

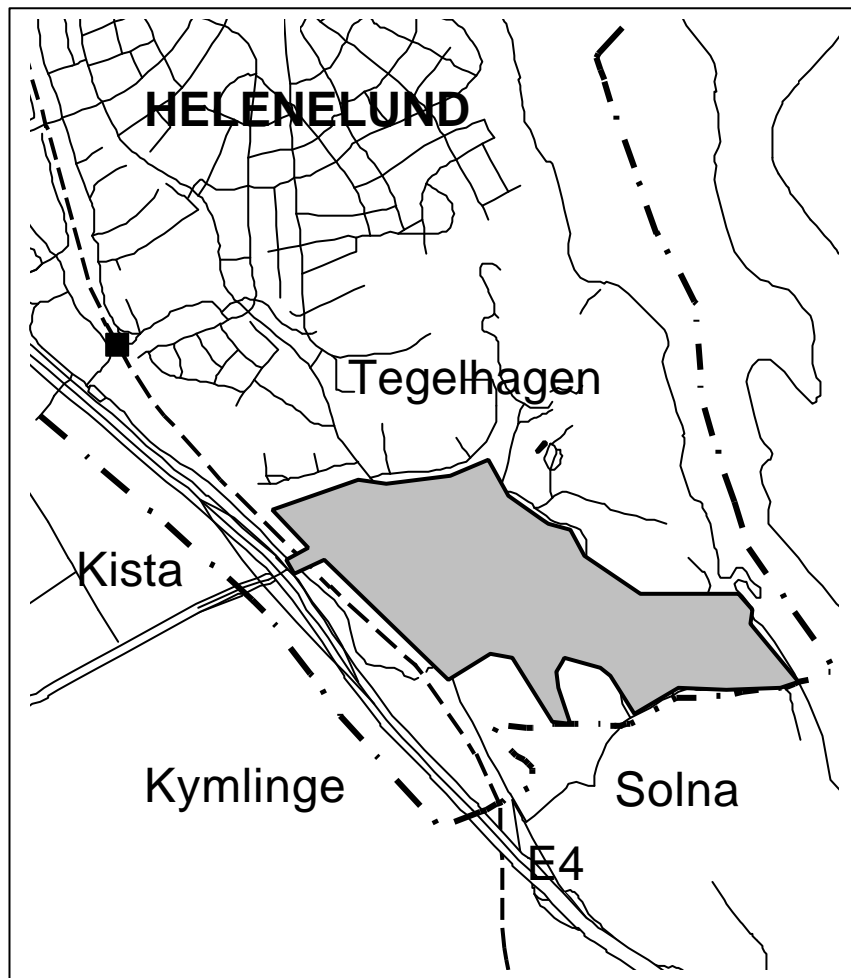
D-097-01

Dnr.1997.1056 SBK.202

Detaljplan för **MARGRETEBORG** **Helenelund**

Sollentuna kommun

Stadsbyggnadskontoret 2000-01-17



SOLLENTUNA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET



Detaljplan för del av Margreteborg, Helenelund, D-097-01

HANDLINGAR	2
PLANENS SYFTE.....	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktliga planer, program	4
Detaljplaner	5
Övriga beslut	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Natur	5
Rekreation	6
Bebyggelseområden (boende, verksamheter, skola, service)	6
Kvarteren.....	8
Det centrala parkstråket	8
Gator och trafik	9
Begravningsplats	10
Kulturområden.....	10
Det sociala rummet	11
Störningar och risker.....	12
Teknisk försörjning.....	12
Administrativa frågor	13

Detaljplan för del av Margreteborg, Helenelund, D-097-01

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:2000

Bestämmelser samt planens syfte med gestaltungsprinciper på särskilt blad

Denna beskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse daterad 2000-02-15

Illustrationer

Fastighetsförteckning

Dessutom finns följande handlingar tillgängliga:

- Förslag till fördjupad översiktsplan för Margreteborg, november 1995, samt samrådsredogörelse till denna.
- Preliminär miljökonsekvensbedömning (MKB).
- Lokalisering av bebyggelse, prioriteringar och motiv, Sollentuna parker, maj 1997.
- Margreteborg, Disposition av natur- och kulturreсурser
- Historik och kulturmiljövärdering inför margreteborgsexploateringen, Kultur och fritid, 1994.
- Trafikanalys, februari 1997, samt känslighetsanalys för trafiken på det övergripande vägnätet, april 1997.
- Översiktlig bullerstudie, Ingemanssons 1997-05-12.
- Översiktlig geoutredning och markundersökning, förhandsredovisning 1997-07-08.
- Befolkningsprognoser för Margreteborg, Inregia, augusti 1997.
- Krav på byggnader och installationer, förslag till tekniklösning, IDE Konsult AB, 1997-09-26
- Översiktlig VA-utredning för konventionellt system, delrapport 1998-01-12, MarkTema AB.
- Forstudie för regn- och spildevandshåndtering, Gruppen för by- og- landskapsplanlægning aps, 1997-12-01.
- Landskapsinventering och utredning om Rådan, Sture Koinberg AB Landskapsarkitekter LAR, 1997-12-04.
- Anslutning av Sollentunavägen mot Kista trafikplats, Tyréns Infrakonsult AB, 1998-05-05
- Kompletterande MKB 1998-02-04
- Samhällsbyggnadsnämndens beslut 1998-03-03, §33.
- Utredningsrapport från Arkeologikonsult 1998:2

PLANENS SYFTE

De bärande idéerna för Margreteborg är att

- skapa en levande social miljö,
- följa trädgårdsstadens principer,
- bygga upp stadsdelen kring ett centralt park- och landskapsrum,
- anpassa stadsdelen till områdets kulturvärden, Nationalstadsparken och regionens gröna kilar
- kretsloppsanpassa stadsdelen
- skapa förutsättningar för ett lågt bilbehov och för en god kollektivtrafik,
- blanda arbetsplatser och bostäder, samt utnyttja Margreteborgs strategiska läge i regionen.

Planens syfte ur gestaltningssynpunkt redovisas tillsammans med planbestämmelserna.

