



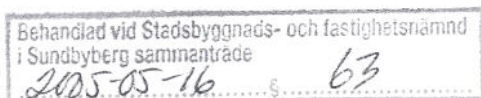
Sundbybergs
stad

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ludvig Milles

2005-05-04

DNR 5/2004-214



Planbeskrivning
Antagandehandling

Detaljplan för del av Stora Ursvik (etapp 1) i Sundbyberg

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning, denna planbeskrivning med kvalitetsprogram (bilaga 1), principskiss för dagvattenhantering (bilaga 2) samt miljökonsekvensbeskrivning.

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av ca. 350 nya bostäder i enlighet med de planeringsmål som formulerats i "Fördjupad översiktsplan för Sundbybergs stad, fördjupning för delen Stora Ursvik".

Bakgrund

Den 24/11 2003 fick fastighets- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja planarbetet för del av Stora Ursvik. Området utgör första etappen av utbyggnaden av en ny stadsdel i Stora Ursvik omfattande totalt 3.000 till 4.000 bostäder och lika många arbetsplatser.

Planarbetet genomförs med normalt förfarande utan detaljplaneprogram. Detaljplaneprogram har inte bedömts nödvändigt utan ersätts av den fördjupade översiktsplanen.

Plandata

Planens läge och omfattning

Planområdet är beläget i stadsdelen Stora Ursvik och omfattas huvudsakligen av fastigheten Sundbyberg 2:44, delar av fastigheterna Sundbyberg 2:77, Sundbyberg 2:26 och Sundbyberg 2:55. Området gränsar i öster mot fastigheterna Päronet 1 och 2 och villabebyggelsen inom stadsdelen Lilla Ursvik. Gräns i söder utgörs av FOI-området. Marken norr och väster om planområdet ingår i Sundbyberg 2:44 och utgörs huvudsakligen av obebyggd naturmark med enstaka byggnader för olika verksamheter.

Ca. 700 meter norr om planområdet ligger Igelbäcken vilken är mycket känslig för påverkan varför målet är att bäckens vattenkvalitet och kvantitet inte får försämrans. Sedan januari 2004 är bäcken och dess omgivning kommunalt naturreservat.

Denna plan har antagits av
Kommunfullmäktige 22/8, 2005
Beslutet har vunnit laga kraft 22/9, 2005
SUNDBYBERGS KOMMUN
I tjänsten

Kersti Johansson

Markägoförhållanden

Fastigheten 2:44 ägs av Stora Ursvik KB, Sundbyberg 2:77 av Specialfastigheter, Sundbyberg 2:26 och 2:55 av Sundbybergs stad.

Tidigare ställningstaganden**Översiktsplan**

I Sundbybergs stads översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i januari 2001, anges området F: Område som kan förändras och utvecklas. Vidare framhålls att nya förutsättningar för Stora Ursvik innebär att området kan utvecklas till en funktionsintegrerad stadsdel med en blandning av arbetsplatser och bostäder.

Detaljplaneförslaget är utformat i enlighet med översiktsplanen.

Fördjupning av översiktsplan

Under våren 2003 genomfördes samråd om Fördjupad översiktsplan för Sundbybergs stad, fördjupning för delen Stora Ursvik. Den fördjupade översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige i juni 2003.

I planen anges bl.a. följande mål för Stora Ursvik; Skapa samband i regionen, blandning av arbetsplatser, bostäder och grönytor, skapa förutsättningar för olika boendeformer samt integration med övriga delar av kommunen. För de delar som detaljplaneförslaget omfattar anges bl.a. att byggnader i 1 till 3 våningar är lämpligt för att anpassa bebyggelsen till den låga skalan i Lilla Ursvik. Dock kan högre byggnader prövas på lämpliga platser för att hålla uppe exploateringen samtidigt som naturmark sparas. Mötet med grönområdet i norr ska ske varsamt.

Detaljplan

Området är ej detaljplanelagt och saknar områdesbestämmelser.

