

Detaljplan för utbyggnad av kyrka samt nya bostäder, Sollentunavägen- Tellusvägen, fastigheterna Träbjälken 8-10 mfl, Tureberg



SOLLENTUNA KOMMUN
Kommunledningskontoret

694

Laga kraft 2018-03-16

Dnr 2013/0172 KS 203

Detaljplan för utbyggnad av kyrka och nya bostäder, Sollentunavägen-Tellusvägen, Träbjälken 8-10 mfl, Tureberg

Innehåll		Planförslag	8
		Övergripande mål	9
Planbeskrivning		Bebyggelseförslag	9
Handlingar	3	Gestaltningsprogram	12
		Gator och trafik	14
Syfte och huvuddrag	3	Vegetation och fornlämningar	14
Plandata	3	Buller	15
Läge och areal	3	Tillgänglighet	16
		Trygghet och brottsförebyggande	16
Tidigare ställningstaganden	3	Vatten och avlopp	16
Tidigare beslut	3	Avfall	16
Kommunens översiktsplan	3	El- och teleledningar	16
Gällande planer	4	Energi och material	16
Region plan	4	Dagvatten	17
Miljöbedömning	4	Räddningstjänsten	17
		Solförhållanden	18
Förutsättningar	4	Radon	18
Mark och vegetation	4	Genomförandefrågor	19
Bebyggelse	4	Organisatoriska frågor	19
Kulturmiljövården och fornlämningar	7	Fastighetsrättsliga frågor	19
Trafik	7	Ekonomiska frågor	20
Kollektivtrafik	7	Tekniska frågor	20
Teknisk försörjning	7		
Service	7		
		Medverkande	21

Detaljplan för utbyggnad av kyrka och nya bostäder, Sollentunavägen- Tellusvägen, Träbjälken 8-10 mfl, Tureberg

Planbeskrivning

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning

Dessutom finns fastighetsförteckning, översiktlig dagvattenutredning, bullerutredning och arkeologisk förundersökning tillgängliga.

Planarbetet bedrivs enligt PBL 2010:900 (normalt planförfarande) lydelse innan den 1 januari 2015.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av befintlig kyrka och ny bostadsbebyggelse utmed Sollentunavägen och Tellusvägen. Bebyggelsen ska skapa ett mer stadsmässigt gaturum där lokaler för centrumverksamhet ska finnas i del av bottenvåningen mot Sollentunavägen.

Detaljplanen möjliggör att Sollentuna Pingstkyrka kan byggas till med en ny entré och cafédel mot Sollentunavägen och med aktivitetshall mot norr.

Två små bostadshus, som ligger norr om kyrkan, ersätts med ett nytt bostadskvarter med ca 50

bostäder. Utmed Sollentunavägen planeras bostadshus i fyra våningar med vinds- och suterrängvåningar. Mot Tellusvägen planeras lägre bostadsbebyggelse i fyra våningar med indragen takvåning och stadsradhus. En mindre lokal för handel ska finnas i hörnet mot korsningen Tellusvägen/Sollentunavägen.

I samband med förtätningen inom planområdet kommer anslutande del av Sollentunavägen byggas om med högre standard på cykelväg och ny alléplantering.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger söder om korsningen Sollentunavägen -Tellusvägen. Planområdet omfattar huvudsakligen fastigheterna Träbjälken 8-10 som ägs av Filadelfiaförsamlingen i Sollentuna. Dessutom berörs en liten del av fastigheten Tureberg 29:52 som ägs av Sollentuna kommun. Planområdet utgör ca 6500 kvadratmeter.

Tidigare ställningstaganden

Tidigare beslut

Kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott beslutade 2012-12-04 (§ 210) att ge uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheterna Träbjälken 8-10 i Tureberg.



Kommunens översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2012-12-12, ska Sollentunavägen kantas av tät bebyggelse med blandade funktioner samt alléplantering. Planförslaget bedöms överensstämma med riktlinjerna i översiktsplanen.



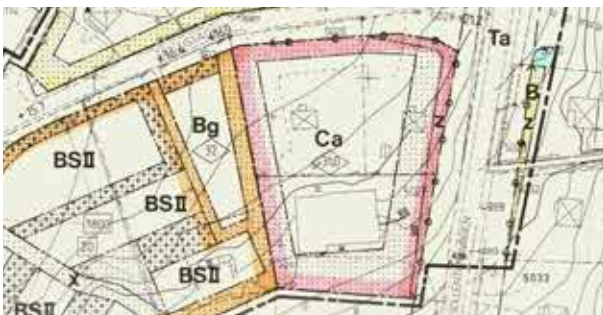
Utdrag ur markanvändningskarta i översiktsplanen.

Brunt= tät bebyggelse med blandade funktioner.

Gult= bostadsbebyggelse, villabebyggelsekaraktär bevaras.

Gällande planer

För planområdet gäller stadsplan för Sofielund, nr D-077-06, som är fastställd 1981-01-30. Planen anger samlingslokal inom fastigheterna Träbjälken 8-10. En tillbyggnad av kyrkan är enligt planen möjlig mot norr. I planen anges att högsta byggnadshöjden över nollplanet är +31,0, vilket innebär ca 11-13 meter byggnadshöjd till tak. Enligt planen



Detaljplan för planområdet från 1981.

får högst hälften av fastigheten bebyggas. Området närmast gatorna får inte bebyggas och utfartförbud gäller mot Sollentunavägen. För Sollentunavägen anger planen gatutrafik. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Regionplan

Planområdet gränsar till regional kärna enligt RUF 2010. I planen anges att stadskärnorna bör utvecklas till stadsmiljöer i lägen som är tillgängliga med kollektivtrafik. Stadsmiljön bör vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel.

