

Detaljplan för del av
KUNGSÄNGENS KYRKBY 2:1 m.fl. (Ringvägen) del 1
Kungsängen
Upplands-Bro kommun

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

nr 0803(1)



Orienteringskarta för planområdet

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar

- Trafikutredning, WSP Samhällsbyggnad, 2010-04-27
- Trafikbullerkartläggning samt Trafikbullerutredning, ÅF-Infrastructure/Ingemansson, 2010-01-04 resp. 2010-12-22.
- Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustik, 2012-02-28
- Översiktlig riskanalys, Brandkonsulten AB, 2009-12-18
- Behovsbedömning av MKB, Ekologigruppen AB, 2010-06-23
- Naturvärdesbedömning av naturområde vid Ringvägen, Ekologigruppen AB, 2010-04-29
- PM Bergförhållanden, NCC Teknik, 2010-04-19.
- Kapacitetskontroll för exploatering Ringvägen, WSP, Samhällsbyggnad, 2009-12-04, rev 2010-03-02
- Hållbarhetsbedömning av planförslag, Ekologigruppen, 2010-02-05
- Fördjupad dagvattenutredning, Bjerking, 2010-10-20
- PM Geoteknik, Bjerking, 2011-01-25

PLANENS SYFTE, HUVUDDRAG OCH BAKGRUND

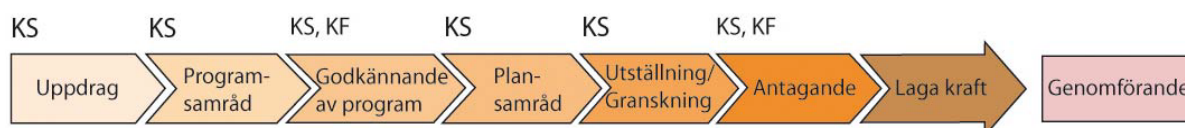
Planens syfte är att möjliggöra en förtätning av centrala Kungsängen med ca **100** bostäder i flerbostadshus. I planen ingår också ny lokalisering av befintlig förskola, upprustning av bevarat grönområde.

Kommunstyrelsen gav den 3 december 2008 § 158 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för del av Kungsängens Kyrkby 2:1 m.fl. Planområdet är väl beläget med närhet till både centrum och pendeltågsstation vilket motiverar att området prövas för tätare bebyggelse med flerbostadshus.

Under framtagande av samrådshandlingen har dialogmöten hållits med representanter från närboende villaägare och bostadsrättsföreningar.

HANDLÄGGNING

Planen handläggs med normalt planförfarande, enligt plan- och bygglagen (1987:10). Det aktuella planskedet är antagande då planförslaget justeras och kompletteras vid behov, med utgångspunkt från inkomna synpunkter under utställningen. Synpunkter som inkommit redovisas i ett separat utlåtande efter utställning.



Planprocessens olika skeden för normalt planförfarande.

Detaljplanen har i nuläget vunnit laga Kraft

PLANDATA

Läge och area

Planområdet är beläget strax väster om Kungsängens centrum och pendeltågsstation och består av mycket kuperad naturmark. Området avgränsas av Ringvägen i öster, Enköpingsvägen i söder samt villabebyggelse i sydväst, väst och norr. Planområdets areal är ca 3 ha.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Kungsängens Kyrkby 2:147 samt delar av fastigheterna Kungsängens Kyrkby 2:1, 2:16, 2:114, 2:191 och 2:126. Huvuddelen av marken ägs av Upplands-Bro kommun bortsett från Kungsängens Kyrkby 2:126 som är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ingår i riksintresset för Mälaren med öar och strandområden MB 4 kap 2 §, med avseende på turism och friluftsliv, samt angränsar till riksintresse för järnväg MB 3 kap 8 §.

RUFS 2010

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen pekar ut Kungsängen som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detta innebär områden inom vilka huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma. Stadsutvecklingen bör stimuleras så att stadsbygden blir sammanhängande och tät, med blandade funktioner och varierande urbana kvaliteter.

Översiktsplan

Översiktsplan 2010, antagen 2011-12-15, anger att Kungsängen fortsatt ska förtätas i stationsnära lägen med hög och tät bebyggelse samt utvecklas till en attraktiv mötesplats med fler butiker och bättre orienterbarhet. Området vid Ringvägen bedöms kunna inrymma 300-350 lägenheter.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av ett flertal detaljplaner. Planbestämmelserna är gatu- och parkmark (DP nr 6702, 9401, 7120)-och bostadsändamål (DP nr 6702). Aktuell plan ersätter delar av ovan nämnda planer.

Övriga kommunala planer som berör planområdet

I Kommunens *Grönplan*, antagen 2008, anges planområdet som ett närnaturområden planerat för bebyggelse. Utbyggnadsplanerna bedöms ej störa de mest skyddsvärda områdena. *Tätortsbeskrivning för Kungsängen*, antagen 1998, anger att det saknas landmärken för att orientera sig till och från Kungsängen. Tyngdpunkterna centrum och stationen är otydliga och trafiklösningen oklar. Analysen pekar också ut behovet av att knyta samman stadsdelarna i Kungsängen samt bevara och utveckla naturkvaliteter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

En naturvärdesbedömning (*Ekologigruppen, 2010-02-05*) har tagits fram som underlag för behovsbedömning av planen. Planområdet, beläget i en kuperad syd- och västsluttning med bitvis branta partier, utgörs till största del av tallskog med partier av lövsly och ekar. De övre

delarna mot Ringvägen består av yngre tallbestånd, men även tallar som är över 100 år. De lägre delarna har äldre tallar som är minst 150 år gamla. Mindre områden med hållmark förekommer. Fältskiktet består främst av gräs med inslag av blåsippor.

