

Förslag till detaljplan för **område öster om Törnskogens villaområde Vaxmora**

Sollentuna kommun

PLANBESKRIVNING



SOLLENTUNA KOMMUN
Kommunledningskontoret

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- plankarta i skala 1:2 000 (A1) med bestämmelser, tillika grundkarta, och illustration
- denna planbeskrivning
- programsamrådsredogörelse
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- behovsbedömning enligt bilaga 4 i MKB-förordningen (2008-08-18)
- naturreservatet Södra Törnskogen-Förslag (2007-01-29)

PLANENS SYFTE

Planändringens syfte är att möjliggöra bostadbebyggelse samt skola.

PLANDATA

Planområdet är beläget i kommundelen Vaxmora, området Törnskogen.

Planområdet omfattar ca 8,8 ha och gränsar mot de tänkta gränserna för Törnskogens naturreservat i norr och i öst. I söder och väster avgränsas planområdet främst av befintlig bebyggelse i Törnskogen.

Planområdet utgörs av fastigheten Törnskogen 3:4 och delar av Törnskogen 3:6 som ägs av HSB Bostad AB. Planområdet utgörs även av Törnskogen 3:2 och 3:5 samt delar av Törnskogen 3:3 och 3:33 som ägs av Sollentuna kommun.

Planområdet omfattas idag av delar av Avstyckningsplan A51 från 1934, Byggnadsplan NR 22 från 1938, Detaljplan NR 189 från 1972 samt planlös mark.

