

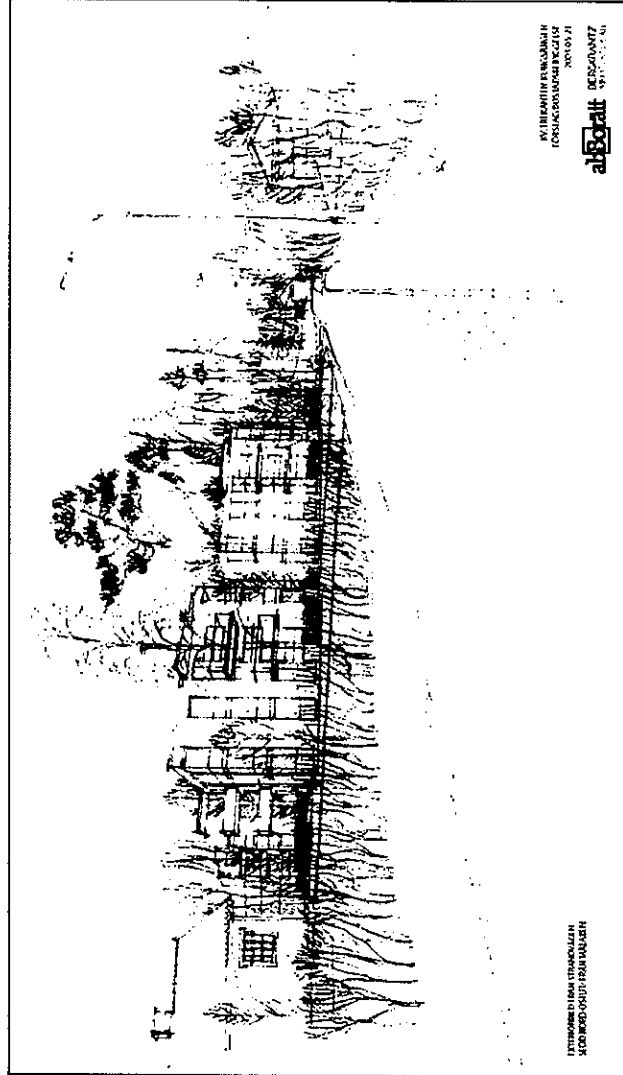


Upplands-Bro
KOMMUN

Ung kommun med gamla arnor

Antagen av kommunfullmäktige
2003-12-15, Kf § 137
Lagakraftvunnen 2004-12-02
betygar

Karl-Erik Lindholm
Utvecklingschef



BYGGNADSBYGGGÅNGEN
KONTOUR-REDAKÖREN

KV. TRÄNTUNNEN
FORSÄLJNINGEN
2003-11-11
alBodahl BYGGNADSBYGGGÅNGEN

PLANBESKRIVNING

Detaljplan 52 för del av
EKHAMMAR (Trekanten),
Prästhagsvägen-Strandvägen
Kungsängen
Upplands-Bro kommun

Nr 0106

September 2002, rev. 10 oktober 2002,
rev. 26 maj 2003, rev. 4 nov 2003

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning 2003-07-02
- Bullerutredning, 2002-03-06
- Övergripande riskanalys, 2003-06-11

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanläggningen är att möjliggöra byggandet av högst 24 lägenheter i flerbostadshus inom en del av ett befintligt kvarter, i det följande benämnt "Trekanten". Kvarteret är beläget söder om järnvägen, några hundra meter från Kungsängens Centrum i Upplands-Bro kommun. Utbyggnaden är en del i kommunens strävan att stimulera en utveckling av Kungsängens Centrum i enlighet med de intentioner som framgår av kommunstyrelsens utredningsdirektiv 1999-03-25, § 46 och projektdirektiv, daterade 2000-01-31. Förmylearbetet, som initierats med detta syfte, har pågått de senaste åren.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken. Området har de senaste åren utnyttjats som upplagsområde och är på-

verkat av exploatering. Det är inte känsligt från ekologisk synpunkt och har begränsad betydelse från allmän synpunkt med avseende på särskilda naturvärden och med hänsyn till friluftsliv.