Miljöbedömning

Bedömning av behov av miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (Behovsbedömning)

Inför att förslag till detaljplan upprättas ska en bedömning göras om planen kommer att medföra en betydande miljöpåverkan (EG-direktiv 2001/42, införlivad i svensk lag 2005-07-01). Behovsbedömningen sker utifrån bedömningskriterierna i Bilaga 4 till förordningen om MKB: 1998:905.

Planändringen bedöms inte ge upphov till en betydande miljöpåverkan vilket medför att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte kommer att göras.

Motiven till ställningstagandet är:

Detaljplanplanen förväntas inte innebära någon betydande miljöpåverkan på vare sig lokala, re-

gionala eller nationella miljömål. Inga miljö kvalitetsnormer överskrids inom planområdet. Vidare bedöms planen inte påverka andra planer och program. Förslaget bedöms kunna ge en förbättring av stadsbilden och ett effektivt nyttjande av mark och befintlig infrastruktur.

Miljöfrågor som ändå är aktuella kommer att hanteras inom ramen för detaljplanen. I planarbetet ska hänsyn tas till bland annat kulturmiljö, buller och dagvatten.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet västra och norra del är till stor del hårdgjord med stora parkeringsytor som sluttar svagt mot nordväst. Marken i den östra delen sluttar ca 3 meter ner från Sollentunavägen och är träd- och gräsbevuxen. Inom planområdet finns några stora björkar och en stor gran. Bebyggelsen i planområdet omges av buskar. I västra fastighetsgränsen står några små träd, huvudsakligen lönnar, som skiljer av kyrkans parkeringen mot radhusens parkering. Några av träden är i dåligt skick. Inga stora naturvärden bedöms finnas inom planområdet.

Planområdet består av sandig morän. Grundvattennivån är osäker inom planområdet. Området ligger i utkanten av grundvattenförekomsten Stockholmsåsen. Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Hela kommunen bedöms som högriskområde för radon.

Bebyggelse

Bebyggelse inom planområdet

I södra delen av planområdet ligger Sollentuna Pingstkyrka. Kyrkan, som är uppförd under 1960-talet, har en vitputsad betongfasad i två våningar samt suterrängvåning. Den kyrkliga verksamheten består förutom av gudstjänstverksamhet på söndagarna även av många publika verksamheter under veckan som körverksamhet, fritidsverksamhet m.m. Auditoriet rymmer ca 240 personer. Dagens kyrkobyggnad är långt indragen och slutet mot Sollentunavägen med entré ett halvt plan under gatunivån. Entréhallen är trång och kyrkan saknar större ytor för social samvaro och kaféserving. Den västra delen av kyrkobyggnaden innehåller fem bostäder som hyrs ut av kyrkan. Norr om kyrkan ligger två villor från 1920-talet. Villorna hyrs ut som bostäder av kyrkan.



Planområdet sett från cirkulationsplatsen vid Sollentunavägen - Tellusvägen.



Äldre villa inom planområdet.



Sollentuna Pingstkyrka sett från Sollentunavägen.



Sollentuna Pingstkyrka sett från norr.



Äldre villa i norra delen av planområdet.

Detaljplan för utbyggnad av kyrka och nya bostäder, Sollentunavägen-Tellusvägen, Träbjälken 8-10 mfl, Tureberg

Omgivande bebyggelse

Planområdet gränsar i öster till Sofielundsskolan, som har ljus putsade fasader. Skolan är indragen från gatan och har inga entréer mot Sollentunavägen.

Norr om planområdet finns villabebyggelse i två våningar från början av 1900-talet. Villorna ligger på en lägre nivå än Tellusvägen. I väster ligger radhusbebyggelse i två våningar från 1980-talet med tillhörande garagebyggnader i en våning. Villa- och radhusbebyggelsen har träfasader.

Nordost om planområdet ligger idrottsplatsen Sollentunavallen. Området närmast Sollentunavägen utgörs av en parkering.



Radhusbebyggelse finns väster om planområdet.



Norr om Tellusvägen ligger villabebyggelse.



Sofielundsskolan ligger öster om Sollentunavägen.

Kulturmiljövården och fornlämningar

Sollentuna Pingstkyrka, som är ritad av arkitekt Ingemar Lundin, ingår i kommunens Kulturmiljöplan Pingstkyrkan, som invigdes 1965, är ett gott exempel på brutalismen som blev följden då funktionalismen utvecklades. Framsidan av kyrkan, mot Sollentunavägen, bedöms som mest bevaransvärd. En av villorna bedöms ha visst miljövärde.

Ett fornlämningsområde RAÄ Sollentuna 149:1, berör södra kanten av fastigheten Träbjälken 10. Fornlämningen utgörs av ett grav- och boplatssområde från järnåldern. Fornlämningsområdets norra gräns ligger ca 6 m söder om kyrkan. Under våren 2015 har en avgränsande arkeologisk förundersökning tagits fram för Raä Sollentuna 149:1. Den visar att utbredningen av fornlämningen går fram till nuvarande asfaltsyta söder om kyrkan.

Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen. Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ändra eller ta bort fast fornlämning.



Fornlämningsområde = blått område.

Trafik

Planområdet ligger vid Sollentunavägen och Tellusvägen som idag har ca 13 000 respektive 1500-2000 fordon/årsmedeldygn. Hastighetsbegränsningen är på Sollentunavägen 50 km/h och på Tellusvägen 30 km/h.

Planområdet angörs från Tellusvägen. Pingstkyrkan har idag ca 70 parkeringsplatser inom planområdet. Högsta belastningen av parkeringen uppkommer i samband med gudstjänster på söndagsförmiddagar.

Enligt översiktsplanens riktlinjer ska Sollentunavägen byggas om till en mer stadsmässig karaktär. Sollentunavägen är även utpekad som regionalt cykelstråk i Regionala cykelplanen för Stockholms län. Idag är anslutande del av Sollentunavägen utformad med mittrefug, ca 5 meter breda körbanor i vardera riktning samt höga belysningsstolpar. På västra sidan finns en gång- och cykelbana. För Sollentunavägen pågår en omvandling till stadsgata med smalare körfält med anslutande tätare bebyggelse, trädplanteringar och regional cykelväg. Vägen genom Sollentuna centrum har nyligen byggts om.

