

Karl-Erik Lindholm  
Kanslichef

Detaljplan 47

## **EKHAMMAR**

(omvårdnadsboende mm)

Knektvägen-Ringvägen  
Kungsängen

Upplands-Bro kommun

**Nr 9506**

## **PLANBESKRIVNING**

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande:

Plankarta, skala 1:1000, med bestämmelser  
Denna planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Illustration  
Fastighetsförteckning

### SYFTE, BAKGRUND

I kommunen finns s.k. omvårdnadsboende i Allégården, Norrgården och Solgården i Bro. Yrkesinspektionen har redan hösten 1993 ställt krav på åtgärder, med omfattande ombyggnader som följd, för att undanröja brister i arbetsmiljön vid Norrgården. Ombyggnaden beräknas medföra ett bortfall av minst 9 omvårdnadsplatser. Detta tillsammans med ett ökat antal äldre kommuninvånare och ett otillräckligt antal geriatriska vårdplatser inom landstinget, nödvändiggör ett nytillskott av ca 30 platser. Dessa skall enligt beslut i kommunstyrelsen 1995-06-19, § 179, uppföras i kvarteret intill befintlig dagcentral i Kungsängen.

Detaljplanen möjliggör tillkomsten av dels en byggnad i två våningar för omvårdnadsboende om ca 30 platser, dels ett flerbostadshus i sex våningar om ca 20 lägenheter. Nivåskillnaderna i det aktuella området för med sig att båda byggnaderna även får souterrängvåning. Till flerbostadshuset planeras en parkeringsyta för ca 20 bilar. Parkering till omvårdnadsboendet kan ej ske inom området utan måste lösas på annat sätt.

Byggstart för omvårdnadsboendet beräknas kunna ske under det andra halvåret 1996. Vad gäller flerbostadshuset är tidpunkt för byggstart i dagsläget inte möjlig att ange. Avgörande för denna är konjunkturläget och efterfrågesituationen på bostadsmarknaden. Orsaken till att bostadshuset planläggs nu är en önskan att bestämma markanvändningen för hela kvarteret i ett sammanhang.

Carlstedt Arkitekter AB har av tekniska kontoret anlåtats för att ta fram en programhandling för omvårdnadsprojektet. Illustrationsplanen visar arkitektfirmans skisserade förslag till placering och utformning av den planerade omvårdnadsbyggnaden, tillsammans med befintlig bebyggelse och planerat flerbostadshus.

Gällande plan för servicehus och dagcentral anger bestämmelsen "BH V" (bostäder och handel, högst 5 våningar). I föreliggande planförslag har en anpassning gjorts till uppförd bebyggelse (7 våningar) efter tidigare lämnad dispens. Antalet tillåtna våningar mot torget har i planen minskats till en, för att säkerställa utemiljön för tillkommande bebyggelse.

## PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i Kungsängens centrum, i kvarteret mellan Torget-Knektvägen-Ringvägen, intill befintlig dagcentral och servicehus.
Areal	Planområdets totala areal är cirka 1.5 ha.
Markägoförhållande	Fastigheten Kungsängens-Kyrkby 2:273, med servicehus och dagcentral, ägs av Upplands-Brohus. Den för utbyggnad aktuella marken ägs av kommunen. Markägoförhållandena i övrigt framgår av fastighetsförteckningen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Planområdet är i Översiktsplan 1990, antagen av kommunfullmäktige 1991-04-08 § 47, beläget inom område där detaljplan erfordras för att reglera utbyggnad eller ändra markanvändningen.
Detaljplan	För planområdet gäller till största delen Byggnadsplan för Kungsängen, nr 6702, fastställd 1967-04-21, samt stadsplan 4 för del av Ehammar (Centrum), nr 7119, fastställd 1979-06-18. I gällande byggnadsplan är aktuell mark planlagd för villabebyggelse i två våningar.  Inom planområdet gäller även mindre delar av stadsplan 5 för del av Ekhammar (Korsängen) nr 7120, fastställd 1978-02-03, samt stadsplan 26 för del av Ekhammar (Kungsängens Centrum) nr 8305, fastställd 1985-02-25.