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

Risicanalys

Planområdet ligger relativt nära järnvägen vid Kungsängens station, varför det funnits anledning att göra en riskbedömning i form av en särskild riskanalys. En övergripande riskbedömning har tagits fram av Carl Bro AB och rapporten är daterad 2003-06-11. Utredningen utgör underlag för en säkerhetsbedömning för det aktuella planområdet med hänsyn till läget intill järnvägen. Avståndet mellan järnvägen och de i planförslaget närmaste bostäderna är ca 70 meter. Utredningen har inte kunnat konstatera att risk med tågtrafik som källa föreligger för området.

Läge

Planområdet är en del av ett befintligt kvarter. Det är beläget strax söder om Kungsängens centrum och utgörs av den trekant som bildas av gatorna Strandvägen i sydost och Prästagsvägen i norr samt av fastighetsgränserna mot fastigheterna Kungsängens Kyrkby 2:96, 2:150 och 2:151 i väster.

Planområdets areal är ca 0,5 ha.

Markägoförhållanden

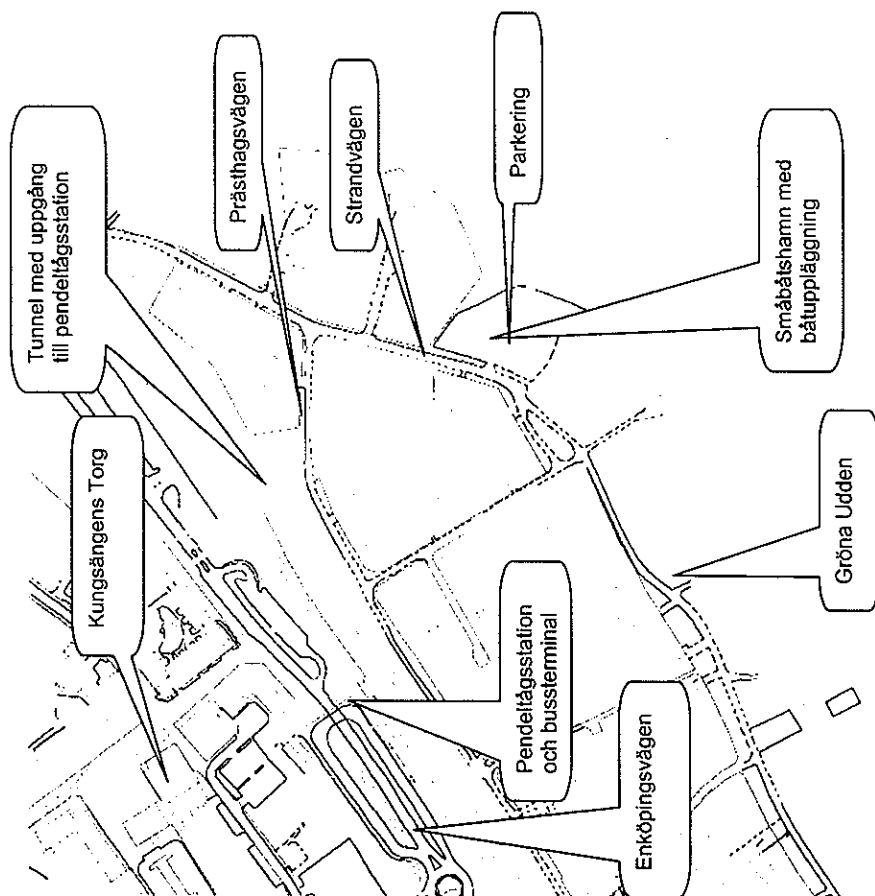
Upplands-Bro kommun är ägare till fastigheten. Ett avtal om försäljning av fastigheten är under upprättande med AB Borätt. Intilliggande fastigheter är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan för Upplands-Bro kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2002-02-04, skall ny bebyggelse föregås av detaljplan. Någon fördjupad översiktsplan som innefattar Kungsängens Centrum eller det aktuella planområdet är ej upprättad men ovannämnda utredningsarbete innehåller ställningstaganden som normalt behandlas inom ramen för detta planinstrument.