Kollektivtrafik

Sollentuna station ligger ca 700 meter från planområdet. Sollentunavägen trafikeras av flera busslinjer som har förbindelse med Sollentuna centrum. Närmaste busshållplatser ligger intill Sofielundsskolan och Sollentunavallen, som båda ligger inom ca 100-150 meter från planrådets bostäder.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till vatten- och avloppsnät, fjärrvärme, el samt tele. Närmaste transformatorstation finns på andra sidan Sollentunavägen.

Inom planområdet har Skanova markförlagda teleledningar samt luftledningar som försörjer befintliga byggnader. Fiberledningar finns i Sollentunavägen.

Brandpost finns idag i planrådets utkant på Tellusvägen och Sollentunavägen.

Service

Sollentuna centrum ligger 500 meter söder om planområdet.

Flera skolor och förskolor ligger nära planområdet. Öster om planområdet ligger Sofielundsskolan som har förskola - åk 9. Vid Tors backe, cirka 200 meter söder om planområdet, ligger skolan Vittra som har förskola - åk 9.

Risker

Enligt riktlinjer från Länsstyrelsen i Stockholms län (2006) anges att riskhanteringsprocessen ska beaktas vid planläggning inom 150 meter från en transportled för farligt gods. Planområdet ligger ca 250 meter från Ostkustbanan (närmaste transportled från farligt gods) varför inga risker från denna bedöms finnas.

Nuvarande brandstation har en insatstid inom 10 minuter till planområdet.

Detaljplan för utbyggnad av kyrka och nya bostäder, Sollentunavägen-Tellusvägen, Träbjälken 8-10 mfl, Tureberg

Planförslag

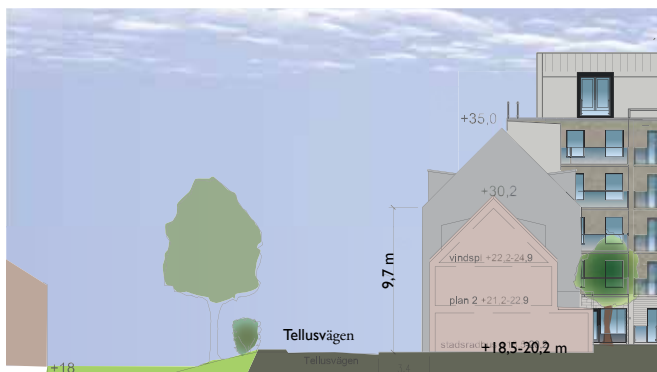


Planillustration: Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB

Detaljplan för utbyggnad av kyrka och nya bostäder, Sollentunavägen- Tellusvägen, Träbjälken 8-10 mfl, Tureberg

Övergripande mål

Den nya bebyggelsen inom kvarteret Träbjälken 8-10 ska bidra till att skapa en mer stadsmässig utformning av Sollentunavägen. Bebyggelsen ska även ge ett trivsammare gaturum längs med Tellusvägen. Den nya bebyggelsen har därför placerats nära gatorna med smal stadsmässig förgårdsmark. Genom en blandning av bostäder, handel, kyrka och café kan ett mångsidigt kvarter skapas.



Sektion A-A i nord- sydlig riktning genom Tellusvägen.

Bebyggelseförslag

Planförslaget möjliggör att kyrkan kan byggas till mot Sollentunavägen med en ny entré och cafédel som ansluter i nivå med gatan. I norr skapas möjlighet att bygga till kyrkan med en aktivitetshall. Ett nytt trapphus med hiss planeras vid tillbyggnaderna för att förbättra tillgängligheten. Fasadhöjderna på tillbyggnaderna ansluter till höjd på befintlig kyrka. På taket till den norra tillbyggnaden föreslås ett fläktrum som är indragen från fasad.

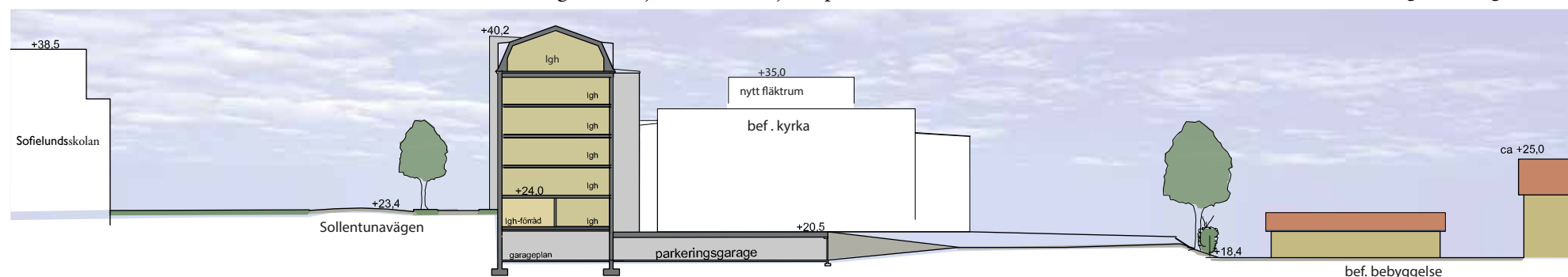
De befintliga villorna i norra delen av planområdet planeras att rivas och ersättas med ett nytt bostadskvarter med totalt ca 50 nya bostäder. Bostäderna placeras med 1-2 meter bred stadsmässig förgårdsmark för att ansluta till befintlig bebyggelsemiljö.

