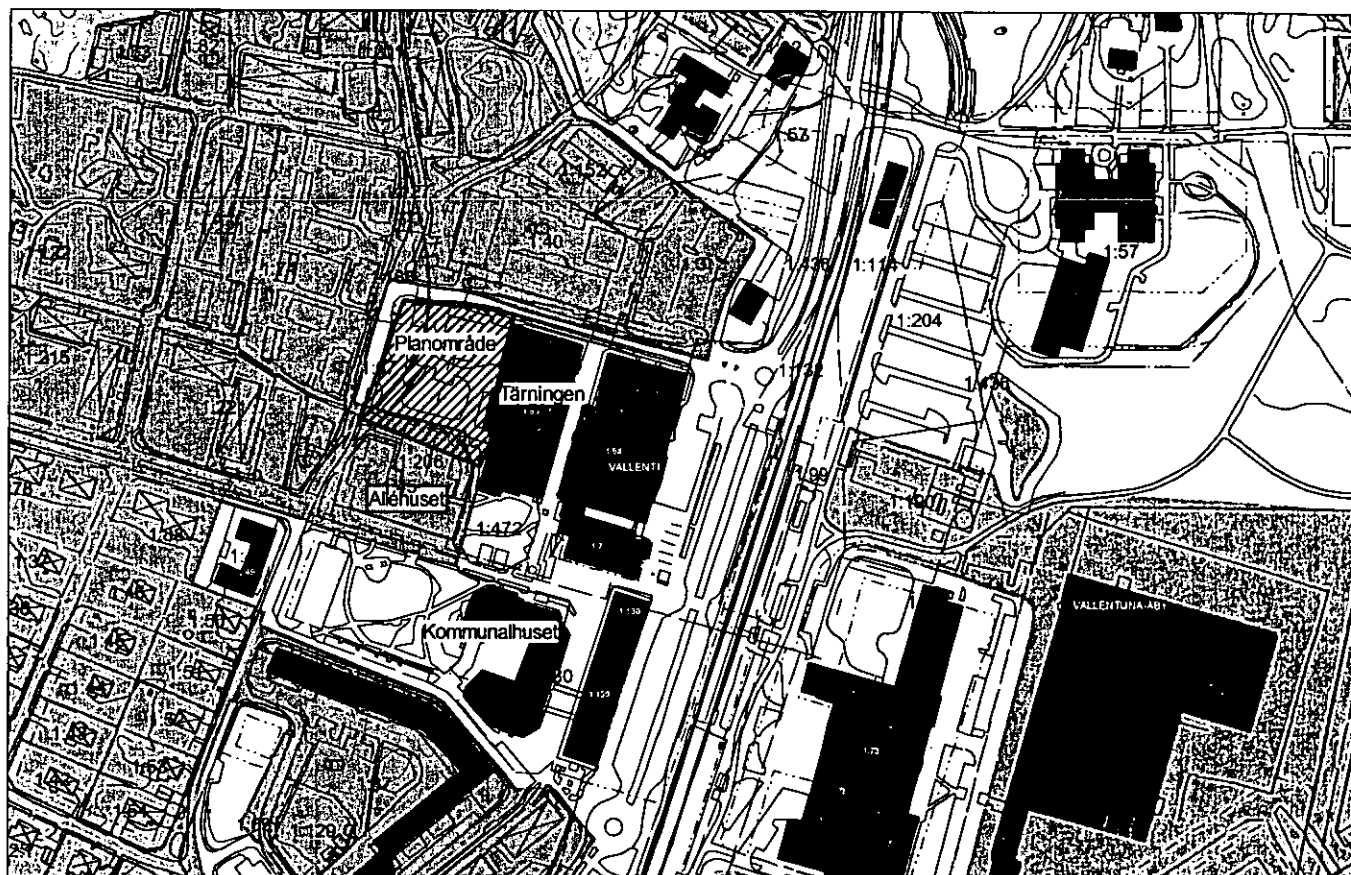
Reviderad 2006-04-25 återmyndigheten
Stockholms län

Ink 2006-07-04

Dnr.....

Detaljplan för **CENTRUMTOMTEN ÖSTER OM MÖRBYVÄGEN** omfattande Vallentuna-Rickeby 1:160, del av 1:67, 1:168, 1:436, m fl fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Program och redogörelse för programsamråd
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

Antagen av
kommunfullmäktige:
Dat 2006-06-12
Laga kraft.
Dat 2006-07-20
.....*Bengt Söderman*.....

