



## Plandirektiv Gröna udden (Kungsängens kyrkby 2:177 och 2:178)

### Kungsängen



#### Inkommet datum

Den 4 februari 2020.

#### Fastighetsbeteckning

Kungsängens Kyrkby 2:177 och 2:178.

#### Fastighetsägare

Fastigheten ägs av privatpersoner.

#### Förfrågan från

Fastighetsägarna.

## Önskad åtgärd

Önskad åtgärd är att tillskapa ytterligare bostäder på fastigheterna Kungsängens Kyrby 2:177 och 2:178. Förslaget innebär ett bevarande av den befintliga villan och en förtätning med 11 radhus utmed Strandvägen. Radhusens placering i korta längor skapar siktlinjer ner mot Mälaren och husen ges en modern arkitektur med anpassning av fasadmateriell och kulör.



## Gällande plan för området

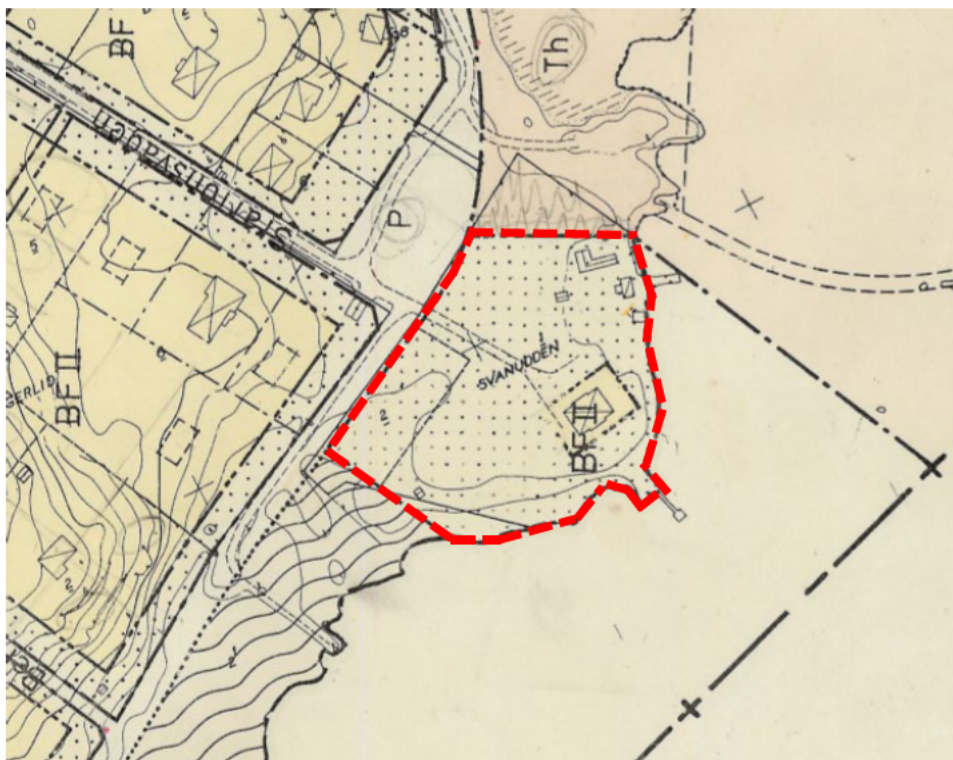
Detaljplan 6702 för fastigheterna Ekhammar 4, Kyrkbyn 2 m.fl. i KUNGSÄNGEN.

## Genomförandetid

Ingen genomförandetid finns för befintlig plan

## Användning och bestämmelser

Fastighet 2:177 har en areal på ca 6620 m<sup>2</sup> och fastighet 2:178 har en totalareal på ca 1300 m<sup>2</sup>. Den större fastigheten 2:177 betecknas av planbestämmelsen BF och får endast användas för bostadsändamål samt uppföras med fristående hus. Fastigheterna är prickade förutom på befintliga byggnader. Beteckningen II innebär att en byggnad inte får uppföras med en höjd som är högre än 7,6 m.