Aktuellt planområde ingår som angetts ovan i ett större utredningsområde för Kungsängens Centrum. En sammanfattning av målen för det samlade förnyelsearbetet går att finna i "Slutredovisning av projektet Kungsängens Centrum", 2001-09-18.



Planområdets avgränsning (grå markering) och närområde.

Planbeskrivning till detaljplan 52, nr 0106, för del av EKHAMMAR (Trekanten), Prästagsvägen-Strandvägen, Kungsängen, Upplands-Bro kommun
ANTAGANDEHANDLING - september 2002, rev. 10 oktober 2002, rev 26 maj 2003, rev 4 nov 2003

Detaljplaner

Detaljplan nr 6702, byggnadsplan för Kungsängen (Fastställd 1967-04-21)

Aktuell fastighet:

Enligt gällande plan är fastigheten avsedd för idrottsändamål. Närmast fastigheterna Kyrkbyn 2:151 och 2:150 ligger ett u-område som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar.

Angränsande fastigheter:

Den huvudsakliga användningen inom hela det område av vilket denna fastighet utgör en del, är bostadsändamål. Inom angränsande fastigheter skall byggnaderna uppföras fristående och får högst uppta en femtedel av tomtytan. Max 5,6 m byggnadshöjd är tillåten för fastigheterna. Inom andra närliggande fastigheter är 7,6 meters byggnadshöjd tillåten.

En mindre allmän parkering, med plats för ca 20 bilar, belägen öster om korsningen Stationsvägen-Strandvägen, sydväst om den aktuella fastigheten, har nyligen iordningställt. Norr om fastigheten är ett område avsett för en transformatorstation. Även här finns en mindre yta för parkering.

På motstående sida av Strandvägen, sydost om aktuell fastighet, finns ett område avsett för hamnändamål (småbåtshamn, båttupp-läggning, parkering, klubbhus mm).

Detaljplan nr 7606 för Ekhammar 10 (Fastställd 1978-04-28)

Planen för kvarteret öster om aktuell fastighet medger friliggande bostadshus om högst 180 m² byggnadsyta. Byggnadshöjden är begränsad till 4,5 meter. Utfartsförbud råder från fastigheterna till

Strandvägen.

Detaljplan nr 9401 för järnvägssträckningen Kungsängen – Kallhäll (Laga kraftvunnen 1997-12-18)

Norr om fastigheten finns ett område för järnvägsändamål mm. En gångtunnel under järnvägen har sitt läge strax norr om planområdet.

Programarbete 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.

Kommunstyrelsen beslutade 1999-02-04 att verka för ett mer levande centrum i Kungsängen, 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. Byggandet av bostäder i det aktuella kvarteret är ett led i förverkligandet av denna ambition.

