

Antagen av kommunstyrelsen 2007-01-24 Ks § 5
Lagakraftvunnen 2007-02-22
betygar

Helena Björklund
Kommunsekreterare

Detaljplan för
Kungsängens Kyrkby 2:17 m. fl. (Furuhällsplan) nr 0607

Kungsängen
Upplands-Bro kommun

Enkelt planförfarande



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en fortsatt utveckling av Kungsängens centrum med nya kontorsarbetsplatser, butiker, bostäder och kommunal service. Planen omfattar även ett torg som utgör en viktig del i det gångstråk som eftersträvas genom centrum. Planområdet är av stor betydelse för centrumets framtida funktion och gestaltning och ingår i det förnyelseprojekt för centrumets omdaning som pågått under flera år.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i Kungsängens centrum i direkt anslutning till Furuhälsplan och det kommunala förvaltningshuset. Planen avgränsas i söder av det kommunala förvaltningshuset och i väster av ett 10-våningshus med bostäder och handel. I norr gränsar området mot en gångpassage intill Ica, samt i öster mot Kyrkvägen.

Areal

Planområdets areal är ca 1600 kvm.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:17 samt del av Kungsängens Kyrkby 2:1. Båda fastigheterna ägs av Upplands-Bro kommun, men kommunen har för avsikt att sälja den del av Kungsängens Kyrkby 2:17 som utgörs av kvartersmark till byggherre.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är enligt Översiktsplan 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-02-04, beläget inom Kungsängens tätortsområde där detaljplan erfordras för att reglera byggande och/eller ändra markanvändningen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas i den sydöstra delen av detaljplan 51 för del av Ekhammar, nr 0105, som medger lokalgata. I övrigt gäller stadsplan 26 för del av Ekhammar, nr 8305, där markanvändningen är handel.

Området har tidigare funnits med i detaljplaneprocess fram till antagandet av detaljplan 54 för del av Ekhammar (kontorshus), nr 0206, men utgick då från planen på grund av att förhandling om köpekontrakt mellan inblandade parter ännu inte var slutförd. Det nu aktuella planförslaget innehåller samma markanvändning och gränsdragningar som föreslogs i plan nr 0206. Det betyder att planområdet med den föreslagna markanvändningen redan varit utställd under perioden 03-12-22 – 04-01-26.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Behovsbedömning

Planområdet består idag av hårdgjorda ytor och en enplansbyggnad som tidigare innehållit handel. Den föreslagna markanvändningen med bostäder, kontor, handel och torg kommer inte att innebära sådana förändringar att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids. Kommunstyrelseförvaltningen gör därför bedömningen att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

Markförhållanden

Större delen av planområdet är idag bebyggt och i övrigt består marken av hårdgjorda ytor. Grundförhållandena utgörs av berg i dagen.

Topografi

Området uppfattas som ganska plant men har en svag lutning mot sydost. I gränsen mot Kyrkvägen tas höjdskillnaden upp av en stödmur.

Kultur/fornlämningar

Inga fornlämningar har påträffats i området.

Kommunstyrelseförvaltningen

Bebyggelse

Planområdet ingår i ett centrumområde där huvuddelen av bebyggelsen består av enstaka byggnader eller spridda bebyggelsegrupper i skilda material och färger utan påtaglig sammanhållning. Centrum har flera gånger byggts om och kompletterats med nya byggnader och tidens olika trender har medfört en sammansättning av kompromisser på bekostnad av sammanhang och identitet.

Inom planområdet finns idag en envånings butiksbyggnad (f.d. Coop Konsum), med fasader av rött tegel med inslag av trä. I den nordöstra delen av planområdet medges i och med den nya planen en byggrätt för en fyra våningar hög byggnad på totalt ca 2000 m² våningsyta. Ett genomförande av planen kommer därmed innebära att den befintliga butiksbyggnaden rivs.

Inom planområdet finns idag inte några bostäder. Föreslagen markanvändning medger bostäder, lämpligen i de övre våningsplanen.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

I anslutning till planområdet finns arbetsplatser i befintliga kontors- och butiksbyggnader. Den nya planen möjliggör för nya arbetsplatser inom främst handel och kontor genom den föreslagna byggrätten. Utbudet av arbetsplatser i centrum i övrigt är relativt begränsat och omfattar i huvudsak sysselsatta inom handel och kommunal service (inkl. vårdcentral).

Offentlig och kommersiell service

Vid Centrumvägen/Knektvägen finns Kungsgården med ett omvårdnadsboende och ett servicehus med dagcentral. Vid Kyrkvägen/Gamla Landsvägen ligger en vårdcentral, och norr därom finns Komvux. I direkt anslutning söder om planområdet finns det kommunala förvaltningshuset där även Försäkringskassan och Apoteket inryms. Polisen har kontor på Kyrkvägen direkt öster om planområdet. En kombinerad förskola och öppen förskola, Blåsippan, är belägen på Ringvägen, och utefter Gamla Landsvägen finns kyrkliga lokaler med fritidsverksamhet.

