



# Upplands-Bro

KOMMUNEN SOM GER PLATS



# Planbeskrivning kortversion

Detaljplan för Rankhus etapp 1  
(del av Ekhammar 4:268 m.fl.)

nr 1503



[www.upplands-bro.se/rankhus-etapp1](http://www.upplands-bro.se/rankhus-etapp1)

## INFORMATION

*Denna skrift är en förkortad version av planbeskrivningen (samråd) för detaljplan Rankhus etapp 1, i Kungsängen.*

*Planbeskrivningen i sin helhet finns att ta del av på Kontaktcenter i kommunhuset på Furuhällsplan 1 i Kungsängen, samt på kommunens hemsida:*

<http://www.upplands-bro.se/rankhus-etapp1>

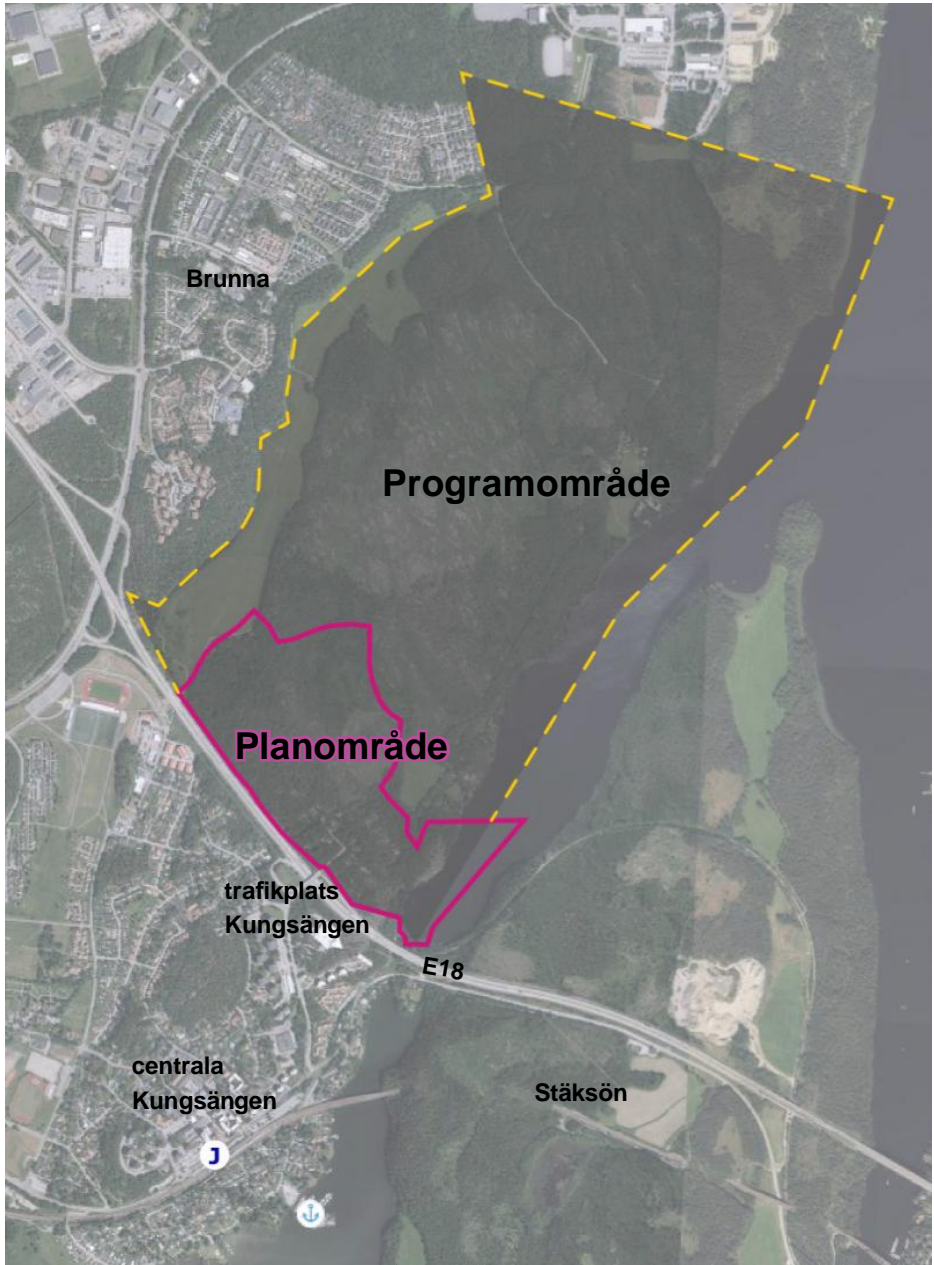
## Bakgrund

Upplands-Bro kommun ingår i den expansiva Mälardalsregionen och har starka samband med Stockholmsområdet där E18 och järnvägen är viktiga pulsådor. Kungsängen har från mitten av 1900-talet växt till dagens tätort, med cirka 12000 invånare.

I hela Stockholmsregionen råder efterfrågan på bostäder, så även i Upplands-Bro kommun. I Upplands-Bro kommun finns attraktiva boendemiljöer med efterfrågade kvaliteter. Rankhusområdet har förutsättningar att erbjuda ytterligare sådana boendemiljöer. Här finns närhet till såväl naturen som Kungsängens centrum med service, allmänna kommunikationer och motorväg.

Rankhusområdet ligger direkt norr om E18, cirka 1 km norr om Kungsängens centrum, och ingår i Kungsängens tätortsområde enligt översiktsplanen. Området används idag främst som strövområde för närboende och för bergsklättring vid Ryssviken. Ett mindre bostadsområde med cirka 20 hus finns inom planområdet.

Rankhusområdet är tänkt att planläggas och byggas ut i flera etapper.



*Illustration planområde och programområde. .*

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planlägga markområdet närmast norr om E18 som den första etappen av den nya stadsdelen Rankhus. Stadsdelen ska ha en tät byggelsestruktur med blandat innehåll, så som bostäder, handel, service och skolor som byggs ut i ett sammanhang. Boendeformerna ska vara blandade och gestaltning av stadsmiljöer och ny bebyggelse ska ges stor omsorg.

Detaljplanen möjliggör cirka 2900 bostäder, åtta förskolor, fyra skolor, två parkstråk och en standpromenad, ytor för handel, centrumändamål och kommunal service samt en idrottshall.

## Planområdet

Planområdet avgränsas av E18 i söder, Gröna dalen i väster, mot skogspartier i norr och Mälaren i öster. Utbyggnaden av hela Rankhusområdet beräknas ske etappvis under lång tid. En genomgående huvudgata i den nya stadsdelen kommer på sikt att knyta samman stadsdelen Brunna med Kungsängens trafikplats.

## Miljöbedömning

En Miljökonsekvensbeskrivning (*Ramböll, 2017*) som beskriver de miljömässiga konsekvenserna av utbyggnaden av den första etappen av den nya stadsdelen Rankhus är en bilaga till detaljplanen.

