

Detaljplan för

**Villa Skoga** (Kungsängens Kyrkby 2:131 m.fl.)

**nr 1904**

Kungsängen  
Upplands-Bro kommun

Standardförfarande

upprättad enligt PBL 2010:900  
i lydelse efter den 1 januari 2015

## Planbeskrivning



Villa Skoga från sydöst

## Innehåll

Planbeskrivning.....	1
Handlingar.....	4
Planhandlingar.....	4
Övriga handlingar.....	4
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag.....	4
Bakgrund.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Planprocessen.....	4
Handläggning.....	4
Preliminär tidplan.....	5
Planuppdrag.....	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....	5
Hushållning med mark- och vattenområden.....	5
Påverkan på riksintressen.....	5
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden.....	5
Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
Plandata.....	6
Läge och areal.....	7
Gällande planer och tidigare ställningstaganden.....	7
Riksintresse.....	7
Strandskydd.....	7
Vattenskyddsområde.....	7
Regionala planer och program.....	7
Kommunala planer och program.....	8
Förutsättningar och planförslag.....	8
Natur.....	8
Bebyggelseområden.....	11
Trafik och kommunikationer.....	21
Störningar och risker.....	22
Teknisk försörjning.....	23
Dagvatten.....	23
Vatten och avlopp.....	23
Värme.....	23
El, tele, bredband.....	23
Avfall.....	23
Konsekvenser av planens genomförande.....	23

Miljökonsekvenser .....	23
Ekonomiska konsekvenser .....	24
Sociala konsekvenser .....	24
Genomförande .....	24
Organisatoriska frågor .....	24
Fastighetsrättsliga frågor .....	24
Tekniska frågor .....	25
Ekonomiska frågor .....	25
Administrativa frågor .....	26

## Handlingar

### Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:500, daterad 2020-07-08

Denna planbeskrivning

Samrådsredogörelse, daterad 2020-04-19, reviderad 2020-07-08

Fastighetsförteckning

Granskningsutlåtande, daterad 2020-07-08

### Övriga handlingar

Behovsbedömning, 2019-09-06, rev 2019-11-26

Kulturhistorisk dokumentation och värdering, Stockholms läns museum, 2016-10-28

Antikvarisk förundersökning/konsekvensbeskrivning, Sweco, 2018-07-13

PM Geoteknik Villa Skoga, Strival Group, 2019-12-20, rev. 2020-01-15

Markteknisk undersökningsrapport MUR Geoteknik, Strival Group, 2019-12-20

## Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

### Bakgrund

Villa skoga byggdes 1926 och har haft olika användningar sedan dess. Fastigheten har styckats av flertalet gånger och består för närvarande av parkering, Villa skoga samt en förrådsbyggnad. Byggnaderna är i nuläget oanvända. Till byggnaderna hör en mindre trädgårdstomt med stödmurar mot omgivande fastigheter söder om byggnaden.

Gällande detaljplan anger användningen A – allmänt ändamål. Byggnaden har till stor del varit oanvänd de senaste åren, medan delar har använts till förråd och möteslokal. 2016 användes byggnaden som ersättningslokal efter att det brunnit på Källskolan.

Kommunen har sålt fastigheten för Villa Skoga, Kungsängens Kyrkby 2:311 till Fastighetsbolaget Villa Skoga AB. Bolaget har för avsikt att anpassa den befintliga byggnaden för att bedriva möteslokaler och konferens, kontorshotell, café, butik och evenemangslokal. De önskar även ha möjlighet att förändra användningen till bostäder för det fall att efterfrågan på kontors och konferenslokaler inte är tillräckligt stor.

Kommunen har beviljat bygglov för utbyggnad av ett inglasat uterum ovanpå betongsockeln på byggnadens norra sida, utrymningstrappa på byggnadens östra sida samt en ny ramp på byggnadens västra sida. Verksamheten kommer att förändras till kontorshotell och café.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är utveckla och bevara Villa skoga. Byggnaden ska kunna användas för varierade verksamheter såsom för centrumändamål och/eller bostäder i den befintliga byggnaden samtidigt som de välbevarade kulturvärdena i byggnaden skyddas.

Detaljplanen kommer att pröva möjligheten att ersätta användningen A – allmänt ändamål med användningen C – centrum samt B - bostäder. Användningen C ger möjlighet att använda byggnaden till olika blandade ändamål, såsom butik, café, kontorshotell och konferens. Planen innebär även att skyddsbestämmelser för exteriören på byggnaden och delar av interiören. Byggnaden kommer att förses med rivningsförbud. Tillbyggnad får ske på den norra sidan av byggnaden. Parkeringen ändras från A till P – parkering på kvartermark. En del av parkeringen får användningen PCB, för att Villa skoga ska kunna få möjlighet att förfoga över en större yta om det skulle behövas i framtiden.

## Planprocessen

### Handläggning

Detaljplanearbetet inleddes 2017 och handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015.

Handläggning av detaljplanen sker med standardförfarande.



Det aktuella planskedet är antagande, då planförslaget lämnas till kommunstyrelsen för beslut. Synpunkter under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse. Synpunkter under granskningen har sammanställts i ett granskningsutlåtande.

### Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (SBU)	december 2019
Samrådstid	januari 2020
Granskningstid	maj/juni 2020
Antagande (KS)	kvartal 3 2020

### Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav den 31 maj 2017 §52, samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Villa Skoga (Kungsängens Kyrkby 2:131) genom standardförfarande.

## Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kapitlet angående miljö kvalitetsnormer. Planen bedöms vara förenlig med riksintresse för det förliga friluftslivet, Mälaren med öar och strandområden.

### Hushållning med mark- och vattenområden

Mark- och vattenområden ska enligt miljöbalken användas för det ändamål vilket området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget innebär att bebyggelsen bevaras. Förslaget anses vara god hushållning med markområden.

### Påverkan på riksintressen

Planen ligger inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB, Mälaren med öar och strandområden. Planområdet ligger i bebyggt områden utan direkt anknytning till det rörliga friluftslivet. Området är redan bebyggt och kommer inte förändras. Planens genomförande är inte ett hinder för det rörliga friluftslivet.

### Miljö kvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

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

### *Utomhusluft*

Ingen risk bedöms föreligga för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet, då trafikmängderna i omgivningen är måttliga. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljö kvalitets-normer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att sådana områden präglas av höga trafikvolymmer i relativt slutna gaturum (alternativt tunnlar).

### *Vatten*

Planområdet har vattenförekomsten Mälaren-Görvåln som avrinningsområde. Den har måttlig ekologisk status, men uppfyller inte god kemisk status. För ekologisk status är det makrofyter, koppar samt svämplanets strukturer och funktion runt sjöar som är måttlig status. Vattenförekomsten har problem med bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, nickel och nickelföreningar, tributyltennföreningar, antracen, bly och blyföreningar samt kadmium och kadmiumföreningar som inte uppnår nivån för god status.

Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna då den inte innebär någon förändring av markförhållandena jämfört med nuläget. Dagvattnet från planområdet avleds via dagvattenledning till Tibbledammen, där det renas innan det når Mälaren.

### *Buller*

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnorm för buller. Normen uttrycks som att ”det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Planområdet ligger på avstånd från trafikerade vägar. Visst omgivningsbuller förekommer från Mälarbanan, men ligger under nivåerna för bostäder.

### *Ekologiskt känsliga områden*

I Upplands-Bro finns ett antal ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) som ofta sammanfaller med områden av riksintresse för natur- och kulturminnesvård eller friluftsliv. Enligt 3 kap, 3 § Miljöbalken ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Tibbleviken, är ett ESKO-område som ligger ca 450 meter från planområdet. Planområdet ligger skilt från Tibbleviken och dagvattenhanteringen sker via kommunens dagvattennät och renas i Tibbledammen. Planen bedöms inte påverka vattenmiljön negativt, då det rent fysiskt inte kommer ske några förändringar.

## **Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Upplands-Bro kommun konstaterar i sin behovsbedömning att genomförandet av detaljplanen för Villa Skoga inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Varken miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser påverkas så att en MKB behöver upprättas.

Behovsbedömningen har genomförts av kommunens sakkunniga tjänstemän utifrån tillgängligt kunskapsunderlag. Kommunens bedömning i frågan om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska göras tillgängligt för allmänheten. Samråd har genomförts med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Nedan följer en sammanfattning av behovsbedömningen:

Ett genomförande av detaljplan för Villa skoga bedöms inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan. Inga nya byggrätter utöver givna lov kommer att tillföras och inga nya parkeringsytor tillförs. Kulturmiljö värden skyddas i planen. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

## **Plandata**



## Läge och areal

Planområdet är ca 0,2 ha stort och ligger i Kungsängens centrum, öster om torget. Planområdet avgränsas av Gamla Landsvägen i nordväst samt av fastighetsgränserna mot omgivande fastigheter.



Flygfoto med planområdet markerat.

### Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheterna Kungsängens Kyrkby 2:131 som ägs av Upplands-Bro kommun samt Kungsängens Kyrkby 2:311, som ägs av Fastighetsbolaget Villa Skoga AB. Fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:311 har tidigare ägts av Upplands-Bro kommun.

## Gällande planer och tidigare ställningstaganden

### Riksintresse

Planområdet ingår i riksintresset Mälaren med öar och strandområden, som är ett riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB. Planen bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv då planområdet består av en bebyggd fastighet i den centrala tätorten.

### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Avrinning sker mot Tibbledammen och Tibbleviken, som är ett avrinningsområde till Östra Mälarens vattenskyddsområde. Inom skyddszonen finns det speciella föreskrifter vad gäller bland annat hantering av dagvatten och utformning av dräneringssystem.

### Regionala planer och program

## **RUFS**

Kungsängens centrala delar pekas ut som strategiskt stadsutvecklingsläge i RUFS 2050. Dessa områden har generellt sett en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. De för projektet relevanta förhållningssätt som pekas ut i strategiska utvecklingslägen är att planera för mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö, lokalisera arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel inom gångavstånd på 600 meter från stationsläge och bytespunkt samt använda kulturmiljövärden i bebyggelsen som en resurs som hanteras utifrån sina förutsättningar. Regionala ställningstaganden för kulturmiljöer är att inkludera kulturhistoriskt perspektiv vid utveckling. Tillskott i historiska miljöer ska utformas i förhållande till redan befintliga värden.

## **Kommunala planer och program**

### *Översiktsplan*

För området gäller ÖP 2010, översiktsplan för Upplands-Bro kommun, antagen av Kommunfullmäktige den 15 december 2011, §162. Översiktsplanen förklarades aktuell av Kommunfullmäktige den 21 mars 2018, § 42.

