

Detaljplan för
Svartviks Strand
(Kungsängens Kyrkby 2:164
samt del av Kungsängens Kyrkby 2:1)
Kungsängen, Upplands-Bro kommun

nr 1605

Utökat förfarande

Planbeskrivning



Översiktskarta med planområdet markerat

Innehåll

Handlingar	3
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag	3
Planprocessen	3
Handläggning	3
Preliminär tidplan	4
Planuppdrag	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	4
Behovsbedömning	4
Plandata	5
Läge och areal	5
Markägoförhållande	5
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	6
Riksintresse	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner och förordnanden	6
Strandskydd	6
Förutsättningar, planförslag och konsekvenser	7
Natur	7
Bebyggelseområden	12
Friytor	17
Upphävande av strandskydd	17
Trafik och kommunikationer	18
Störningar och risker	19

Teknisk försörjning	21
Konsekvenser av planens genomförande	22
Genomförande	24
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ägoförhållanden	24
Fastighetsbildning	25
Tekniska frågor	25
Tekniska utredningar/undersökningar	25
Hantering av utfyllnadsmassor i strandkant.	25
Ekonomiska frågor	25
Bygglov, bygganmälan.....	25
Lantmäteriförrättning	25
Administrativa frågor	25
Genomförandetid.....	25
Medverkande i projektet.....	26

Handlingar

Denna planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser i skala 1:500 (A1), daterad den 2016-11-01.

Fastighetsförteckning daterad den 2016-11-01

Övriga handlingar

Trafikbullenberäkning 2016-10-19, Akustikbyrå

PM Berg och Geoteknik, 2016-10-19, Bjerking

PM dagvatten 2016-10-31, Sweco

Riskutredning, 2016-06-22, Briab Brand & Riskingenjörerna

Brandskyddstekniskt utlåtande, 2016-10-06, Briab Brand & Riskingenjörerna

Riskbedömning och åtgärdsutredning av strandområdet Kungsängens Kyrkby 2:1, 2016-05-17, WRS

Fördjupning riskbedömning mark- och vattenmiljö Kungsängens Kyrkby 2:1, 2016-1010, WRS

Solstudier, Arkitema architects

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Syftet med planen är att, i linje med planeringsinriktning i kommunens översiktsplan (ÖP-2010), förändra en idag obebyggd och marksanerad industrifastighet till ett bostadsområde med plats för cirka 200 bostadslägenheter

Planområdet sträcker sig från Svartvikens strand (Mälaren) i öster upp till Prästhagsvägen och Enköpingsvägen i väster. Planområdet är brant och svårtillgängligt med rester av schaktmassor från marksaneringen.

Planerade byggnader skapar en urban entré till centrala Kungsängen från Enköpingsvägen i nordost. I branten ner mot Mälaren skapar hus och terrasserade bostadsgårdar kontakt med vattnet och utblickar mot naturområdet på Södra Ståksön. Inom planområdet skapas också ett allmänt tillgängligt parkstråk som ger kommuninvånarna tillgång till strandområdet vilket utvecklas med gångbryggor och vistelsezoner.

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanarbetet inleddes våren 2016 och handläggs enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Handläggning av detaljplanen sker med utökat förfarande.

Eftersom planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan bedöms det inte nödvändigt att arbeta fram en programhandling. Planprocessen börjar därför med samrådsskedet.



Det aktuella planskedet är Samråd, i vilket remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där yttranden som framförts under samrådet redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett granskningsförslag upprättas.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (KS)	november 2016
Samråd	december 2016 - januari 2017
Granskningsbeslut (KS)	mars 2017
Granskning	våren 2017
Antagande (KF)	sommaren 2017

Planuppdrag

Kommunstyrelsen fattade den 3 februari 2016 §8 följande beslut:

1. Kommunstyrelsen ger Tillväxtchefen i uppdrag att pröva frågan om ändrad detaljplan för Kungsängens Kyrkby 2:164 enligt reglerna för utökad förfarande, PBL 2010:900.
2. Uppdraget ges prioritet 1

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. Något riksintresse enligt 4 kapitlet berörs inte.

Miljö kvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

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

Utomhusluft

Ingen risk bedöms föreligga för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet, då det rör sig om öppen bebyggelse och trafikmängderna i omgivningen är måttliga. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids

Vatten

Svartviken ingår i vattenförekomsten Mälaren-Görväln som omfattas av beslutade miljö kvalitetsnormer. Normerna innebär att den ekologiska och kemiska statusen ska bevaras som ”god”. Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ inverkan på den ekologiska statusen i Mälaren-Görväln. Dagvattnet från planområdet kommer att fördröjas och renas innan det leds vidare till Mälaren.

Ekologiskt känsliga områden

I Upplands-Bro finns ett antal ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO). 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.

Vattenområdet söder om Kungsängen, mark- och vattenområden utefter stranden från Korsängen ner mot Lennarstnäs samt mark- och vattenområden utefter udden på södra Stäksön, bedöms vara ekologiskt särskilt känsliga områden. Dessa områden ligger, som närmast, på ett avstånd av cirka en kilometer från planområdet. De bedöms därför inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Behovsbedömning

Kommunen konstaterar i sin behovsbedömning att genomförandet av detaljplanen för Svartviks Strand inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Varken miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser påverkas på ett sådant sätt att en MKB behöver upprättas. Se vidare under rubriken Konsekvenser av planens genomförande.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är cirka 0,9 ha stort och ligger 500-600 meter nordost om Kungsängens pendeltågstation. Planområdet gränsar i öster till Svartvikens strand och i väster till Prästhagsvägen och Enköpingsvägen. Nivåskillnaden mellan vattnet och vägarna är cirka 15 meter. I norr och söder gränsar planområdet till villafastigheter. Väster om Prästhagsvägen finns en trädbevuxen remsa naturmark och väster om Enköpingsvägen finns ett antal villafastigheter.