## Tidplan

Samrådet pågår mellan 17 januari till 14 mars 2018. Fortsatt planarbete kommer att ske under 2018 med en granskning av detaljplanen till hösten. Ett antagande av detaljplanen bedöms möjligt under första kvartalet 2019. Utbyggnaden av detaljplaneområdet kommer att delas upp i flera etapper och beräknas pågå under perioden 2019 till 2032.



Illustrerad tidslinje från politiskt uppdrag till färdig ny stadsdel. Samrådsskedet för detaljplanen pågår januari till mars 2018. .

## **Lagar och regler**

### **Plan- och bygglagen (PBL)**

Detaljplanearbetet inleddes 2014 och planen handläggs enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Handläggning av detaljplanen sker med normalt planförfarande.

### **3, 4 och 5 kap. Miljöbalken (MB)**

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt miljöbalken 4 kapitlet samt 5 kapitlet angående miljö kvalitetsnormer.

### **Behovsbedömning**

Upplands-Bro kommun konstaterar i sin behovsbedömning att genomförandet av detaljplanen för Rankhus kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning ska genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram för detaljplanen. Ett skriftligt samråd med länsstyrelsen avseende avgränsning av MKB:n genomfördes under juni-juli 2017. En miljökonsekvensbeskrivning (*Ramböll, 2017*) är bilaga till planhandlingarna.

# Tidigare ställningstaganden

## RUFS

I den regionala utvecklingsplanen 2010 är planområdet utpekade som regional stadsbygd med utvecklingspotential. E18 och Mäljarbanan ingår i ett storregionalt resesamband för Östra Mellansverige. Kungsängen med sin nära koppling till den regionala kärnan Barkarby-Jakobsberg ingår i Stockholmsregionens samarbetsområde.

I utställningsversionen av regional utvecklingsplan 2050 är planområdet utpekade som ett strategiskt stadsutvecklingsläge. Sådana områden ligger inom 1200 meter från stationer och bussterminaler, vilket innebär att människor kan nå kollektivtrafiknoden med matarbus, på cykel eller till fots. Platsen har en potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till stärkt social hållbarhet.

## Översiktsplan

I Översiktsplan för Upplands-Bro kommun (2010) är Rankhusområdet utpekade som "Bostadsbebyggelse, planerat/föreslagen" med cirka 3000 bostäder i hela programområdet och området närmast E18 utpekade som "Verksamhetsområde planerat/föreslagen". En ny nord-sydlig vägförbindelse mellan E18 och Brunna finns utpekade i ÖP:n, liksom tillbyggnad av Trafikplats Kungsängen.

I översiktsplanen framgår att nya bebyggelseområden och förtätning av befintlig bebyggelse inom tätortsavgränsningen generellt bedöms vara positivt ur miljöhänsyn. Närhet till befintlig infrastruktur i tätorten, som gatunät, el och VA, innebär fördelar. Genom att ansluta till befintliga strukturer i Kungsängens tätort kan påverkan på landskapet samt kostnader för vägbyggen och ledningsutbyggnad minimeras.

Det verksamhetsområde som finns utpekade närmast E18 i kommunens översiktsplan och planprogrammet för Rankhus har utgått, på grund av topografiska förhållanden och det stationsnära läget till förmån för en tätare och mer mångfunktionell bebyggelsestruktur.

## Planprogram

För hela Rankhusområdet finns ett planprogram från 2005 (godkänt av Kommunstyrelsen 2009). I programmet beskrivs Rankhusområdet som ett område med goda förutsättningar att erbjuda attraktiva boendemiljöer med närhet till naturen och till Kungsängens centrum med service, allmänna kommunikationer och motorväg. Rankhusområdets läge vid Mälaren samt den kuperade terrängen ger möjligheter till varierat byggande för en upplevelserik stadsdel i nära kontakt med skogsmark, öppna grönområden och vatten.

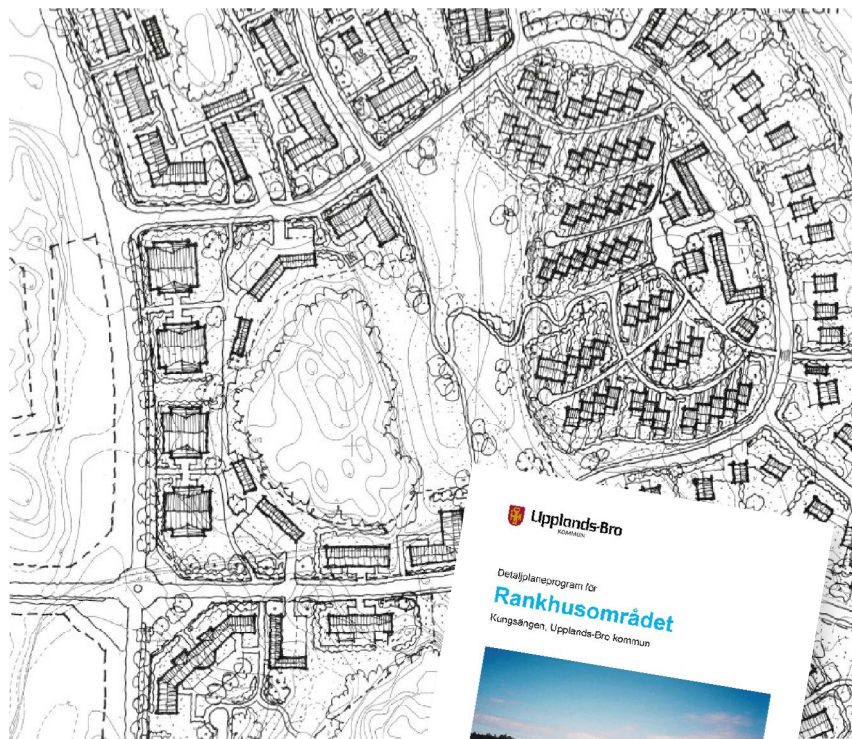
Bebyggelsen inom Rankhusområdet ska till huvuddel vara bostäder med inslag av service, skolor och arbetsplatser. Blandad bostadsbebyggelse (typ av bostäder och upplåtelseform) eftersträvas. I området ska det även planeras för naturliga mötesplatser. Längs med de stråk där människor kommer att röra sig föreslås platser utformas så att naturliga mötesplatser skapas, till exempel vid busshållplatser, skolor och lekplatser. Utbyggnad av Rankhusområdet ska ske i etapper med början från söder.

En tätare bebyggelse föreslås längs områdets huvudgator. Avsikten är att få till ett centralt område med god kollektivtrafikförsörjning. I den södra delen av området föreslås att några högre flerbostadshus för att knyta an till den högre bebyggelsen inom tätorten söder om E 18. Bebyggelse i området ska placeras med hänsyn tagen till väderstreck och terräng. Gestaltungsprogram för bebyggelsen ska upprättas i samband med att detaljplaner arbetas fram.