Relevanta planeringsinriktningar i översiktsplanen är att bevara och utveckla kommunens natur- och kulturvärden. Viktiga element i kulturlandskapet såsom äldre bebyggelse bör bevaras och de kulturhistoriska sambanden i landskapet bör inte brytas. Vid förändring eller komplettering av bebyggelse eller anläggningar ska en särskild prövning ske av anpassningen till kulturmiljön. För att säkerställa kulturminnesvårdens intressen i olika områden kan särskilda hänsynskrav eller utökad lovplikt läggas fast i detaljplaner. Ett mål är att utveckla Kungsängens centrum till en attraktiv och livfull mötesplats med fler lokaler och bättre orienterbarhet.

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.

### *Detaljplaner och förordnanden*

För planområdet finns gällande detaljplan:

- Stadsplan 26 för del av Ekhammar, nr 8305, Upplands-Bro kommun, Stockholm län, antagen 1984. I detaljplanen är planområdet utpekad som allmänt ändamål, där byggnad i två våningar, med byggnadshöjd 8,8 meter får uppföras. Planens genomförandetid har gått ut.

När den nya detaljplanen vunnit laga kraft upphör den delen av den äldre detaljplanen som ingår i planområdet att gälla.

## **Förutsättningar och planförslag**

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

#### **Nuläge**

Planområdet består av en asfalterad parkering samt en tomt bebyggd med ett tvåvåningshus och en jordkällare. Tomten är bevuxen med buskar och gräsmatta. I fastighetsgräns mot sydväst, söder och sydost finns stödmurar av natursten.

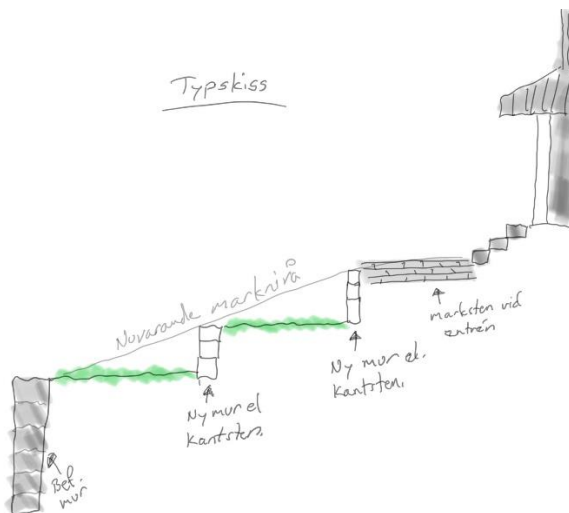




Befintlig stödmur och marken som lutar ut från huset.

### Förslag

Stödmurarna ska bevaras, och skyddas genom en q-bestämmelse. För att kunna utnyttja ytan söder om huset kan den behöva jämnas ut. Förslagsvis sker detta genom terrasseringar. Utfyllnad bör inte ske ovanpå stödmurarna. Om utfyllnad sker måste stödmurarna förstärkas. En höjning av marknivån måste prövas genom marklov. Vid utfyllnad ska så kallade inerta massor användas. Inert material är sådant som inte förändras fysikaliskt eller kemiskt under lagring och att de inte ska reagera fysikaliskt eller kemiskt på något sätt. Dessa stabila material bryts heller inte ned eller inverkar på andra material som de kommer i kontakt med på ett sätt som kan orsaka skador på miljön eller människors hälsa. Jord, grus och sten klassas som inerta massor. Se även rubriken Geologi/Geotekniska förhållanden.



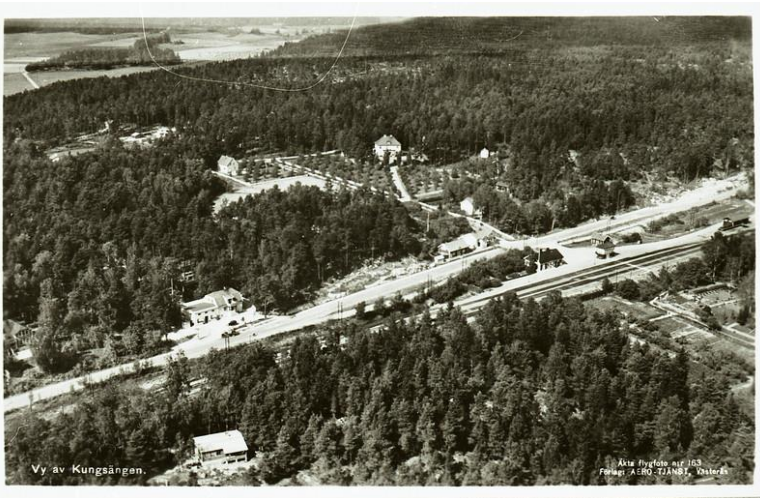
Typskiss för hur en lämplig terrassering kan utföras, för att inte belasta befintlig stödmur ytterligare.

### Landskaps- och stadsbild

Planområdet ligger mellan flertalet större byggnader. Den betydelse som Villa Skoga tidigare haft i landskapet är inte längre avläsbar.



Utsikt från Villa skoga söderut 1930. Fotografí av Carl Sunnegårdh.



Villa skogas tidigare centrala placering i Kungsängen. Foto Aero-Tjänst, Västerås



Idag ligger Villa Skoga bakom den nyare bebyggelsen och fastigheten har styckats av flera gånger för att bygga ut Kungsängens centrum.





Fastigheten styckades av för bygget av vårdcentral och bostäder, vilket har påverkat stadsbilden.