Planområdet är obebyggt. Det sträcker sig över ett område som ligger mellan cirka 100-200 meter från Mäljarbanans järnvägsbro och cirka 300-450 meter från väg E18:s motorvägsbro.



Ortofoto med planområdet markerat.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:164, även kallad Gjuteritomten. Denna fastighet ägs till 1/3 av Inmec AB och till 2/3 av Svartviken 3B AB som kontrolleras av Riksbyggen ekonomisk förening via villkorat aktieägaravtal. Planområdet omfattar också en del av vattenområdet (Svartviken) i direkt anslutning till planområdet samt vägmark i anslutning till Prästhagsvägen och Enköpingsvägen. Dessa områden ägs av Upplands-Bro kommun och är del av fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:1.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

- Planområdet ingår i Riksintresse Mälaren med öar och strandområden (4 kap. MB)
- Planområdet ligger i anslutning till ett riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresse Görveln omfattar bland annat "Farledsmiljö och kommunikationsmiljö vid vattenleden från Uppsala och Sigtuna ut i Mälaren, med stor betydelse för försvar och kommunikationer på vattnet och till lands alltsedan järnåldern."
- Planområdet ligger också i anslutning till Södra Ståksön som är av riksintresse för naturvård. Södra Ståksön består bl.a. av ett barrskogsområde med urskogsartad tallskog och ädellövskogsparti (Stäketskogens naturreservat).
- Planområdet ligger cirka 100-200 meter norr om Mälarbanans järnvägsbro som är riksintresse för järnväg och cirka 300-450 meter från väg E18:s motorvägsbro som är riksintresse för väg.

Planförslaget bedöms inte påverka ovanstående riksintressen men riksintressen för Mälaren, kulturmiljövård och naturvård utgör en tillgång för planerad boendemiljö och park-/strandmiljö.

Översiktsplan

Planområdet är i kommunens översiktsplan (ÖP 2010) betecknat som befintligt bostadsområde inom tätortsavgränsningen och i stationsnära läge. I ÖP 2010 framhålls att områdena inom rimliga gångavstånd till pendeltågsstationerna i tätorterna Bro och Kungsängen är särskilt intressanta för förtätning.

Följande utdrag ur översiktsplanen stöder den i planförslaget planerade exploateringen.

Kap 2 – ÖP 2010 i huvuddrag

Planområdet ligger inom Kungsängens tätortsavgränsning.

Kommunstyrelsens direktiv för den nya översiktsplanen:

- Upplands-Bro ska vara en tillväxtkommun. Översiktsplanen ska föreslå nya områden för bostäder och verksamheter. Utbyggnaden ska ske på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt långsiktigt hållbart sätt.
- Kommunens utbyggnad ska i första hand ske i eller i anslutning till tätorterna Bro och Kungsängen. Detta för att använda och utveckla befintlig teknisk infrastruktur, kollektivtrafik och närservice.

Kap 3 Boende – Planeringsinriktning

- Bostadsplanering med tät exploatering i väl kollektivtrafikförsörjda lägen prioriteras.
- Tillgång till parkmark och närnatur ska tillgodoses.

Kap 11 Kungsängen – Planeringsinriktning

- Fortsätt att förtäta Kungsängen i stationsnära lägen och låt bebyggelsen skjuta i höjden.
- Ta vara på ortens natursköna läge vid Mälaren genom förbättrad tillgänglighet till strand och vatten och utvecklade rekreativa gång- och cykelstråk.

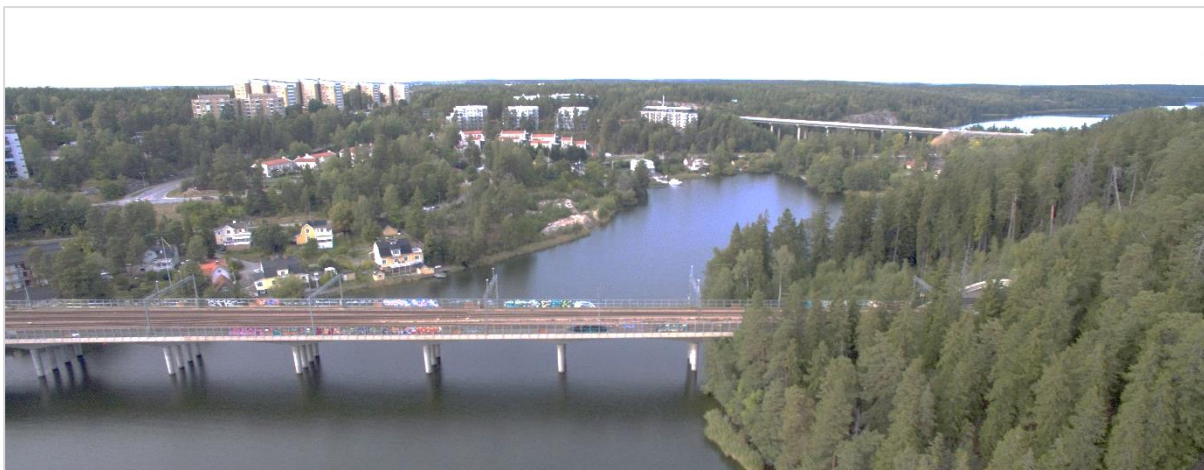
Detaljplaner och förordnanden

Byggnadsplan 6702 utarbetades år 1968 för att gälla för planområdet, men området för småhusbebyggelsen mot Svartviken undantogs innan byggnadsplanen antogs. Därför ligger en äldre byggnadsplan, *K2 för område vid Kungsängens järnvägsstation*, fastställd 1933 kvar och anger följande användning; *industri- eller handelsändamål samt för dessa anläggningars bevakning och tillsyn nödvändiga bostadsbyggnader*.

