

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR NORRBODA ARBETSOMRÅDE

Antagna 1994-01-31 § 5 av
kommunfullmäktige

Vann laga kraft 1994-02-28

VÄSTRA DELEN AV
TIBBLE BRUNNA CENTER
KUNGSÅNGEN, UPPLANDS-BRO KOMMUN

BESKRIVNING 1992-02-12

UTSTÄLLNINGSHANDLING JUNI 1992

HANDLINGAR

- KARTA MED BESTÄMMELSER, SKALA 1:2000
- ILLUSTRATIONSKARTA, SKALA 1:2000
- BESKRIVNING
- MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
- FASTIGHETSÅGARFÖRTECKNING
- SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND OCH SYFTE

I översiktsplan för Upplands-Bro kommun antagen 1991-04-08 anges rubricerade område som nytt arbetsområde under beteckningen "områden med förändringsanspråk". Arbetsområdet, som i översiktsplanens text benämns Norrboda, ingår således i översiktsplanen med den ungefärliga utsträckning som framgår av översiktsplanekartan.

Översiktsplan enligt plan- och bygglagen (PBL) är emellertid ej juridiskt bindande utan anger bl.a. allmänna intressen och markanvändningen i stort. Genom att upprätta områdesbestämmelser enligt PBL kan syftet med översiktsplanen säkerställas bl.a. avseende grunddragen i markens användning och skyddsanordningar för att motverka störningar från omgivningen.

Områdesbestämmelserna kan således genom rättsverkan lägga fast grunddragen i markanvändningen i ett tidigt skede så att beredskap finns att kunna anvisa arbetsplatsetableringar till området.

Fördelen med områdesbestämmelser gentemot detaljplan är bl.a. att onödig detaljeringsgrad, reglerade byggrätter, höjdsättningar m.m. undviks innan intressenter redovisat sina behov.

Områdesbestämmelserna syftar närmast till att utgöra en form av strategisk förberedande planering som kan följas upp och avgöras snabbt när intresse uppstår för etableringar.

Områdesbestämmelserna kan användas som stöd för detaljplaner som upprättas med enkelt planförfarande. I okomplicerade fall kan områdesbestämmelserna också underlätta direkt prövning av bygglov.

För att förtydliga intentionerna för området har förutom denna beskrivning även en illustration och en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Dessa kan utgöra hjälpmedel vid bedömningar och ge stöd till eftersträvat arkitektoniskt sammanhang i området. Illustrationen skall endast ses som exempel på eftersträlvade kvaliteter.

OMRÅDESDATA

AVGRÄNSNING

Det i områdesbestämmelserna angivna området gränsar i väster i huvudsak mot Drottningvägen och föreslagna bostäder väster därom, i sydost av Granhammarsvägen, i nordost av E 18 och i norr av en dalsänka som är detaljplanelagd som natur. I sydväst gränsar området till en mindre detaljplanelagd del öster om Drottningvägen med markanvändning för bostäder, centrumfunktioner samt garage och parkering.

GÄLLANDE PLANER M.M

Området ingår i översiktsplanen, antagen 1991-11-25, som område med förändringsanspråk med beteckningen nya arbetsområden.

Detaljplan saknas för området, vilket är en förutsättning för att områdesbestämmelser skall kunna upprättas.

Byggnadsförbud gäller inom ett avstånd av 50 meter från E 18:s vägområde.

AREA

Området omfattar c:a 16 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området ägs i sin helhet av HSB Stockholm.

BEFINTLIGA NATURFÖRHÅLLANDEN M.M.

Området är helt obebyggt och består i huvudsak av vegetationsklädd, kuperad terräng med partier av berg i dagen. För området har en omfattande landskapsinventering gjorts. De viktigaste dragen i denna beskrivs under rubriken LANDSKAP, VEGETATION OCH TOPOGRAFI i särskild miljökonsekvensbeskrivning.

MARKANVÄNDNING I GROVA DRAG

ARBETSPLATSER

Områdesbestämmelserna anger att marken skall reserveras för framtida utbyggnad av arbetsplatser i form av småindustri, kontor och handel. Verksamheterna skall vara av sådan art att de ej orsakar störningar för omgivningen. I illustration redovisas en gruppering som bildar ett antal "gårdar" som sinsemellan uppdelas av naturmark och sluttningar i terrängen. Genom detta skapas en rytm där enklaverna på olika nivåer blir urskiljbara i sitt annonserande läge mot E 18.

Hushöjder i den framtida bebyggelsen bör vara sådan att den å ena sidan är tillräckligt hög för att skapa bullerskyddade vistelsezoner på gårdarna med hänsyn till trafikbuller från E 18. Å andra sidan bör den i perspektivet från sydost inte vara högre än att anblicken av vattentornet från E 18 ej störs. (Plushöjd vid foten av reservoarens utvidgning = +62,2 och vid dess topp +85,5).

Målsättningen bör vara att utnyttja det annonserande läget med en attraktiv bebyggelse, där verksamheternas inriktning kan variera, men att en samstämd arkitektur för hela området uppnås.

UTFORMNINGSINTENTIONER FÖR BEBYGGELSE

Gemensamt för hela området bör vara en god terränganpassning av byggnaderna och den yttre miljön. Se även miljökonsekvensbeskrivning.

Entrézonerna till verksamheterna bör ges omsorgsfull, attraktiv utformning vilket inte minst är viktigt för annonsering av verksamheter gentemot kunder och besökare. Även skyltning och andra yttre anordningar bör ges en välutformad gemensam design. Se bilagda idéillustrationer längre fram i denna beskrivning.

På illustrationskarta redovisas några exempel på gemensamt organiserade områden där upplåtelseformer också varierar.

