

Datum 2011-02-03

Rev 2011-08-29, 2011-12-07

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **VALLENTUNA CENTRUM** omfattande fastigheterna Vallentuna-Rickeby 1:7, 1:472 och Vallentuna Prästgård 1:130 samt delar av fastigheterna Vallentuna-Rickeby 1:58, 1:99, 1:436, 1:474, och Vallentuna Prästgård 1:163, i Vallentuna kommun, Stockholms län.

## PLANBESKRIVNING



Karta över Vallentuna centrum.

## HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan  
Planbeskrivning  
Gestaltningprogram  
Genomförandebeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Fastighetsförteckning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av centrum genom att tillskapa nya butikslokaler och bostäder.

Fler bostäder ökar tryggheten och fler butiker gör centrum attraktivare och konkurrenskraftigare. I samband med utbyggnaden av centrum ska en förnyelse av de offentliga miljöerna, torg och gågator genomföras.

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 KAP. MILJÖBALKEN

### Riksintressen

Detaljplanen berör inga områden av riksintresse.

### Miljö kvalitetsnormer

De föreslagna utbyggnaderna antas inte överskrida någon miljö kvalitetsnorm.

Miljö kvalitetsnormen för Vallentunasjön är "god ekologisk status" 2021. De ytor som bebyggs utgörs huvudsakligen av redan hårdgjorda ytor, och genom att ett fördröjningsmagasin anläggs bedöms inte dagvattenflödet ut från planområdet öka. Planen bedöms därmed inte medföra försämring av recipienten Vallentunasjöns ekologiska status, och inte motverka att miljö kvalitetsnormen uppfylls.

## PLANDATA

### Läge och areal

Det föreslagna planområdet ligger i Vallentuna centrum. Planområdet avgränsas av Skördevägen, Kommunalt husparken, Alléhuset, Centrumpassagen, och Roslagsbanan. (Se karta på första sidan.)

Planområdet omfattar ca 2 ha.

### Markägoförhållanden

Inom planområdet finns åtta fastigheter, Vallentuna Prästgård 1:163 och Vallentuna-Rickeby 1:436, Vallentuna-Rickeby 1:472, Vallentuna Prästgård 1:130, Vallentuna-Rickeby 1:474, Vallentuna Rickeby 1:7, Vallentuna-Rickeby 1:58 samt Vallentuna-Rickeby 1:99.

De tre första fastigheterna ägs av Vallentuna kommun, de tre följande av dotterbolag till Vallentuna centrum AB, Vallentuna-Rickeby 1:58 ägs av Konsum Norrort ekonomiska förening och Vallentuna-Rickeby 1:99 ägs av SL.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Översiktsplan 2010/ Strukturplan för cen- trala Vallentuna**

I Vallentuna kommuns "Översiktsplan 2010" anges att centrum är den naturliga handels- och mötesplatsen i kommunen. Det är angeläget att denna funktion utvecklas successivt som kommunen växer.

Kommunfullmäktige antog 2005 en strukturplan för utvecklingen av centrala Vallentuna. I strukturplanen redovisas bl a ny bebyggelse på Tärningstomten.

### **Detaljplaner**

För området gäller två detaljplaner S860926 och D911001.

### **Pågående planering i och i anslutning till Vallentuna centrum**

I Vallentuna centrum pågår flera olika projekt. Planering pågår för en förnyelse av den offentliga miljön i centrum. I samband med att den offentliga miljön förnyas kommer Skördevägen anslutas till Banvägen. Vidare pågår byggandet av Vallentuna kulturhus och bibliotek i Kommunalhusparken.

För att få en sammanhållen utformningen av projekten ska ett gestaltungsprogram upprättas för Vallentuna centrum.

### **Tidigare beslut**

Kommunstyrelsen gav, 2007-04-16 samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan för Vallentuna centrum i enlighet med intentionerna i en ansökan från Vallentuna centrum AB.

I beslutet angavs att riktlinjer för utformningen av Vallentuna centrum ska redovisas i ett gestaltungsprogram. Vid detaljplaneringen ska särskild hänsyn tas till trygghetsskapande åtgärder, belysning, tillgänglighet och till siktstråk till det planerade biblioteket och kulturhuset, Allévägen och gågatan öster om Tärningen.

Vidare uttalade kommunstyrelsen att tillbyggnaden av Tärningen maximalt ska följa vägglinjen på Alléhuset i söder och vägglinjen på Tärningen i öster. Ambitionsnivån för bostadsbyggandet vid tillbyggnad av centrumfastigheterna bör vara ca 50 bostäder.

Kommunstyrelsen godkände 2007-12-10 förslag till gestaltungsprogram för Vallentuna centrum.

<b>Bostadsbyggnadsprognos 10A</b>	Bostadsbyggnadsprognosen för 2010-19 anger en bostadsutbyggnad med 26 lägenheter i centrum.
<b>Program</b>	Ett program till detaljplan var utsänt på samråd från 21 februari till den 20 mars 2008. En separat samrådsredogörelse har upprättats.
<b>Samråd</b>	Detaljplan och gestaltungsprogram för Vallentuna centrum var utsänt för samråd från 6 april till den 11 maj 2009. En separat samrådsredogörelse har upprättats.
<b>Utställning</b>	Detaljplan och gestaltungsprogram för Vallentuna centrum var utställt under perioden 28 mars till 28 april. Ett utlåtande har upprättats.

## **STÄLLNINGSTAGANDE TILL BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING**

Enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) ska en miljöbedömning av planer och program göras, om deras genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan på grund av att området tas i anspråk för bl a industriändamål, köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse. Om en miljökonsekvensbeskrivning upprättas ska bestämmelser i 6 kap miljöbalken om samråd respektive miljökonsekvensbeskrivningens innehåll tillämpas.