Strandskydd

Föreslagen planändring innebär att gällande byggnadsplan ersätts, vilket medför att strandskydd, enligt miljöbalken (2010:902), återinträder. Utgångspunkten för planeringen är därför att hela planområdet ligger inom det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen.

Förutsättningar, planförslag och konsekvenser



Vy från söder med järnvägsbron till förgrunden, planområdet i mitten och motorvägsbron i fonden.

Natur

Landskaps- och stadsbild

Planområdet ligger i ett kuperat och skogsklätt naturlandskap genomskuret av Mälarens vikar och sund. I strandområdet har småskalig bebyggelse delvis ersatts med större bostadshus. Storskaliga brokonstruktioner för järnväg och motorväg dominerar platsen. Under de senaste årtiondena har ny bostadsbebyggelse vuxit upp bakom skogsriddan i väster. Husen är så höga att de höjer sig över trädtopparna.

Planområdet ligger i den brantaste delen av Enköpingsvägens sträckning längs Svartviken. Enköpingsvägen ligger här 14-17 meter över nollplanet vilket innebär att planerad bostadsbebyggelse följer markens sluttning och har en till tre suterrängvåningar. Skogspartier med höga träd omger till viss del planområdet. De större trädens höjd varierar mellan 15 och 20 meter.



Vy från öster med bebyggelseförslaget illustrerat.

Arkitema Architects

Mark och vegetation

Planen avgränsas i öster av Mälarens vatten. I väster av gatumark och i norr och söder av uppvuxna villaträdgårdar.

På fastigheten har en gång i tiden bedrivits gjuteriverksamhet. Fastigheten berördes också av anläggning av den järnvägsbro som numer ingår i den nya sträckningen av Mälärbanan. Därefter har fastighetsägaren i dialog med kommunen haft planer på att utveckla fastigheten vidare och genomförde därför en sanering av markföroreningar efter den tidigare gjuteriverksamheten. Med anledning av denna marksanering består en stor del av marken inom fastigheten idag av frilagt berg och återfyllda rena massor. I den sydöstra delen finns dock naturmark med fina vassruggar och äldre tallskog som kan behållas och bidra till högre naturvärden på platsen.



Inspiration för utsiktsplats, trappa i naturmark och möbler för naturlek

Markplanering och gårdsmiljöer

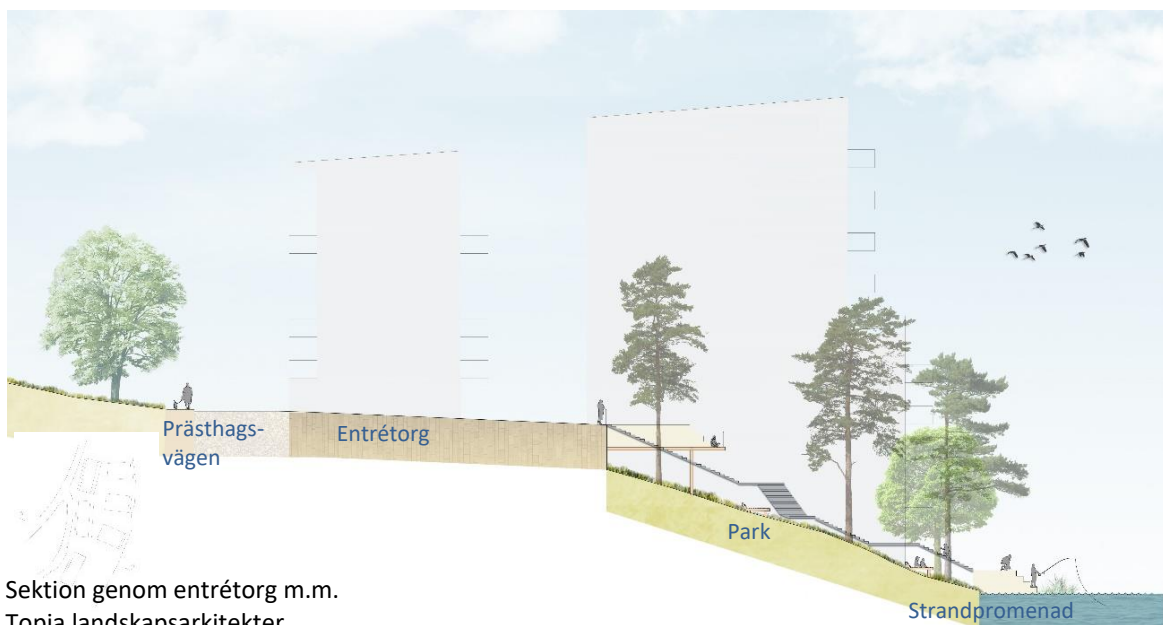
Omdaning av området ska, förutom att skapa möjligheter för ny bostadsbebyggelse, också utveckla natur- och strandmiljö för allmänheten.

Planförslaget innehåller torgytor, allmänna utsikts- och mötesplatser, parkmark med naturlek och trappförbindelse ner mot vattnet samt promenad- och vistelseytor längs stranden.