Utmed Sollentunavägen föreslås ny bostadsbebyggelse i fyra våningar med vindsvåning samt suterängvåning mot gården. Vindsvåningen utformas med ett brutet tak med takvinklar mellan 25-60 grader och stora takkupor. Bostadshuset är uppdelat i två volymer för att få bättre anslutning till gatans höjder. Takföthöjden på bostadshuset över-

ensstämmer med Sofielundsskolans takföthöjd. Byggnadshöjden trappas ner vid korsningen Tellusvägen - Sollentunavägen och en låg byggnadsdel för en mindre handelslokal placeras i hörnet.

Bostadshuset utmed Tellusvägen får en lägre byggnadshöjd med hänsyn till låga villabebyggelsen i norr. Flerbostadshuset utmed Tellusvägen sänks till tre våningar med en vindsvåning. Längre in på Tellusvägen övergår flerbostadshuset till stadsradhus i två våningar med inredningsbar vind. Sadeltak mot Tellusvägen ska utformas mellan 35- 45 grader lutning och takkupor får sammanlagt högst motsvara en tredjedel av fasadens längd. Stadsradhusen planeras som en övergång mellan flerbostadshuset i öster och befintliga villor/radhusbebyggelse i väster och norr.

På gården mellan flerbostadshuset planeras ett delvis nedsänkt garage. Taket på garaget utformas som en planterad gård som därmed blir tydligt åtskild från parkeringsytorna. På gården finns möjlighet för ett bostadsgemensamt växthus. Flerbostadshuset får entréer från både gata och gård.



Sektion B-B i öst- västlig riktning genom kvarteret. (Illustrationer: Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB)

Detaljplan för utbyggnad av kyrka och nya bostäder, Sollentunavägen-Tellusvägen, Träbjälken 8-10 mfl, Tureberg



Föreslagen ny bebyggelse, vy mot korsningen Sollentunavägen- Tellusvägen. Lokal för handel tillskapas i bottenvåningen mot korsningen. (Illustrationer: Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB)



Vy från gård mot bostadsbebyggelse med terrass och utbyggd aktivitetshall för kyrkan.



Förslag på utbyggnad av kyrkan med ny entré och café, vy från Sollentunavägen.



Förslag på ny bebyggelse mot Tellusvägen, vy från övergångsstället vid Tellusvägen.

Detaljplan för utbyggnad av kyrka och nya bostäder, Sollentunavägen- Tellusvägen, Träbjälken 8-10 mfl, Tureberg



Fasad på ny bebyggelse utmed Tellusvägen. (Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB)



Fasad på ny bebyggelse utmed Sollentunavägen. (Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB)

Gestaltningprogram

Tillbyggnad av kyrkan

Tillbyggnaden med entréhall och café mot Sollentunavägen ska utformas med en glasad lätt byggnadsdel för att synliggöra kyrkans befintliga fasad mot gata. De glasade ytorna bärs upp av ett lätt stålhölje som tydligt särskiljs från den ursprungliga vita putsade betongbyggnaden.

Tillbyggnaden av kyrkan mot norr ska utformas i puts med fönstersättning som ansluter till kyrkans funktionalistiska formspråk. Båda tillbyggnaderna utformas underordnade kyrkobyggnadens befintliga arkitektur. Ett nytt fläkrum på taket föreslås bekläs med samma material som på övrigt tak.



Referensbild på glasfasad för tillbyggnad av kyrkan.

Flerbostadshusen

Bostadsbebyggelse ges en gestaltning med material och formspråk som syftar till att ge den en egen tydlig identitet i området.

Fasaderna utförs med livfullt tegel med olika kulörer av jordfärger (grått/varmgrått/beiga kulörer). Tak och takkupor kläs in med aluzink, vilket harmonierar med tegelbeklädnaden. Takytan på den låga byggnadsdelen i korsningen Sollentunavägen/Tellusvägen bör utformas med grön växtlighet som t ex sedum.

Entréer markeras tydligt med glas och är något framskjutna i förgårdsmark från övrigt fasadliv. Balkonger placeras mot både gård och gata. Från fasad får balkonger högst skjuta ut 1,4 meter mot gata och 2,2 meter mot gård. Balkonger ska utformas lätta och förslagsvis i glas. Balkonger får inte finnas i bottenvåning mot gata och får inte glasas in mot gata.



Referensbild på balkong i glas.



Referensbild på tak i aluzink



Referensbild på livfulla tegelfasader i varma färger.



Referensbild på livfull tegelfasad i varm färg.

Radhusbebyggelse

Stadsradhusen utförs i huvudsakligen puts för att ge dem en egen och något lättare karaktär i förhållande till flerbostadshusen. Fasaden på radhusen varieras i olika jordkulörer som knyter samman kvarteret till en helhet. Tak på radhusen kläs med aluzink för att ansluta till den övriga nya bebyggelsen. Radhusen utformas med en smal förgårdsmark mot gata och uteplats mot söder.

Utemiljö

Förgårdsmarken ges en stadsmässig karaktär med stenbeläggning, ordnade växtbäddar och cykelställ. Vid kyrkans entréutbyggnad ska uteplats för servering ordnas.

På den upphöjda gården mellan flerbostadshusen planeras växtbäddar med murar, växter och cykelställ. Uteplatser utanför enskilda bostadslägenheter på bottenvåningen skärmas tydligt av för att markera gränsen mot offentliga och halvprivata zonen.

Mellan parkeringen och radhusparkeringen i väster ska befintliga träd sparas eller ersättas med nya så att en avskiljande funktion bevaras mellan de stora parkeringsytorna.

Bostadsgårdens belysning utförs med belysningspollare för att få ner ljuskonerna i marknivå och därmed undvika bländning in i omgivande lägenheter.



Referensbild på stadsradhus med smal förgårdsmark.



Referensbild på förgårdsmark med stenbeläggning och växtbäddar.