TRAFIK

BILTRAFIK

Området kan nås via Granhammarsvägen - Drottningvägen och en slinga som på ett naturligt sätt knyter ihop de olika enklaverna. Endast en mindre del bör nås via entrégata direkt från Drottningvägen vid fyrvägs korsning eftersom trafikkapaciteten i denna korsning bedömes vara begränsad.

Den stora gatuslingan bör utformas så att plantering med trädrader utmed denna och intilliggande gång - och cykelväg ger ett attraktivt, färdigutformat intryck när man närmar sig området. På gatans motsatta sida ansluter naturmark. Se bilagd illustration.

Entrégatan från Drottningvägen och gatuslingan förutsätts vara allmänna gator medan övriga vägar och parkeringar förutsätts ligga på kvartersmark.

PARKERING

I enlighet med redovisade intentioner i miljökonsekvensbeskrivning bör parkering uppdelas på mindre enheter och avskiljas med plantering och/eller naturliga terrängpartier. Samtidigt bör omsorgsfullt utförda angöringsplatser intill bebyggelsen ordnas.

Dimensionering av p-platsantal bör göras efter art av verksamhet, varvid även framtida utbyggnadsreserver bör studeras.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplatser finns vid Granhammarsvägen där busslinje förbinder området med Kungsängen och pendeltågstation. När utbyggnad av det redan planlagda bostadsområdet och/eller detta arbetsområde skett planeras en busslinje passera detta och gå vidare mot nordost till Brunnaområdet genom den befintliga viadukten under E 18.

GÅNGTRAFIK

Utmed slingan genom området föreslås gång-och cykelväg kantad av alléträd. Denna skall förbindas med det öst-västliga huvudstråket i dalgången i norr. Vid fyrvägskorsningen i söder redovisas övergångsställe som eventuellt får signalregleras i framtiden. Ett mindre övergångsställe mitt på Drottningvägen till bostadsområdet i väster kan erfordras. Särskilda åtgärder t.ex. avsmalning av vägen skulle här kunna övervägas för att hålla nere biltrafikens hastighet.

FRIYTOR

I den norra dalgången som i detaljplan utlagts som naturområde finns stora friytor. Vid närmare studier av anordningar för dagvattenförsörjning utmed diket bör övervägas anläggning av park - och naturlandskap kring någon form av damm eller dyligt. Mindre friytor bör finnas i området dels som vistelseytor utomhus på "gårdarna", dels i form av sparade naturmarkspartier.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Genom området går en vattenledning i nordvästlig - sydostlig riktning som kan försörja framtida bebyggelse. Vattenledningen avses utbyggas mot bostadsområdet i väster. Se bilagd ledningskarta.

Vattenledningsnätet i området bör utbyggas så att rundmatningssystem erhålles och dimensionering ske så att sprinklersystem kan anordnas där så erfordras.

Spillvattenledningar för området kan dras med självfall mot sydost till passage under Granhammarsvägen.

DAGVATTEN

Fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten avses ske i enlighet med redovisning i miljökonsekvensbeskrivning, se även ledningskarta.

EL

Områdets östra del genomkorsas av högspänningsluftlinjer. Omläggning av dessa krävs i samband med exploatering.

UPPVÄRMNING

Området skall förses med fjärrvärmeförsörjning.

GENOMFÖRANDE

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Områdesbestämmelserna är i sig ej genomförandeariktade utan utgör en förberedelse i form av markreservation inför senare detaljplanering (enkelt förfarande) eller bygglovsprövning i enklare fall anger närmare förutsättningar för genomförandet.

AVTAL

I samband med områdesbestämmelsernas upprättande avses ett ramavtal upprättas mellan kommunen och HSB Stockholm.