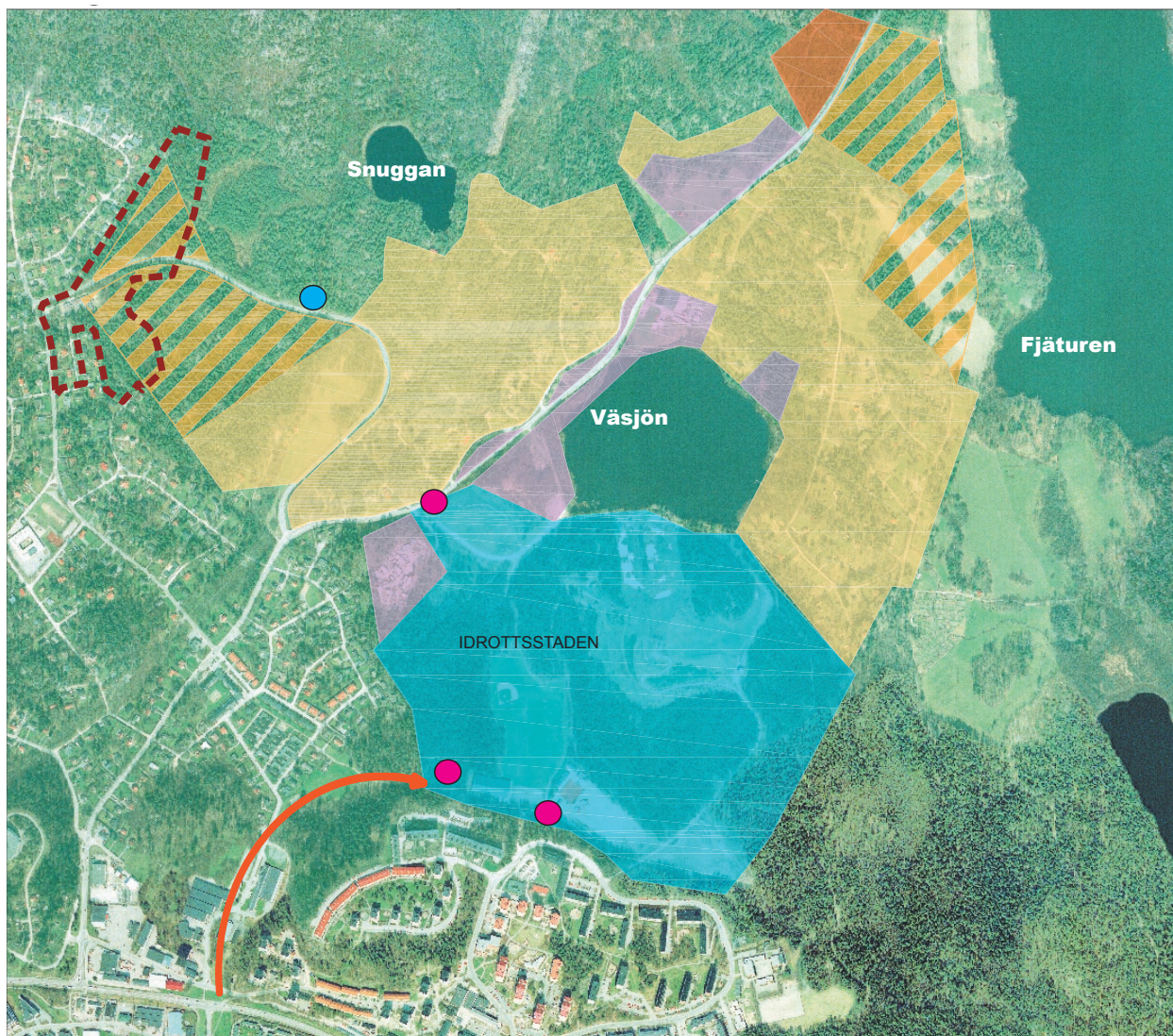


Illustration från program för detaljplan för utbyggnad av Väsjöområdet från år 2005. Dagens gränser för detaljplan för område öster om Törnskogens villaområde är inlagt med röstreckad markering. Det var då aktuellt med en varsam förtätning med hänsyn till natur och landskap av hela skogsområdet söder om Gustavsbergsleden.

BAKGRUND

Under våren år 2005 var program för detaljplan för utbyggnad av Väsjöområdet utsänd på samråd. Område öster om Törnskogens villaområde var då en del av detaljplan för Väsjöområdet. Det var då aktuellt med en varsam förtätning med hänsyn till natur och landskap av hela skogsområdet söder om Gustavsbergsleden, se illustration ovan.