Tallickan som är signalart blev rödlistad under 2010 och har hittats jämnt utspridd i området. Den indikerar skyddsvärda tallbestånd med höga naturvärden då den växer på träd som är mellan 150-200 år. Området som helhet bedöms vara av kommunalt intresse, klass 3, vilket utgår från naturvårdsverkets klassning, men är inte utpekad som nyckelbiotop.

En trädinventering har utförts för att få en överblick av de ekologiskt mest värdefulla träden och kunna bedöma planförslagets påverkan samt möjligheter till anpassning och åtgärder. I stort är de äldre tallarna något överrepresenterade inom två områden; i den västra och sydvästra lägre delen av planområdet. (Se nedanstående analysbild).

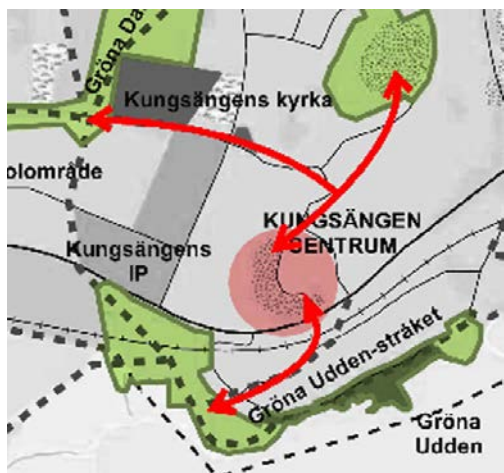


Analysbilden visar de partier av naturmarken med högst naturvärden, dvs. de största bestånden av äldre tallar. I bilden markeras/visas även öppnare/högre partier med fina utblickar, målpunkter, barriärer (partier med brant terräng, mur eller vägbank) samt platser med goda utblickar från intilliggande punkthus.

Friytor och rekreation

Planområdet fungerar idag som ett rekreationsområde. Området är dock svårtillgängligt och igenvuxet med buskage och sly. Det finns inte något promenadstråk och höjdskillnaderna är stora. På Ringvägen och inom anslutande punkthusområde finns också några högre partier med utblickar mot Mälaren genom glesare skogspartier. I övrigt skymmer den täta skogsridån vyn.

Närmaste större grönområde är Gröna udden vid Mälaren söder om planområdet. Udden är ett viktigt utflyktsmål men tillgängligheten från Kungsängen är idag bristfällig på grund av Enköpingsvägen och järnvägen som utgör barriärer. I grönplanen för kommunen föreslås ett nytt grönstråk som binder samman området kring Ringvägen och övriga Kungsängen med Gröna Udden-stråket.



Utdrag ut kommunens grönplan samt utsiktspunkt från glänta i skogsområdet.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av större sammanhängande partier med berg i dagen med friktionsjord, främst morän emellan. Ovanpå friktionsjorden finns ett tunnare lager av fyllning, bestående av grus och sand, samt ytskikt av mulljord. I vissa mindre partier finns lera. Berggrunden är sprickfattig och har begränsade infiltrationsmöjligheter.

Kulturmiljö

Inga kända kulturminnen, fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns i eller i anslutning till området.

Kommersiell och allmän service

Kungsängens centrum ligger inom 100-400 meters avstånd från planområdet. Centrumet är relativt litet och har karaktären av ett stadsdelscentrum. Ett förbättrat köpunderlag, genom ökat bostadsbyggande, behövs för att öka utbudet. Pendeltågsstation och busstation nås inom 200-500 meters avstånd från planområdet.

Vid korsningen Ringvägen/Centrumvägen finns en befintlig förskola. Ekhammarsskolan och Upplands-Brogymnasiet ligger ca 300-700 meter väster om planområdet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt. En förskola finns belägen vid korsningen Centrumvägen/Ringvägen. Förskolan som är i ett plan är en barackbyggnad med brun träfasad.

På Ringvägens övre sida ligger ett område med sex punkthus i en cirkel. Punkthusen, uppförda under mitten av 60-talet, är i åtta våningar och fasadmaterialet är gult tegel. Sydväst om planområdet finns ett område med fristående villor av varierande karaktär. Öster om planområdet finns tre punkthus, uppförda under åren 2005-2007 med bostäder i sex till nio våningar.

Trafik och kommunikationer

Enköpingsvägen, huvudväg i Kungsängen, löper söder om planområdet. Centrumvägen, öster om planområdet, är en infartsgata till Kungsängens centrum från Enköpingsvägen. Ringvägen, som idag är stängd för genomfartstrafik mot Centrumvägen, förbinds till Enköpingsvägen via Knektvägen och Centrumvägen i norr.

En trafikutredning över förutsättningar för föreslagen exploatering (WSP, 2010-04-27) visar att trafikmängderna längs Enköpingsvägen idag är ca 7700 fordon per vardagsdygn med hög andel busstrafik som ansluter till pendeltågsstationen. Ringvägen har ca 500 fordon per vardagsdygn och Centrumvägen och Knektvägen ca 2000 respektive 1500 fordon per vardagsdygn. En utbyggnad av planområdet tillsammans med den del som undantas antagandet av planen bedöms alstra 1000 resor per vardagsdygn, till/från området, och väntas främst belasta huvudvägnätet, med resor till/från E18. Inga större trafiksäkerhetsproblem har identifierats inom utredningsområdet.