### Förslag

Det finns inte utrymme inom planarbetet att genomföra åtgärder för att förbättra Villa skogas plats stadsbilden. För att förstärka Villa Skogas sammanhang skulle gångvägarna kring byggnaden behöva tydliggöras. Det vore också läkande om entrén söderifrån förstärktes. En gångväg skulle kunna leda till trappan från sydöst. Detta område ligger dock utanför planområdet på Upplands-Brohus fastighet. För att ge en möjlighet att förbättra sammanhanget i framtiden finns en möjlighet att området norr om byggnaden kan införlivas i Villa Skogas tomt senare.

### Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom planområdet.

### Geologi/Geotekniska förhållanden

#### Nuläge

Enligt SGUs jordartskarta är parkeringen är placerad på morän, Villa skoga är byggd på morän och urberg. Den västra delen av planområdet är glacial lera.

En geoteknisk utredning har genomförts av Strival Group under hösten 2019. Enligt utredningen består jordföljden av ett tunt organiskt lager följt av grusig silt och sand ner till 1-2 meters djup där berg påträffats. Äldre geotekniska utredningar indikerar att Villa skoga står på fastmark medan området några meter söder om murarna består av lera med skjuvhållfasthet över 100 kPa. Området är dock bebyggt efter att de äldre undersökningarna genomförts och består idag av grusiga, sandiga och siltiga jordmassor.

### Förslag

En utökad lovplikt föreslås för förändringar av marknivån runt stödmurarna för att inte riskera att förändringar som görs påverkar stabiliteten i murarna negativt. I det fall att utfyllnader görs ovanför stödmurarna behöver jordtrycket bakom befintlig stödmur minimeras. Den geotekniska utredningen föreslår tre alternativ till hur detta kan ske:

1. Spont installeras bakom befintlig mur för att ta upp jordtrycken istället för stödmuren. Spont behöver sannolikt förankras med bergdubb.
2. Urschaktning av material bakom mur och återfyllning med lättfyllning
3. Omschaktning av massor och bakåtförankring med geonät som läggs omlott. Se illustration nedan.

I det fall marknivån ovanför murarna utjämnas med ca 0,5 m skulle murarna bli stabilare med mindre risk för brott.

### Bebyggelseområden

## *Befintlig bebyggelse*

### **Nuläge**

Området är bebyggt med en villa från 1926, Villa Skoga. Villan är tillbyggd med en terrassmur 1939. Villan upptar cirka 240 m<sup>3</sup> byggnadsarea. Den är uppförd i två våningar samt med en inredd vind och källare. På fastigheten finns även en fruktkällare uppförd i suterräng 1955.

### **Förslag**

Användningen för villan ändras till bostäder och centrumändamål. Det innebär att byggnaden kan användas för bostäder och/eller centrumändamål. Centrumändamål omfattas exempelvis av kontor, konferens, hotell, handel, café, restaurang. Huvudbyggnaden får rivningsförbud. Den får också skyddsbestämmelser för att bevara detaljer och karaktären på byggnaden samt förhindra att den förvanskas. Möjlighet att bygga till villan ges på den norra sidan, ovanpå befintlig terrassmur. Tillbyggnad ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Utformningen bör gestaltningsmässigt skilja sig från befintlig byggnads utformning för att den ursprungliga byggnadens volym fortfarande ska vara avläsbar. Bygglov för en sådan åtgärd är redan beviljad. En tillbyggnad för en inglasad vinterträdgård har tillåtits ovanpå terrassmuren, med en höjd motsvarande byggnadens två våningar. För tillbyggnad gäller att den ska utformas med hänsyn till Villa skoga, för att den inte ska bli dominant och för att Villa Skogas utformning fortfarande ska vara avläsbar. Tillbyggnaden får inte vara högre än Villa Skogas takfot. Fruktkällaren skyddas inte, utan får ersättas med en ny byggnad eller rivas.

## *Kulturmiljö*

### **Bakgrund**

Villa Skoga uppfördes som privatbostad 1926 av Riksdagsman Oscar Sjölander. Byggnadsritningar upprättades av Frederick Sköldström. På den tiden var Kungsängen ett stationssamhälle med ett fåtal hus och villan omgavs av en större tomt än idag. Villan var på den tiden ortens modernast utrustade hus med centralvärmeanläggning och vatten och avloppsledningar.



Arkivbild på Villa Skoga.

1939 gjordes Villa Skoga om till ett pojkhem för Stiftelsen Baptisterna. 1977 öppnades verksamheten även för flickor och benämndes istället skolhem. 1977 köpte kommunen del av skolhemmets

fastighet för att bygga vårdcentral, väster om Villa Skoga. 1982 flyttade skolhemsverksamheten. 1983 började Villa Skoga hyras ut till olika föreningar, uthyrningen upphörde 2014 då gällande brandskyddsbestämmelser inte uppfylldes.

Villa Skoga är det äldsta huset i Kungsängens centrum och det enda kvarvarande byggnaden från det tidigare stationssamhället. En kulturhistorisk dokumentation och värdering gjordes av Stockholms läns museum 2016 som pekade ut Villa skoga som ett lokalhistoriskt värde som genom åren fått en stor betydelse för ortens historiska identitet, i nivå med hembygdsgården och kyrkan. Byggnaden pekas ut som ett socialhistoriskt minnesmärke. Dels på grund av att det byggts av att villans första ägare blev omtalad i sin egenskap av fackföreningsman och riksdagspolitiker, inriktad på att förbättra villkoren för traktens lantarbetare. Dels på grund av att Stiftelsen Baptisternas pojkhem var pionjärer i sin strävan att skapa bättre livsvillkor för socialt utsatta barn.

