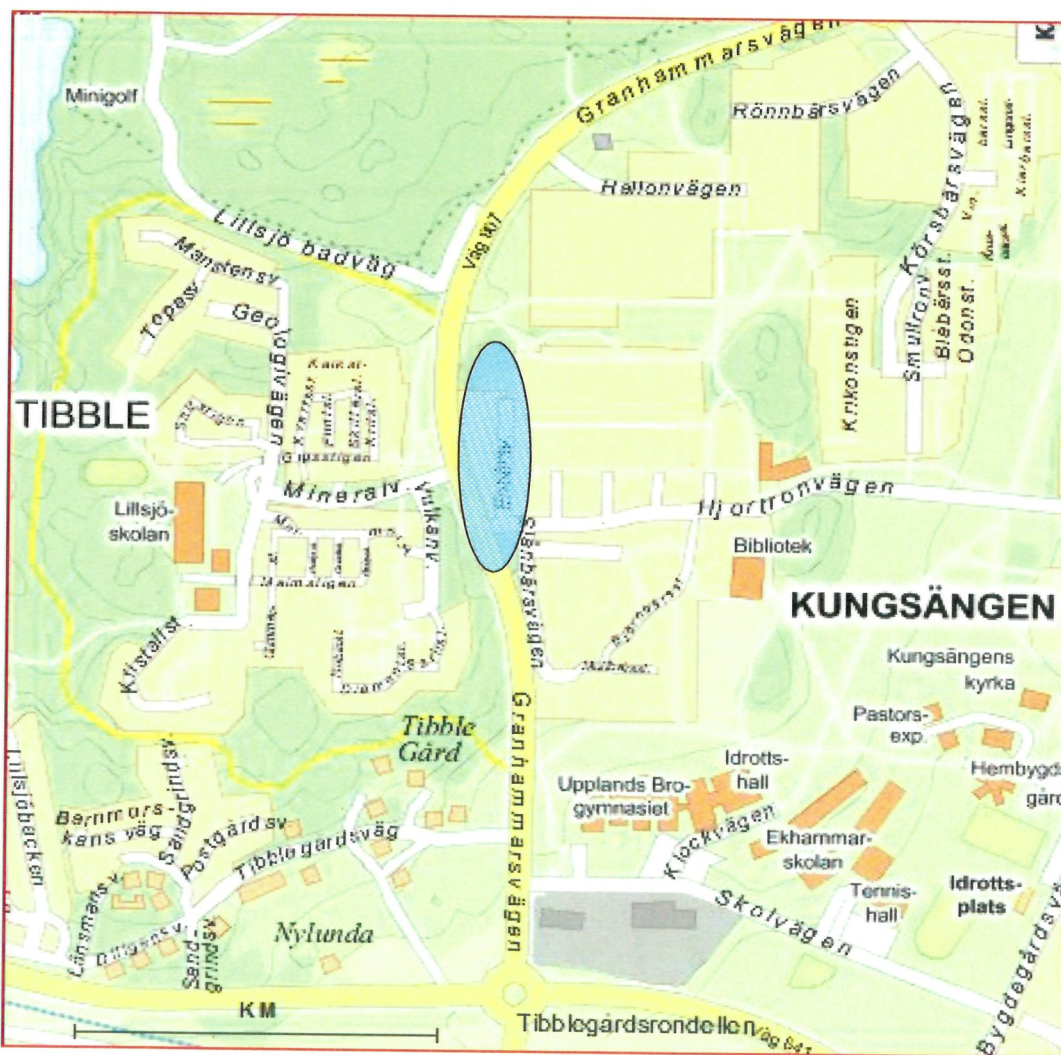


Detaljplan för del av
KUNGÄNGENS-TIBBLE 19:1, 20:1
och 20:2 m.fl. (Enbärsvägen) nr 1102
 Kungsängen
 Upplands-Bro kommun

NORMALT PLANFÖRFARANDE

PLANBESKRIVNING

Planområdets läge

HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser.
- Denna planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Granskningsutlåtande.