Kommunstyrelsen har dessutom gjort följande uttalande:

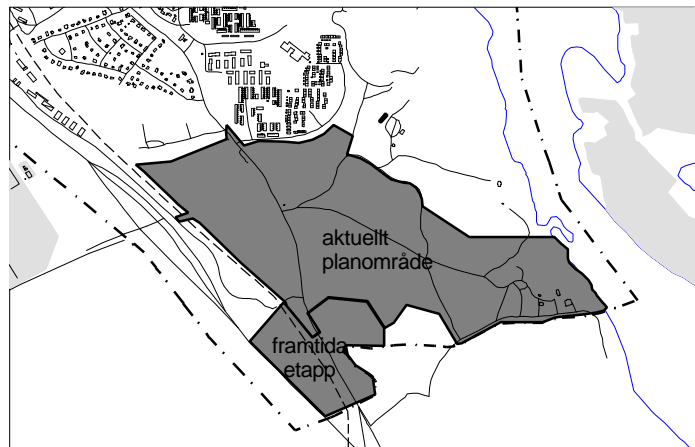
”Kommunstyrelsen vill särskilt framhålla att den politiska ambitionen med Margreteborg är att försöka skapa en tilltalande bebyggelse som är anpassad till omgivande befintlig bebyggelse och som är i balans med naturen och friluftslivet. Vi vill därför att trädgårdsstadens principer skall vara vägledande när det gäller omfattning och kvalitet. Trädgårdsstadens kvaliteter är för oss den måttfulla skalan i helheten och i den enskilda byggnadskroppens volymer och proportioner. Där inryms trivsamma trädgårdar och tydliga gaturum med ett rikt innehåll som ger förutsättningar för ett mångsidigt socialt liv. En långtgående integration av bostäder, arbetsplatser och service är också eftersträvarvärt.

Andra centrala kvalitéer som efterfrågas och skall tillgodoses är grönska och vattenkontakt. I Margreteborg är därför värnandet om en fri strandzon och förstärkta stråk ut mot grönkilarna av stor vikt för oss att säkerställa i den fortsatta planeringen. Likaså bör befintliga träd hanteras varsamt och endast tas bort på de ställen det är oundgängligen nödvändigt. Vi vill också verka för och stödja ett resurssnålt och naturanpassat byggande. Vi vill verka för ett långtgående kretsloppstänkande med dess krav på miljöhänsyn, ekoteknik och förändrade livsstilar.....”

PLANDATA

Planområdet sträcker sig från europaväg 4 i väster till Edsviken i öster och från gränsen mot Solna stad och Solna Polishögskola i söder till ängarna söder om Tegelhagen i norr. Området omfattar knappt 80 Ha. Huvuddelen av marken ägs av kommunen. Området närmast söder om begravningsplatsen ägs av Sollentuna församling. Fastighets AB Storheden äger Herrgården 1 som delvis ingår i planområdet. Fastigheten Helenelund 7:12, som också omfattas av planen, upplåts med tomträtt.

Nedanstående skiss visar övergripande avgränsningen av planområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer, program

Huvuddelen av det område, som benämns Margreteborg, förvärvades av kommunen från staten 1989. Vissa delar av området anges i kommunplanen från 1988 som möjliga utbyggnadsområden för bostäder och arbetsplatser, medan andra delar anges som viktiga att bevara. I det program för en fördjupning av översiktsplanen för Margreteborg, som senare togs fram och resulterade i ett samråd under 1993, föreslogs bebyggelse på delar av de, enligt kommunplanen, bevarandevärda ytorna. I regionplanen anges Margreteborg som ett lämpligt utvecklingsområde.

Förslaget till program betonade behovet av en långsiktigt bärkraftig utveckling, en god kollektivtrafikförsörjning, en gestaltning av bebyggelsen med den nordiska småstaden som förebild och förbättrade samband inom regiondelen.

Under perioden november 1995 till mars 1996 bedrevs samråd kring ett förslag till fördjupning av Kommunplanen för Margreteborg. En samrådsredogörelse upprättades och behandlades av kommunstyrelsen 1996-08-15, §155. Vid samma tillfälle beslutade kommunstyrelsen bl a att uppdraga åt samhällsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplaner för huvuddelen av Margreteborg. De strategiska delarna av förslaget till fördjupad översiktsplan för Margreteborg har inarbetats i den nya kommunplanen. Förslaget till ny kommunplan var utställt för granskning under hösten 1997 med vilken föreliggande förslag till detaljplan är förenlig. Dock avviker planen från den 1988 antagna kommunplanen. De samråd som skett i arbetet med förslaget till fördjupad översiktsplan för Margreteborg bedöms innebära att plan- och bygglagens krav på programsamråd har uppfyllts.

Kommunfullmäktige i Sollentuna antog 1998-04-27 förslaget till ny kommunplan. I denna redovisas Margreteborg som ett utbyggnadsområde och de grundläggande kraven på området har angivits.

Detaljplaner

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 1996-11-19 direktiv för detaljplane-läggning av huvuddelen av Margreteborg.

För större delen av planområdet saknas detaljplan. Kvarteret Herrgården, vid Silverdals gård, omfattas av en särskild detaljplan som delvis påverkas av föreliggande förslag till detaljplan. Likaså påverkas delar av den detaljplan som omfattar Silverdals kyrkogård.

Övriga beslut

Utmed Edsviken råder strandskydd enligt naturvårdslagen.

Kommunfullmäktige godkände 1996-08-26, §99, ett avtal med SKANSKA/Windborne, som berör ca en fjärdedel av den planerade byggnadsvolymen i Margreteborg. Avtalet syftar till att skapa en internationell forskningspark (SESP) i Margreteborg.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Sett utifrån de biologiska förutsättningarna är Margreteborg och Tegelhagen en fortsättning på Nationalstadsparkens struktur och kvaliteter. Nyckelområden för biologisk mångfald är landområdena, strandzonen och de våtmarksområden som fortfarande är intakta. Granskogsområdenas betydelse för biologisk mångfald bedöms vara mindre men inte oväsentliga. Kopplingen till Järva grönkil och Lindö/Rösjö grönkil bedöms, med de kunskaper som finns idag om spridningsbiologi och populationsdynamik, vara betydligt svagare än med Nationalstadsparken. För att upprätthålla den biologiska mångfalden inom stadsdelen är det nödvändigt att dalgången, det föreslagna parkstråket, restaureras.



Det centrala parkstråket.