Parkering

Inom planområdet sydöstra del finns en allmän infartsparkering med ca 60 parkeringsplatser som till största del används av pendlingsresenärer. På Ringvägen finns i dagsläget ca 110 parkeringsplatser utformade som sidoparkering, även dessa allmänna parkeringsplatser.



Övre bild visar vy mot planområdet från pendeltågsstationen med punkthus från 60-talet i bakgrunden och förskola samt punkthus från 2006 vid Furuhällsplan i förgrunden. Nedre bilder visar villabebyggelse korsningen Enköpingsvägen/Skolvägen samt Ringvägen med punkthus samt befintlig parkeringssituation.

PLANFÖRSLAGET

Markanvändning och nyttjande

Planförslaget möjliggör uppförandet av ca **100** bostäder i flerbostadshus av varierande utförande, med möjlighet till handel och kontor i bottenvåningarna samt en ny förskola. Planområdet omfattar en yta av ca **3** ha. I förslaget ingår ca 0,8 ha parkmark, ca **0,9** ha kvartersmark (inkl. förskola 2330 kvm och tekniska anläggningar 100 kvm) och ca 1,4 ha gatumark.

Byggherrar

Marken är markanvisad till Tornet Bostadsproduktion AB.

Bebyggelsestruktur

Bebyggelsen är placerad i en solfjädersform och planeras med hänsyn till befintlig terräng och värdefull natur. Det är viktigt att värna om utblickarna mot Mälaren som de boende, både i befintliga punkthus samt inom det föreslagna området, har från sina bostäder och gårdsytor genom hur byggnaderna placeras samt utformning av balkonger och gårdar. Ett bevarat naturområde säkerställs som allmän park med förbättrad tillgänglighet. Ringvägen omgestaltas som ett parkeringstorg och knyts samman med Centrumvägen. Området matas förutom från Ringvägen av en gårdsgata med infart från Enköpingsvägen.



Illustrationsplan med kvartersindelning rasterad yta undantas antagandet

Bebyggelsen innehåller 3 bostadskvarter samt en förskoletomt. Området föreslås ha en mer varierad utformning och lummigare grönska med bevarad vegetation som tillåts komma nära

byggnaderna. Skalan är lägre i huvudsak i 2-5 våningar, men även här föreslås ett punkthus i 6-8 våningar, som markerar det allmänna parkstråket.

Området utformas med tydliga kvarter och gaturum. Byggnaderna består, med undantag för de högre punkthusen, av långsmala huskroppar grupperade parvis i kvarter åtskilda av allmänna trappgränder som leder ner till Enköpingsvägen och den upprustade naturparken söder/sydväst om området. I Topografin utnyttjas för att få en terränganpassad arkitektur. Samtliga kvarter förutom förskoletomten kan även inrymma kontor och handel. Entréplanen till byggnader som vetter mot torgbildningar utförs med förhöjd våningshöjd och god tillgänglighet för att uppmuntra verksamheter i dessa mer publika lägen. En torgyta och vändzon/ park accentueras av högre bebyggelse med möjlighet till verksamhet i bottenvåningarna vilket ger möjlighet till mer folkliv vid dessa platser och ökar orienterbarheten till de allmänna platserna.

Bostadskvarterens utformning

Förskola

Befintlig förskola med två avdelningar i korsningen Centrum-vägen/Enköpingsvägen föreslås rivas och ersättas med en ny byggnad i områdets norra del. På tomten som omfattar ca 2300 kvm föreslås en byggnad på ca 800 kvm i 1-2 plan som inrymmer 4 avdelningar. Gårdsytan består av naturmark som ansluter till den allmänna naturparken.

Kvarter 7, 8 och 9 (Tornet Bostadsproduktion AB)

Området föreslås få varierande hushöjder som trappar ned mot förskolan i norr. Kvarteren består av lamellhus, med undantag för ett punkthus i delområdets södra del. Kvarteren är underbyggda med parkeringsgarage likt det i område 1. Lamellhusen växlar mellan 2-3 våningar mot Ringvägen och går upp i 4-5 våningar mot naturparken. Kvarter 9 inrymmer ca 29 lägenheter, och kvarter 8 ca 26 lägenheter. I kvarter 7, med ca 45 lägenheter, föreslås ett punkthus i 9 våningar mot Ringvägen och 10 våningar mot vändzon som via garaget länkas samman med ett lamellhus i 3 våningar. De lägre byggnaderna utförs med sadeltak och fasaderna har en mättad färgskala. Utformningen på föreslaget punkthus ansluter till profilbyggnaden i det östra området.



Illustrationsplan, Contekton



Sektion genom bostadskvarter 9./ Arken SE Arkitekter

Bostadsbebyggelsens utformning

Husvolymen och karaktär

Bebyggelsen utformas med tydliga gatu- och gårdssidor med strikt utformning mot gata och större frihet mot gårdssida. Mot Ringvägen placeras gavlarna nära gatulivet, i samma linje från gata, för att förstärka gaturummet. Entréer placeras om möjligt ut mot gränder och torg, för att stärka den urbana karaktären och bidra till trygga stråk. Samtliga entréplan mot platsbildningar/torg, utförs med förhöjd våningshöjd och god tillgänglighet för att möjliggöra verksamheter. Entréplan kan markeras med annan färgsättning/material för att annonsera annan användning än bostad. Höga sockelvåningar som bildas av höjdskillnaderna bör inredas med lokaler eller bostäder, alternativt utformas med särskild arkitektonisk kvalitet, för att undvika döda bottenvåningar

Fasadutformning

I planområdet föreslås en mättad färgskala som anknyter till villabebyggelsen samt naturparken i vilken den ligger insprängd. Fasader kan vara ljusare mot gårdarna för att undvika att de blir mörka. Större frihet finns i val av fasadmaterial.

