

Planen för bostäder och butiker i nordvästra delen av Vallentuna Centrum har varit utställd för granskning under tiden 1 - 22 juni 1988.

Efter att ha tagit del av inkomna yttranden beslöt byggnadsnämnden § 132/88 godkänna detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande.

Tore Pettersson yrkar att västra delen av centrumpassagen utgår ur planen.

✓ Arbetsutskottets förslag:

✓ Kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Mot beslutet reserverar sig Tore Pettersson.

Yrkanden i kommunstyrelsen:

Tore Pettersson (s): Den del av centrumpassagen som ligger väster om gångbron utgår ur planen.

✓ Kommunstyrelsens förslag:

Enligt arbetsutskottet.

Carl-Olof Kjellin och Karin Dahl-Strandin (s) deltar ej i beslutet.

Yrkanden i kommunfullmäktige:

- 1 Åke Ahlgren (c) och Elwe Nilsson (m):
Bifall till kommunstyrelsens förslag.
- 2 Tore Pettersson (s): Den del av centrumpassagen som ligger väster om gångbron utgår ur planen.
- 3 Lena Lundgren (vpk): Detaljplanen avslås, byggnadsnämnden får i uppdrag utarbeta nytt planförslag för utbyggnad i centrum längs Allévägen.
- 4 Jan-Olof Norell (sol): I första hand återremiss, i andra hand att meningen om systembolaget stryks i planbeskrivningen under rubriken "Butiker".

0115 - P 88 / 0912

lb [signature] [signature]

FRM

Kommunfullmäktiges beslut:

Enligt kommunstyrelsen.

Tore Pettersson (s) lägger följande uttalande till protokollet:

I den fortsatta planeringen utefter Mörbyvägen (väster om denna plan) skall minst ett alternativ - efter att den beslutade trafikredningen genomförts - innebära att Mörbyvägen stänges för genomfartstrafik mellan brf Rickebyhöjd och Almen.

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut den 1988-09-29

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslut enligt detta protokoll inte skall ske.

.....
Tore Pettersson
Gunnel Bergström

Enligt länsstyrelsens diarium har besvär inte anfärs över detta beslut
 Datum 88-10-27
 Sign *[Signature]*

Kopiens överensstämmelse med originalet betygas:
[Signature]

[Handwritten notes]

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN		
Pinnaringsavdelningen		
Lantmäterienheten		
1988-11-24		
II	88	1730

Detaljplan för bostäder och butiker i nordvästra delen av VALLENTUNA CENTRUM, Vallentuna kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av:
- laga karta i skala 1:1000 med planbestämmelser

- Till planförslaget hör:
- planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - samrådsredogörelse
 - fastighetsförteckning
 - illustrationer
 - programutredning för Vallentuna Centrum
 - geoteknisk undersökning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Vallentuna Centrum sträcker sig i dag från Väsbyvägen i söder till Vikingavägen i norr. I de södra och östra delarna - längs Centralvägen, Skördevägen och Allévägen - utgörs bottenvåningarna av butiker och de övre planen av bostäder. I den centrala delen - omkring Tuna torg - finns i bottenvåningarna butiker och i de övre planen kontorslokaler. Längst i norr ligger ICA och Domus med envåningsbyggnader samt en stor parkeringsyta.

Innehåll

Denna plan vann laga kraft 88 10 12

intygas:
Pernil Eriksson

Planen innebär en fortsatt utvidgning åt norr med 35-40 lägenheter och drygt 1000 m2 butiker.

Tärningen avses påbyggas med ca 300 m2 för ICA och i övervåningarna ca 900 m2 kontor. Denna utbyggnad bedöms liksom Domus planerade tillbyggnad rymmas inom gällande plan.

Planen innehåller dessutom en "sökargata" - Centrumpassagen - som gör att parkeringsplatserna kan nås från såväl öster som väster.