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, parkeringshus samt att utöka ytorna för handel.

Sammanfattning av detaljplanens huvuddrag:

Den befintliga livsmedelsbutikens yta utökas mot väster och inlastningen flyttas till södra delen av utbyggnaden. Ovanpå butiksutbyggnaden byggs parkeringsplatser i tre våningar. Mot Mörbyvägen uppförs bostadslägenheter i 4 våningar.

FÖRENLIGHET MED 3,4 och 5 KAP. MILJÖBALKEN

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer har regeringen meddelat miljö kvalitetsnormer för svaveldioxid, kvävedioxid, bly, bensen, ozon, luftpartiklar m fl. Den planerade bebyggelsen kommer inte att leda till att gränsvärdena överskrids i närområdet eller i Vallentuna kommun i övrigt. Bebyggelsen har god kollektivtrafikförbindelse via Roslagsbanan till Stockholm alldeles invid planområdet.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar ca 4500 kvm. Området gränsar i väster mot Mörbyvägen, i norr mot Centrumpassagen, i öster mot Tärningen och i söder mot Alléhuset.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Vallentuna-Rickeby, 1:160, del av 1:67, 1:159, 1:168 och 1:436. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Vallentuna kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området ligger inom Vallentunas tätortszon och är markerat som centrumområde i översiktsplan 2001.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner inom området. Den största delen av planområdet omfattas av en stadsplan (S 86 09 29). Användningen är centrumbebyggelse med maximal byggnadshöjd 7 meter. För planområdets västra del, närmast Mörbyvägen, gäller en byggnadsplan (B 63 03 20) där användningen är bostadsbebyggelse. För Centrumpassagen gäller en detaljplan (D 88 10 12) som anger användningen lokalgata. Inom aktuellt planområde upphävs de gamla planerna när denna detaljplan vinner laga kraft.

Tidigare beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 5 juni 2000 § 77 att ge

dåvarande stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av detaljplan för detta område.

Ett detaljplaneprogram var utsänt för samråd under 2001. Förutsättningarna var då ett flerbostadshus i tre våningar med underbyggd gård. Idag har förutsättningarna förändrats till att istället omfatta utbyggnad av butiksytor och parkeringshus ovan mark.

Bostadsbyggnadsprognos 05 D

I bostadsbyggnadsprognos 05 D, som antogs av kommunfullmäktige den 20 juni 2005, redovisas ca 30 nya lägenheter inom planområdet under 2006.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Detaljplanen ligger i de centrala delarna av Vallentuna centrum på redan tidigare ianspråktagen mark. Ett genomförande av detaljplanen innebär inte någon betydande påverkan på riksintressen, hälsa eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Detta innebär att inget behov finns av miljökonsekvensbeskrivning. Konsekvenser av detaljplanens genomförande avseende olika miljöaspekter redovisas i denna planbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Grundförhållanden

Marken för planområdet består till största delen av postglacial finlera och en mindre del av sandig morän (enligt jordartskartan från SGU).

Topografi, vegetation

Området är svagt kuperat och vegetationen består i den västra delen av planområdet av planterade gräsytor samt några träd. Stora delar av planområdet har hårdgjorda ytor för parkering och varuinlastning.

Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas vid grävning ska länsstyrelsen meddelas detta enligt 2 kap 10 § kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Ca 30 lägenheter planeras längs Mörbyvägen och i södra delen av kvarteret. Lägenheterna planeras vara främst 2-3 rum och kök. I bottenvåningen i planområdets norra och södra del kan tvättstuga eller förråd inrymmas, så att bostäder inte störs av trafik till och från livsmedelsbutiken och parkeringshuset. Även handel tillåts i bostadshuset.

Arbetsplatser

I Vallentuna centrum finns arbetsplatser främst inom offentlig och kommersiell service. Genomförandet av detaljplanen kan

ge möjlighet till nya arbetsplatser både under genomförandeskedet och efter färdigställandet.

Befintlig kommersiell och offentlig service

Planområdet ligger i Vallentuna centrum där all kommersiell och offentlig service finns.

Handel

Inom planområdet planeras butiksyta för att kunna utöka livsmedelsbutiken samt lokaler för mindre verksamheter.