Takutformning

Inom planområdet föreslås sadeltak som grundprincip men med större frihet i val av takmaterial och färgsättning.

Inriktningen för hela planområdet är att lägre gårdsbyggnader utformas med tak i sedum eller liknande för att visuellt, från omkringliggande byggnader, skapa gröna gårdar samt bidra till fördröjning av dagvatten.

Balkonger, terrasser och burspråk

Utöver angivet byggnadsdjup får utskjutande partier såsom burspråk och balkonger tillkomma. Dessa placeras i huvudsak mot gårdssidorna. Balkonger som vetter mot gata bör vara indragna eller skjuta ut maximalt 1,4 meter från byggrättsgränsen och sitta på en höjd av minst 3 meter. Mot gårdar ges större frihet gällande utformning av balkonger. Hänsyn måste dock tas till bostädernas och gårdarnas ljusförhållanden, boendes utblickar inom och utom planområdet samt att det finns tillräcklig gårdsyta för lek och vistelse. Balkongfronter utformas i genomsiktliga material för att optimera ljusinsläpp på gårdarna. Inglasningar ska projekteras i samband med bygglovsansökan för en enhetlig utformning.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader med växthus, förråd, miljörum etc. (alt bostadsyta) placeras som förlängning av garageväggen, och därmed förlängning av den underbyggda gården, då dessa har gröna tak. De kan också placeras som mindre gavelutbyggnader/byggnader i samma linje mot gata som huvudbyggnad för att stärka rumsbildning av gårdarna.



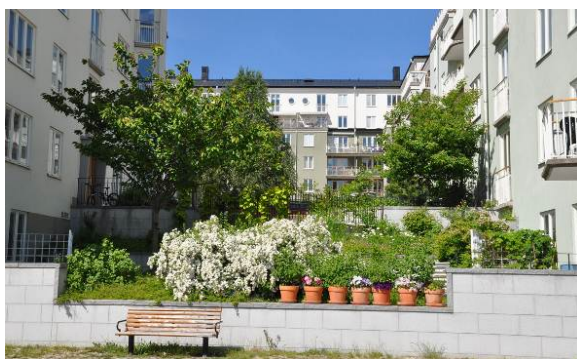
Exempel på komplementbyggnad (alt bostadsyta) Hammarby sjöstad.

Grönytor

Bostadsgårdar och förgårdsmark

Gröna och frodiga gårdar eftersträvas. Gårdar med underbyggt garage utformas med planterbart bjällklag för att skapa ett grönt samband till naturmark och ev. gröna garageväggar. Växtligheten hålls låg för att säkra bakomliggande byggnaders utblickar. Då området gränsar till naturparken ska naturmarken i de nedre gårdarna sparas så långt det är möjligt för att ge intrycket att naturparken fortsätter upp på gården. Kvarterens samhörighet betonas också med att gårdsgatan på dessa ställen markeras med ett avvikande material, t.ex. plattbeläggning. Detta skapar tillsammans med torgbildningarna sekvenser av rumsbildningar vilket bidrar till sänkta hastigheter på gårdsgatan. Där gårdens nivåskillnad mot gårdsgatan blir stor kan nivåerna trappas ned mot gatan alternativt att den mur som uppstår gestaltas på ett medvetet sätt.

Grönyterna inom kvartersmark ska användas till fördröjning och infiltration av dagvatten från hustak och övriga hårdgjorda ytor på gårdarna/gatan. Varje gård bör ha en gemensam mötesplats för de boende med lekplats för små barn.



Exempel på gårdar som trappats ned (Hammarby sjöstad) samt på utformning till mur mot gata (Barnängskajen, Södermalm Stockholm)

Naturpark (Se bild nästa sida)

Den del av grönområdet som inte tas i anspråk för ny bebyggelse utvecklas som en naturpark för de närboende. Idén är att utgå så mycket som möjligt från befintliga förutsättningar. Huvuddelen av befintlig vegetation bevaras för att behålla skogskänslan. Små ingrepp som urgallring och röjning av sly föreslås för att göra parken mer tillgänglig. Tillgängligheten till naturparken ökar också via trappgränder mellan de planerade bostadskvarteren samt ett genomgående parkstråk som förbinder parken med Ringvägen, Enköpingsvägen, Övre Korsängsvägen samt planerad gårdsgata. Längs med gångstråket kan lekskulpturer placeras som inbjuder till lek i skogen. På vissa platser planteras t.ex. blommande buskar samt annan vegetation med skogskaraktär för att ge parken en mer variationsrik karaktär. I parken föreslås två öppna platser med sittplatser, och ev. grillplats, som erbjuder sol och utblickar.



Förslag på utformning av naturparken
med inspirationsfoton. /Ekologigruppen

Gator och trafik

Gatunät

På gårdsgatan sker all trafik på de gåendes villkor. Gatan utformas med en bredd av 8 meter med fasader nära gatuliv och material som inbjuder till låga hastigheter, t.ex. plattbeläggning. Den avslutas i väster vid naturparken med en vändzon/ parkeringsplats och infart till garaget.

Gång- och cykeltrafik

Ett gång- och cykelstråk finns utmed Enköpingsvägen. Gårdsgatan utformas så att all trafik sker på de gåendes villkor med ett gemensamt gaturum för alla trafikslag.