Detta innebär att behov av miljökonsekvensbeskrivning finns om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, då område för sammanhållen bebyggelse föreslås inom planområdet.

Behovsbedömning ska göras för alla detaljplaner, för att avgöra om en miljöbedömning ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Innan kommunen tar ställning till om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska kommunen ge länsstyrelsen och andra myndigheter som berörs tillfälle att yttra sig.

### **Kommunens ställningstagande**

Kommunens bedömning är att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att detalj-

**D 2012-08-29**

planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (programsamrådsyttrande 2008-03-20).

Här ges en kort redogörelse för faktorer som beaktas vid behovsbedömningen.

#### Markförhållanden

De föreslagna förtätningarna ianspråktar mark som ligger centralt i Vallentuna. Marken lämpar sig väl för de föreslagna utbyggnaderna. För delar av planområdet finns redan byggrätter för centrumbebyggelse.

#### Buller

Buller från Banvägen och Vallentuna station kan upplevas som störande. Inga bostäder planeras därför ut mot Banvägen.

#### Dagvatten

Med utökad bebyggelse i Vallentuna centrum ökar mängden dagvatten som behöver tas om hand. I dag rinner dagvattnet via ledningsnätet ut i Vallentunasjön utan rening. Då planering pågår för anläggandet av en dagvattendamm innan utloppet i Vallentunasjön bedöms inte konsekvenserna för miljön bli betydande.

#### Kulturmiljö

Planområdet innehåller ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Allévägen som angränsar till planområdet har ett kulturhistoriskt värde som en av det moderna Vallentunas första gator.

De föreslagna utbyggnaderna förbättrar centrums utseende och skapar en tydligare stadsmiljö då bl a den obebyggda delen av Tärningen bebyggs.

Det föreslagna förtätningarna bedöms därför inte påverka kulturmiljön negativt.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### **Geoteknik och grundläggning**

##### Förutsättningar

Marken i centrum består huvudsakligen av lera. Lerdjupet varierar från ca 0,5 m i västra delen av området till maximalt ca 4 – 5 m i östra delen. Ett område med berg finns vid den södra delen av Tärningen.

De dåliga grundförhållandena har resulterat i sättningar på flera platser.

Geotekniska undersökningar har gjorts av Golder Associates (Masterplan, Vallentuna centrum Rapport Geoteknik Tärningen 2008-11-27, samt Masterplan, Vallentuna centrum Rapport Geoteknik Tunahuset och Torghuset, 2008-11-27).

Grundvattnet har mätts vid södra delen av Tärningen. Trycknivå uppmättes 2008-11-13 till +10,5 m ö h. Grundvattnet fluktuerar och kan variera över året.

För att utreda vilka grundläggningsmetoder som är lämpliga har WSP på uppdrag av Vallentuna centrum AB gjort en geoteknisk analys. (Vallentuna centrum AB, Tärningen, Torghuset och Tunahuset Geoteknisk utredning PM geoteknik 2009-05-28)

#### Förändringar

Under en utbyggd del av Tärningen kommer ett källargarage att byggas. Garaget ansluts till det befintliga garaget under Alléhuset. Vid anläggande av detta garage krävs ett schaktdjup på ca 3 m. Delar av garaget kan komma att grundläggas under högsta grundvattennivå.

Grundläggning vid utbyggnad av Tunahuset, Tärningen (mindre del vid ICA) och Torghuset sker troligen med platta på mark.

Vid ombyggnaden av Torghuset byggs ett nytt trapphus ned till källarplanet. I den utbyggda delen av Torghuset byggs rulltrappa och hissar. Dessa ingrepp kräver schaktning under marknivå.

Arbete under högsta grundvattennivå bör undvikas. Arbete i grundvattnet är klassat som vattenverksamhet. Enligt miljöbalken krävs vattenverksamhet tillstånd av miljödomstolen. Byggherren (dvs Vallentuna centrum AB) förutsätts söka tillstånd för vattenverksamhet hos miljödomstolen.

För att minimera påverkan på grundvattnet bör inte grundvatten avledas eller pumpas bort. En grundvattensänkning kan åstadkomma sättningar i omgivande mark, byggnader eller ledningar.

#### **Topografi**

Centrumområdet är platt men uppdelat i två nivåer. Tuna torg ligger på ca + 13,8 m ö h medan Torggatan norr om Tuna torg ligger på ca +15,8 m ö h. Nivåskillnaderna är särskilt tydliga vid Tuna torg. Torget lutar svagt mot öster. Lutningen gör att Kommunhuset ligger på en lägre nivå än torget.

#### **Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Vid tidigare utbyggnader av centrum har arkeologiska utredningar genomförts. Risken att påträffa ytterligare fornlämningar i området bedöms vara mycket liten.

