



Karl-Erik Lindholm
Kanslichef

Detaljplan 1 för del av
TIBBLESKOGEN
Kungsängen
Upplands-Bro kommun

Nr 8804

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Grundkarta i skala 1:2000
- Plankarta i skala 1:2000, med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I kommunens bostadsförsörjningsprogram för perioden 1990-92 planeras en sammanlagd utbyggnad av 1.342 bostäder, varav 670 st i Tibbleskogen. Projektet innebär en stor satsning från kommunens sida på ett nytt bostadsområde, som kan ge underlag för service i form av livsmedelsbutik, låg- och mellanstadieskola och lokaler för barnomsorg och vård. Utbyggnadstakten är beräknad till ca 225 bostäder per år under tre års tid.

Visionen för Tibbleskogen är att området skall utformas som en "trädgårdsstad" med variation i bebyggelsen mellan flerbostadshus i 4-5 våningar och radhus, parhus och villor i 1-2 våningar. Drottningvägen leder upp till en halvcirkelformad plats där områdets kommersiella service kommer att samlas. Livsnerven genom området blir den breda trädplanterade "boulevarden" med gång- och cykelbanor på varje sida. Längs gatan ligger de flesta flerbostadshusen och formar platsbildningar vid korsningarna. Från boulevarden leder korta bostadsgator med radhus och parhus. Villorna ligger vid en egen gatuslinga.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget väster om motorvägen E18 och norr om Granhammarsvägen (väg 907). Drottningvägen skär genom planområdets södra del och följer sedan bostadsområdets östra kant. Det befintliga vattentornet är beläget i planområdets norra del.

Area

Planområdets totala areal är ca 50 ha. Marken är inte tidigare planlagd förutom Granhammarsvägen i söder.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kungsängens-Tibble 1:331 ägs av HSB Stockholm. Drottningvägen som leder till befintligt vattentorn, ägs även den av HSB Stockholm. Markägoförhållandena i övrigt framgår av fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDENÖversiktliga
planer

En utbyggnad av Tibbleskogen ingår i områdesplanen för Kungsängen, antagen av kommunfullmäktige 1978-09-25.

Program

Kommunstyrelsens au har 1988-09-26 § 283 godkänt av stadsarkitektkontoret upprättat programförslag omfattande totalt 1.220 bostäder fördelade på två utbyggnadsetapper (770 + 450 lgh) som underlag för samrådsremiss. Programförslaget har dock aldrig varit utsänt för samråd.

Efter omarbetning av programförslagets illustration till att omfatta 670 bostäder har kommunstyrelsen 1989-10-05 § 264 givit byggnadsnämnden i uppdrag att utforma detaljplaner för bostäder och arbetsplatser i Tibbleskogen.

Förslaget till detaljplan för bostadsområdet har varit utsänt för samråd under tiden 1989-12-21 - 1990-02-05. Detaljplanen har sedan varit utställd under tiden 1990-06-06 - 1990-08-22.

Gällande
detaljplan

Endast en liten del av nu aktuellt planområde är tidigare detaljplanerad. En del av Granhammarsvägen (väg 907) ingår i stadsplan 6 för del av Tibbleängen, fastställd 1976-10-18 av länsstyrelsen i Stockholms län. Planen gränsar även till byggnadsplan för Tibble 1¹ m fl fastigheter, fastställd 1968-08-12 av länsstyrelsen i Uppsala län.

FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGARNaturMark och vege-
tation

Planområdet består av en "högplatå" med hållmarksterräng. Runt torvmossarna, belägna i områdets norra del, finns blandskog. Området är relativt öppet för vindar.

Anslutningen av bebyggelsen till omgivande naturmark skall göras på ett mjukt sätt med hus på grundmurar och utan stora utfyllnader. Inom planområdet måste vissa sprängningar utföras samt utfyllnader av sankpartier.

Geotekniska
förhållanden

Området består till stora delar av berg i dagen i de högre partierna samt av fast lagrade sediment och moräner i lågpartierna. I norra delen av området finns torvmossar.