Miljö- och gestaltningsprogram

Ett miljö- och gestaltningsprogram har tagits fram inför detaljplaneläggningsen av området. Programmets syfte är att formulera övergripande kvaliteter och principer för utformningen av hela Stora Ursvik. Bl.a. behandlas frågor rörande planstruktur, gestaltning av bebyggelse, trafik, resurseffektivitet, kretsloppsanpassning etc. Programmet ska ligga till grund för kommande detaljplanering.

För det område som berörs av denna detaljplan anges att delarna utmed Gata 1 ska utformas som typ 2, d.v.s. trädgårdsstad i 2 till 3 våningar. För en mindre del väster om Gata 1 anges typ 3; uppbruten sundbybergs- karaktär i 3 till 4 våningar. För resterande delar anges typ 1; trädgårdsstad i 2 våningar.

I programmet karakteriseras trädgårdsstaden som låg och tät med kringbyggda kvarter men inte nödvändigtvis med sammanhängande byggnadskroppar. Husen är placerade nära gatan med en privat del mot kvarterets inre. Gator, gränder, gångvägar och grönytor avgränsar kvarterensmarken.

Detaljplaneförslaget är utformat i enlighet med miljö- och gestaltungsprogrammet.

Nuvarande användning och förhållanden

Mark och vegetation

Största delen av planområdet utgörs av en dalgång som sträcker sig genom hela Stora Ursvik i öst-västlig riktning. Området består huvudsakligen av obebyggd naturmark och är i vissa delar mycket kuperat med höjdskillnader om ca. 10-15 meter. Berg i dagen förekommer på de högre delarna medan sluttningarna täcks av morän.

Vegetationen utgörs huvudsakligen av blandskog och halvöppen terräng. På höjdparter förekommer hållmarktallskog och i svackor och sluttningar dominerar lövträden.

Marken är till stora delar inhägnad varför tillgängligheten för friluftslivet är begränsad.

Planområdets södra delar omfattas delvis av Specialfastigheters mark där FOI bedriver verksamhet i dag.

Bebyggelse

Ett fåtal byggnader berörs av planförslaget. Byggnaderna har tidigare använts av FOI och är av mer eller mindre tillfällig karaktär. Omedelbart norr om planområdet finns en större kontorsbyggnad, uppförd på 1960-talet, samt en bilverkstad som avses att avvecklas. I öster gränsar planområdet till Lilla Ursviks villabebyggelse samt kv Pärönets industri- och verkstadsbyggnader.

Villorna i Lilla Ursvik har uppförts under olika årtionden, de flesta på 1930- och 40-talen, varför stadsdelens karaktär präglas av mångfald och variation. I fastigheterna Pärönet 1 och 2 bedrivs verksamheter av varierande slag varav ett antal är anmälningsskyldiga, bl.a. ett par mindre verkstäder och två lackeringsfirmor.

Trafik

Planområdet nås dels från Enköpingsvägen via Grahamsvägen samt via Ursviksvägen genom Lilla Ursvik, dels via gamla Enköpingsvägen och Smiths väg. En del angöringstrafik och tunga transporter till Miloområdet norr om planområdet förekommer på Grahamsvägen. Totalt trafikeras vägen av ca. 1.300 fordon per dygn.

Enköpingsvägen trafikeras i dag av ca. 36.000 fordon per dygn och är klassad som primär transportled för farligt gods. Genom omläggningen av E 18 till Kymlingelänken beräknas genomfartstrafiken på Enköpingsvägen minska från 80% till 50%. Möjlighet ges då att omvandla vägen från trafikled till huvudgata och ge den en mer stadsmässig karaktär och därigenom minska dess barriäreffekt.

Kollektivtrafik

Buslinje 504 som trafikerar Ursvik och Sundbybergs centrum passerar strax utanför planområdet via Ursviksvägen och har sin ändhållplats vid entrén till Milområdet. Linjen 157 passerar Ursvik på Enköpingsvägen och går mellan Vällingby och Danderyds sjukhus.

Arbetsplatser

Planområdet omfattar delar av FOI:s område. Här arbetar i dag ca. 200 personer. FOI:s verksamhet avses att flyttas under 2005.