Rankhusområdet kommer att sammanlänkas kommunikationsmässigt med Brunna. Rankhusområdets tillfarter binds samman med huvudgator med tätare bebyggelse. De mindre lokalgatorna ska utgöra ett sammanhängande gatunät. Gång- och cykelvägnät ska utformas sammanhängande med anslutningar till Gröna dalen, Brunna, centrala Kungsängen samt till Mälaren. Bebyggelseområdet ska ge goda förutsättningar till kollektivtrafikförsörjning. Trafikplats Kungsängen planeras för förbättring av avfartsramp från Stockholm samt på sikt utbyggnad av ramp västerut mot Enköping.



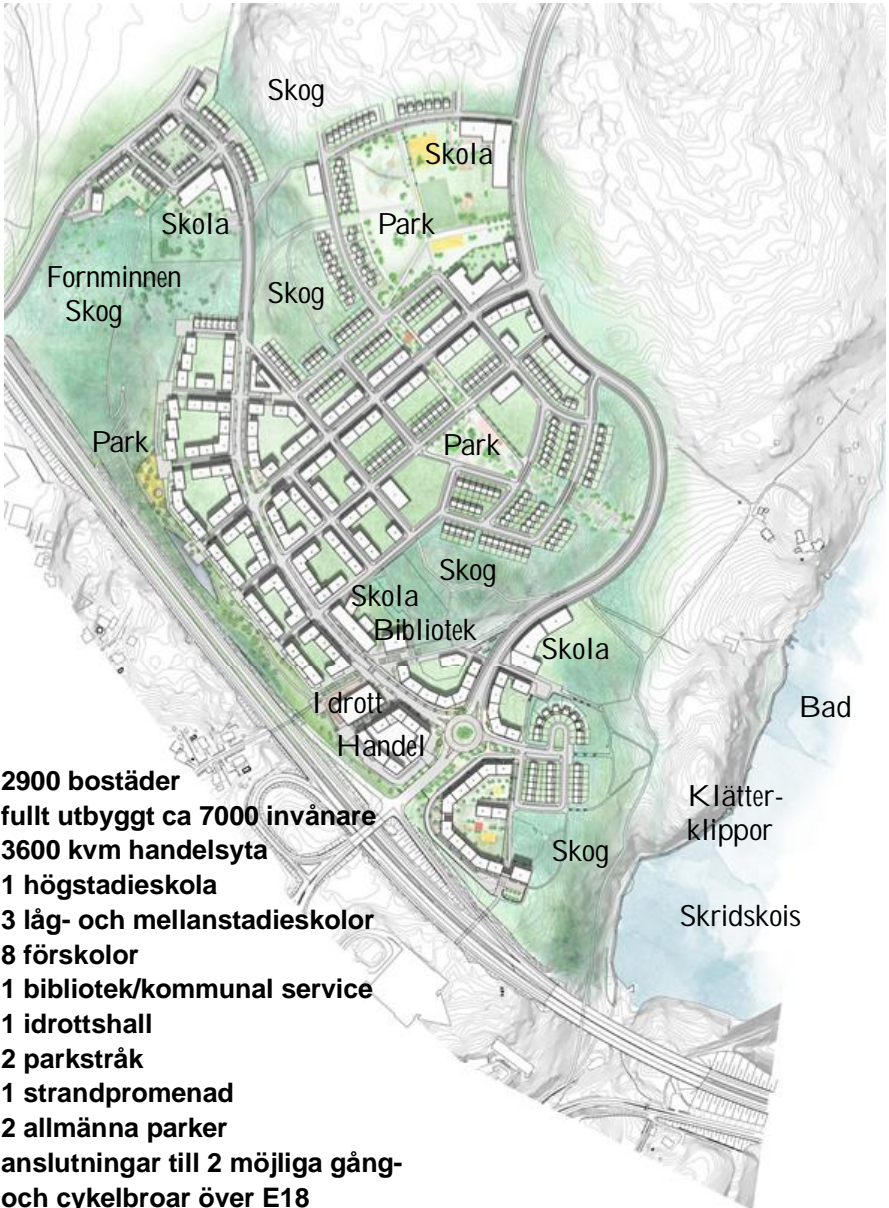
Sammanhängande grönstråk ska planeras in och binda samman kärnområden, för att gynna biologisk mångfald samt för att ge goda rekreativmöjligheter i stadsdelen. Mälarens strand ska ges större tillgänglighet för allmänheten.



Skiss från planprogrammet.  
(Rits Arkitekter)



# Planförslag



- 2900 bostäder
- fullt utbyggt ca 7000 invånare
- 3600 kvm handelsyta
- 1 högstadieskola
- 3 låg- och mellanstadieskolor
- 8 förskolor
- 1 bibliotek/kommunal service
- 1 idrottshall
- 2 parkstråk
- 1 strandpromenad
- 2 allmänna parker
- anslutningar till 2 möjliga gång- och cykelbroar över E18

*Illustration av planförslag*

## **Kommunal service**

### **Skolor**

Uppskattat skolbehov för planområdet är åtta förskolor, tre låg- och mellanstadieskolor (inklusive förskoleklass) á 425 elever samt en högstadieskola med 550 elever. Inom planområdet planeras för två typer av förskolor; friliggande med egen förskolegård samt förskoleverksamhet i lokaler i bostadskvarters nedre våningar med förskolegård inom bostadskvarteret. Förskoleenheterna planeras att bli 4-, 6- eller 8-avdelningars förskolor.

