

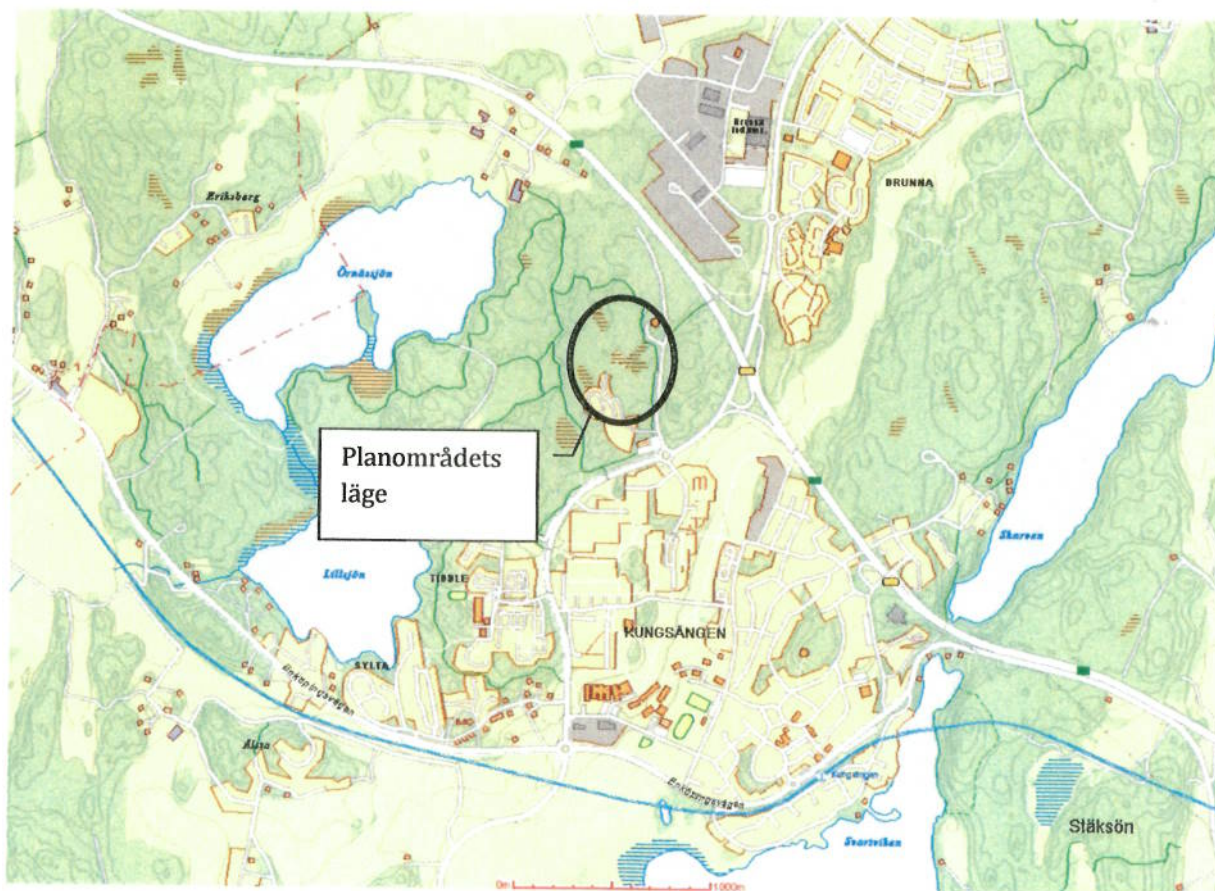

Karl Öhlander
Tf Kanslichef

Detaljplan för del av
Kungsängens-Tibble 1:471 och 1:338 (Tibbleskogen)
Kungsängen
Upplands-Bro kommun

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

nr 0901



Orienteringskarta för planområdet

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser (del 1 och 2)
- **Denna planbeskrivning**
- Genomförandebeskrivning
- Illustration
- Planutlåtande daterad 2011-07-08
- Samrådsredogörelse daterad 2010-12-29, rev 2011-02-15