Service

Kommersiell och allmän service saknas inom planområdet. I Lilla Ursvik finns en skola för årskurserna 0 till 5 samt förskola. Årskurserna 6 till 9 hänvisas till Hallonbergsskolan. Söder om Enköpingsvägen finns en större livsmedelshall. Övrig kommersiell service finns i Hallonbergen och Rissne.

Ledningar

En elledning om 20 kV är förlagd under mark och löper i nord- sydlig riktning längs kvarteret Plommonet. Ledningen övergår söder om kv. Päronet i en luftledning och går i öst- västlig riktning tvärs genom planområdet. En högspänningsledning i mark går i nord- sydlig riktning och är förlagd i befintlig väg väster om kv. Päronet. Inom området finns två nätstationer, en sydväst om hus 150 och en nordväst om kv. Päronet.

En dagvattenledning är förlagd i Gamla Enköpingsvägen.

Markföroreningar

Undersökningar visar att den största delen av marken inom planområdet uppfyller kraven för känslig markanvändning, dvs. bostadsbebyggelse. Tungmetaller (bla. koppar, bly, kvicksilver och krom) samt olja och lösningsmedel har påträffats i vissa områden. Sanering av marken har påbörjats.

Fornminnen

I planområdets södra del strax norr om Gamla Enköpingsvägen står en milsten. Stenen måste flyttas för att ge plats för den nya anslutningen från Enköpingsvägen. En flyttning av milstenen kräver tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap. kulturmiljölagen.

Pågående planering

I Vägverkets vägutredning *Nordsydliga förbindelser över Saltsjö-Mälarsnittet* ingår vägtunneln *Diagonal Ulsunda* som en av två alternativa vägsträckningar. Tunneln föreslås förläggas ca. 500 meter öster om planområdet på ett djup av ca. 50 meter under markytan. Vägutredningen avses ställas ut under våren 2005.

Planförslaget

Detaljplanen grundar sig på ett förslag till bebyggelse framtaget av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB. Ambitionen har varit att utforma ett detaljplaneförslag med stor flexibilitet för att skapa möjlighet till variation och mångfald vid utformningen av bebyggelsen.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram har tagits fram och ingår i planhandlingarna. Syftet med programmet är att dels illustrera planförslaget, dels mer i detalj formulera grundläggande kvaliteter och principer för utformningen av bebyggelsen, gator och platser vad beträffar karaktär, material etc.

Planstruktur

Detaljplaneförslaget utgår från de planeringsprinciper som formulerats i miljö- och gestaltungsprogrammet för denna del av Stora Ursvik, d.v.s. trädgårdsstadens låga och täta karaktär.

Planstrukturen utgår från den traditionella trädgårdsstadens indelning i kvarter där gator och platser utgör en tydlig avgränsning mellan privat och offentligt. Gatornas sträckning har anpassats efter topografin vilket gett strukturen en mer organisk karaktär jämfört med den striktare rutnätsplan som illustreras i den fördjupade översiktsplanens västra delar av Stora Ursvik.

Bebyggelse

Bebyggelsen ska utformas med variation och utgöras av enfamiljshus, radhus, parhus och flerfamiljshus. Utefter områdets huvudgator och platsbildningar placeras huvudsakligen parhus och flerfamiljshus i två till tre våningar för att sluta gaturummen. Övriga hustyper utförs i två våningar och placeras vid de smalare lokalgatorna för att skapa en mer intim och småskalig karaktär. Utöver angivet våningsantal får inredning av vind, en från fasad indragen våning eller souterrängvåning utföras.

Bebyggelsen utmed de bredare gatorna samt vid platsbildningar ges användningen B1: Bostäder. Därutöver medges för boende ej störande verksamheter såsom kontor, butiker och hantverk i bottenvåningen. För resterande delar anges B: Bostäder. Området väster om kv. Pärönet anges bostäder, B, och centrumanläggning, C1 med verksamheter som inte får vara störande för boende.