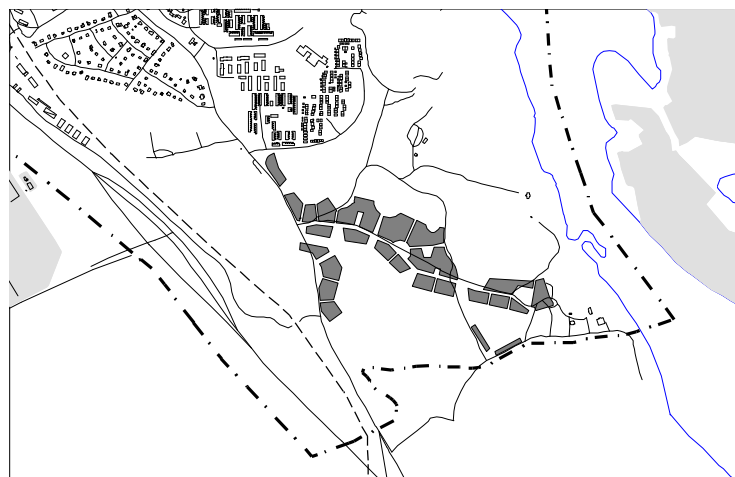
Rekreation

Strövområdena söder om Tegelhagen bedöms i första hand utnyttjas av närboende. På senare tid har tillgängligheten ökat till Ulriksdal och Nationalstadsparken från Margreteborgsområdet vilket i sin tur har medfört ökad gång- och cykeltrafik. Därför innehåller detaljplanen anvisningar för en stig utmed stranden mellan Kasbytorp och Rådan. Kasbytorp, som är beläget norr om planområdet, har förvärvats av kommunen, vilket bör innebära att strandzonen blir mer tillgänglig för allmänheten. Mellan Kasbytorp och Rådan finns dessutom möjlighet till naturbad. Således bedöms det inte föreligga någon konflikt mellan planutformningen och syftet med rådande strandskydd. Bryggan nedanför Rådan utgör Margreteborgs entré från vattnet och möjliggör för båtar att lägga till. Befintligt kolonilottsområde utmed Tegelhagsvägen föreslås befästas i detaljplanen.

Bebyggelseområden (boende, verksamheter, skola, service)

Totalt medger planförslaget cirka 55.000 m² byggnadsarea, exklusive Rådan. Huvuddelen av bebyggelsen får uppföras i högst två våningar. I de bullerstörda lägena i väster och i den södra kanten av det centrala parkrummet, där bebyggelsen kan få stöd av de höga kullarna i anslutning till kommungränsen, medges tre våningar. Detta innebär att sammanlagt cirka 120.000 m² bruttoarea ryms inom planområdet. Eftersom planbestämmelserna medger en relativt flexibel användning av kvartersmarken går det inte att entydigt säga hur bruttoarean fördelas mellan boende och verksamheter. Sannolikt kan ca 70.000 m² bruttoarea komma att utgöra bostäder vilket kan motsvara cirka 700 lägenheter. Med denna utgångspunkt har befolkningsprognoser utförts, som visar att med en jämn utbyggnad under 10 år kommer befolkningen att som mest uppgå till ca 1700 innevånare.

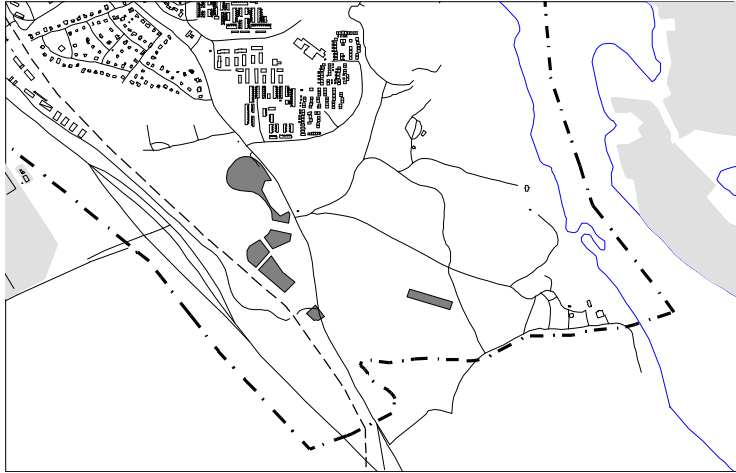
Med hänsyn framförallt till de bullerstörningar som området drabbas av från järnvägstrafik och biltrafik lokaliseras den övervägande delen av bostäderna till nedanstående delar av planområdet.



BESKRIVNING

2000-01-17 Dnr 1997.1056 SBK 202

Den övervägande delen av arbetsplatserna lokaliseras till nedanstående delar.



De geoutredningar och markundersökningar som har utförts visar att dalgången inom planområdet består av lera till ett djup om som mest över 6 meter. Detta innebär att det måste ske pålning vid grundläggningen av delar av den föreslagna bebyggelsen inom planområdet.

Huvuddelen av bebyggelsen är grupperad i en kvartersrad såväl norr som söder om den centrala alléplanterade gatan, Margreteborgsvägen. Den södra kvartersraden, som även gränsar mot det centrala parkstråket, ligger i huvudsak på de öppna gräsmarkerna, medan den norra kvartersraden ligger i den mot söder sluttande skogsmarken.

Söder om det centrala parkstråket ligger kvarter grupperade på sluttningarna till kullen vid Lillstugan.

Utmed den nya gatan, Rådanvägen, som placerats mot höjderna, vilka avgränsar planområdet i söder, ligger kvarter i huvudsak avsedda för verksamheter och publika aktiviteter. Eftersom dessa kvarter skuggas av terrängen är endast begränsade delar lämpliga för bostäder.

Margreteborg skall utformas utifrån trädgårdsstadens principer, vilket innebär:

- Lågskalig bebyggelse i 1-3 våningar.
- Alla hus har en egen trädgård med plats för odling.
- En stor gemensam park som centralpunkt - inte ett torg.
- En stadsstruktur efter den traditionella stadens principer med vackra sammanhållande gator inramade av hus och grönska (klippta häckar).
- Alla ytor är omhändertagna och gestaltade, de har en mening. Inga impediment finns.

Kvarteren

Trädgårdsstadens principer innebär för Margreteborg att huvuddelen av bebyggelsen uppförs i högst två våningar. I de västra delarna där bebyggelsen bildar front mot Sollentunavägen och järnvägen tillåts bebyggelsen vara tre våningar. Likaså tillåts tre våningar i verksamhetskvarteren söder om det centrala parkrummet där terrängen ger stöd för en högre bebyggelse.