Gällande plan där Kungsängens Kyrkby 2:177 och 2:178 är avgränsat i rött.

## Nuvarande förhållanden

### Markanvändning

Området avgränsas av Strandvägen i norr, Kungsängens båtsällskap i öster, Mälaren i söder och av ett grönområde i väster. I dagsläget utgörs det inhägnade området av villatomt med tillhörande komplementbyggnader.



Flygbilden visar Kungsängens kyrkby 2:177 och 2:178 i Kungsängen.

## Landskapsbild och stadsbild

Mellan Mälarbanan och stranden ligger ett villaområde där byggnaden och den stora tomten runtomkring syns tydligt från sidan. Det finns ett behov av utredning som undersöker hur ett lämpligt formspråk tas fram i kombination med solitära villor/friliggande villor. Formspråket behöver harmonisera med befintliga hus i närmiljön. Det är av vikt att vägen in mot villan bibehåller sin bredd, eftersom den utgör en viktig siktlinje in mot befintligt hus och ut mot vattnet.

## Kulturhistoriska värden

Villan är en av få byggnader i Kungsängen med en historia som sträcker sig längre än tillbaka till 60-talet. På det sättet är dess solitära läge viktigt för att kunna utläsa dess historia. Det är av betydelse att beakta blickpunkter från samhället mot villan och ut mot Mälaren. Villan bör inte förlora kopplingen till sin närmiljö. Därav bör målsättningen vara att bevara markyta runtomkring villan, för att skapa en sammanhållen bebyggelse.

## Fornminnen

Enligt Riksantikvarieämbetet finns det inga fornminnen.

## Natur

Inom området finns det parkmark. Det finns även skyddsvärd natur enligt SIS-standarderna i form av grova tallar, ek, asp, buskar och äldre träd. På fastigheterna finns det en uppvuxen trädgård med hålträd samt död ved. Träden är skyddsvärda. Vidare finns det strandskog i ett strandnära läge och där träden växer ut över vattnet. Detta utgör en viktig miljö även för limniska (livet i sötvatten). Generellt är Tibbleviken en viktig uppväxtplats för fisk (i vassen) och även för fågel. På platsen finns parkslide som är en invasiv art.

Vad gäller rekreationsområdena finns det en båtuppläggningsplats på norra sidan. Här finns även tankar på en ett strandnära gångstråk för att komma så nära vattnet som möjligt. Tanken är att gångstråket kommer att sträcka sig längs med hela Strandvägen och därför är det viktigt att inte privatisera marken, varken bakom ny bebyggelse ner mot vattnet eller i stråket från stationen. Kommunens fördjupade översiktsplan visar på att stråket längs med Strandvägen förbi båtklubben och bort mot Marina Föreningshuset är viktig att förbättra. Likaså är sträcken upp mot Kungsängens station är viktig att utveckla.

## Vatten

Fastigheterna ingår i vattenskyddsområde för Östra Mälaren. Mälaren-Görväln är en del av vattenförekomsten och har en måttlig ekologisk status. Vidare omfattas fastigheterna inte av något dikningsföretag.

Fastigheterna ingår i Tibblevikens avrinningsområde. I dagsläget är Tibbleviken relativt påverkad av dagvatten från Kungsängens tätort samt

jordbruk från Lennartssnåshalvön. Här finns det även en översvämningsrisk enligt riskzon A och B samt en lägsta grundläggningsnivå.

På fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:178 förekommer ett instängt område. Väster om fastigheterna finns det ett tillrinningsområde.

#### *Strandskydd*

Fastigheten omfattas inte av strandskydd. Dock inträder det i samband med att en ny plan och därför måste en ny bebyggelse motiveras och ställas mot de skäl som Miljöbalken beskriver med vilka man kan få dispens från eller upphäva strandskyddet. Om strandskydd upphävs måste allmänhetens tillgång till vattnet säkras.