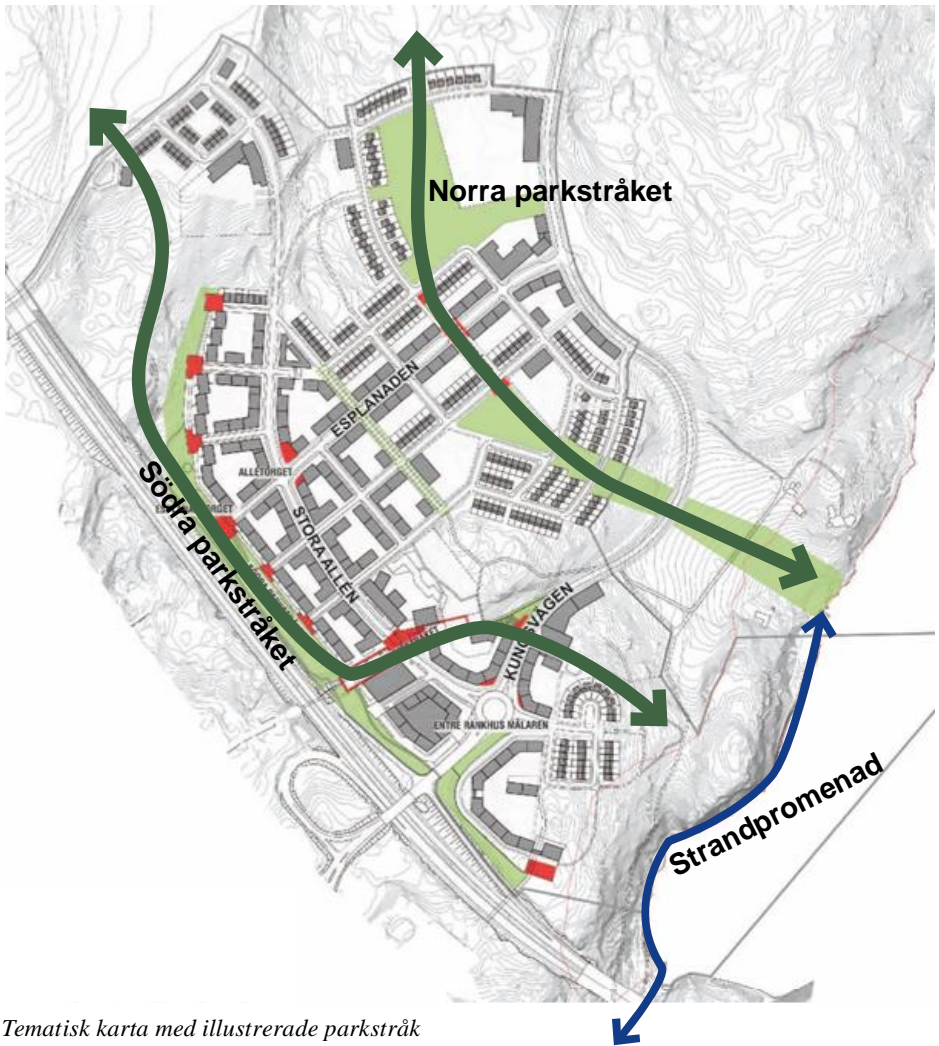
Planerade skolor inom planområdet räcker till för planområdets behov (fullt utbyggt område) och är placerade så att även barn och ungdomar från övriga Kungsängen lätt ska kunna ta sig till skolor med gång, cykel eller kollektivtrafik.

### **Äldreboende**

Ett äldreboende/seniorboende planeras inom planområdet i ett strategiskt läge nära tänkt busshållplats och den stora parken. Äldreboendets entré förläggs mot huvudgatan där trottoaren övergår i en mindre torgyta. Cykel- och bilparkering för boende och personal sker i garage under mark. Besöksparkering till viss del i garage och kantstensparkering i närområdet längs lokalgator.

### **Bibliotek/kontor**

Inom kvarteret där högstadieskolan planeras ges i detaljplanen även utrymme för övrig kommunal service eller verksamhet, så som bibliotek, samlingslokal och kontor. Placering av t ex ett stadsdelsbibliotek i anslutning till högstadieskola, idrottshall (på andra sidan gatan) och busshållplats gör platsen till en viktig mötesplats inom planområdet och hela stadsdelen.



*Tematisk karta med illustrerade parkstråk och strandpromenad, samt föreslagna gatunamn.*

## **Parkstråk och strandpromenad**

Två stora parkstråk bildar tillsammans en stark grönstruktur som sträcker sig igenom hela planområdet. Förutom att de har ett rekreativt värde då de bildar långa promenadstråk via parkernas skiftande karaktärer, kommer det även att utgöra viktiga ekologiska spridningskorridorer för insekter och fåglar. Parkstråken utgör två gröna ryggrader genom planområdet och kommer att bära en stor del av de offentliga rum och mötesplatser som skapas inom planområdet.

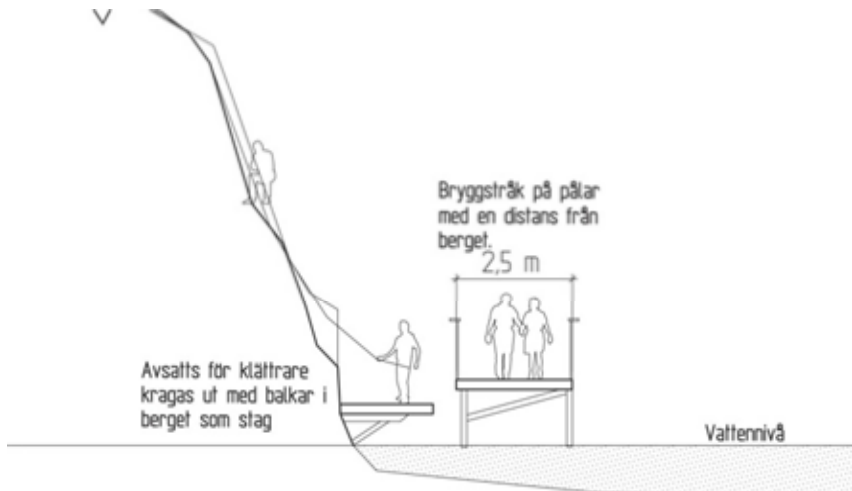
För att värna om ekologiska värden är samtliga planerade grönområden i Rankhus utformade för att stödja en rad olika ekosystemtjänster som är viktiga att tillvarata när områden bebyggs. Parkstråken kommer att vara viktiga buffertområden för klimatförändringar och ska både hantera stora regn och utjämna temperaturen varma sommar dagar. En stor del av dagvatten från bostadskvarter och gator kommer att fördröjas och renas i denna parkmiljö. Parkstråken kommer även att vara viktiga spridningskorridorer för djur och växter genom varierande växtlighet som kan ge mat och husrum åt insekter, bin, fjärilar och fåglar. Parkernas varierande karaktär bidrar till ett estetiskt mervärde men framförallt till understödjande ekosystemtjänster då de tillför biologisk mångfald till området.

Det norra parkstråket blir ett naturligt samband mellan Mälaren och Gröna dalen, en potential som finns där idag men som kommer att tillgängliggöras på ett tydligare sätt i samband med stadsutvecklingen av Rankhus.

Det södra Parkstråket sträcker sig från Gröna dalen i väster till Kungsvägen i öster. Från Gröna dalen leder en stig i genom den storvuxna granskogen. Där granskogen glesar ut och övergår i tallskog leder stigen upp till det långsträckt parkområdet som anläggs mellan E18 och ny bebyggelse. Parkområdet ligger skyddat från E18 bakom bullervallar och berghällar och sparad hållmarkstallskog. Parkstråket utgörs av en serie landskapsrum med olika karaktär och funktion.

Strandkanten längs med Ryssviken är fortsatt viktig för rekreation och friluftsliv i området. Planen medger att tillgängliggöra en strandpromenad genom bland annat en träbrygga längs med berget och parallellt med strandkanten. Bryggstråket kommer att knyta samman det norra Parkstråket med Mälarens strandlinje och förstärker och tillgängliggör på så sätt de rekreativa kopplingarna för boende i Rankhusområdet och centrala Kungsängen.