I öster gränsar planområdet till detaljplan 31 för del av Ekhammar (förtätning av Kungsängens Centrum) nr 8701, faställd 1987-12-15.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjning för program för perioden 1995-1997 antaget av kommunfullmäktige 1995-01-30, är här aktuellt område vid Knektvägen-Ringvägen angivet för utbyggnad av cirka 50 lägenheter, varav cirka 30 i särskild boendeform.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Den för nybebyggelse aktuella marken har nivåskillnader på drygt 5 m. Högsta punkten, +28,5 är relativt centralt placerad. Lägsta punkten, +22,8, finns på Ringvägen. Den nordvästra delen består idag av två villaträdgårdar och den sydvästra delen av en avgrusad yta - tidigare villaträdgård, nu parkering. Inom området finns både barr- och lövträd.

Vid utbyggnaden blir en markbearbetning nödvändig, troligen med både bergsprängning/schaktning och uppfyllnader.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har ej utförts för den aktuella marken. Dock har den intilliggande marken undersökts 1978 i samband med planeringen för uppförande av servicehus mm. Av denna undersökning framgår att terrängen vid servicehuset bestod av ett "kuperat högre beläget moränparti med delvis berg i dagen". En okulärbesiktning visar på att liknande förhållande torde råda i nu aktuellt markavsnitt. Senast i samband med bygglovprövningen skall en geoteknisk undersökning, inkluderande radon, ha inlämnats till bygg- och miljönämnden.

Fornlämningar, byggnadsminnen

Kända fornlämningar och byggnadsminnen saknas inom planområdet.

Bostäder

Inom planområdet finns idag två villor med tillhörande trädgårdar, två punkthus om sju våningar med servicelägenheter och en dagcentral i en våning, sammanbyggt med punkthusen. Villorna skall rivas.

Den tillkommande bebyggelsen, såsom den åskådliggjorts i illustrationsplanen, rymmer ca 30 platser för omvårdnadsboende i två våningar och ca 20 lägenheter i ett sexvåningars flerbostadshus. En inglasad förbindelsegång skall byggas mellan omvårdnadsboendet och dagcentralen.

De relativt stora nivåskillnaderna i området och på kringliggande gator, i kombination med hur tomten är belägen väderstrecksmissigt, har starkt påverkat föreslagen placering och utformning av omvårdnadsbyggnaden. I föreliggande förslag har antalet lägenheter med dåliga ljusförhållanden - nästan norrläge - minimerats (4-6 st).

Nivåskillnader och inre funktionssamband är avgörande för hur huvudentré och entré för bl.a varutransporter kan anordnas. I samrådsförslaget hade huvudentrén angivits i korsningen Knektvägen-Torget. Under samrådets gång har den dock flyttats ca 10 m mot Torget. Ur trafiksynpunkt, både med tanke på framkomlighet och säkerhet, är dock ingen av dessa lösningar problemfri.

#### Utemiljö

Socialnämnden har framfört synpunkter beträffande utemiljön för omvårdnadsboendet - "lättillgänglig utemiljö, där ljus och sol når uteplatser under hela dagen. För demensboende behövs skyddande inhängnad av uteplatser/trädgårdsyta." Ovan angivna begränsningar för byggnadens placering och utformning - nivåskillnader, väderstreck, inre funktionssamband - medför dock att kraven på ljus och sol under hela dagen på uteplatser inte kan uppfyllas.

Vad gäller utemiljön vid bostadshuset så skall en mindre lekplats planeras i ett skyddat, ljust och soligt läge.

#### Kommersiell och allmän service

Den planerade bebyggelsen är belägen i Kungsängens centrum, där kommersiell service finns i form av dagligvarubutiker, andra småbutiker, banker, frisörer och restauranger. Där finns även vårdcentral, apotek, post mm. Inom planområdet finns, såsom tidigare nämnts, en dagcentral för äldre.

Daghem, låg- och mellanstadieskola, högstadieskola och gymnasium finns på relativt korta avstånd från det planerade bostadshuset.

#### Skyddsrum

Planområdet är beläget inom hemskyddsområde 8. Kommunstyrelsen har 1995-08-10 § 213 beslutat att inom området skall skyddsrum byggas där det bedöms lämpligt ur skyddssynpunkt och ekonomisk synpunkt. Bygg- och miljönämnden har 1995-10-12 utfärdat besked om att skyddsrum skall byggas inom aktuell nybebyggelse.