En översiktlig geoteknisk undersökning visar att i torvmossarna finns partier med upp till 5 meter lös lera. För övrigt finns knappast några grundläggningsproblem inom området.

För bestämmande av grundläggningsmetoder och eventuella radonsäkringar erfordras ytterligare geotekniska utredningar samt markradonundersökningar. Vidare erfordras utredningar om markens möjligheter att via infiltration och/eller perkolation kunna ta emot dagvatten. Av dessa utredningar skall framgå var erforderliga infiltrations- och perkolationsanläggningar samt fördröjningsmagasin skall placeras.

Fornlämningar Kända fornlämningar saknas inom området. Dock finns en grund efter torpet Norrboda strax öster om infarten till området. Dessutom finns två gränsrösen i sockengränsen mellan Kungsängen och Västra Ryd, i nära anslutning till detaljplanegränsen i planens norra del.

Bebyggelseområden

Bostäder Inom planområdet finns ingen bebyggelse idag. Befintligt vattentorn ligger i planområdets norra del.

Den planerade utbyggnaden omfattar ca 670 bostäder, ca 50 % i flerbostadshus och ca 50 % i markbostäder, i enlighet med kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1990-92. Den preliminära lägenhetsfördelningen är ca 25 % \leq 2 r.o.k, ca 40 % 3 r.o.k och ca 35 % \geq 4 r.o.k. Med hänsyn till bl a produktionskostnader och lånebild kan man tvingas att acceptera en något förändrad lägenhetsfördelning. I områdets norra del har ett område utlagts för självbyggeri, omfattande ca 20 villatomter.

Offentlig service Tekniska nämnden har på uppdrag av kommunstyrelsen och i samråd med socialnämnden, skolstyrelsen, fritidsnämnden och kulturnämnden, planerat för ett optimalt samutnyttjande av lokaler i området.

Inom området planeras för en låg- och mellanstadieskola som på sikt skall byggas ut till en tvåparallellig skola. Skolan har placerats i västra delen av området, intill den gångväg som leder under Granhammarsvägen (väg 907), och i direkt anslutning till det planerade idrottsområdet och även gränsande till strövområdet väster om bebyggelsen.

Högstadieskola och gymnasium finns i Tibbleområdet, ca 1,5 km söder om Tibbleskogen.

Socialförvaltningen har beräknat ett behov av ca 15 barnomsorgsavdelningar i området. Av dessa skall 4 vara fritidshemsavdelningar, vilka har samlokaliseras med skolan. Tre tomter har reserverats för barnstugor. På dessa tomter skall även områdets gemensamhetslokaler uppföras, sammanbyggda med lokalerna för barnomsorgen.

Man har i illustrationsplanen angivit ett lämpligt läge för 20-25 gruppboheter för äldre med stora omsorgsbehov.

Landstinget planerar för en distriktsmottagning i anslutning till "centrumområdet".

Kommersiell service m m "Centrumområdet" ligger väl exponerat mot Granhammarsvägen och binder samman bostadsområdet med det planerade arbetsområdet öster om Drottningvägen. När bostäderna byggts ut finns underlag för en mindre livsmedelsbutik. När även arbetsområdet med kontor och lättare industri kommer till, kan servicen komma att utökas. För övrig service hänvisas till Tibble Torg, ca 1 km från planområdet, där post, bibliotek och en livsmedelsbutik finns och till Kungsängens centrum, ca 3 km sydost om området, där förutom dagligvaru-butiker även småbutiker, banker, post, vårdcentral, apotek, försäkringskassa m m, finns.