Frågan om byggnadsminnesförklaring väcktes hos Länsstyrelsen 2016. Länsstyrelsen meddelade 2017 att byggnaden har stort lokalhistoriskt värde, men att det inte uppfyller kraven för byggnadsminne enligt kulturmiljölagen.

### **Kulturhistorisk värdering**

Stockholms läns museum gjorde en kulturhistorisk dokumentation och värdering 2016. Värderingen kom fram till att Villa Skoga har ett lokalhistoriskt värde som det äldsta huset i Kungsängens centrum och den enda kvarvarande huset från stationssamhället som tidigare låg där. Länsmuseum menar att Villa Skoga genom åren har fått en stor betydelse för ortens historiska identitet, i nivå med hembygdsgården och kyrkan. De menar också att Villa skoga kan ses som ett socialhistoriskt minnesmärke genom villans första och andra ägare. Oscar Sjölander, som lät uppföra huset, blev omtalad som fackföreningsman och riksdagspolitiker var inriktad på att förbättra villkoren för traktens många lantarbetare. Stiftelsen Baptisternas pojkhem, var pionjärer i sin strävan att skapa bättre livsvillkor för socialt utsatta barn. Villan har ett byggnadshistoriskt värde som ett påkostat, relativt välbevarat hus från 1926.

### **Kulturhistorisk karakteristik**

#### Exteriör

Villans ursprungliga exteriör har bevarats till sina huvuddrag. Fasadputs, dörr- och fönstersnickerier, yttertaket med lertegel och de två symmetriskt placerade skorstenarna. Terrassmuren på norra sidan byggdes till 1939, men har dörrar och fönster från 1970-talet.

- Slätputsad fasad i gul kulör
- Kontrasterande vita putsade pilastrar, sockel och taklister
- Omfattningar i vitt kring fönster och blinderingsfält kring fönster
- Ursprungliga dörrar och fönster, placerade i tydlig symmetri
- Yttertaket och dess svaga utsvängning vid takfot, belagt med lertegel
- Fyra takkupor, en i varje väderstreck, täckta med plåt
- Två symmetriskt placerade skorstenar
- Veranda och altaner i söder, väster och öster, med tillhörande svartmålade snidade räcken med ornamentala detaljer, kolonner och betongtrappor
- Proportioner, skala och byggnadens ursprungliga volym





Ytterdörrar med överljusfönster, kontrasterande pilastrar och kolonner.



Snidade räcken med ornamentala detaljer, i behov av upprustning.





Villa skogas valmade tak med svag utsvängning vid takfoten. Symmetriska skorstenar och en takkupa i varje väderstreck.



Verandor och balkonger. De kontrasterande detaljerna i fasaden syns tydligt mot den gula putsen.

#### Interiör

Av den ursprungliga interiören finns framförallt bottenvåningens matsal och salong, den öppna eldstaden, trapppräcken och kalkmålningar. Kalkmålningar finns på väggarna kring i hörnen samt under



taklisten i trapphallen samt på salongens väggar, särskilt hörnen är utsmyckade, och i övergången mellan väggar och tak i salongen. I taket ovanför dörröppningen mellan trapphallen och salongen finns kalkmålningar, med initialer tillhörande makarna Sjölander. Den öppna eldstaden är vitkalkade med sidostycken i form av voluter på högkant och karnisprofilerad fris. I övrigt kvarstår många ursprungliga dörrar och listverk på bottenvåningen och övervåningen. Flera radiatorer av gjutjärn är ursprungliga, liksom bevarade strömbrytare. I salongen finns ett golv av lackad ekparkett i fiskbensmönster med stavfris. Övergången mellan salongen och matsalen kantas av två kolonner med toskanska kapitäl och förgyllda detaljer. I trapphallen finns två etagefönster, indelade med mittposter och tvärpost. I de åtta fönsterbågarna sitter rutor med blyinfattat färgat glas. Fönstren har ursprungliga beslag. Fönsternickerierna är laserade i en mörkbrun nyans för att efterlikna teak. Trappräcket har en svarvad balustrad som är laserad i en mörkbrun nyans. Ledstängerna är laserade i mörkbrun nyans och infästa med smidesjärn. Husets källare och vind rustades upp 1967-68. Duschen och badrummet med intilliggande bastu i källaren är särskilt tidstypiska.

I utredningen beskrivs även väggfasta bänkar som tros varit ursprungliga. Dessa bänkar finns dock inte längre kvar i byggnaden.

- Rumssamband på bottenvåningen särskilt matsal och salong med mellanliggande passage
- Trapphallens höga etagefönster med färgat glas
- Den öppna eldstaden
- Trappräcken i huvudtrapphuset med räcke och balusterdockor, trappräcken i mindre trapphus
- Kalkmålningar i trapphall och salong



Trapphallens höga etagefönster med färgat glas, sett utifrån på fasadens norrsida. Trapphallens fönster sedda inifrån.



Hallens kalkmålningar, kolonner, trappräcken med balusterdockor.



Detaljbild på kalkmålningar i hallen.



Öppen spis med friser, kalkmålningar på väggar. Foto Stockholms läns museum.



Detaljbilder av kalkmålningar som bård på väggen i hallen samt i valvet mellan hall och salong på nedervåningen. Bokstäverna OJS i centrum av målningen representerar Oscar och Jennie Sjölander som lät bygga Villa Skoga.





Kalkmålningar i salongen på nedervåningen samt kolonner vid passagen mellan rummen. Foto Stockholms läns museum.



Detaljbilder av kalkmålningar i hörn samt fris i salongen på nedervåningen.