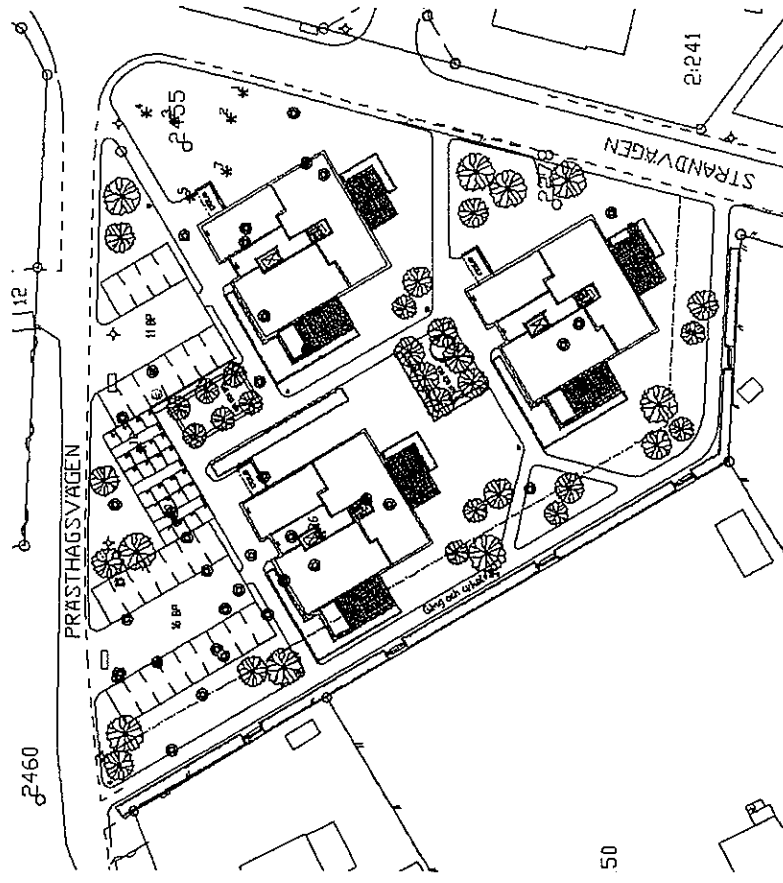
Bearbetning av förslaget

Ett program för planarbetet ("Program för "Trekanten" i Kungsängen, Upplands-Bro kommun, april 2002") har varit ute på samråd under tiden 2002-06-14 till 2002-09-02 och ett planförslag har varit på remiss under tiden 2002-12-13 – 2003-01-31. Synpunkter på programmet för detaljplanen framgår av samrådsredogörelse, 2002-09-23. Synpunkterna har föranlett en mindre förändring i programmet, nämligen att antalet lägenheter minskats till högst 24 st. Synpunkter från främst närboende under detaljplanens samråds-

tid, har medfört ändringar med avseende på byggnadsyta, antal parkeringsplatser samt bibehållande av befintliga träd. Därefter har planförslaget under tiden 2003-08-15 - 2003-09-15 varit utställt. Efter utställningen har endast mindre kompletteringar gjorts. Behovet av bullerskyddsåtgärder har omformulerats i planbestämmelserna så att det står: "Byggnader för bostäder skall utföras så att gällande riktvärden för trafikbuller uppfylls, se vidare planbeskrivning." Dessutom har en höjdbegränsning för byggnaden införts till 9,0 meter byggnadshöjd.

I program-, samråds- och utställningshandlingen beskrivs översiktligt förutsättningarna för utbyggnad av bostäder i det aktuella planområdet. De innebär att bebyggelsen inom planområdet ska grupperas som tre friliggande byggnadskroppar i tre våningar. Bebyggelsens avsedda karaktär är "hus i park", där bebyggelsen kan karaktäriseras som stads- eller storvillor. Befintliga träd med god kondition skall sparas i görligaste mån. Parkering förläggs samlad i två enheter med tillfart från Prästhagsvägen och avgränsade från varandra med en grupp mindre förrådsbyggnader. Ett allmänt tillgängligt gångstråk leds genom området utmed den västra gränsen.

Bebyggelsens arkitektoniska utformning skall vara enhetlig med avseende på material och karaktär, med en individuell färgsättning för vart och ett av de tre enskilda husen.



Skiss över föreslagen disposition av fastigheten. Kartan innehåller även markeringar av befintliga träd (Bergtrantz Arkitekter).

Miljökonsekvensbeskrivning

Ingen separat miljökonsekvensbeskrivning är upprättad för detaljplanen.