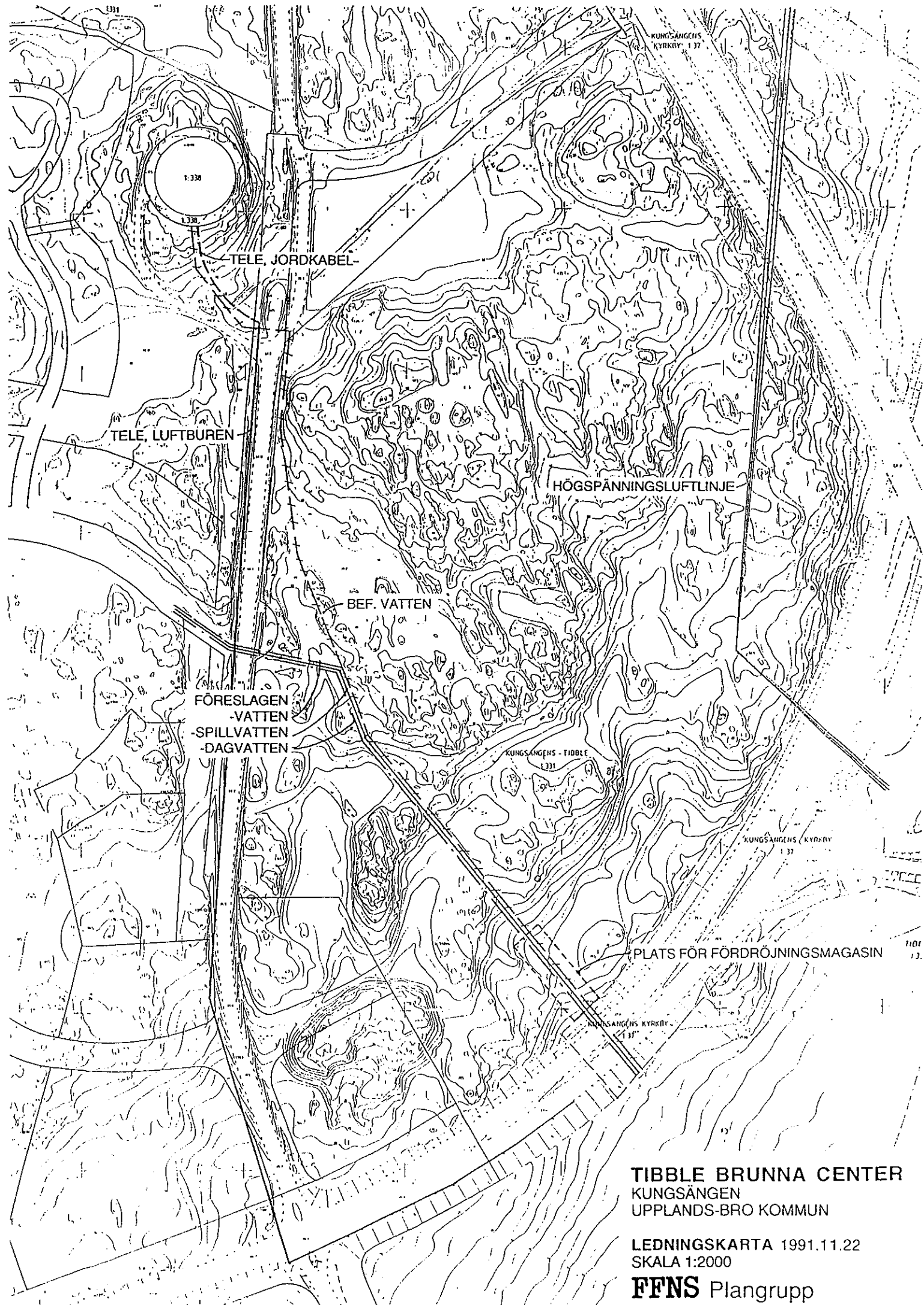
När området sedan exploateras avses ett exploateringsavtal upprättas. I avtalet bör bl.a. regleras att exploatör svarar för upprustning av Drottningvägen. I övrigt brukar exploateringsavtal bl.a. reglera frågor avseende åtgärder på allmän plats, ledningar, utförandestandard, avgränsningsfrågor, skydd för natur, utbyggnadsordning, överlåtelsefrågor och exploateringsavgifter.

MEDVERKANDE

Från kommunens sida har Stadsarkitekt Åke Edlundh och planingenjör Inger Norsell medverkat. HSB Stockholm har för planarbete och illustrationer anlitat FFNS Plangrupp genom Arne Forssén, FFNS Studio 3 genom Bo Norestad och FFNS Landskap.