En utbyggnad enligt planförslaget skulle möjliggöra en tillgänglig promenad från passagen under E18 fram till Rankhusängen med anordnade platser längs med vägen för bad, angöring för kajak och platser att stanna på skridskoturen. Vid klätterklippan ska plats för klättring samt passerande strandpromenad anordnas för att säkra de båda funktionerna.

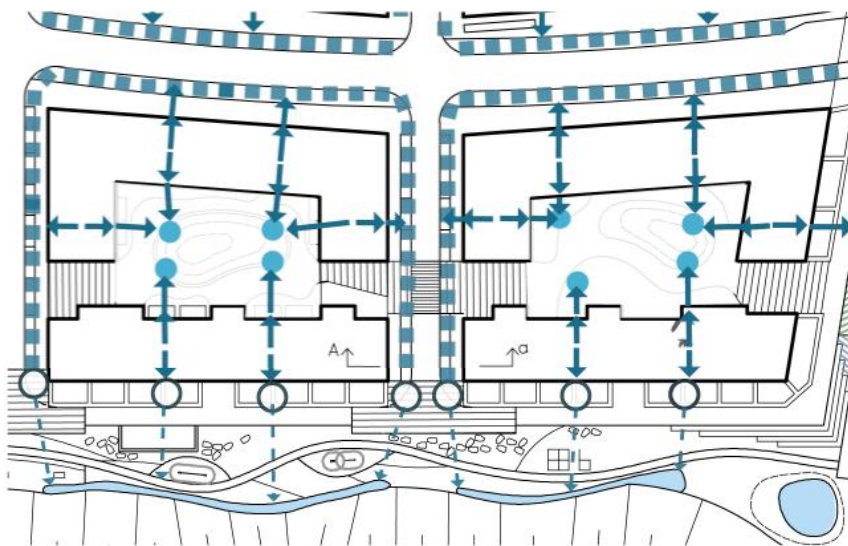


*Illustration av bryggstråket som leds ut ovan vatten där det exempelvis passerar standplatser för bergsklättring. (Liljewall arkitekter)*

## Dagvatten

Efter utbyggnad av aktuellt planområde kommer flerfamiljshus, småhus, vägar och parker utgöra markanvändningen. Flöden från denna typ av markanvändning resulterar i både mer och snabbare avrinning vid nederbördstillfällena i jämförelse med avrinning från skogsmark. Med föreslagen dagvattenhantering kommer dagvattenflödena ut från området inte att öka efter utbyggnad.

Dagvattensystemet inom Rankhus utgörs i första hand av renande och fördröjande LOD-lösningar (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten). Exempel på föreslagna LOD-lösningar är planteringar och regnträdgårdar på flerfamiljshusens innegårdar, regnvatten från gator leds till gatuträdens skelettjordar samt ytlig avrinning till svackdiken och dagvattendammar på allmän platsmark. LOD-lösningar visar på ett ekologiskt hållbart sätt att hantera vattenmassor i en bebyggd miljö. Dessutom bidrar öppna dagvattenlösningar/dammar till att sänka medeltemperatuen i stadsbebyggelse. En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking AB (2017) och är en bilaga till planhandlingarna.

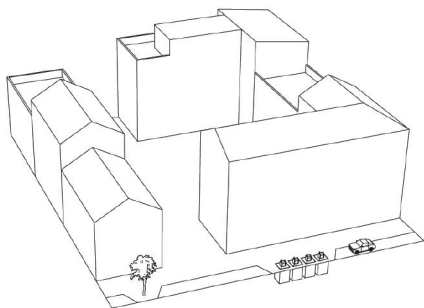


*Illustration av föreslagen dagvattenhantering i kvarter med flerbostadshus.  
(Topia landskapsarkitekter)*

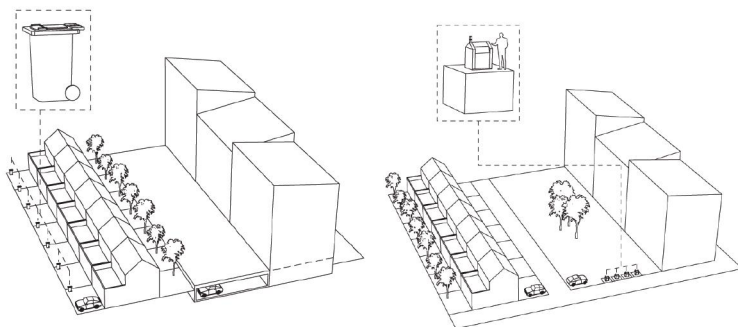
## Avfall

Avfallsutrymme anvisas och dimensioneras så att fastighetsnära källsortering ska kunna ske av det avfall som uppkommer inom planområdet. Upplands-Bro kommun planerar även att införa ett system för insamling av matavfall.

Vid flerbostadshus placerade i ett mer eller mindre slutet kvarter placeras underjordiska avfallsbehållare i gaturummet. Dessa områden regleras i detaljplanen som kvartersmark tillhörande bostadskvarteret. Vid sådana platser regleras trottar mellan underjordiska sopbehållare och bostadshus som tillgänglig för allmän gångtrafik (i detaljplanen bestämmelsen "x").



*Exempelillustration på avfallshantering med underjordiska avfallsbehållare i gaturummet. (bild HMXW arkitekter)*



*Exempelillustrationer på avfallshantering med sopkärl eller underjordiska avfallsbehållare. (HMXW arkitekter)*