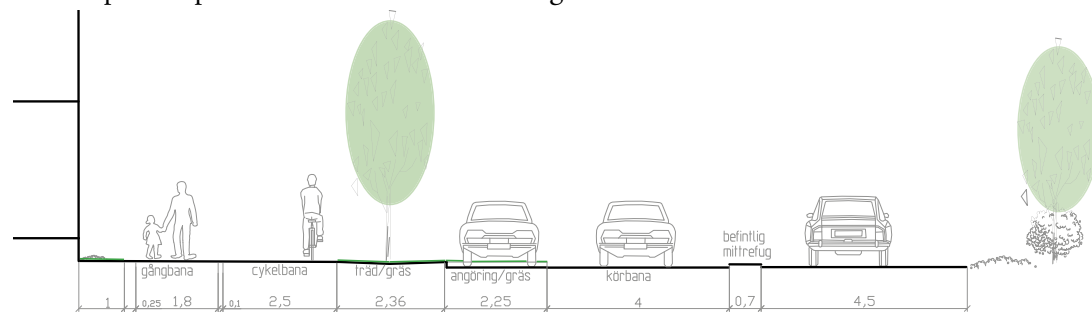
Exempel på nedsänkta avfallsbehållare.

Gator och trafik

Biltrafik, angöring, gång- och cykeltrafik

Befintlig in- och utfart mot Tellusvägen kommer ligga kvar och samutnyttjas för både kyrkan och bostäderna. I planen anges in- och utfartsförbud mot Sollentunavägen och östra delen av Tellusvägen.

I samband med förtätningen av detta planområde aktualiseras ombyggnad av del av Sollentunavägen mellan cirkulationsplatsen och korsningen med Återvändsgränd i söder. En mindre ombyggnad föreslås genom att mittrefugen på Sollentunavägen ligger kvar och den västra körbanan på Sollentunavägen minskas till ca 4 meter. På västra sidan av Sollentunavägen planeras en 2,5 meter bred dubbelriktad cykelbana och 1,8 meter bred gångbana. Mellan körbanan och gång- och cykelbanan planeras ny trädplantering samt fyra allmänna angöringsplatser. Ny lägre belysning kommer att placeras i grönytan för träden. Ett nytt övergångsställe har nyligen byggts norr om cirkulationsplatsen Sollentunavägen-Tellusvägen, vilket ger en gen förbindelse till busshållplatsen på östra sidan av Sollentunavägen.



Sektion, föreslagen ombyggnad av västra sidan av Sollentunavägen.

Berört område för gatan är redan planlagt för allmän gata och ingår därför inte i denna plan.

Parkering

Föreslagen cykelparkeringstal för bostäderna är 2,0 platser per lägenhet. Området ligger på gångavstånd till kollektivtrafik. Cykelparkering för flerbostadshusen planeras på gården (ca 18 platser), vid entréerna (ca 12 platser) och resterande platser i garaget. Fördelningen av platser inomhus och utomhus samt placeringen av lättillgängligt cykelrum i garaget hanteras vidare i bygglovsskedet. Intill kyrkoentrén och caféet vid Sollentunavägen behövs en cykelparkering med ca 24 platser. Det rekommenderas att cykelställen som anläggs har möjlighet till ramläsning.

Inom planområdet planeras 52 markparkeringar samt ca 20 parkeringsplatser i ett garage mellan flerbostadshusen. Detta ger totalt ca 72 p-platser för bilar inom planområdet.

Parkeringen för kyrkans behov föreslås minskas till ca 30 parkeringsplatser, vilket motsvarar ett p-tal om 0,12. Samtidigt som parkeringen minskas

kommer cykelparkering byggas ut. Förbindelse till busshållplatserna är goda. Vid Sollentunavägen finns även en avgiftsbelagd allmän parkering som bedöms kunna samutnyttjas när det uppstår större behov. Parkeringsförbud har nyligen införts för Tellusvägen och närliggande gator. De fyra smålägenheter som finns i kyrkan bedöms behöva ca tre parkeringsplatser.

För flerbostadshusen planeras ca 20 parkeringsplatser i garaget och åtta markparkeringar, vilket ger ett p-tal på totalt 0,6. Det lägre p-talet motiveras av att det planeras en hög andelen smålägenheter (17 av de 45 lägenheterna är 1:or) samt ligger i ett kollektivtrafknära läge med bra gång- och cykelförbindelser till centrum. För radhusen som innehåller fem bostäder planeras sex parkeringsplatser som markparkeringar, vilket motsvarar 1,2 som p-tal. Besökande till bostäderna bedöms behöva totalt ca sex parkeringsplatser. Parkering för besökande för kyrkan och bostäderna bedöms kunna samutnyttjas. Parkeringsplatserna hanteras vidare i bygglovsskedet.

I samband med ombyggnaden av Sollentunavägen planeras några allmänna parkeringsplatser utmed gatan, vilka kommer ingå i parkeringsplanens nya avgiftszoner.

Fastighetsägaren ansvarar för snöhantering inom fastigheten.

Vegetation och fornlämningar

De större björkarna som finns inom planområdet bedöms som svåra att bevara då ett parkeringsgara-

Detaljplan för utbyggnad av kyrka och nya bostäder, Sollentunavägen- Tellusvägen, Träbjälken 8-10 mfl, Tureberg

ge planeras där. Mindre träd som kyrkan planterat i gränsen mot radhusparkeringen avses bevaras så långt som möjligt. Inom parkeringsytorna och på den upphöjda gården planeras nya träd och vegetation. Vegetationen bidrar till att fördröja dagvattnet och kan förbättra mikroklimatet.

Enligt avgränsande fornlämningsutredningen går fornlämningen fram till nuvarande asfaltkant söder om kyrkan, dock har inte gränsen för fornlämningen justerats ännu. Inga nya parkeringsplatser berör fornlämningen. Länsstyrelsen ska kontaktas vid markarbeten i nära anslutning till fornlämningen.

Buller

Trafikbuller

Planområdets närhet till Sollentunavägen och Tellusvägen innebär att trafikbuller påverkar planområdet. Området påverkas även av bullerregn från järnvägen i väster.

