

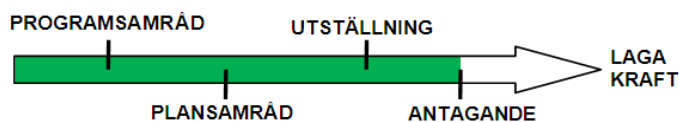


Detaljplan för Västra Brotorp (Sundbyberg 2:30, 2:42 och Vagnfjäders 1) i Sundbybergs stad

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 15 januari 2007 § 10 att ge stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för del av fastigheten Sundbyberg 2:42 - västra Brotorp.

Planeringsprocessen



Så här långt har vi kommit i planprocessen

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, genomförandebeskrivning och denna planbeskrivning. Som underlag för planen är följande framtaget: gestaltungsprogram, miljöprogram, riskanalys, naturinventering, bullerutredning, dagvattenutredning, översiktlig geologisk undersökning, Miljö-PM, miljöutredning om förorenad mark och översiktlig miljöteknisk markprovtagning samt särskild arkeologisk utredning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att fortsätta utbyggnaden av Brotorp med cirka 260 bostäder med blandade boendeformer såsom parhus, radhus och flerfamiljshus samt en skola för ca 450 barn i blandade åldrar. Bebyggelsen ska anpassas till områdets förutsättningar och terrängen och påverka närliggande rekreationsområde så lite som möjligt. Byggnadernas material samt framtida drift och underhåll ska stödja en långsiktigt hållbar utveckling.

I den södra delen av planområdet föreslås en sporthall med bland annat omklädningsrum för allmänheten, tävlingsexpedition samt vallbod. Sporthallen ska nyttjas både av Ursviks skola och den nya skolan. För att säkerställa den öppna dalgången som natur/friluftsområde avses denna del planläggas för natur/friluftsliv.

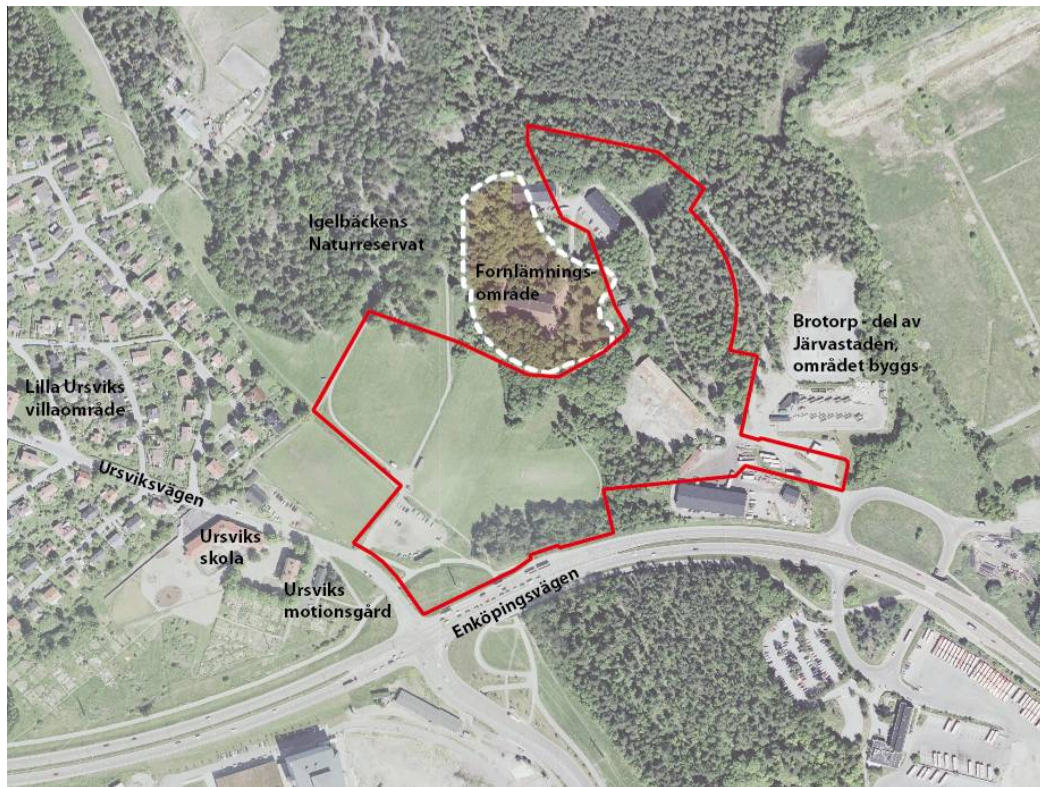
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i Miljöbalken

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3,4 och 5 kapitlet.

Planområdet

Läge och areal

Området ligger norr om Enköpingsvägen i den östra delen av Sundbyberg och avgränsas av Enköpingsvägen i söder, Igelbäckens naturreservat i norr, detaljplanen för Brotorp i öster och Ursviks fotbollsplan i väster. Planområdet är cirka 8,2 hektar. Ett mindre vattenområde ingår.



Planområdet

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av del av Sundbyberg 2:42 och Vagnfjäders 1, som ägs av Vasakronan. En mindre del närmast Enköpingsvägen, Sundbyberg 2:30 ägs av Sundbybergs kommun.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2010, anges att riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen för Västerjärva – Brotorp ska gälla.

