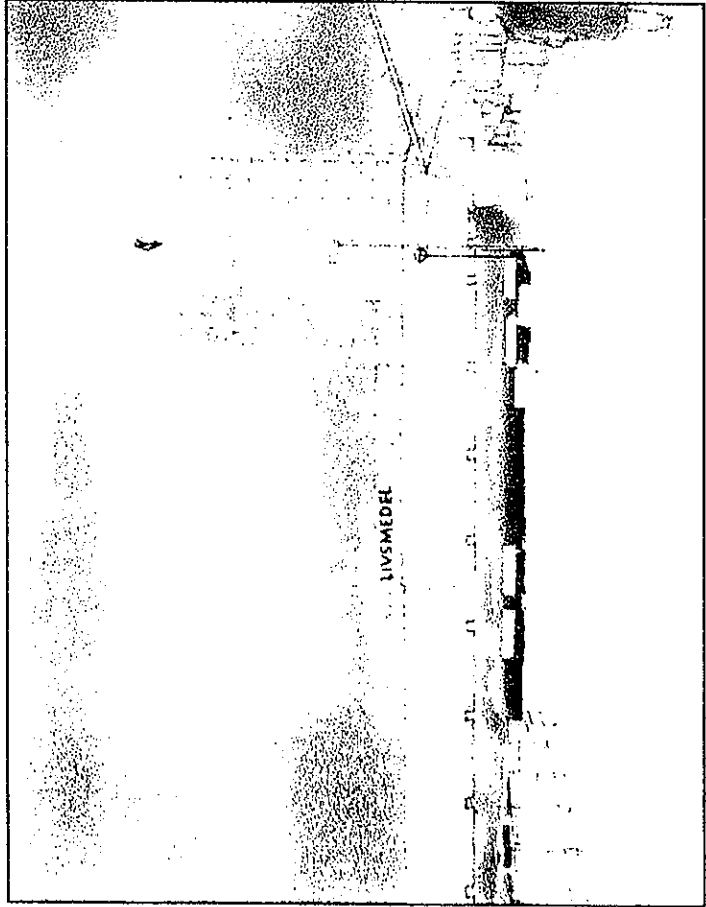


**Upplands-Bro**  
KOMMUN

*Enig kommun med gamla anor*

Antagen av kommunstyrelsen 2004-09-08, § 146  
Lagakraftvunnen 2004-10-02  
betygar

Karl-Erik Lindholm  
Administrativ chef



Detailplan 54 för del av

**EKHAMMAR, (kontorshus)**

Furuhällsvägen, Kungsängen  
Upplands-Bro kommun nr 0206

**PLANBESKRIVNING**  
Juli 2004

## Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

### Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en fortsatt, långsiktig utveckling av Kungsängens Centrum med nya kontorsarbetsplatser, butiker och bostäder. Avsikten att möjliggöra en utbyggnad av det befintliga kontorshuset i direkt anslutning till gångstråket mellan pendeltågsstationen och Kungsängens Torg. Även detta stråk får sin utformning genom denna plan. Planen innebär också en ändring av den 2003-03-13 antagna detaljplanen för Furuhallskvarteret, avseende ändrad form på butiksbyggnaden.

Det område, som detaljplanläggningen omfattar, är av stor betydelse för centrumets framtida funktion och gestaltning och ingår i det förnyelseprojekt för centrumets omdaning som pågått under flera år.

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken. Om-

rådet är redan ianspråktaget och påverkat av exploatering. Det är inte känsligt från ekologisk synpunkt och har ej heller betydelse från allmän synpunkt på grund av särskilda naturvärden, kulturvärden eller med hänsyn till friluftsliv.

Markanvändningen i form av kontor och handel med tillhörande parkering medför inte att gällande miljökvalitetsnormer överträds. Planbestämmelserna är utformade så att människor inte utsätts för varaktig störning.

## Plandata

### Läge

Planområdet utgörs av den södra delen av Kungsängens Centrum, belägen i direkt anslutning till den nya bussterminalen och pendeltågstationen samt den östra delen av "Furuhallskvarteret" och mellanliggande områden. I söder gränsar området mot Enköpingsvägen och i väster mot den planerade centumparkeringen och fastighetsgränsen mellan HSB och Upplands-Brohus i "Furuhallskvarteret". I norr gränsar området mot Furuhallsvägen och gränsen mot Konsum samt i öster mot Kyrkvägen.

### Areal

Planområdets areal är ca 0,5 ha.

### **Markgöförhållanden**

Inom området finns följande markgare: Upplands-Bro kommun äger allmän platsmark: torg, gångstråk och gator. Upplands-Brohus äger kontorshuset i den sydöstra delen, samt den fastighet där den nya livsmedelshallen och 10-våningshuset skall uppföras.