Enligt riksdagens beslut bör följande riktvärden normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Översiktsplanen anger att där 55 dB(A) överskrids

vid fasad ska 50 dB(A) eftersträvas på "tyst" (ljuddämpad) sida. Riksdagens nya riktvärden för buller gäller inte denna plan då den är påbörjad innan 2015-01-01.

Trafikökningen på Tellusvägen bedöms inte bli så stor att den påverkar bullernivåerna för befintliga bostäder.

En bullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult 2015-07-06. Bullerutredningen utgår från trafikmängder beskrivna under rubriken "Gator och trafik" s 7 samt är uppräknade till år 2020.

Vid fasad mot Tellusvägen beräknas den högsta bullernivån till ca 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Vid fasad mot Sollentunavägen beräknas den högsta bullernivån till 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 80 dB(A) maximal ljudnivå. Bullerriktvärdet om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids därmed. På grund av bullerregnet från järnvägen är det



Utdrag ur bullerutredning som visar beräknad ekv. ljudnivå.

svårt att uppnå ljudnivåer lägre än 45- 50 dB(A.)

God ljudmiljö bedöms dock kunna uppnås genom att bostäderna utformas med tyst sida så att minst hälften av bostadsrummen i alla lägenheter har fasad med ljudnivåer om högst 55 dB(A). Därmed innehålls riktvärdet för avstegsfall B. Därutöver kan de lägenheter som har balkongtak mot gård få 50 dB(A) utanför fönster i minst hälften av bostadsrummen genom åtgärd som ett tätt räcke och absorberent i balkongtak för bullerregnet. För flerbostadshusens vindsvåning och våningen under denna är det inte möjligt att nå ner mot 50 dB(A) på tysta sidan pga att det inte är önskvärt med balkongtak av gestaltningskäl där. Radhusen bedöms heller inte möjliga att skärma till 50 dB(A) på tysta sidan då detta skulle påverka solinfallet.

Alla lägenheter har tillgång till en egen uteplats/ balkong eller gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå mot gården.

Planen säkerställer god ljudmiljö med planbestämelse om högsta ljudnivåer. Avsteg från bullerriktvärdena motiveras av att planområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge samt att Sollentunavägen önskas byggas om till stadsgata med bebyggelse som skapar gaturum. Ljudkvaliteten inomhus säkerställs i BBR. Högsta trafikbullernivåer inomhus beräknas klara ljudklass B.

Frifältsvärde

61 – 65 dB(A)
56 – 60 dB(A)
51 – 55 dB(A)
46 – 50 dB(A)

Förklaring:

- Ljudabsorbent i balkongtak
- Tätt räcke

Lågfrekvent buller

Vid busshållplatser kan lågfrekvent buller uppstå vid tomgångskörning. Då busshållplatserna ligger minst 70 meter från bostäderna bedöms inte detta buller som någon risk.

Fläktbuller

Planerad ventilation på kyrkans tak ska utformas så att det inte blir störande för befintliga och nya bostäder. Buller från fläktar utomhus bedöms enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller. Utformning av fläktrummet hanteras i samband med bygglovet.

Tillgänglighet

Bebyggelsen och den yttre miljön ska anpassas för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga eller andra funktionsnedsättningar.

Flerbostadshuset får god tillgänglighet med hissar. Parkeringsplats för rörelsehindrad kan placeras i garageplanet i anslutning till hissarna.

Radhusen planeras uppföras i två våningar med inredningsbar vind. Radhusen trappas i höjdläge för att entréerna ska kunna nås med god tillgänglighet i nivå med gatan. Parkeringsplats för rörelsehindrad reserveras i nära anslutning till radhusen.

Tillgängligheten för kyrkan ökar genom en ny hiss i anslutning till aktivitetshallen samt att den nya entrén vid Sollentunavägen ansluter till gatunivå. Parkering för rörelsehindrade reserveras i anslutning till den nya aktivitetshallen där hissen kan nås

via en ramp. Vid Sollentunavägen finns även angöringsplatser nära kyrkans entré.

Trygghet och brottsförebyggande

Nya bostäder och centrumverksamhet utmed Sollentunavägen och Tellusvägen bidrar till ökad känsla av trygghet när området blir mer befolkat under större del av dygnet. Otryggheten ska så långt möjligt byggas bort genom att t ex undanskynda platser, siktskymmande vegetation och impediment undviks. Bebyggelsen bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse.

Vatten och avlopp

De nya bostäderna ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Avfall

Vid infarten till parkeringen från Tellusvägen planeras två nedsänkta avfallsbehållare (restavfall/tidningar) för bostäderna. För flerbostadshuset föreslås övrig källsortering och grovsoprum lösas i byggnad utmed Tellusvägen.

Kyrkan och planerat café föreslås få sophämtning från en tre meter bred angöringsficka utmed Sollentunavägen som är godkänd av SEOM.

Närmaste återvinningsstation ligger idag vid Sollentunavägen, Arenavägen 1, som ligger ca 100 meter från planområdet. Där finns behållare för glas, kartong, metall, plast och tidningar.

El- och teleledningar

Planområdet behöver anslutas med elledningar till en transformatorstation som finns på östra sidan av Sollentunavägen.

Teleledningar inom planområdet berörs av planförslaget. Ombyggnaden av Sollentunavägen (utanför planområdet) har anpassats så att tele- och fiberledningar kan ligga kvar i nuvarande läge.

Energi och material

Den nya bebyggelsen planeras att anslutas till fjärrvärmenätet likt befintlig bebyggelse.

Fjärrvärme bedöms erfarenhetsmässigt vara det mest effektiva för uppvärmning när det gäller klimatpåverkan. Bebyggelsen bör utformas för så liten energianvändning som möjligt med hänsyn till miljö- och klimatpåverkan.