Fördjupad översiktplan

För en mindre del av planområdet gäller Fördjupad översiktsplan för Västerjärva – Brotorp, antagen av kommunfullmäktige i september 2004. Längs Enköpingsvägen föreslås en bebyggelsefront med kontor eller service. I övrigt är området grönområdet. Vidare beskrivs att bebyggelsen i Järvastaden ska förläggas på ett sådant sätt att de naturliga grönstråken genom bebyggelsen ska tas tillvara. En koppling ska göras söderut till grönområdena runt Råstasjön och Lötsjön. Ett sammanhängande parkstråk föreslås även i öst-västlig riktning. Den befintliga passagen under E18 vid Brotorp (öster om detta planområde) föreslås i framtiden bli en gång- och cykelväg.

Detaljplaner

Den största delen av planområdet ligger utanför detaljplanelagt område.

För en mindre del gäller detaljplan C285 från 1995 som anger markanvändningen industriändamål. Området gränsar i väster mot detaljplan C 329 från 2003 för skolverksamhet och mot plan C330 från 2003 för bostadsområdet Lilla Ursvik. I öster gränsar planområdet till detaljplan C345 från 2006 som möjliggör uppförandet av en ny trädgårdsstad med cirka 500 bostäder.

Behovsbedömning

Kommunen ska med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar göra en bedömning om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Ett PM som översiktligt beskriver planen miljökonsekvenser har upprättats av Tyréns 2008-02-27. Med underlag av detta har en behovsbedömning gjorts där man konstaterar att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan:

Detaljplanen innebär inga svåröverblickbara miljöproblem. De direkta miljökonsekvenserna är relativt begränsade och lätta att beräkna och beskriva. Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms planen inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Planens miljökonsekvenser behandlas i planen, under avsnitt ”Beskrivning av planens miljökonsekvenser”.

Planprocessen

Planuppdrag

Kommunfullmäktige har den 26 mars 2007 gett stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för del av Sundbyberg 2:42 – Västra Brotorp. Inom området ska möjligheter prövas för bl a nya bostäder, skola och motionsgård.

Det förutsetts att nuvarande entré till motionsområdet inte ska reduceras till sin omfattning. Någon upplåtelseform fastslås inte i planuppdraget.

Program

Ett program för området var ute på samråd under hösten 2007. I programmet föreslogs plats för en ny skola för 300-450 barn i åldrarna 1-16 år samt nya bostäder med blandade boendeformer såsom parhus, radhus och flerfamiljshus. Bebyggelsen ska anpassas till områdets förutsättningar och terrängen och påverka närliggande rekreationsområde så lite som möjligt. Byggnadernas material samt framtida drift och underhåll ska stödja en långsiktigt hållbar utveckling

I den södra delen av planområdet föreslogs en ny motionsgård. Fotbollsplanen inom området föreslogs utvidgas till en fullstor 11-mannaplan och befintlig parkeringsplats omdisponeras. Den öppna dalgången ska utgöras av natur/friluftsliv.

Motionsgården/sporthallen har på grund av närheten till elledningar och för att fungera som bullerskärm placerats i ett läge bakom grönsången längs Enköpingsvägen. Området i anslutning Ursviksvägen med fotbollsplan och parkeringar utesluts ur denna detaljplan, arbetet fortsätter parallellt men är föremål för ett eget projekt.

Samråd

Detaljplanen var på samråd under våren 2008. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls i april 2008 på Ursviks Skola.

Utställning

Detaljplanen har varit på utställning under två tillfällen. Första gången under sommaren 2008. Efter detta utställningsförfarande dokumenterades ett större fornlämningsområde, bestående av bosättningsplatser från järnåldern. Efter beslut från länsstyrelsen får fornlämningarna inte grävas ut. Med anledning av detta beslutet omarbetades planen med hänsyn till fornlämningsområdet och en ny utställning genomfördes under våren 2010.

Planeringsförutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planeringsförutsättningar

Befintlig bebyggelse



Ett av tre mobiliseringsförråd



Befintlig kontor/bostad

Inom området finns tre före detta mobiliseringsförråd som uppfördes på 40-talet. De består av enkla trälador, huset längst söderut har vissa tegeldetaljer och huset ser robustare än de övriga. Ladorna är oisolerade och måtten gör dem svårhanterade. Inom området finns även en byggnad som har använts för kontor/bostadshus ingen av dessa byggnader sparas i förslaget.

Omkringliggande bebyggelse

Söder om planområdet finns Ursviks skola och motionsgård. Skolan är uppförd i början av 2000-talet. Den ursprungliga skolbyggnaden från 1927 fungerar som motionsgård. Väster om planområdet finns Ursviks villastad som domineras av hus från 40-talet. Öster om planområdet växer Järvastaden fram och närmast österut ligger Brotorps trädgårdsstad som är under uppförande. Söder om planområdet finns ett par mindre barackbyggnader som hyrs av Ursviks IK och SIK Orientering.

Inom planområdet ligger en tillfällig förskola som uppfördes under hösten 2009. Denna förskola planeras avvecklas i samband med att den i planen föreslagna skolan kan tas i bruk.

Service

Idag finns ingen kommersiell eller offentlig service inom området. Direkt söder om området ligger Ursviks skola och motionsgård. I Hallonbergens centrum, cirka en kilometer söder om området, finns butiker, restauranger, café, vårdcentral, apotek och sporthall. Inom området föreslås skola. I Ursvik samt i Järvastaden planeras fler servicefunktioner. Direkt öster om området föreslås en torgplats med möjlighet för viss närservice, där bland annat möjligheten att uppföra en livsmedelsbutik undersöks.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar åt sydväst och marknivån ligger mellan 31 och 15 meter



över nollplanet (mön). Höjdvariationen är cirka 15 meter. Den högsta höjden utgörs av ett bergsparti vid områdets östra del.