Angränsande fastigheter ägs av HSB (fastigheten väster om Upplands-Brohus nya bostadshus) och Konsum. Området som inrymmer bussterminalen är upplåtet till SL.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

Planområdet är i gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2002-02-04, beläget inom Kungsängens tätortsområde, där detaljplan erfordras för att reglera byggande och/eller ändra markanvändningen.

Någon fördjupad översiktsplan som innefattar Kungsängens Centrum har ej upprättats, men ett programarbete för förnyelse av Kungsängens Centrum (PM "Slutredovisning av projektet Kungsängens centrum", 2001-09-18) har utförts med utgångspunkt i planeringsdirektiv av en art och omfattning som normalt behandlas inom ramen för detta planinstrument.

### **Detaljplaner**

Enligt gällande detaljplaner får området, förutom till allmän platsmark, användas för bostäder, handel, parkering och som "stadsdelscentrum". I det nedanstående görs en kort genomgång av de detaljplaner som idag gäller inom planområdet. För ytterligare information hänvisas till respektive detaljplan.

Föreliggande förslag till ny detaljplan berör i begränsad omfattning gällande planer, delvis belägna utanför planområdet:

#### **Dp 8305 (Fastställd 1985-02-25)**

Denna detaljplan medger en byggnad upp till +29,5 meter (en våning) för handelsändamål där Konsum nu ligger. Vidare en byggnad för "stadsdelscentrum", dvs "sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum", upp till +34,8 (fyra kontorsvåningar ovanför torgplanet). Inom denna byggrätt har uppförts en byggnad som idag inrymmer kontor, restaurang, apotek, mm. Genomförandetid saknas.

#### **Dp 9401 (Fastställd 1997-12-18)**

Denna detaljplan reglerar i första hand utformningen av Enköpingsvägen, busstorget och pendeltågsstationen, samt närliggande områden. Utmed Centrumvägen och Enköpingsvägen är en gång- och cykelväg anlagd i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Vid korsningen mellan dessa gator finns en transformatorstation uppförd som försörjer stationsbyggnaden samt den planerade bostadsbebyggelsen i Furuhälskvarteret (dvs den västra delen av det nu aktuella planområdet). Den södra delen av Furuhälsstomten innehåller det busstorg som numera är byggt. Planens genomföran-

detid slutar 2012-12-18.

*Dp 0105 (Antagen 2003-03-13)*

Denna detaljplan omfattar tre nya bostadshus i sex till tio våningar samt en butikslokal som ligger mellan Furuhallsvägen och busstorget vid Kungsängens Pendeltågstation. Vidare den nya centrumparkering som ligger mellan bostadshusen och busstorget samt det torg som ligger öster om centrumparkeringen. Byggnationen har ännu ej påbörjats.

*Program för förnyelse av Kungsängen Centrum*

Bakgrunden till de nu aktuella förändringarna i Kungsängens Centrum är i första hand att en ny pendeltågsstation och bussterminal byggdes under åren 1998 – 2001. Detta fick som följd att det förutvarande gångstråket upp mot centrum hamnade i bakvatten och att en anpassning av infrastruktur och bebyggelse inom centrum aktualiserades.

Kommunstyrelsen beslutade 1999-02-04 att ett mer levande centrum i Kungsängen skulle skapas, framför allt genom fyra olika insatser på kort respektive lång sikt. Insatserna syftar i stora drag till att skapa ökad tillgänglighet, fler bostäder, förbättrad service samt ökad attraktivitet. Som ett led i förnyelsen inbjöd Upplands-Bro kommun år 1999 nio st byggföretag att inkomma med förslag till exploatering av Furuhallskvarteret och omvandling av Kungsängens Centrum. Av sex inkomna förslag valdes två för vidare bearbetning. Författarna till dessa förslag, Johansson/Linman Arkitekter AB (genom arkitekt SAR Per Johansson) respektive Bergkrantz arki-

tekt AB (genom arkitekt SAR Anders Bergkrantz) har därefter utarbetat parallella skisser till centrums omdaning. Med dessa som underlag har ett program för centrums förnyelse upprättats av Mediator AB, genom arkitekt SAR Ole Reiter. Detta finns redovisat i PM "Slutredovisning av projektet Kungsängens Centrum", 2001-09-18. Programmet är godkänt av kommunstyrelsen som underlag för det fortsatta arbetet.

Inom den del av centrumområdet som ingår i det aktuella planområdet finns, förutom kommunen, bara en byggherre, nämligen Upplands-Brohus. Planarbetet bedrivs också med denna byggherre som uppdragsgivare.

*Program för planområdet*

Något särskilt program har ej upprättats för detaljplanarbetet utan programfrågorna får behandlas inom ramen för detta arbete.