Övriga handlingar

- Bullerutredning Akustikmiljö, daterad 2009-12-25
- Behovsbedömning, daterad 2010-03-08
- Naturinventering av sumpskogar Ekologigruppen AB, daterad 2010-06-16
- Beslut om dispens från markavvattningsförbud, daterat 2010-09-28, Länsstyrelsen i Stockholms län
- Beslut om tillstånd för markavvattning, daterat 2011-03-23, Länsstyrelsen i Stockholms län
- Exploateringsavtal, godkänt av Kommunfullmäktige 2003-02-03 § 3
- Tilläggsavtal till exploateringsavtal, upprättat augusti 2011

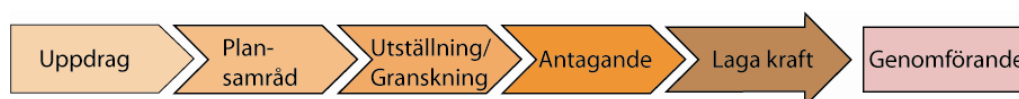
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för i huvudsak markbostäder i en till två våningar. Planen omfattar ca 165 friliggande enbostadshus och ca 32 lägenheter i flerbostadshus. Området är sedan tidigare detaljplanelagt för drygt 600 bostäder i flerbostadshus med inslag av enfamiljshus. Området är beläget inom Kungsängens tätortsavgränsning. Detaljplan erfordras för att reglera byggnad och för att ändra markanvändning.

HANDLÄGGNING

Planärendet inleddes som enkelt planförfarande (Ks 2010-04-21 § 41) och var utsänt för samråd under perioden 7 juni till och med 9 juli 2010. Efter samråd meddelade Länsstyrelsen i Stockholms län i beslut dispens för markavvattning för två av de berörda sumpmarkerna inom planområdet, medan dispens nekats för den nordligaste sumpmarken. Planförslaget reviderades efter Länsstyrelsens beslut om dispens från gällande förbud mot markavvattning, exploatörens nya önskemål om förändringar i detaljplaneförslaget samt inkomna yttranden. På grund av betydande revideringar beslutades att planärendet skulle övergå från enkelt- till normalt planförfarande.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 26 januari 2011 § 4 att godkänna samrådet och att ställa ut detaljplaneförslaget i enlighet med 5 kap 23§ Plan- och bygglagen (PBL 1987:10). Utställningstiden var under perioden 2 mars – 1 april 2011. Inkomna yttranden och kommunens bemötande av yttrandena samt en sammanfattning av de förändringar som yttrandena föranleder, redovisas i planutlåtande (daterat 2011-07-08).



Planprocessens olika skeden för normalt planförfarande

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen är förenlig med Miljöbalkens 3, 4, och 5 kapitel som behandlar hushållning av mark och vatten.

BEHOVSBEDÖMNING

Av behovsbedömning daterad 2010-03-08 framgår att någon fullständig miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas då genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen har informerat Länsstyrelsen om sitt ställningstagande att förslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan och Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Någon miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken upprättas ej.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget ca två kilometer nordväst om Kungsängens centrum, väster om motorvägen E18 och norr om Granhammarsvägen (väg 907). Pettersbergsvägen avgränsar planområdets östra del.

Areal och markägoförhållanden

Planområdets totala areal är ca 23,5 hektar och omfattar del av fastigheten Kungsängens-Tibble 1:471 som i dagsläget ägs av HSB Stockholm Ek. för. och Kungsängens-Tibble 1:338 som ägs av HSB i Stockholm Upa.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Riksintresse**

Planområdet berörs inte av riksintresse.

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, Öp 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-02-04 § 2, utpekas markområdet som ett utbyggnadsområde för bostäder. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Detaljplan

Planområdet omfattas idag av Detaljplan 1 för del av Tibbleskogen (nr 8804). Den gällande detaljplanen, antagen i kommunfullmäktige 1990-12-17 § 146 anger i huvudsak bostadsändamål.