#### **Bebyggelseområden**

##### Förutsättningar

Vallentuna centrum har utvecklats sedan 1950-talet då de första flerfamiljshusen byggdes på Centralvägen. Bebyggelsen



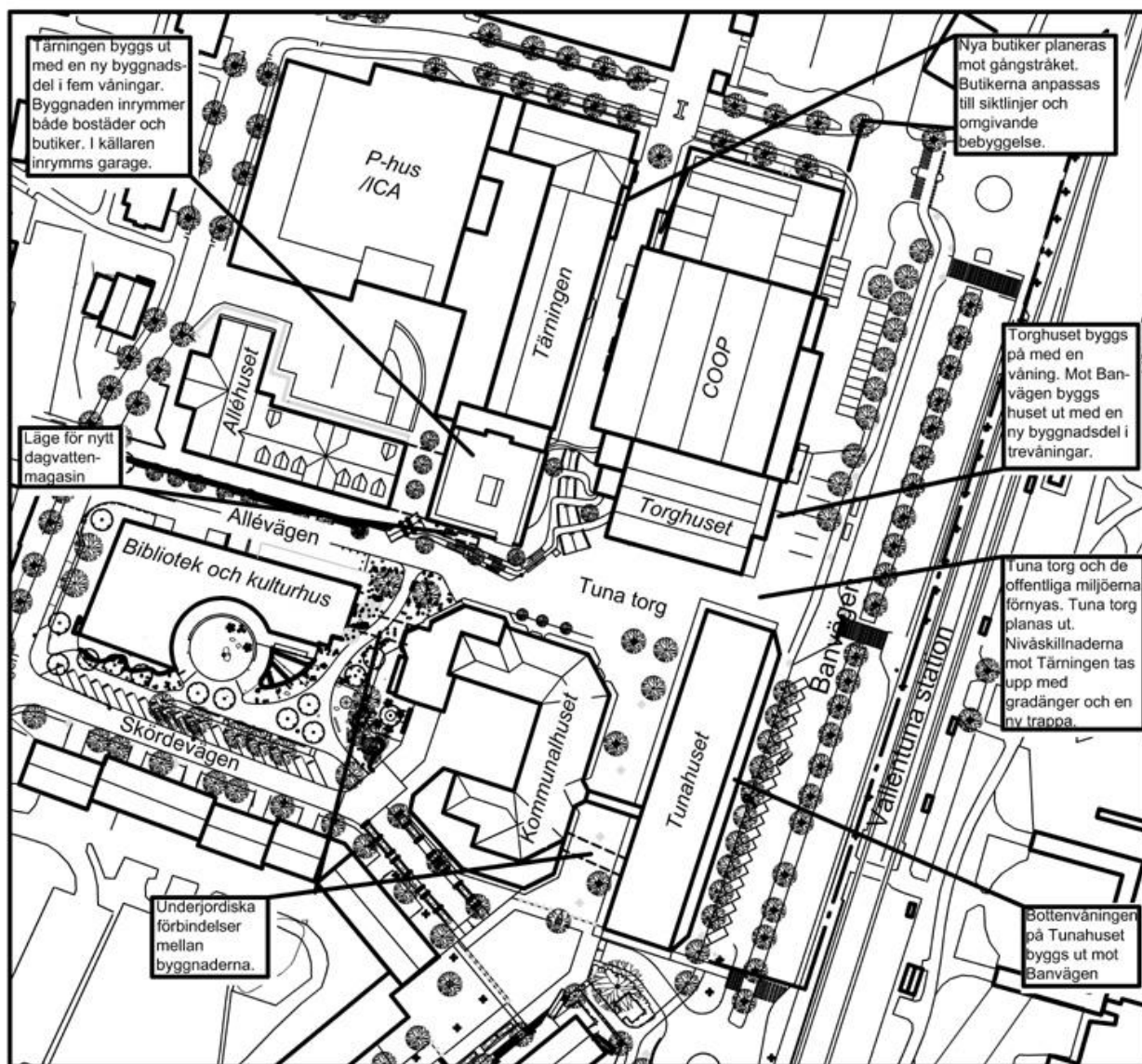
är delvis ordnad i kvarter.

Byggnaderna i centrum har en till fyra våningar. Det dominerande fasadmaterialet är gult tegel men även puts förekommer. Detaljer som skärmtak, fönsterkarmar, dörrar är företrädesvis i plåt. Takens utformning och material varierar.

Butiker finns i bottenvåningarna på alla byggnader i planområdet.

Tuna torg är centrums mitt. Torget har bra proportioner och ett bra sydvästläge. Det är den naturliga platsen för evenemang. Här hålls även marknader vid flera tillfällen under året.

Restaurangerna och de andra verksamheterna runt torget bidrar till folklivet med uteserveringar.



Illustrationsplan med planerade byggnationer.

### Förändringar

Den södra obebyggda Tärningstomten bebyggs med ett fem-våningshus med handel och bostäder.

Torghuset byggs på med en våning mot Tuna torg och mot Banvägen. Lastgården mot COOP byggs igen.

Bottenvåningen på Tunahuset byggs ut mot Banvägen.

Mellan Ica och Nordea föreslås en mindre butik på mark som idag ligger i gångstråket.

Vid hörnet där COOP och Synsams butiker ligger ges möjlighet att bygga ut butiksytan med ca 35 m<sup>2</sup>.

De nya byggnaderna gör att kvartersstrukturen blir tydligare. Karaktären av småstadsmiljö förstärks. Det nya bibliotek och kulturhus som byggs i Kommunalhusparken bidrar även till att stadskänslan förstärks.

Samtidigt som centrum förtätas genomförs en upprustning av de offentliga rummen. Torg och gator får nya ytskikt och möbler. Torget byggs om och planas ut. Detta ger ett större torg och ett bättre samband med byggnaderna runt om. Mot Tärningen tas nivåerna upp med gradänger och en ny ramp. Sambandet mellan bibliotek och kulturhuset och torget förstärks. Nivåskillnaderna mellan Allévägen och torget tas upp genom att Allévägen lutar svagt mot torget.

Riktlinjer för hur bebyggelsen ska utformas finns i gestaltningsprogram för Vallentuna centrum.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Riktlinjer för hur bebyggelsen ska utformas/gestaltas i planområdet anges i gestaltningsprogrammet som medföljer detaljplanen.