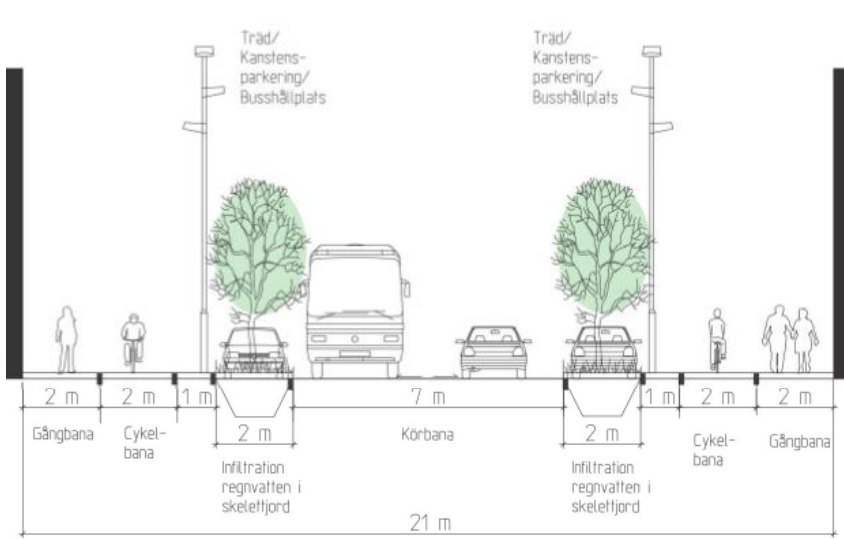
# Trafik

## Gatunät och platser

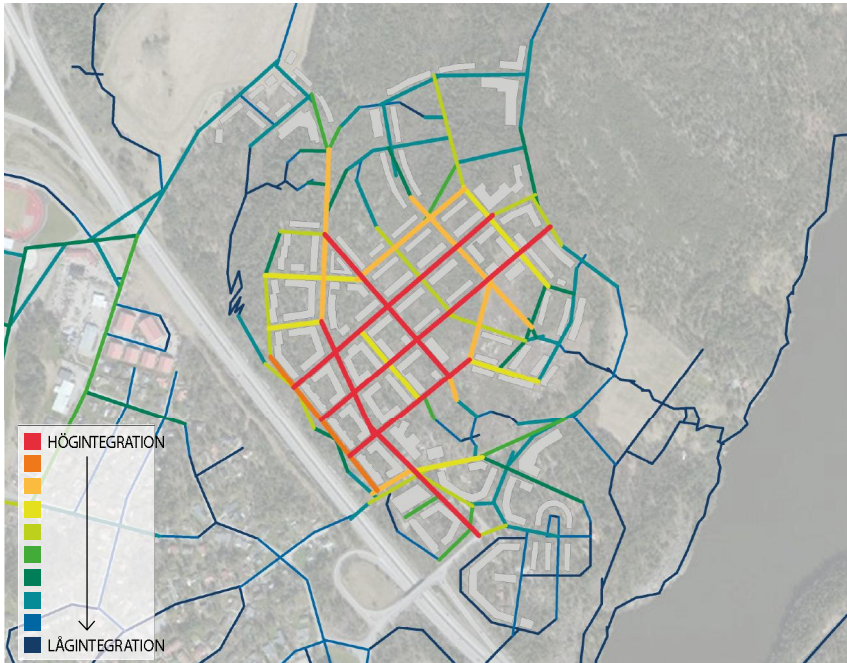
Rankhusområdets gator ska vara tydliga och lättorienterade. Utformningen av gaturummen ska ge en varierad upplevelse och utgöra spännande stråk och gatumiljöer.

Huvdgatornas bredd är generös för att ge plats för människor att röra sig till fots, på cykel eller med buss eller bil. En mängd olika funktioner ska få plats i gaturummet, som till exempel busshållsplatser, kantstensparkering, dagvattenhantering, trädplantering och torgplatser med mera.

Lokalgatorna finns i flera varianter med varierande bredder beroende på olika lösningar av trädplantering, dagvattenhantering och parkering. En Stråkanalys (en så kallad space syntaxanalys) har tagits fram av Ramböll Sverige AB (2017) och är en bilaga till planhandlingarna.



*Gatusektion av planområdets huvudgator med cykelbana på båda sidor. (Liljewall arkitekter)*



*Två av de planerade huvudgatorna och flera lokalgator utgör välintegrerade stråk där man kan förvänta sig naturliga gångflöden. Med att den hög koncentration av boende längs dessa stråk ges ett gott underlag för service. Planen medger centrumändamål i bostenvåningar. Den del av Kungsvägen som angör mot cirkulationsplatsen och handelsplatsen är dock mindre välintegrerad, till stor del beroende på prioritering av biltrafik. (Ramböll Sverige AB)*

Metoden kan användas för att förutspå hur trafikanter kommer att välja sin väg genom stadsdelen. I stråkanalysen analyseras det föreslagna gatunätets rumsliga struktur och visar potentialen för hur människor kommer röra sig i stadsrummen. Förslag på åtgärder, så som vilka trafikslag som rekommenderas att prioriteras i vissa punkter, redovisas i stråkanalysen. De kan ligga till grund för var insatser och åtgärder i infrastrukturen ger störst nytta för framkomligheten.

Platsbildningar av varierande storlek planeras i väl utvalda lägen som knyter samman bostäder, skolor, handel och bidrar till att ge plats för social interaktion i stadsdelen. Dessa platser fungerar som pauser i stadsstrukturen och bildar tillsammans med planområdets gator och grönstruktur stadsdelens offentliga rum. Dessa platser ska varsamt gestaltas och tas omhand som de smultronställen de kan bli i stadsstrukturen.

## Gång- och cykeltrafik

Rankhus ska ha ett enkelt och tydligt nät av gång- och cykelvägar för att boende och besökare ska kunna röra sig säkert i området. Gatumiljöer ska ha väl tilltagna trottoarer för gående. Huvudcykelnätet utgörs till största del av cykelfält längs planområdets huvudgator. På lokalgator är cyklisterna hänvisade till körbanan.

Rankhusvägen söder om planområdet fortsätter norrut i tunnel under E18 och kallas inom planområdet Rankhusstråket och är en av områdets viktigaste gång- och cykelkopplingar till centrala Kungsängen. I områdets södra del planeras en gång- och cykelbro, som är en viktig del i det framtida pendlingsstråket till och från centrala Kungsängen och pendeltågsstationen. På sikt kan det även bli aktuellt med en gång- och cykelbro i Esplanadens förlängning söderut, över E18. Detaljplanen möjliggör anordning av ett brofäste på parkmark norr om E18. Gång- och cykelväg från Brunna i Gröna dalen ansluter till cykelfält längs planområdets huvudgata Stora Allén.

Från Gröna dalen planeras ett gångstråk genom ett skogsparti bort mot södra Parkstråket. I parkstråken finns anlagda gångvägar som leder ut mot naturmark.

Cykelparkeringar ska anordnas inom kvartersmark för respektive användning (bostäder, skolor, handel, idrott etc.). På allmän plats anordnas cykelparkeringar invid entréer till handelskvarteret och idrottshallen, samt i gaturmmet vid mötesplatser och parkentréer.

## Kollektivtrafik

Antal framtida invånare i inom planområdet utgör ett gott underlag med resenärer till en eller flera nya busslinjer. Vid utbyggnad av aktuellt planområde kommer en busslinje mellan Rankhus och Kungsängens pendeltågstation vara viktig att ha i bruk redan från början.

Plats för busstrafik och busshållplatser ges längs planområdets huvudgator. Förslagna busshållplatser är placerade nära skolor, idrottshall, handelskvarter och i anslutning till parkstråk nära förskolor och äldreboende.



*Illustration av möjlig busslinjesträckning, mellan Rankhus och centrala Kungsängen.*

## Biltrafik

Bilparkering anordnas i huvudsak inom kvartersmark, men del av besöksparkering sker på gatumark i form av kantstensparkering. Detaljplanen tillgodoser kommunens krav på bilparkeringstal för bostäder.