Trappgränder mellan kvarteren samt ett genomgående parkstråk ger kopplingar för gående mellan Ringvägen, samt Enköpingsvägen, Övre Korsängsvägen och planerad gårdsgata. Gränderna utformas som tydliga allmänna passager.



Illustration med föreslagen gårdsgata i anslutning till naturparken med NCCs bostadskvarter i område 1 i förgrunden. /Arken SE Arkitekter.

Parkering

I området gäller ett parkeringstal på **0,5** parkeringsplats/lägenhet exklusive besöksparkering. Ringvägen **avses** omgestaltas till ett långtorg med parkeringsplatser i mitten. Parkering för förskolan tillhandahålls här.

För boende inom planområdet löses parkeringen inom kvartersmark. I vissa fall behöver bostadsgårdarna kompletteras med handikapparkering.

Gestaltningssprinciper

Nedanstående gestaltningssprinciper gäller vid utformning av området.

Struktur

- Byggnaderna utformas med tydlig gatu- respektive gårdssida.
- Hänsyn ska tas till siktlinjer och utblickar inom området samt från befintliga byggnader.
- Områdets utformning ska binda samman befintliga bebyggelsestrukturer/-mönster avseende exploateringsgrad/höjd och utformning.
- Området utformas med en småskalig grönare karaktär.
- Området utformas med sekvenser av små platsbildningar med varierande utformning och funktion.

Bebyggelse

- Topografin utnyttjas i största möjligaste mån för att skapa en terränganpassad arkitektur där växtligheten tillåts komma nära byggnaderna. Markuppfyllnader undviks och marken återställs så lång det är möjligt för att bevara landskapets karaktär.

- Garage integreras topografiskt och med natur i möjligaste mån.
- Varierade hushöjder med en klättrande bebyggelse som förstärker landskapet.
- Höga sockelvåningar inreds med lokaler eller bostäder, alternativt utformas med särskild arkitektonisk kvalitet.
- Förgårdsmark mot torg utformas som del av torget.
- Vid utformning av balkong mot gårdar tas hänsyn till utblickar samt gårdarnas storlek och ljusförhållanden. Balkongfronter utformas med genomsläppliga material.
- Sammanhållen färgsättning och takutformning. Tekniska utrymmen inryms inom takfall alternativt samlas ihop och gestaltas arkitektoniskt.
- Komplementbyggnader utförs med sedumtak eller liknande dagvattenfördröjande åtgärd.
- Murar som uppstår av garage gestaltas medvetet med stadsmässig gestaltning mot torg-
yta/gata, samt mot gårdar/naturmark med t.ex. växtväggar eller olika texturer.
- Komplementbyggnader placeras som förlängning av garagevägg alternativt i förgårdsmark i samma linje mot gata som huvudbyggnad.

Grönytor

- Naturlig/bevarad grönska i område 2 (kv-7-9).
- Parkmark har karaktär av naturpark som förstärker och tillvaratar skogsstigens nuvarande karaktär.
- Gårdar med planterbart bjälklag som släpper in naturen i gårdsmiljön och möjliggör ett grönt samband mellan naturpark och Ringvägen.

Gator och trafik

- Lokalgatan utformas som gårdsgata där all trafik sker på de gåendes villkor. Gatubeläggning, t.ex. grus eller plattor, ska inbjuda till låga hastigheter.
- Gränder utformas som tydliga allmänna stråk.
- Bebyggelse som ramar in Enköpingsvägen skall bidra till att vägen upplevs som en stadsgata genom dess funktion och arkitektoniska gestaltning.
- Gatubeläggningar ska vara av genomsläppligt material.

Trygghet och säkerhet.

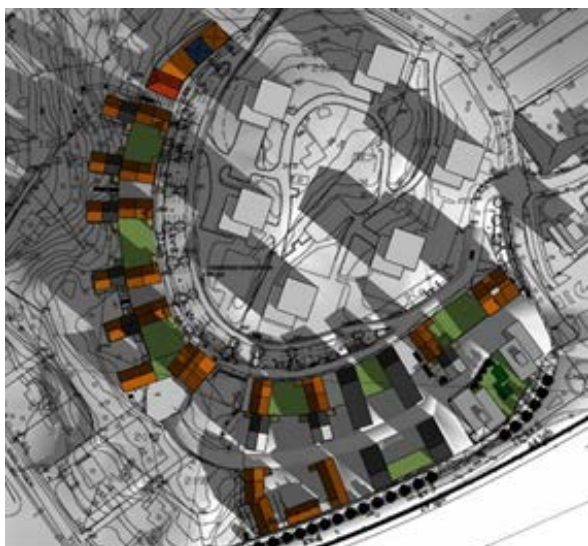
Planen föreslår en blandning av bostäder, verksamheter med lokaler och ny placering av förskola i områdets norra ände, torg samt nya och upprustade parkytor. De nya mötesplatserna möjliggör att området är befolkat under en större del av dygnet och alstrar mer rörelse av människor vilket är positivt ur trygghets- och brottssynpunkt. Nya boende bidrar till mer rörelse kring centrum och järnvägsstationen samt ger ett ökat kundunderlag till butiker och restauranger i området. Den föreslagna planstrukturen med genomgående promenadstråk och trappgränder som kopplar till omgivningen bidrar också till en bättre genomströmning av människor. Bebyggelsen mot Ringvägen skapar fönster mot gatan som också ger ökad trygghetskänsla, speciellt med tanke på att befintlig punkthusbebyggelse idag är bortdragen från gatan.