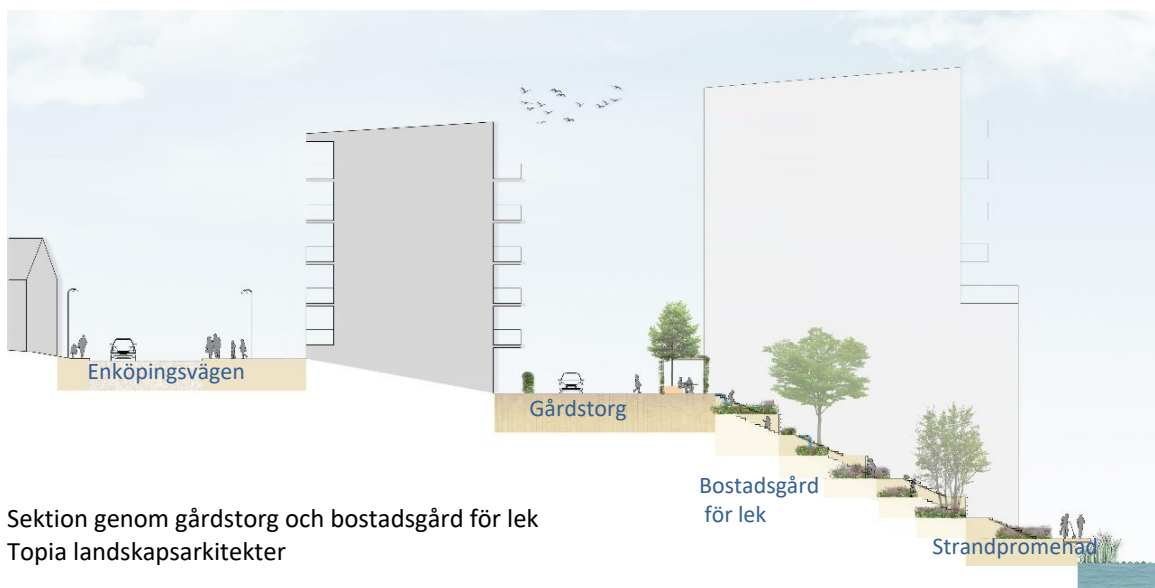
Planförslaget möjliggör också anläggning av gångbryggor/strandpromenad som ger allmänheten tillgång till stranden i hela planområdets utsträckning. Detta säkras med följande planbestämmelser.

- Entrétorg med utsiktsplats mot Prästhagsvägen planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap och användningsbestämmelse *TORG-Yta för blandtrafik i gångfart och publik verksamhet*. Under torgytan gäller användningsbestämmelse för kvartersmark *P₁-parkering i en våning under mark*.
- Park och strandpromenad planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och användningsbestämmelse *PARK – trappor och gångbryggor får anordnas*.

Trappor, utsiktsplats, gångbryggor m.m. byggs på plintar, stolpar och konsoler, så att de mer eller mindre svävar ovan befintlig naturmark eller vattenyta. Dessa objekt kan med fördel utformas med formspråk och uttryck som framhäver intilliggande naturmarkskaraktär. En väl bearbetad ljussättning är en del i denna design.



Sektion genom entrétorg m.m.
Topia landskapsarkitekter



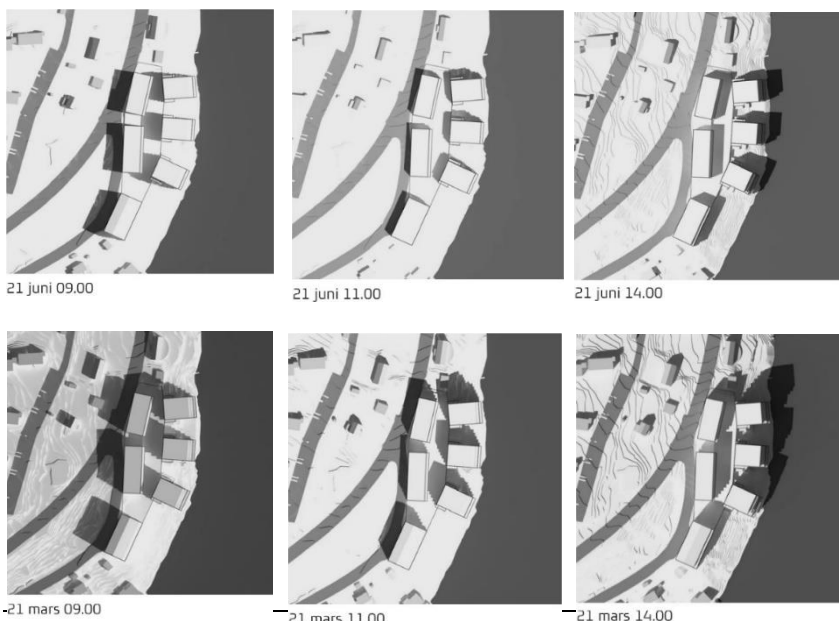
Sektion genom gårdstorg och bostadsgård för lek
Topia landskapsarkitekter

Bostädernas närmiljö utgörs av ett centralt gårdstorg, bostadsgårdar och bevarad naturmark. Gårdstorget innehåller praktiska funktioner som angöring och platser för avfallshantering. På gårdstorget finns också bostadsentréer, gemensamma och enskilda uteplatser samt planteringsytor, med mera.

Två bostadsgårdar skapas mellan punkthusen i området mellan gårdstorg och strandpromenad. Platsens topografi gör att gårdarna får stora höjdskillnader. Dessa höjdskillnader utnyttjas för att skapa spännande lekmiljöer på den ena gården och för att skapa gemensamma och enskilda uteplatser med utsikt över vattnet på den andra gården. På gårdarna skapas också så kallade regnträdgårdar som tar hand om och renar dagvattnet innan det släpps ut i Mälaren.

Orörd naturmark bevaras också inom den sydöstra delen av planområdet. Detta säkras med planbestämmelsen n_1 - *Naturmark bevaras och vårdas. Anordningar för naturlek får anordnas.* Punktprickad och korsprickad mark begränsar byggrätten inom området.

Solstudier



Solstudier visar att den planerade bebyggelsens skugg effekter på omgivningen blir relativt begränsad.

Tidig morgon under vårvinter kastar husen skugga på området väster om Enköpings- och Prästhagsvägen. Idag är det befintlig vegetation som skuggar området väster om dessa vägar.