Detaljbilder av kalkmålningar på fris vid passagen mellan salong och matsal på nedervåning.



Detaljbilder av kolonner mellan salong och matsal på nedervåning.

#### Tomten

Endast en liten del av den tidigare stora tomten med fruktodling finns kvar. Den äldre trädgården inramad av stödmurar av natursten är det enda som finns kvar av trädgården. Söder om stödmuren finns en mindre del av den stora trädgården, med tre körsbärsträd. Den delen tillhör dock en annan fastighet. I den södra stödmuren finns en stentrappa av natursten, som har blivit påverkad av växtlighet, som behöver läggas om. Väster om villan finns en betonggjuten fruktkällare som uppfördes 1955.

**Förslag**

På grund av att huvudbyggnaden hyser stora lokala kulturvärden förses byggnaden med rivningsförbud. Byggnadens karaktäristiska drag är välbevarade och är av så stor vikt för byggnadens gestaltning och historia att de skyddas genom bestämmelser för att förhindra att byggnadens yttre och inre förvanskas. Byggnadens exteriöra karaktärsdrag ska bevaras när det gäller putsfasadens kontrasterande pilastrar, sockel och taklister, omfattningar och blinderingsfält kring fönster, ytterdörrar med tillhörande överljusfönster, takbeklädning med lertegel samt svartmålade snidade räcken med ornamentala detaljer, kolonner och betongtrappor på verandor/altaner och balkong. Byggnadens exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas till sin utformning gällande putsad fasad, färgsättning, takform med utsvängd takfot, takkupor, fönster, skorstenar samt proportioner, skala och byggnadens ursprungliga volym. Det innebär att vissa delar av byggnaden är skyddade och inte får bytas ut, medan andra kan bytas, men att utformningen fortfarande måste vara densamma för att byggnaden inte ska förvanskas.

Befintliga interiöra karaktärsdrag som är viktiga för byggnadens karaktär ska bevaras. Det innebär att de inte får bytas ut. Det gäller kalkmålningar på tak och väggar på bottenvåningen, kolonner på bottenvåningen, trappräcken i trapphallen, trapphallens etagefönster med rutor i färgat glas samt öppen eldstad med kåpa och friser. Väggmålningarna i salongen och hallen ska bevaras, men får lov att täckas över med byggskivor som inte skadar målningarna.

*Offentlig service och kommersiell service***Nuläge**

I Kungsängens centrum finns både offentlig och kommersiell service inom gångavstånd från planområdet.

**Förslag**

Planområdet kommer kunna rymma ytterligare service genom möjlighet till mindre lokaler för exempelvis handel eller café.

*Gestaltning*

Norra delen av villa Skoga består av en betongsockel som byggdes till i och med att Villa Skoga blev pojkhem 1939. Planen medger en tillbyggnad på denna sida. Tillbyggnad ska utformas med hänsyn till den ursprungliga byggnaden genom materialval och utformning. Tillbyggnaden får inte överstiga den befintliga byggnadens takfot i höjd, för att den inte ska bli för dominant. Utformningen av byggnaden bör också underordna sig Villa Skoga. Bygglov för en tillbyggnad har beviljats, där tillbyggnaden uppförs ovanpå befintlig sockel med glasfasader.

*Tillgänglighet***Nuläge**

Byggnaden har en metallramp för att göra entrén tillgänglig.

**Förslag**

Metallrampen kommer bytas ut mot en gjuten ramp utmed fasaden på den sydvästra sidan av byggnaden enligt beslutat bygglov. Handikapptoalett kommer att ordnas på entréplanet. Endast entréplanet kommer att vara tillgängligt i byggnaden. Att göra de övre våningarna tillgängliga skulle innebära ett stort ingrepp i byggnaden och medföra stora kostnader. Det skulle vara möjligt att installera en trapphiss mellan våning 1 och 2.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade finns på den allmänna parkeringsytan, cirka 20 meter från entrén. Handikapparkering kan anordnas på Villa Skogas fastighet i närheten av entrén.

**Trafik och kommunikationer***Gatunät, utfarter***Nuläge**

Planområdet ansluts till gatunätet via Gamla Landsvägen.

**Förslag**

Infarten till parkering och Villa skoga är gemensam och sker på kvartersmark.

*Gång-, cykel- och mopedtrafik*

Planområdet kan nås via trottoarer, cykelvägar saknas. Planområdet ligger nära till Kungsängen torget och Kungsängen station där det finns cykelparkering, vilket möjliggör för många besökare att cykla till verksamheten.

*Varumottagning*

Varumottagning kan lämpligen ske på en avlastningsplats öster om villa skoga mellan byggnaden och parkering. För att lastbilen ska få plats att vända kan parkeringsplatserna längst söderut behöva flyttas några meter åt söder. Alternativt får avlastning ske framför Villa Skoga på norra sidan, men då stoppar det upp trafiken till och från parkeringen.

*Kollektivtrafik*

Planområdet ligger drygt 200 meter från pendelstationen och busstationen i Kungsängen, vilket möjliggör för många besökare att ta sig till verksamheten med kollektivtrafik.

*Parkering***Nuläge**

Inom planområdet finns en allmän parkering med 28 parkeringsplatser, varav två platser är markerade handikapplatser. Platserna används för besökare på Kungsängens vårdcentral.