Enligt gällande detaljplan är fastigheten planlagd för idrottsändamål, vilket i detta fall är att betrakta som nollalternativ. Föreliggande detaljplaneförslag, med nybyggnation av 24 bostadslägenheter och 27 p-platser, innebär därför en stor förändring för planområdet som även delvis påverkar närområdet. Förändringen motiveras av områdets närhet till Kungsängens Centrum och kommunens ambition att tillskapa attraktivt boende i anslutning till centrum. Såväl grupperingen av bostadshusen som utförandet av en av parkeringsplatserna med gräsarmering, syftar till att minimera markningreppen i området, samtidigt som husen utformas som "hus i park". Vidare har en detaljplanebestämmelse införts att vissa, särskilt värdefulla träd skall skyddas.

Som alternativt utförande har i programskedet redovisats ett förslag med drygt 30 lägenheter. Lägenhetsantalet har efter programsamrådets minskats till högst 25 lägenheter, bl.a. av hänsyn till miljön. Föreliggande planförslag inrymmer 24 lägenheter.

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

Befintliga förhållanden

Områdesbeskrivning

"Trekanten" är enligt gällande detaljplan avsedd för idrottsändamål. Fastigheten ligger i ett bostadsområde, i huvudsak bestående av friliggande enbostadshus. Strax söder om fastigheten ligger ett hamnområde, främst för småbåtsverksamhet. "Trekanten" ligger väl lokaliserat med hänsyn till kommunikationer och lämpar sig väderstreck- och terrängmässigt väl för bostadsbebyggelse.

Markanvändning

På den obebyggda fastigheten finns en grusad bollplan som under senare år använts som upplag och delvis är igenväxt. I övrigt består fastigheten av naturmark. Fastigheten bär präglet av att ha tjänat som tillfällig uppställning under byggtiden för järnvägen Kallhäll-Kungsängen.

Topografi

Området sluttar svagt mot sydost. Från området öppnar sig utblickar över Mälaren med möjligheter till sjöutsikt. Höjdskillnaden mellan högsta och lägsta punkten är ca 3,5 meter.

Vegetation

Vegetationen på fastigheten består främst av tallar och lövträd med inslag av enstaka ädellövträd. En inmätning och kvalitetsbestämning av befintliga träd har genomförts. Planområdet är sparsamt bevuxet. På den högsta delen finns rester av en skogsdunge med i

Förslag

En skiss, daterad 2003-05-14, har upprättats som underlag för planarbetet, se sid 4. Ett allmänt tillgängligt gångstråk leds genom området utmed den västra gränsen. Stråket har förbindelse med gångtunneln och utgör en viktig förbindelselänk mellan Kungsängen centrum och småbåtshamnen och inte minst strandparken längs Mälaren.

Bebyggelse

Bostäder

Bebyggelsen består av tre friliggande byggnadskroppar i tre våningar. Bebyggelsens avsedda karaktär är "hus i park". Det innebär att marken omkring husen behandlas som en öppen yta med gräs och träd. Plantering av buskar sker i direkt anslutning till respektive huskropp eller uteplats. Befintliga träd med god kondition sparas i görligaste mån. Förteckning över träd som skall sparas skall upprättas i samråd mellan parterna senast i samband med bygglovprövningen.

Totalt maximeras antalet lägenheter inom planområdet till 24 st.

Utformning

Bebyggelsens arkitektoniska utformning skall vara enhetlig med avseende på material och karaktär men med en individuell färgsättning för vart och ett av de tre husen. En karaktär av moderna trävillor med stor grad av öppenhet genom generösa fönsterytor mot syd och öster skall eftersträvas. Takfallet är flackt och enhetligt för

samtliga hus. Balkonger utformas med lätta konstruktioner och öppna genomsiktliga räcken för att förstärka husens lätthet och öppenhet. Balkonger har vägg i glas mot norr som avskärmning mot buller från främst järnvägen.



Vy från nordväst (Bergkrantz Arkitekter).