Utredningar

- Trafikbulerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2012-09-27.
- Analys av risker från transporter av farligt gods på Granhammarsvägen, Brandskyddslaget, 2005-09-05.
- Brandskyddsbeskrivning med riskanalys, BRIAB, 2012-05-25.
- Sannolikhetsbedömning för farligt gods-olycka, BRIAB, 2012-07-03.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse i anslutning till de fyra punkthus som står på det förra kommunhusets tomt och därigenom fullborda bebyggelsen mot Granhammarsvägen.

Vidare tas delar av gällande detaljplan för de fyra punkthusen med för att:

- skapa gång- och cykelvägsförbindelse genom området på allmän platsmark i stället för som idag på x-område,
- möjliggöra byggande av carportar på befintliga parkeringsplatser
- samt att släcka ut ett mindre H-område (område för handel) och i stället i bestämmelserna bekräfta det befintliga uthuset som ligger på platsen.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i Tibbleområdet. Det gränsar i väster mot Granhammarsvägen och i öster mot det vidsträckta HSB-området med trevåningshus från 60- och 70-talet.

Planområdets areal är ca 1,8 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Kungsängens -Tibble 19:1 och 20:2 ägs av Tibbleängens Fastighets AB. Fastigheten Kungsängens -Tibble 20:1 ägs av Brf Kungstibble. Övrig mark inom planområdet ägs av Upplands-Bro kommun.

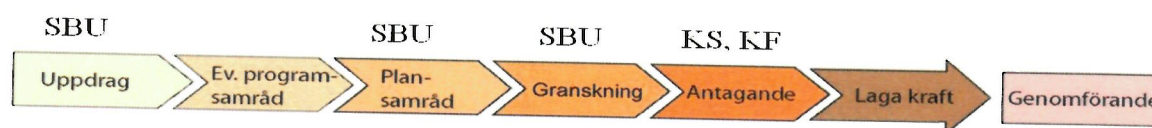
HANDLÄGGNING

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott gav 2 november 2011 § 71 förvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för del av Kungsängens – Tibble 19:1, 20:1 och 20:2 m.fl. genom normalt planförfarande.



Detaljplanens olika skeden

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kapitlet angående miljö kvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kapitlet berörs inte.

Miljö kvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, vatten och ekologiskt känsliga områden.

Utomhusluft

Ingen risk bedöms föreligga för att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft ska överskridas i planområdet.

Vatten

Tibbleviken och Broviken ingår i vattenförekomsten Mälaren-Görvål som omfattas av beslutade miljö kvalitetsnormer. Normerna innebär att den ekologiska och kemiska statusen ska bevaras som ”god”. Planområdet ligger inom sekundär zon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ inverkan på den ekologiska statusen i Mälaren-Görvål. Dagvattnet från planområdet kommer dels att omhändertaras lokalt och fördröjas inom planområdet och dels att avvattnas via befintliga dagvattenledningar österut till dagvattendammen Tibbledammen där sedimentering sker. Ingen direkt avvattnings förekommer och delavrinningsområdet mynnar till slut i Görvål. Lillsjön och Brofjärden är inte berörda.

Ekologiskt känsliga områden

På cirka 700 meters avstånd väster om programområdet ligger Lillsjöns bad- och friluftsområde där kommunen utreder lämpligheten i att bilda naturreservat. Lillsjön har en unik undervattensflora och därför är det viktigt att detaljplanen har utformats så att dagvattenhanteringen inte påverkar vattenmiljön negativt.

BEHOVSBEDÖMNING OCH MKB

Med utgångspunkt från checklista för behovsbedömning, upprättad 2012-09-19, har kommunen gjort bedömningen att genomförandet av detaljplanen för Enbärsvägen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Den nya bebyggelsen kommer att påverkas av trafikbuller och viss risk från farliga transporter på Granhammarsvägen. Genom planbestämmelser säkerställs åtgärder som sänker påverkan till godtagbara nivåer.

De negativa effekterna på platsen och intilliggande bebyggelse är måttliga.

De nya byggnaderna helar det sår i bebyggelsestrukturen som uppstod när den på platsen tidigare liggande förskolan brann ner.