Åke Edlundh
Stadsarkitekt

Arne Forssén
FFNS Plangrupp



TELE, LUFTBUREN

TELE, JORDKABEL

HÖGSPÄNNINGSLUFTLINJE

BEF. VATTEN

FÖRESLAGEN
-VATTEN
-SPILLVATTEN
-DAGVATTEN

KUNGSÄNGENS -TIBBLE

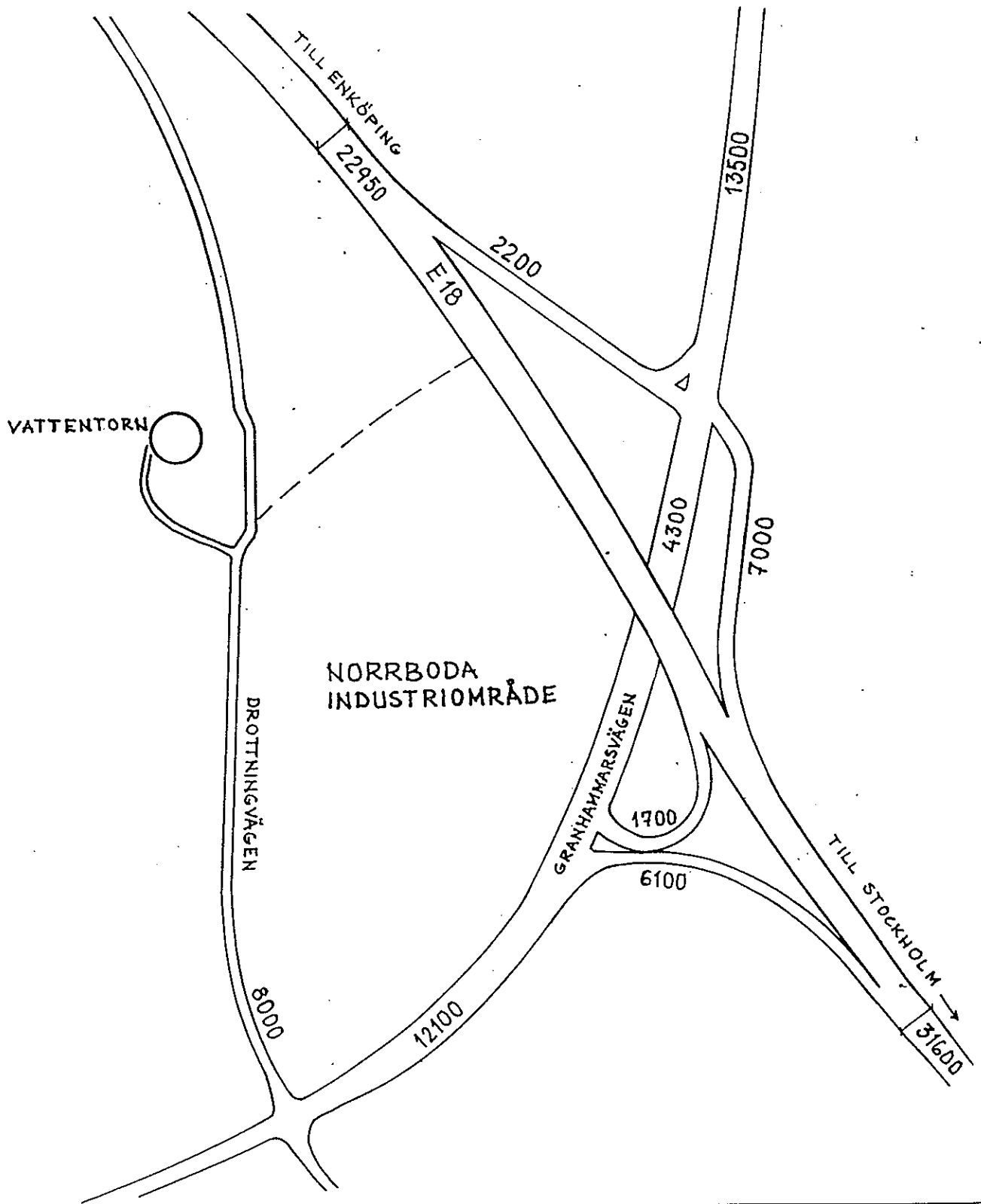
KUNGSÄNGENS KYRKY

PLATS FÖR FÖDRÖJNINGSMAGASIN

TIBBLE BRUNNA CENTER
KUNGSÄNGEN
UPPLANDS-BRO KOMMUN

LEDNINGSKARTA 1991.11.22
SKALA 1:2000

FFNS Plangrupp