Vy från fältet och upp mot trädriddån idag.

Landskapsbild

Den västra delen av området karaktäriseras av ett öppet landskapsrum som avgränsas av trädriddån i norr och öster samt av Enköpingsvägen samt branten mot Hallonbergen och Rissne i söder.

Grönstruktur

Planområdet gränsar i norr till Igelbäckens naturreservat. Naturreservatet ingår i Järvakilen som är en del av den regionala grönstrukturen. Stråket skapar kontakt mellan Järvakilen och stadens centrala parkområden runt Lötsjön och Råstasjön. Detta är idag den enda plats längs Enköpingsvägen som har skog på båda sidor om Enköpingsvägen. Grönstråket har både en ekologisk funktion som spridningskorridor och en rekreativ funktion som ett grönstråk som för in människor i naturreservatet/motionsområdet. Grönstråkets funktion som spridningskorridor bedöms finnas kvar men den riskerar bli försvagad av detaljplanens genomförande. De negativa konsekvenserna för den biologiska mångfalden uppstår framför allt för de centrala parkområdena. Järvakilen bedöms inte påverkas i någon väsentlig mening eftersom planområdet ligger i kilens utkant och eftersom kilen är stor och har flera spridningskorridorer.

Naturinventering

Under maj 2007 har en naturinventering tagits fram för området av Tyréns konsult. En stor del av planområdet har karaktären av tätortsnära motions-/rekreationsområde, medan det i andra delar av området finns aktiv respektive nedlagd industriverksamhet. Området genomkorsas av ett par mindre grus- och asfaltvägar.

I anslutning till byggnader inom området finns grusplaner och uppställningsplatser med, på sina håll, skrot och skräp. Kring en äldre villa finns en uppvuxen trädgård. Skogsrester, med stort lövträdsinslag, finns mellan bebyggelse och vägar. En damm finns i norra delen av planområdet. Generellt sett kan sägas att naturvärdena i planområdet är begränsade genom att en relativt stor del av marken är exploaterad med bebyggelse, vägar och anlagd bollplan etc.



Bild från skog inom området som exploateras

I naturinventeringen föreslås ett antal anpassningar göras för att konsekvenserna för naturmiljöns ekologiska funktion och för enskilda arter ska bli begränsad.

Det är viktigt att minimera intrång i den grönyta i planområdets södra del som utgör en del av ett mer eller mindre sammanhängande grönt stråk från Järvakilen till bl.a.



Befintlig damm i området som bevaras

Lötsjön i Sundbyberg. Grönstråket har betydelse som rekreationsstråk och bedöms även kunna fungera som spridningskorridor för en del arter.

Dammen i planområdets norra del är viktig att bevara i och med att den skapar variation och därmed förutsättningar för biologisk mångfald i området. Det är sannolikt att groddjur är knutna till dammen.

I planområdets nordvästra del bör en trädskärm sparas mellan naturreservatet och planlagt område. Att spara en trädskärm är väsentligt ur rekreationssynpunkt för att de som går in i naturreservatet, tillika motionsområdet, inte ska behöva känna att de rör sig längs en tomtgräns. Skogsområdet inom planområdets nordvästra del har dessutom naturvärden, vilket motiverar att skogsskärmen utökas till en så bred zon som möjligt.

Slutligen är det också värdefullt att spara en del av brynzonen mellan skogs- och öppen mark för att skapa en naturlig övergång mellan öppen mark och skog samt med hänsyn till att skogsbrynen har en ekologisk betydelse.

Fornlämningar

Länsstyrelsen beslutade 2008-03-13, med stöd av 2 kap 11 § KML att en särskild arkeologisk utredning ska utföras för att ta reda på om fast fornlämning berörs vid Västra Brotorp. Syftet med förundersökningen var att avgränsa fornlämningen inom planområdet för att ge länsstyrelsen underlag för en bedömning av hur stort fornlämningsområde som ska hävdas.

I den arkeologiska utredningen konstateras att fornlämningen har större utbredning och består av fler lämningar än vad som tidigare varit känt. Ingen bebyggelse får därmed placeras inom fornlämningsområdet, varpå planförslaget undanhåller hela fornlämningsområdet, samt ett respektavstånd om 15 meter mellan närmaste tillkommande bebyggelse och fornlämningsområdets gräns. Fornlämningsområdet samt de fornlämningar som ska grävas ut är illustrerat på plankartan.

Geologiska förhållanden

En översiktlig geologisk undersökning har tagits fram av Tyréns i juni 2007 för att få en bild av rådande geologi och bergtekniska förhållanden. Berg i dagen och ytnära berg i form av berghällar tyder på ringa jorddjup ned till berg i hela det norra området. Den sydvästra och mest låglänta området består av postglacial styv lera med betydande djup. Lerområdet smalnar av och tunnas successivt ut mot norr och övergår vid dammen till sandig morän.

Markföroreningar och radon

Den norra delen av området har sedan början av 1900-talet använts för militära ändamål. På senare tid har andra verksamheter etablerats och den militära verksamheten har fasats ut. Den militära verksamheten och efterföljande verksamheter kan ha gett upphov till markföroreningar. En översiktlig miljöinventering av markföroreningarna har tagits fram av WSP, daterad 2008-02-15. I rapporten rekommenderas att kompletterande undersökningar genomförs inom område A, B och C. För skolan och bostäderna krävs att marken ska kunna användas utan restriktioner, barn ska kunna vistas där och grönsaker kunna odlas. Bygglov får inte

ges för bostads- eller skoländamål förrän kraven för känslig markanvändning (KM) uppfylls.