Kommunen bedömer att planens genomförande inte medför sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att en MKB behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är i kommunens översiktsplan (ÖP 2010) betecknat som bostadsområde inom tätorten.

Detaljplaner och förordnanden

För norra delen av planområdet gäller dpl 9005 och för den södra delen dpl 0304.

En mindre rest av dpl 7407 i områdets norra del tas med för att släckas ut.

Planområdet gränsar i norr mot dpl 6802, i öster mot dpl 6802 och 7006, i söder mot dpl 7116 och 7006 och i väster mot dpl 7117 och 0304.

Planområdets södra del omfattas av markavvattningsföretaget Tibble Källå kern df 1943.

Natur

Mark och vegetation

Den byggbara ytan i områdets norra del är bevuxen med gles tallskog medan den byggbara ytan söder om Hjortronvägen mest består av hårdgjord parkeringsyta med kringliggande buskage.

Rekreation och friluftsliv

Väster om Granhammarsvägen, ca 700 m från bebyggelsen ligger Lillsjöområdet, ett grönområde med naturvärden av kommunalt intresse. Här finns stora strövområden, badplats, motionsspår m.m.

Geotekniska förhållanden

Undergrunden bedöms utgöras av berg. Berg i dagen förekommer.

Förorenad mark och radon

Det finns inga utpekade områden med hög radonrisk inom kommunen. Radonsäkert byggande ska alltid ske.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom området.

Bebyggelseområden**Bostäder**

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i högst 8 våningar. Illustrationen visar två st punkthus i det norra kvarteret med 45 lägenheter i vardera huset och ett punkthus i det södra kvarteret med 29 st lägenheter. I det sistnämnda tillåts icke störande verksamheter i bottenvåningen.

Carportar och andra bostadskomplement får uppföras i högst en våning.

Gestaltning

Byggnadernas utformning ska knyta an till befintliga byggnader i Kungsängens-Tibble 20:1 och HSB-området i öster. Volymerna gestaltas som tvådelade med förskjutningar i sidled i plan och där delarna även ges olika höjd. Fasaderna artikuleras med burspråk och balkonger. Dessa fasadvariationer härrör också från att kunna skapa bra ljud- och ljusmiljö i bostädernas planlösningar.

Den solitära byggnaden i områdets södra del ges ett något mer självständigt uttryck. Där betonas till exempel öppenheten i bottenvåningens lokaler mot Hjortronvägen.

Tekniska utrymmen ska rymmas inom takfallet, alternativt samlas ihop och gestaltas arkitektoniskt.

Tillgänglighet

Byggnader och mark utformas i enlighet med de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Offentlig och kommersiell service

Lillsjöskolan, ca 500 m väster om planområdet är en F-5 skola. Ekhammarskolan, ca 700 m sydost om området är en 6-9 skola. Här finns också fritidshem och fritidsgård. Intill Ekhammarskolan ligger Upplands-Brogymnasiet.

Omedelbart öster om planområdet vid Tibble torg finns idag en mindre dagligvarubutik.

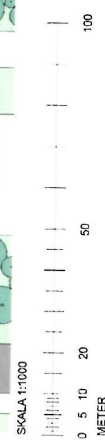
I Kungsängens Centrum, ca 2 km sydost om området, finns ett brett serviceutbud.

Barnperspektiv

Planområdet ligger i anslutning till befintliga bostadsområden och har närhet till kollektivtrafik samt förskolor och skolor. Gröna dalen och Lillsjöområdet är nära rekreationsområden som ligger inom gång- och cykelavstånd. Bra fungerande och trygga gång- och cykelvägar säkerställs inom och intill planområdet.



BTH BOSTAD
 KUNGSTIBBLE 19-1 OCH 20-2 KUNGSÅNGEN
 SITUATIONSPLAN
 SKALA 1:1000
 DATUM 12/10/15
 ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB
 GAVLEGATAN 12A 113 30 STOCKHOLM
 TEL 08-545 68 460
 www.engstrandochspeek.se



Illustrationsplan



KUNGSTIBBLE 20:2
ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB
2012-10-15

Södra huset sett från söder ...