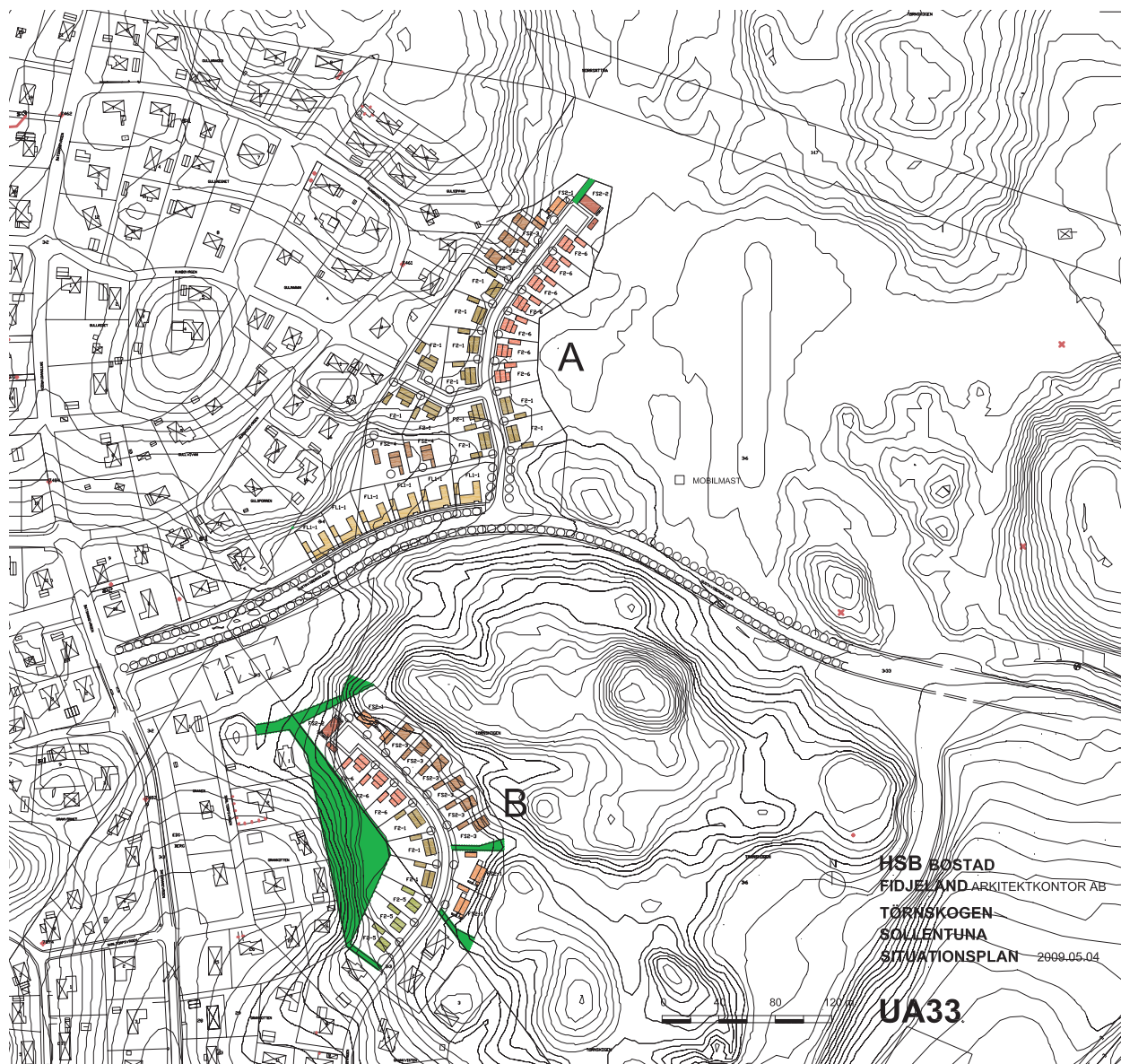
Dnr 2007/746 KS 203
2009-06-02



Illustration från detaljplan för utbyggnad av Väsjöområdet från år 2006. I planen föreslås två kompletterande bebyggelsezoner som anslöt till befintligt bebyggelse. Den framtida bebyggelsen anpassades till befintlig bebyggelseskala.

Under hösten år 2006 var detaljplan för utbyggnad av Väsjöområdet utsänd på samråd. Planen har skiljts från resten av Väsjöplanen i och med beslutet att bevara stora naturvärden invid Snuggtaskeberget söder om Gustavsbergsleden. I planen föreslogs två bebyggelsezoner som anslöt till befintligt bebyggelse. Den framtida bebyggelsen anpassades till befintlig bebyggelseskala, se illustration ovan.

Under våren 2009 var detaljplan för område öster om Törnskogens villaområde utsänt på utställning. Förslaget ansågs inte ta tillräcklig hänsyn till främst miljö- och trafikfrågor varför utställningsskedet görs om.