Huvudbyggnaderna skall placeras i gräns mot gata oavsett om dessa är allmänna eller är belägna på kvartersmark, vilket skapar gårdar med samlad grönska, odlingar, samt mindre parkeringsytor och uthus. Endast undantagsvis bedöms det vara möjligt att behålla befintlig vegetation inom kvarteren.

I de kuperade delarna skall byggnaderna förses med socklar eller souterängvåningar för att ta upp höjdskillnader. Byggnader intill varandra får ha olika höjder. De får dessutom placeras såväl med gavel som med långsida mot gata. Tak på samtliga byggnader skall beläggas med lertegel eller röd falsad stålplåt, för att skapa en sammanhållen miljö. Planen medger varierade taklutningar. Brutna tak riskerar att strida mot bestämmelserna, men bör tillåtas i den utsträckning som de inte medför att trädgårdsstadens skala äventyras.

Det centrala parkstråket

Inom det centrala parkstråket återfinns områdets öppna friytor, såväl som områden för Margreteborgs vattenhantering. I enlighet med trädgårdsstadens principer är parkrummet Margreteborgs centrala stråk. Därför kan och skall de byggnader som har stor gemensam betydelse placeras i eller intill parkerna.

Bebyggelsens möte med parkstråket skall för att tydliggöra parken utgöras av "kajer". I den norra delen av parkstråket möter kajerna bäckar och dammar, vilket ytterligare bidrar till att definiera parken. I parkstråkets södra del möter kajerna gräsytor.

Parkstråket varierar i bredd och karaktär. I vissa delar utgörs parkstråket av större ytor för fri vistelse för att i andra delar endast utgöras av smala planterade stråk. I andra delar innehåller parkstråket vattenytor i form av bäckar, dammar och våtmark. Vattenytornas utbredning kommer att variera med vattentillgången. Det är därför viktigt att det inom parkstråket finns ytor som tål att ibland vara vattenfyllda och ibland torra. Där bäckarna och därmed parkstråket måste korsas skall detta ske med mindre broar för att manifesteras stråkets kontinuitet från Silverdal via Rådan ner till Edsviken.

I parkrummet öster om nya Sollentunavägen föreslås att en fullstor gräsplan för fotbollsspel anläggs. För att upprätthålla parkkvaliteterna får planen inte inhägnas. Fotbollsplanen nås av servicefordon över parkmarken. Parkeringsutrymme för bilburna spelare och besökare är avsatt norr om Sollentunavägens nya läge på särskild kvartersmark. Denna parkering är tänkt att

kunna utnyttjas av besökare till begravningsplatsen. Öster om bollplanen bör vattenstråket inledas med en damm. Vid dammen föreslås en byggrätt för ett "Vattenhus" som dels kan ha en funktion för vattenreningen och bidra till att åskådliggöra vattenhanteringen inom Margreteborg, dels användas för olika publika aktiviteter. Tillfarten till byggnaden får ske över gång- och cykelvägen den korta sträckan fram till kvarteret. Det är tänkt att besökande som kommer med bil skall parkera på gatorna.

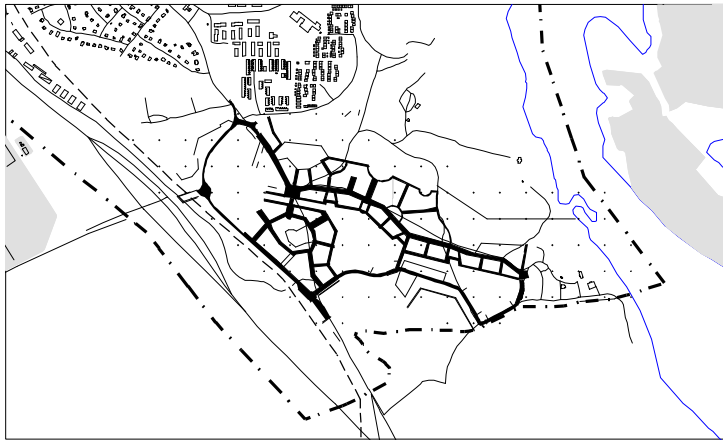
Gator och trafik

I trädgårdsstaden är gatunätets och gatornas utformning av stor betydelse. För att skapa en så störningsfri miljö som möjligt inom Margreteborg (och Tegelhagen) är det viktigt att föra genomfartstrafiken vid sidan av området och ut på motorvägen, E4. Därför bygger planförslaget på att Sollentunavägen flyttas väster ut till ett läge intill järnvägen. Eftersom det är önskvärt med en anslutning till motorvägen krävs att Sollentunavägen i det nya läget lyfts så högt att det går att komma över järnvägen fram till Silverdals trafikplats. Den nya Sollentunavägens högsta punkt kommer sålunda att utgöra entré till såväl södra Sollentuna som Margreteborg. För att manifesteras denna punkt bör den utformas som cirkulationsplats från vilken det går att få en utblick över den nya bebyggelsen och det centrala parkstråket. Detta innebär att entrén även kommer att utgöra fond för stråket, vilket ställer krav på fondens utformning.

Den genomgående gång- och cykelvägen till Solna skall flyttas till ett läge huvudsakligen parallellt med den nya sträckningen av Sollentunavägen. Strax söder om begravningsplatsen ska gång- och cykelvägen passera Sollentunavägen under en viadukt. Från denna punkt skall det vara möjligt att nå bron över järnvägen för en framtida fortsättning mot Kymlinge, Kista och Kistagången.

Detaljplanen anger gatusektioner som medger busstrafik i alternativa sträckningar inom Margreteborg. För att uppnå en hög tillgänglighet till kollektiva färdmedel är det viktigt att busstrafiken inte enbart passerar området på Sollentunavägen, utan ges sträckningar genom området som medför en hög tillgänglighet för boende och verksamma. Busshållplatserna skall placeras vid ordinarie kantstenssträckning dvs några bussfickor får inte förekomma.

Detaljplanen anger flera anslutningar från Sollentunavägen till Margreteborg. På detta sätt kan trafikmängderna på gatorna inom området hållas nere, vilket resulterar i en miljö som medger bostäder utmed dessa. Därför bedöms det inte vara nödvändigt med separata cykelvägar utmed gatorna inom Margreteborg.



