



PROGRAM

FÖR DETALJPLANER ÖVER

SKÖRBY SKOG

BÅLSTA, HÅBO KOMMUN

BENGT FREIJ ARKITEKTKONTOR AB
STOCKHOLM 1991-02-07
REVIDERAT 1991-09-20

GODKÄNT AV HÅBO KOMMUNSTYRELSE 1991-11-11, § 170/91.

PROGRAM

FÖR DETALJPLANER INOM

SKÖRBY SKOG

BÅLSTA / HÅBO KOMMUN / UPPSALA LÄN

UPPRÄTTAD DEN 7 FEBRUARI 1991.

REVIDERAT DEN 20 SEPTEMBER 1991

GODKÄNT AV KOMMUNSTYRELSEN 1991 - 11 - 11, § 170/91.

REVIDERING

Arbetet med att genomföra programmet för detaljplaner inom Skörby Skog har pågått efter programmets godkännande av Håbo kommunstyrelse 91-02-11, § 32/91.

En arkeologisk utredning har genomförts av Riksantikvarieämbetet i april 1991 för de områden där detaljplanearbete pågår eller skall påbörjas. Utredningen gav som resultat att en förundersökning för delområde 5 och 6 genomfördes under sommaren 1991. Av denna förundersökning framkom att delområde 5, 6 samt 7 utgörs av forntida boplatser. En exploatering av dessa områden kräver att fornlämningarna undersöks och borttages. Kostnaderna för detta har för delområde 5 och 6 uppskattats till ca 4,6 Mkr. Kostnaderna för område 7 har inte preciserats fn. men bedöms vara minst lika stora som för område 5 och 6 tillsammans.

Mot bakgrund av dessa nya fakta föreslås att delområde 5, 6 samt 7 ej genomföres inom ramen för detta detaljplaneprogram. Område 5 och 6 utgör utredningsområden i avvaktan på att exploateringen av områdena blir ekonomiskt genomförbar. Område 7 bedöms vara ogenomförbart och utgår helt. En översyn av den totala exploateringen inom Skörby Skog har därför genomförts, vilken redovisas i denna revidering av programmet.

Målsättningen med revideringen är att omfördela bostadsbebyggelsen från område 5, 6 och 7 till resterande delområden med pågående eller planerad planläggning, dvs område 8 t.o.m. 14. För delområde 8, 11 och 12 föreslås bebyggelse med parhus istället för friliggande småhus, för övriga delområden genomförs studier av möjlig ytterligare bostadsbebyggelse.

Gatusystemet inom programområdet har även omstuderats. Den västliga väganslutningen för Bergsleden har ändrats från fyrvägskors (med möjlig anslutning till arbetsplatsområden norr om programområdet) till två trevägskors. Genomfartstrafiken bromsas på detta sätt upp och Bergsledens karaktär av lokalgata / uppsamlingsgata enbart för bostadsområdena har förstärkts.

Avsnittet som behandlar värmeförsörjningen har ändrats i enlighet med kommunstyrelsens beslut om godkännande 1991-11-11.

BESKRIVNING AV REVIDERAT FÖRSLAG**SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Skörby Skog-området är beläget i västra Bålsta. Området är hittills i huvudsak obebyggt och består huvudsakligen av skogsmark, omgiven åt öster och väster av åkermark. Mot norr avgränsas området mot framtida tänkbara arbetsplatsetableringar. Området omfattar ca 95 ha. Marken ägs till största delen av Håbo Fastighets AB.

Översiktsplan för Håbo kommun är antagen av kommunfullmäktige 1990.09.24. Detta program får ses som ett led i arbetet med en fördjupad översiktsplan.