Gator och trafik**Kollektivtrafik**

Både bostäderna och butikerna kommer att ligga inom nära avstånd till kollektivtrafik. Från Vallentuna station går både Roslagsbanan, lokalbussar och landsbygdsbussar. Avståndet till den kollektiva trafiken från de planerade bostäderna är ca 200 m.

Tillgänglighet

Kraven på tillgänglighet ska uppfyllas inom planområdet. Samtliga lägenheter och parkeringsplan ska nås med hiss.

Trafik och parkering

Planområdet ligger i centrum och biltrafik finns på tre sidor om kvarteret. I planen föreslås ett parkeringshus. In- och utfart till parkeringshuset planeras vara från Centrumpassagen. De olika planen nås via ramper. Parkeringshuset planeras rymma ca 210 parkeringsplatser.

Nedfarten till Allégaraget behålls i dagens läge. Infarten till markparkeringen i planområdets södra del flyttas något söder ut mot dagens läge.

Mörbyvägen föreslås få sänkt hastighet till 30 km/h. Den sänkta hastigheten bidrar till bättre trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter samt att bättre ljudkvalitet kan uppnås.

Gång- och cykelvägar

Trottoar finns öster om Mörbyvägen och på södra sidan av centrumpassagen. Övergångsställen finns på Mörbyvägen och på Centrumpassagen. För cyklar finns ingen separat cykelbana.

Friytor**Lek och rekreation**

Områdets centrala läge innebär att det inte ryms plats för lek och rekreation inom kvarteret. Park och lekplats finns söder om planområdet.

Natur

Förgårdsmarken till bostäderna föreslås vara planterad och regleras i planbestämmelse.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Området beräknas att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

- Dagvatten** Dagvattnet från området planeras att, efter fördröjning, anslutas till det allmänna dagvattennätet. Dagvattnet från parkeringshuset ska ledas genom oljeavskiljare och sandfång innan det släpps ut i det allmänna dagvattennätet.
- Elförsörjning** Kapacitet finns i det befintliga nätet att försörja detta planområde.
- Uppvärmning** Bostäderna planeras att anslutas till befintligt fjärrvärmenät.
- Avfall** Sophantering avses ske vid varje fastighet. Återvinningsstation för tidningar, glas mm finns ca 200 meter öster om planområdet.
- BRANDFÖRSVAR**
- Planområdet ligger inom högst 10 min insatstid för brandförsvaret enligt kommunens räddningstjänstplan. Konventionellt brandvattensystem ska finnas.

EMISSIONER, RISKER OCH STÖRNINGAR

- Radon** Radonskyddande åtgärder bör ske vid grundläggning inom planområdet för att höga radonhalter ska undvikas. Rekommenderat gränsvärde för nya och befintliga byggnader samt arbetslokaler är 200 Bq/ m³ inomhusluft
- Störningar från trafik** I samband med Infrastrukturpropositionen fastställde riksdagen år 1997 riktvärden för trafikbuller. Riktvärdena ska alltid eftersträvas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder

UTRYMME	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärde)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Ekvivalentnivån är medelljudnivå under ett dygn och maximalnivån är den högsta förekommande ljudnivån när ett fordon passerar. I centrala lägen eller lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån ska alltid vara högst 55 dB(A) vid fasad utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Fasaddämpning antas vid normal nybyggnadsstandard vara 30 dB(A).

Vid parkeringshusets in- och utfart samt vid inlastningen till livsmedelsbutiken kan trafiken vara störande. Bostäder i dessa lägen ska planeras så att störningarna minimeras. Förslagsvis kan tvättstuga eller förråd planeras i bottenvåning i dessa lägen. De beräknade trafikbullernivåerna vid fasad ligger mellan 50 – 60 dB(A) ekvivalentnivå utan åtgärder.

Åtgärder som är nödvändiga för att klara riktvärdena ska utföras. Trafikbullerutredningen (Ingemansson Technology AB 2005-11-17) för aktuellt område visar att mål enligt avstegsfall B kan uppnås. Avstegsfall B innebär att samtliga lägenheter ska ha tillgång till en tyst sida om högst 55 dB(A) vid fasad för minst hälften av boningsrummen. De åtgärder som utredningen förordar är täta räcken på balkongerna, exempelvis i plexiglas. Fönster från hälften av boningsrummen ska vara lokaliserad innanför de täta balkongräckena. Planbestämmelser gällande ljudnivåer reglerar detta.