Under våren 2008 har arbetet fördjupats och en översiktlig miljöteknisk markprovtagning har tagits fram av WSP, 2008-06-03. Halter i nivå med KM-riktvärdet för kvicksilver har påträffats i en punkt, detekterbar kalt av DDT och oljekolväten samt ftalater har påträffats. I rapporten rekommenderas att DDT-föroreningen samt ftalathalten undersöks vidare. Försiktighet bör vidtas vid schaktarbeten. I samband med schaktarbeten bör hälso- och säkerhetsplan utarbetas. Rekommendationerna i rapporten ska följas i det kommande arbetet.

Planområdet ligger i en del som klassas som högriskområde för radon, vilket också måste beaktas vid uppförande av bostäder och kontor inom området.

Förslag och konsekvenser

Inom området föreslås parhus, radhus, atriumhus och flerbostadshus, skola samt sporthall. Bostadsbebyggelsen inom aktuell plan karaktäriseras av trädgårdsstadens täta och låga struktur liksom byggnationen i östra Brotorp, men mot naturreservatet blir bebyggelsen mer naturanpassad och lösare i strukturen. Byggnader och vägar anordnas med hänsyn till terrängen. Bebyggelsens utformning och karaktär beskrivs i det gestaltungsprogram som bifogas detaljplanen.

Området närmast Enköpingsvägen togs under utställningsförfarande bort från detaljplanen i väntan på besked om hur nära vägen bebyggelse kan ligga med hänsyn till risker i samband med transporter med farligt gods. Ett arbete med en helhetsanalys om riskerna längs Enköpingsvägen pågår tillsammans med Solna stad och Vägverket. Avsikten är att denna del av detaljplanen görs klart när tydligare riktlinjer finns om Enköpingsvägens framtida status.

Planområdet minskades under utställningen för att anpassats till det fornlämningsområde som finns angränsande till planområdet. För att minska eventuell påverkan och slitage på området har en skyddszon med naturmark placerats runt området om ca 15 meter.

Parhus

Närmast de befintliga radhusen på Brukshundsvägen, men andra sidan en naturkulle föreslås 8 parhus i 2 våningar plus en souterrängvåning. Parhusen ska uppföras med souterräng för att ta upp höjdskillnaderna mot kullen på ett naturligt sätt och undvika omfattande sprängning och schaktningsarbeten. För att tydligt definiera tomtgränserna finns en bestämmelse i planen som anger att häck ska planteras i tomtgräns mot naturmark och parkmark.

Största bruttoarea för parhus är 210 kvm och komplementbyggnad 15 kvm per fastighet.



Fasadmaterial ska domineras av trä och eventuellt ha inslag av puts. Fasadkaraktären ska eftersträva en så tränära ytbehandling som möjligt, det vill säga trävirket ska framträda. Exempelvis kan fasaden behandlas med järnvitriol.

Bebyggelsen ska följa principen för ekologiskt/miljöanpassat byggande. Takmaterial är med fördel sedumtak både på bostadshus och komplementbyggnad.

Radhus

På motsatt sida gatan till de tillföreslagna parhusen föreslås totalt 16 stycken radhus i 2 respektive 3 våningar. Största bruttoarea för radhusen är 200 kvm per huvudbyggnad och 15 kvm per komplementsbyggnad respektive 160 kvm huvudbyggnad och 15 kvm komplementsbyggnad.

Fasadmaterial ska domineras av trä och eventuellt ha inslag av puts. Fasadkaraktären ska eftersträva en så tränära ytbehandling som möjligt, det vill säga trävirket ska framträda. Exempelvis kan fasaden behandlas med järnvitriol. Bebyggelsen ska följa principen för ekologiskt/miljöanpassat byggande. Takmaterial är med fördel sedumtak på både på bostadshus och komplementbyggnad.

Atriumhus

I norra delen av planområdet föreslås 14 stycken atriumhus i 2 våningar. Största bruttoarea för husen är 150 kvm per huvudbyggnad och 10 kvm per komplementsbyggnad. För att tomterna tydligt avgränsas mot natur- och parkmarken står i planbestämmelserna att häck ska planteras mot tomtgräns som vetter mot naturmark och planområdesgräns.

Fasadmaterial ska domineras av trä och eventuellt ha inslag av puts. Fasadkaraktären ska eftersträva en så tränära ytbehandling som möjligt, det vill säga trävirket ska framträda. Exempelvis kan fasaden behandlas med järnvitriol. Bebyggelsen ska följa principen för ekologiskt/miljöanpassat byggande. Takmaterial är med fördel sedumtak på både på bostadshus och komplementbyggnad.

Friliggande flerbostadshus

Närmast fornlämningsområdet i väster samt på motsatt sida gatan föreslås totalt 5 st friliggande flerbostadshus i 4 våningar plus en indragen fjärde våning. De tre husen som vetter mot fornlämningsområdet ska så långt det är möjligt placeras i naturen med trädgårdar utan privat karaktär, en inmätning av bevarandevärda träd ska göras. Största bruttoarea ovan mark är 1570 kvm per hus.

En komplementsbyggnad mellan husen tillåts inom prickmarken om max 20 kvm.