Riktlinjerna syftar till att förstärka det som är bra och åtgärda det som är dåligt i centrum. För- och nackdelarna med den befintliga miljön har därför analyserats.

I gestaltningsprogrammet betonas bland annat:

*Miljöerna kring entréerna till centrum ska bli tydligare.*

*Byggnader ska vändas mot centrums entréer.*

*Bebyggelsens höjd ska vara måttlig. I huvudsak ska byggnader innehålla tre - fyra våningar. I särskilda lägen kan en femte våning vara tänkbar. Indragna takvåningar eller inredda vindsvåningar bör generellt tillåtas.*



*För att miljön inte ska bli för monoton bör fasaderna delas in i cirka 20–25 meter breda partier.*

*Ny bebyggelse ska kunna samverka med befintlig miljö och ändå ha ett modernt arkitektoniskt uttryck*

*Om Tärningen byggs ut bör hörnen avfasas för förbättrad sikt och för att stärka sambanden mellan torgytorna.*

*En utbyggnad av Tärningen bidrar till att stärka torgets rumslighet.*

*Skyltning bör underordna sig helheten och anpassas till byggnadens arkitektur. Skyltning bör samordnas med byggnadernas fönster- och dörraxlar.*

## **Bostäder**

### Förutsättningar

I planområdet finns inga lägenheter. I direkt anslutning till planområdet, i Alléhuset och ovanpå Apoteket finns ca 50 lägenheter.

### Förändringar

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse vid Tuna torg. Totalt bedöms planområdet kunna innehålla 26 lägenheter.

## **Arbetsplatser**

### Förutsättningar

I planområdet finns ett stort antal arbetsplatser. Större delen av den kommunala förvaltningen är inhyst i Kommunhuset, Tunahuset och Tärningen. Utöver detta finns kontor för olika företag, butiker och restauranger.

### Förändringar

Detaljplanen möjliggör ytterligare ca 2400 m<sup>2</sup> ytor för handel och kontor vilket skapar underlag för fler arbetstillfällen i planområdet.

## **Kommersiell och offentlig service**

### Förutsättningar

I centrum finns butiker och restauranger, bl a två större livsmedelsbutiker, apotek och systembolag. I centrum finns även kommunens huvudbibliotek.

### Förändringar

Utbyggnaden av centrum syftar till att skapa fler och större butikslokaler. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad med ca 1500 m<sup>2</sup> butiksytor. Ytterligare ca 1000 m<sup>2</sup> butiksyta tillskapas när biblioteket flyttar till nya lokaler.

Detaljplanen möjliggör även en utbyggnad med ca 900 m<sup>2</sup> kontorsyta i Torghuset.

I och med utbyggnaden av Tunahuset kan grillkiosken och den

offentliga toaletten som ligger vid Banvägen tas bort. Dessa verksamheter kan istället inrymmas i den utbyggda delen av Tunahuset.

## **Gator och trafik**

### **Kollektivtrafik**

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Vallentuna station, i anslutning till planområdet, är navet för kollektivtrafiken i Vallentuna. Från Vallentuna station tar Roslagsbanan pendlare till och från Stockholm. Från stationen utgår även åtta busslinjer. Busslinjerna når större delarna av Vallentuna kommun.

### **Tillgänglighet**

#### Förutsättningar

I delar av planområdet finns brister i tillgängligheten. Nivåskillnader och marksättningar försämrar tillgängligheten.

#### Förändringar

Vid upprustningen av de offentliga miljöerna i centrum ska särskild hänsyn tas till tillgänglighetsaspekten. Det är särskilt viktigt att området vid den nuvarande rampen och trapporna mellan Tuna torg och centrumstråket får en tillgänglig och funktionell utformning.

### **Trafik och parkering**

#### Förutsättningar

Besöksparkeringar finns vid Skördevägen, Centralvägen, Gärdesvägen och Banvägen. Parkeringsgarage finns under Kommunalhuset, Alléhuset, COOP samt vid Centrumpassagen. Vidare finns ett parkeringshus ovanpå ICA.

I det bibliotek och kulturhus som byggs i Kommunalhusparken kommer det finnas ett garage med 40 platser.

Vid nybyggnation i centrum ska nya parkeringar anordnas i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Parkeringsnormen för butikslokaler är 33 platser/1000m<sup>2</sup>. För kontorslokaler är normen 22 platser/1000m<sup>2</sup>.

För den tillkommande bostadsbebyggelsen i planområdet gäller att 1 parkeringsplats ska kunna ordnas per lägenhet.

#### Förändringar

Utbyggnaden av centrum skapar ett behov av 97,3 nya parkeringsplatser. (1571 m<sup>2</sup> butik x 33/1000m<sup>2</sup> + 886m<sup>2</sup> kontor x 22/1000m<sup>2</sup> + 26 bostadsparkeringar ≈ 97,3).

Utbyggnaden av Tunahuset innebär att gång och cykelvägen flyttas närmare Banvägen. Trädplanteringen flyttas in mellan parkeringsplatserna. Detta gör att framkomligheten på Banvägen inte påverkas av utbyggnaden av Tunahuset.

Efter ombyggnation av torg och byggnader försvinner 4 platser som måste ersättas.

I källarplanet på utbyggnaden av Tärningen byggs ett parkeringsgarage. Garaget rymmer 26 bilar. Infart sker via Allégaraget.

Detaljplanen förutsätter att parkeringsplatser anordnas i enlighet med parkeringsnormerna för att bygglov ska kunna beviljas.

Parkeringsbehovet kan ordnas med köp av platser i befintligt p-hus. Alternativt genom att p-huset byggs om så att det bli möjligt att parkera på taket.