För att gaturummen ska få trädgårdsstadens kvaliteter anger detaljplanen principsektioner för de olika gaturummens utformning. För att uppnå kvaliteterna bör kantstensparkering inte dominera. För att stärka gaturummen skall dessa omgärdas av häckar och staket. Därför får öppningarna för infarter till bostadskvarteren ej vara bredare än 3,5 meter.

För arbetsplatser bedöms det fordras 20 bilplatser per 1000 m² bruttoarea medan det för bostäder bedöms fordras 1,2 bilplatser, inklusive besöksparkeering.

Gatornas lutningar inom området ger en god tillgänglighet, för rörelsehindrade, till kvarteren. Däremot kan terrängen försvåra tillgängligheten inom vissa kvarter.

Begravningsplats

Silverdals begravningsplats sträcker sig i planen utmed järnvägen fram till Sollentunavägens nya sträckning. Detta medger en utökning av den befintliga minneslunden.

Kulturområden

Inom eller i anslutning till planområdet finns de värdefulla kulturmiljöerna Silverdal, Rådan och Tegelhagens gård. Silverdal var ursprungligen ett torp från början av 1700-talet vilket tidvis fungerat som krog och plats för Sollentuna härads sommaring. Huvudbyggnaden med stomme från 1700-talet ingår nu i ett modernt kontorskomplex. En smedja, troligen från ca år 1800, är bevarad men ligger inte på sin ursprungliga plats. Detaljplanen förutsätter att den flyttas cirka 40 meter.

Rådan är känt från 1500-talet och har tidigare legat under Ulriksdals slott. Med rättarbostad från 1600-talet och herrgård från 1700-talets mitt hör Rådan både historiskt och fysiskt ihop med den i söder anslutande Nationalstadsparken. Dessa får behållas som bostäder utan tillbyggnadsmöjligheter, men kan även användas för kontorsändamål. Till Rådan hör även ett unikt internatskolehus ritat av Axel Kumlien 1890. Detaljplanen medger att det ursprungliga skolhuset används för publika ändamål, kontorsändamål eller

bostadsändamål, men inte några nya byggrätter. Avsikten är att byggnaden skall behålla sina ursprungliga kvaliteter. Marken mellan byggnaden och Edsvikens strand skall utgöra parkmark och därmed vara allmänt tillgänglig.

På höjden nordväst om Rådans bostadshus finns ett par ekonomibygnader kvar. Där har emellertid legat ett flertal ekonomibygnader och stathus. Den västra delen av detta område avsätts i detaljplanen som kulturbruk. Inom kulturbruket medges en komplettering med en byggnad som kan innehålla ett växthus mellan ladugård och loge. I övrigt föreslås att höjden varsamt kompletteras med bostadshus insprängda i parkmark. För dessa byggnader innehåller planen detaljerade bestämmelser i avsikt att säkra och utveckla de kulturhistoriska värdena. Det gamla magasinet högst upp på kullen ligger inom parkmarken och nås över denna.

Tegelhagen var ursprungligen ett torp från 1600-talet men byggdes i slutet av 1800-talet ut med en slottsliknande villa. Idag är arrendatorbostad, magasin, två mindre uthus samt delar av slottsparken bevarade. Dessa byggnader ingår inte i detaljplanen. Däremot föreslås att en byggnad för en fördelningsstation placeras väster om magasinet, där det tidigare har legat en ekonomibygnad. Fördelningsstationen skall i skala och utformning ansluta till magasinet.

Utöver den gränssten av grå granit som står intill Sollentunavägen i planområdets södra del, finns inga kända fornlämningar. Det kan emellertid finnas fler fornlämningar.

Det sociala rummet

Enligt förslaget till fördjupad översiktsplan för Margreteborg, vilket har varit föremål för samråd, ska området utformas för att erbjuda rika kontakter mellan boende och arbetande. För att bidra till att detta uppnås medger planen att bostäder, skola, omsorg, butiker, serveringar, konferensanläggningar, m m integreras i huvuddelen av kvarteren. Tanken är att skollokaler inte samlas i ett avgränsat område utan fördelas på ett antal enheter i den övriga bebyggelsen. Skolans gemensamma funktioner bör samlas till en byggnad i parkstråket. Detaljplanen reglerar inte huvudmannaskapet för skolan.

Området med odlingslotter sydost om Tegelhagsvägen har tagits med, och avgränsats i detaljplanen, så att fler odlingslotter kan rymmas. Odlingslotterna bidrar redan i dag till ökade kontakter mellan människor. Planen medger att en mindre gemensam byggnad uppförs inom området.

För skötsel och förvaltning av mark, byggnader och anläggningar kommer det att behöva skapas ett flertal gemensamhetsanläggningar, vilka skall förvaltas av samfällighetsföreningar. Dessa kommer att medföra ökade sociala kontakter, och utgöra en bas för det lokala inflytandet. Detta överensstämmer helt med de riktlinjer för boendet som presenterats i förslaget till ny Kommunplan.

För närvarande utreds förutsättningarna för att i Margreteborg etablera en internationell forskningspark med stark miljöinriktning, The Stockholm Environmental Science Park (SESP). Den föreslagna fysiska utformningen följer ett koncept med låg exploateringsgrad där arbetsplatser, boende-, fritids-, och sociala faciliteter förenas med en forsknings- och utvecklingsverksamhet. D.v.s. ett koncept som helt är i överensstämmelse med visionerna för Margreteborg, och som kan stärka de sociala nätverken.

Störningar och risker

Margreteborg korsas av en 70 kV luftledning som måste kabelförläggas för att området ska kunna byggas ut. Kabeln skall förläggas i allmän platsmark och bör därför inte utgöra någon restriktion för användningen av kvartersmarken.

Margreteborg utsätts för stora bullerstörningar från järnvägen och motorvägen, E4. Utformningen av planen har tagit hänsyn till detta vad gäller placering och användning av kvartersmarken. Det krävs ändock att bullerskydd uppförs för att komma till rätta med bullret från såväl järnvägs- som vägtrafiken. I planområdet ingår krav på bullerskydd placerat mellan nya Sollen-tunavägen och järnvägen. Vid en utbyggnad av Silverdals trafikplats är det viktigt att bevaka att bullerfrågan med hänsyn såväl till den föreslagna bebyggelsen i Margreteborg som i befintliga bostadsområden.

I den utsträckning som planområdet utsätts för bullerstörningar från Järva skjutbanor, förutsätts att åtgärder vidtas vid bullerkällan. För högsta ljudnivåer inomhus finns bestämmelser i planen.

En del av området är beläget på mark som är radonförande, vilket innebär att byggnader i dessa områden skall uppföras med beaktande av detta.

I de handlingar som ligger till grund för planarbetet har MKB-aspekter behandlats och styrt planens utformning.

På järnvägen genom kommunen är transport av farligt gods ett generellt problem. Inom ett avstånd av 100 meter finns och planeras bebyggelse, inte minst vid pendeltågsstationerna. Därför är det viktigt att järnvägstrafiken bedrivs på ett sätt som inte utgör fara för omgivande bebyggelse.

Teknisk försörjning

Den fördelningsstation som omnämnts ovan behövs för att försörja nätstationerna i kommunens södra delar. Fördelningsstationen skall utföras som en byggnad, vilken skall anpassas till den kulturhistoriska miljön.

Inom planområdet har platser för fem nya nätstationer reserverats, dessa ligger inom park- eller naturmark. Det är viktigt att stationsbyggnaderna utformas för att passa in i trädgårdsstadens miljö och bidra till stadsdelens identitet.

BESKRIVNING

2000-01-17 Dnr 1997.1056 SBK 202

Detaljplanen reglerar inte val eller utformning av va-system. Däremot finns ytor avsatta för att eventuellt kunna ta hand om och processa vattnet från va-nätet.

Detaljplanen reglerar inte heller hur energiproduktionen skall ske, men krav ställs på att värmedistributionen i området skall vara vattenburen. En preliminär yta är avsatt för att rymma bl. a. en mindre anläggning för lokal energiproduktion. En sådan anläggning kan ej täcka bebyggelsens energibehov men skulle utgöra en viktig del för att visa länkar i ett kretslopp och skulle även kunna användas för forskningsändamål.

Omhändertagandet av dagvatten från planområdet lyfts fram i planen genom att det utgör en vital del av parkrummens utformning. Avsikten är att lyfta upp det dagvatten som i dag passerar området i tunnel och att tillföra detta till parkområdet dels för att få ett mer omfattande flöde i systemet, dels för att rena detta vatten innan det når Edsviken.

Utrymme för källsorterat avfall skall finnas i kvarteren. Därifrån skall det fraktas till särskilt avsatt plats inom planområdet, varifrån det hämtas på för kommunen "traditionellt" sätt. Den komposterbara delen av avfallet skall användas inom området.

Administrativa frågor

Avsikten är att kommunen skall vara huvudman för de i planen ingående allmänna platserna. För anslutningen till Silverdals/Kista trafikplats bör Vägverket vara väghållare.

Genomförandetiden är femton år, vilket är den längsta tillåtna enligt plan- och bygglagen, räknat från det datum som planen vinner laga kraft. För området för den tidigare byggvaruhandeln öster om Sollentunavägen påbörjas dock genomförandetiden 2001-09-01. Planen medger tillfällig användning för byggvaruhandel längst till och med 2011-09-01.

Mats Wallén

Lars Keski-Seppälä

**Detaljplan för del av Margreteborg, Helenelund, D-097-01**

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidsplan**

Oktober 1997	Samråd kring detaljplanen.
Mars - april 1998	Utställning av detaljplanen. Ansökan om upphävande av delar av rådande strandskydd.
Maj 1998	Godkännande av detaljplanen i samhällsbyggnadsnämnden.
Juni 1998	Antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige. Antagandebeslutet överklagas till länsstyrelsen och därefter till regeringen.
November 1999	Regeringen upphäver kommunfullmäktiges antagandebeslut.
Februari 2000	Samråd kring huvudmannskapet. Utställning av detaljplanen påbörjas.
Mars 2000	Godkännande av detaljplanen i samhällsbyggnadsnämnden.
April 2000	Antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige. Gallring av såväl den mark som skall bebyggas som den naturmark som ska behållas. Skötselplaner skall upprättas för såväl parkmarken som naturmarken. Befintliga uppfyllnader av dalgången vid Rådan tas bort. Ettappindelning bestäms. Erforderliga fastighetsbildningar och gemensamhetsanläggningar bildas. Val av byggherrar för de första etapperna, efter någon form av konkurrens, och upprättande av marköverlåtelseavtal. Arbetsplatser ska byggas ut i minst samma takt och omfattning som bostäder.

- Byggstart för erforderlig intern infrastruktur och bebyggelse.
- Överenskommelse med Vägverket och Banverket, Banområde Stockholm, träffas om utbyggnaden av Silverdals trafikplats.
- 2001- Omläggning av Sollentunavägen.
- Anslutningen mellan Sollentunavägen och Silverdals trafikplats byggs ut. Fortsatt utbyggnad av Margreteborg.
- 2015 Planens genomförandetid går ut 15 år efter det att den vinner laga kraft, men planen fortsätter att gälla.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton år, vilket är den längsta tillåtna enligt plan- och bygglagen, räknat från det datum som planen vinner laga kraft.

För området för den tidigare byggvaruhandeln öster om Sollentunavägen påbörjas dock genomförandetiden 2001-09-01. Planen medger tillfällig användning för byggvaruhandel längst till och med 2011-09-01.

Huvudmannaskap

Avsikten är att kommunen skall vara huvudman för de i planen ingående allmänna platserna. För anslutningen till Silverdals/Kista trafikplats bör Vägverket vara väghållare.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget innebär att gränserna för fastigheten Herrgården 1, som omfattas av en gällande detaljplan, måste justeras. För att lösa fastighetens behov av parkeringsplatser fordras sannolikt att fastigheten förvärvar rätt till parkeringsplatser inom angränsande fastigheter.

Stockholm Vattens rätt att bibehålla och underhålla befintlig tunnel för dagvattenavlopp med tillhörande transporttunnel och tillfartsväg för tunga fordon måste säkras med hjälp av avtal eller ändamålsenliga förrättningar.

De nätstationer som lagts ut i området fordrar tillfart över parkmark eller kvartersmark för annat ändamål. Tillfarten till området för vattenbruk med "Vattenhuset", går även den på en kort sträcka över parkmark.

Kommunens kostnader för planens genomförande skall regleras i avtal mellan kommunen och de som förvärvar mark inom området, samt för utbyggnaden av en anslutning till Silverdals/Kista trafikplats mellan kommunen, Vägverket och Banverket. Villkoren för den planerade utbyggnaden av Silverdals/Kista trafikplats inklusive anslutningen till Sollentunavägen, samt

de skydd mot det buller som trafiken orsakar, skall regleras i ovanstående avtal.