Fasadmaterial ska domineras av trä och eventuellt ha inslag av puts. Fasadkaraktären ska eftersträva en så tränära ytbehandling som möjligt, det vill säga trävirket ska framträda. Bebyggelsen ska följa principen för ekologiskt/miljöanpassat byggande. Takmaterial är med fördel sedumtak både på bostadshus och komplementbyggnad.

Flerbostadshus längs gata

I södra delen av planområdet, närmast E18, samt mitt emot södra delen av skolan föreslås flerbostadshus i liknande karaktär som de befintliga hus som uppförts inom

kvarteret Vinthunden 1. Husen får byggas i max 5 våningar varav det översta våningsplanet ska vara indraget minst 1,5 meter från gatufasaden (v_1) så att det blir fyra plus en indragen våning mot gatan. Husen domineras av puts med inslag av trä. Bebyggelsen ska följa principen för ekologiskt/miljöanpassat byggande. Takmaterial är med fördel sedumtak både på bostadshus och på komplementbyggnad.

Lekplatser ska anläggas inom bostadskvarteren.

Kontor/ handel

I byggnaden närmast infarten till området (mitt emot det befintliga flerbostadshuset på fastigheten Vinthunden 1), föreslås en byggnad innehållande kontor och bostäder. Bullerkrav på kontor är inte lika höga som för bostäder. Om bostäder uppförs i byggnaden krävs att bullerkrav, (som är infört på plankartan med bestämmelsen m_1) uppfylls. För att säkerställa att byggnaden inte avsevärt överstiger byggnadshöjden på befintligt bostadshus inom fastigheten Vinthunden 1, finns en bestämmelse om maximal höjd om 42 meter över nollplanet.

Skola

Inom området föreslås en skola med plats för omkring 450 barn mellan 1-16 år (F-9). Skolan är tänkt att försörja Brotorp samt del av Stora Ursvik. Skolgårdens storlek är drygt 7300 kvm. Lekytor placeras främst på södra delen av skolgården. I norra delen av skolgården är marken av mer skogskaraktär och vetter mot fornlämningsområdet, varpå en bestämmelse i planen anger att skogskaraktären ska bevaras samt att inga anlagda lektytor får finnas. Detta då området närmast fornlämningsområdet är känsligare än på övriga delar inom skolgården.

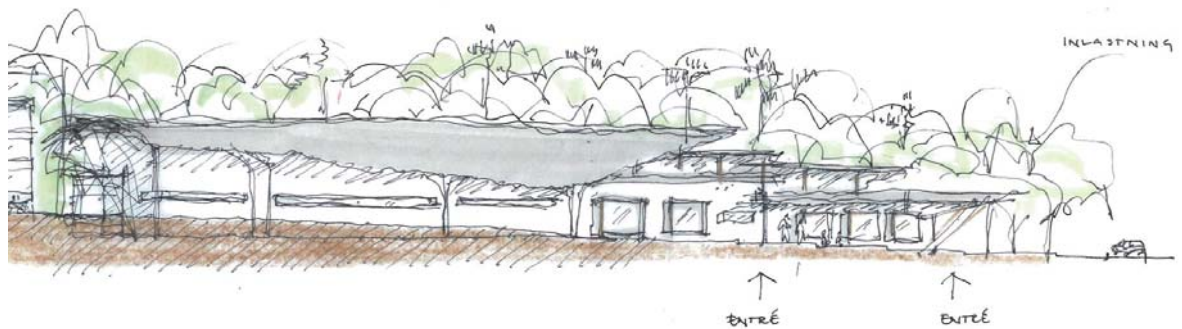
Skolbyggnaden får uppföras i två våningar plus en souterrängvåning. Genom att skolan uppförs i souterräng så kan höjdskillnaderna på skolgården tas upp på ett bra sätt. Fasadmateriell ska domineras av trä och eventuellt ha inslag av puts. Fasadkaraktären ska eftersträva en så tränära ytbehandling som möjligt, det vill säga trävirket ska framträda. Bebyggelsen ska följa principen för ekologiskt/miljöanpassat byggande. Dess huvuddrag och karaktär ska följa gestaltungsprogrammet tillhörande detaljplanen. Sedumtak kan bli aktuellt.

För att klara bullerkrav på skolgården och inomhusmiljö krävs att sporthallen uppförs som bullerskärm innan skolan tas i bruk.

Inom skoltomten ska cirka 20 parkeringsplatser inrymmas. Närmast gatan föreslås cirka 6 meters förgårdsmark för cykelparkering, bänkar och liknande.

Sporthall

Inom planområdet föreslås också en sporthall. I området finns starten för olika friluftaktiviteter, bl a skidor, terränglöpning, orientering och fotboll. I sporthallen föreslås bland annat omklädningsrum för allmänheten, tävlingsexpedition samt vallabod. Sporthallen ska nyttjas både av Ursviks skola och den nya skolan.



En tidig skiss på hur sporthallen kan se ut (sett från norr)

Byggnaden kommer vara placerad i södra delen av planområdet och fungera som avskärmning för buller från Enköpingsvägen för skolan. En viktig aspekt är byggnadens uttryck och volym anpassas efter terrängen. Byggnaden föreslås vara maximalt 9 meter hög. Fasadmaterial ska domineras av trä och eventuellt ha inslag av puts. Fasadkaraktären ska eftersträva en så tränära ytbehandling som möjligt, det vill säga trävirket ska framträda. Byggnaden ska följa principen för ekologiskt/miljöanpassat byggande. Takmaterial ska vara dagvatteninfiltrerande material såsom sedumtak eller dyligt. Dess huvuddrag och karaktär ska följa gestaltungsprogrammet tillhörande detaljplanen. Byggnaden angörs via parkeringen i söder.