Gällande detaljplan medger en utbyggnad av drygt 600 bostäder, 50 procent i flerbostadshus och 50 procent i markbostäder. Planen är en så kallad flexibel plan. Tanken var att möjliggöra fortsatta studier av bebyggelsens exakta läge och att i ett senare skede utarbeta en detaljerad plan som avsågs handläggas genom så kallat enkelt planförfarande.

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2006-05-31 § 97 att genom så kallat enkelt planförfarande ta fram förslag till planändring för detaljplan Nr 8804 samt reglera att kommunen blir huvudman för alla allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består av en högplåtå med hållmarksterräng och barrskogar. Runt torvmossarna, belägna i områdets norra del, finns blandskog.

Inom planområdet finns det tre områden med sumpskog. En naturinventering av sumpskogarna (Ekologigruppen 2010-06-16) har tagits fram i samband med dispensansökan från förbud mot markavvattning.



Karta över sumpskogar inom planområdet

Två av sumpskogarna (område 2 och 3) bedöms vara så starkt påverkade av tidigare markavvattning att de inte hyser särskilda naturvärden. Den nordligaste sumpskogen (område 1) är hydrologiskt orört och bedöms ha höga naturvärden, naturvärdesklass 2¹.

¹ Naturvärdesklass 2 – höga naturvärden – område med vissa kontinuitetsvärden eller av betydelse för arter som är knutna till viss hydrologi eller hydrokemi. Området har inte i större omfattning berörts av dikningar eller omfattande skogliga åtgärder.

Vid exploatering i området kommer sumpskog på kvarterersmark att fyllas ut. Utfyllnad av sumpskogar är en sorts markavvattning vilket kräver prövning enligt Miljöbalken. Exploatören söker dispens och tillstånd från Länsstyrelsen i Stockholms län. Beslut om dispens (daterat 2010-09-28) och tillstånd (daterat 2011-03-23) har meddelats för sumpskogsområde 2 och 3, medan dispens nekats för den nordligaste sumpmarken (område 1).

Sumpskogsparti i planområdets norra del bevaras och planläggs som naturmark. På gemensamma grönområden inom kvarterersmark ska vegetation bevaras och marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 0,20 meter, 1 meter över marknivå. Vid markarbeten och utbyggnad av området ska hänsyn tas till terräng och natur som ska bevaras.

Geologi/Geotekniska förhållanden

Området består till stora delar av berg i dagen i de högre partierna samt av fast lagrade sediment och moräner i lågpartierna. I norra delen av området finns torvmossar med partier som innehåller upp till fem meter djup lera.

Friytor och rekreation

Den föreslagna bebyggelsestrukturen innebär att bebyggelsen vänder sig direkt mot naturmark eller friytor i kvarterens mitt i så stor utsträckning som möjligt. Genom bostadsområdena har passager mot gemensamma och allmänna grönområden lämnats för att boende enkelt ska ta sig ut i naturen.

Sumpskogsparti i den norra delen av planområdet görs mer tillgänglig och framkomlig genom till exempel gallring och anläggande av spänger. På kvarterens gemensamma friytor bereds plats för anordnande av lekplatser. Lekplatserna ska integreras i terräng och vegetation.



Exempel på lekplats integrerad i terräng och vegetation

Platsen vid befintligt vattentorn utvecklas och förstärks till exempel genom belysning och gallring.



Vattentorn i norra delen av planområdet

I anslutning till planområdet finns ett större rekreationsområde för möjlighet till friluftsliv. Naturmarken väster om den planerade bebyggelsen är genomkorsad av stigar som leder till bland annat Örnäs- och Lillsjön. En badplats finns vid Lillsjöns norra ände ca 800 meter sydväst om den planerade bebyggelsen.