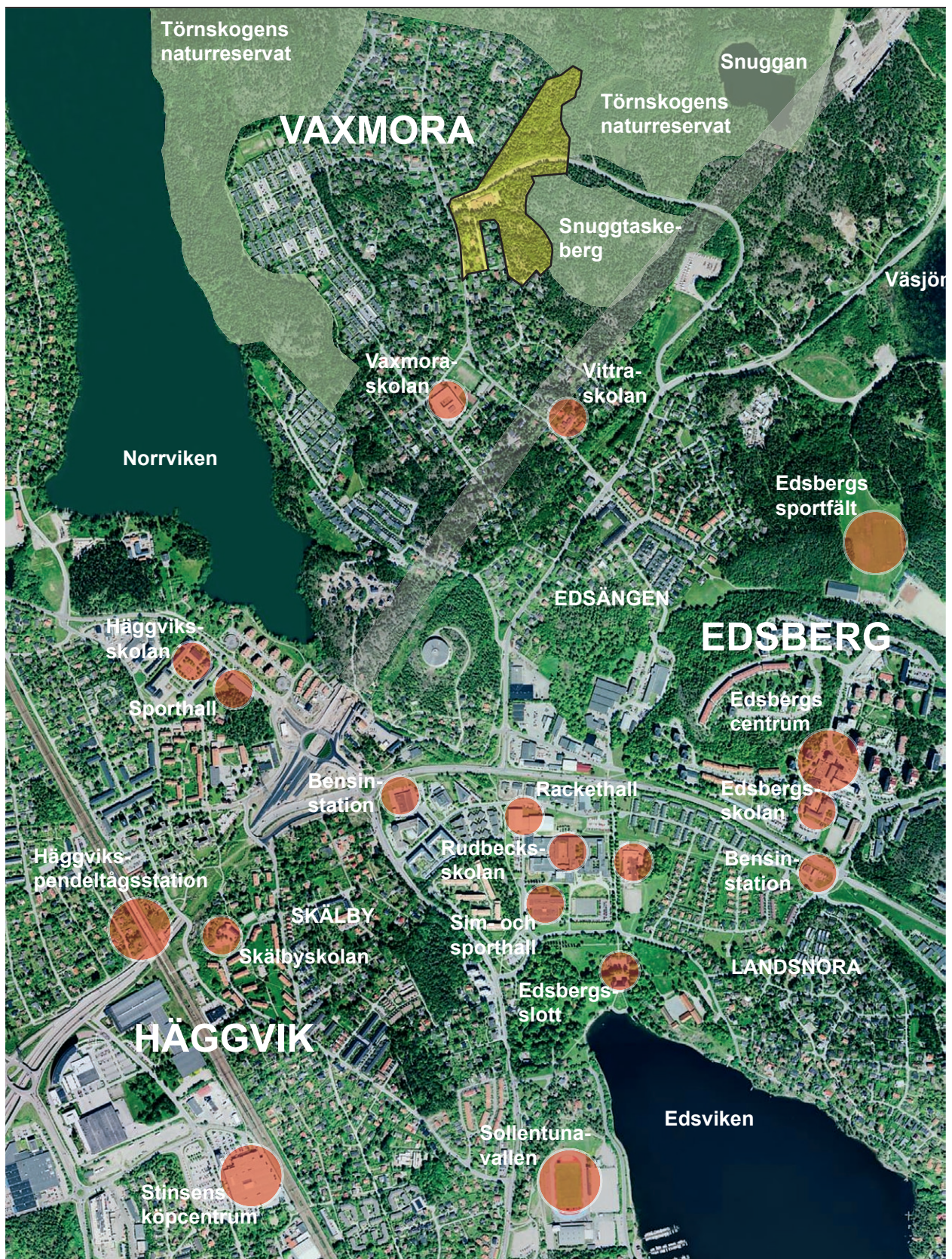


Möjlig situationsplan över dagens planområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Norr om planområdet ligger det blivande naturreservatet Törnskogen. Öster om planområdet ligger ett skogsområde samt Snuggtaskeberget samt Törnskogsmossen. Området planeras ingå i det blivande naturreservatet Törnskogen. Sedan kommunfullmäktige antog den första översiktsplanen 1988 har det funnits ett mycket tydligt mål att kommunens tre stora skogsområden ska bevaras och också utvecklas med olika karaktärer. Törnskogen är ett av dessa skogsområden som ska behålla sin, för dessa trakter, unika vildmarkskaraktär genom att göras till kommunalt naturreservat.



Översiktsbild

Dnr 2007/746 KS 203
2009-06-02

Naturen består främst av barrskogar och våtmarker. På höjderna växer en gles tallskog med gamla vridna tallar och marken täckt av lavar. Höjdskillnaderna i omgivande skogsområde är på sina håll dramatiska med goda utblickar över skogslandskapet och Norrviken. I sluttningar är granskogen vanligast och i sänkor finns olika våtmarker. Törnskogsmossen är det enda mossekomplexet i kommunen. Mossens hydrologi är viktig för att bevara karaktären av den näringsfattiga sjön Snuggan som ligger intill Törnskogsmossen.

Enligt förslaget till skötselplan för Törnskogens naturreservat (2007-01-29) ska karaktären och värdena i våtmarkerna restaureras och bevaras. Mossekomplexet i Törnskogen består av Norra Törnskogsmossen, Stora Törnskogsmossen och Södra Törnskogsmossen. Delar av mossarna håller idag på att växa igen på grund av tidigare utdikning. En restaurering krävas för att bevara den speciella flora och fauna som är typisk för mossar. Mossekomplexet i Törnskogen är det enda i sitt slag i Sollentuna. Mossekomplexet avvattnas idag åt 4 olika håll. En restaurering och höjning av vattennivån kommer styra huvudflödet ut från mossekomplexet mot sjön Snuggan. Detta gynnar naturvärdena i mossen och i Snuggan.