Geologi/Geotekniska förhållanden

Ett PM-Berg och Geoteknik, daterat 2016-10-19, har utarbetats av Bjerking AB
Geotekniska förhållanden kan sammanfattas som följer:

Området kännetecknas av en relativt kraftigt sluttande markyta ner mot Svartviken. Höjdskillnaden uppgår till, som mest, cirka 15 meter. Flera partier, varav ett par större, utgörs av berg i dagen. Inom övriga ytor består jordlagerföljden, i allmänhet, överst av ett mindre lager fyllning överlagrat på friktionsjord som vilar på berg. Bergets överyta har i utförda jordbergsonderingar påträffats på 1 till 5 meters djup under befintlig markyta. Djupet till berg är generellt störst i den norra och södra delen av fastigheten. Förekommande berg har bedömts vara av god kvalitet, några sprickzoner eller andra svaghetspartier har inte noterats.

Det finns inget grundvatten att tala om inom fastigheten med anledning av den sluttande bergöverytan. Det vatten som når fastigheten, antingen genom tillrinning eller via nederbörd sjunker normalt ner i fyllning, mulljord och sand och följer därefter bergets överyta ner mot Svartviken.

Grundläggning inom området kommer till övervägande del att ske på berg. I den nordöstra delen kan även en borrad grundläggning erfordras med hänsyn till djupet till berg.

Mark- och vattenmiljö

Inom planområdet har det tidigare funnits ett gjuteri, Ryds gjuteri, som startade år 1903. Samtliga tillverkade produkter bestod av gjutjärn. Gjuteriet och lades ned på 1960-talet. Inmec AB förvärvade fastigheten omkring 1989.

År 2006 utförde Inmec AB en marksanering efter gjuteriverksamheten varvid all mark som berörts av gjuteriverksamheten bortforslats. Enligt Inmec:s slutrapport till kommunen har cirka 10 500 kubikmeter gjutsand, 9 ton ris, 10 ton stubb omhändertagits vid RagnSells avfallsanläggning, Högbyporp. Med denna slutrapport avslutade kommunen ärendet.

Riskbedömning och åtgärdsutredning av strandområdet Kungsängens Kyrkby 2:1 (WRS 2016-05-17) har tagits fram för vattenområdet på uppdrag av kommunen. Denna utredning visar, bland annat, att cirka 60 meter av det strandnära vattenområdet har fyllnadsmassor från gjuteriverksamheten. Dessa massor bedöms inte innebära någon betydande risk för urlakning och spridning av föroreningar till ytvattnet. Utredningen visar också att halter av metaller och organiska miljögifter i det fyllnadsmaterial som ligger i strandkanten hamnar under gränsvärdet för KM (känslig markanvändning³ vilket är gränsen för bostäder).

Riskbedömningen har kompletterats med, Fördjupad riskbedömning (WRS 2016-10-10).

Utredningen redovisar följande slutsatser:

- Föreslagen utformning av planområdet bedöms inte innebära risk för att människor exponeras för föroreningar från de utfyllnadsmassor som ligger i strandkanten eller bottensedimentet.
- Risken för ytterligare utlakning av föroreningar genom utledning av dagvatten i utfyllnadsmassorna bedöms som obefintlig.
- Risken för utläckage av föroreningar från bottensedimenten, orsakade av vibrationer till följd av sprängningar på land i samband med att tomten bebyggs, bedöms som små. En större risk skulle vara om platsen regelbundet angörs av större fartyg, i storleksklassen skärgårdsfärja.

I ytan av de fyllnadsmassor som ligger i strandkanten finns rester kvar av slagg, tegel, armeringsjärn m.m. Innan området tas i bruk för allmänheten behöver dessa utfyllnadsmassor täckas över alternativt rensas, så att inte någon riskerar att skada sig på uppstickande föremål. Exploatörens avsikt är att bygga träbryggor längs med strandkanten som täcker det utfyllda strandområdet. Detta medför att en extra barriär byggs mellan utfyllnadsmassorna och människor som vistas i området.



Vinter i Svartviken. Planområdet syns till höger i bilden.

Foto: Jan G. Westin.

Rekreation och friluftsliv

Mälardalsleden (cykelled), Upplands-Bro leden (vandringsled) och Vikingaslingan (skridskoled) passerar i anslutning till planområdet. Även befintliga gång- och cykelvägar passerar i anslutning till planområdet.

Planområdet ligger också med närhet till Stäksön. Stäksön som helhet innehåller många möjligheter för fritidsverksamhet och naturliv. Stäketskogens naturreservat ligger ner mot Stäksöns västra strand, mitt emot planområdet. Området bevaras för sin urskogsliknande miljö med upp till 500-åriga tallar.

Ett genomförande av detaljplanen medför att stranden inom planområdet blir allmänt tillgängligt. I planförslaget finns ett utsiktstorg och ett parkområde som leder ner till en strandpromenad med gångbryggor och vistelsezoner. På lång sikt öppnas en möjlighet att förlänga strandpromenaden om intilliggande fastigheter utvecklas.

Fornlämningar

Riksantikvarieämbetets försök visar tre runor inom planområdet. Runorna markerar Gjuteri. Övrig kulturhistorisk lämning, Kungsängen 137:1. Lämningen beskrivs som följer: ”Gjuteriplats bestående av tre husgrunder. ... Av grunderna återstår nu betongsyllar, tegel och betongbitar samt mörk jord. Järnskrot och virke. Gjuteriet uppfördes år 1903 och lades ner omkring 1960.”