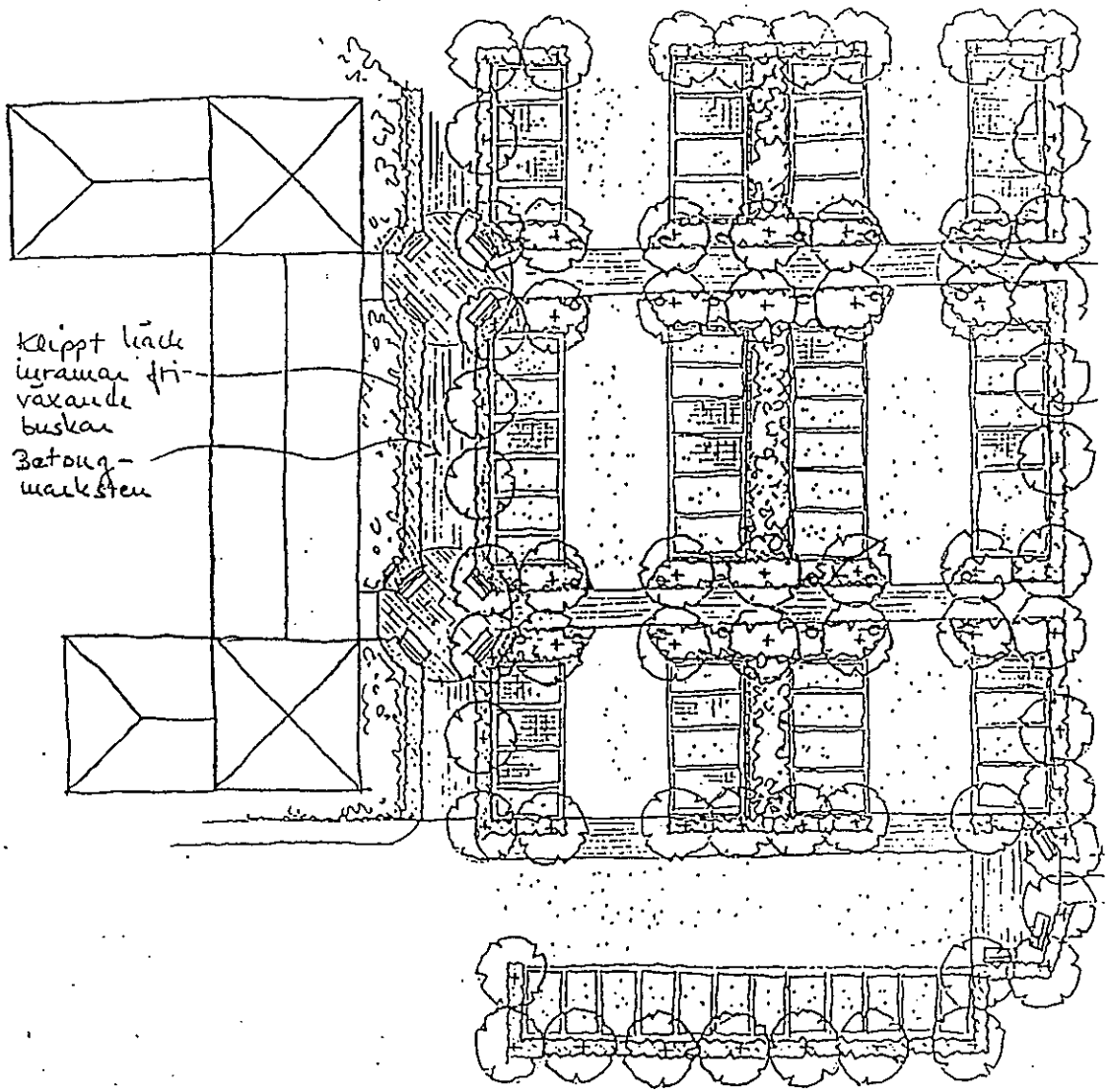


TIBBLE BRUNNA CENTER
 KUNGSÄNGEN
 UPPLANDS-BRO KOMMUN

TRAFIKUTREDNING 1992-02-12

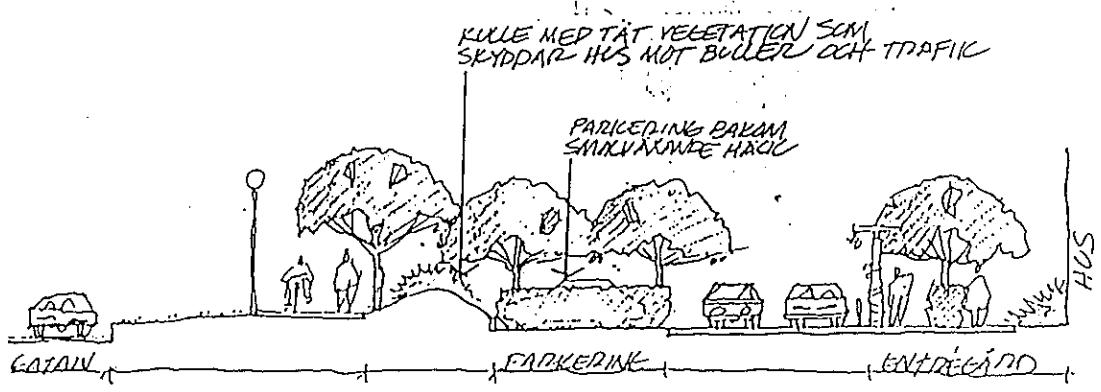
Beräknade trafikflöden år 2005
 för E 18, Granhammarsvägen och
 Drottningvägen.

FFNS Plangrupp



Klippt läde
isramar fri-
växande
buskar
Betong-
marksten

ETT PARKERINGSSOMRÅDE SOM INRAMAS
AV TRÄD OCH HÄCKAR, ARBETAR MED
VARIERANDE MARKMATERIAL SAMT ...