PLANDATA

Planområdet är beläget norr om den befintliga centrumbebyggelsen och söder om Pingstkyrkan. Det har anknötning till Banvägen i öster och Mörbyvägen i väster.

Det omfattar en areal av ca 0,7 ha.

Marken inom planområdet är helt i kommunens ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt Generalplan -85 för Vallentuna tätort utgör planområdet den nordligaste delen av tätortens centrum.

På kommunstyrelsens uppdrag har det skett en programutredning av Vallentunas västra centrumområde. Detaljplanen bygger på det förslag som kallas "Alternativ med genomfart".

Detaljplaner

För planområdets östra del gäller stadsplan fastställd 860926 och för den västra delen byggnadsplan fastställd 630320 (57).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig mark och bebyggelse

Planområdet är helt obebyggt och sluttar från +21 m i nordväst till +14 m i sydost. Den södra och östra delen är relativt flack och består av trafikytor och gräsmattor. I nordväst finns en markerad kulle beväxten med fullstora granar.

Geotekniska förhållanden

För området finns geoteknisk undersökning utförd av Geo-Projektering AB 1988-04-28. Enligt denna utgörs marken av morän som vilar på berg. Lokalt överlagras moränen av lera och ställvis av fyllning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns ett registrerat fornminne (nr 27 b i Vallentuna socken). Fornminnet totalundersöktes 1980 i samband med utbyggnaden av centrumhuset "Tärningen".

Bostäder

Planen möjliggör bostadsbebyggelse i tre våningar över största delen av planområdet. Bebyggelsen förväntas rymma 35-40 lägenheter.

Bottenvåningarna mot torget och mot Centrumpassagen reserveras för butiksändamål. Bostäderna förläggs dels ovanpå butikerna och dels i de lugnare inre delarna av kvarteret.

Eftersom planen är flexibel kan bebyggelsens definitiva utformning inte redovisas. Planen har därför illustrerats med 3 olika bebyggelsevarianter som samtliga följer planen.

Butiker

Bottenvåningarna mot torget och Centrumpassagen skall innehålla butikslokaler med en sammanlagd yta av 1000 - 1200 m². Av denna yta avses ca 750 m² utgöras av en systembolagsbutik med tillhörande lager.

På grund av det centrala läget har området mycket god tillgång till kommersiell och social service. Såväl daghem som LMH-skolor och gymnasium finns på gångavstånd.

Bebyggelsens utformning

Trots att Vallentuna centrum är utbyggt under en lång tidsperiod med början under 1950-talet, och där "årsringarna" tydligt går att läsa, ger det ändå ett sammanhållet och harmoniskt intryck. Gemensamt för byggnaderna är småskaligheten, höjden - mestadels tre våningar - och fasadmaterialet - gult tegel eller puts. Det är mycket viktigt att även den tillkommande bebyggelsen smälter väl in i stadsbilden.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är idag starkt kuperad. För att uppnå god tillgänglighet för bostäderna är det lämpligt att en gård med bostadsentréer förläggs en våning över torgnivån. Bostäderna kan på detta sätt lätt angöras från Mörbyvägen. Det är dock viktigt att en entré med hiss gör det möjligt att nå såväl bostäderna som parkeringsgarage även från torgsidan.

Lek och rekreation

Närlekplats avses att anordnas inom bostadsgruppen. Genom att förlägga gården på en förhöjd nivå skapas goda solförhållanden trots de relativt små mått som planområdet har.

Gator

En viktig del i planen är den öst-västliga Centrumpassagen som skall fungera som sökargata för parkeringsplatser i olika delar av centrum. Denna nya gata utgör en förlängning av den befintliga infarten från Banvägen. Centrumpassagen är i sin mittersta del nersänkt ca 3.5 meter under befintlig mark, för att planskilt kunna korsa det nord-sydliga gångstråket genom centrum. Genom att förlägga passagen på denna nivå underlättas även angöringen till garage under den planerade bebyggelsen väsentligt.

I en framtida utbyggnad av centrums västra delar kommer Mörbyvägen att flyttas åt väster. Centrumpassagen har därför planerats så att den ska kunna anslutas rakt fram till en flyttad Mörbyväg. Lutningen i passagen blir maximalt 7 %.

En rak anslutning till nuvarande Mörbyvägen innebär stora lutningar och en alternativ lösning redovisas därför på illustrationerna.

Utformningen av en nedsänkt gata är mycket viktig och Centrumpassagens sektion har därför studerats i detalj. Gatuområdet är 15 meter och uppdelas på följande sätt:

Närmast ICA/Domus planeras en gångbana på 3 meter, därefter följer en planteringszon på 1,5 meter, en körbana på 6 meter, en trottoar/snöupplag på 1 meter och slutligen en planteringszon på 3,5 meter. Planteringarna avses att utföras i terrasser för att minska höjden på nödvändiga stödmurar (se illustration).

Parkering och angöring

För att lösa det ökade parkeringsbehov som följderna av denna exploatering blir skall parkering i garage anordnas under bebyggelsekvarteret. Ca 100 p-platser beräknas kunna inrymmas. Infart till garaget sker i centrumpassagens lågpunkt, dvs under torgstråket. Därigenom kan infarten fungera även för ett garage under framtida bebyggelse.

Angöring till bostadsbebyggelsen för taxi, sopbil och dylikt sker från Mörbyvägen.

Kollektivtrafik

Området ligger på bekvämt gångavstånd till såväl hållplats för buss som för Roslagsbanan.

Gångtrafik

Genom den valda lösningen med nedsänkt angöringsgata kan "Torget" hållas helt bilfritt och få bra gångförbindelser med omgivningen. En gång- och cykelväg kommer att byggas omedelbart norr om ICA.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Den nedsänkta centrumpassagen medför att vissa befintliga ledningar måste sänkas.


Området bör försörjas med fjärrvärme för uppvärmning eftersom fjärrvärme redan är framdraget i centrumområdet.

Aktuell byggnation kräver viss omläggning av befintliga kraftkablar.

Vallentuna den 10 maj 1988

STADSARKITEKTKONTORET


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt


Margareta Ekman
planarkitekt

Detaljplan för bostäder och butiker i nordvästra delen av VALLENTUNA CENTRUM, Vallentuna kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRAGOR

Tidplan

Enligt preliminär tidplan avses planen ställas ut för granskning under juni månad och antas av kommunfullmäktige i september. Byggstart beräknas ske första kvartalet 1989 och inflyttningen beräknas vara helt klar sommaren 1990.

Eftersom bebyggelsen är av begränsad omfattning och det är ytterst viktigt att utbyggnadstiden för detta centrala område begränsas föreslås en genomförandetid på fem år.

Plang genomförande

Projektet avses vid upphandling och byggnation att samordnas med utbyggnaden av centrumhuset Tärningen och eventuellt även med tillbyggnaden av Domus.

Tärningen ägs av kommunen som sedan hyr ut lokaler till bl a ICA. Domus ägs av Konsum Norrort. För det nytilkommande kvarteret finns tre alternativa ägoförhållanden:

1. Kommunal ägo
2. Privat ägo (exploatör)
3. Bostadsrättsförening

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRAGOR

En exploateringsfastighet avses bildas av fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:40 samt de delar av Vallentuna-Rickeby 1:3, 1:59 och 1:436 som utlagts som kvartersmark.

Kommunen avser att genom servitut överta förvaltningen av parkeringsplatserna inom exploateringsfastigheten om fastigheterna överläts på exploatör eller bostadsrättsförening.


EKONOMISKA FRAGOR

Lägenheterna ska finansieras med statliga lån.

Vallentuna den 10 maj 1988

STADSARKITEKTKONTORET


Pehr Olov Danielsson
stadsarkitekt


Margareta Ekman
planarkitekt