Planområdet föreslås innehålla följande verksamheter:

- Furuhallskvarteret  
Denna del av planen innehåller samma program som den nyligen antagna detaljplanen för "Furuhallskvarteret". Ändringen av detaljplanen avser enbart ändring av livsmedelsbutikens form och eventuell förändring av centrumparkeringens avslutning mot torget.
- "Stråket"  
Befintlig "kontorsbyggnad" innehåller ca 2 700 m<sup>2</sup> kontor och ca 600 m<sup>2</sup> restaurang.  
Detaljplaneförslaget innehåller en utbyggnad av det befint-

liga kontorshuset med ytterligare ca 1 500 m<sup>2</sup>.

Härutöver innehåller planen en väsentlig del av det gångstråk som i framtiden skall förbinda pendeltågstationen med Kungäängens Torg. Detta stråk skall ges en offentlig karaktär av hög kvalitet.

Inom planområdet beräknas ca 10-12 parkeringsplatser, avsedda i första hand för tjänstefordon och ev handikapparkering, kunna inrymmas i anslutning till planerat godsintag invid Enköpingsvägen. Härutöver beräknas någon ny parkering ej behöva tillföras inom själva planområdet. Detta innebär att det parkeringsbehov som tillkommande bebyggelse alstrar i första hand föreslås lösas utanför planområdet (se avsnittet Parkering nedan)

#### *Miljökonsekvensbeskrivning*

Ingen separat miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för detaljplanen utan hanteras inom ramen för arbetet med själva detaljplanen. Området är i dag i hög grad ianspråktaget för bebyggelse samt saknar vegetation och andra miljömässiga kvaliteter av större värde. Kvarvarande mark i "Furuhällskvarteret" är enligt gällande detaljplaner (=nollalternativet) avsedd att förädlas till förmån för parkerings- och bebyggelseändamål.

Den planerade verksamheten bedöms inte ge några direkta eller indirekta effekter vare sig på människor och djur eller på hushållningen med mark och den fysiska miljön i övrigt.

## **Befintliga förhållanden**

### *Områdesbeskrivning*

Kungäängens Centrum är ett mindre och bostadsanknutet centrum. Centrum utgörs av en torgplats som sammanlänkar fyra gångstråk varav en inomhuspassage, innehållande ett par mindre butiker. Torget är bilfritt. Serviceutbudet är ganska stort men splittrat.

Stråket som idag sammanbinder Torget med parkeringarna vid Furuhällsvägen och pendeltågsstationen ligger vid centrums baksida där inlastning sker. Den antagna detaljplanen för "Furuhällskvarteret" utgör första etappen på en omstrukturering av centrum, där denna detaljplan utgör en naturlig fortsättning. Miljön vid bussterminalen och entrén till centrum är idag ofärdig med provisoriska lösningar för angöring, markarbeten mm i avvaktan på genomförande av den nu aktuella detaljplanen.

### *Markanvändning*

Aktuellt planområde utnyttjas idag i första hand för bebyggelse (kontorshus och butik) samt parkering och gångstråk, mm.

### *Natur*

### *Landskapsanalys*

Området ligger i en sluttning ner mot Mälaren och har viss utsikt över densamma. I övrigt präglas området av dess belägenhet "mitt i

centrum" och domineras av asfalterade vägar och stråk. Inom planområdet finns i stort sett ingen vegetation.

#### *Topografi*

Området som helhet är ganska plant och ligger på den plata där Kungsängens Centrum ingår. Det sluttar svagt mot söder och öster för att närmast Enköpingsvägen bli relativt brant. Det aktuella planområdet ligger något högre än omgivningen och härifrån öppnar sig utblickar över Mälaren med stora möjligheter till sjöutsikt. Höjdskillnaden mellan planområdets högsta punkt och Enköpingsvägen är ca 9 meter.

#### *Vegetation*

Inom planområdet finns det idag, om man förutsätter att utbyggnad skett enligt den antagna detaljplanen för "Furuhällskvarteret", inte någon kvarvarande vegetation över huvud taget, med undantag av de träd som finns söder om befintlig kontors- och butiksbyggnad ner mot Enköpingsvägen.

#### *Lokalklimat*

Planområdet är relativt högt beläget, vilket innebär viss utsatthet för blåst. Särskild hänsyn till detta bör tas vid utformning av bygglösning och utemiljö, gångstråk, mm. Särskilda vind- och solstudier kommer att genomföras och redovisas under utställningstiden.

#### *Markförhållanden*

Grundförhållandena utgörs av berg/morän med ett tunt lager av jord samt berg i dagen. (I de delar där bebyggelse planeras, kan tidigare gjorda grundundersökningar utnyttjas som underlag vid val av grundläggningsmetod.

#### *Kulturfornlämningar*

Inga fornlämningar har påträffats i området.