Komplementbyggnader såsom förråd, sophus och carports ska ges en enhetlig utformning. Förråd ska placeras på gårdssidan mot huvudbyggnaden alternativt fristående och då utgöra gräns mot granntomt. Carports får ej placeras närmare gata än huvudbyggnadens fasadliv.

Gatornas och platsernas dignitet kan förstärkas genom att låta fasaderna få karaktär av sten i form av puts eller tegel. Bebyggelse längs de minsta gatorna är lättare, mindre i volym och kan utföras med fasader i trä.

Takmaterial ska vara enhetligt för respektive kvarter.

Inom kvarteren skapas gemensamma grönytor för de boende. Bestämmelse införs som anger att den obebyggda marken i de större kvarteren ska utgöras av minst 8% vistelseytor och vara tillgänglig från omgivande gator med en minst tre meter bred passage.

Utformning av gator och platser

Gatorna inom planområdet anges som typ 1, 2, 3, 4 respektive 5 beroende på utformning. Typ 1 och 2 fördelar trafiken in i området och ska ha god kapacitet samt ge plats för flera trafikslag; motorfordon, cyklister och gående. Typ 3 och 4 fungerar främst som angoringsgator till bostäderna och ges en minimerad körbanebredd för att dämpa hastigheterna.

Gata 2 som ska trafikeras av buss utformas med en 7 meter bred körbana. Detta gäller även den del av gata 1 som ska trafikeras av buss.

Gaturummen ska utformas väl avgränsade med häck mellan gata och förgårdsmark och, på de bredare huvudgatorna, med trädplanteringar. I kvalitetsprogrammet som ingår i planhandlingarna beskrivs de olika gatutyperna beträffande funktion, mått och material.

Trafik och parkering

Enligt planförslaget nås området från Enköpingsvägen huvudsakligen via en nyanlagd väg väster om kv. Plommonet, gata 1. Tung trafik till och från Milo-området samt till fastigheterna Pärnet 1 och 2 avses att ledas via den nya vägen. Härigenom reduceras den tunga trafiken på Grahamsvägen.

Avsikten är att hastigheten inom planområdet ska begränsas till 30 km/h. Vidare avses restriktioner införas för den tunga trafiken genom förbud mot fordon längre än 12 meter. Detta ska regleras genom lokala trafikföreskrifter.

Beräkningar har utförts av trafikens storlek på det planerade gatunätet då knappt halva (ca. 1.800 bostäder) Stora Ursvik är utbyggt. Beräkningarna förutsätter en anslutning till Enköpingsvägen. Det konstateras att inga kapacitetsproblem uppstår vare sig inom området eller på Enköpingsvägen. Antalet fordon per dygn på Gata 1 närmast Enköpingsvägen beräknas bli ca. 5.400 och på sträckan norr om Gamla Enköpingsvägen ca. 1.600. Antalet fordon på Ursviksvägen i avsnittet gata 1 och Grahamsvägen beräknas bli ca. 800 per dygn varav huvuddelen utgörs av nytillkommen trafik.

Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark med komplement av gatuparkering i varierande utsträckning. Gatuparkeringen ska i första hand användas för besöks- och angoringsparkering.

Parkering på kvartersmark ska vara småskalig och integreras i bebyggelsen och gaturummet. Parkeringsytorna ska ej placeras i gatuhörn.

Allmänna kommunikationer

Busslinje 504 förlängs in i området via Ursviksvägen, i planen benämnd gata 2.

Trafikbuller

Bestämmelse införs som anger att utanför fönster vid minst hälften av en lägenhets boningsrum får den ekvivalenta ljudnivån uppgå till högst 55 dB(A). Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får inte överskrida 30 dB(A). Den maximala ljudnivån inomhus nattetid får inte överskrida 45 dB(A).

Brand och utrymning

Området ska förses med brandposter i gata med ett längsta avstånd om 150 meter mellan varje brandpost. Dock får avståndet mellan byggnad och brandpost inte överskrida 75 meter.