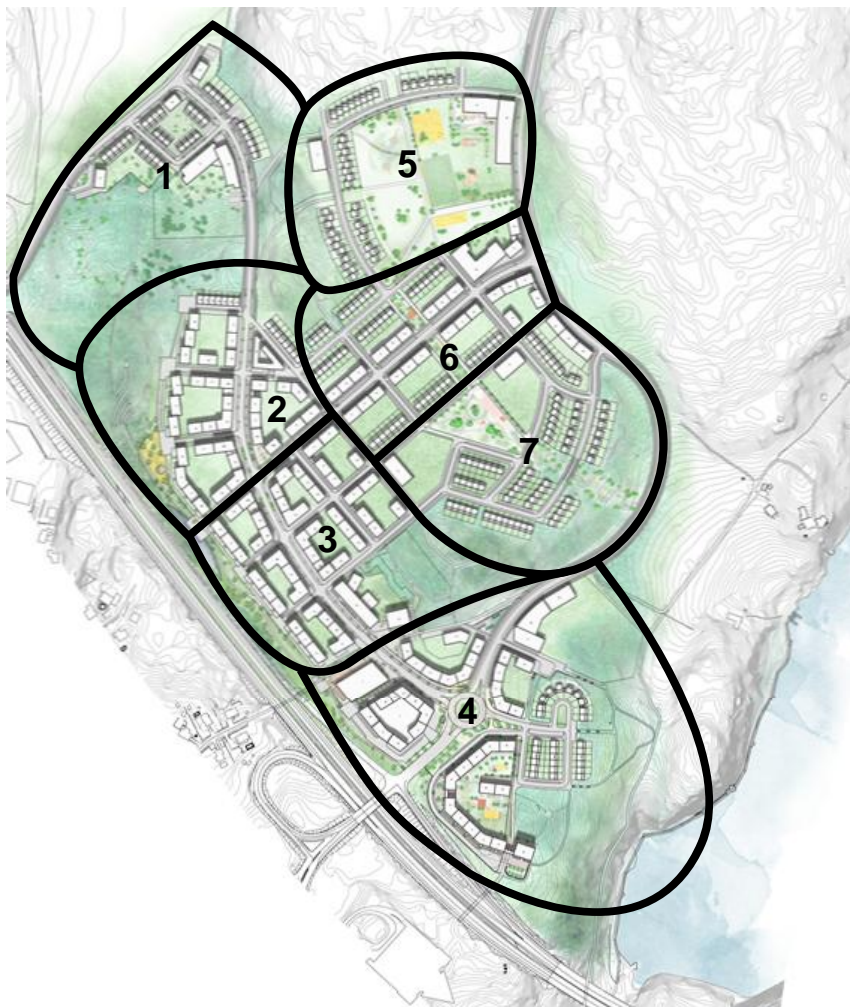
För flerbostadshus sker besöks- och boendeparkering i garage under mark, med infart från lokalgata, eller som markparkering inom kvartersmark. Bilparkering till småhus sker som markparkering, antingen samlat i mindre grupper eller intill varje bostadsenhet.

Hälften av parkeringsbehovet för skolor tillgodoses på kvartersmark och på närområdets lokalgator. Parkeringsbehovet för handelskvarteret tillgodoses inom kvartersmark, men besöksparkering för övriga verksamheter i bostadskvarters bottenvåningar tillgodoses med tidsreglerade kantstensparkeringar längs områdets huvudgator. Behov av bilparkering för funktionsnedsatta tillgodoses både inom kvartermark och allmän gatumark.

## Delområden

I planarbetet har planområdet delats in i sju delområden med sinsemellan lite olika karaktär på bebyggelse och mellanrum.

1. Entré Gröna dalen
2. Allékvarteren
3. Centrumkvarteren
4. Entré Rankhus
5. Parkkvarteren
6. Esplanadkvarteren
7. Trädgårdskvarteren



## Entré Gröna dalen

- Rankhusområdets möte med Gröna dalen
  - Området utgör en viktig koppling mellan Rankhus och centrala Kungsängen
  - Bebyggelse på platsen ökar trygghet i Gröna dalen
  - Bebyggelse med karaktär av småskalig stadsmässighet
  - Naturvärden tas till vara och integreras i strukturen
  - Fornminnen synliggörs och tillgängliggörs med anordnade gångvägar och informationsskyltar
- 
- En låg- och mellanstadieskola
  - Ca 100 bostäder i småhus och flerbostadshus
  - Centrumändamål tillåts i bottenvåningar
  - Busshållplats för framtida kollektivtrafikkoppling ner mot centrala Kungsängen



*Visionsbild av delområdet Entré Gröna dalen (HMXW arkitekter).*

## Allékvarteren

- Varierande skala och gestaltning av bebyggelse
  - Förskjutningar av byggnader skapar småskalighet och utblickar mot bevarad naturmark
  - Inslag av kommersiella lokaler längs Stora Allén, med tyngdpunkt kring Allétorget
  - Öppna storgårdskvarter med förskolor och förskolegårdar
  - Tätare och högre bebyggelse vid korsning med Esplanaden
  - I fonden av Stora Allén, sett norrifrån, skapas ett triangulärt kvarter med potential att bilda en märkesbyggnad i gaturummet
- 
- Två förskolor á fyra avdelningar
  - Ca 700 bostäder i småhus och flerbostadshus
  - Lokaler för verksamhet i vissa bottenvåningar



*Visionsbild av delområdet Allékvarteren (Arkitema Architects).*

## Centrumkvarteren

- Stadsdelens tätaste stadsmiljö
  - Bottenvåningar med handel och lokaler
  - Inom delområdet möts stadsdelens centrala stråk; Stora Allén, Rankhusstråket och Esplanaden.
  - Tydlig bebyggelsefront mot Södra Parkstråket och E18
  - Trädgårdar och gångfartsgata längs parkstråket
  - Bevarad naturmark i anslutning till skola.
- 
- Ca 900 bostäder
  - Lokaler för verksamhet i vissa bottenvåningar
  - Två mötesplatser; Allétorget, Centrala Torget
  - En högstadieskola och möjlig offentlig verksamhet



*Visionsbild av delområdet Centrumkvarteren (Arkitema Architects).*



## Entré Rankhus

- Flerbostadshus sluter tätt kring gaturum
  - Bebyggelse öppnar upp mot naturen
  - Småhus anpassade till den sluttande terrängen
  - Bebyggelse utformas för att klara buller
  - Viktiga gång- och cykelkopplingar mellan Rankhus och centrala Kungsängen
  - Utsiktsplats mot Mälaren och Kungsängen
  - Strandpromenad längs vattenlinje
- 
- Ca 600 bostäder i småhus och flerbostadshus
  - En låg- och mellanstadieskola
  - Två förskolor i bottenvåningar på bostadsbebyggelse
  - Lokaler för verksamhet i vissa bottenvåningar