Friytor och natur

Tillräckliga ytor för lekplatser och utevistelse finns inom området. Behovet av allmänt tillgänglig naturmark tillgodoses i första hand inom intilliggande grönområden (Gröna Udden).

En studie har utförts som visar vilka solförhållanden som råder vid olika årstider och klockslag. Nedan visas skuggutbredningen vid vår- och höstdagjämning kl 16.00.

västra gränsen. Stråket får förbindelse med befintlig gångtunnel och utgör en viktig förbindelselänk mellan Kungsängen Centrum och småbåtshamnen och inte minst strandparken längs Mälaren.

Parkering

Parkering förläggs samlad med tillfart från Prästhagsvägen. Den utförs med särskild markbehandling, t ex "armerat gräs", för att bibehålla kvarterets öppenhet och vegetation samt den öppna park-karakteren. Vid parkeringen finns privata förrådsbyggnader.

Tillgänglighet

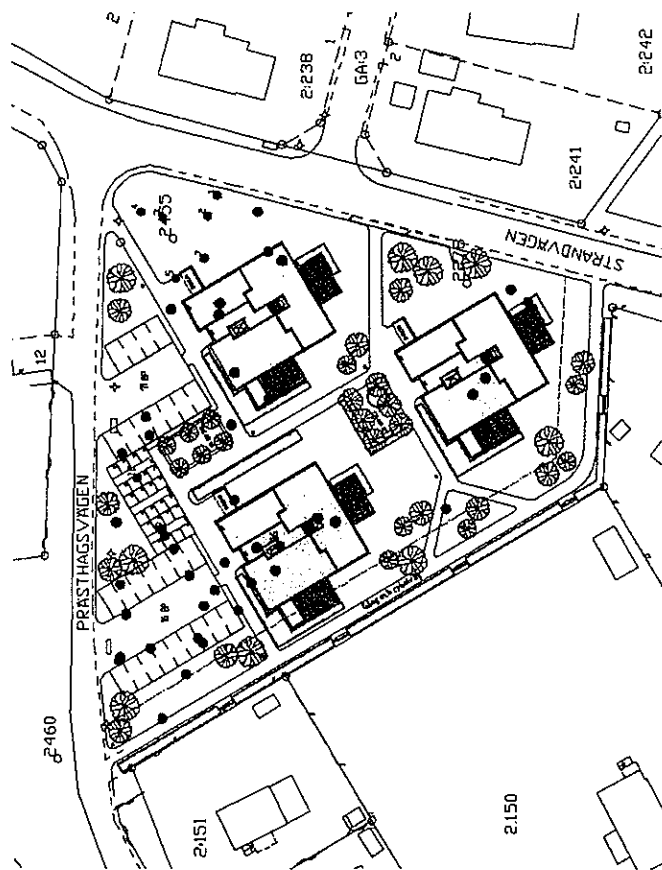
Den nya bebyggelsen och parkeringsplatserna kommer att ha god tillgänglighet för besökare. Full tillgänglighet för funktionshindrade skall åstadkommas från parkeringsplats till bostadsentréer.

Störningar

Trafikbuller

År 2001 gjordes en mätning av buller från trafiken på järnvägen Kallhäll-Kungsängen. Bullerberäkningarna avser uppskattad järnvägstrafik år 2020. Mätningarna är gjorda inomhus och utomhus i både en- och flerbostadshus.

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). Utgångspunkt för utredningen har varit de av riksdagen fastställda riktvärdena för buller för bostäder: Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30dBA inomhus samt maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid.



Stuggutbredning vid vår- och höstdagjämning kl 16.00

Trafik

Biltrafik

Tillfart till området och aktuell fastighet sker från Enköpingsvägen via Prästhagsvägen.

