

Antagen av kommunstyrelsen 2006-11-29 Ks § 176  
Lagakraftvunnen 2006-12-28  
betygar

  
Helena Björklund  
Kommunsekreterare

Detaljplan 60 för del av Ekhammar

**Kungsängens Kyrkby 2:181 (studentbostäder)**

**nr 0605 (0401)**

Kungsängen

Upplands-Bro kommun

Enkelt förfarande



## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med planen är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:181. Gällande detaljplan medger inte avstyckning av fastigheten. Intresse för avstyckning finns dock hos fastighetsägaren varför denne inkommit med en ansökan om planändring.

### PLANDATA

#### Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget söder om Prästhagsvägen.

#### Areal

Planområdet omfattar cirka 3560 kvm.

#### Markägoförhållanden

Kungsängens Kyrkby 2:181 är i privat ägo.

### 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 detaljplan nr 0401 för Kungsängens Kyrkby 2:181, lagakraftvunnen 2006-04-22. Angränsande detaljplaner är 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 samt detaljplan för Ekhammar Prästhagsvägen, nr 0204.

## **Program**

Inget program har upprättats då planläggningen endast befäster pågående markanvändning.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Behovsbedömning av miljöpåverkan**

Planen innebär ingen förändring i pågående markanvändning och gällande miljö kvalitetsnormer kommer inte att överskridas. Utifrån planens konsekvenser gör plan- och exploateringsenheten bedömningen att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

### **Strandskydd**

Området är detaljplanelagt och omfattas inte 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 föreslagen parkering mot järnvägsbron.

### **Dagvatten**

Dagvatten skall så långt som möjligt fördröjas och omhändertas 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 en halvvåningshus byggt 1910 med en byggnadsarea på 215 kvm som ligger i västra delen av planområde och ett envåningshus byggt 1947 på 85 kvm längs ner vid Svartviken. Bygglov för ett sluttningshus med 35 studentlägenheter har beviljats och är under uppförande.



*Planområdet med det pågående bostadsbygget i förgrunden.*

*Nedan: Befintlig byggnad invid Svartviken.*



### **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.

### **Trafik och parkering**

Området skall hållas bilfritt genom att all trafik och parkering lokaliseras till västra delen närmast järnvägsbron. In- och utfart sker via Prästhagsvägen.

### **Kollektivtrafik**

Avståndet till Kungsängens pendeltågstation är ca 500 meter.

### **Gemensamhetsanläggning**

För att göra samtliga fastigheter tillgängliga efter avstyckning behöver en gemensamhetsanläggning bildas för in- och utfart samt angöring av fastigheterna. Likaså kan parkeringsplatser behöva nyttjas gemensamt. Gemensamhetsanläggningen kan även omfatta avfallshantering och VA-anläggningar inom planområdet.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Fastigheten är ansluten till kommunens ledningsnät.

### **El och tele**

El- och teleledningar finns inom området.

### **Värme**

Bebyggelsen skall värmas upp med vattenburen värme.

**Avfall**

Utrymmen samt separata kärl för uppsamling av hushållssoppor, liksom för återvinningsbart förpackningsmaterial, förutsätts efter avstyckning placeras i direkt anslutning till Prästhagsvägen så att god tillgänglighet ges för hämtningsfordon.

**HÄLSA OCH SÄKERHET****Buller och vibrationer**

En bullermätning finns för fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:181, utförd av Carl Bro daterad 2004-03-02. Rapporten redovisar uppmätta värden för studentbostadshuset. Högsta ekvivalentnivå vid fasad överskrider inte riktvärdena, men maximalnivåerna är högre än riktvärdena för både uteplats och vid fasad. Byggnader ska utföras och utformas så att värdena för högsta ekvivalenta ljudnivå inte överskrids.

**Risker avseende järnvägen**

En bredare, ej byggbar zon (prickmark), behövs mot järnvägsbron av säkerhets-skäl. Mark närmare än 14 meter från bron får inte bebyggas med hänsyn till brons känslighet för brandpåverkan. För människors säkerhet vid en eventuell urspårning bör ytterligare bostadsbebyggelse inte tillkomma närmare än 25 meter från järnvägen.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

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

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingen har upprättats av planarkitekt Lisette Calleberg i samarbete med Eilert Söderlund, verksamhetsansvarig exploatering.

**Plan- och exploateringsenheten**


Elisabeth Mårell  
tf Verksamhetsansvarig  
planarkitekt



Lisette Calleberg  
Planarkitekt