Utblickar

Området är planerat utifrån utblickar för ny och befintlig bebyggelse. En 3D-modell för studier av dessa finns framtagen och fanns tillgänglig under samrådstiden.

Solförhållanden

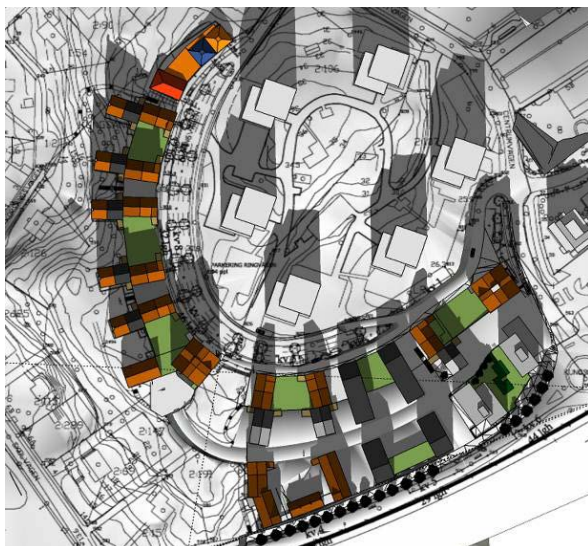
Framtagna solstudier visar att gårdarna har goda ljusförhållanden under sommaren. Under vår och höst är ljusförhållandena sämre för samtliga gårdar. Se solstudier nästa sida.



Vår- och höstdagjämning kl 9



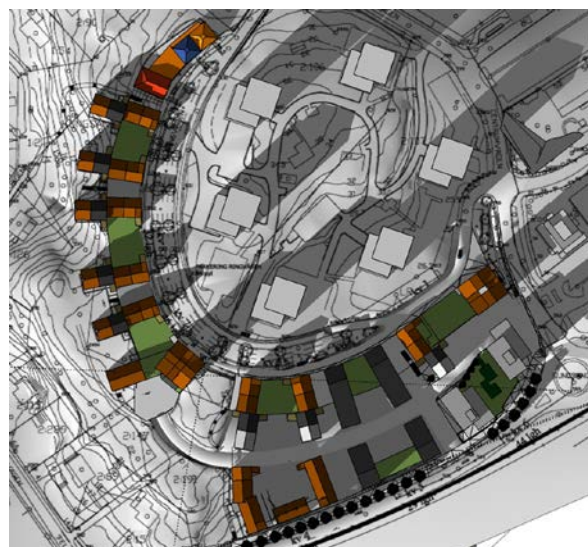
Midsommarafton kl 12



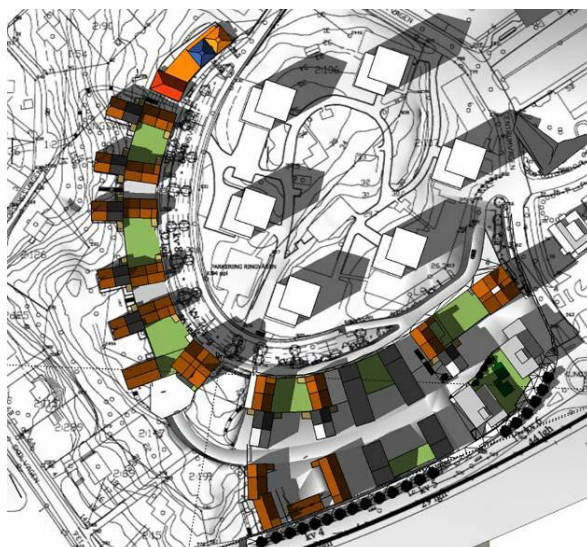
Vår- och höstdagjämning kl 12



Midsommarafton kl 12



Vår- och höstdagjämning kl 15



Midsommarafton kl 15

Teknisk försörjning

Dagvatten, vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom *sekundär skyddszon i Östra Mälarens vattenskyddsområde* där skyddsföreskrifter från Länsstyrelsen med stöd av 7 kap 22§ Miljöbalken (SFS 1998:808) gäller. I skyddsföreskrifterna regleras bland hantering av annat spillvatten (8§), dagvatten (9§) och mark- och anläggningsarbeten (14§) för att förhindra risk för vattenföroreningar.

Dagvatten

Dagvattnet ska fördröjas så långt som möjligt inom planområdet för att säkerställa reningseffekten i den sedimenteringsanläggning som finns och i den som håller på att anläggas längre ned i dagvattensystemen.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska i första hand tillämpas inom planområdet, både för allmän mark och kvartersmark. Området bedöms ha mycket begränsad infiltrationsmöjlighet då stor del av marken består av berg. Exploateringen innebär en ökad andel hårdgjorda ytor vilket ger ökat dagvattenflöde. Dagvattnet fördröjs och leds i så stor utsträckning som möjligt till den naturmark som bevaras. I Ringvägen och i planerad lokalgata inom området anläggs makadam magasin för fördröjning och rening av dagvatten. Eventuellt överskottsvatten avleds till befintliga dagvattenledningar i området.

Parkeringsyta på Ringvägen utformas med genomsläpplig beläggning för att ge ökad fördröjning för att så mycket som möjligt av vattnet leds till träd och planteringar mellan parkeringarna. Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark åstadkoms ytterligare genom att komplement-byggnader förses med sedumtak eller liknande samt att gårdarna på planerat parkeringsgarage utformas med planterbart bjälklag.