KUNGSTIBBLE 20:2
ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB
2012-10-15

...och från norr.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet trafikmatas från Granhammarsvägen via Hjortronvägen. Den nya bebyggelsen i norr nås över en gemensamhetsanläggning på fastigheten Kungsängens-Tibble 20:1. Bebyggelsen söder om Hjortronvägen får infart från Slånärsvägen.

Gång- och cykeltrafik

För att förbättra standarden och tydliggöra gc-vägen mellan Hjortronvägen och gc-tunneln under Granhammarsvägen läggs den ut som allmän platsmark i stället för att som i gällande plan ligga på kvartersmark tillgänglig för allmän gc-trafik. Visst intrång på den befintliga parkeringen kommer att krävas för detta. Befintlig parkering är dock idag åt detta håll mer utbredd än vad som medges i gällande plan. Omedelbart norr om området löper ett "prioriterat rekreativt promenadstråk" som förbinder tätorten med naturområdet kring Lillsjön.

Kollektivtrafik

På Granhammarsvägen passerar buss till Kungsängens Centrum och pendeltågstationen där.

Parkering

All parkering sker på kvartersmark. För den nya bebyggelsen räknas med en p-plats per lägenhet. Högst en tredjedel av parkeringsytorna får byggas med carportar.

Uppställningsytor utförs i genomsläppligt material så som grus eller gräsarmerad beläggning.

För de fyra befintliga bostadshusen utefter delar av Enbärsvägen möjliggör planen byggande av carportar på delar av befintliga p-platser utefter Enbärsvägen. Carportar ska utföras med vegetationsbeklädda tak. Se vidare under rubriken "Dagvatten".

Störningar

Risk

I samband med planläggning av bebyggelsen på fastigheten Kungsängens-Tibble 20:1 gjordes en riskinventering och riskbedömning av farligt gods transporter på Granhammarsvägen. Inom ramen för detta planarbete har denna bearbetats och förfinats, bl.a. med en sannolikhetsbedömning av olycksrisken.

I samråd med länsstyrelsen har bestämmelser införts i planen med avsikt att reducera riskerna för person- och saksador vid en eventuell olycka. Balkonger får inte anordnas inom 20 meter från Granhammarsvägens väggkant. Fönster närmare väggkant än 20 meter ska klara hög värmestrålning och får inte vara öppningsbara annat än för underhåll. Brännbart material får inte förekomma i fasader närmare än 25 meter från väggkant mot Granhammarsvägen.

Buller

Området utsätts för måttliga trafikbullernivåer från Granhammarsvägen och Hjortronvägen.. Med lämplig lägenhetsplanlösning och balkongutformning kan målet högst 55 dB(A) utanför minst ett fönster i varje boningsrum innehållas. Vidare ska byggnaderna utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Att så sker säkerställs genom bestämmelser i detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunen blir huvudman för VA-nätet i de nya delar som ligger i allmän platsmark.

Dagvatten

Dagvatten ska i största möjliga utsträckning fördröjas och tas om hand inom respektive fastighet. Parkeringsytorna planeras med körvägar i asfalt och uppställningsytor med genomsläppligt material. Tak på carportar och andra komplementbyggnader ska vara vegetationsbeklädda för att bidra till lokalt omhändertagande av dagvatten. Eventuellt överskottsvatten avleds till befintliga dagvattenledningar i Hjortronvägen och nordost om planområdet. Dessa leds vidare österut till dagvattendammen Tibbledammen där sedimentering sker. Ingen direktavvattning förekommer och delavrinningsområdet mynnar till slut i Görvälån. Lillsjön och Brofjärden är inte berörda.

Planområdet ligger inom sekundär zon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Kommunen har påbörjat arbetet med en vattenplan som mer strategiskt beskriver hur hänsyn tas till framtida nederbörd och vattenstånd. Vi har idag tillgång till en grov översiktlig översvämningskartering där det går att konstatera att planområdet inte är utsatt för översvämningsrisk med hänsyn till förväntade klimatförändringar. Planområdet i sig ligger högt och de ytterligare flöden som tillkommer kan enligt ansvariga på Tekniska avdelningen hanteras även i framtida mer nederbördsrika klimatscenario.