#### *Bebyggelse*

Planområdet ingår i ett centrumområde där huvuddelen av bebyggelsen består av enstaka byggnader eller spridda bebyggelsegrupper i skilda material och färger utan påtaglig sammanhållning. Centrum har flera gånger byggts om och kompletterats med nya byggnader och tidens olika trender har medfört en sammansättning av kompromisser på bekostnad av sammanhang och identitet.

Inom själva planområdet finns en byggnad som innehåller kontor- och restaurang i fyra våningar (plus teknikvåning), uppfört i rött tegel, med fasader av rött tegel med inslag av trä.

#### *Bostäder*

Inom planområdet finns inte några befintliga bostäder idag. I den del som innebär ändring av "Furuhällskvarteret" inryms enligt denna detaljplan ca 50 bostadslägenheter.

#### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Inom planområdet finns arbetsplatser i befintliga kontors- och restaurangsbyggnaden. I entréplanet finns bl a restaurang och apotek. Utbudet av arbetsplatser i centrum i övrigt är relativt begränsat och

omfattar i huvudsak sysselsatta inom handel och kommunal service (inkl. vårdcentral).

#### *Offentlig och kommersiell service*

Vid Centrumvägen/Knektvägen finns Kungsgården med ett omvårdnadsboende och ett servicehus med dagcentral. Vid torget ligger en vårdcentral. Norr om Kyrkvägen/Gamla Landsvägen, i Kungängens Centrum, finns Komvux, Försäkringskassa och Polis. En förskola, Blåsippan, är belägen på Ringvägen och utefter Gamla Landsvägen finns kyrkliga lokaler med fritidsverksamhet.

I centrumområdet finns vid planarbetets påbörjande två livsmedelsbutiker (Ica och Konsum), systembolag, restauranger, blomsterbutik, frisör, kiosk, kemptvätt, optiker, konditori, övrig detaljhandel samt post, apotek och bankkontor.

#### *Tillgänglighet*

Planområdet är idag tillgängligt för rörelsehindrade som parkerings- och torgyta och som gångstråk. Nivåskillnaderna inom norra delen av planområdet är små, medan området i den södra delen lutar något mera. I denna del av gångstråket finns en ramp med en lutning på ca 1:14 samt en trappa ner mot pendeltågsstationen, vilket ger godtagbar handikapptillgänglighet. Längsmed Kyrkvägen, dvs det gamla stråket ner mot pendeltågstationen, är lutningen för kraftig för att medge god tillgänglighet från Kungsängens Centrum.

#### *Skyddsrum*

Inom centrumområdet finns idag två skyddsrum med tillräcklig kapacitet även för den nu planerade bebyggelsen.

#### *Trafik*

##### *Biltrafik*

Centrumområdet betjänar i första hand invånarna i Upplands-Bro kommun. Trafikmatningen till centrum sker idag från Centrumvägen dels via parkeringen på Torget, dels via Furuhällsvägen. I den nyligen antagna planen för "Furuhällskvarteret" tillskapas en ny infart från Centrumvägen till den nya centrumparkeringen invid busstationen.

Trafiksystemet har tillräcklig kapacitet för den i denna plan föreslagna användningen.

##### *Parkering*

Parkeringsplatser finns i första hand på Torget och vid pendeltågsstationen. En tillfällig parkering är idag anlagd i Furuhällskvarteret. Den antagna planen för "Furuhällskvarteret" möjliggör en utökning av antalet parkeringsplatser vid Furuhällsvägen och på den nya centrumparkeringen.

En särskild parkeringsberäkning har gjorts i den antagna planen som visar att det behov som tillskapas genom byggandet av nya bostäder och livsmedelsbutik inom det planområdet, också kan tillgodoses inom detsamma.

Den nya infartsparkeringen vid pendeltågsstationen har ca 270 bilplatser i markplanet. Inom detta område finns en möjlighet att bygga ett parkeringsdäck i ett plan med ytterligare drygt ca 200 bilplatser. Parkeringen vid pendeltågsstationen kan betraktas som ett komplement vid full belastning på korttidsparkeringen närmast centrum.

Parkeringen på Torget beräknas efter ombyggnad kunna inrymma ca 100 bilplatser.

#### *Kollektivtrafik*

Kungsängens Centrum i allmänhet och planområdet i synnerhet är välbeläget ur kollektivtrafiksynpunkt genom närheten till bussterminal och pendeltågsstation. Pendeltågsförbindelse med kvartstrafik finns med Stockholm och med Bålsta varje halvtimme. Bussarna till och från kommunens olika bostadsområden har samma tidsintervall.