Natur

Naturmark föreslås i kullen mellan befintliga och planerade parhus. Ett släpp in till naturområde görs i södra delen, mellan befintliga och planerade byggnader för att säkerställa tillgängligheten söderifrån. Från gatan väster om naturmarken görs ett större släpp.

Naturmark föreslås även i anslutning till fornlämningsområdet för att säkerställa tillgängligheten till detta samt ett större markområde i väster för att säkerställa rekreationsområdet och grönkilen mellan området och Ursviks motionsområde.

Park

Dammen i planområdets norra del bevaras. Runt dammen blir markanvändningen Parkmark för att säkra tillgängligheten och skapa ett anlagt lek- och rekreationsområde.

Lek och rekreation

Förutom det lek område som kan anläggas kring dammen i planområdets norra del, ska en lekplats anläggas inom kvartersmarken mellan flerbostadshusen i planområdets södra del.

Gator och trafik

Gator

Trafikförsörjningen till bostadsområdet sker via en huvudinfart från Enköpingsvägen. Gatan längst söderut kommer att ha en överordnad karaktär och utformas till ett huvudstråk för fotgängare och cyklister.

Utformningen av gatorna redovisas i gestaltungsprogrammet.

Gång- och cykelvägar

Utefter Enköpingsvägens finns idag ett regionalt gång- och cykelstråk (Hjulsta-Bergshamrastråket). Strax efter korsning med Ursviksvägen passerar den under vägen och fortsätter sedan österut mot Solna på dess södra sida. Denna passage kopplar även på en gång- och cykelväg som leder mot Hallonbergen, där det finns tunnelbanestation.

I och med den tillkommande bebyggelsen i Järvastaden och Ursvik kommer gång- och cykelrörelserna inom området att öka och det är viktigt med gena och trevliga kopplingar mellan Järvastaden och Ursvik norr om Enköpingsvägen.

Inom området föreslås en gång- och cykelväg genom det större bostadskvarteret, vidare mellan skolan och sporthallen för att sedan ansluta till befintliga gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägen ska vara tillgänglighetsanpassad.

Kollektivtrafik

Buss 540 buss trafikerar Enköpingsvägen direkt söder om området och går mellan Universitetet och Tensta C via Hallonbergen. Även Buss 157 trafikerar Enköpingsvägen, linjen går mellan Danderyds sjukhus och Lunda industri via Rissne.

Längs Ursviksvägen går buss 504 som går mellan centrala Sundbyberg och Ursvik.

Utbyggnaden av Ursvik och Järvastaden medför omläggning av busslinjer. En ny busshållplats föreslås direkt öster om detta planområde, i anslutning till korsningen med Enköpingsvägen, avståndet till skolan är cirka 250 meter.

Avståndet till Hallonbergens tunnelbanestation är cirka en kilometer och Ulriksdals pendeltågsstation cirka två kilometer.

Buller

Vid nybyggnation av bostäder bör inte följande riktvärden för trafikbuller överskridas:

30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus

45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad) (gäller vägtrafikbuller)

55 dBA ekvivalent ljudnivå på uteplats och 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostadsområdet i övrigt (gäller tågbuller)

70 dBA maximalnivå på uteplats i anslutning till bostad

Avsteg från riktvärdet 55 dBA vid fasad kan medges under förutsättning att inomhusnivån ligger under 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå samt att minst hälften av boningsrummen i varje enskild lägenhet har en ljudnivå på högst 55 dBA utanför fönster. Tillgång måste finnas till uteplats skyddad från trafikbuller.

På plankartan anges bestämmelsen m_1 – inom delar av planområdet. Denna anger bullerkrav som ska uppnås för att uppföra bostäder.

För att klara erforderliga bullerkrav för skoltomten krävs att sporthallen uppförs som bullerskärm innan skolan kan tas i bruk.

Parkeringsplatser

Till bostäderna ska minst 1,0 parkeringsplats per bostad uppföras. Parkering inom småhusen löses på kvartersmark. Parkering till flerbostadshusen löses dels genom kantstensparkeringsplats, dels i underjordiska garage. Parkeringsplatser i garage kan byggas under de södra flerbostadshusen samt under de tre friliggande flerbostadshusen inom samma kvarter samt under kontor/bostadshuset vid infarten till området.

Parkeringsplatser inom området ska vara placerade/utformade på sådant sätt att störningar genom ljud, lukt eller ljus inte uppkommer.

Parkering skolområdet

För skoltomten gäller minst tre bilplatser per 1000 kvm BTA skola, ett 20-tal parkeringsplatser föreslås. Lastning/lossning av varutransporter ska ske på tomtmark. Angöring för att hämta och lämna barnen sker på parkeringsytan/vändplanen på tomtmark. De lite större barnen kan även hämtas och lämnas på parkeringsplatsen som tillhör motionsgården.

Parkering motionsområdet/ sporthallen

I den sydvästra delen av planområdet finns idag en grusad yta som utgörs av 50 parkeringsplatser till naturreservatet och motionsspåren. Bakom den befintliga motionsgården finns plats för ytterligare ca 15 bilar och vid fotbollsplanen ca 20 bilar. Under vintertid plogas gräsytorerna för att få plats med ytterligare bilar. Vid ett antal tillfällen om året är parkeringsplatserna otillräckliga.