- Tillgänglighet** Enligt kommunens handikapplan är ambitionen att all bebyggelse skall vara tillgänglig ur handikappsynpunkt. Det innebär att flerbostadshusen utformas som hisshus i 4-5 våningar och att radhus och parhus blir tillgängliga på bottenvåningarna.
- Inom större delen av området är höjdskillnaderna relativt måttliga och gång- och cykelvägsnätet kan där anpassas för rörelsehindrade.
- Skyddsrum** Tibbleskogen ligger inom skyddsrumsort Tibble och enligt länsstyrelsens nyligen ändrade regler för planering och produktion av skyddsrum bör området förses med sådana. Skyddsrummen bör placeras i de hus som överstiger två våningar. Behovet av skyddsrumspatser har överslagsmässigt beräknats till ca 1.300 st.
- Friytor
- Lek och rekreation** Den föreslagna bebyggelsens utformning och placering innebär att den vänder sig direkt mot naturmark eller friytor i kvarterens mitt. I anslutning till flerbostadshusen anläggs närlekplatser. Intill skolan planeras en bollplan samt löparbanor.
- Idrottsplats, sporthall och tennishall finns i anslutning till högstadieskolan och gymnasiet, ca 1,5 km söder om området.
- Naturmiljö** Naturmarken väster om den planerade bebyggelsen är genomkorsad av stigar och gångvägar som leder bl a till Lillsjön och Örnässjön. En badplats finns vid Lillsjöns norra ände, ca 800 m sydväst om den planerade bebyggelsen. Där finns även en skidbacke.
- Gator och trafik
- Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik** Området matas från Granhammarsvägen (väg 907) via Drottningvägen, som idag är utbyggd fram till vattentornet. Drottningvägen kan i en framtid komma att byggas ut till Bro.
- Bebyggelsen planeras kring en allmän lokalgata, en "boulevard", som utformas för blandtrafik, där villkoren för buss och gång- och cykeltrafik särskilt uppmärksammas med hänsyn till trafiksäkerhet och trivsel. Korsningarna mellan kvartersgatorna och boulevarden skall markeras tydligt som övergångar för fotgängare. Vid korsningen med gatan till skolan skall förberedelser göras för trafiksignaler med företräde för gående.
- I motsats till den allmänna lokalgatans generösa mått (19 m) utförs gatorna på kvartersmark ganska smala i syfte att minska hastigheterna för fordonen samt att skapa en intimare miljö. Övriga allmänna gator utförs enligt kommunens standard.
- Med föreslaget gång- och cykelvägsnät erhålles ett sammanhängande stråk från Tibbleängen genom Tibbleskogen till Brunna.
- Väganslutning** Vid anslutningen till Granhammarsvägen, som är en 70-väg, anordnas avkörningsfiler med refuger för vänstersväng.
- Brandvägar** Gatunätet inom kvarteren skall uppfylla kraven för brandvägar.
- Kollektivtrafik** Bussförbindelser med pendeltågen vid Kungsängens station finns. Busshållplatsen ligger idag på väg 907, ca 300 m sydväst om korsningen Drottningvägen/väg 907. Innan området är fullt utbyggt används denna hållplats.

När området är utbyggt dras en busslinje längs boulevarden där två hållplatser planeras, och vidare mot Brunna industriområde genom den befintliga viadukten under E18. Ytterligare en hållplats planeras utefter Granhammarsvägen för trafik mot Kungsängens station nära korsningen med Drottningvägen.

Parkering, an-
göring och
utfart

I trädgårdsstadsidén ligger att parkeringsanläggningarna bryts ned till mindre enheter som placeras in mellan huskropparna. Parhusen och villorna som har carport på egen tomt, får 2 bilplatser per bostad medan flerbostadshusen och radhusen i det illustrerade förslaget har 1,3 platser per bostad. De flesta boende får mycket nära till sin parkeringsplats, i regel bara några tiotal meter. Vidare skall besöksparkeringar, 0,3 platser/lgh, anläggas för flerbostadshusen, radhusen och parhusen. Det skall vara möjligt att i efterhand kunna utöka antalet parkeringsplatser.

Störningar

En översiktlig bilavgasutredning, daterad 1990-03-08, har utförts av HSB:s Riksförbunds markprojekteringssektion. Hänsyn har tagits till trafiken på E18 och väg 907 samt förväntad trafik på Drottningvägen. Värdena, både vad gäller koloxidhalt och kvävedioxidhalt, ligger på ett betryggande avstånd från WHO:s gränsvärden, varför framtida problem med luftföroreningar från biltrafiken ej behöver befaras.