För att undvika vibrationsstörningar från parkeringshuset till bostadshuset ska parkeringshuset och bostadshuset vara två separerade byggnader som inte får förbindas stumt med varandra. Planbestämmelse reglerar detta.

Ventilation från parkeringshuset ska anordnas så att bostäderna inte utsätts för avgaser från bilarna i parkeringshuset. Planbestämmelse reglerar detta.

Externt industribuller

Vid bostäder bör den sammanlagda ekvivalenta ljudnivån utomhus från industrier och ventilationsanläggningar inte överstiga riktvärden enligt Naturvårdsverkets publikation 1978:5 "Riktlinjer för externt industribuller. Dessa riktlinjer redovisas nedan.

Högsta ljudnivå, frifältsvärden	Ekvivalentnivå dB(A)			Maximalnivå dB(A)
Helgfria vardagar, kl	07-18	18-22	22-07	22-07
Sön- och helgdagar, kl		07-22	22-07	
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap	50	45	40	55

Om transporter till och från butiks-inlastningen utförs mellan kl 22 – 07 krävs bullerskydd vid på- och avlastningszon enligt trafikbullerutredningen (Ingemansson Technology AB 2005-11-17).

GESTALTNINGSPROGRAM

Gestaltningssprogrammet kompletterar detaljplanen och utgör riktlinjer för arkitektonisk gestaltning avseende volym, skala, material, form och färgsättning.

Gestaltningen av området ska vara väl anpassat till närmiljön. En tydlig markering av gränsen mellan bostadshusets och parkeringshusets fasader bör finnas. Bostadshuset bör anpassas till den befintliga bebyggelsen väster om Mörbyvägen i färg och materialval. Parkeringshuset i sin tur bör vara anpassat till affärshuset Tärningen i färg och material.

Huvuddrag

- Arkitekturen ska samspela med sin omgivning och ska ha en uttalad stadskaraktär. Gestaltningen ska utgå ifrån de principer som finns i Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna (Beslut i styrgruppen 2005-11-17, planerat beslut i kommunfullmäktige 2005-12-19). Bostadsbebyggelsen och garage- och butiksbyggnaden ska tydligt skiljas av, t.ex. i material och formspråk.

De övergripande principerna i Riktlinjer för utvecklingsområdet centrala Vallentuna är sammanfattade.

- Vallentuna centrum ska utvecklas med karaktären av en småstad med både bostäder och verksamheter blandat. Kvarteren har en måttlig skala med hushöjder mellan två och fyra våningar.

Fasad

Bostadsbebyggelse

- Bostadshusets fasader ska ha en stadsmässig karaktär i färg form och materialval. Fasaderna kan vara putsade eller i tegel. Fönster kan ha ett modernt formspråk. Fasader och fönstersättningar ska anpassas så att kvalitetsmålen för buller uppnås enligt lägst avstegsfall B.

Butiks- och garagebyggnad

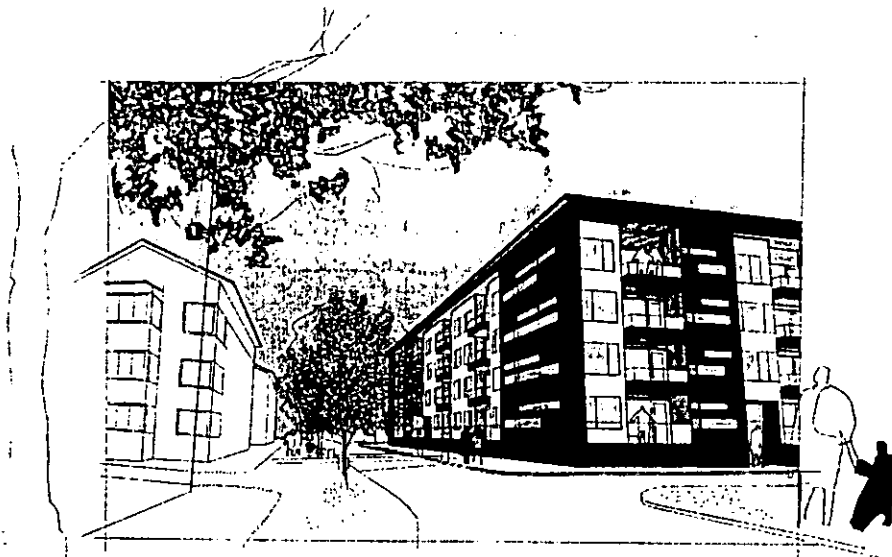
- Byggnaden uppförs med tegelfasad likt befintlig byggnad (Tärningen). Butiks- och garagebyggnaden får inte ha sluten fasad. Butiker kan ha stora glasade partier. Garagevåningarna bör ha fasader med fönsterliknande öppningar. Öppningarna ger garaget ljus som kan bidra till en bättre trygghetskänsla.

