

Sundbyberg 2013-04-07

Denna samrådsskrivelse från Forskaren 1 (Brf. Nissöga) avser våra synpunkter till detaljplansförslaget för etapp 3 "FOI kullen" i Stora Ursvik, Sundbybergs stad. dnr. SMN-0450/2008

1. Förtätningen i området med sammanlagt 600 lgh, tillmötesgår inte målet av "hus i natur". Förtätningen kritiseras främst utifrån att det blir för mycket människor på en alltför liten yta, och därmed minimeras en sund och långsiktig hållbarhet av bl.a. områdets gröna ytor och "hus i natur". Särskilt allvarliga konsekvenser tillkommer med planförslaget att förlägga punkthus på typtomt 1, i den norra delen av planområdet. Detta förslag är ofördelaktigt för området, eftersom punkthus begränsar utrymmet av den gröna parkytan och medför andra olägenheter.
2. Med punkthusen framkommer bristerna att behålla naturliga avgränsningar i områdets norra del med skogsdungar och ett alltför minimalistiskt "tänk" när det gäller den faktiska belastningen i förhållande till det faktiska utrymme som finns tillgängligt på den norra delens "parkytor". Detta äventyrar både trivsel och en långsiktig hållbarhet som annars skulle uppnås för de boende.
3. De övre angränsande flerfamiljshusen i 4 plan dvs. punkthusen på typtomt 1 med norrläge till Forskaren 1, förtar viktig lummig skogsmark som idag ger en naturlig avgränsning. Därtill minimeras utrymmet för parkområdet med punkthusen på typtomt 1, som kommer att överbelastas av mängden boende i området. Därtill kan inte den övre delen av FOI-kullens övergripande gröna målsättning realiseras, trots att det var den, som skulle bevaras enligt planförslaget.
4. Vi ser det som ett bättre alternativ att den norra delen av FOI-kullen bejakar fortsättningen av redan existerande 2-plans egnahemshus typtomt 2, som på alla sätt skulle ge ökat utrymme ovanför och nedanför gatan, mot det angränsande parkområdet, istället för planförslagets placering av övre punkthus på typtomt 1.
5. Dock är de 2-5 egnahem (B1) tomter i västerläge om Forskaren 1 inte ändamålsenligt placerade, eftersom denna placering förstör den ytterst begränsade skogsmark som idag gör en naturlig avgränsning och lummighet för målsättningen med "hus i natur".
6. I tomtgräns mot Forskaren 1 behövs förslagsvis en stenmur/staket i någon form som avgränsning mot branta partier utefter tomtgränsen till Forskaren 1, främst vid skyttevärnen av parkområdet. Olycksrisken är uppenbar i dessa branta partier och tillbud har redan förekommit. Vi önskar inte heller få onödig gångtrafik på oförenliga markytor via Forskaren 1 till och från lekområdet.
7. Beakta Forskarens 1 reviderade och utökade tomtgräns mot detaljplansområde 3, som redan våren 2010 har vunnit laga kraft. Detaljplansförslagets nuvarande gräns mot Forskaren 1 är därför inte korrekt. Här borde även en förnyad förrättning kunna medge en mer optimal och gynnsam tilldelad gränssättning mot Forskaren 1.
8. Eftersom skada i bärande betongvägg i källarplan och vissa sprickbildningar i takvinklar och innerväggar uppstod som en trolig konsekvens av tidigare överladdningar vid bergsprängningar för tomten Hornbach. Så kan vi bara konstatera att besiktning av Forskaren 1 samtliga hus, måste företas innan sprängning påbörjas. För att sedan kunna agera snabbt om sprickbildning uppstår, måste en besiktning analys kring bergsprängningens påverkan på Forskaren 1 samtliga hus, även genomföras löpande under pågående sprängningsarbete.

9. Det saknas en konsekvensanalys som beskriver om och hur kollektiva färdmedel i området kommer att lyfta fördelarna framför nackdelarna med övermängden fordonstrafik i området. Dels med tanke på områdets läge och dels den stora tillkommande mängden människor i förhållande till fåtalet busshållplatser och parkeringsplatser.
10. Vägen Forskargränd är mycket smal och Sundbybergs stads boendeparkeringar på gatan utgör ett stort hinder speciellt vintertid. Både boende och Ragnsells har stora svårigheter att ta sig fram och "tvingas" ofta att köra med halva fordonet på trottoar, med tillbud som följd. Därtill är mötande trafik ett stadigvarande problem på Forskargränd. I planförslagets fortsättning på Forskargränd så förekommer skymd sikt i kurvor, vilket definitivt kommer att försvåra framkomligheten och därmed öka irritationen när två fordon möts. Därmed skapas farliga situationer speciellt vintertid. Vi föreslår därför att den "nya" vägen (Forskargränd) väster om Forskaren 1, börjar med en egen vändplan istället, vilket även skulle lösa en stor del av snöröjningsproblematiken och trafiksituationen på ett betydligt bättre sätt.
11. Vi anser att parkeringsplatsproblematiken måste utredas mer realistiskt. Vi ser det inte som hållbart att resonera på annat sätt än att +30% av de 600 hushållen har 2 bilar. Vilket innebär sammanlagt minst 780 fordon mot planerade 540 P-platser. Reduceras antalet punkthus i den norra delen till förmån för vårt förslag med egnahemshus, minskas trafikbelastningen och behovet av P-platser totalt sett.
12. Vi ser det som självklart att en ordentlig radonutredning företas med en tillhörande kartläggande rapport, som lägger tonvikten på att åtgärder av grundventilation sker innan husen uppförs. Viktigt att även informera på annat sätt än att anta att området eventuellt tillhör ett "högriskområde" vad gäller radon. Detta för att undvika att området dels får dåligt rykte och dels innebär att onödig oro uppstår. Utredningen måste leverera adekvata lösningar som eliminerar den potentiella risken av radon överstigande 200Bq i boendet.

Sundbyberg den 8 april 2013

.....
Ronald Cedervaldh Ordf. Brf. Nissöga

.....
Mattias Karlsson Ledamot Brf.Nissöga