Skörbyområdet omfattas till största delen av detaljplan för bostäder i blandad småhusform fastställd 1980.08.01. Denna detaljplan som omfattar ca 300 bostäder i småhusform är föråldrad och har inte genomförts. Ändringar av detaljplanen har under 1990 antagits för de tre första utbyggnadsetapperna inom Skörby Skog; Marmor-, Gnejs-, och Granitvägen, Urbergsvägen samt Skörbyhöjden. Detaljplan för Skörbyäng har varit utställt, planens antagande avvaktar med de skäl

som anförts ovan.

Som underlag för detaljplaneändringarna har legat ett PM upprättat av Håbo kommun, Planeringsavdelningen, daterat 1989.08.30 godkänt av kommunfullmäktige 1990.10.02. Sammantaget beräknades området rymma ca 500 bostäder, huvudsakligen i småhusform. Småhusen planeras uppföras i stycke-, och grupphusform. Inom grupphusdelarna föreslås följande riktlinje för lägenhetsfördelning:

40% 3 RoK

35% 4 RoK

25% 5 RoK

Detta program avser att översiktligt ange förutsättningarna för fortsatt etappvis detaljplanläggning inom Skörby Skogområdet. Förslaget utgår ifrån att utnyttja huvuddragen i befintlig detaljplan. I programmet föreslås förändringar i förhållande till gällande detaljplan, bla utökad antal bostäder till ca 500 bostäder, en allmän modernisering samt förändring av trafiksystemet. Områden som tidigare inte varit detaljplanlagda har tillförts Skörbyskogområdet. Mot söder har detta möjliggjorts genom att ta mark i anspråk efter förändring av arrendet för Skörby Gård samt efter det att kommunens ridanläggning flyttats till Lundby, dessa delar utgör f.n. utredningsområde

Tomt för skola och barnomsorg, samt för butik föreslås till områdets entré i Skörbydalen. Ytterligare en barnstuga kan lokaliseras centralt i området.

Områdets interna trafikmatning föreslås ändrad genom att en lokalgata / uppsamlingsgata (Bergsleden) planeras i Skörbydalen söderut från Skörbyleden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

*Mark och vegetation

Området består av skogsbevuxna bergspartier omgivna åt öster och åt väster av lägre liggande åkermark. Mindre instängda sankmarkspartier finns inom området. Vegetationen utgörs huvudsakligen av blandskog. Mot den öppna åkermarken gränsar bryn med lövskog. Området kring Skörby Gårds centrum präglas av kulturpåverkan med planterade lövträdalléer.

*Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är goda i de högre belägna partierna, oftast med berg i dagen. Inom Skörbydalen finns lera, som i dalens mitt begränsar byggbarheten. Förekomsten av markradon ska undersökas översiktligt.

*Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom området finns ett fornminnesområde registrerat, gravfältet "Balders Hage" i Skörbydalens norra del.

Arkeologisk utredning har utförts i april 1991 för återstående ej utredda områden. Följande framkom i sammanfattning:

"I åkermarken nordöst om Skörby gård påträffades boplatsindikationer i form av spridd skärvsten, samt mörkfärgningar under ploglagret (fornl. nr 110).

Söder om Skörby gård finns kulturlager och andra boplatsindikationer, som ligger inom den kända kända bytomtens sträckning (fornl nr 109). Närheten till gravfältet nr 18 och en nyligen upptäckt älvkvarnslokal medför att även förhistoriska lämningar kan finnas på den aktuella platsen.

På bergshöjden norr om gården finns en husgrund, som möjligen är säteriets mangårdbyggnad från 1600-1700-talet. Dessutom finns ett mindre antal sentida husgrunder på olika platser i anslutning till gården.

Omkring 700 m nordväst om gården finns två stensättningar på krönet av ett berg (fornl nr 108).

På en berghäll nära åkerkanten 150 m i stort sett söder om nr 108 finns älvkvarnslokalen nr 102.

Nära områdets västgräns och omkring 500 m väster om gården finns en gravgrupp om två högar och en stensättning på en impedimenttrygg (fornl nr 104). I kanten av impedimentet finns ett nyligen upptäckt älvkvarnsblock. I den anslutande åkermarken finns boplotsindikationer, varav en stor del ligger utanför utredningsområdet."

