

Antagen av kommunfullmäktige 2005-03 16 § 30

Lagakraftvunnen 2005-04-22

Betygar


Karl-Erik Lindholm

Administrativ chef

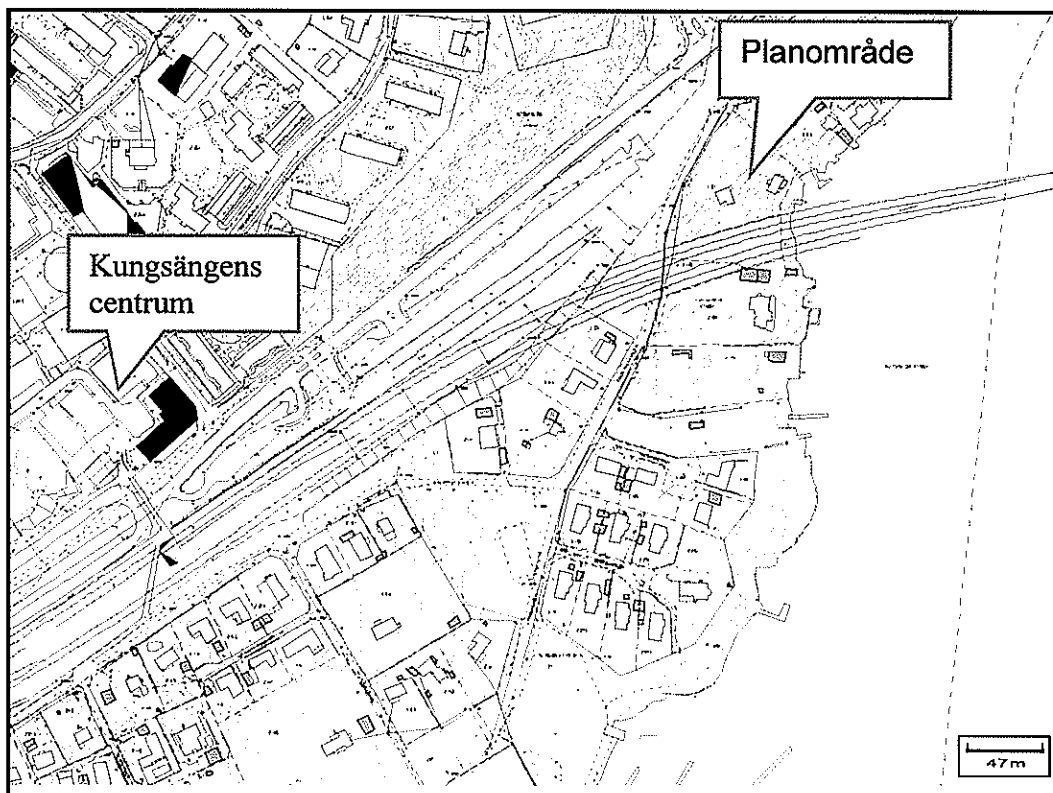
DETALJPLAN 60 FÖR DEL AV **EKHAMMAR**

(Studentbostäder), Kungsängen

Upplands-Bro kommun

Nr 0401

PLANBESKRIVNING



Upplysning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen och avses handläggas med s.k. enkelt planförfarande.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Bullerutredning 2004-03-02

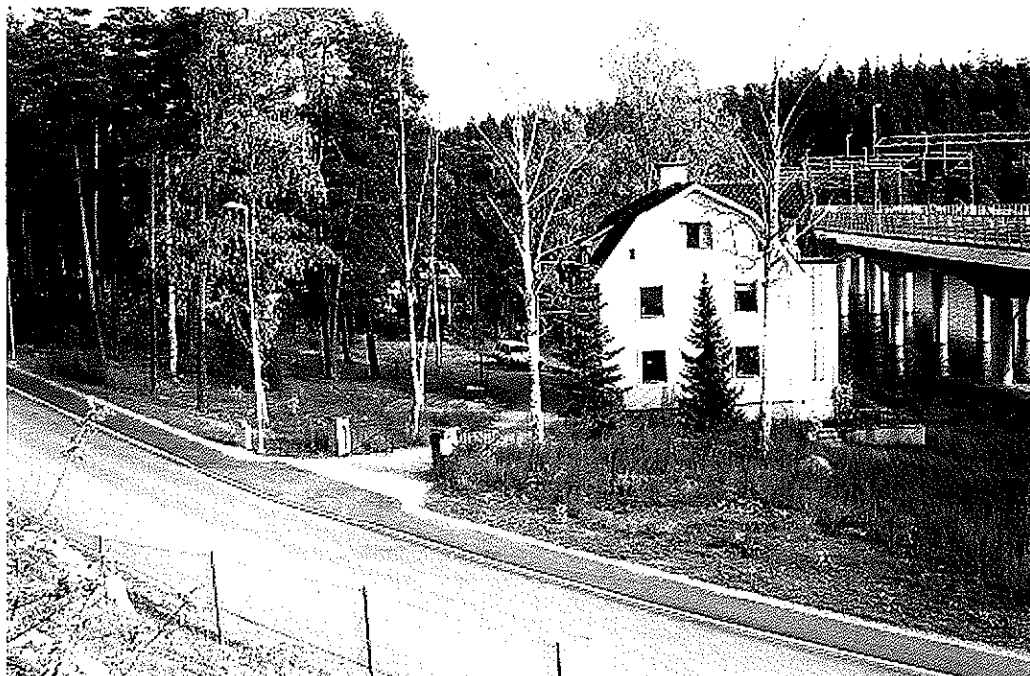
SYFTE, BAKGRUND Syftet med planen är att möjliggöra byggandet av ca 35 studentlägenheter med närhet till pendeltågstationen, Kungsängens centrum och badplats. Den nya bebyggelsen och de befintliga byggnaderna ska trafikmatas från Prästhagsvägen.

PLANDATA

Lägesbeskrivning Planområdet är beläget söder om Prästhagsvägen.

Areal Planområdet omfattar cirka 3560 kvm.

Markägoförhållanden Kungsängens Kyrkby 2:181 är i privat ägo.



Planområdet sett från parkering vid pendeltåg station

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Översiktsplan 2000 är antagen av kommunfullmäktige 2002-02-04. Planområdet är i översiktsplanen beläget inom område där detaljplan erfordras för att reglera byggande och för att ändra markanvändning.

Detaljplaner För området gäller byggnadsplan för Kungsängens samhälle (K 1) från 1923.

Detaljplan för järnvägssträckan Kungsängen- Kallhäll, nr 9401, som vann laga kraft 1997-12-18 och vars genomförandetid pågår.

Program Inget program har upprättats då planläggningen endast befäster pågående markanvändning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljökonsekvensbeskrivning Förändringen i planen innebär ingen förändring i pågående markanvändning och medför ingen påverkan på miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer kommer inte att överskridas och därför har MKB inte bedömts som nödvändig.

Strandskydd Området är detaljplanelagt och omfattas ej av strandskydd.

Mark och vegetation Kring Svartviken är terrängen kuperad med branta, bergiga och skogsklädda höjder och mellanliggande lerfyllda dalgångar. Området kring Kungsängens samhälle karaktäriseras av kuperad terräng med berg i dagen och morän. Söder om järnvägen sluttar marken ned mot Mälaren och är bebyggd med villor. Buskar och träd föreslås utefter gränsen vid Prästhagsvägen, liksom vid föreslagna parkeringen mot järnvägsbron.