#### *Teknisk försörjning*

##### *VA*

Det allmänna VA-systemet med servisleddningar (vatten och spillvatten) finns vid Centrumvägen och Furuhallsvägen vad gäller bostads- och butiksbyggnad i västra delen av planområdet. För det befintliga kontorshuset finns en VA-anslutning som kan utnyttjas även i den nu planerade utbyggnaden.

Dagvatten omhändertas i kommunalt dagvattensystem.

##### *El*

En transformatorstation, vilken idag försörjer stationsbyggnaden, finns vid Centrumvägen/Enköpingsvägen. Den är även avsedd att försörja den nya bostadsbebyggelsen i Furuhallskvarteret.

##### *Värme*

Området har tillgång till fjärrvärmeförsörjning.

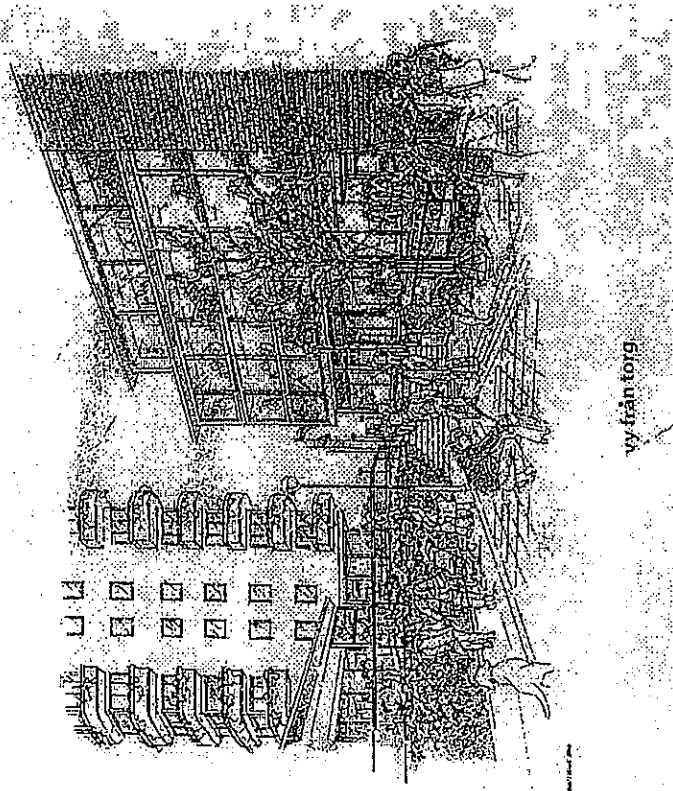


## Förslag

Planen avser bebyggelse för kontors- och handelsändamål. Därutöver ingår en viktig del av det nya förbindelsestråket mellan pendeltågsstationen och Kungsängens Torg i planområdet.

Planområdets västra del avser ändring av den nyligen antagna detaljplanen för "Furuhällskvarteret". Anledningen till ändringen är att man i det fortsatta arbetet med den nya tillbyggda kontorsbyggnaden kommit fram till att passagen mellan den tidigare föreslagna livsmedelsbutiken och den tillbyggda kontorsbyggnaden blir för trång. Av detta skäl föreslås en ändring av butikens utformning som innebär att det nya huvudgångstråket mellan pendeltågsstationen och Kungsängens Torg breddas.

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att få en central placering i centrum och det är därför angeläget att det positiva i Kungsängens Centrums nuvarande bebyggelse och karaktär tas tillvara. Bland annat innebär det att dess karaktär som bostadsanknutet centrum skall bibehållas och utvecklas och att de visuella kontakterna med Mälaren skall stärkas. Det nya stråket mellan bussterminalen/pendeltågsstationen och Kungsängens Torg skall bli en samlande länk mellan centrums olika delar samt ges en offentlig karaktär av hög kvalitet. Tillkommande bebyggelse ska upplevas som en naturlig och självklar del av Kungsängens nya centrum.



vy från torg

(Werket Arkitekter)