**Förslag**

Den östra delen av parkeringen läggs inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål. De blir därmed reserverade för verksamheten i Villa Skoga. Resterande parkering med 23 platser övergår till kvartersmark för parkering. Denna del förblir i kommunens ägo. Att parkeringen blir kvartersmark innebär att den kan användas för allmän parkering eller som uthyrningsplatser. För verksamheterna i Villa Skoga kommer de egna parkeringarna dagtid inte att räcka till, utan besökare kommer att vara hänvisade till allmän parkering, liksom andra besökare till verksamheter i Kungsängens centrum. I det fall Villa skoga inreds med bostäder kommer all parkering för boende ordnas inom den egna fastigheten. Handikapplatser finns på den allmänna parkeringen, cirka 20 meter från entrén. Cykelparkering kan anordnas på tomt. På den södra sidan om byggnaden tillåts inte parkering på för att bevara den lilla del som finns kvar av den tidigare stora trädgården.

**Störningar och risker***Buller och vibrationer***Nuläge**

Läget bedöms inte överskrida gällande riktvärden för buller. Gamla Landsvägen och Kyrkovägen är lokala gator med förhållandevis lite trafik. Mätning av trafiken gjordes på Gamla Landsvägen 2018, då knappt 1200 trafikrörelser/dygn registrerades. Hastigheten oå gatan är 30 km/h.

**Förslag**

Det bedöms inte nödvändigt att redovisa bullervärden för förslaget, med hänvisning till PBL 4 kap 33 a §. Enligt en översiktlig beräkning av trafikbuller har gjorts med hjälp av ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?” från Boverket och Sveriges kommuner och Landsting. Enligt beräkningen är bullernivån för trafik cirka 50 dBA, vilket innebär att bullervärdena för buller vid bostäder klaras med god marginal och inte behöver utredas särskilt.

*Radon*

Radonmätning har inte gjorts i byggnaden.



### *Översvämning*

Planområdet ligger högt beläget. Byggnaden ligger ovanför omgivningen med marken lutande från byggnaden. Inom planområdet föreligger ingen översvämningsrisk.

### *Ras och skred*

Tomten runt Villa skoga är uppbyggd med stödmurar sedan byggnaden uppfördes. Stabiliteten i murarna ska är undersökt. Murarna utgör inte en ras eller skredrisk varken i nuläget eller vid förändrade väder på grund av klimatförändringar. Ökad belastning på murarna skulle utgöra en risk, därför har detaljplanen en bestämmelse om marklov för förändringar av markhöjden.

### *Förorenad mark*

Planområdet bedöms inte innehålla förorenad mark.

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten**

Dagvattnet leds till dagvattenledningar vidare till Tibbledammen där vattnet renas.

### **Vatten och avlopp**

Villa skoga är ansluten till det kommunala VA-nätet.

### **Värme**

Byggnaden värms upp med elpanna. Uppvärmning skulle kunna ske genom bergvärme eller fjärrvärme.

### **El, tele, bredband**

Ledningar för el, tele och bredband finns i närheten av fastigheten.

### **Avfall**

Utrymme för avfallshantering och källsortering för anläggningen ska finnas. Avfallsutrymmet ska dimensioneras så att så kallad fastighetsnära källsortering kan ske av det avfall som uppkommer inom planområdet. Sophantering ska lösas inom fastigheten.

Upplands-Bro kommun har infört ett system för insamling av mat- och restavfall. Kommunen kommer också att införa fyrfackslöning för hämtning av förpackningar och returpapper. Det innebär att det ska finnas plats för flera kärl inom fastigheten. Hanteringen av avfall för Villa Skoga kan lösas genom soprum i källarsockeln eller genom ett kärlskåp i den norra delen av fastigheten.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### **Miljökonsekvenser**

Planen innebär positiva konsekvenser eftersom byggnaden bevaras. Byggnadens interiör kommer att förändras i och med den förändrade användningen. Det kommer till viss del innebära negativa konsekvenser eftersom vissa värden därigenom går förlorade. Vissa av kalkmålningarna och de väggfasta bänkarna skyddas inte av planbestämmelser. Större delen av de kvarvarande originaldetaljerna skyddas dock genom varsamhets och skyddsbestämmelser. Planen bedöms inte få betydande miljöpåverkan.

Ytan för Villa Skogas fastighet har minskat, det har negativa konsekvenser för kulturvärdena, vilket är en konsekvens av försäljning och förändring av markanvändningen. Detta är dock inte en direkt effekt av planen, eftersom avstyckningen skett enligt gällande plan. Planen ger möjlighet att senare utöka Villa Skogas fastighet något i jämförelse med denna avstyckning.

## Ekonomiska konsekvenser

Att rusta upp Villa skoga innebär en ekonomisk kostnad för Fastighetsbolaget Villa Skoga AB. Miljöekonomiskt är det en vinst att upprusta befintlig byggnad, som redan stått i nästan 100 år, istället för att bygga en ny byggnad med kortare brukstid. För kommunen innebär planen en viss minskning i driftskostnad, eftersom den allmänna parkeringen minskar och Villa Skoga sålts. Det innebär också en intäkt för kommunen eftersom Villa Skoga sålts.

## Sociala konsekvenser

Genom att Villa Skoga får användas för nya ändamål ger det bättre förutsättningar för att byggnaden kommer kunna användas i framtiden, istället för att stå tom. Det är positivt för den lokala kulturhistorien att byggnaden bevaras. Om byggnaden används till centrumverksamheter kan det ge ett tillskott till kommunen genom arbetsplatser och mötesplatser.

### *Barnkonsekvenser*

Detaljplaneförslaget bedöms kunna få positiva konsekvenser för barn då byggnaden bevaras och en del av ortens historia kan fortsätta berättas för de som växer upp i Kungsängen.