KULE MED TÄT VEGETATION SOM
SKYDDAR HUS MOT BULLER OCH TRAFIK

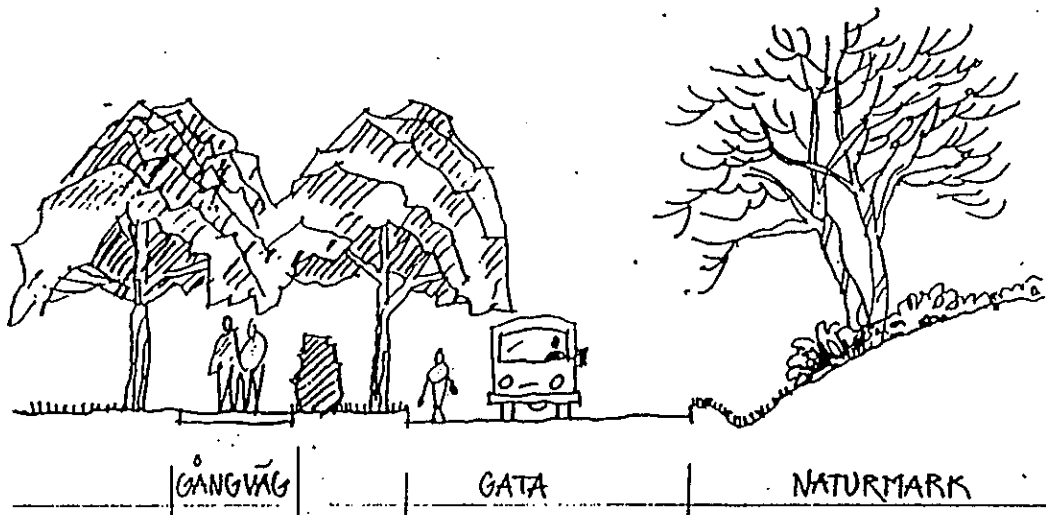
PARKERING BAKOM
SNICKVÄXANDE HÄCK

GÅNGVÄG PARKERING ENTRÉGÅNG HUS

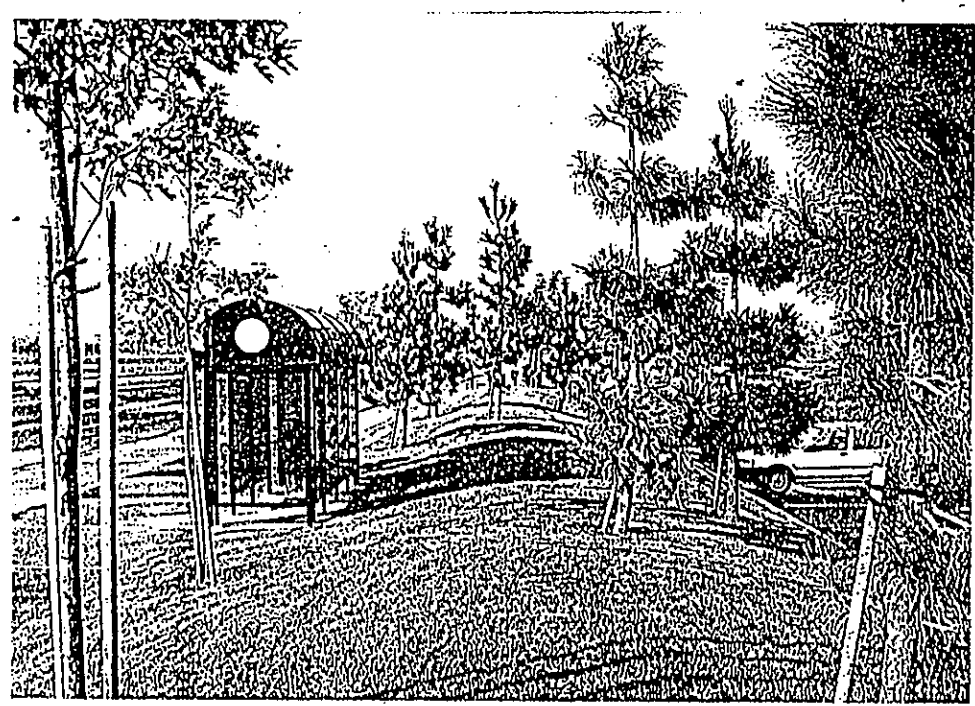
TEBRASSERING OCH UPPDELNING I
TYDLIGA FUNKTIONER OCH RUM SKAPAR
EN GOD MILJÖ

parkeringsmiljön

GATUSEKTION

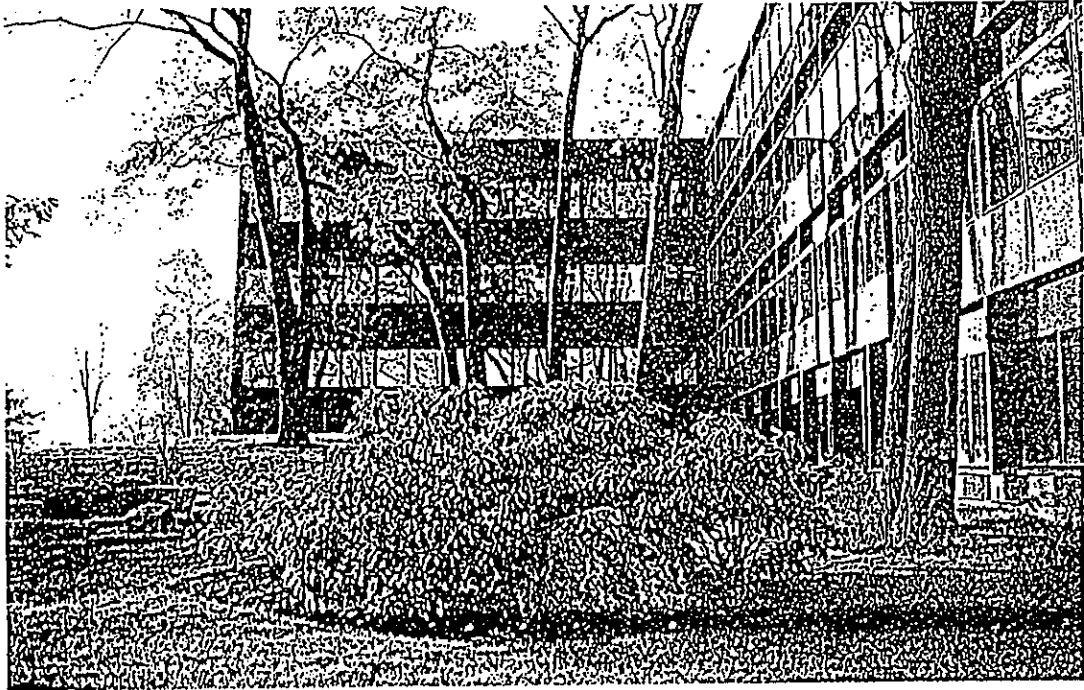


GATUMILJÖN KÄNLIKRAMAS MED TRÄD-
RADER AV T.EX HÄSTKASTANJ.
GÅNG OCH FORDONSMILJÖ ÅTSKILJES.

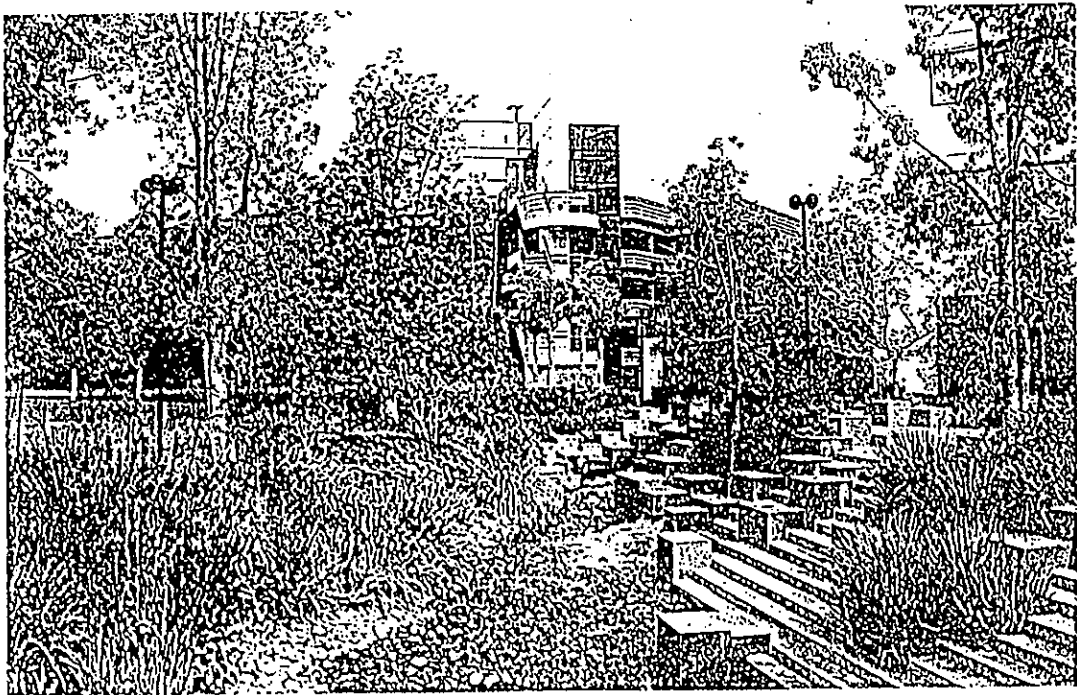


NÄRZONEN
FÅR EN MER VARIERAD UTFORMNING
MED TRÄDARTER SOM ÅTERFINNS
NATURLIGT INOM OMRÅDET, T.EX
RÖNN, TALL, BJÖRK etc.
PARKERINGSTOR GÖMS UNDAN BAKOM
LÄTTA MARKMODULERINGAR.