Besökare till sporthallen och naturreservatet föreslås även fortsättningsvis parkera på en öppen markparkeringsplats. Parkeringen placeras intill fotbollsplanen med cirka 80-100 platser. Bakom den befintliga motionsgården finns plats för ytterligare ca 15 bilar och ny kantstensparkeringsplats kan anordnas på Ursviksvägens nordöstra sida. Det finns ett stort önskemål efter fler parkeringsplatser, men det är svårt att till skapa utan att göra för stora ingrepp i grönstrukturen. Del av parkeringsplatserna ligger utanför detta planområde.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenförsörjning ordnas genom anslutning till befintligt kommunalt ledningsnät vid området. Vatten distribueras från regionalt vattenverk vid Görväln (Mälaren). Spillvatten leds via kommunal ledning vid planområdet till regionalt ledningsverk i Bromma.

Värme

Energiförsörjningen av bebyggelsen ska ske med högsta möjliga energieffektivitet. System för energiförsörjning ska väljas med utgångspunkt från ett hållbarhetsperspektiv. Bostäderna inom området bör anslutas till fjärrvärmenätet.

Bebyggelsen bör utformas så att förbrukningen maximalt blir 75 kwh/ per kvadratmeter bostadsarea och år. Vid solceller och/eller solfångare på bostaden kan en högre energiförbrukning tillåtas.

El

För elförsörjning till området krävs plats för en transformatorstation. Inom planen anges ett område för transformatorstation centralt i området för att kunna försörja hela planområdet med el.

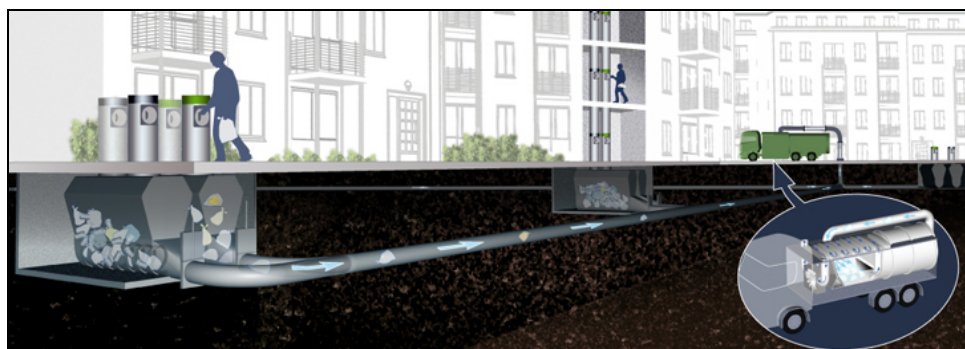
Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska i enlighet med Sundbybergs stads dagvattenpolicy tillämpas inom området. Andelen hårdgjorda, icke genomsläppliga material ska minimeras. Tillgängliga grönytor och naturmarker som lämpar sig för fördröjning ska användas. Dagvatten ska fördröjas genom t.ex. översilning på gräs- eller grusyta eller ledas till perkolationsmagasin under mark. Råstasjön är kraftligt belastad från omkringliggande mark. Avrinningen från området får inte öka i och med planens genomförande. Gröna tak bör prövas inom ett begränsat område. Antalet pumpstationer ska minimeras och vatten så långt möjligt ledas med självfall.

Avfall

Fastighetsägaren har ansvar för att anordna fastighetsnära utrymme för utsortering av sopor enligt kommunens renhållningsordning, med arbetsmiljön i fokus.

Ett system med mobil sopsug i två fraktioner (matavfall och brännbart) föreslås för flerbostadshusen. En dockningsstation för sophämtningen ska då finnas längs gatan som täcker behovet av soptömning för alla flerbostadshusen inom området. I flerbostadshusen ska också finnas ett avfallsutrymme för sortering av grovsopor, elektronik och farligt avfall. Utrymmet kan med fördel även användas för fastighetsnära sortering av förpackningar och tidningar.



Källa: envac

Till småhusen görs plats för kärlskåp för matavfall och brännbara sopor. På plankartan har utrymme inom kvartersmark avsatts för gemensamhetsanläggningar för sophantering, där det finns möjlighet att ställa upp sopskåp. Avståndet mellan sopskåpen och bostaden bör inte överstiga 50 meter.

Skolans bESPisning ska förses med avfallskvarn med tank för biologiskt matavfall.

Miljökonsekvenser

I samband med programarbetet för detaljplanen gjordes en behovsbedömning. Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms planen inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Inverkan på miljön ska dock behandlas i planen.

Störningar

Buller

Området är bullerutsatt framförallt från trafiken på Enköpingsvägen. Bullernivåerna vid planerade bostäders fasader beror främst på denna trafik men också på avstånd till och trafikmängder på de lokala gatorna inom området. En bullerutredning till förslaget har tagits fram av Stuctor 2010-02-12. Rapporten visar att med genomtänkt utformning av husen och god lägenhetsplanering kan Stockholms läns riktvärden för trafikbuller utomhus uppfyllas inom större delen av planområde. I några fall måste dock länsstyrelsens avstegsfall tillämpas. Riktvärdena inomhus kan uppnås med bra val av yttervägg, fönster samt placering och typ av uteluftsdon.

Riktvärdet för buller inom skolmiljöer på 55 dB(A) för minst halva skolgården klaras om sporthallen uppförs innan skolan tas i bruk.

