

Byggnadsnämnden

1991-09-03

8 Vallentuna-Rickeby 1:58 (Domus), detaljpl, antagande

AU § 126.

§ 109.

LANTMÄTERIET  
Fastighetsregistermyndigheten  
Stockholms län

Ink. 91 -10- 2 4  
Dnr ..... 91/1610 .....

Detaljplan för bostäder och centrumbebyggelse (Domus) omfattande Vallentuna-Rickeby 1:40, 1:58, 1:59 m fl fastigheter.

Detaljplanen var utsänd för samråd/underrättelse enligt PBL 5:28 under tiden 1991-06-03--08-09. Annons om samrådet var införd i ortstidningarna tisdagen den 4 juni.

Länsstyrelsen och vägförvaltningen har meddelat att de ej avser avge yttrande.

YTTRANDEN UTAN ERINRAN

Televerket  
Fastighetsbildningsmyndigheten  
Storstockholms Lokaltrafik  
Fastighetsnämnden  
Gatunämnden  
Trafiksäkerhetskommittén  
Skolstyrelsen  
Kulturnämnden  
Vallentuna Elverk  
Hyresgästföreningen

INKOM  
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN  
Juridiska enheten  
1991-09-20  
2023-91-1157

ÖVRIGA YTTRANDEN

Kommunstyrelsen föreslår att planen förs vidare för antagande sedan exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och Konsum Norrort.

Miljö och hälsoskyddsnämnden påminner om att vid ansökan om bygglov skall speciellt sophantering samt avgas- och bullerproblem uppmärksammas.

Socialnämnden, handikapprådet och pensionärsrådet är i princip emot att bygga bostäder med icke tillgänglig övervåning. Lägenheter i 2 plan ska planeras med full besökstillgänglighet i entréplanet (wc och övernattningsmöjlighet).

Södra Roslagens Brandförsvarsförbund förutsätter att brandvattenförsörjning och framkomlighet för brandförsvarets fordon beaktas. För utrymning via brandförsvarets bärbara stegutrustning krävs att balkonger eller fönster ligger högst 11.0 m över marknivån.

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 91-09-26  
 Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.  
 Greger Jansson  
 Olina Öbrin

Enligt länsstyrelsens diarium har besvär inte anförts över detta beslut  
 Datum 9-12-23  
 Sign. Å. Å.

Stadsarkitektkontorets yttrande:

Förhandlingar om exploateringsavtal pågår. Miljö- och hälsoskyddsnämndens och brandförsvarets synpunkter samt besökstillgängligheten i bostäderna bevakas vid bygglovsprövningen.

Kommunfullmäktige beslutade 1987-06-22 § 86 att byggnadsnämnden får anta detaljplan där enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28 § kan tillämpas.

Arbetsutskottets förslag:

att anta detaljplanen under förutsättning att ett exploateringsavtal föreligger.

Fastighetskontoret har meddelat att Konsum Norrort har skrivit under exploaterings- och servitutsavtal.

Margareta Gustafsson (m) anser att toaletter vore önskvärt i denna del av centrum.

Byggnadsnämndens beslut:

att anta detaljplanen.

Detaljplan för bostäder och centrumbebyggelse (Domus), omfattande delar av fastigheterna VALLENTUNA-RICKEBY 1:40, 1:58 och 1:59 i Vallentuna centrum, Vallentuna kommun, Stockholms län.

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av:

Laga karta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till detaljplanen hör:

Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Illustrationer

LANTMÄTERIET  
Festighetsregistermyndigheten  
Stockholms län

Ink. 92-02-12

Dnr 94/1610

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Vallentuna centrum sträcker sig idag från Väsbyvägen i söder till Vikingavägen i norr. I de södra delarna, längs Centraivägen och Skördevägen, utgörs bottenvåningarna av butiker och de övre planen av bostäder. I den centrala delen, omkring Tuna torg finns butiker i bottenvåningarna och kontorslokaler i de övriga planen.