Planområdets södra tredjedel omfattas av det befintliga markavvattningsföretaget Tibble Källå kern df 1943. Planens genomförande påverkar inte detta negativt.

Värme

Den nya bebyggelsen avses värmas med fjärrvärme.

Avfall

Kommunen kommer att börja med separat hämtning av matavfall. För detta och övriga hushållssopor planeras två underjordiska behållare per bostadshus, lätt åtkomliga för sopbil.

Anordning för fastighetsnära insamling, högst 50 meter från byggnaden, av tidningar och förpackningar ska finnas.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

| | |
|----------------------|------------------------------|
| Samrådsbeslut (SBU) | 7 november 2012 |
| Samrådstid | december 2012 – januari 2013 |
| Beslut om granskning | maj 2013 |
| Granskningstid | juni - augusti 2013 |
| Antagande (KF) | våren 2014 |

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gator, naturmark, VA- och dagvattenledningar inom allmän platsmark. Exploatören ansvarar och står för avtal med ledningsägare i området och bekostar erforderliga åtgärder för planens genomförande.

Avtal

Planavtal som reglerar ansvarsförhållanden och kostnader har tecknats mellan kommunen och exploatören BTH Bostad.

Exploateringsavtal har upprättats och ska upp för beslut i samband med antagande.

Marköverlåtelseavtal med bfr Kungstibble har upprättats.

Fastighetsrättsliga frågor**Ägoförhållanden**

Fastigheterna Kungsängens-Tibble 19:1 och 20:2 ägs av Tibbleängens Fastighets AB.

Fastigheten Kungsängens-Tibble 20:1 ägs av Brf Kungstibble. Övrig mark inom planområdet ägs av Upplands-Bro kommun.

Fastighetsrättsliga åtgärder

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildningsåtgärder ske.

Från fastigheten Kungsängens-Tibble 20:1 överförs ca 760 m² till kommunens fastighet Kungsängens Tibble 1:3 för att gc-förbindelsen mellan Hjortronvägen och naturområdet väster om Granhammarsvägen ska hamna på allmän platsmark i stället för som idag på kvartersmark tillgänglig för allmän gc-trafik.

I samband med inlösen av gc-vägen bör servitutet för övergångsstället över Enbärsvägen upphävas.

Allmänna ledningar på kvartersmark förläggs inom u-områden i planområdet. Rätten att ha ledningar inom kvartersmark ska säkras genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

Vidare ska Enbärsvägen inrättas som gemensamhetsanläggning över fastigheten Kungsängens-Tibble 20:1 i syfte att säkerställa genomfart till Kungsängens-Tibble 19:1. Planen medger också att Kungsängens-Tibble 20:1 bygger carportar på delar av befintliga p-platser utefter Enbärsvägen. Se vidare under rubriken "Parkering"

Ansvar för att fastighetsreglering kommer till stånd och vem som står kostnaden för detta regleras i tillhörande exploateringsavtal.

Tekniska frågor**Tekniska utredningar/undersökningar**

Inför bygglovsskedet ska exploatören utföra och redovisa geoteknisk utredning och radonundersökning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Exploatören bekostar framtagande av planhandlingar och de utredningar som behövs för planens genomförande.

Den fastighetsreglering som beskrivs ovan innebär att viss ombyggnad av Brf Tibbleängens parkering blir nödvändig. Hur kostnaden för detta fördelas regleras i tillhörande exploateringsavtal.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Bygglov söks hos Bygg- och Miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Till grund för detaljplanen ligger en idéskiss upprättad av Engstrand och Speak Arkitekter som också tagit fram samtliga illustrationer till planhandlingarna.


Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning samt bygg- och miljöavdelningen har också bidragit till arbetet. Under planprocessen har även Elisabeth Mårell medverkat som planarkitekt och Richard Hallman, Elin Larsson och Kristofer Sundqvist medverkat som projektledare exploatering.

Upprättad 2014-04-04 av

Plan- och exploateringsavdelningen



David Lanthén
Plan- och exploateringschef



Ulrika Gyllenberg
Planarkitekt

Kristofer Sundqvist
Projektledare exploatering

PG Carlsson Arkitekt AB



PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA