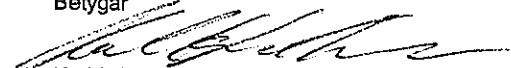


Antagen av kommunfullmäktige 2006-02-20 § 23
Lagakraftvunnen 2006-10-12
Betygar


Karl-Erik Lindholm
Administrativ chef

**Detaljplan för del av
Kungsängens Kyrkby 2:1 m.fl. (Österhöjden)
Kungsängen
Upplands-Bro kommun**

PLANBESKRIVNING

NR 0403

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- **Denna planbeskrivning inklusive miljökonsekvenser**
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar och utredningar som tagits fram under planarbetet.

- Riskanalys, Brandkonsulten AB, 2005-08-08
- Bullerutredning, Bernström akustik, 2005-08-18, rev 2005-09-02
- Skuggstudie, Engstrand och Speek.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggande av bostäder i centralt läge. Avståndet till Kungsängens centrum, pendeltågstationen och bussterminalen är mellan 200 och 400 meter för de olika huskropparna.

Bebyggelsen består av punkthus med fem till åtta bostadsvåningar och ett tvåvånings garage i souterrängläge under gård.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap MB. Efterfrågan på centrumnära bostäder är stor. De kan här uppföras genom utnyttjande av befintliga resurser i form av gator och VA-nät. Området kan inte sägas ha några betydande natur- eller kulturvärden eller vara av större värde för det rörliga friluftslivet. Det är heller inte ekologiskt känsligt.

Området har ej status av riksintresse.

Gällande miljökvalitetsnormer skall uppfyllas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger norr om Enköpingsvägen omedelbart öster om bebyggelsen i Kungsängens centrum.

Planområdet omfattar ca 1,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:1 och 2:212 (Bergaskolan) ägs av Upplands-Bro kommun.

Kungsängens Kyrkby 2:14 som omfattas till mindre del i planområdets södra del ägs av Upplands-Brohus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet är i gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2002-02-04, beläget inom Kungsängens tätortsområde.

Detaljplaner

Större delen av området är i gällande detaljplan 8305, fastställd år 1985, avsatt till parkmark. En mindre del i nordost är avsatt för allmänt ändamål (Bergaskolan) enligt detaljplan 6702, fastställd 1967.

Området gränsar i nordost till de tre skivhusen i tre våningar efter Östervägen, i sydväst till garage/parkering och terrasshusen efter Enköpingsvägen, i nordost till en enfamiljsvilla, enligt detaljplan 8305. I nordost mot Bergaskolan enligt detaljplan 6702 och i sydost mot Enköpingsvägen och järnvägsområdet enligt detaljplan 9401, fastställd år 1997

Program för planområdet

En programutredning "Förslag till nya bostäder Österhöjden Kungsängen-idéskisser" presenterades av PEAB Bostad AB 2005-04-04.

Förslaget var utsänt på samråd under juni-augusti 2005. Inkomna synpunkter och resultatet av samrådet redovisas i samrådsredogörelse.

Miljökonsekvensbeskrivning

Från och med den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Övergångsbestämmelser finns i miljöbalken och de gäller genom hänvisning även för plan- och bygglagen. För planer som formellt börjat förberedas före 21 juli 2004 gäller äldre regler om planerna antas före 21 juli 2006.

Kommunen har gjort bedömningen att övergångsbestämmelserna gäller för denna detaljplan. Kommunstyrelsens beslut 2005-05-25, § 96 med de äldre reglerna som grund att en särskild MKB inte behöver upprättas. Miljökonsekvenserna redovisas i stället i denna planbeskrivning under avsnittet "Miljökonsekvenser".

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området består av en brant bergsluttning mot sydost och Enköpingsvägen. Nivåskillnaden mellan vägen och områdets övre gräns är omkring 14 meter.

Vegetationen utgörs av en blandning av barr- och lövträd.

Geotekniska förhållanden

Undergrunden utgörs av berg/morän med ett tunt lager av jord. Berget går ofta i dagen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bostäder

Den tillkommande bostadsbebyggelsen utgörs av punkthus. De får vara högst sex till antalet och de skall ligga med ett inbördes avstånd om minst tio meter. Härigenom bevaras så mycket som möjligt av utsikten mot Mälaren från de tre befintliga skivhusen längs Östervägen.

Punkthusen kan utföras med tre eller fyra lägenheter per plan. Vid tre lägenheter per plan har samtliga utsikt mot söder och Mälaren. Vid fyra lägenheter per plan blir en vänd mot gården. Den får i stället balkong mot väster med eftermiddags- och kvällssol.

Beroende på valet av lägenhetsstorlekar och antal lägenheter per plan kan det nya Österhöjden komma att rymma upp till ca 150 nya bostäder. Området planeras innehålla både hyresrätter och bostadsrätter.

Antalet våningar kan variera mellan fem och åtta över gård beroende på terrängen. Högsta totalhöjd är satt till +53 meter över havet för att inte konkurrera med, utan underordna sig, den kommande bebyggelsen i Furuhällskvarteret väster om nuvarande centrum vars högsta höjd kommer att bli +56 meter. HSB-husen vid Ringvägen har som jämförelse varierande höjder mellan +54 och +62.

Offentlig och kommersiell service

Avståndet till Kungsängens Centrum med dagligvarubutiker, post, bank, apotek, vårdcentral, restauranger mm är mellan 200 och 400 meter.

Närmaste förskola är Bergshöjden på Bergsvägen uppe vid vattentornsområdet. Bergskolan norr om planområdet är en LM-skola. Högstadium och gymnasium finns i Ekhammar.

Tillgänglighet

Området som sluttar brant mot sydost är idag endast delvis tillgängligt för människor med nedsatt rörelseförmåga.

Den nya bebyggelsen utformas för full tillgänglighet för människor med funktionshinder. Avstånd mellan entréer och angöringsplats blir högst 10 meter. Parkeringsplatser för rörelsehindrade kan reserveras inom 15 meter från entré.

Gestaltning

Den nya bebyggelsen skall vara anpassad till platsen och ha ett nutida uttryck. Gärna ljusa putsade fasader. Bostäder och uteplatser utformas för att på bästa sätt ta till vara utsiktsmöjligheterna.

Området skall när det gäller vegetation, belysning, överblickbarhet etc. utformas så att vistelse här känns trygg. Tillämpliga råd och anvisningar i Bo Trygg 01 kommer att användas.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anläggas inom området.

Friytor

Lek och rekreation

Gårdarna utformas för utevistelse med sittplatser och lekplatser i soliga, buller- och vindskyddade lägen. Vegetation planteras så att förhärskande vindar dämpas och lokalklimatet förbättras.

Idrottsplatsen I Gröna Dalen ligger ca 1000 m väster om och friluftsbadet på Gröna Udden ca 700 m söder om området.

Naturmiljö

På Stäksön öster om Svartviken/Ryssgraven finns ett större sammanhängande naturområde för rekreation.

Gator och trafik

Gatunät.

Garaget får in- och utfart från Enköpingsvägen som byggs om med fält för svängande trafik. Garaget får ingen körbar förbindelse med Östervägen. Däremot finns gångentré för att öka tillgängligheten till centrum.

En ny, ca 70 m lång lokalgata byggs från Östervägen norr om skivhusen. Den avslutas med en vändplan. Från denna angörs punkthusen av sopbil, taxi, utryckningsfordon etc. via en gårdsgata. Gårdsgatan ligger delvis på bjälklag över garaget. Angöringstrafiken vänder i området och åker ut samma väg.

Gång- och cykeltrafik

Den befintliga gångvägen från Bergaskolan ansluts till den nya lokalgatans vändplan.

I områdets västra del illustreras en gångväg mot pendeltågstationen. Cykelparkering inryms i bottenvåningarna på punkthusen alternativt i separata cykelförråd utmed gårdsgatan.

Kollektivtrafik

Området är välbeläget genom närheten till Kungsängens Centrum med bussterminal och pendeltågsstation. Pendeltågsförbindelse med kvartstrafik finns med Stockholm och halvtimmestrafik med Bålsta. Bussarna till och från kommunens olika bostadsområden går efter tidtabeller som är anpassade till pendeltågstrafiken.

Parkering

Punkthusen ligger utefter en underbyggd gård med garage i två plan. Garaget är tänkt att utgöra en egen fastighet genom tredimensionell fastighetsindelning.

Garageplanen ligger i souterrängläge och får på vissa håll dagsljus genom öppningar och gallerier. In- och utfart sker från Enköpingsvägen. Från garaget går hissar och trappor direkt upp till bostäderna.

Garaget beräknas ge plats för ca 200 bilar.

Teknisk försörjning

Värme

Uppvärmning skall ske med vattenburet system.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till det kommunala nätet i Östervägen respektive Enköpingsvägen.