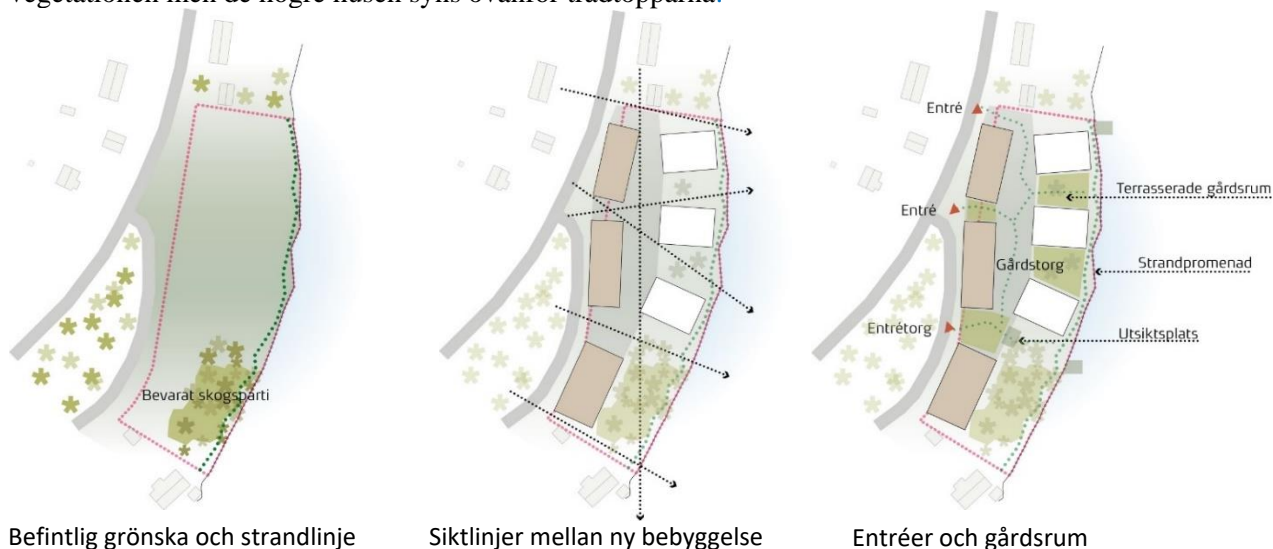
Lämningarna i form av kvarblivet skrot och byggfundament, togs bort 1994. Resterande lämningar i mark, mörk jord, borttogs i samband med marksanering efter gjuteriverksamheten år 2006.

Bebyggelseområden



Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Planområdet omges av villafastigheter med enbostadshus från olika årtionden av 1900-talet. Bakom villafastigheterna, väster om Enköpingsvägen, finns bostadsområden från år 2004 med 3-8 våningar höga hus. Bostadshusen döljs delvis av vegetationen men de högre husen syns ovanför trädtopparna.



Övergripande disposition

Planförslaget möjliggör genomblickar från vägarna och utblickar från planerade bostäder mot Stäksön, Mälaren och fri himmel. Den branta terrängen och befintlig växtlighet gör så att vattenutsikten till stora delar är skyddad för befintlig bebyggelse väster om Enköpingsvägen.

I väster följer bebyggelsen vägarna och skapar gaturum. I den södra delen av planområdet bevaras ett område med orörd naturmark och uppvuxna träd i kontakt med vattnet och strandpromenaden. Längre upp mot norr öppnar sig bostadsgårdar mellan husen mot strandpromenaden.

Planerade byggnader har en höjd som förhåller sig till det kuperade landskapet och de högväxta skogspartier som, till viss del, omger bebyggelsen i närområdet.



Vy från Enköpingsvägen i nordost
Entré till centrala Kungsängen (ARKITEMA ARCHITECTS)



Vy från Enköpingsvägen i sydost
(ARKITEMA ARCHITECTS)



Ny bebyggelse, bostäder

Planområdet delas upp i två kvarter med olika byggherrar.

En underjordisk garagevåning planeras längs Enköpingsvägen och Prästhagsvägen under den västra delen av de båda kvarteren. Garaget har sin in-/utfart vid Prästhagsvägen.

Det norra kvarteret innehåller fem bostadshus som bildar en sammanhållen enhet.

Två fem våningar höga lamellhus planeras mot Enköpingsvägen/Prästhagsvägen.

Lägenheterna i lamellhusen har entrébalkonger mot vägarna i väster och balkonger/uteplatser mot utsikten i öster. Byggnaderna har en suterrängvåning mot ett gårdstorg i öster och under denna en garagevåning som också sträcker sig ut under gårdstorget.

Tre punkthus planeras i den branta slänten ner mot strandområdet. Punkthusens fem översta våningarna dras tillbaka fyra meter så att huset upplevs som fem våningar högt från strandpromenaden. Totalt är huset tio våningar högt inklusive tre suterrängvåningar.

Gårdstorget planeras som gångfartsområde för angoring till entréer och innehåller också både enskilda och gemensamma uteplatser. Mellan punkthusen finns gårdar för lek och utevistelse.

Det södra kvarteret har ett lamellhus med entrébalkong mot Prästhagsvägen. Huset står på två djupare suterrängvåningar som planeras för lokaler och garage. Naturmarken mellan byggnaden och vattnet lämnas, i huvudsak, obebyggd. Befintliga träd bevaras och området planeras för naturlek och rekreation för boende och verksamma på fastigheten.

Mellan de två kvarteren skapas ett entrétorg mot Prästhagsvägen. Entrétorget har infart till gårdstorget och garaget under detta. Inom torget planeras en utsiktsplats och ansluter till en allmän park som leder ner till en allmän strandpromenad.

Lamellhusen ska planeras med centralt placerade trapphus. Det gör att det blir kortare avstånd mellan bostadsentréer och trapphus.



Illustrationsplan

Topia landskapsarkitekter

Detaljplan för SVARTVIKS STRAND
 (Kungsängens Kyrkby 2:164 samt del av Kungsängens Kyrkby 2:1)
 Detaljplan nr 1605

Planbeskrivning

Den nya bebyggelsen regleras med följande bestämmelser i plankartan:

- Användning av det norra kvarteret är B-Bostäder.
- Användning av det södra kvarteret är BC-Bostäder och Butiker, kafé och kontor.
- Byggvolymer för lamellhusen regleras med egenskapsbestämmelse e_1 om största ljus bruttoarea.
- Byggvolymer för de tre punkthusen regleras med egenskapsbestämmelse e_2 om största byggnadsarea per bostadshus och största sammanlagd byggnadsarea.
- Bestämmelsen p reglerar punkthusens placering och inbördes avstånd.
- Byggnadernas höjd regleras med bestämmelse om högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan.
- Bestämmelsen b_1 reglerar gårdstorgets underbyggnad.
- Bestämmelsen b_3 reglerar att trapphus placeras centralt i förhållande till entrébalkong.
- Korsprickad mark innehåller restriktioner för komplementbyggnaders storlek.