Vatten

Områdets norra delar ingår i avrinningsområdet för Örnäs- och Lillsjön. Sjöarna är ekologiskt känsliga vattenområden. De har mycket långsam vattenomsättning och är på grund av detta känsliga för utsläpp. Orenat dagvatten får ej avledas mot Örnäs- och Lillsjön.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde vilket utgör en förutsättning för hantering av spillvatten och dagvatten inom området. I skyddsföreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde regleras bland annat spillvatten (8§), dagvatten (9§) och mark- och anläggningsarbeten (14§).

Samtliga fastigheter avses anslutas till kommunalt VA-nät. Dagvatten inom området omhändertas i huvudsak lokalt. Se vidare under teknisk försörjning.

Fornlämningar

Kända fornlämningar saknas i området. I nära anslutning till detaljplanegränsen i planens norra del finns två gränsrösen.

Kommersiell och allmän service

Vid infarten till Norrboda-området finns en dagligvarubutik. Norr om planområdet ligger Brunna verksamhetsområde med ett varierat utbud av handels- och verksamhetsetableringar. Ett större serviceutbud finns i Kungsängens centrum ca två km sydost om planområdet. Där finns dagligvarubutiker, småbutiker, restauranger, apotek och vårdcentral mm.

En förskola finns väster om planområdet. Kommunal låg- och mellanstadieskola ligger ca 1,3 km sydväst (Lillsjöskolan) och nordost (Hagnässkolan) om planområdet. Högstadieskola och gymnasieskola finns i Kungsängen ca 1,5 km söder om planområdet. Bibliotek finns vid Tibble torg.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Sydväst om planområdet finns ett område med tät villabebyggelse/friliggande enfamiljshus i två våningar samt flerbostadshus i två och fyra våningar. Småhusen upplåts med äganderätt och flerbostadshusen förvaltas av bostadsrättsförening.

Ny bebyggelse

Planområdet föreslås bebyggas med ca 165 friliggande villor samt ca 32 lägenheter i två flerbostadshus. Bebyggelsen placeras med hänsyn till och med lämpligt skyddsavstånd mot befintlig sumpskog i norr (sumpskogsområde 1).



Illustration, kvartersmark friliggande villor

Friliggande villor

Friliggande villabebyggelse föreslås uppföras i högst två våningar. Där tomten lutar bort från gata och där terrängen så medger finns det möjlighet att bygga souterrängvåning utöver högsta angivna våningsantal. Mot gata tillåts endast två våningar för att hålla nere byggnadsvolymen och skapa ett intimt gaturum. Totalhöjden exklusive skorsten och andra

mindre tekniska installationer får ej överskrida gatans medelmarknivå längs fasad med mer än 8,5 meter.

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad per tomt föreslås vara 160 kvm för enplanshus och 100 kvm för tvåplanshus. På tomter mindre än 650 kvm är byggnadsarean för huvudbyggnad begränsad till 100 kvm. För komplementbyggnad föreslås största tillåtna byggnadsarea till 40 kvm.

Byggnader ska anpassas till terrängen och de naturliga förutsättningarna. Huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Anslutningen av bebyggelse till omgivande naturmark ska göras på ett mjukt sätt varför släntintrång mot naturmark tillåts. Stödmurar och utfyllnader för att ta upp nivåskillnader ska undvikas där så är möjligt.