Ett avtal mellan kommunen och Vattenfall rörande kabelförläggning av den 70 kV luftledning som passerar planområdet bör vara klart innan detaljplanen antas.

TEKNISKA FRÅGOR

De tekniska lösningar skall eftersträvas som leder till en långsiktigt hållbar utveckling. Det innebär att

1. Ämnen inte får tas ur jordskorpan i högre takt än de återbildas.
2. Halten av främmande ämnen inte får öka i naturen.
3. Den biologiska mångfalden och det fysiska underlaget för naturens kretslopp skall bevaras.
4. Resursomsättningen skall vara effektiv och rättvis för att tillgodose mänskliga behov.

Vatten

Allt dagvatten inom planområdet skall omhändertas så lokalt som möjligt. Det skall finnas möjligheter att spara dagvattnet, för att det senare skall kunna användas för bevattning. Det skall prövas i vilken omfattning det dagvatten som för närvarande leds ut i Edsviken via Järvatunneln skall pumpas upp vid tunnelpåslaget norr om Lillstugan till de planerade dammar och bäckar som planeras inom Margreteborgs centrala parkrum. Genom en lämplig utformning av dammar och bäckar kan på detta sätt en ytterligare rening ske av dagvattnet innan det når Edsviken. Bäckarna och dammarna måste, för att få denna funktion, utformas så att de medger en variation av vattenytans nivå. Det finns en risk för att bäckarna och dammarna sinar under nederbördsfattiga perioder.

Spillvattnet bör kunna omhändertas inom stadsdelen. För att finna den bästa lösningen för spillvattenhanteringen fordras ytterligare studier. Söder om Margreteborgs centrala parkstråk har ett område betecknat E₃ reserverats bl a för en lokal VA-hantering. Området bedöms vara tillräckligt stort för rening av det BDT-vatten som Margreteborg beräknas alstra.

Huvudmannskapet för VA-hanteringen bestäms inte i detaljplanen. Det bör emellertid prövas om VA-hanteringen kan ske av annan huvudman än kommunen.

Energi

För att skapa förutsättningar för en effektiv och kretsloppsanpassad energiförsörjning är det viktigt att Margreteborg förses med ett vattenburet distributionssystem för värme. Detta skall utformas så att värme kan överföras mellan arbetsplatser, lokaler och bostäder inom området och möjliggöra an-

slutning av alternativa energikällor. Det "E"-område som reserverats för en lokal VA-hantering bör också kunna nyttjas för eventuell lokal energiproduktion.

För att kunna genomföra en alternativ hantering av spillvattnet krävs att Käppalaförbundets fullmäktige lämnar sitt godkännande.

Margreteborg korsas av en 70 kV luftledning som måste kabelförläggas för att området ska kunna byggas ut. Kabeln skall förläggas i allmän platsmark. I anslutning till denna ledning mellan Margreteborg och Tegelhagen finns behov av en fördelningsstation för vidare distribution av el i hela södra Sol-lentuna. Anläggningen kommer att behövas oberoende av om Margreteborg byggs ut.

Byggnader

De bostäder och arbetsplatser som byggs ut inom Margreteborg måste uppfylla högt ställda krav på bl a

- energi
- vattenförbrukning
- avlopp
- dagvatten
- avfall
- byggnadsmaterial

För att de högt ställda kraven inom dessa områden ska uppfyllas har särskilda planbestämmelser utformats. Dessa är emellertid inte tillräckliga för en hög måluppfyllelse. Det krävs dessutom att avtalen, med de som av kommunen förvärvar mark inom området, innefattar krav på hur bebyggelsen skall utformas. Som underlag för dessa krav, som måste vara utvärderings- och uppföljningsbara, utarbetas ett särskilt miljöprogram. Kommunen bör därför nog följa och styra genomförandeprocessen.

För omhändertagande och sortering av det avfall som alstras inom Margreteborgsområdet kan ytor disponeras inom det område som i planen är betecknat E₃

Kulturmiljöer

För i planområdet ingående kulturmiljöer har en separat utredning utförts. För genomförandet skall handlingsprogram och skötselplaner upprättas för såväl de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som tillhörande park- och naturområden.



Miljökonsekvensbeskrivning till detaljplan för del av Margreteborg, Helenelund, D-097-01

Bakgrund

Till förslaget till Program och strukturskisser för Margreteborg från april 1993 fogades en miljökonsekvensbeskrivning. Beskrivningen togs som utgångspunkt för en redovisning av miljökonsekvenser som inarbetades i det förslag till fördjupning av översiktsplanen som var föremål för samråd under sista kvartalet 1995. I dessa miljökonsekvensbeskrivningar har i prioriteringsordning följande bedömningsgrunder använts:

- påverkan på biologisk mångfald ska begränsas så långt möjligt
- möjligheterna att hålla utsläppen/capita från trafiken på en låg nivå måste utnyttjas
- speciella värden för rekreation och friluftsliv ska tas till vara
- möjligheterna att ordna vatten och avlopp lokalt måste utnyttjas
- bullerstörningarna måste begränsas
- kulturhistoriska värden ska tillvaratas
- möjligheter till effektiv energianvändning och lokal energiproduktion bör utnyttjas

Under följande rubriker beskrivs hur ovanstående punkter hanteras i föreliggande planförslag.

Naturvärden - biologisk mångfald

Sett utifrån de biologiska förutsättningarna är Margreteborg och Tegelhagen en fortsättning på Nationalstadsparkens struktur och kvaliteter. Nyckelområden för biologisk mångfald är lundområdena, strandzonen och de våtmarksområden som fortfarande är intakta. Dessa sparas i detaljplaneförslaget. Granskogsområdenas betydelse för biologisk mångfald bedöms vara mindre men inte oväsentliga. Delar av detta tas i detaljplaneförslaget i anspråk för bebyggelse. Kopplingen till Järva grönkil och Lindö/Rösjö grönkil bedöms, med de kunskaper som finns idag om spridningsbiologi och populationsdynamik, vara betydligt svagare än med Nationalstadsparken. För att upprätthålla den biologiska mångfalden inom stadsdelen är det nödvändigt att dalgången restaureras. Detta har i detaljplanen tillgodosetts genom ett centralt rikt varierat parkstråk.

Restaureras parkstråket kan det bidra till en ökning av den biologiska mångfalden.