En dagvattenutredning (Bjerking 2010-10-20) som gjorts för planområdet visar att föreslagna reningsåtgärder samt den planerade dagvattendammen nedströms området är tillräckliga för att rena dagvattnet som ej omhändertas lokalt från skadliga ämnen före utsläpp till recipienten.

Vatten och spillvatten

Planområdet ansluts till befintligt ledningsnät för vatten och spillvatten i punkter vid Korsängsvägen, Skolvägen och Enköpingsvägen.

En befintlig genomgående vattenledning mellan Korsängsvägen – Ringvägen behöver flyttas upp mot planområdets norra kant. Ledningen säkerställs med u-område.

Värme, el, tele och bredband

Planområdet ansluts till befintliga ledningar för fjärrvärme, el, tele och bredband i anslutning till planområdet. En transformator/nätstation planeras mot Enköpingsvägen i sydvästra hörnet av det östra området.

Avfall

Sophantering för hushållsavfall avses lösas genom nedgrävda behållare, alternativt soprum, med maskinell hämtning. Soprum/behållare ska placeras i anslutning till lokalgata. Nedgrävda behållare placeras på förgårdsmark inom 5 meter från gata. På sikt kan kommunen komma att besluta om separat insamling för matavfall varför utrymme för detta bör planeras in vid den vidare projekteringen av området.

PLANENS KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Planens genomförande bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB), har därför upprättats enligt kraven i PBL 5 kap. 18 §. Miljökonsekvensbeskrivningen innefattar en hållbarhetsbedömning som belyser planförslagets möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. För bedömningen har en värderos använts som verktyg för att utvärdera och jämföra olika stadsutvecklingsalternativ.

Nedan sammanfattas de viktigaste konsekvenserna som tas upp i MKB:n samt hållbarhetsbedömningen. Se bilagd miljökonsekvensbeskrivning för mer information.

Lagskyddade områden

Planförslaget angränsar till *riksintresset för järnväg*. Möjligheten att utveckla järnvägens verksamhet kan påverkas inte.

Området ingår i riksintresset *Mälaren med öar och strandområden*, främst med avseende på turism och friluftsliv. Då planområdet kan definieras som tätortsutveckling kan en negativ påverkan på riksintresset accepteras. Planen bör ta hänsyn till hur riksintressets kvaliteter upplevs från sjön, dvs. hur landskapsbilden upplevs.

Biologisk mångfald och geologi

Planförslaget bedöms innebära märkbara till negativa konsekvenser för naturvärden knutna till tall då en stor del av skogsområde bebyggs. De partier med högst naturvärden kommer dock ligga utanför exploateringsområdet. Påverkan på områdets funktion som spridningslänk för tallmiljöer i Mälaronrådet bedöms bli små.

Vattenmiljö

Mälarens vatten vid planområdet ingår som primär zon för Östra Mälarens vattenskyddsområde (planområdet ingår i sekundär zon). Tibbleviken, sydväst om planområdet, bedöms som ekologiskt känsligt område (ESKO) enligt kommunens ÖP 2010.

Planförslaget innebär att del av befintlig naturmark omvandlas till hårdgjorda ytor vilket ökar avrinningen från område, innefattande en ökad andel föroreningar. Risken för påverkan på Mälaren bedöms som liten i och med planerade reningssteg samt en kommunal reningsdamm söder om området.

Landskapsbild

Landskapsbilden sedd från Mälaren kommer att påverkas. Påverkan bedöms dock som liten då siluetten redan präglas av höga hus. Ny bebyggelse samt avverkning av skog påverkar utsikten för befintlig bebyggelse i både positiv och negativ bemärkelse.

Under förutsättning att det under byggnadsarbetet tas stor hänsyn till befintliga träd kommer bebyggelsen att ligga i ett skogsområde med liknande karaktär som tidigare.

Rekreation

Förslaget tar i anspråk del av ett närrekreationsområde. Området är svårtillgängligt och bedöms inte användas i någon större omfattning idag. Bevarat naturområde rustas upp, görs mer tillgängligt och ges tillägg av olika funktioner. Detta ger en mer mångsidig och attraktiv park.

Grönområdet kommer att vara ca 0,8 ha vilket är för litet för att klassas som "en mindre park" (1 ha enligt kommunens grönplan) vilket innebär en brist på bostadsnära natur i Kungsängens centrum.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Inom planområdet klarar alla föreslagna byggnader riksdagens fastställda riktvärden förutom föreslaget punkthus vid vändzon/parkeringsplats. Punkthuset har en ekvivalent ljudnivå vid fasad om 55 dB(A) eller lägre vid alla fasader förutom fasad mot park där ekvivalent ljudnivå vid fasad är 56-60 dB(A).

Riksdagens riktvärde för buller är högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, samt att minst en balkong/uteplats skall utföras/placeras så att den utsätts för högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Riksdagen anger också att ljudklass C ska klaras, dvs 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus dagtid samt 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid.

Avstegsfall A föreslås enligt förslaget att tillämpas för punkthuset, dvs. att samtliga lägenheter ska ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt att tyst uteplats anordnas i anslutning till bostaden. Detta bedöms klaras utan några tekniska speciallösningar eller speciella åtgärder.

Krav ställs i planen på att byggnaderna utformas så att rekommendationerna för bullernivåer uppfylls. De nya byggnaderna ger troligtvis en minskning av buller mot befintliga lägenheter vid Ringvägen.

Risker

Inga identifierade risker finns inom planområdet.