Under de senaste åren har olika möjligheter till framtida centrumutbyggnad studerats, och vissa principer för centrums utvidgning mot norr och väster fastlagts. En viktig princip är att även nytillkommande bebyggelse skall innehålla den blandning av verksamheter som kännetecknar de äldre delarna av centrum. Detta har också genomförts i två pågående projekt, kvarteret norr om Tärningen och Alléhuset väster om Tuna torg.

### Innehåll

Planen innebär en tillbyggnad av Domusvaruhuset med ca 850 m<sup>2</sup> butiksyta samt 2 bostadsplan med ca 12 lägenheter.  
I planen ingår även vissa intilliggande trafikytor, för vilka befintliga förhållanden regleras.

## PLANDATA

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Vallentuna centrum, norr om befintligt Domusvaruhus. Det omfattar en areal av 0,4 hektar.

Fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:58 ägs av Konsum Norrort, 1:59 av Vallentuna kommun och 1:40 av Platzer.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Enligt översiktsplanen -90 för Vallentuna kommun ingår planområdet i tätortens centrum.

### Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan fastställd 1986-09-26 och detaljplan fastställd 1988-10-12. I väster gränsar planområdet till byggnadsplan fastställd 1963-02-20.

### Politiska beslut

Byggnadsnämnden och kommunstyrelsens arbetsutskott gav 1991-01-08 respektive 1991-01-18 Stadsarkitektkontoret i uppdrag att medverka till planändring som också medger bostäder.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Befintlig mark

Den del av planområdet som avses att bebyggas består till största delen av parkering och inlastning. Marken lutar åt öster och har en lågpunkt i områdets nordöstra hörn. Den totala nivåskillnaden är drygt 2 meter.

Ingen befintlig vegetation av betydelse finns inom planområdet.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av Geoprojektering 1989-12-12. Marken för den tilltänkta bebyggelsen har påförts fyllning för tidigare planering av marken till körytor. Fyllningen är ca 1 meter och består till största delen av friktionsjord, sand och grus. Under fyllningen finns lera med en största mäktighet på ca 3 m, som vilar på ett fast underlag av morän på berg.

Grundläggning kan ske på morän, berg eller på packad friktionsjordsfyllning som utlagts på morän eller berg.

### Fornlämningar

Fornlämningar inom denna del av Vallentuna centrum grävdes ut i samband med byggnationen av Tärningen.

### Befintlig bebyggelse

Befintliga förhållanden regleras i plan genom att trapphuset på Tärningens tillbyggnad och hörnet vid Systembolaget medtagits i denna detaljplan.

## Ny bebyggelse

Planen möjliggör en tillbyggnad åt norr av det befintliga Domusvaruhuset. Tillbyggnaden sträcker sig fram till gångbanan längs centrumpassagen, d.v.s. lika långt som Tärningen. I öster förlängs det befintliga husets fasad norrut. I väster har tillbyggnaden dragits in 5 meter för att skapa ett större torgrum och en bättre anpassning till bron över centrumpassagen.

Tillbyggnadens bottenvåning består av en ca 850 m<sup>2</sup> stor butiksyta och en inlastningszon. Ovan på detta plan innehåller förslaget 2 bostadsvåningar med ca 12 lägenheter om 2 - 4 rok, de flesta i 2 plan. Uteplatser finns på en planterbar och bullerskyddad gård som öppnar sig åt söder. Närmast Centrumpassagen har den översta bostadsvåningen dragits in 4 meter från fasad. Tillbyggnaden får därigenom en mjukare avslutning med endast 2 våningar mot norr.

I redovisat skissförslag har det formspråk med gavelmotiv och skärmtak som finns i den nya bebyggelsen intill tagits upp även i Domus-tillbyggnaden. Det befintliga varuhusets fasad mot Banvägen avses också att ges en utformning som harmonierar med tillbyggnaden.

## Kommersiell och offentlig service

På grund av det centrala läget har den nya bebyggelsen mycket god tillgång till kommersiell och offentlig service. Såväl daghem som skolor finns inom gångavstånd.