#### Gator och trafik

##### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Genom att minska kvartersmarken ca 2 m i nybyggnadskvarteret längs Ringvägen, i avsnittet Knektvägen-Alkärrsvägen, har detaljplanen utformats så att en breddning av Ringvägen och en förbättring av korsningen Knektvägen-Ringvägen är möjlig.

##### Kollektivtrafik

Pendeltågstrafiken mot Stockholm utgår idag från Kungsängens station, cirka 300 m från planområdet, med avgång varje halvtimme större delen av dygnet.

##### Parkering

När planområdet är utbyggt enligt förslaget kommer inte all parkering som erfordras att kunna lösas inom det för nybebyggelse ianspråkta området. Parkering för omvårdnadsboendets personal och besökare kommer ej att kunna iordningställas inom nybyggnadsområdet, eftersom utrymmet blir starkt begränsat när bebyggelse och uteplatser mm placerats och utformats på gynnsammast möjliga sätt. Besökare kommer att hänvisas till torget eller annan parkering längre ifrån. Ett par p-platser för handikappade ska dock placeras så nära omvårdnadsbyggnadens entré

som möjligt. Vad beträffar parkeringsplatser för personalen så kan troligen p-platser samordnas med servicehusets personalparkering.

I illustrationsplanen har angivits en parkeringsyta vid flerbostadshuset för cirka 20 p-platser, vilket bedöms täcka behovet av boendeparkering. Denna p-yta kan iordningställas och, som tillfällig lösning, nyttjas av besökare till omvårdnadsbyggnaden i avvaktan på att flerbostadshuset förverkligas.

Trafikbuller	Enligt trafikmätningar utförda 1992 passerar på Knektvägen i aktuellt avsnitt ca 1300 fordon/dygn. Den planerade nybebyggelsen beräknas alstra ca 50 fordon per dygn, vilket inte ger någon mätbar förändring av nuvarande bullernivå. Området beräknas därför inte utsättas för buller överstigande de rekommenderade riktvärdena 55 dB(A) utomhus och 30 dB(A) inomhus.
<u>Teknisk försörjning</u>	
Vatten och avlopp	Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnetet.
Värme	Bebyggelsen skall fjärrvärmeanslutas.
El	Inom planområdet, vid Knektvägen, finns en transformatorstation, som måste flyttas för att ge plats åt planerat omvårdnadsboende. Nytt läge för transformatorn har angivits ca 25 m nordväst om befintlig transformator.
Avfall	Ett för bostadslägenheterna gemensamt sophus, utrustat för källsortering i enlighet med miljökontorets krav, skall om utrymme finns uppföras i området. Dock kan kommande detaljstudier ge vid handen att soputrymmet måste inrymmas i bostadshusets souterrängvåning. Lägenheternas kök skall utrustas med inredning som medger källsortering av sopor.  Utrymme för omvårdnadsboendets sophantering, med möjlighet till källsortering, skall åstadkommas inom byggnaden.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden	Genomförandetiden är fem år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.
Byggstart	Byggstart för omvårdnadsboendet beräknas kunna ske under andra halvåret 1996. Vad gäller flerbostadshuset är tidpunkt för byggstart inte möjlig att ange. Avgörande för denna är konjunkturläget och efterfrågesituationen på bostadsmarknaden.

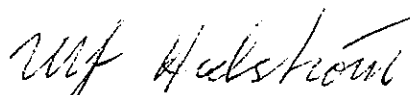
MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitektkontoret svarar för den formella detaljplanen och handläggningen av planärendet. I planarbetet har även tekniska kontoret medverkat.

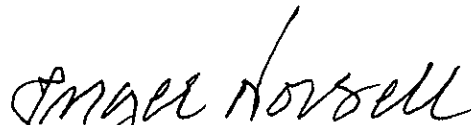
STADSARKITEKTKONTORET 1995-11-20, rev. 1996-01-23 och  
1996-08-20



Åke Edlundh  
Stadsarkitekt



Ulf Hedström  
Planarkitekt



Inger Norsell  
Planingenjör