#### **Buller**

Vid en kommande planläggning behöver bullerstörningar från pendeltågstrafiken undersökas.

#### **Riskfrågor**

Här finns det inga störande verksamheter eller någon transportled för farligt gods. Områdena omfattas inte heller av någon risk för ras och skred. Däremot finns det en översvämningsrisk på grundläggningsnivå.

#### **Ledningar**

Det finns inga kommunala VA ledningar inom fastigheterna. Kungsängens Kyrkby 2:177 är ansluten till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet, vilket den andra fastigheten inte är.

#### **Tillgänglighet**

En möjlighet finns att öppna upp för friluftslivet i samband med planläggning.

#### **Förhållningssätt**

##### **RUFS**

Fastigheterna ligger i ett stationsnära läge som är särskilt intressant ur ett täthetsperspektiv. Utanför området finns det viktiga kommunikationer i form av kollektivtrafik.

##### **Översiktsplanen**

Översiktsplanen för år 2010 pekar ut fastigheterna som en del av ett utbredningsområde. Fastigheterna ligger i ett stationsnära läge som är särskilt intressant ur ett förtätningsperspektiv.

## Övriga planer

Enligt grönplanen är Strandvägen ett föreslaget grönstråk som kan utvecklas alternativt nyanläggas. Fastigheterna ingår i en grönyta med parkkaraktär som kan utvecklas rekreativt. Området räknas som Närnatur

## Riksintressen

Det finns inga riksintressen som ligger i eller i närheten av planområdet.

## Översiktliga konsekvenser av förslaget

Här beskrivs översiktligt de konsekvenser som en exploatering av området kan medföra. Vid planläggning görs fler utredningar för att visa hur negativa konsekvenser kan undvikas eller minskas.

### Ekologiska konsekvenser

Risk att man tar ner skyddsvärda träd, negativ konsekvens. Röja upp längs med vattnet med vegetation som hänger över. Andelen grönyta kommer att minska på grund av hårdgjorda ytor.

Någon form av dagvattenhantering behöver ses över vad gäller tak- och vägvatten. Detta behöver renas innan det rinner ner i Tibbleviken.

### Sociala konsekvenser

Det planerade gångstråket kan anses vara en positiv social konsekvens. Det kan bidra med ökad motion och utomhusvistelse.

Ur ett täthetsperspektiv är området särskilt intressant då det ligger i närheten av pendeltågsstationen samt allehanda service.

### *Barnkonsekvenser*

Förslaget kan erbjuda en god boendemiljö för barn- och unga även om omfattningen är liten.

### Ekonomiska konsekvenser

Det skapas nya attraktiva bostäder i ett strandnära läge.

## Utlåtande

Planavdelningen ser positivt på att inleda en planprocess. I ett så stationsnära läge som detta är all förtätning positiv. Möjligheten att knyta platsen till ett gångstråk längs med stranden är också intressant. Dock finns ett antal frågor som kan vara svåra att lösa i kommande planering, främst risk för översvämning och dispens/upphävande av strandskydd. Plan bör kunna hanteras med normalt planförfarande.

## Kommande utredningar

Följande punkter kommer att kräva utredning i samband med ett planarbete. Ytterligare punkter att utreda kan tillkomma i planskedet.

- Dagvattenhantering
- Det behövs en form av landskapsutredning som även tar upp stadsbilden påverkas. Det kommer också behövas en byggnadsantikvarisk syn på fastigheten. De kommande bostäderna bör utformas med hänsyn till helhetsverkan.
- Förhållandet till strandskyddet behöver utredas
- Översvämningsrisk från Mälaren
- Buller

## Tidplan och prioritering

Planprioriteringen föreslås till 2A. Samråd bör kunna hållas under 2021 och ett antagande bör kunna ske under 2022.