Gestaltning och material



FASADER MOT VÄSTER

Lamellhusen har entrébalkonger mot vägarna. Entrébalkongerna och bakomliggande fasader har material med varma färgtoner, exempelvis tegel, metall med varm färgton eller trä. Avsikten är att skapa en välkomnande känsla för bostäderna såväl som för området i sin helhet.



FASADER MOT ÖSTER

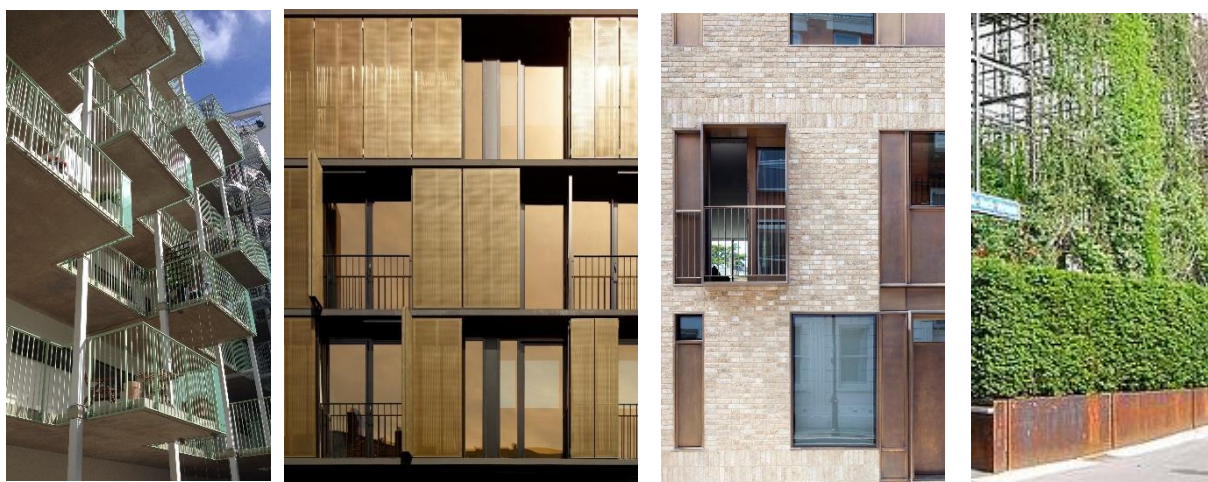
Punkthusen i det norra kvarteret byggs i ljusa material. Avsikten är att föra in ljus mellan husen. Husen vilar på en bas i något tyngre material (sockelvåningar och garage) som ansluter till marken och berggrunden. Ovanför denna bas ges fasaderna ett lättare uttryck.

Husen i det norra kvarteret har pulpettak med beläggning av sedum alternativt plåt.

Lamellhuset i det södra kvarteret utformas enligt samma principer som det norra kvarteret.



Vy från Prästhagsvägen i sydväst (ARKITEMA ARCHITECTS)



Inspiration för fasadutformning (ARKITEMA ARCHITECTS)

Tillgänglighet

En allmänt tillgänglig utsiktsplats planeras vid entrétorget mot Prästhagsvägen. Från utsiktsplatsen leder en trappa genom ett parkområde ner till stranden. Längs stranden planeras en strandpromenad med vistelsezoner.

Marken inom planområdet utformas med god tillgänglighet för personer med funktionshinder. På grund av den branta terrängen kan dock gångvägen mellan utsiktsplatsen och strandpromenaden inte vara fullt tillgänglig för rörelsehindrade. Alla byggnader nås med full tillgänglighet från gårdstorget. Lamellhusen har också entréer mot Enköpingsvägen och Prästhagsvägen. Genom punkthusen kan man med hiss nå bostadsgårdarnas olika nivåer och strandpromenaden.

Offentlig service och kommersiell service

Kungsängens centrum ligger cirka 700-800 meter från planområdet. Här finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

Bergaskolan är en F-5 skola som ligger cirka 400 meter från planområdet. Närmaste förskola Bergshöjdens förskola ligger cirka 800 meter från planområdet.

Friytor

Park

Planområdet innehåller idag inga parkområden. Planförslaget innehåller en allmän park som leder ner till en allmän strandpromenad som löper längs hela planområdets gräns mot vattnet.



Strandlinjen mot järnvägsbron



Från utsiktsplats mot Ståksön

Vattenområden

Planförslaget anger bestämmelsen W_1 för vattenområdet. Den föreskriver följande;

Öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten bibehålls. Området får inte utfyllas. Allmänna bryggor för promenader och vistelse får anordnas. Avsikten är att göra det möjligt för allmänheten att vistas inom strandområdet.

Upphävande av strandskydd

Förutsättningen för ett genomförande av planförslaget är att en dispens från strandskyddet kan beviljas. För detta krävs att det finns särskilda skäl. Endast något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c § får användas.

Det skäl som här kan åberopas är det femte av de sex skälen; Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Ett genomförande av planförslaget ger ett inte oväsentligt bidrag till kommunens behov av tätortsutveckling och utvecklar också allmänhetens tillgänglighet till Mälarens strand.