På plankartan har införts bestämmelse M1: ”Bostadsbebyggelsen ska utformas så att den ekvivalenta ljudnivån utomhus från trafik inte överstiger 55 dBA ekvivalent dygnsnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje enskild lägenhet. Ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dBA ekvivalent ljudnivå eller 45 dBA maximal ljudnivå. Dimensionerade maximalnivå inomhus ska bestämmas innan bygglov beviljas. Maximalnivå för balkong eller uteplats ska vara högst 70 dB(A)”

Inga bostäder får uppföras som inte klarar kraven enligt bestämmelsen m1.

Så länge ingen bebyggelse uppförs närmast E18 kommer en bullerskärm om 4,4 meter vara nödvändig för att klara god bullermiljö inom planområdet.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten inom planområdet påverkas av trafiken på Enköpingsvägen. Beräkningar gjorda av SLB-analys visar att partikel- och kvävedioxidhalterna längs med Enköpingsvägen och inom planområdet i nuläget ligger under miljökvalitetsnormerna. Luftintag för ny bebyggelse närmast utmed E 18 kan lämpligen placeras där luftkvaliteten är den bästa möjliga.

Risker avseende transporter med farligt gods

En inledande riskanalys har tagits fram av Brandskyddslaget i december 2007, denna har sedan fördjupats i februari 2008. Planområdet gränsar till Enköpingsvägen som är en primär transportled för farligt gods. I och med att E18 dras om vid Kymlingelänken kommer Enköpingsvägen att klassas om när det gäller farligt gods transporter. Huruvida vägen kommer att klassas som sekundär transportled eller inte klassas alls är i dagsläget osäkert. I väntan på vägens framtida status har den del som i samrådsförslaget innefattade kontor närmast vägbanan brutits ut från förslaget.

Brandskyddslaget har dock gjort bedömningen att utformningen av området inte behöver anpassas efter risknivån utmed Enköpingsvägen idag eftersom planen

enbart kan komma att gälla ett fåtal år innan E18 flyttas. Brandskyddslaget anser att planområdet kan utformas enligt studerade skisser (15 meter från Enköpingsvägen). Risknivån bedöms vara acceptabel och säkerhetshöjande åtgärder bedöms ej vara nödvändiga.

Risker från Oljemarks

I riskanalysen ingår även en analys av Oljemarks bilfjädrar AB. I Oljemarks lokaler hanteras vissa brandfarliga ämnen och transporter av farligt gods förekommer. Verksamheten ger också upphov till visst buller. Övriga byggnader som finns i området har använts eller används för lättare industriverksamhet. Oljemarks befintliga verksamhet har inte bedömts medföra konsekvenser för människors liv och hälsa inom planområdet för östra Brotorp och samma förutsättningar gäller för bebyggelse inom denna detaljplan. Skolan bör däremot inte placeras för nära Oljemarks. Oljemarks förväntas vara avvecklat på platsen år 2015.

Elektromagnetisk strålning

För en liten del längst i söder sträcker sig en 220 kV- kraftledning. Verksamhet inom 65 meter från 220 kV-ledning får inte innebära att personer stadigvarande vistas där. Planerade bostäder och verksamheter föreslås mer än 65 meter från kraftledningen, varför dessa inte borde påverkas av elektromagnetiska fält.

En utredning om att lägga kraftledningen i tunnel pågår. Nedgrävning av ledningen beräknas dock inte påbörjas förrän tidigast 2013.

Hästhållning

Ett stall med cirka 10 hästar ligger drygt 200 meter från planerade bostäder. Mellan stall och föreslagna bostäder finns skog och en liten kulle. Avståndet bör vara tillräckligt med hänsyn till lukt och allergener.

Hälsokonsekvensbedömning

Sundbybergs stad arbetar med hälsokonsekvensbedömning som hjälpmedel för att upptäcka brister i arbetet. Bedömningen kan göras på tre nivåer där den grundligaste är en utredning. Detta planarbete analyseras med dessa tre enkla frågor, vilket är en gängse nivå, som alla anses jakande besvarade:

Främjar planen utvecklingen för befolkningens hälsa med avseende på den sociala miljön? Främjar planen hälsoutvecklingen för befolkningen gällande riskfaktorer? Står planen i samklang med kommunens övergripande mål?

Jämställdhetsperspektiv

Kvinnor och män ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom livets alla områden. Trygghet och säkerhet är två grundläggande behov i allas vardag. En trygg plats är en plats där en mångfald av människor rör sig. Planförslaget ökar antalet bostäder och därmed antalet människor som rör sig längs öde gator och parkeringshus som idag upplevs som otrygga efter mörkrets inbrott. En gångtunnel ersätts med passage i plan. Planförslaget förbättrar orienterbarheten i området. Bostäder planläggs i ett bra kollektivtafikläge, vilket underlättar för dem som gärna åker kollektivt.

FNs konvention om barnets rättigheter

Kommunen har beaktat nationell strategi för barnkonventionen prop 1997/98:182 i planarbetet. I förvaltningens granskning av barnkonsekvenser har såväl barnets sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter, som barnets rätt till lek, vila och fritid analyserats. Barnets rätt till aktivt deltagande i samhället och dess rätt till lika värde har uppmärksammas. Stadsbyggnads- och miljöförvaltningen har gjort bedömningen att projektet innebär konsekvenser för barn och att ovanstående aspekter ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingen har upprättats på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen i samarbete med kommunkontoret, markägare Vasakronan genom Mats Enander och Tengbom arkitekter.

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Jenny Nagenius
Planarkitekt