För att kartlägga omgivande vägars inverkan beträffande trafikbuller har en översiktlig trafikbullerutredning, daterad 1990-02-16, utförts av HSB:s Riksförbunds markprojekteringssektion. Beräkningarna har utförts efter en antagen fordonsmängd av 5.000 fordon/dygn på Drottningvägen. Denna trafikmängd kan endast erhållas vid en utbyggnad av Drottningvägen västerut. Utredningen har dock på detta sätt tagit hänsyn till en möjlig framtida utveckling av trafiken. Med beaktande av denna utveckling visar utredningen således inom vilka delar av planen som man behöver ta särskild hänsyn till bullret vid utformningen av bebyggelsen (lägenhetslösningar och rummens orientering). Dessa områden har redovisats med särskild skraffering på plankartan.

Upplands-Bro Energi AB har i skrivelse 1990-04-02 redogjort för panncentralen vid Hallonvägen, ca 400 m sydväst om planområdet. Panncentralen är bestyckad med tre oljepannor och en elpanna. Oljepannorna står för knappt 35 % av den totala värmeproduktionen. Den lågsavvliga olja (WRD) som används där idag, innehåller en svavelhalt av max 0,1 %.

Teknisk
försörjning

Vatten och
avlopp

Bebyggelsen är koncentrerad till den "högplatå" varifrån VA-nätet kan ledas med självfall till befintliga anslutningspunkter. Området kan anslutas till det kommunala VA-nätet vid två punkter söder om Granhammarsvägen. För att kunna avvattna området kan båda anslutningarna behöva tas i anspråk. Det kommunala nätet är dimensionerat för den tillkommande bebyggelsen. För att klara kraftiga regn föreslås ett fördröjningsmagasin före inkopplingen på den kommunala ledningen. Av geohydrologiska skäl är det önskvärt att bibehålla en del regnvatten i området. Detta sker genom att vattnet infiltreras och/eller perkolerar. Placering och utformning av infiltrations- och perkolationsanläggningar och fördröjningsmagasin skall göras i samråd med tekniska kontoret och miljökontoret.

- Värme och el Området kommer i huvudsak uppvärmas med fjärrvärme.
- För att klara områdets elförsörjning erfordras fyra transformatorstationer. Placeringen av dessa sker i samråd med Upplands-Bro Energi AB.
- Befintliga 24 kV-ledningar i södra delen av området kommer till viss del att markförläggas.
- Teleledningarna Televerkets befintliga luftkabel längs Drottningvägens västra sida och den befintliga jordkabeln från vattentornets tillfartsväg fram till själva tornet, kommer troligen att behöva flyttas.
- Brandvattenförsörjning Brandvattenförsörjningen i området skall anordnas enligt VAV P38. Rundmatning eftersträvas för att erhålla säkrare vattenleverans.
- Avfall Utredning pågår för att ta fram ett rationellt avfallshanteringssystem med välutbyggd källsortering. Man kan förmoda att ett sådant system ej medger sopnedkast i flerbostadshusen.
- Köken skall förses med diskbänksinredning som medger källsortering av hushållsavfall.
- ADMINISTRATIVA FRÅGOR Detaljplanen är en s.k flexibel plan för att möjliggöra fortsatta studier av bebyggelsens exakta läge. Avsikten är att i ett senare skede utarbeta en detaljerad plan som avses handläggas genom s.k enkelt planförfarande.
- Marklov krävs för trädfällning.
- Planen ges en genomförandetid till närmast följande årsskifte fem år efter det att planen vunnit laga kraft.
- MEDVERKANDE Från kommunens sida har stadsarkitekt Åke Edlundh och t.f planingenjör Inger Norsell medverkat. Exploatören, HSB Stockholm, har för planarbete och projektering engagerat FFNS Arkitekter i Stockholm, Studio 1, genom arkitekt SAR Göran Andersson och arkitekt SAR Eskil Olsson. Projektledare är Sune Westin, HSB Stockholm.

Stockholm 1989-11-24, rev. 1990-05-21, rev. 1990-10-18



Göran Andersson
Arkitekt SAR



Eskil Olsson
Arkitekt SAR