För att minimera flödena bör ett livscykelperspektiv antas som tar hänsyn till bl a både bygg- och driftskedena. Den nya bebyggelsen bör utformas på ett sätt som minimerar material- och energiflödena.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenpolicy, 2016-04-07, ska konsekvenserna vid kraftiga regn minskas och dagvatten ska infiltreras lokalt. Mängden föroreningar ska begränsas vid källan genom materialval och lokala lösningar för infiltration och rening. Dagvattenflöden ska utjämnas och berika miljön. Planområdet ligger inte inom primär eller sekun-

där skyddszon för grundvattenförekomst.

För reducerad dagvattenavgift krävs att LOD ska ha en fördröjningskapacitet på så sätt att uppkomna flöden som bräddar till allmän dagvattenservis begränsas till maximalt 50% av dimensionerade flöden vid ett regn med statistisk återkomsttid om 10 år och 10 minuters varaktighet. Åtgärd för LOD ska utföras i samråd med huvudmannen och godkännas av huvudmannen för att reduktion ska erhållas.

Klimatfaktor och dimensionering ska beräknas enligt Svenkt Vatten Pno.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco 2015-04-20. Denna anger att den planerade exploateringen kommer att innebära ökade dagvattenflöden inom området då hårdgjorda ytor med högre avrinning ersätter naturmark/gräsytor. Förutsättningarna för infiltration och rening i åsen bedöms dock som goda. Dagvattnet föreslås därför infiltreras via stenkistor/ kassettlösningar och bräddas till dagvattenledning i gata. Inga instängda områden finns inom innergården.

Enligt SEOM ska förorenat dagvatten från tex parkeringsytor oljeavskiljas/renas innan infiltration i genomsläpplig mark och innan bräddning/avledning till allmän dagvattenledning. Vatten från stuprör avleds till genomsläpplig mark för infiltration. Infiltration i genomsläppliga material som gräsyta är fördelaktigt.

Flöden och föroreningshalter beräknas ligga under föreslagna riktvärden.

På det låga taket i korsningen Tellusvägen- Sollentunavägen planeras sedumtak, vilket även skapar en viss fördröjning av dagvattnet. Aluzinktak, som föreslås på flera taktytor, bedöms kunna behandlas för att inte förorena dagvattnet. Om miljökraven inte klaras för aluzink får ett annat liknande material väljas. Föroreningsberäkning har beräknats utifrån aluzink tak, dock ska åtgärder som tex behandling av ytorna göras för att minska föroreningar ytterligare.

Innan bygglov behöver dagvattenlösningen utredas vidare. Markens infiltrationskapacitet, grundvattennivå och lämpligt takmaterial behöver undersökas innan vidare utredning av dagvattenlösning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom tillrinningsområdet för vattenförekomsten Edsviken. Miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten redovisas som att god ekologisk status ska uppnås senast 2021. Idag är statusen för Edsviken motsvarande dålig ekologisk status vilket är längst ner på den femgradiga skalan. För Edsviken gäller dessutom att miljö kvalitetsnormen god kemisk status ska behållas. Miljö kvalitetsnormen anger att god kemisk status ska uppnås år 2015 med undantaget tributyltenn (2021).

Ett av kommunens verktyg för att förbättra vattenkvaliteten är att förhindra förorenat dagvatten från att nå recipienterna. En grundprincip är att dagvattnet ska tas om hand och renas där det uppstår genom infiltration eller fördröjning. Förorenat vat-

ten ska alltid renas innan det infiltreras eller avleds till recipient. För att uppnå miljö kvalitetsnormer i Edsviken behövs kraftfulla åtgärder både vad gäller internbelastningen i viken och det inkommande flödet från Lilla Värtan. Dagvattenåtgärder både i befintlig och tillkommande bebyggelsemiljö kan också i mindre omfattning bidra till en bättre möjlighet att uppnå god ekologisk status.

Planområdet ligger i utkanten av grundvattenförekomsten Stockholmsåsen, ca 75 meter ifrån, som har god kemisk och kvantitativ status och därmed uppfyller miljö kvalitetsnormen. För att behålla grundvattennivåerna är det viktigt att dagvatten infiltreras i så stor utsträckning som möjligt. Det är också viktigt att inget förorenat dagvatten infiltreras som kan påverka den kemiska statusen.

Enligt dagvattenutredningen kommer LOD åtgärder medföra att föroreningshalterna bli lägre jämfört med idag.

Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Räddningstjänsten

Samtliga trappuppgångar i flerbostadshuset planeras med Tr-2 trapphus. Övriga byggnader är möjliga att nå med bärbar stege. Därmed reserveras ingen plats för uppställningsplats för räddningstjänstens fordon. Om brandposter behöver kompletteras ska det ske enligt Svenskt vattens

rekommendationer.

Solförhållanden

En solstudie har tagits fram som visar att villorna norr om Tellusvägen inte skuggas av de nya bostadshusen vid midsommar eller vår-/höstdagjämning. Se solstudie intill.

Vintertid kommer de nya husen skugga de närmaste villatomterna norr om Tellusvägen. Del av villatomterna bedöms dock redan ligga i skugga från kyrkan samt den skogsklädda backen i söder vintertid kl 12. Höga vintergröna häckar som finns i villatomtgräns mot gatan bidrar även till att skugga bostäderna vintertid.

De nya bostäderna bedöms få goda solförhållanden med gård mot sydväst. Inga lägenheter är enkelsidiga mot norr och öster.

Radon

Radongashalter på årsmedelvärde 200 Bq/m³ luft i bostäder och lokaler för allmänna ändamål får inte överskridas.



Solstudie - midsommar kl 13.00.



Solstudie - vår- och höstdagjämning kl 12.00.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen. (PBL 2010:900)

Tidplan

Samråd: dec-jan 2014

Granskning: november 2016

Ny granskning efter revidering: sept- okt 2017

Antagande: nov/dec 2017

I anslutning till antagandet träffas erforderliga genomförandeavtal.

Huvudmannaskap

Planområdet innefattar ingen allmän platsmark.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för genomförandet.