Tak

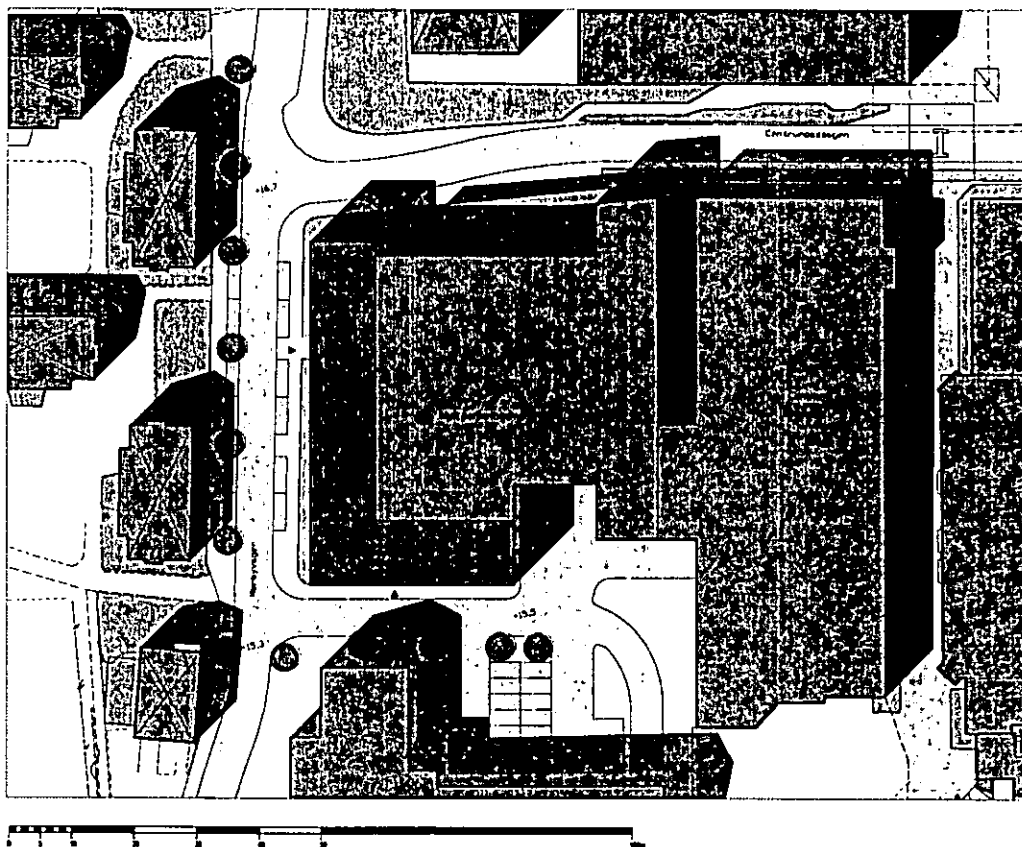
- Taken kan vara av falsad slätplåt eller av tegel. Traditionella takfärger bör användas.

Gröna ytor

- Området kommer att ha små ytor med grönska och därför är det viktigt att dessa tas tillvara. Träd bör vara lågväxande för att inte skymma solljus och gräsytor och planteringar bör vara väl avgränsade.



*Gestaltungsforstag
Perspektiv från Mörbyvägen, Kjellander & Sjöberg arkitektkontor AB 051118*



Situationsplan skala 1:500

Vallentuna C 2005 11 18

ALLIANCE

**KJELLANDER & SJÖBERG
ARKITEKTKONTOR AB**

Situationsplan, Kjellander & Sjöberg arkitektkontor AB 051118

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har exploateringsingenjör Cecilia Lindgren, planarkitekt Sara Bergvin, planarkitekt Linda Sjögren samt bygglovarkitekt Marita Widehagen medverkat.

