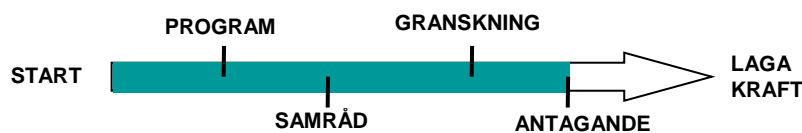


## Tillägg till detaljplan för kvarteret Bondetorpet, Gaslågan, Päronet och Pipetten, adress forskningsringen m.m.

### Planprocessen – enkelt förfarande

Detta är en samrådshandling. Tillägget till detaljplan handläggs enligt enkelt planförfarande. Förutsättningen för att använda enkelt planförfarande är att förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen. Under samrådsskedet hålls samråd med myndigheter, sakägare och andra som är berörda. I granskningsskedet ges ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Detaljplaneprogram har inte bedömts nödvändigt då tillägget till detaljplan är av enkel karaktär och endast berör en enskild bestämmelse i en befintlig detaljplan.

Från och med den 2 maj 2011 gäller en ny plan- och bygglag, PBL. Denna detaljplan påbörjades *efter* den 2 maj 2011, och är därmed upprättad i enlighet med PBL 2010:900.



*Så här långt har vi kommit i planprocessen*

### Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, ett granskningsutlåtande (efter granskningsskedet) samt denna planbeskrivning.

### Syfte och huvuddrag

De boende i kvarteren Bondetorpet, Gaslågan, Päronet och Pipetten har kommit in med en ansökan om planändring för att möjliggöra om- och utbyggnad av vind med takkupor. I den gällande detaljplanen för området är inredning av vind tillåtet, men den maximalt tillåtna bruttoarean är otillräcklig för att alla berörda fastighetsägare ska ha möjlighet att utföra åtgärden. För att möjliggöra vindsinredning och utbyggnad av takkupor föreslås en ändring av planbestämmelserna så att åtgärderna får utföras utöver den maximalt tillåtna bruttoarean.

## 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

Stora Ursvik ligger norr om Enköpingsvägen och avgränsas i väster av Kymplingelänken, kommande nya E18. Större delen av området har tidigare varit inhägnat då Försvarets Forskningsinstitut (FOI) bedrev skyddsklassad verksamhet.

Fastigheterna som berörs av tillägget till detaljplan är privatägda. Gemensamma ytor inom kvarteren ägs av NCC och Stora Ursvik AB äger gatumarken.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Sundbybergs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2010, anges att området Stora Ursvik byggs ut etappvis och att området beräknas färdigställas under 2022.

### Detaljplaner

För området gäller detaljplan med beteckning C341. För fastigheterna inom planområdet anger detaljplanen att bostäder får byggas med maximalt 2-4 våningar. Utöver angivet våningsantal får vind inredas. Den maximalt tillåtna bruttoarean för kvarteren anges till mellan 500 och 6000 m<sup>2</sup>.

## Övriga planeringsdokument

En fördjupad översiktsplan från 2003 är framtagen för området. I den nämns att kvarteret Drivbänken i Äppelviken i Bromma kan tjäna som förebild, vilket är ett kvarter där vindsinredning och takkupor är vanligt förekommande (se bild. 1 nedan).



Bild 1. Kvarteret Drivbänken i Äppelviken i Bromma.

## Program för planområdet

Ett miljö- och gestaltungsprogram från 2004 anger att området ska bebyggas med villor och radhus om 2-3 våningar med trädgårdsstadskaraktär. Trädgårdsstaden karaktäriseras av att vara ”låg och tät”. Den har kringbyggda kvarter men inte nödvändigtvis med sammanhängande byggnadskroppar. Husen är placerade nära gatan vilken utgör en offentlig miljö. Privata och gemensamma ytor är belägna i kvarterets inre. Kvartersmarken avgränsas av gator, gränder, gångvägar eller grönytor.