## **Varumottagning**

### Förutsättningar

Varumottagning till butikerna i planområdet sker vid flera platser. Varje byggnad har egen inlastningsplats.

Torghusets inlastning ska ske från Banvägen. På grund av nivåskillnader inom byggnaden sker en stor del av varuleveranserna från Tuna torg.

### Förändringar

I samband med detaljplanens genomförande byggs Torghuset om invändigt och lastkajen flyttas. Inlastning från torget kan därmed undvikas. Lastkajens nya läge gör att lastbilarna kommer att köra in på parkeringen längs Banvägen, svänga runt och backa in. Utrymmet gör att det enbart är tio meters lastbilar som kan angöra inlastningen. Se illustration på plan-kartan

För den utbyggda delen av Tärningen kommer inlastning att ske i anslutning till ICA:s lastkaj.

Inlastningen till Tunahuset sker från Banvägen. Idag finns det två lastzoner i vardera ända av parkeringen. Inlastningen föreslås ske på samma sätt även efter utbyggnaden.

## **Gång- och cykelvägar**

### Förutsättningar

Cykeltrafik genom centrum är förbjuden. Cykeltrafiken leds runt centrum på cykelbanor längs Banvägen och genom Kommunalhusparken.

Utbyggnaden av Tunahuset och Torghuset gör att cykelbanan längs Banvägen förskjuts närmare vägen. Byggnationen av bibliotek och kulturhuset i Kommunalhusparken innebär att cykelbanan genom parken flyttas till ett nytt läge.

I anslutning till torget och stationen finns ca 250 parkeringsplatser för cykel. Ytterligare ca 250 platser finns i anslutning till planområdet. I dagsläget är det endast cykelparkeringen utanför Pressbyrån som brukar vara fullt utnyttjad.

#### Förändringar

De föreslagna utbyggnaderna av Tärningen och Tunahuset placeras till stor del på cykelparkeringarna. Ca 120 cykelparkeringar i planområdet försvinner.

Längs Banvägen och Allévägen går att inrymma ca 60 nya cykelparkeringsplatser. På Tuna torg, mellan Kommunhuset och Tunahuset, kan ca 20 platser inrymmas.

Totalt minskar cykelplatserna med ca 40 st i planområdet. De platser som finns i anslutning till centrum bör räcka för det framtida behovet.

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

#### Förutsättningar

Naturområdet kring Vallentuna kyrka erbjuder goda möjligheter till rekreation t ex promenader längs sjön. Sommartid kan man bada vid Kvarnbadet och vintertid kan man åka skridskor på Vallentunasjön.

Utrymmet för lek är i dagsläget litet i centrum, enstaka lekredskap finns vid torget.

#### Förändringar

Med fler bostäder i centrum ökar behovet av lek och rekreationsytor i närområdet.

Lekredskapen kommer att tas bort när torgytorna renoveras. I Kommunhusparken, i direkt anslutning till planområdet, kommer nya lekytor att anordnas när det nya bibliotek och kulturhuset är färdigt.

#### **Konstnärlig utsmyckning**

Centrum saknar i dag konstnärlig utsmyckning. I samband med att bibliotek och kulturhuset byggs och torgytorna renoveras kommer kommunen att investera i offentlig konst.

#### **Park och natur**

#### Förutsättningar

Växtligheten i planområdet utgörs av träd och buskar i anslutning till Tuna torg och Banvägen.

Enstaka träd på Tuna torg är kvar från den allé som tidigare ledde fram till Vallentuna station. Likaså är de stora popplarna längs Banvägen delar av en äldre allé.

#### Förändringar

Vid upprustningen av centrum kommer de flesta träden att

bytas ut mot arter som trivs bättre i stadsmiljöer.

De träd på Tuna torg som är kvar från den tidigare allén bevaras som miljöskapande element. Träden skyddas med planbestämmelser.

Riktlinjer för hur park och växtligheten i de offentliga miljöerna ska hanteras finns i förslaget till gestaltningsprogram.

### **Teknisk försörjning** **Vatten och avlopp**

Genom centrum finns allmänna VA-ledningar. Dessa begränsar utbyggnadsmöjligheter mot Tuna torg och Banvägen. Huvudman för ledningarna är Vallentunavatten AB.

Enskilda spillvatten- vatten- och dagvattenledningar som tillhör centrumbyggnaderna finns i Tuna torg och Torggatan.

Anslutningspunkter till Vallentunavattens allmänna VA-ledningar finns i fastighetsgräns.

De föreslagna utbyggnaderna har utformats med beaktande av Vallentunavattens ledningsområde. Enligt Vallentunavatten får inga byggnader, träd, stolpar, staket eller andra stadigvarande föremål uppföras inom ledningsområdet. Ledningsområdet tar ca 8 m i anspråk. I centrumområdet kommer det i vissa lägen att behöva anläggas stadigvarande föremål eller planteras inom ledningsområdet. Sådana åtgärder ska dock genomföras samråd med Vallentunavatten.

### **Dagvatten**

Dagvattnet från området leds i nuläget till Vallentunavattens allmänna VA-ledningar. Ledningsnätets kapacitet är begränsad.

Ny bebyggelse ska anslutas till Vallentunavattens allmänna VA-ledningar. Dagvattnet ska fördröjas innan det ansluts till Vallentunavattens allmänna ledningsnät. Ett fördröjningsmagasin ska därför anläggas i anslutning till utbyggnaden av Tärningen. Fördröjningsmagasinet placeras med servitut i allmän plats.