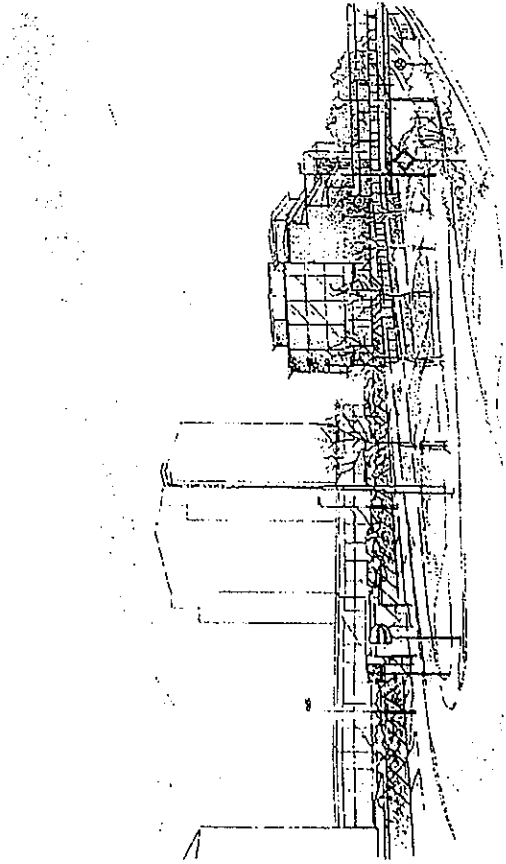
## Bebyggelse

### Bostäder

(livsmedelsbutik) om ca 1200 m<sup>2</sup>. Inlastning till butiken sker från centumparkeringen söder om kvarteret. Soprum är lokaliserat till samma läge. Lastkaj är placerad i fasad med möjlighet att anlägga skärmtak ut mot parkeringen.

Jämfört med den antagna detaljplanen för "Furuhällskvarteret" har butiken getts en annan form som möjliggör en bredare gångstråkspassage närmast den utbyggda kontorsbyggnaden öster om gångstråket. Samtidigt tar butiken en del av den tidigare planerade parkeringsytan i anspråk, dock utan att inkräkta på antalet parkeringsplatser. Butikens yta och organisation i övrigt är annars i stort sett densamma som i tidigare, antagna detaljplan.

I planområdets sydöstra del, i entréplanet till kontorshuset, finns idag en restaurang på ca 400 m<sup>2</sup>, för ca hundra gäster, med uteservering som vetter mot gångstråket. Vidare bl.a. ett apotek på ca 170 m<sup>2</sup>. Den nuvarande arkaden ut mot Kyrkvägen planeras att delvis byggas igen.



Vy från busstationen (Werket Arkitekter AB).

Det västra bostadshuset inom planområdet (dvs det som ligger inom den nyligen antagna detaljplanen) är planerat att uppföras i tio våningar med butik i souterrängplanet. Lägenheterna i denna byggnad, ca 50 st, har planerats så att så många som möjligt får sjöutsikt.

### Handelslokaler

I byggnaden väster om det nya gångstråket från pendeltågsstationen/bussterminalen skall inrymmas lokaler för handelsändamål

### Kontor

Det befintliga kontorshuset i planområdets sydöstra del inrymmer idag ca 2 700 m<sup>2</sup> kontorslokaler, belägna såväl ovanför som i suterrängvåningar under restaurangplanet. Planen möjliggör en utbyggnad i fyra våningar plus indragen övervåning ut mot den nuvarande vändplanen, vilket ger ytterligare ca 1 500 m<sup>2</sup> kontor. Totalt beräknas byggnaden i utbyggt skick inrymma ca 215 kontorsarbetsplatser.

### *Utformning*

Gestaltningssidén, som utvecklats inom ramen för de ovannämnda parallella uppdragen, utgår från att tillkommande byggnader utförs med putsade fasader och stora glasade ytor som ger intryck av lätthet. Då ny bebyggelse inom området kommer att få en framträdande plats i centrum ställs stora krav på den arkitektoniska gestaltningen, val av byggnadsmaterial, färgsättning mm.

Bostadshuset i planområdets västra del placeras på en tung "sockelväning" gemensam för "Furuhällskvarterets" samtliga tre hus. Sockelväningen inrymmer livsmedelsbutik och lager. och utformas enhetligt för hela "Furuhällskvarteret", dvs huvudsakligen i tegel.

Utbyggnaden av kontorsbyggnaden utformas med övervägande glasad fasader samt öppna planlösningar.

### *Skyddsrum*

Något ytterligare skyddsrum erfordras ej utöver de två som redan idag finns i centrumområdet.

### *Friytor och natur*

Området har på grund av sitt centrala läge begränsad tillgång till friytor för lek och utvistelse för barn. Friytor tillhörande Upplands-Brohus fastighet kan förläggas till butikens tak med påföljd att detta bör utformas som ett bjälklag som medger viss plantering och för-

läggning av teknikutrymmen på tillräckligt avstånd från vistelseytor.

Behovet av friytor till de planerade lägenheterna förutsätts inte större än att det kan tillgodoses i närliggande grönområden. Lägenheterna bör dock ges väl tilltagna balkonger i soliga lägen.

Vid utformning av gångstråket bör planteringar och träd eftersträvas i så hög grad som möjligt på gångstråket. Hänsyn skall dock tas till såväl tillgänglighet som skötsel av stråket.

Enligt planbestämmelserna i den nya planen för "Furuhällskvarteret" skall den nya centumparkeringen planteras med ett stort antal träd.

### *Trafik*

#### *Bitrafik*

Infart till den nya centumparkeringen kommer att ske direkt från Centrumvägen.