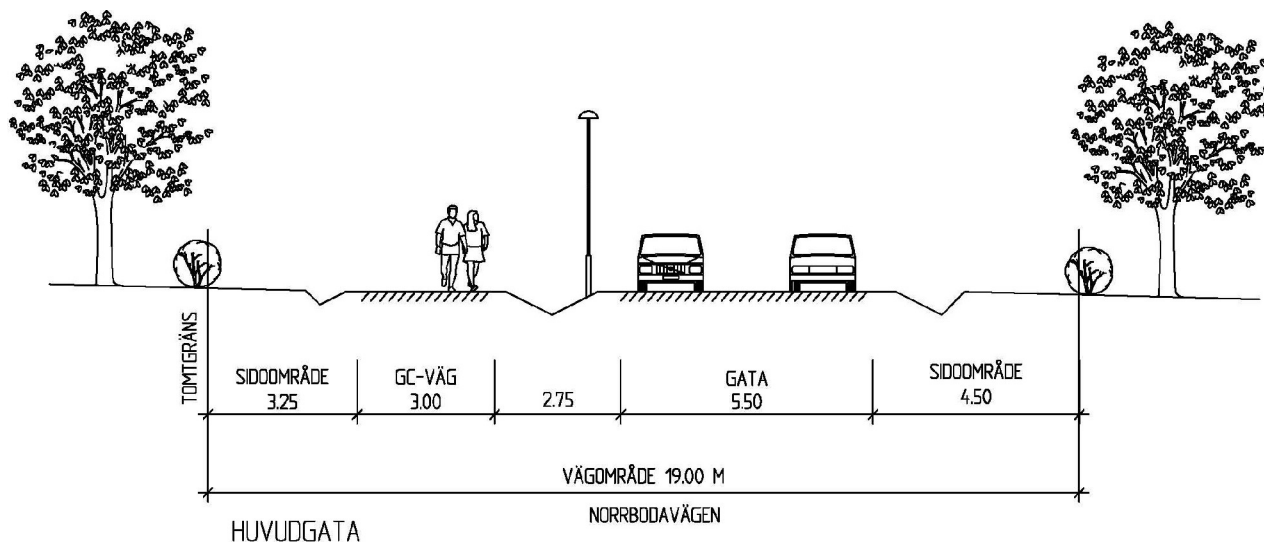
Flerbostadshus

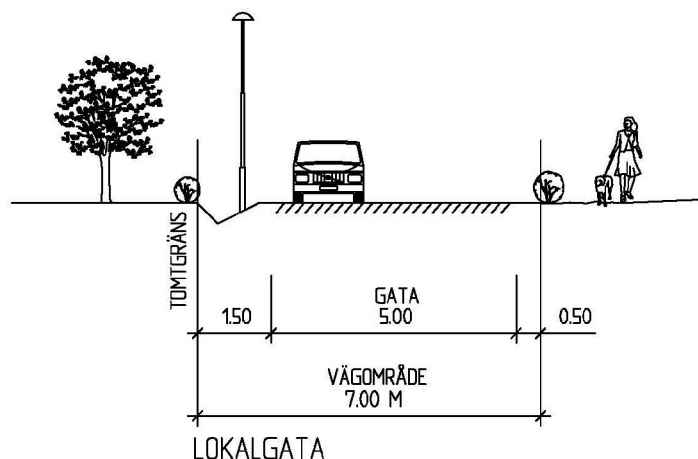
Flerbostadshus föreslås i högst fyra våningar och utformas som så kallade stadsvillor. Byggnaderna placeras på den högre delen av tomten med parkering på den lägre delen.

Trafik och kommunikationer

Gatunät

Området trafikförsörjs från Granhammarsvägen (väg 907) och Pettersbergsvägen via Norrbodavägen. Från Norrbodavägen nås sedan bostadsbebyggelsen via mindre lokalgator. Lokalgatornas vägområde föreslås vara sju meter. Det smala gaturummets syfte är att minska hastigheten samt skapa en intim gatumiljö. Gatorna placeras så att schaktning minimeras och en bra höjd gentemot angränsande tomter skapas.





Gång- och cykeltrafik

Befintliga separata gång- och cykelvägar längs med Norrbodavägen och Pettersbergsvägen föreslås förlängas och bindas samman med befintlig gc-väg på Granhammarsvägen. På det sättet bindes området ihop med andra delar i tätorten.

Lokalgatorna inne i bostadsområdena planeras bli låghastighetsgator och utformas för blandtrafik. I korsningar mellan lokalgata och huvudgata uppförs tydliga övergångsställen.

Genom området (på naturmark) föreslås en gång- och cykelväg anläggas. Gc-vägen möjliggör en framtida koppling mellan Brunna, via befintliga tunnlar under E18, och Granhammarsvägen samt skapar ett gent stråk mot befintliga busshållplatser.