### **Elförsörjning**

Enligt ÖP 2010 kan energiförbrukningen minska genom extra isolering, ökad täthet och värmeåtervinningssystem. För bebyggelse som inte kan anslutas till fjärrvärme är det viktigt att bygga energieffektivt och utnyttja t. ex. solvärme och bergvärme.

Kapacitet för försörjning av tillkommande bebyggelse finns i befintligt elnät. Elnätet i planområdet kommer delvis att behöva dras om vid utbyggnaden av planområdet.

### **Uppvärmning**

Enligt ÖP 2010 ska utsläppen från uppvärmning minska genom energieffektivisering, utbyggnad av fjärrvärme, ökad

användning av förnyelsebar energi, vindkraft och solenergi. Vattenburna system bör alltid installeras vid nybyggnad.

Bebyggelsen i planområdet är uppvärmd med fjärrvärme. Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärm nätet.

### **Avfall**

För avfallshanteringen gäller reglerna i kommunens avfallsplan.

Avståndet mellan uppställningsplats för sopbil och soprum bör inte vara längre än 50 m enligt kommunens avfallsplan. Från soprummet i utbyggnaden av Tärningen till den plats där sobilen kan angöra är det 40 m.

Utförning av soprum och dragväg ska följa reglerna i kommunens avfallsplan.

Närmsta återvinningsstation finns vid Banvägen.

### **Tele och bredband**

TeliaSonera har markförlagda ledningar i centrum vilket bör beaktas vid utbyggnaden. I planområdet finns nedgräva optokablar vilket även bör beaktas vid utbyggnaden.

### **BRANDFÖRSVAR**

Planområdet ligger inom högst 10 min insatstid för brandförsvaret enligt kommunens räddningstjänstplan.

Vid förnyelsen av den offentliga miljön måste brandposternas läge beaktas.

## **EMISSIONER, RISKER OCH STÖRNINGAR**

### **Störningar från trafik**

Vid planering av ny bostadsbebyggelse finns rekommenderade riktvärden för buller som fastställts av riksdagen.

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

*Gällande riktvärden för trafikbuller*

I centrala lägen eller lägen med bra kollektivtrafik kan avsteg från de rekommenderade riktvärdena göras.

En bullerstudie har tagits fram för att utreda hur boendemiljön blir i det föreslagna flerfamiljshuset. (ÅF-Ingemansson rapport 547536-A 2009-09-17 revision 2009-11-08 Kv Tärningen,

**D 2012-08-29**

Vallentuna centrum.)

Enligt ÅF-Ingemanssons beräkning är trafikbullernivåerna lägre än gällande riktvärden vid alla fasader.

### Externt industribuller

Vid bostäder bör den ekvivalenta ljudnivån utomhus från industrier (i detta fall transporter till livsmedelsbutik 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

*Gällande riktvärden för externt industribuller.*

I bullerstudien har bullret från fläktar i centrum uppmätts. Utredningen visar att det buller som fläktarna alstrar överskrider gällande riktvärden för externt industribuller vid bostädernas fasad.

För att nå riktvärdena för bostäder krävs att ett antal åtgärder genomförs. Förslag på åtgärder redovisas i en åtgärdsplan i den ovan nämnda utredningen. Senast vid byggsamråd ska åtgärder som gör att det externa industribullret klaras vara genomförda.

Inlastningen till butikslokalerna i utbyggnaden av Tärningen kommer att placeras i anslutning till ICA's inlastning.

Utredningen visar att om inlastning sker mellan 22-07 överskrider gällande riktlinjer för externt industribuller. Om transporter till och från området görs mellan 22-07 krävs någon form av bullerskydd vid på- och avlastningszonen. Enligt detaljplanen för Centrumtomten öster om Mörbyvägen (detaljplan för ICA och P-hus) skall inlastningen ordnas så att gällande riktvärden för externt industribuller innehålls.

### Risker och störningar från verksamheter

Verksamheterna i centrum bedöms inte utgöra någon risk för bostadsbebyggelse i centrum.

### Risker och störningar med hänsyn till trans-

Inget farliga gods transporteras genom centrum.



**portled för farligt gods** Väsbyvägen, som ligger ca 180 m söder om planområdet är transportled för farligt gods. Avståndet gör att transporterna inte utgör någon risk för de tillkommande bostäderna.

#### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Kommunen är huvudman för allmän plats i planområdet.  
Detaljplanens genomförande tid är 10 år.

Detaljplanen medger tredimensionell fastighetsbildning i två delområden. Ett område för handel ovanför parkeringsytan vid Banvägen samt ett område för bostäder och handel i och i anslutning till den utbyggda delen av Tärningen.

Detaljplanen förutsätter att parkeringsplatser anordnas i enlighet med parkeringsnormerna för att byggrätter ska kunna beviljas.

Marklov krävs för fällning av de träd som markerats i detaljplanen.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I planarbetet har medverkat; Anders Nahlbom, exploateringsingenjör; Karl-Johan Sköld, Sköld partners; Maria Rydell kommunträdgårdsmästare; Mattias Frank, projektledare TuFa; David Nykvist, trafikplanerare; Nina Johansson, VA-ingenjör Roslagsvatten; Oskar Pihl planarkitekt.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Eva Anderling  
Plan och exploateringschef

Oskar Pihl  
Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **VALLENTUNA CENTRUM** omfattar fastigheterna Vallentuna- Rickeby 1:7, 1:472 och Vallentuna Prästgård 1:130 samt delar av fastigheterna Vallentuna- Rickeby 1:58, 1:99, 1:436, 1:474, och Vallentuna Prästgård 1:163, i Vallentuna kommun, Stockholms län.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan Skedesplan**

Ett program till detaljplan var utsänt på samråd från 21 februari till den 20 mars 2008. En separat samrådsredogörelse har upprättats.