Byggnadsminnen finns inte inom området. Befintlig äldre bebyggelse inom programområdet utgörs enbart av Skörby gårds mangårds- och ekonomibygnader vilka är från sekelskiftet eller senare.

Bebyggelseområden

*Bostäder

Skörbyområdet avses rymma varierade upplåtelseformer, olika hustyper och varierad lägenhetssammansättning. Inom de olika etapperna varierar lägenhetssammansättning och hushöjder. Variation skapas även genom att etapperna sinsemellan är olika och relativt små. Verksamheter integreras inte medvetet i bostadskvarteren, möjlighet till etablering av verksamheter finns emellertid i anslutning till befintlig centrumtomt.

Skörby Skogområdet har indelats i 14 olika delområden, delvis utgående från gällande detaljplan. Ordningsföljden är ej fastställd.

Område nr	Lgh antal (okt 90)	Lgh antal (rev sept 91)	
1	82	82	Under utbyggnad
2	21	21-27	Under utbyggnad
3	44	44	Under utbyggnad
4	6	ca 5	
5	40	*	Utredningsområde
6	40	*	Utredningsområde
7	70	*	Utgått
8	20	ca 55	
9	30	ca 40	
10	70	ca 90	
11	30	ca 30	
12	14	ca 35	
13	60	ca 65	
14	40	ca 40	
<hr/>			
Totalt	567 st	ca 510 st	

Delområde 1

För området finns antagen detaljplan 1990.06.13. för 82 st bostäder i par/kedjehusform med 3, 4, 5 RoK upplåtna med bostadsrätt. Byggnation pågår, första inflyttning skedde kv1-91. Exploateringen genomförs av Wåhlin Byggare AB.

Delområde 2

För området finns antagen detaljplan 1990.09.05. för 21 st bostäder i friliggande styckebyggda småhus. Planen medger att av de friliggande småhusen kan 8 st ersättas med 16 st kedjehus. Tomterna upplåts med äganderätt och med grovplanerad tomt. Utbyggnad pågår.

Delområde 3

Området består huvudsakligen av icke planlagd mark och delvis mark med fastställd detaljplan 1980.08.01. Området föreslås ändras till bostadsändamål för 44 st parhus med storlek 3, 4, 5 RoK upplåtna med bostadsrätt. Detaljplan antagen 1991. Byggstart beräknas till kv3-91. Exploateringen genomförs av Skanska Entreprenad AB.

Delområde 4

För området finns fastställd detaljplan 1980.08.01 för centrumändamål. Områdets användning föreslås ändras till bostadsändamål i kombination med arbetsplats/verksamhet i anslutning till bostäderna. Tomterna (ca 6 st) upplåts med äganderätt. Detaljplaneändring krävs. Byggstart ej fastställd.

Delområde 5

Delområdet är ej planlagt. Området föreslås användas för bostadsändamål i grupphus/radhusform med beräknat innehåll av ca 40 bostäder. Denna täthet har valts med tanke på delområdets centrala läge, samt att en tätare bebyggelse kan erbjuda goda möjligheter till klimatskydd i det öppna landskapsrummet. Detaljplan har tillsammans med område 6 varit föremål för utställning, men vilar i avvaktan på klarhet om genomförbarheten med tanke på kostnader för arkeologisk undersökning. **Området föreslås utgöra utredningsområde för framtida utbyggnad.**

Delområde 6

Delområdet är ej planlagt. Inom området finns stall och ladugård tillhörande Skörby Gård. Området föreslås användas för bostadsändamål i grupphus/radhusform med beräknat innehåll av ca 40 bostäder. Val av täthet, se område 5. Som alternativ till bostadsanvändning kan prövas att bevara befintliga byggnader med annat innehåll, arbetsplatser eller för fritidsanknuten verksamhet. Detaljplan har tillsammans med område 5 varit föremål för utställning, men vilar i avvaktan på klarhet om genomförbarheten med tanke på kostnader för arkeologisk undersökning. **Området föreslås utgöra utredningsområde för framtida utbyggnad.**