Genomförandetid

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

Markägoförhållanden

Fastigheterna Träbjälken 8, 9 och 10 ägs av Filadelfiaförsamlingen i Sollentuna, Tureberg 29:52 ägs av Sollentuna kommun.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom planområdet.

Avtal

Kommunen har tecknat ett exploateringsavtal med Filadelfiaförsamlingen i Sollentuna. I samband med antagande av detaljplanen ska exploateringsavtalet godkännas av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtalet reglerar frågor gällande kostnads- och genomförandeansvar kopplat till detaljplanen. Kostnaderna som avses är främst gatukostnadsersättning till kommunen. Exploatören ska betala en del av den faktiska projekterings- och anläggningskostnaden som utgör om- och utbyggnad av allmänna anläggningar i anslutning till exploateringsområdet. Andra kostnader som regleras är bland annat eventuella saneringskostnader av marken inom exploateringsområdet samt fastighetsbildningsförrättningar som erfordras för genomförandet av detaljplanen.

Ett planavtal har tecknats med Filadelfiaförsamlingen i Sollentuna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen möjliggör att kvartersmark inom planområdet kan överföras genom fastighetsreglering mellan Träbjälken 8-10 alternativt Träbjälken 9-10.

I detaljplanen finns inga bestämmelser om minsta fastighetsstorlek vilket gör att fastigheterna i framtiden eventuellt kan komma att avstyckas. Lantmäteriet prövar lämpligheten vid förrättning.

Fastighetsbildning

Del av Sollentuna kommuns fastighet Tureberg 29:52 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra kvartersmark ska genom fastighetsreglering överföras till Träbjälken 8, 9 och 10.

Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen möjliggör att en eller flera gemensamhetsanläggningar kan inrättas för infart, parkering, sophantering m.m. I gemensamhetsanläggningen ska fastigheterna Träbjälken 8, 9 och 10 ingå.



Rättigheter

Inom kvartersmark kan bildande av rättigheter bli aktuellt.

Servitut för kyrkans ramp över parkeringsgarage kan lösas genom avtal mellan fastigheterna Träbjälken 9 och Träbjälken 10. Något behov av fastighetsindelningsbestämmelser anses inte föreligga.

Ingen ledningsrätt behöver bildas för att genomföra detaljplanen.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder såsom fastighetsreglering och ansökan om att inrätta gemensamhetsanläggning ske genom ansökan till Lantmäteriet, Box 47700, 117 94 Stockholm.

Exploatören ansöker och bekostar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.

Ekonomiska frågor

Markförvärv

Ersättning ska utgå för mark som överförs från kommunens fastighet Tureberg 29:52, vilken regleras separat i överenskommelse om fastighetsreglering.

Ledningar

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt VA-huvudmannens gällande taxa.

Fastighetsägaren bekostar eventuella ledningsomläggningar inom kvartersmark.

Gatukostnader

Ersättning till kommunen för utbyggnad av den infrastruktur som blir nödvändig för genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtalet.

Bygglov

Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften; avgift för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras sökanden enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Planavgift

Kostnaderna för planarbetet regleras via ett särskilt avtal som har träffats. Vid bygglov ska således ingen planavgift utgå enligt taxa.

Fastighetsbildning

Kostnader för lantmäteriförrättningen bekostas av fastighetsägaren. Avgift för lantmäteriförrättning debiteras enligt myndighets gällande taxa vid tillfället.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Anslutningspunkter för vatten- och avloppsledningar finns i Tellusvägen.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas lokalt där det är tekniskt möjligt. Om det inte är möjligt ska dagvattnet fördröjas och renas inom fastigheten innan det ansluts till kommunens nät. Förorenat dagvatten får inte infiltreras.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco 2015-04-20. Dagvattnet föreslås omhändertas inom planområdet genom att tillåta infiltration med bräddning till dagvattenledning i gata. Enligt SEOM ska förorenat dagvatten från tex parkeringsytorna oljeavskiljas/renas innan infiltration i genomsläpplig mark och innan bräddning/avledning till allmän dagvattenledning. Sedumtak planeras på låga byggnaden vid korsningen Sollentunavägen/Tellusvägen. Se vidare sida 17. Markens infiltrationskapacitet, grundvattennivå och takmaterial behöver studeras vidare innan dagvattenlösning tas fram inför bygglov. (Se sida 17.)

Övriga ledningar

Bebyggelsen bör anslutas till fjärrvärmenätet.

Nya elkablar behöver förläggas i Sollentunavägen mellan planområdet och elnätstationen på östra sidan av Sollentunavägen.

Teleledningarna berörs inom kvartersmark.

Fornlämningar

Under 2015 togs en avgränsande arkeologisk förundersökning fram för Raä Sollentuna 149:1 som visar att utbredningen av fornlämningen går fram till nuvarande asfaltsyta som finns söder om kyrkan. Fornlämningens angränsning kan därför komma att justeras.

Buller

En buller- och vibrationsutredning är framtagen av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult 2015-07-06.

Utformning av nytt fläktrum på kyrkan ska utformas med hänsyn till befintliga och planerade bostäder, vilket behandlas i samband med bygglovet.

Avfall

I samband med bygglovgivning och projektering ansöks om placering av markbehållare för hushållsavfall hos SEOM. Utformningsdetaljer samråds även med SEOM.

Medverkande

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av Tengbom genom planarkitekt Eva Pählman på uppdrag av Sollentuna kommun och Karin Öhman och Cecilia Dahl, exploateringsingenjörer. Bebyggelseförslag har tagits fram av Reierstam arkitektur & projektutveckling AB. Från kommunen har även följande medverkat:

Hiva Hedayati, trafikplanerare

Carl Larsson, trafikplanerare

Paula Ponzio, miljö- och vattenplanerare

Jan Enfors, stadsarkitekt

Olof Svanberg, kommunantikvarie

Kommunledningskontoret

Eva Pählman
Planarkitekt

Anders Hallmén
Planeringschef