## Lek och rekreation

Närlekplats kan ordnas på den underbyggda gård som ingår i den nya bebyggelsen. Närmaste större grönyta är parken ca 100 m söder om planområdet.

## Gator och torg

Centrumpassagen har medtagits i planen för att närmare reglera läget på tunneln under det nord-sydliga gångstråket.

Gångbanan norr om Tärningen och den tillkommande bebyggelsen har i planen ändrats till allmän plats och givits beteckningen torg.

Befintlig torgyta norr om Centrumpassagen har ändrats från allmän plats till kvartersmark med x-område. Planen kommer därmed att överensstämma med befintliga förhållanden, då marken är underbyggd med garage och i privat ägo.

## Parkering och angöring

Tillbyggnaden angörs från befintliga trafikytor öster om kvarteret.

Garage som rymmer ca 30 parkeringsplatser anordnas under butiksplanet. Detta nås från befintlig Domusparkering.

## Kollektivtrafik

Området ligger på bekvämt gångavstånd till såväl busshållplats som roslagsbanans station.

## Teknisk försörjning

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

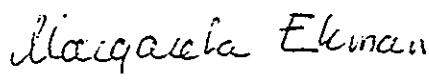
Området avses att försörjas med fjärrvärme för uppvärmning eftersom sådan redan finns framdragen i centrumområdet.

## Avfall

För bostäderna anordnas ett gemensamt sopnedkast på gården som leder till ett soprum vid lastkajen på bottenplanet. I detta läge placeras också en sopcontainer för butiken. Möjligheterna till källsortering skall beaktas vid bygglovsprövningen.

Vallentuna stadsarkitektkontor i samarbete med Nils Carlson Arkitektkontor AB

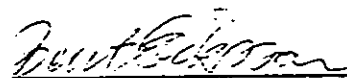
  
Kristina Berglund  
Stadsarkitekt

  
Margareta Ekman  
Planarkitekt

  
Nils Carlson  
Arkitekt SAR

  
Sven Andersson  
Arkitekt SAR

Antagen av BN 91 09 03  
Laga kraft 91 10 10

Intygas: 

Detaljplan för bostäder och centrumbebyggelse (domus), omfattande delar av fastigheterna VALLENTUNA-RICKEY 1:40, 1:58 och 1:59 i Vallentuna centrum, Vallentuna kommun, Stockholms län.

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplanen kommer att hanteras med enkelt planförfarande, d.v.s. utan utställning. Samråd/underrättelse avses ske under maj-juni 1991. Planen beräknas därefter kunna antas av byggnadsnämnden i september månad.

#### Genomförandetid

Eftersom bebyggelsen är av begränsad omfattning och då det är viktigt att utbyggnadstiden för centrala områden begränsas, föreslås en genomförandetid på 5 år.

#### Ansvarsfördelning

Genomförandet av den nya bebyggelsen kommer att ske i regi av Konsum Norrort. Ett exploateringsavtal skall slutas mellan exploatören och Vallentuna kommun. Tillkommande bebyggelse kommer att ägas av Konsum norrort. Bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

En fastighetsreglering skall genomföras så att all allmän platsmark tillförs kommunägd fastighet.

Kommunägd fastighet skall genom servitut tillförsäkras rätt till nyttjande av garaget under den nya tillbyggnaden.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Bostäderna skall finansieras med statliga lån. Exploateringsavtalet skall bland annat reglera ekonomiska frågor.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Uno Lundberg och Ingrid Birke på Vallentuna fastighetskontor har medverkat i framtagandet av genomförandebeskrivningen.

Vallentuna stadsarkitektkontor i samarbete med Nils Carlson Arkitektkontor AB

*Kristina Berglund*

Kristina Berglund  
Stadsarkitekt

*Margareta Ekman*

Margareta Ekman  
Planarkitekt

*Nils Carlson*

Nils Carlson  
Arkitekt SAR

*Sven Andersson*

Sven Andersson  
Arkitekt SAR

Antagen av BN 91 09 03  
Laga kraft 91 10 10

Intygas: *Matt Eriksson*