Efter behandling av inkomna synpunkter togs ett planförslag fram. Detta sändes på samråd under april-maj 2009. Utställningen sker våren 2011. Efter godkännande av samhällsbyggnadsnämnden kan antagande av kommunfullmäktige ske under hösten 2011.

Preliminär byggstart är beräknad till 2012.

Detaljplanen ger möjlighet till utbyggnad i etapper. Det är väsentligt att det sker en samordning mellan utbyggnaden av allmän plats och kvartersmark. Förslag till skedesplan/tidplan ska upprättas i samråd av Vallentuna Centrum AB och Vallentuna kommun.

#### **Genomförandetid**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Vallentuna centrum genom att tillskapa nya butikslokaler och bostäder.

Genomförandetiden föreslås till 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

#### **Huvudmannaskap Ansvarsfördelning**

För detaljplanen gäller kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen äger och är huvudman för allmän plats, lokalgata och torg, inom planområdet och ansvarar för genomförandet och drift/underhåll av allmän plats.

Området ingår i allmän VA-anläggnings verksamhetsområde, vilket innebär att vattentjänstlagen gäller. Vallentunavatten AB är huvudman för VA-verksamheten och upprättar förbindelsepunkt till det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fastighetsägarna svarar för utbyggnad drift och underhåll av servisledningarna från förbindelsepunkten och in i fastigheten.

Exploatören svarar för genomförande av utbyggnad inom kvartersmark samt 3D-utrymmen tillhörande kvartersmarksfastigheter.

### **Avtal**

För upprättande av detaljplan och gestaltungsprogram för Vallentuna Centrum har ett planavtal upprättats. Planavtalet reglerar kostnader och ansvarsförhållande mellan Vallentuna Centrum AB och Vallentuna kommun för framtagande av detaljplan för Vallentuna Centrum. Enligt upprättat avtal ska planläggningen ske på Vallentuna Centrum AB:s bekostnad varvid ingen planavgift debiteras i samband med bygglovgivningen.

Inför utställningen har ett ramavtal upprättats mellan kommunen och Vallentuna Centrum AB (VCAB) om genomförande av detaljplanen. Till ramavtalet hör två exploateringsavtal.

Det ena exploateringsavtalet mellan kommunen och VCAB:s dotterbolag Vallentuna 1:472 AB reglerar marköverlåtelse och utbyggnad av del av Vallentuna- Rickeby 1:472 (fd Bibliotekstomen, nu kallad Nya Tärningen). Till avtalet hör en överenskommelse om servitut om rätt till tillfart genom garaget i fastigheten Vallentuna- Rickeby 1:45 till blivande garage under Nya Tärningen.

Det andra exploateringsavtalet mellan å ena sidan kommunen och å andra sidan VCAB:s fastighetsägande dotterbolag Vallentuna 1:474 AB, Vallentuna 1:7 AB och Vallentuna Prästgård 1:130 AB reglerar marköverlåtelser och genomförandefrågor för bolagens fastigheter. I avtalet ingår även att Vallentuna 1:7 AB ombesörjer och bekostar rivning av en grillkiosk inom Vallentuna- Rickeby 1:436. Gällande servitutsrätt /nyttjanderätt för kommunen avseende allmänhetens tillgång till toalett i grillkioskbyggnaden skall överföras att gälla av förvärvaren ombesörjt och bekostat utrymme i utvidgade Vallentuna Prästgård 1:130 med fortsatt Vallentuna Prästgård 1:163 som härskande fastighet.

För att uppnå acceptabla bullernivåer för föreslagna bostäder inom Vallentuna- Rickeby 1:472 bör Vallentuna 1:472 AB upprätta ett avtal med ägarna till omkringliggande fastigheter som möjliggör att Vallentuna 1:472 AB eller aktuell exploatör har rätt att vidta bullersänkande åtgärder på aktuella fläktar mm.

Kommunen har upprättat ett avtal med Konsumentföreningen Norrort ek. förening om smärre markregleringar kring föreningens fastighet Vallentuna-Rickeby 1:58.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Ägande Omfattning**

Följande tre fastigheter inom planområdet ägs av Vallentuna kommun:

Vallentuna Prästgård 1:163,  
Vallentuna-Rickeby 1:436 och  
Vallentuna-Rickeby 1:472.

Vallentuna Prästgård 1:130, Vallentuna- Rickeby 1:474, Vallentuna- Rickeby 1:7 ägs av dotterbolag till Vallentuna centrum AB.

Konsumentföreningen Norrort ek. förening äger Vallentuna- Rickeby 1:58 och Vallentuna- Rickeby 1:99 ägs av Storstockholms lokaltrafik AB.

### **Fastighetsbildning**

För att genomföra detaljplanen erfordras ett antal traditionella fastighetsregelringar samt viss 3D-fastighetsbildning. Överenskommelser om erforderliga fastighetsbildningar regleras i avtalen angivna under **Avtal**. Förrättningarna kommer att genomföras när detaljplanen har vunnit laga kraft

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Vatten och avloppsförsörjning**

Möjligheterna att belasta dagvattensystemet är begränsat och dagvattnet ska därför i möjligaste mån omhändertas genom fördröjning i möjligaste mån inom fastigheten. För Nya Tärningen skall utföras fördröjningsmagasin om ca 18 m<sup>3</sup> under angränsande torgyta.

Dag- och dränvatten får inte ledas till spillvattennätet.