*Visionsbild av delområdet Entré Rankhus (HMXW arkitekter)*

## Esplanadkvarteren

- Bebyggelse med karaktär av småskalig stadsmässighet
  - Bebyggelse i varierad skala i ett rutnätsformat gatunät
  - Busshållplats placerad i norra parkstråkets korsning med huvudgatan
  - Gröna gaturum
- 
- Ca 500 bostäder i flerbostadshus och småhus
  - Ett äldreboende
  - Lokaler för verksamhet i vissa bottenvåningar
  - Busshållplats för framtida kollektivtrafikkoppling



*Visionsbild av delområdet Esplanadkvarteren (HMXW arkitekter)*

## Parkkvarteren

- Småhusbebyggelse i grönska
- Entréer ut mot gata och trädgårdar mot park eller naturmark
- Bebyggelse placeras för att rama in och tydliggöra parkrummet
  
- Stadsdelens största park med stora ytor för spontanaktivitet, lek och bollspel samt dagvattenhantering
- Ca 50 bostäder i småhus
- En låg- och mellanstadieskola
- Två friliggande förskolor
- Centrumändamål tillåts i bottenvåningar



*Visionsbild av delområdet Parkkvarteren (HMXW arkitekter)*

## Trädgårdskvarteren

- Småhusbebyggelse anpassad till den kuperade terrängen på höjden
- Möjliga utblickar ner mot Mälaren från parkstråk och bebyggelse
- Det norra parkstråket löper som ett grönt band genom delområdet
- Kvartersparken är delområdets hjärta
  
- Två friliggande förskolor i direkt anslutning till parken
- Ca 100 bostäder i småhus och flerbostadshus
- Centrumändamål tillåts i bottenvåningar



*Visionsbild av delområdet Trädgårdskvarteren (HMXW arkitekter)*

## Konsekvenser

Planens genomförande kommer att ge ett större utbud av kommunal service för boende i norra Kungsängen. Nya skolor och förskolor inom planområdet kommer att underlätta dagens brist på utbildningsplatser på orten. Fler bostäder av varierad typ med närhet till natur, skolor och service kan byggas. Underlag och möjligheter för ny kollektivtrafik ökar i norra delen av Kungsängen. Även tillgängligheten till strandkanten och klätterklippa förbättras.

Planförslaget bedöms överlag ge små negativa konsekvenser för rekreation och friluftsliv, kulturmiljö samt människors hälsa. Planförslaget bedöms medföra störst konsekvenser för landskapsbild, naturmiljö och resursutnyttjande samt för byggtiden och kumulativa (successivt adderande) effekter.

För landskapsbilden medför planförslaget att ett naturligt landskap ersätts med bebyggelse och infrastruktur. Förändringen blir lokalt stor, men befintliga värden är till stor del lokala, förutom vid de känsliga avsnitten (Gröna dalen och Ryssviken).

För naturmiljön innebär planalternativet att främst lägre naturvärden tas i anspråk och att områden med högre naturvärden till stor del sparas genom att i detaljplanen avsätts som Natur. Planalternativet bedöms dock medföra större påverkan på spridningssambanden i området, speciellt när de kumulativa effekterna tas med i beräkningen.

För resursutnyttjandet är den största konsekvensen att planen innebär omfattande omdaning av topografin längs E18. Konsekvenserna under byggtiden bedöms kunna bli måttliga och är övergående.

Planförslaget är utformat för att kunna hantera och rena dagvattnet vid ett 10-års regn. Risk för större konsekvenser bedöms kunna inträffa vid kraftigare nederbörd då utflödet av dagvatten från planområdet ökar vilket bedöms påverka det redan belastade VA-nätet nedströms negativt. Dagvattenutredningen identifierar befintlig gc-tunnel under E18 vid nya idrottshallen som det område inom planområdet där översvämning kommer att ske vid 100-års regn.

## Genomförande

Fastighetsägare inom planområdet är Villamarken Exploatering i Stockholm AB, Norrboda Rankhus Krysset AB, ABT Rankhus AB, Upplands-Bro kommun, Trafikverket samt ett tiotal privata fastighetsägare (småhustomter). Planavtal har tecknats mellan kommunen, Villamarken AB och ABT Rankhus AB. Exploatörerna står för plankostnader vilket regleras i planavtal mellan kommun och Exploatörer.

Planområdet kommer att byggas ut i etapper. Takt och turordning i utbyggnaden kommer att regleras i ett genomförandeavtal med kommunen. Utbyggnaden beräknas pågå under minst 15 år.

Kommunen är huvudman för samtliga allmänna anläggningar på blivande allmän platsmark inom planområdet. Ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar i hela planområdet åvilar kommunen. Trafikverket är huvudman för ombyggnad av Trafikplats Kungsängen.

Inom planområdet ska eftersträvas att ha en sammanhållen karaktär, vilket säkras genom huvudprinciper för gestaltning och stadsdelsfunktioner samt en strukturplan. Till detta skall under fortsatt planprocess frågan om offentlig konst och konstnärlig utsmyckning adderas.

Genomförande av detaljplanen kräver fastighetsbildning och fastighetsreglering. All blivande allmän platsmark (GATA, TORG, PARK, NATUR) enligt detaljplanen kommer att överföras till kommunen.

Nya fastigheter för kvarter enligt detaljplanen kommer att bildas genom avstyckning eller styckning. För att markägoförhållanden ska stämma överens med den föreslagna bebyggelse- och kvartersstrukturen kommer fastighetsreglering att ske mellan fastighetsägarna.



Illustration över planområdet fullt utbyggt. (Tomorrow Visualization)

## Detaljplan på samråd

*Detaljplan för Rankhus etapp 1 (del av Ekhammar 4:268 m.fl.) är på samråd under perioden 17/1 till 14/3 2018.*

*Synpunkter på planförslaget ska senast den 14/3 2018 skriftligen framföras till:*

Upplands-Bro kommun  
Kommunstyrelsen  
196 81 Kungsängen

*eller*

kommunstyrelsen@upplands-bro.se

*Upplands-Bro kommun har drygt 27 000 invånare och är en växande kommun, både när det gäller invånare och företagsetableringar. Kommunen ligger vid Mälaren, ungefär två mil nordväst om Stockholm och pendeltåget tar ungefär 25 minuter till Stockholms central. Här finns två tätorter, Kungsängen och Bro, och en levande landsbygd.*

*Kommunens vision, kommunen som ger plats, sträcker sig till år 2035 och beskriver hur framtidens Upplands-Bro ska vara. Visionen förenar kommunens invånare, näringsliv, föreningsliv och anställda i kommunen för att skapa ett gemensamt Upplands-Bro.*



**Upplands-Bro**

KOMMUNEN SOM GER PLATS

**telefon:** 08-581 690 00 • **organisationsnummer:** 212000-0100

**postadress:** Upplands-Bro kommun 196 81 Kungsängen • **besöksadress:** Furuhällsplan 1, Kungsängen

**webbplats:** [www.upplands-bro.se](http://www.upplands-bro.se) • **e-post:** [kommun@upplands-bro.se](mailto:kommun@upplands-bro.se)