Delområde 7

Delområdet är ej planlagt. Inom området finns bostads- och ekonomibyggnader tillhörande Skörby Gård. Befintlig villa avses att bevaras som bostad. Med hänsyn till förväntade höga kostnader för arkeologisk undersökning av konstaterad boplats / bytomt, **föreslås området utgå.**

Delområde 8

För delområdet finns fastställd detaljplan 1980.08.01 för bostadsändamål. Delar av området har överförts från område 11 pga de ändrade förutsättningar som Stenvägens omläggning medför. Området består av skogsmark med visst inslag av berg. Området föreslås användas för grupphus i parhusform, ca 50-60 st bostäder upplåtna med bostadsrätt. Den nyligen påträffade älvkvarnslokalen nr 102 föreslås bevaras i ett obebyggt parti mellan bostadskvarter och Bergsleden. Detaljplanearbetet har påbörjats.

Delområde 9

För området finns fastställd detaljplan 1980.08.01. Området föreslås ändras till bostadsändamål för ca 40 st parhus med storlek 3, 4, 5 RoK upplåtna med bostadsrätt. Detaljplanearbete ej påbörjat.

Delområde 10

För delområdet finns detaljplan fastställd 1980.08.01. Delar av området har överförts från område 11 pga de ändrade förutsättningar som Stenvägens omläggning medför. Området föreslås användas för bostadsändamål och för reservtomt för barnstuga. Ett mindre bergsparti i områdets nordöstra hörn innehåller fornlämning nr 108, utgörande stensättningar. Bergpartiets övre del avses bevaras, varvid det bör prövas om fornlämningen kan bevaras inom parkmark. Bebyggelse föreslås bli grupphus om ca 90 bostäder. Upplåtelseform ej fastställd. Detaljplanearbete ej påbörjat.

Delområde 11

För delområdet finns fastställd detaljplan 1980.08.01 för bostadsändamål. Områdets yta har minskats genom att delar har överförts till område 10 och 8, pga de ändrade förutsättningar som Stenvägens omläggning medför. Området består av sank skogsmark med visst inslag av berg. Området föreslås, efter dränering och viss uppfyllnad, att användas för grupphus, ca 30 st bostäder upplåtna med bostadsrätt. Detaljplanearbetet ej påbörjat.

Delområde 12

För delområdet finns fastställd detaljplan 1980.08.01 för bostadsändamål. Området består av skogsmark med visst inslag av berg. Området föreslås att tillsammans med område 13 få gemensam utfart till Skörbyleden. Markanvändning ändras från friliggande småhus med äganderätt till parhus i grupp upplåtna med bostadsrätt, ca 34 bostäder. Detaljplanearbetet är påbörjat.

Delområde 13

För delområdet finns detaljplan fastställd 1980.08.01 för bostadsändamål. Efter detaljplaneändring föreslås bostäderna uppföras som grupphus i parhusform ca 60 bostäder. Området ges samma utfart till Skörbyleden som område 12. Området upplåts med bostadsrätt. Detaljplanearbetet är påbörjat.

Delområde 14

För delområdet finns detaljplan fastställd 1980.08.01. Området ligger avskilt och föreslås som reserv för bostadsändamål och avses sålunda att byggas ut i ett senare skede. Detaljplanen medger byggande av 40 st småhus i blandad bebyggelseform. Områdets avloppsförsörjning måste ske genom pumpning. Upplåtelseform ej fastställd. Detaljplanearbete ej påbörjat.

*Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Norr om bostadsdelen inom Skörby Skog planeras utbyggnad av arbetsplatsområde. Detta utgör en fortsättning på befintligt utbyggnadsområde för arbetsplatser inom Norra Västerskogs Industriområde. Trafik till området tas via huvudgata genom Norra Västerskogs industriområde. Bostadsområdet Skörby Skog kan kopplas till arbetsplatsområdet genom anslutning av uppsamlingsgata till Skörbyleden mellan delområde 13 och 14.

*Offentlig service

I anslutning till entrén till Skörby Skog från Televägens förlängning föreslås en tomt för allmänt ändamål. Inom tomten finns utrymme för en lågstadieskola 3 klassrum integrerad med barnstuga om 4 avdelningar, varav 1 avdelning fritidshem. Detaljplanearbete är ej påbörjat.

Tomten medger goda expansionsmöjligheter, liksom möjlighet till uteplatser på plan mark mot väster eller inom skogsmark mot öster. Lokaliseringen intill områdets entré med goda angöringsmöjligheter och närhet till busshållplats underlättar vid lämning/hämtning av barnen. I anslutning till skoltomten har anlagts gångtunnel under Skörbyleden. Kontakten till befintliga bostadsområden inom Gillmarken mfl är därför goda. Husbyggnader förutsätts ske upp mot den östra delen av tomten pga dåliga geotekniska förutsättningar inom de lägre liggande partierna.

Ytterligare en barnstuga kan vid behov inplaneras centralt inom programområdet inom delområde 10.

Kommersiell service

Invid områdets entré vid Skörbydalen planeras en tomt för närbutik. Butiksstorlek beräknas till ca 400 kvm. Gällande detaljplan finns.

Friytor

*Lek och rekreation

I Skörbydalen finns möjligheter att etablera olika typer av ytkrävande anläggningar för lek och rekreation. Samverkan med planerad skoltomt med tillhörande utomhusanläggningar är möjlig. Ett bevarande och utvecklande av befintligt stall / ladugårdsbyggnad inom delområde 6 bör även prövas.

Inom byggnadskvarteren anläggs mindre lekplatser på kvartersnivå.

*Naturmiljö

Möjligheterna är goda att åstadkomma en boendemiljö där naturmarken tas tillvara i gestaltningen. Byggnadsområdena har grupperats och avgränsats utifrån naturens förutsättningar. Detta gör att området kommer att uppfattas mer bestående av delar än som en helhet. Samverkan med det omgivande kulturlandskapet med bebyggelse och åkermark är även viktig, bevarande av naturliga skogsbryn är viktiga bidrag för detta.

Gator och trafik

*Gatunät, gång, cykel och mopedtrafik

Skörby Skog trafikmatas från Televägens förlängning (Skörbyleden). Planerad förlängning av huvudgatan genom området föreslås på sikt kunna kopplas till gatunätet från Norra Västerskogs industriområde.

För att erhålla ett trafiksystem med önskad standard, bekvämlighet, möjlighet till förbättrad kollektivtrafikförsörjning och trafiksäkerhet har lokalgatan/upsamlingsgatan genom området givits anknötning till Skörbyleden i två punkter. Uppskattningsvis får denna gata i snittet närmast Skörbyleden ett trafikflöde om 1500 fd/dygn. Denna trafikmängd innebär inte någon större barriäreffekt.

*Kollektivtrafik

Busslinje avses dras på Skörbyleden och på Bergsleden.

*Störningar

För att bedöma störningar för delområde 5 och 6 närmast infarten till Skörbyskogområdet har en preliminär kontrollberäkning av förväntat vägtrafikbuller utförts. Följande förutsättningar har legat till grund för kontrollräkningen.

Skörbyleden hastighet: 50 km/h (referenshastighet enligt detaljplan för Urbergsvägen) trafikflöde: 5000 fd/d med 10% tung trafik. Kontroll har även utförts för "verklig" hastighet 70 km/h. "Bergsleden" hastighet: 50 km/h trafikflöde: 1500 fd/d med 10% tung trafik. Skörbyleden och "Bergsleden" är inte uppbyggda på vägbank. Angränsande mark är i båda fallen helt platt. Beräkning har utförts för fritt fält, respektive skärm / bullervall 2m hög.