Natur- och parkmark, rekreation

Närheten till naturreservatet norr om planområdet gör att behovet av större parker och grönytor inte bedömts som nödvändiga. En allaktivitetspark med bla. bollplan, lekredskap samt en byggnad för tex. tonårsverksamhet föreslås norr om kv. Päronet.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske lokalt där markförhållandena så tillåter. Andelen hårdgjorda ytor ska minimeras för att möjliggöra infiltration. Områden där markinfiltration är begränsad p.g.a. hårdgjorda ytor, berg eller lera ska dagvattnet ledas till annan lämplig plats för infiltration. En principlösning för omhändertagandet av dagvatten inom planområdet har tagits fram av GM Consult AB (se bilaga 2). Principen innebär att dagvattnet inom kvartersmark perkolerar lokalt med bräddning till dränledning i gatan. Inom gatumark perkolerar dagvattnet i ledningsgrav.

En dagvattenpolicy för Sundbybergs stad är under framtagande och ska vara vägledande vid utformningen av dagvattenhanteringen.

Kommunal service

Behovet av skolplatser då ca. 200 lägenheter är färdigställda beräknas uppgå till ca. 240 platser i åldersgrupperna 1-15 år 2006. Behovet av skolplatser för denna detaljplan för åldersgruppen 1 till 11 år, bedöms kunna tillgodoses i Lilla Ursvikskolan och i tillfälliga paviljonger i anslutning till skolan. Planeringen av permanenta skollokaler som ska tillgodose behovet i samband med den fortsatta utbyggnaden ska redovisas i samband med detaljplaneläggningen av denna utbyggnadsetapp.

I planområdets nordöstra hörn vid Ursviksvägen, reserveras mark för en förskola för mellan 40 och 80 barn. Alternativt kan marken användas för bostadsändamål.

Trygghet

Kommunens trygghetsplan ska tillämpas vid utformningen av bostäder och allmänna platser samt de riktlinjer som formulerats i miljö- och gestaltningsprogrammet. Placering av entréer, utformning av planteringar och parker, belysning av gator och platser etc. ska göras utifrån trygghetsperspektivet och så att den sociala kontrollen underlättas.

Teknisk försörjning

Mark för två elnätstationer har reserverats inom planområdet och ges användningsbestämmelsen E1. Mark för telestation reserveras och ges användningsbestämmelsen E2. Stationerna ska utformas så att de inte framhävs i stadsbilden. Bygglov ska sökas vid samhällsbyggnadsförvaltningen.

Befintlig 20 kvledning som i dag är förlagd under mark längs kv. Plommonet ska flyttas och istället förläggas i Gata 1. Den befintliga luftledningen ska kablifieras i samband med exploateringen av området.

Uppvärmning av bostäderna kommer att ske med någon form av värmepumplösning. Möjlighet att ansluta offentliga byggnader och institutioner till fjärrvärmenätet bör finnas.

Avfallshantering

Anläggning för källsortering ska anordnas på gatumark norr om kv. Päronet. Plats för avfallskärl ska anordnas på tomt för varje enfamiljshus.

Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning (mkb) har tagits fram och ingår i planhandlingarna. Nedan följer en sammanfattning av de slutsatser som formulerats i mkb'n.

Naturmiljö

Genom att utforma bebyggelsen som trädgårdsstad samt avsätta mark för parkändamål, konstateras att kvartersmarkens grönytor sammankopplas med omgivande grönområden och naturreservatet vid Igelbäcken.

Lokalisering och utformning av bebyggelsen bör utgå från och anpassas till den befintliga vegetationen och där det är möjligt ska värdefull vegetation sparas. Hänsyn bör tas till ädellövs-kogen i områdets södra del då den vanligen innebär goda livsbetingelser för många växt- och djurarter. Större sammanhängande skogspartier bör hanteras varsamt med hänsyn till djurlivet. En detaljerad naturinventering bör utföras.

Dagvatten

Risken för påverkan på vattenkvaliteten i Igelbäcken bedöms som låg p.g.a. avståndet (700 m) och eftersom föroreningshalterna i dagvattnet klassas som låga. Däremot bedöms vattenkvantiteten kunna påverkas av den föreslagna bebyggelsen.