Parkering och utfarter

Parkering med möjlighet till uppställning för minst två bilar ska finnas på varje villafastighet. Möjlighet att anordna gästparkering (0,3 parkeringsplatser per hushåll) finns på gemensamhetsanläggning. Flerbostadshusen ska ha 1,3 parkeringsplatser per lägenhet.

In- och utfartsförbud gäller minst sex meter från gatuvinkel.

Kollektivtrafik

Utmed Granhammarsvägen finns bussförbindelse till pendeltågsstation i Kungsängens centrum. Stationen trafikeras av pendeltåg på linjen Bålsta – Västerhaninge/Nynäshamn. Pendeltågen går i 15-minuterstrafik mot Stockholms central och i 30-minuterstrafik mot Bålsta.

Pettersbergsvägen, som ligger i den östra delen av planområdet, planeras få en vägbredd som möjliggör för en framtida busslinje.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

En trafikbullerutredning har utförts av Akustikmiljö daterad 2009-12-25. Utredningen visar att den planerade bebyggelsen uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller, ekvivalent- och maximal ljudnivå både vid fasad och på hela tomten, med undantag för tomterna och bostäderna närmast Pettersbergsvägen. I detta område kommer L(A)max

överskridas inom ett område upp till 25 meter från Pettersbergsvägens mitt och Leq(A) kommer att överskridas inom ett område upp till 40 meter från vägmitt.

De fastigheter som är utsatta för ljudnivåer över riktvärdena för ekvivalent (55 dB(A)Leq) och maximalt (70 dB(A)) ska bullerskyddas. Tomtgränserna ska ligga minst 15 meter från vägkant. Naturmark är sparad längs med Pettersbergsvägen vilket syftar till att uppnå tillräckligt skyddsavstånd gällande bullerstörningar från Pettersbergsvägen. Bullerskydd uppförs med en höjd på minst 1,5 meter över vägbanans höjd.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark finns dokumenterad inom planområdet.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten inom planområdet bedöms ej överstiga miljö kvalitetsnormernas gränsvärden.

Radon, översvämning, farligt gods etc.

Radonrisk utreds före exploatering. Byggnader ska, om radonhalten kräver, uppföras radonsäkra och eventuella åtgärder med anledning av radon ska hanteras i bygglovskedet.

Teknisk försörjning

Vatten

Vattenledningar ansluts till kommunens allmänna vattenledningssystem som är utbyggt i Norrbodavägen fram till den befintliga bebyggelsen. Anslutning sker även via Norrbodavägen till ledning från vattentornet för att skapa rundmatning. Befintligt vattenledningssystem har kapacitet för det nya planområdet.

Spillvatten

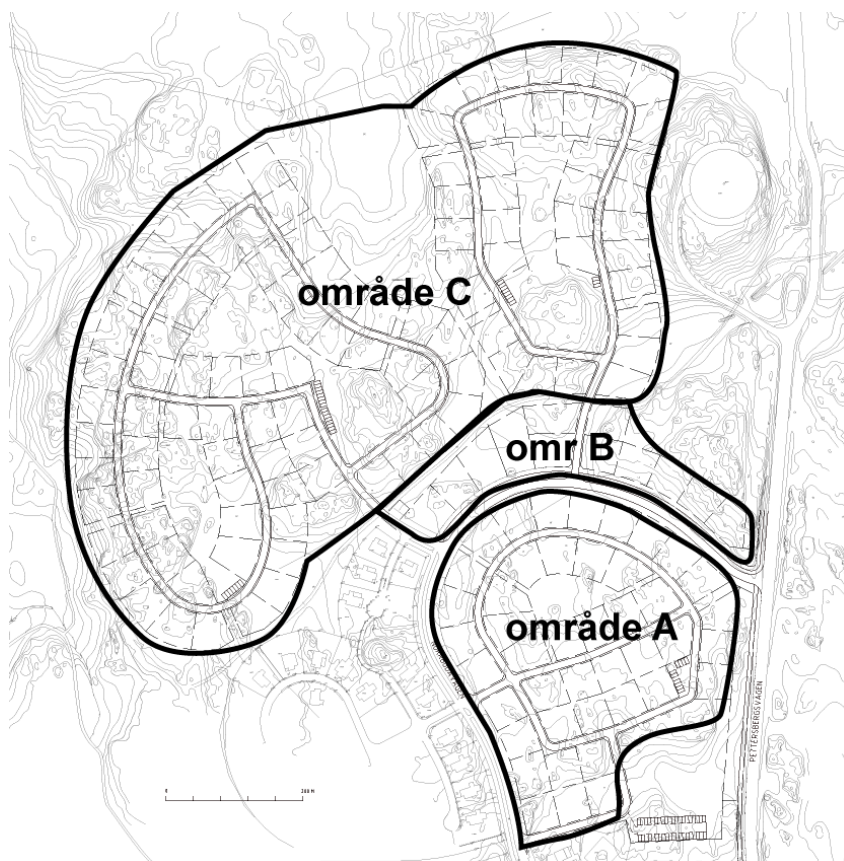
Spillvatten ansluts till kommunens allmänna avloppsledningssystem som är utbyggt i Norrbodavägen fram till den befintliga bebyggelsen.