REVIDERING

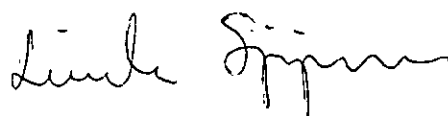
För att få till en mer lämplig utformning av byggnaden har en mindre justering av användningsgränsen för Handel och parkering gjorts. Revideringen bedöms vara av så pass marginell karaktär att ingen anses vara berörd.

Efter länssyrelsens yttrande har även plankarta och planbeskrivning kompletterats med preciserade bestämmelser angående buller samt att handel tillåts i samtliga våningar i bostadshuset istället för bara i bottenvåningen.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning



Kristina Gewers
Plan& exploateringschef



Linda Sjögren
Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Handläggare, tel.

Cecilia Lindgren, 08-587 851 38

Exploateringsingenjör

Detaljplan för **CENTRUMTOMTEN ÖSTER OM MÖRBYVÄGEN** omfattande Vallentuna-Rickeby 1:160, del av 1:67, 1:168 1:436, m fl fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses vara utställd för granskning under januari-februari 2006. Den beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under maj 2006.

Genomförandetid

Detaljplanen ger möjlighet att genomföra en planerad byggnation av parkeringshus med utbyggd Ica-butik i bottenvåningen och ca 30 bostadslägenheter, eventuellt med butiker i delar av bottenvåningen. Avsikten är att parkeringshus, butiksytor och bostäder byggs i ett sammanhang. En genomförandetid om 10 år föreslås.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar mark för allmän plats som ska användas som lokalgata och torg. Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Vallentunavatten AB, ett dotterbolag till Roslagsvatten AB, är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar inklusive dagvattenledningar (VA) i området. Roslagsvatten AB sköter från 1 april 2004 vattendistribution och avloppsrening till samtliga brukare med kommunalt VA i Vallentuna kommun.

Köpeavtal och hyresavtal

Lagfaren ägare till samtliga fastigheter inom planområdet är kommunen. Kommunen har träffat ett köpeavtal med ett bolag avseende den mark som planläggs för bostadsändamål. I köpeavtalet regleras byggnation, servitut till parkeringsplatser och samordning med byggande av parkeringshus. Kommunen avser att bygga parkeringshus med butikslokal i bottenvåningen. Avtal mellan kommunen och Ica om uthyrning av butiksytan under p-huset har träffats. Förhandlingar pågår avseende försäljning av delar av Vallentuna centrum. Om det blir

Antagen av

kommunfullmäktige:

Dat. 2006-06-12

Laga kraft.

Dat. 2006-07-20

Bengt Skalk

ny ägare av Vallentuna centrum träder den nya ägaren sannolikt in i kommunens ställe i de två avtal som träffats enligt ovan och blir även ny ägare av parkeringshus och Ica-butik.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om de fastighetsbildningsåtgärder som behövs för plangenomförandet. En fastighet för bostadsändamål med servitutsrätt till parkeringsplatser ska bildas. Avtal om servitut finns med i köpeavtalet och rättigheten kan antingen inskrivas eller knytas till fastigheten genom beslut av lantmäterimyndigheten. En bostadsrättsförening avses att bildas och bli ägare till bostadsfastigheten.

Fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:59, utanför planområdet, ägs av kommunen och är avsedd att användas för handel och butiker. Den fastigheten kan genom fastighetsreglering utökas med området som är avsett för handel och parkering. Alternativt kan området som är avsett för handel och parkeringshus bilda en egen fastighet.

Mark för allmän plats inom planområdet kommer att överföras till den kommunägda fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:436. Den mark som planläggs som kvartersmark för parkeringsändamål kommer överföras till Vallentuna-Rickeby 1:206 som har samma ändamål i intilliggande detaljplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska frågor behandlas i köpeavtal och hyresavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Geotekniska och övriga erforderliga utredningar kommer göras före byggstart.

Bullerutredning är utförd.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning


Kristina Gewers
Plan & exploateringschef


Cecilia Lindgren
Exploateringsingenjör