gatumiljön

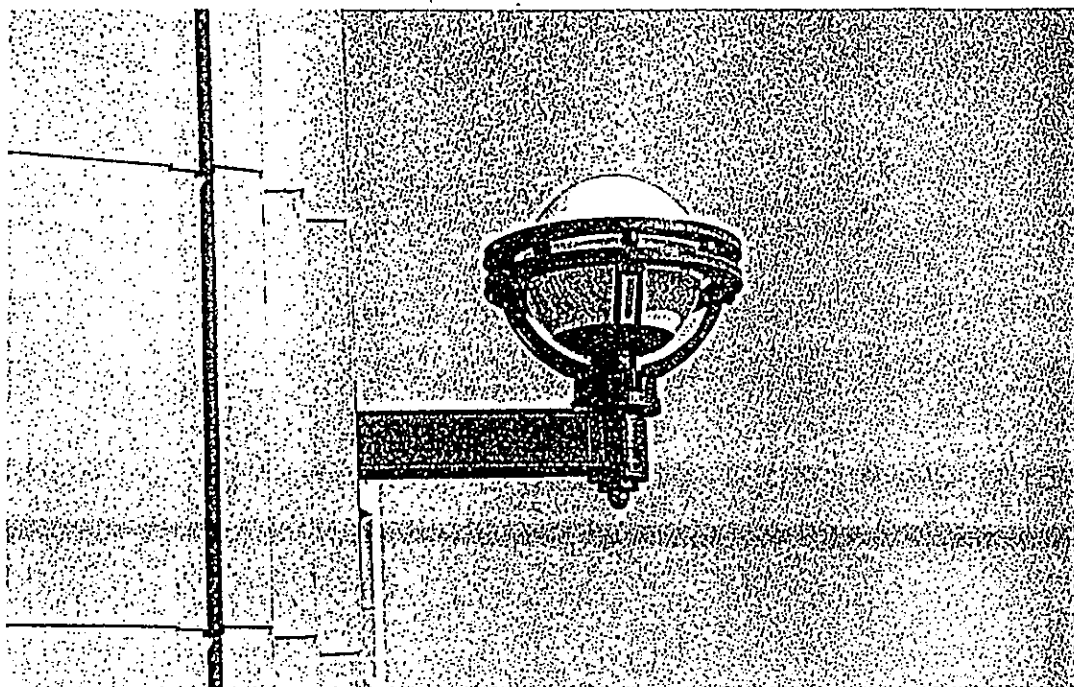


"NÄRMILJÖN" UTFORMAS MED HÄNSYN
TILL BEFINTLIG NATUR.
DETTA GER EN FÄRDIG MILJÖ FRÅN
BÖRJAN OCH EN GOD EKONOMI

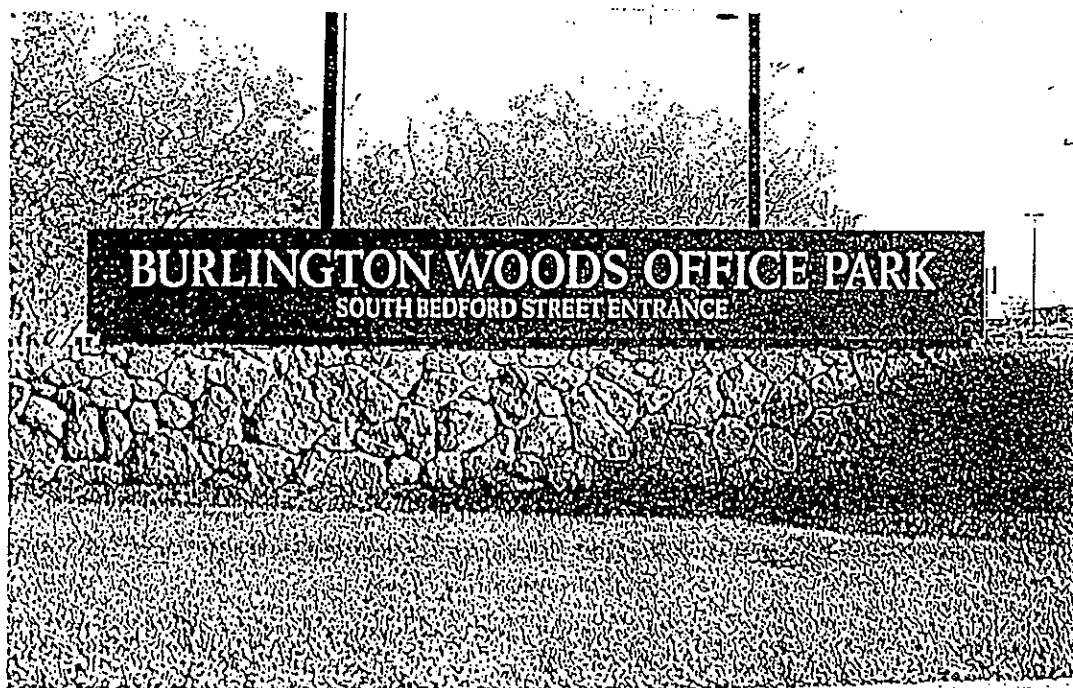


"MILJÖN NÄRMAST HUSEN KAN OCKSÅ FÅ
EN MER ORDNAD OCH GESTALTAD
KARAKTÄR.