### **Geoteknik och grundläggning**

Arbeten i samband med grundläggning m.m. under högsta grundvattennivå bör undvikas för att minimera påverkan på grundvattnet. Grundvattnet bör heller inte avledas eller pumpas bort. En grundvattensänkning kan åstadkomma sättningar i omgivande mark, byggnader eller ledningar

Arbete i grundvattnet är klassat som vattenverksamhet. Bedömer man i samband med detaljprojekteringen att grundvattnet under byggtiden kommer att påverkas tillfälligt, eller permanent, erfordras tillstånd och Vallentuna Centrum AB förutsätts söka tillstånd för vattenverksamhet hos miljödomstolen enligt Miljöbalken.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

### **Brandvatten**

Byggnaden och invändiga parkeringsanläggningar ska förses med erforderligt brandvatten enligt Brandförsvarets rekommendationer.

### **Parkering**

Kommunens fastighet Vallentuna Prästgård 1:163 disponerar genom servitutsavtal samtliga allmänna p-platser i garage inom Vallentuna Centrum. De cirka 26 parkeringsplatser som tillskapas inom Nya Tärningen (del av nuvarande Vallentuna-Rickeby 1:472) ska inte ingå i denna parkeringssamordning utan i sin helhet nyttjas av den bostadsfastighet som ska bildas inom Nya Tärningen. In och utfart till garaget ska ske via befintlig nedfart till Alléhuset (Vallentuna-Rickeby 1:45). Detaljplanen möjliggör därför en underjordisk förbindelse mellan garaget i Alléhuset och den framtida bebyggelsen inom Nya Tärningen. Den underjordiska förbindelsen avses vara 3D-utrymme tillhörande den senare fastigheten. Servitutsavtal för att tillskapa tillgänglighet för Vallentuna-Rickeby 1:472 över fastigheterna Vallentuna-Rickeby 1:45 och 1:206 har upprättats eller säkrats genom exploateringsavtal.

Utbyggnaden av Vallentuna Centrum enligt detaljplaneförslaget skapar ett behov av totalt 101,3 nya parkeringsplatser.

För att parkeringsbalansen för den aktuella byggnationen avseende tilltänkta byggrätter måste ytterligare ca 101 p-platser ordnas vilket till viss del kan lösas genom att byggs på en våning på p-huset inom Vallentuna-Rickeby 1:474 samt att möjlighet ges till att använda befintliga outnyttjade p-platser där

Detaljplanen förutsätter att parkeringsplatser anordnas i enlighet med parkeringsnormerna för att byggrätter ska kunna beviljas.

### **Vägar**

Det lokala vägnätet vilket även omfattar gång och cykelvägar inom planområdet är utbyggt.

### **Uppvärmning, elförsörjning och tele**

Framtida byggnationer förutsätts kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

Kapacitet för elförsörjning bedöms finnas för tillkommande bebyggelse.

I samband med genomförandet av bebyggelsen och upprustning av den offentliga miljön ska hänsyn tas till berörda ledningsinnehavare.

### **Bullersänkande åtgärder**

Det har i framtagna bullerstudie (ÅF-Ingemansson) framkommit att det buller som fläktar i centrum alstrar överskrider gällande riktvärden för externt industribuller vid bostädernas fasad. För att klara riktvärdena krävs att åtgärder görs på dessa fläktar. Blivande markägaren Vallentuna 1:472 AB eller blivande exploatör ansvarar för att ett avtal träffas med ägarna till omkringliggande fastigheter som skapar en rättighet

Samhällsbyggnadsförvaltningen

att vidta bullersänkande åtgärder på dessa fläktar. Senast vid byggsamrådet ska dessa bullersänkande åtgärder vara genomförda

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Ersättningsfrågor**

Förändringar gentemot tidigare detaljplan och aktuell detaljplan genomförs endast inom kommunägd mark och mark som ägs av VCAB:s dotterbolag samt Konsumentföreningen Norrort ek. förening. Ersättningsfrågor för utbyggnaden regleras i avtalen nämnd under **Avtal** ovan.

Genomförandetiden för underliggande detaljplan har gått ut.

Ingen ersättning utgår för skada.

## **TEKNISKA UTREDNINGAR**

För området har geotekniska undersökningar gjorts av Golder Associates (Masterplan, Vallentuna centrum Rapport Geoteknik Tärningen 2008-11-27, avser f.d. bibliotekstomten, samt Masterplan, Vallentuna centrum Rapport Geoteknik Tunahuset och Torghuset, 2008-11-27).

I samband med grundläggning av utbyggnaden av Tunahuset, Nya Tärningen (f.d. Bibliotekstomten) och Torghuset kommer grundläggningsmetoderna att utredas vidare av exploatören under det fortsatta planarbetet eller senast i samband med bygglov.

Sker grundläggning under högsta grundvattennivå ska fastighetsägaren ha erhållit alla tillstånd innan byggnationen påbörjas. Arbete i grundvatten är klassat som vattenverksamhet och enligt miljöbalken kräver vattenverksamhet tillstånd av miljödomstolen.

Separat brandskyddsdocumentation erfordras i samband med bygglov och 3D-fastighetsbildning.

### **Medverkande kommunala tjänstemän m fl**

I planarbetet har medverkat; Irene Bellman, exploateringsingenjör; Anders Nahlbom, exploateringsingenjör, Karl Johan Sköld, Sköld Partners AB; Maria Rydell, kommunträdgårdsmästare; Mattias Frank, projektledare TuFa; David Nykvist, trafikplanerare; Nina Johansson, VA-ingenjör Roslagsvatten; Oskar Pihl planarkitekt.

Vallentuna Samhällsbyggnadsförvaltning

Eva Anderling  
Plan- och exploateringschef

Anders Nahlbom  
Exploateringsingenjör

**D 2012-08-29**