I centrumområdet finns även två livsmedelsbutiker (Ica och Konsum), Systembolag, restauranger, blomsterbutiker, frisörer, kiosk, kemptvätt, optiker, konditori, övrig detaljhandel samt post och bankkontor.

Tillgänglighet

Planområdet i sig är ganska plant, men den höjdskillnad som finns mellan planområdet och dess omgivning tas upp av stödmurar och trappor. Området är en offentlig plats och det är mycket viktigt att tillgängligheten till och inom området tillgodoses. Kommunen ansvarar för att detta uppmärksammas i samband med projekteringen av torgbildningen.

Kommunstyrelseförvaltningen

Trafik

Biltrafik och parkering

Trafikmatningen till centrum sker idag från Centrumvägen till parkeringen på Torget, Furuhällsparkeringen och den nya centumparkeringen invid busstationen. För varustransporter och liknande tillåts biltrafik på allmän torgplats via Furuhällsvägen eller Östervägen.

Parkering finns förutom på nämnda platser även på infartsparkeringen vid pendeltågsstationen. Den rymmer idag ca 270 bilplatser och inom detta område finns möjlighet att bygga ett parkeringsdäck i ett plan med ytterligare ca 200 bilplatser. Infartsparkeringen kan betraktas som ett komplement vid full belastning på korttidsparkeringarna närmast centrum. Parkeringen på Torget inrymmer 100 bilplatser och Furuhällsparkeringen ca 100 platser.

Behovet av parkering för bostäder är i dagsläget tillgodosett. Det behov som tillkommer genom byggandet av nya bostäder bedöms kunna tillgodoses genom det parkeringsgarage som planeras tillkomma i samband med byggnationen i Österhöjden, ca 130 meter öster om planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett gynnsamt läge ur kollektivtrafiksynpunkt genom närheten till bussterminal och pendeltågsstation. Pendeltåg avgår med kvartstrafik mot Stockholm och mot Bålsta varje halvtimme.

Buller

De angränsande gaturummen är idag inte öppna för biltrafik annat än för varulämning etc. De huvudsakliga bullerkällorna är istället järnvägen och Enköpingsvägen som är belägna strax söder om planområdet. Mellan planområdet och bullerkällorna finns en kontorsbyggnad som fungerar som en ljudbarriär, men ytterligare bullerdämpande åtgärder kan eventuellt behövas.

De nationella riktvärdena är för bostäder högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, och 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus. För bebyggelse i direkt anslutning väster om planområdet finns en bullerutredning utförd av Ingemansson Technology AB, daterad 2002-04-30. Bullerutredningen resulterar i att bebyggelsen utsätts för ekvivalentnivåer över 55 dB(A) vid fasad. Bebyggelsen inom planområdet ska utformas så att riktvärdena klaras för minst hälften av boningsrummen.

Kommunstyrelseförvaltningen

Teknisk försörjning

VA

Den byggnad som ersätter f.d. "Konsumbyggnaden" kan utnyttja samma VA-anslutning som denna byggnad i dag använder.

Dagvatten omhändertas i kommunalt dagvattensystem.

EI

En transformatorstation finns vid Östervägens vändplan. Föreslagen ny bebyggelse beräknas kunna elförsörjas från densamma.

Värme

Området har tillgång till fjärrvärmeförsörjning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden anges till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Lisette Calleberg i samarbete med Ulf Crichton, projektledare exploatering.

Plan- och exploateringsenheten

Elisabeth Mårell
tf verksamhetsansvarig planarkitekt

Lisette Calleberg
planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om samråd	2006-10-04
Samråd	okt/nov 2006
Beslut om antagande	januari 2007
Laga kraft	februari 2007

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Upplands-Bro kommun är huvudman för allmän platsmark.

Ansvariga för genomförandefrågor

Marklov och bygglov söks hos bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun. I samband med lovhanteringen regleras att störande arbeten, t.ex. sprängning, ej får förekomma nattetid och helger.

Avtal

I det fall behovet av boendeparkering uppstår finns möjlighet att teckna avtal för nyttjande av parkeringsplatser i det planerade parkeringsgaraget i Österhöjden, beläget strax öster om planområdet.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätt som ger ledningsägarna rätt att ha och underhålla VA-ledningar, fjärrvärme, el och tele regleras av lantmäteriet.

Kommunstyrelseförvaltningen

Upplands-Bro kommun äger fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:17 och har för avsikt att sälja den del som utgörs av kvartersmark vidare till byggherre.

Kommunen ämnar i samband med genomförandet av planen ansöka hos lantmäteriet om att föra över de delar av Kungsängens Kyrkby 2:17 som är allmän platsmark till Kungsängens Kyrkby 2:1.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats av planarkitekt Lisette Calleberg i samarbete med Ulf Crichton, projektledare exploatering.

Plan- och exploateringsenheten

Eilert Söderlund
verksamhetsansvarig exploatering

Ulf Crichton
projektledare exploatering