I det fall Villa skoga skulle användas för bostäder skulle det kunna erbjuda en bra boendemiljö för barn förutsatt att staket sätts upp kring stödmurarna.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*

Planområdet består enbart av kvartersmark. Exploatören ansvarar och står för avtal med ledningsägare i området, och bekostar alla erforderliga åtgärder (där så krävs) som är nödvändiga för planens genomförande, t.ex. flytt av ledningar. Kostnadsansvar för gator och ledningar inklusive anslutningar till befintlig infrastruktur ligger på exploatören.

#### *Avtal*

Kommunen och exploatören tecknade markanvisningsavtal i december 2017. Köpekontrakt för fastigheten tecknades i mars 2018 och omtecknades i juli 2019. Till köpeavtalet tecknades ett tilläggsavtal i juni 2019. Avtalen reglerar hur plankostnaderna ska fördelas. Exploatören ska ersätta Kommunen för plankostnaderna senast på tillträdesdagen, därmed kommer planavgift inte tas ut vid bygglov. Om detaljplanen inte antas eller vinner laga kraft står kommunen för plankostnaderna.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Ägoförhållanden*

Kungsängens Kyrkby 2:131 ägs av Upplands-Bro kommun. Kungsängens Kyrkby 2:311 ägs av Fastighetsbolaget Villa Skoga AB.

#### *Fastighetsbildning*

Kungsängens kyrkby 2:311 har styckats av från Kungsängens Kyrkby 2:131. Inga fler fastighetsförrättningar behöver göras för att genomföra detaljplanen.

#### *Servitut, ledningsrätter och andra fastighetsrättsliga avtal*

Servitut för avlopp, vatten och väg finns för Kungsängens Kyrkby 2:311 inom och utanför planområdet. Ytterligare servitut för att genomföra detaljplanen behövs inte.

*Fastighetsrättsliga konsekvenser*

<b>Fastigheter inom planområdet</b>	<b>Fastighetsreglering</b>	<b>Konsekvenser av planens genomförande</b>
Kungsängens Kyrkby 2:131	Ingen fastighetsreglering kommer att ske.	Användning PBC, ingen bygggrätt.
Kungsängens Kyrkby 2:311	Ingen fastighetsreglering kommer att ske.	Användning BC. Skyddsbestämmelser införs. Frågan om ersättning enligt 14 kap 10 § PBL kan bli aktuell.
<b>Rättigheter inom planområdet</b>	<b>Förmåns och lastförhållanden</b>	<b>Konsekvenser av planens genomförande</b>
0139-2019/30.1 Officialservitut	Officialservitut för vattenledning till förmån för Kungsängens Kyrkby 2:311, till last för Kungsängens Kyrkby 2:131	Detaljplanen påverkar inte servitutet.
0139-2019/30.2 Officialservitut	Officialservitut för väg till förmån för Kungsängens Kyrkby 2:311, till last för Kungsängens Kyrkby 2:131	Detaljplanen påverkar inte servitutet.
<b>Rättigheter utanför planområde</b>	<b>Förmåns och lastförhållanden</b>	<b>Konsekvenser av planens genomförande</b>
0139-87/12.1 Officialservitut	Officialservitut för avlopp till förmån för Kungsängens Kyrkby 2:311, till last för Kungsängens Kyrkby 2:266	Detaljplanen påverkar inte servitutet.
<b>Fastigheter utanför planområdet</b>		
Kungsängens Kyrkby 2:1		Detaljplanen har inte en negativ påverkan på fastigheten.
Kungsängens Kyrkby 2:1		Detaljplanen har inte en negativ påverkan på fastigheten.
Kungsängens Kyrkby 2:132		Detaljplanen har inte en negativ påverkan på fastigheten.
Kungsängens Kyrkby 2:253		Detaljplanen har inte en negativ påverkan på fastigheten.
Kungsängens Kyrkby 2:266		Detaljplanen har inte en negativ påverkan på fastigheten.
Kungsängens Kyrkby 2:273		Detaljplanen har inte en negativ påverkan på fastigheten.

**Tekniska frågor***Tekniska utredningar/undersökningar*

En geoteknisk utredning med provtagning har genomförts av Strival group.

**Ekonomiska frågor***Driftkostnader*

Planens genomförande medför inte ökade driftkostnader för kommunen.

### *Bygglov, bygganmälan*

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

### *Avgift för vatten och avlopp*

Fastighetsägare bekostar anslutning till egen fastighet för vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

### *Lantmäteriförrättning*

Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet, Kostnaderna för förrättningen bekostas av kommunen.

### *Ersättning enligt 14 kap 10 § PBL*

Eftersom detaljplanen innehåller skyddsbestämmelser berörs frågan om ersättning enligt 14 kap 10 § i Plan- och bygglagen. Kommunen kan bli skyldig att ersätta fastighetsägare som berörs för den skada som ersättningen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om pågående markanvändning avsevärt försvårats. Den som vill begära ersättning ska göra det inom två år från den dag då beslutet om detaljplanen vinner laga kraft.

### *Administrativa frågor*

#### *Genomförandetid*

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### *Medverkande i projektet*

Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning, bygglovsavdelning, miljöavdelning samt Kultur- och Fritidskontoret har också bidragit till arbetet.

Upprättad 2020-07-08

Planavdelningen

Mark- och exploateringsavdelningen

Henric Carlson  
Planchef

Lina Wallenius  
Planarkitekt

Charlotte Ahlstrand  
Mark- och exploateringschef