Geoteknik

Genomförda geotekniska undersökningar (*NCC Teknik, 2010-04-2, Bjerking 2011-01-25*) visar att förutsättningen för att bygga flerbostadshus vid bergsslutningen är god även om sättningar kan bildas i befintlig fyllning inom området. Fyllningen måste därmed ersättas med annat packat material. Inom större delen av området kommer schakt i berg att krävas. Vid sprängning skall en riskanalys göras för att fastställa vibrationsgräns. Om det efter sprängning har bildats höga slänter eller skärningar bör dessa besiktigas och eventuellt åtgärdas för att undvika ras.

Radon

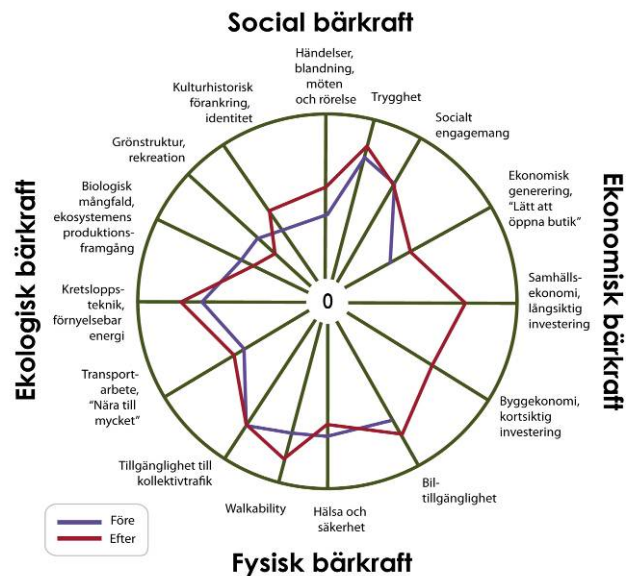
Utförda mätningar klassificeras området som normalradonmark (*Bjerking 2011-01-25*). Byggnaderna ska därmed uppföras radonsäkert.

Möjlighet till hållbar utveckling

Syftet med projektet är att, med förtätning av Kungsängens centrala, stationsnära delar, förbättra Kungsängens sociala och ekonomiska hållbarhet. Projektet innebär att attraktiva lägenheter erbjuds, upprustning av parkstråk samt förbättrat underlag för service. Hållbarhetspekter, främst knutna till ekosystem och biologisk mångfald riskerar dock att försämrats.

Värderosen

Värderosen beskriver hur hållbart förslaget är ur ett socialt, ekonomiskt, fysiskt och ekologiskt perspektiv. I värderosen markeras hur väl platsen uppfyller kraven för vardera aspekt. Om måluppfyllelsen är god markeras detta långt ut på den axel som tillhör den utvärderade aspekten och om uppfyllelsen är låg hamnar markeringen närmare centrum av rosen. Den blå linjen visar nuläget och den röda det förmodade läget med förslaget. Värderosen har tagits fram i dialog med representanter för närboende i området.



Social bärkraft

Den föreslagna bebyggelsen kommer att synas tydligt från pendeltågsstationens perrong och Mälarens vatten och ge en mer urban vy av Kungsängen.

Rörelserna i området, både i Kungsängens centrum och kring Ringvägen bedöms öka.

Ekonomisk bärkraft

Planförslaget ger möjlighet till att integrera verksamhetslokaler inom bostadsbebyggelsen vilket kan stärka Kungsängens centrum. Fler boende i centrum ger bättre underlag för befintliga verksamheter samt möjlighet att öppna nya. Fler boende genererar en högre skattebas.

Föreslagen bebyggelse kan utnyttja befintlig infrastruktur vilket ger små tröskelinvesteringar. Däremot behöver den branta terrängen bearbetas vilket höjer investeringskostnaden.

Fysisk bärkraft

Skogsområdet, samt tillgängligheten mellan Enköpingsvägen och Ringvägen förbättras också med föreslagna trappor och gångstråk.

Bullervärdena på Enköpingsvägen förväntas i den södra delen att överstiga de rekommenderade värdena för bostadslägenheter men kan åtgärdas med bullerreducerande åtgärder. Projektet innebär att bostäder placeras närmare järnvägen vilket kan innebära risker vid olyckor med farligt gods men riskreducerande åtgärder bedöms dock ge en acceptabel risknivå.

Ekologisk bärkraft

En effektiv infrastruktur för gemensam uppvärmning, fjärrvärme finns redan i området. Ny bebyggelse uppförs på naturmark som ej bedöms vara av stort värde för skogsproduktion eller jordbruk. Området bidrar i viss mån med luftrening samt temperaturutjämning. Marken har liten kapacitet för infiltration av dagvatten då den till stor del är bergbunden.

Ett ianspråktagande av marken som har högt naturvärde med många gamla tallar kan medföra att värdefulla biotoper kan försvinna. Betydelsen begränsas sannolikt av att omgivningen redan är hårt fragmenterad.

De nya boende har närhet till befintliga och möjliga nya verksamheter, aktiviteter och service vilket minskar transportbehovet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år efter att planen vunnit laga kraft. Se genomförandebeskrivning för mer information om administrativa frågor.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats av Torkel Lindgren och Ylva Hedin, ansvariga planarkitekter, Åke Modig, kommunarkitekt, samt Märit Olofsson-Nääs, ansvarig projektledare exploatering, på Upplands-Bro kommun i samarbete med Nina Pisto Berg, planarkitekt på Sweco.

Plan- och exploateringsavdelningen
2014-08-15

David Lanthén
Plan- och exploateringschef

Lina Wallenius
Planarkitekt