Att infiltrera dagvattnet lokalt i området samt att avleda dagvattnet till befintliga diken minskar påverkan på tillrinningen till Igelbäcken.

Möjliga platser för infiltration bör studeras närmare i det fortsatta planarbetet. Andelen hårdgjorda ytor bör vara så liten som möjligt för att minska påverkan på den hydrologiska balansen.

Trafikbuller

Beräkningar av trafikbuller har utförts som baseras på att ca. 1.800 bostäder är byggda samt att planområdet nås endast via en angränsning från Enköpingsvägen. Beräkningarna visar att bullernivåerna vid korsningen Gamla Enköpingsvägen/gata 1 uppgår till mellan 60 och 70 dB(A). Hänsyn har då inte tagits till planerade byggnaders inverkan på bullersituationen.

Luft

Den lokala luftkvaliteten påverkas negativt av den tillkommande trafiken men med hänsyn till trafikintensiteten på Enköpingsvägen och E18 ger trafiken inom planområdet ett litet bidrag till luftföroreningssituationen i området. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, partiklar, kolmonoxid och bensen bedöms inte överskridas.

Markföroreningar

Undersökningar visar att den största delen av marken inom planområdet uppfyller kraven för känslig markanvändning, dvs. bostadsbebyggelse. Tungmetaller (bla. koppar, bly, kvicksilver och krom) samt olja och lösningsmedel har påträffats i vissa områden. Inför rivning av transformatorstationer och upptagande av ledningar bör mark i anslutning till dessa undersökas för att kontrollera att framför allt PCB inte lämnats kvar i marken. Vidare kan föroreningar förekomma i fyllnadsmassor som tillförts området.

Området har undersökts med stickprovtagning och sanering av marken har påbörjats. Kompletterande undersökningar ska genomföras.

Radon

Enligt utförd markradonundersökning bör marken inom planområdet klassas som normalradonmark. Undersökningen är översiktlig varför en kompletterande utredning ska göras för att ytterligare klarlägga radonsituationen. Om behov föreligger ska byggnader konstrueras efter de krav som framkommer av kommande undersökningar. Som riktvärde för radon i inomhusluft i bostäder gäller 200 Bq/m³.

Risker

Ca. 3.400 till 9.000 transporter av farligt gods förekommer idag på Enköpingsvägen. Av hänsyn till detta får bostäder inte uppföras närmare väggkant än 75 meter inom planområdet. Det uppfyller Länsstyrelsens rekommendationer varför någon separat riskanalys inte bedömts nödvändig.

Idag förekommer ca. 4 transporter av drivmedel samt ca. 10 transporter av eldningsolja per år på Grahamsvägen. Denna trafik ska enligt planförslaget ledas via Gata 1 vilket innebär att den tunga trafiken reduceras på Grahamsvägen. I miljökonsekvensbeskrivningen konstateras att antalet transporter är få varför bedömningen görs att påverkan på boende längs Gata 1 är mycket liten.

Hälsokonsekvenser

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?

FNs konvention om barnets rättigheter

Nationell strategi för barnkonventionen prop. 1997/98:182 ska beaktas i det fortsatta arbetet.

Medverkande

Detaljplanen utgår från ett bebyggelseförslag framtaget av Brunberg & Forshed arkitektkontor AB genom Sören Eriksson och Åsa Sjöstrand. Planhandlingarna har tagits fram av Fredrik Jensen i samråd med Niklas Svensson, Sundbybergs stad, och övriga berörda tjänstemän. Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har Sune Hasselström och Birgit Merecki, Sundbybergs stad, medverkat.

Fastighetsägarna har representerats av Per Bexelius, Stora Ursvik KB, Mats Enander, Vasakronan, Calle Wikerman, NCC och Sten-Åke Petersson, Jegokonsult/Specialfastigheter.



Niklas Svensson
planeringschef



Ludvig Milles
stadsarkitekt