Ett av dagens utlopp går mot sydväst genom detaljplaneområdet samt ett alkärr och vidare under Gustavsbergsleden. Detta utlopp har sänkt nivån i södra Törnskogsmossen och utloppet ska stängas i samband med att området intill Gustavsbergsleden bebyggs. Nivån på Södra Törnskogsmossen kommer då att stiga några decimeter. Vid genomförandet av detaljplanen får mossens hydrologi inte dräneras i ledningsgravar eller liknande. Dagvatten från detaljplaneområdet får ej ledas ut i mossen.

Marken inom planområdet utgörs i söder främst av bergig barrskogsmark och i norr av småkuperad blandskogsmark.

Bebyggelseområden

Söder och väster om planområdet består marken främst med villor. Denna mark började byggas på 1930- talet. På 1960- talet fick området kommunalt vatten och avlopp och en förtätning, främst genom avstyckning av tomter, påbörjades och fortgår än idag.

I västra delen av Törnskogen finns även två radhusområden från 1970-talet.

Som beskrivs under bakgrund ovan har planerna för området förändrats sedan programsamrådet. Detaljplan för område öster om Törnskogens villaområde skapar möjligheter att uppföra omkring 31 fristående villor norr om Gustavsbergsleden samt 19 fristående villor söder om Gustavsbergsleden.

I den norra delen av planområdet föreslås villor som placeras främst i anslutning till en ny återvändsgata. Bebyggelsen placeras mellan Södra Törnskogsmossen i öst, Stora Törnskogsmossen i norr och befintlig bebyggelse i väst. Längst i norr skapas en grön kil för att öka tillgängligheten till skogen. De föreslagna villornas största byggnadsarea i m² ovan mark är 180 m² vid envåningsbyggnad och 120 m² vid tvåvåningsbyggnad. Högsta antal våningar är två

Dnr 2007/746 KS 203
2009-06-02

inklusive vinds- och suterrängvåning. Minsta tomtstorlek i m² är 350 m², högst 60% av markytan får bebyggas. Huvudbyggnad får placeras minst 1,5 meter från gräns mot gatan.

I den södra delen av planområdet placeras föreslagen bebyggelse i en förlängning av Törnskogsvägen. Mellan föreslagen bebyggelse och befintligt bostadsområde sparas naturmark. I bebyggelsen skapas även gröna kilar för att öka tillgängligheten till skogen. De föreslagna bostadshusens största byggnadsarea i m² ovan mark är 180 m² vid envåningsbyggnad och 120 m² vid tvåvåningsbyggnad. Minsta tomtstorlek i m² är 350 m², högst 60% av markytan får bebyggas. Huvudbyggnad får placeras minst 1,5 meter från gräns mot gatan. Gällande de västra husen är högsta antal våningar är två inklusive vinds- och suterrängvåning. Husen i öster är högsta antal våningar två exklusive suterrängvåning.

Planen ger möjligheter att förtäta kvarteret mellan Båtsmansvägen och Skältorpsvägen. Området är belastat med ledningar. Minsta tomtstorlek är här 600 m².

Befintlig förskola finns kvar.

Gator och trafik

Enligt utförd behovsbedömning kommer den nya bostadsbebyggelsen att innebära en viss trafikökning i området. Den ökande trafiken i kombination med existerande trafik förväntas dock inte generera bullernivåer över 55 dB (A) i anslutning till såväl befintlig som ny bebyggelse.

Trafikutredning gällande Törnskogsvägen och dess förlängning är gjord. Sträckan som utretts är Törnskogsvägen från Törnbergsvägen och ca 170m norr ut. Kontroll av lutning (gatans profil) och gatu-bredd har gjorts.

Lutning: Gatan har två kortare sträckor om ca 40-50 m vardera som når en lutning av 12%. För en gata av den här trafikklassen, lokalgata med gles trafik enligt VGU är maxlutningen 12%. Dock faller den in inom begreppet låg standard. Ingen åtgärd av lutningen föreslås

Bredd: Den uppmätta vägbredden är på vissa sektioner av gatan endast 4,0m.