Trafik till den utbyggda kontorsbyggnaden beräknas i första hand ske via den nya centumparkeringen (samt för tjänstefordon via den föreslagna parkeringen utmed Enköpingsvägen). Trafik till det nya bostads-/kontorshuset sker via Furuhällsvägen.

Angöring till det utbyggda kontorshuset och det nya bostads-/kontorshuset, sker från en ny vändplan vid Furuhällsvägens östra ände, ca 30 meter från entrén till kontorshuset. Alternativt kan angöring ske på den nya centumparkeringen, även den ca 30 meter

från samma entré.

Distribution av varor till livsmedelsbutiken närmast gångstråket kommer att ske från Centrumvägen via centrumparkeringen söder om kvarteret. Inlastning till butiken skall ske direkt från centrumparkeringen. Byggnaden skall utformas så att godmottagning, sortering etc. i huvudsak kan ske inomhus.

Distribution av varor till kontorshuset skall ske från det nya godsintaget i källarplanet.

#### *Parkering*

Utbyggnaden av centrumparkeringen sker i huvudsaklig enlighet med den tidigare antagna detaljplanen för "Furuhällskvarteret".

Parkering för Upplands-Brohus bostadshus skall, också enligt den tidigare antagna detaljplanen, ske dels som markparkering utmed Furuhallsvägen, dels vid den allmänna centrumparkeringen. Bostädernas besöksparkering sker på den allmänna centrumparkeringen eftersom den i hög grad kan ske genom samnyttjande.

Upplands-Brohus parkering fördelas på Furuhallsvägen (ca 20, på kvartersmark) och på kvartersmark på centrumparkeringen (minst 25). Vid behov kan ytterligare parkering tillskapas på centrumparkeringen enligt särskild överenskommelse.

Parkering för kontorsbyggnaden hänvisas i första hand till de parkeringsplatser som idag är outnyttjade vid Ringvägen, samt till ett antal nyskapade parkeringsplatser vid det nuvarande daghemmet Blåsippan vid Ringvägen/Centrumvägen. För tjänstefordon och eventuell handikapparkering anordnas ca 10 - 12 platser i anslut-

ning till godsintaget utmed Enköpingsvägen. Totalt erfordras ca 60 bilplatser för att täcka utbyggnadens behov.

Parkering för det tillkommande kontors- bostadshuset tillgodoses också genom fastighetsägarens outnyttjade parkeringsplatser enligt ovan, samt genom tidsstyrd dubbelanvändning av ny centrumparkering.

Cykelparkering för i första hand pendlare inryms med ca 100 platser på centrumparkeringen/torgytan vid entrén från pendeltågsstationen/bussterrinalen. För arbetande i kontorshuset bör särskilda utrymmen för cykelparkering anordnas i lämpliga lägen på eller i anslutning till gångstråket.

#### *Gångtrafik*

Gångstråket mellan pendeltågsstationen och Kungängens Centrum ges en utformning som står i paritet med stråkets stora betydelse i Kungsången. Stråket görs variationsrikt med en kombination av stråk/passager och mindre torgbildningar, vilka i görligaste mån möbleras med träd, sittplatser, små cykelparkeringar, etc. Markbeläggningen består huvudsakligen av sten- och/eller betongplattor.

En gångzon är tillskapad mellan den särskilda bostadsparkeringen utmed Furuhallsvägen och Upplands-Brohus bostadshus, vilket gör det möjligt att som fotgängare gå på trottoarer utmed Furuhallsvägen mot centrum.

### *Tillgänglighet*

Den nya bebyggelsen för bostadsändamål och butik samt anläggningar för bostads- respektive centumparkering kommer att ha god tillgänglighet för besökare. Planförslaget förbättrar tillgängligheten såväl för bilburna besökare som resenärer med buss och pendeltåg. Kvarterets tillkomst, med det nya gångstråket genom centrum, förbättrar sambandet mellan bussterminalen/pendel-tågsstationen och Kungsgängens Torg. Full tillgänglighet för funktionshindrade skall åstadkommas från parkeringsplats till bostads- och butiksentréer genom bl a ramper.

### *Störningar*

#### *Trafikbuller*

År 2001 gjordes en mätning av buller från trafiken på järnvägen Kallhäll-Kungsgången. Bullerberäkningarna avser uppskattad järnvägstrafik år 2020. Mätningarna är gjorda inomhus och utomhus i både en- och flerbostadshus. Notr om järnvägen är mätningarna utförda i flerbostadshusen längs Östervägen samt ett punkthus på Ringvägen.