Naturskön mark som sluttar ner mot Svartviken

- Dagvatten** Dagvatten skall så långt som möjligt fördröjas och omhändertaras inom tomtmark. Genomsläppliga markbeläggningar är viktigt för att de befintliga träden inte ska förlora sin vattenförsörjning.
- Fornlämningar** Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Eventuella fynd skall enligt kulturmiljölagen omedelbart anmälas till länsantikvarien.
- Befintlig bebyggelse** Längs Prästhagsvägens båda sidor finns villabebyggelse av varierande ålder.
- Bebyggelsen på Kungsängens Kyrkby 2:181 består av ett stort två- och halv våningshus byggt 1910 med en byggnadsarea på 215 kvm som ligger i västra delen av planområdet och ett envåningshus byggt 1947 på 85 kvm längs ner vid Svartviken. Gällande detaljplan innehåller en bestämmelse om att styckning av fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:181 ej medges. En bredare, ej byggbar zon (prickmark), mot järnvägsbron behövs av säkerhetsskäl.



Befintlig byggnad vid Svartviken



Befintlig byggnad vid infarten

- Ny bebyggelse** Utgångspunkten är att miljön med sitt vackra läge i landskapet och sin rika trädvegetation ska tillvaratas och vidareutvecklas med bibehållande av platsens grundläggande värde och karaktär. Detaljplanens uppbyggnad tar fasta på principer från äldre miljöer med den gamla bygårdsprincipen kring en gemensam gård. Den nya bebyggelse utformas som ett slutningshus som placeras längs områdets naturliga marklutningar så att merparten av lägenheterna får möjlighet till sjöutsikt. Cirka 35 studentlägenheter ska byggas. Storlekmässigt är lägenheterna på cirka 18 kvm. Byggnadsarean föreslås vara 400 kvm/våning. För att anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga arkitekturen föreslås att fasadmaterialet ska bestå av puts eller träpanel i en naturnära färgskala samt takmaterial av lertegel.

Tillgänglighet Området och bebyggelsen ska utformas och byggas för att erbjuda god tillgänglighet för funktionshindrade. Friytor och viktiga gångstråk ska vid val av markbeläggning ta hänsyn till framkomligheten för handikappade.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vägar och trafik Området skall hållas bilfritt genom att all trafik och parkering lokaliserar till västra delen närmast järnvägsbron. Infart sker via Prästhagsvägen.

Kollektivtrafik Avståndet till Kungsängens pendeltågsstation är ca 500 meter.

Vatten och avlopp Fastigheten är ansluten till kommunens ledningsnät.

El och tele El- och teleledningar finns inom området.

Värme Bebyggelsen skall uppvärmas med vattenburen värme.

Avfall I anslutning till infarten placeras gestaltade utrymmen för uppsamling av hushållssoppor liksom för återvinningsbart förpackningsmaterial.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller och vibrationer En bullermätning finns för fastigheten Kungsängens kyrkby 2:181, (se bilaga) utförd av Carl Bro, daterad 2004-03-02. Rapporten redovisar uppmätta värden för planerad byggnad. Högsta ekvivalentnivå vid fasad överskrider inte riktvärdena, men maximalnivåerna är högre än riktvärdena för båda uteplats och vid fasad. Fönster med höga ljudisolerande egenskaper bör därför väljas längs den sida av byggnaden som är riktad mot järnvägen.

Risker avseende järnvägen Mark närmare än 14 meter från bron bör ej bebyggas med hänsyn till bronns känslighet för brandpåverkan.

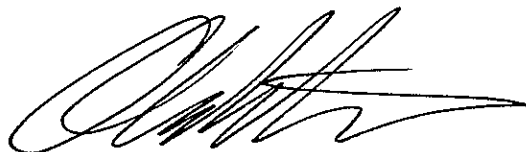
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden anges till 10 år från den dag planen har vunnit laga kraft.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingen har upprättats av planarkitekt Tony Ebrahimi
i samarbete med exploateringschef Eilert Söderlund.

STADSARKITEKTAVDELNINGEN



Ola Edström
Stadsarkitekt



Tony Ebrahimi
planarkitekt