Förslag till åtgärd: Inom vägområdet som idag varierar mellan 6,5-7,5m finns möjlighet till en breddökning till 5,0m (4,95) som är min bredd för möte mellan lastbil/personbil

Utbyggnad av detaljplan: Den planerade detaljplanen medger en utbyggnad av 19 fastigheter i förlängningen av Törnskogsvägen. Den trafikökningen medger inte någon standardhöjning av vägen, förutom den föreslagna breddökningen.

Trafik under byggnadstiden: Trafik får endast ske vardagar dagtid mellan kl 0700-1800 under ca 1 års utbyggnadstid. Trafiken är temporär och föranleder inte till att någon provisorisk väg från annat håll byggs.

Av största vikt är att syn av befintlig väg utförs innan arbetena påbörjas. Vägen skall kunna återställas av entreprenören till befintligt skick när byggnadsarbetena är färdigställda. En osäkerhet finns här om vägens bärlast

Risker

Enligt utförd behovsbedömning innebär den nya utfarten från bostadsområdet till Gustavsbergsleden ökad risk för olyckor mellan bilister, gångtrafikanter och cyklister. Det är viktigt att vägkorsningen utformas på ett sätt som underlättar för cyklister och gående framför bilisterna. Gång- och cykelvägar skall prioriteras och utformas så att förbindelsen mellan bostäder och lokala målpunkter främjas.

MILJÖ

Behovsbedömning

Den nya bebyggelsen förväntas inte innebära någon betydande negativ miljöpåverkan för såväl människor som miljö inom och utom planområdet då den sker på mindre viktig mark. Programförslaget innebär ökade möjligheter till hälsosamma livsmiljöer i enlighet med kommunplanens intentioner. Den nya bebyggelsen förväntas smälta in med befintlig bostadsbebyggelse och fullföljer den tradition av kompletteringsbebyggelse som präglar området sedan tidigare. Social service i form av barnomsorg och handel kan komma att få ett ökat underlag då befolkningen växer.

Programförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan under förutsättning att hänsyn tas till Törnskogens värdefulla växtlighet, skogens ekosystem och den biologiska mångfalden samt att åtgärder vidtas för att begränsa negativa hälsoeffekter på grund av radon. Vidare bör bebyggelsen utformas så att material- och energiflödena minimeras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar för VA, dagvatten, el och tele finns i området. Den nya bebyggelsen ska ansluta till befintliga nät.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planprogrammet har upprättats av Reflex Arkitekter AB genom Daniel Blomfeldt och Anders Nordlund. Kommunens representant har varit Radmila Kovacevic.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet bedrivs med tillämpning av normalt planförfarande.

TIDPLAN

2:a kvartalet 2009	Utställning av detaljplanen
3:a kvartalet 2009	Antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum som planen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

HUVUDMANNASKAP

Fastighetsägaren svarar för alla förändringar inom den egna fastigheten.

Kommunen är huvudman inom allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet berör fastigheterna Törnskogen 3:4 och 3:6 som ägs av HSB Bostad AB, samt 3:2, 3:3, 3:33, 3:4, och 3:5 som ägs av Sollentuna kommun.

En del av gällande Avstyckningsplan A51, Byggnadsplan NR 22 samt Detaljplan NR 189 upphävs i och med att planen vinner laga kraft.

Detaljplanen medför att en del allmän platsmark inom Törnskogen 3:2 samt 3:3 överförs till kvartersmark.

GÄLLANDE BESTÄMMELSER

Detaljplanen ersätter delar av gällande byggnadsplan 0163-NR 22 samt avstyckningsplan A51.

AVTAL

För genomförande av detaljplanen fordras att överenskommelse med kommunen om markförvärv kommer till stånd.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för kostnader som uppstår i samband med genomförandet av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för VA, el och tele finns i området. Den nya bebyggelsen ska anslutas till befintliga stråk.

UTREDNINGAR

En geoteknisk undersökning ska genomföras. Detta främst då förhållandena mellan berggrund och vattenflöden behöver utredas.

Daniel Blomfeldt

Anders Nordlund