Befintligt spillvattenledningssystem har kapacitet för det nya planområdet.

Spillvattenledningar i Norrbodavägens förlängning samt anslutningar till respektive delområde kan utföras som självfallssystem.

Planerad bebyggelse omedelbart norr om Norrbodavägen (område B) kan anslutas med självfall.

För bebyggelsen i övriga områden (område A och C) utförs spillvattensystemet som tryckavloppssystem av typen LTA-system eller likvärdigt.



Delområden

Dagvatten

Vatten från takytor och dränering tas om hand på enskild tomt. Rening av dagvatten sker via infiltration i diken och perkolation i jordlager.

Lokalgator i område A avvattnas till infiltrationsdiken utmed gatans sidoområde, i lågpunkter placeras dagvattenbrunnar av typen perkolationsbrunnar. Perkolation av vatten sker till underliggande jordlager, bräddavlopp utförs till dagvattenledning som ansluts till allmän dagvattenledning i Norrbodavägen.

I område B avvattnas Norrbodavägens förlängning med infiltrationsdiken utmed gatan och gc-vägen. I diken placeras dagvattenbrunnar för bräddning av överskottsvatten till allmän dagvattenledning.

Dagvattensystem i område C utförs som LOD-system med infiltration på grönytor och perkolation i jordlager. Lokalgator i område C avvattnas till infiltrationsdiken utmed gatans sidoområde, i lågpunkter placeras dagvattenbrunnar av typen perkolationsbrunnar. Bräddning av överskottsvatten utförs till omkringliggande lägre belägna naturmarksområden inom och utanför planområdet av typen kärrmark, diken mm.

Värme

Fjärrvärme

Området ska värmas upp med fjärrvärme eller annat mer energieffektivt alternativ.

El, tele, bredband

Anslutning ska ske till befintliga el- och teleledningar. Område för transformatorstation planeras i anslutning till lokalgata vid område C. Storleken på området är ca 6 x 6 meter och minsta avståndet mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är fem meter.

Avfall

Källsortering av förpackningar och tidningar ska finnas inom planområdet. Plats för återvinningsstation föreslås ligga i anslutning till Pettersbergsvägen. Fastighetsnära källsortering av förpackningar och tidningar (FNI) för flerbostadshusen planeras i miljöhus mellan de två byggnaderna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, VA-ledningar samt mark för transformatorstation och återvinningsstation inom kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Ylva Hedin, ansvarig planarkitekt, och Caroline Cederholm, projektledare exploatering, på Upplands-Bro kommun, i samarbete med Frida Olsson, arkitekt Comarc.

Plan- och exploateringsavdelningen



David Lanthén

Tf Plan- och exploateringschef



Ylva Hedin

Planarkitekt