Förutsättningarna för bostadsbebyggelse med avseende på buller från väg-, buss- och tågtrafik är klargjorda i en särskild utredning från 2002 (Ingemansson Technology AB, Rapport 31-00500-A, 2002-04-30). Med hänsyn till beräknat trafikbuller har krav på bullerdämpande åtgärder införts som planbestämmelse för tillkommande bostadsbebyggelse inom den västra delen av planområdet. Bull-

erdämpning är ekonomiskt och tekniskt möjlig att utföra för att åstadkomma en god miljö.

För utbyggnaden av kontorshuset krävs inga särskilda planbestämmelser för att uppfylla gällande normer.

Det västligaste bostadshuset kommer att förses med friytor som förläggs på butikslokalens tak. Särskild bullerskärming skall utföras enligt planbestämmelserna.

#### *Bostäder/Kontor/Handel*

De nya bostäderna/kontoren etc. bedöms inte alstra några väsentliga störningar på omgivningen i form av ökat trafikbuller eller dylikt.

#### *Luft - Miljökvalitetsnormer*

Vid bedömning av effekter på hälsa används som indikatorer främst kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) men också koloxid (CO), kolväten och partiklar. Naturvårdsverket fastställde 1990 riktvärden för luftkvalitet i tätorter. Den 1 januari 1999 infördes en ny lag - miljöbalken - i vilken bl.a. miljökvalitetsnormer behandlas.

För närvarande finns kvalitetsnormer för halter av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luft. För dessa föreningslag samt även för partiklar, gäller att uppsatta normer ej får överskridas efter den 31 december 2005. För kolväten finns för närvarande inga fastställda riktvärden.

Luftsituationen i Kungsgången är god. De luftföroreningar som

finns härstammar i stor utsträckning från utsläpp utanför kommunens gränser.

Kungsängen station ligger efter pendeltågslinjen Bålsta-Stockholm, med kvarts trafik till Kungsängen och halvtimmestrafik till Bro och Bålsta. Planområdets läge i centrum, intill pendeltågstationen, gör att bilanvändningen kan begränsas. Bilinnehavet kan dessutom förväntas bli relativt lågt, eftersom det inom området planeras en hel del smålägenheter. Tillskottet av trafik som kommer att alstras till de nya bostäderna och kontoren bedöms således vara försumbar för den lokala luftkvaliteten, liksom i ett regionalt perspektiv. Inte heller centrumparkeringen bedöms försämma den lokala luftkvaliteten till oacceptabla nivåer.

#### *Markförhållanden, radon*

I samband med bygglovprövningen skall en undersökning av markradon inlämnas till bygg- och miljönämnden. Erfordras geoteknisk undersökning för bestämmande av grundläggning skall även en sådan inlämnas. Hur eventuell radonförekomst skall hanteras avgörs i samband med projektering, bygglovprövning och kommande byggsamråd. Uppföljande mätning skall ske efter färdigställandet och redovisas för bygg- och miljönämnden.

#### *Teknisk försörjning*

##### *VA*

Det allmänna VA-systemet (vatten och spillvatten) kommer att kompletteras med nya servisledningar. Endast begränsade mängder dagvatten kan omhändertas lokalt. Från de hårdgjorda ytorna för trafikändamål måste dagvatten renas (filtreras) med

olja/bensinavskiljare innan det förs vidare i det kommunala dagvattensystemet.

##### *El*

Föreslagen ny bebyggelse kan el-försörjas från befintlig transformatorstation.

##### *Värme*

Ny bebyggelse kan fjärrvärmeförsörjas.

##### *Avfall*

Avfallshantering för bostadsbebyggelse (hushållsavfall) sker via Furuhällsvägen från särskilda soprum i fastigheternas källare. Soprum för butiken ordnas med tillfart från centrumparkeringen. Soprum för "kommunhuset" lokaliserar i anslutning till godsintaget, vilket trafikförsörjs från särskild lokalgata invid Enköpingsvägen.

Soprum skall dimensioneras i enlighet med de bestämmelser som tillämpas av kommunen när det gäller källsortering, mm. Närmaste kretsloppscentral finns i Brunna industriområde. För närvarande finns en återvinningsstation för glas på torget i Kungsängens centrum. Denna kan dock behöva ersättas med ny station i ett nytt läge i samband med centrumets förnyelse.

### *Administrativa frågor*

Genomförandetiden har satts till fem år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

### **Medverkande tjänstemän**

Planförfattare är HUSPLAN arkitekter Stockholm AB, genom arkitekt SAR Kurt Axelsson i samarbete med stadsarkitekt Ola Edström, planingenjör Inger Norsell och planarkitekt Tony Ebrahimi Samhällsbyggnadsförvaltningen, Upplands-Bro kommun, Ulf Crichto exploateringsenheten samt Anders Fallberg, Boetten Projektutveckling AB



Ola Edström  
Stadsarkitekt



Tony Ebrahimi  
Planarkitekt