närmiljön



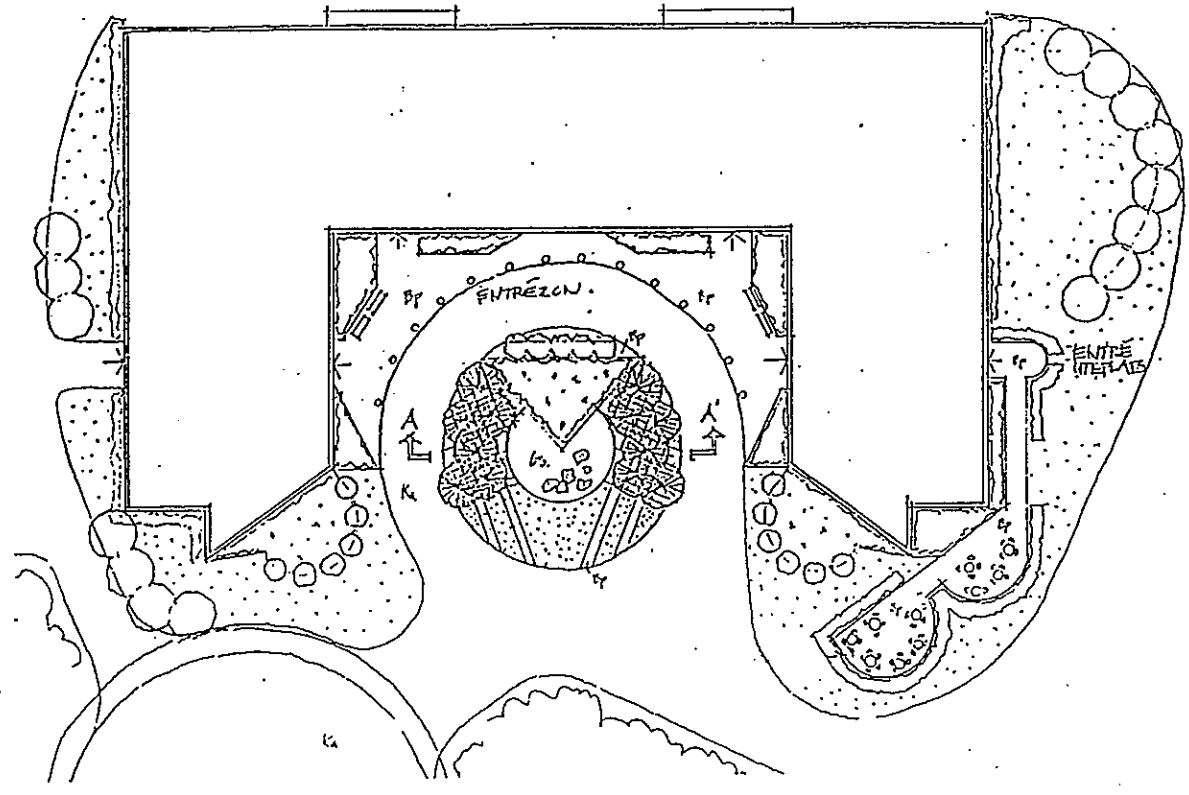
MEZUTVALDA ARMATURER SAMT...



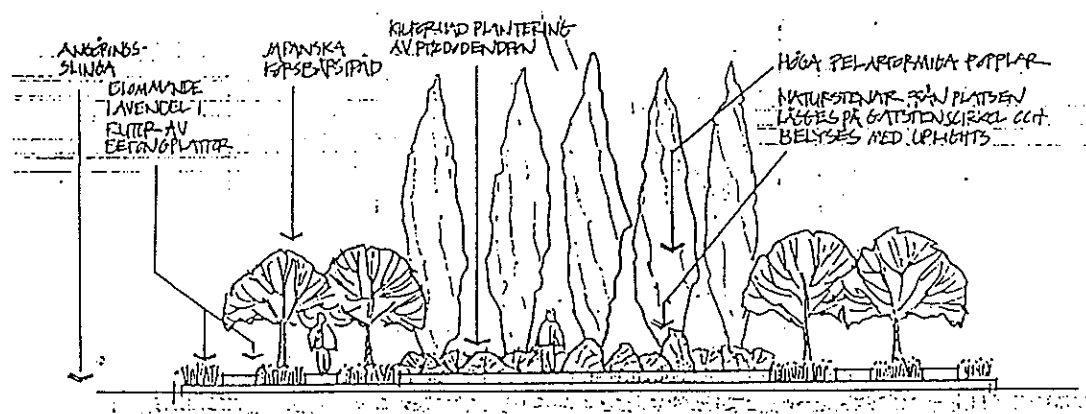
SKYLTA AV HÖG KVALITET SKAPAS
EN HELHET OCH HARMONI I OMRÅDET.
EN PROFESSIONELLT UTFÖRD ANNON-
SERING TOLKAS SOM ETT PROFESSIONELLT
FÖRETAG.

belysning o skyltar

ENTRÉN - DET FÖRSTA INTRYCKET



EN VÄLKOMNANDE ENTRÉ MED
OMSORGSFULLT VALD BELYSNING,
BELÄGGNINGAR, SOFFOR, POLLARE SAMT...



SEKTION A - A

ETT VARIERAT VAL AV VÄXTER SKAPAR
IDENTITET OCH SÄRART. BESÖKAREN
TAS OM HAND REDAN UTANFÖR Huset.

entré zonen