Utsläpp från trafik

Avsikten med planförslaget är att prioritera gående, cyklande och kollektivtrafikresande framför bilresande för att begränsa utsläppen. Som en följd av att området föreslås utformas enligt trädgårdsstadens principer är inte gång- och cykelvägnätet separerat från biltrafiknätet i kvarterens närhet. Detta behöver emellertid inte innebära att området är utformat till gående och cyklisters nackdel. Det övergripande gång- och cykelvägnätet byggs ut väl och förutsättningar för ett väl utbyggt kollektivtrafiknät skapas. Med planförslaget skapas förutsättningar för en god balans mellan antalet bostäder och arbetsplatser, vilket möjliggör ett begränsat resbehov.

Rekreations- och friluftsvärden

Naturområdena söder om Tegelhagen bedöms i första hand utnyttjas av närboende. På senare tid har tillgängligheten ökat till Ulriksdal och Nationalstadsparken från Margreteborgsområdet vilket har ökat gång- och cykeltrafiken. Ulriksdals slottspark tycks vara den viktigaste målpunkten. Därför redovisar planförslaget en möjlighet för gående och cyklande från Tegelhagen att passera utmed stranden från Kasbytorp och söderut. Mellan Kasbytorp och Rådan finns dessutom möjlighet till naturbad.

Bryggan nedanför Rådan, som utgör Margreteborgs entré från vattnet, bör iordningställas för att möjliggöra för båtar att lägga till.

Vid utförda undersökningar har inte framkommit något behov av att använda t ex Kymplingeskogen för friluftssändamål sett i ett Margreteborgsperspektiv. Det kan sannolikt förklaras av att järnvägen och motorvägen är effektiva barriärer för gående och cyklande. I ett regionalt perspektiv utgör emellertid Kymlinge en viktig resurs. Därför föreslås att en möjlighet att nå Järvakilen/Kymlinge via en passage över motorvägen och järnvägen på bro i anslutning till den koppling som föreslås till Silverdals/Kista trafikplats.

Inom planområdet råder strandskydd, enligt NVL, inom en zon om 300 meter från strandlinjen. Tillgängligheten till strandskyddsområdet är emellertid i dag begränsad av att marken kring befintlig bebyggelse är privatiserad. Planförslaget medger en komplettering av bebyggelsen och en begränsning av den privatiserade marken. Trots att planförslaget förutsätter att delar av strandskyddsområdet upphävs blir området betydligt mer tillgängligt än för närvarande.

Lokal VA-hantering

Planförslaget är utformat för att möjliggöra en lokal VA-hantering, genom att mark avsätts för detta ändamål. Vid ett genomförande av en lokal VA-lösning krävs en prövning enligt miljöskyddslagen. I det sammanhanget kommer det att fordras kompletterande miljökonsekvensbeskrivningar.

Buller

Margreteborg utsätts för buller från såväl starkt trafikerade vägar som järnvägen. Ingemanssons har i en utredning som bifogas redovisat resultat av bullerberäkningar för området som pekar på att det är möjligt att klara högst 55 dB(A) vid bostadsfasader. Detta förutsätter dock att arbetsplatser uppförs i områdets västra delar.

Bullerskydd bör antingen placeras nära mottagaren eller nära källan. Eftersom den största bullerkällan är järnvägen och mottagaren, dvs den tänkta bebyggelsen, är spridd över ett stort område, bör en två meter hög bullerskärm placeras intill järnvägen.

Även inom lokalvägnätet kan bullerstörningar uppstå. Redan utmed en gata med en trafikmängd om 3.000 fordon uppstår svårigheter att klara högst 55 dB(A) invid nya bostäder. I nedanstående tabell har några räkneexempel tagits fram. Med liten stil anges hur hög skärm som fordras för att nå ner till högst 55 dB(A) invid nya bostäder.

<i>Trafikmängder</i>	<i>Beräknade bullernivåer</i>
<i>500 fordon/vardagsdygn (lokalgata till ca 120 lgh)</i>	<i>52 dB(A)</i>
<i>1500 fordon/vardagsdygn (motsvarar ca 350 lgh)</i>	<i>56 dB(A) skärmbehov 1,1 m</i>
<i>3000 fordon/vardagsdygn (uppsamlingsgata, som Stupvägen)</i>	<i>60 dB(A) skärmbehov 1,5 m</i>
<i>10000 fordon/vardagsdygn (huvudgata, som Sollentunavägen)</i>	<i>65 dB(A) skärmbehov 2,1 m</i>

Det relativt finfördelade gatunät som föreslås för Margreteborg bedöms innebära att bullernivåerna utmed bostadsfasaderna inte överstiger 55 dB(A). Tyrens har utfört de trafikprognoser som ligger till grund för denna bedömning.

Kulturhistoriska värden

Inom planområdet finns de värdefulla kulturmiljöerna Silverdal, Rådan och Tegelhagens gård. Silverdal var ursprungligen ett torp från början av 1700-talet vilket tidvis fungerat som krog och plats för Sollentuna härads sommaring. Huvudbyggnaden med stomme från 1700-talet ingår nu i ett modernt kontorskomplex. En smedja, troligen från ca år 1800, är bevarad. Väster om byggnaderna löper en gång- och cykelväg i en del av den gamla Sollentunavägens sträckning.

Rådan är känd från 1500-talet och har tidigare legat under Ulriksdals slott. Med rättarbostad från 1600-talet och herrgård från 1700-talets mitt hör Rådan både historiskt och fysiskt ihop med den i söder anslutande Nationalstadsparken. Till Rådan hör även ett unikt internatskolehus ritat av Axel Kumlien 1890.

Tegelhagen var ursprungligen ett torp från 1600-talet men byggdes i slutet av 1800-talet ut med en slottsliknande villa. Idag är arrendatorbostad, magasin, två mindre uthus samt delar av slottsparken bevarade.

I anslutning till Rådan ger planförslaget förutsättningar för en varsam komplettering. Bebyggelsens placering och utformning har bestämts för att såväl ta stor hänsyn till som att utveckla kulturmiljön.

Energihushållning

Planförslaget innehåller planbestämmelser som syftar till ett lågt energibehov som dessutom ska förutsättningar att vara långsiktigt hållbart. För att ge förutsättningar för detta är planförslaget utformat så att huvuddelen av bebyggelsen placeras i en sydvästslutning.

Lars Keski-Seppälä