För att nå 55 dB(A) på uteplats krävs följande: Längs Skörbyleden vid 50 km/h krävs max. 33 m (frifält) respektive 20 m (2m skärm) skyddszon. Vid 70 km/h krävs max. 47 m (frifält) resp. 23m (2m skärm) skyddszon. Längs Bergsleden krävs max. 20 m skyddszon vid frifält.

Teknisk försörjning

*Vatten och avlopp

System för VA-försörjning kopplas till befintliga ledningar öster respektive söder om Skörby Skog. Inom det södra området krävs pumpning i en eller flera etapper. Delområde 14 kräver i sin helhet pumpning av avlopp.

Dagvatten omhändertas lokalt genom infiltration / markbädd, eller där så inte är möjligt genom anslutning till öppna diken som fördjupas och breddas i erforderlig mån. Detta bevakas i det fortsatta arbetet med detaljprojektering av VA-anläggningen.

***Värme**

En kommunomfattande energiplan är under upprättande. Vid samråd omkring denna plan har Mälarkraft föreslagit en huvudinriktning mot bostadsuppvärmning med el för områden, som har samma detaljplaneförutsättningar som Skörby Skog.

För att tillförsäkra el för uppvärmning av småhusområden enligt Skörby Skog-modellen utreder Mälarkraft förutsättningar för anläggning av kraftvärmeverk i tätorterna Bro, Kungsängen och Bålsta.

För planområdet svarar Mälarkraft för utbyggnaden av el-nätet dimensionerat för såväl hushållsel, som för bostadsuppvärmning.

Ledningar för vatten och avlopp samt el, förläggs i gaturummet samt inom tomt- och kvartersmark på sådant sätt, att utrymme lämnas för framtida fjärrvärme- eller gas(ol)ledningar om något av dessa uppvärmningsalternativ vid den slutliga prövningen av energiplanen kommer att prioriteras.

***El**

Elförsörjning av området sker från befintlig högspänningsledning längs Kraftleden.

***Avfall**

Sopförvaring sker inom de enskilda fastigheterna/bostäderna alternativt inom bostadskvarteren. Programmet hindrar inte ett system för källsortering. Sopfordon trafikerar lokalgatorna.

Administrativa frågor, genomförandefrågor.

Huvudman för allmän platsmark, samt för allmänförklarad VA-anläggning, är Håbo kommun. Kommunen ansvarar för byggande och underhåll av gator och allmänna gång- cykel- och mopedvägar inklusive belysning, VA-ledningar samt plantering inom vägområde.

Genomförandavtal avses att upprättas mellan Håbo kommun, Håbo Fastighets AB och de exploaterare som ska genomföra utbyggnaden av Skörbyskogområdet. I dessa avtal regleras genomförandet av anläggningar på allmän platsmark, samt även utbyggnad av den planerade Skörbyleden fram till gatuanslutning för planområdet. VA-ledningar ingår i allmänförklarat verksamhetsområde. Parterna är överens om grunderna för genomförandavtalet som garanterar att exploateringen är genomförbar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Håbo kommun har deltagit teknisk direktör Ivar Lundberg, planeringschef Erik Sondén, kommundirektör Bengt Johansson och stadsarkitekt Bertil Palm, samt från Skanska Mellansverige AB ingenjör David Alveblad och civilingenjör Gert-Owe Strömnes.

STOCKHOLM DEN 7 FEBRUARI 1991
BENGT FREIJ ARKITEKTKONTOR AB


BENGT FREIJ Arkitekt SAR

REVIDERAD DEN 20 SEPTEMBER 1991
BENGT FREIJ ARKITEKTKONTOR AB


BENGT FREIJ Arkitekt SAR