Gångtrafik

Ett allmänt tillgängligt gångstråk leds genom fastigheten utmed den

säkerhetsavstånd vid ny bebyggelse bör gälla ca 100 meter, dock ökar inte risken för de boende om avståndet minskar till ca 50 meter. Det aktuella avståndet mellan den nya bebyggelsen och järnvägen är ca 70 meter. Befintlig bebyggelse finns på närmare avstånd är den aktuella för planområdet. Utredningen har inte kunnat konstatera att risk med tågtrafik som källa föreligger för området.

Teknisk försörjning

VA

Vatten och spillvatten kan anslutas till alternativa förbindelsepunkter i anslutande gator. Dagvatten skall så långt möjligt omhändertas lokalt. Dagvattenledningen genom området måste ledas om till ett läge inom föreslaget gångstråk genom området. Föresättningarna att utnyttja dagvatten som ett dekorativt tillskott bör prövas.

EI

Bebyggelsen kommer att energiförsörjas från befintlig transformator sydväst om området.

Värme

Bebyggelsen skall försörjas med vattenburen värme för att möjliggöra en ev. framtida fjärrvärmeförsörjning.

Avfall

Avfallshantering sker från särskilda soprum i de miljöstugor som anordnas i markplanet. Miljöstugorna skall utformas efter högt ställda krav på framtida sophantering (källsortering). Närmaste kretsloppscentral finns i Brunna industriområde. För närvarande

finns en återvinningsstation för glas på torget i Kungsängens centrum.

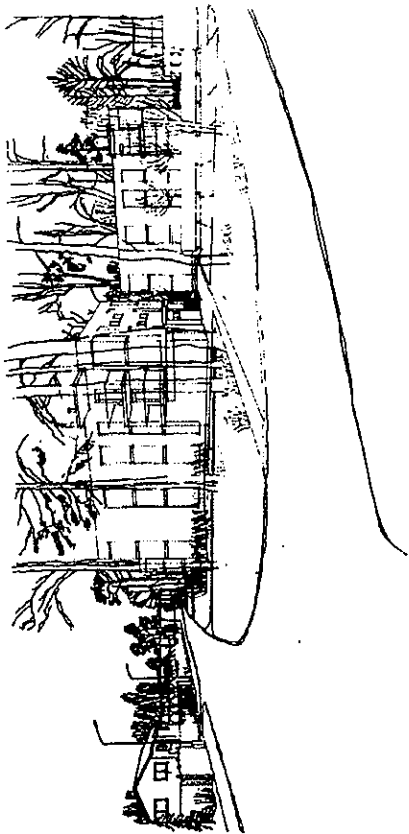
Etapputbyggnad

Området är avsett att bebyggas i en etapp.

Tidsplan

Planarbetet är avsett att bedrivas skyndsamt på grund av de relativt begränsade frågor som avses lösas genom förnyad planläggning för detta kvarter. Byggstart avses ske i början av år 2004.

Planens genomförandetid är 5 år räknat från den dag då planen vunnit laga kraft.



STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
KUNGSÄNGEN

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
KUNGSÄNGEN
ARBETE
2003

Vy från nordost (Bergkrantz arkitekter)

Medverkande tjänstemän

Planförfattare är HUSPLAN arkitekter AB, genom arkitekt SAR/MSA Kurt Axelsson i samarbete med adj. professor, arkitekt SAR/MSA Ole Reiter, Mediator AB samt stadsarkitekt Ola Edström, planarkitekt Emelie Grind och planingenjör Inger Norsell, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Upplands-Bro kommun.

Kungsängen 4 nov 2003

Ole Reiter
arkitekt SAR/MSA

Ola Edström
stadsarkitekt

Planbeskrivning till detaljplan 52, nr 0106, för del av EKHAMMAR (Trekanten), Prästagsvägen-Strandvägen, Kungsängen, Upplands-Bro kommun
ANTAGANDEHANDLING - september 2002, rev. 10 oktober 2002, rev 26 maj 2003, rev 4 nov 2003

Mediator AB

HUSPLAN arkitekter AB