## 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.

Detaljplanen innebär inga svåröverblickbara miljöproblem. De direkta miljökonsekvenserna är relativt begränsade och går att beräkna och beskriva. Miljöaspekter beaktas och utreds i planarbetet, vilket framgår av planbeskrivningen, se även rubriken *Miljökonsekvenser* i slutet av dokumentet.

Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms planen inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

## Planering i närområdet

Angränsande detaljplan i väst är C 360 för Västra Ursvik, vilken avser kvartersbebyggelse i form av flerbostadshus. Norr om planområdet gäller detaljplanen C 362 som innehåller bostäder av varierande skala samt en kontorslokal som byggs om till skola. Öster om planområdet gäller detaljplan C 330 som omfattar villaområdet Lilla Ursvik och söder om planområdet ligger en skogsbeklädd höjd.

## Planeringsförutsättningar

### Områdesbeskrivning

Den del av Stora Ursvik som tillägget till detaljplan avser började byggas ut under 2005 och är idag färdigställt. Det är ett naturnära område som innehåller småskalig villabebyggelse, radhus och flerbostadshus med trädgårdsstadskaraktär. I framtiden kommer även tät kvartersbebyggelse introduceras väster om området vilket kommer att medföra att det blir en del av ett större, mer stadsmässigt, sammanhang.

## Mark och vegetation

Planområdet omfattar en delvis mycket kuperad dalgång. Berg i dagen förekommer på de högre delarna medan sluttningarna täcks av morän. Den vegetation som är bevarad i området består av blandskog och halvöppen terräng. På höjdparter förekommer hållmarksskog och i svackor och sluttningar dominerar lövträden. En del av marken i planrådets södra delar är inhägnad med anledning av de verksamheter som FOI bedriver.

## Förslag Bebyggelse

Planförslaget innebär att en tillägsbestämmelse införs på plankartan med lydelsen:

”Utöver angivet våningsantal och angiven bruttoarea får inredning av vind, en från fasaden indragen våning, souterrängvåning eller takkupa utföras”.

Tillägsbestämmelsen ersätter den tidigare bestämmelsen: ”Utöver angivet våningsantal får inredning av vind, en från fasad indragen våning eller souterrängvåning utföras.” Denna text stryks från plankartan.

Till följd av tillägsbestämmelsen möjliggörs vindsinredning och takkupor i hela planområdet. Detta kommer att i begränsad omfattning ändra bebyggelsens utformning, men området bibehåller ändå sin karaktär som trädgårdsstad. I delar av området kan bebyggelsen upplevas marginellt högre. Därmed ligger ett möjliggörande av vindsinredning och takkupor i linje med det miljö- och gestaltungsprogram som togs fram för området under 2004.

## Detaljplanens genomförande Organisatoriska frågor

### Preliminär tidplan

Godkännande	1:a kv. 2014
Antagande i KF	1:a kv. 2014
Laga kraft	1:a kv. 2014

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Fastigheterna som berörs av planändringarna är till största delen privatägda.

### Avtal

Exploateringsavtal för genomförande av detaljplanen kommer inte att tecknas. Avgift för detaljplanen kommer att tas ut i bygglovskedet.

### **Ekonomiska frågor**

Enskilda fastighetsägare svarar för genomförandet av tillägget till detaljplan. Intäkter för enskilda kan väntas i form av värdeökningar av berörda fastigheter.

### **Tekniska frågor**

Vid bostadsinredning av vind gäller krav för nybyggnad avseende brandskydd enligt Boverkets byggregler. Dessutom måste de tekniska egenskapskraven i form av bärförmåga, ventilation och ljudisolering uppfyllas.

### **Medverkande tjänstemän**

Planhandlingen har tagits fram av Christoffer Jusélius i samråd med Anneli Eskilsson och andra berörda tjänstemän på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen.

Charlotte Richardsson  
*Planeringschef*

Christoffer Jusélius  
*Planarkitekt*