EI

En ny transformatorstation som försörjer den tillkommande bebyggelsen byggs vid den nya lokalgatans vändplan.

Avfall

Hushållsavfall lämnas i ett antal "miljöhus" placerade utefter gårdsgatan där de hämtas av kommunens entreprenör.

Närmaste återvinningsstation ligger vid Kungsvägen (Upplands-Brohus),

Grovsopor lämnas på Brunna kretsloppscentral i Brunna industriområde.

Miljökonsekvenser

Dagvatten

Dagvattnet skall i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt. Områdets topografi och undergrund försvårar dock lokalt omhändertagande och dagvattnet kommer även att behöva ledas bort via det kommunala nätet.

Luft

Luftsituationen i Kungsängen är god. De luftföroreningar som finns härstammar i stor utsträckning från utsläpp utanför kommunens gränser.

Planområdets läge nära pendeltåg och bussar minskar behovet av att använda bil för de dagliga resorna. Tillskottet av trafik som de nya bostäderna alstrar bedöms ha försumbar inverkan på luftsituationen såväl lokalt som regionalt.

Säkerhet

En riskanalys för planområdet har upprättats av Brandkonsulten AB med syfte att bedöma risknivån för bostäder i området med tanke på närheten till väg/järnväg. Här konstateras att E18 ligger för långt från området för att en olycka där skulle kunna påverka området i betydande mening. På Enköpingsvägen transporteras enligt Räddningsverket inget farligt gods på den aktuella sträckan. Den enda kvarvarande riskkällan är järnvägen. Konsekvenserna av utsläpp från denna analyseras. Slutsatsen blir att risken i området är acceptabel utan att speciella åtgärder behöver vidtas.

Buller

Området utsätts för buller från E18, Enköpingsvägen och järnvägen. Bullersituationen redovisas i PM från Bernström akustik. Möjlighet finns att uppfylla avstegsfall B från kvalitetsmålen/grundvärdena i rapporten Trafikbuller och planering (Länsstyrelsen i Stockholm m fl. 2000). Avsteget torde kunna accepteras med tanke på områdets centrala läge och fantastiska läge mot Mälaren.

Avstegsfall B innebär:

- Ekvivalent ljudnivå 30dBA inomhus
- Ekvivalent ljudnivå 55dBA utanför minst hälften av boningsrummen
- Maximal ljudnivå 45 dBA inomhus kl 19-07.
- Maximal ljudnivå 70 dBA vid uteplats.

Att ljudkraven enligt avstegsfall B uppfylls säkras genom planbestämmelse.

Radon

I samband med bygglovprövningen skall en undersökning av markradon inlämnas till Bygg- och Miljönämnden. Hur eventuell radonförekomst skall hanteras avgörs i samband med bygglovprövningen, projekteringen och kommande byggsamråd.

Natur och kultur

Inom planområdet finns inga särskilda natur- eller kulturvärden att beakta.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Övriga administrativa frågor behandlas i Genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Projektledare på kommunen är Ulf Crichton och Ulf Hedström.

Grundkarta och fastighetsförteckning är framtagna av mätchef Lars Morath.

Planförslaget är framtaget av PG Carlsson Arkitekt AB genom PG Carlsson, arkitekt SAR/MSA.

Underlag och illustrationer till detaljplanen är framtagna av Engstrand och Speek Arkitekter AB genom Hans Algard.

Ansvarig för exploateringen är PEAB Bostad AB genom Mats Tapper.

Stadsarkitektkontoret

PG Carlsson Arkitekt AB

Ola Edström
Stadsarkitekt

Ulf Hedström
Planarkitekt

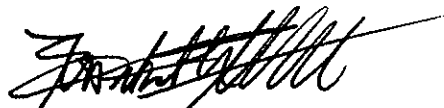
PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

Efter utställning är detaljplanen reviderad/förtydligad i följande avseenden:

- Beteckningen "gc" för gång- och cykelväg ändrad till "GC".
- Plankarta och planbeskrivning kompletterad med reglering av högsta tillåtna bullernivå (70 dBA) vid uteplats.

Stadsarkitektkontoret

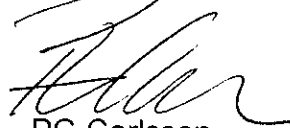


Elisabeth Mårell
Tf verksamhetsansvarig
planarkitekt



Ulf Hedström
Planarkitekt

PG Carlsson Arkitekt AB



PG Carlsson
Arkitekt SAR MSA