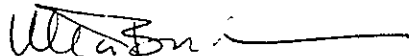


Förslaget är antaget
av kommunfullmäktige
1978-10-30 § 172
betygar

1 (3)



Ulla Buckau
Vik. kommusekreterare

INKOM 110251-
10 NOV 78 1915 78
LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

Förslag till
stadsplan 7 för del av
TIBBLEHÖJDEN (Södra)
Upplands-Bro kommun
Stockholms län

Nr 17802

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget, som upprättats av stadsarkitektkontoret, hör

- en karta i skala 1:1000 med stadsplaneförslaget ritat på kopia av ajourförd grundkarta
- bestämmelser
- denna beskrivning
- VA-plan
- illustrativ etableringsplan
- markägarförteckning.

Tillämnad bebyggelse har illustrerats på plankartan. Markägförhållandena är skildrade på grundkartan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget sydväst om och i omedelbar anslutning till befintlig skola och radhusområde. Avgränsningen av området är betingad av tillämnad bebyggelse och det område som tidigare undantagits från fastställelse (icke planlagd mark).

Area

Området har en areal av 4,9 ha.

PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Utbyggnaden följer 1978 års bostadsbyggnadsprogram. För området gäller stadsplan fastställd av Kungl Maj:t 1972-06-30 med undantag för område för sex- och sjuvåningshus.

Väster (mot sjön) och något söder om planområdet är parkmark enligt gällande stadsplan.

Den väsentliga skillnaden mot det förslag som icke fastställdes är att högsta våningshöjden sänkts från sju (VII) till fyra (IV) samtidigt som den lägsta tre (III) höjts till fyra (IV).

Byggnadsrätten för motsvarande område i tidigare förslag är sänkt från ca 26.000 m² eller ca 250 lägenheter till 90 stycken. Vidare har den attraktiva berghöjden intill skolan skonats från exploatering medan höjden omedelbart norr om Tibble 6:2 exploateras i gengäld.

Kommunala ställ- ningstaganden

Dessa framgår dels av bostadsbyggnadsprogrammet och dels av

expläteringsavtal.

Befintliga
förhållanden

- Terräng Terrängen består av berg med delvis hållmarker och delvis skog mest barrträd men med starkt inslag av löv (björk) i områdets nordvästra del. Dalgången norr om blivande byggnadsmark är av naturestetiska skäl väl värd att bevara.
- Jordbruk Området saknar jordbruksmark.
- Fornminnen Området saknar kända fornminnen.
- Bebyggelse Området som är obebyggt gränsar till radhusbebyggelse.
- Vägar Väg är idag utbyggd till punkt + 33,9.
- Ledningar Ledningar är i dag utbyggda till punkt + 33,9.
- Markägoförhållanden HSB äger hela planområdet.

PLANFÖRSLAG

- Bostäder Förslaget utgöres av tio (10) stycken punkthus kallade terrasshus eftersom de förutsättes utbyggas terrassformigt mot öster, söder och väster. Husen är placerade nio stycken i en oval form med det tionde i mitten.
- Skolor
Förskolor
Handel Rubricerade allmänna och kommersiella serviceinrättningar finns redan inom fastställd plan. Skolan är byggd, de övriga förväntas när området - även norra delen - exploaterats.
- Skyddsrum Den nya exploateringen måste täcka sitt eget behov av skyddsrum enligt gällande regler (de "gamla" reglerna).
- Friytor Friytor i form av orörd natur har garanterats i den fastställda planen. Tillkommande och avgående friytor balanserar varandra i stort. Lekytor av planverkets typ - asfalt, betong, sandlåda och lekredskap - kommer att utföras inom kvarteret.

Tillgången på fri naturmark - utlagd som parkmark - kommer att bli ovanligt rik och generös jämfört med vad som är vanligt i länet.

Att i detta fall räkna exploatering med planverkets metod - att endast medräkna ytor inom kvartersgräns - ger en helt missvisande bild av förhållandet frimark - exploaterad yta. Avgränsningen från sjöns strand till kvartersgräns är styrd genom politiskt beslut.

På grund av den lägre exploateringen i förhållande till förra förslaget kan även ett lägre markslitage förväntas.

Vägar och trafik

- Gatunät De gator som fastställts i stadsplan från 1972 är oförändrade.
- Gångvägar Det inre gång- och cykelvägsystemet skall anknytas till det befintliga systemet utanför exploateringsområdet.
- Kollektivtrafik Enligt 1972 års plan skall buss under en övergångstid stanna och vända vid särskild vändslinga. Avståndet från exploateringsområdet till denna är kortast 270 och längst 400 meter. Buss-trafiken garanteras en möjlig framtida dragning norrut (se stadsplan 17807).
- Parkering All parkering skall ske på kvartersmark. Antalet är beräknat till en per lägenhet eller 91 stycken bilplatser. Viss utvidgning med 19 stycken är möjlig mot öster. Antal bilplatser per lägenhet blir då 1,2 stycken.

Immissioner och klimat

Buller och föroreningar begränsar sig till ett minimum. Vindförhållanden och solbelysning är icke särskilt studerade men torde detta icke heller erfordras.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp Området anslutes till kommunens system.
- Värme Under en övergångstid levereras värme från befintlig central norr om nämnda busslinga. Senare kommer anslutning att ske till fjärrvärmecentral troligen belägen längre norrut.
- Avfall Avfall sammanföres med truckar och små vagnar till en komprimatoranläggning, belägen vid Tibbleängens panncentral, varefter transport sker till Högbytorp.
- Övrigt Det är av väsentligt landskapsintresse att dalgången omedelbart norr om kvarteret bevaras i oskadat skick. Denna utgör en vårdad björkskogsdunge framtagen genom försiktig gallring under ett decennium. Över huvud taget är det av stort intresse att transporter, utfyllnad och upplag icke sker på parkmark, vilket beklagligtvis skett vid tidigare utbyggnader. Kvarteret bör därför inhägnas under byggnadstiden.

PLANGENOMFÖRANDE

- Exploateringsavtal Till stadsplanen hör ett exploateringsavtal som träder ikraft vid fastställandet. Avsikten är att utsprängda schaktmassor för höghusbebyggelsen skall kunna överföras till radhusområdet norr om skolan. De båda stadsplanerna - denna 17802 och den norra 17807 - bör alltså följas åt vid handläggningen.
- Gemensamhetsanläggningar Planen förutsätter att gemensamhetsanläggning bildas. Den bör omfatta skötsel (planteringar och lekplatser, vinter som sommar) av all kvartersmark, ledningar inom kvarteret, garageområdet med byggnader och kan dessutom omfatta annat av gemensam karaktär, till exempel centralantenn. Detta bör vara oberoende av om kvarteret av lånetekniska skäl indelas i flera fastigheter.

STADSARKITEKTKONTORET 1978-07-16



Dag Abelin
Stadsarkitekt