- Cirka 200 nya bostäder skapas i ett centralt läge vilket stärker underlaget för utveckling av servicefunktioner och kulturverksamhet i tätorten. Bostäderna bidrar också till att täcka en del av regionens stora behov av bostäder med tillgång till god kollektivtrafik.
- I ett tidigare mycket otillgängligt område skapas allmänt tillgängliga platser för utsiktstorg, park och strandpromenad med gångbryggor och vistelseytor. På längre sikt skapas förutsättningar att ytterligare förbättra tillgängligheten till stranden i den mån intilliggande kvartersmark vidareutvecklas.
- I det södra kvarteret bevaras en stor del av befintlig naturmark med uppvuxna träd. I det norra kvarteret har marken sanerats från miljögifter. Marksaneringen innebar att markens topplager togs bort och med det också all växtlighet. I denna del leder planförslaget till att den branta och avskalade marken omvandlas till gröna gårdsytor för lek och rekreation.

Planområdet är unikt på så sätt att det uppfyller alla de kriterier som kommunens Översiktsplan anger för att ett område ska vara lämpligt för utbyggnad. Det ligger inom Kungsängens tätortsavgränsning och i ett väl kollektivtrafikförsörjt läge. Det har tillgång till närnatur och det har förutsättningar att ta vara på och utveckla ortens natursköna läge vid Mälaren.

Planområdet är också unikt på det viset att innehåller en möjlighet att omvandla privatägd mark med kontakt med stranden till offentligt ägd mark som säkrar allmänhetens tillgång till strandområdet.

Värdefull växtlighet, inom den yta där djurlivet idag har goda förutsättningar, bevaras och skyddas i planförslaget. Nyanlagda bostadsgårdar tillför nya grönytor till området. Det gör att ett genomförande av planförslaget inte bedöms förändra livsvillkoren för djur- och växtarter.

Trafik och kommunikationer

Planområdet ligger i god kontakt med både lokalt och regionalt vägnät. Området ligger också nära kommunens centrum för kollektivtrafik.



Trafik och parkering



Gång- och cykeltrafik

Gatunät, varumottagning, utfarter

Området ligger i anslutning till den lokala gatan Prästhagsvägen som i sin tur ansluter till huvudgatan Enköpingsvägen.

De nya bostäderna, med planerat garage, kommer att alstra biltrafik. Bedömningen är dock att trafikflödet kommer att vara begränsat. Detta beror på områdets närhet till pendeltåg och att området har en förhållandevis stor andel smålägenheter. Området ska inte heller innehålla besöksintensiva verksamheter.

Enköpingsvägen har, i snittet sydöst om Kungsvägen, idag ett trafikflöde på cirka 2 600 fordon per årsmedeldygn (Trafikverket år 2015). Uppgifter om Prästhagsvägens trafikflöde saknas men det kan uppskattas uppgå till mindre än 500 fordon per årsmedeldygn.

De 200 nya bostäderna kan komma att alstra cirka 350 bilrörelser under ett vardagsdygn. (175 fordon ut från och 175 fordon in till området). Till detta flöde kommer också annan trafik, så som sop-, post- och paketbilar. Sådan trafik bedöms ge upphov till mellan fem och tio fordon per dag.

Området har sin huvudsakliga in-/utfart mot Prästhagsvägen samt sekundär utfart mot Enköpingsvägen. Dessa in-/utfarter är sammankopplade med en kvartersgata (gårdstorget) för angöring till bostadshusen.

Bostadsbyggnader placeras längs Prästhagsvägen och Enköpingsvägen. Detta bidrar till att utveckla Enköpingsvägen till en mer urban gata. I anslutning till detaljplanens genomförande planeras Prästhagsvägen att förbättras för gångtrafik och besöks-/infartsparkering.

Parkering

Parkering för cirka 100 bilar anordnas i ett underjordiskt garage med in-/utfart från entrétorget vid Prästhagsvägen. Garaget ska inrymma all boendeparkering för planområdet och antalet platser motsvarar 0,5 p-platser per lägenhet. Besöksparkering tillkommer och planeras på gatumark, i första hand utmed Prästhagsvägen. Enligt avtal med kommunen skapas 14 p-platser som samnyttjas för besöksparkering för området och infartsparkering till Kungsängens station.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade och annan korttidsangöring kan skapas inom gårdstorget. Parkering för rörelsehindrade planeras, efter behov, i garaget och på gårdstorget. Dessa platser placeras inom 25 m gångavstånd från entré.

Parkeringsbehovet för de planerade bostäderna kan påverkas genom innovativa parkeringslösningar. Det kan innebära tillgång till, bland annat, bil- och lastcykelpooler. Platser för bilpoolsbilar kan anordnas både i garaget och på gårdstorget.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Utmed den norra delen av Prästhagsvägen sker cykeltrafik idag som blandtrafik. Cirka 150 meter söderut börjar en gång- och cykelväg som leder fram till Kungsängens station. Därifrån utgår kommunens hela vägnät för gång- och cykeltrafik. Kommunen har också planer att komplettera och uppgradera befintlig gång- och cykelväg utmed Enköpingsvägen till en regional gång- och cykelväg.

Cykelinfart till planområdet sker vid områdets tre in-/utfarter mot Prästhagsvägen och Enköpingsvägen. Torget är allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, planerat blandtrafik i gångfart. Gårdstorget är kvartersmark, planerat för blandtrafik i gångfart. På gårdstorget anordnas viss cykelparkering. Cykelparkering anordnas enligt SIS standard (en cykel per person) och fördelas på respektive bostadshus.

Planerad utbyggnad av bostadskvarteret anpassas efter de planer som finns på breddning av gatumarken för det regionala gång- och cykelstråket utmed Enköpingsvägen.

Planbestämmelse x säkerställer allmänhetens tillgänglighet för gång- och cykeltrafik inom kvartersmark för avfallsanordning (b₁).

Kollektivtrafik

Planområdet ligger 500-600 meter från Kungsängens station. Här finns pendeltåg mot Stockholm C/ Nynäshamn och Bro/Bålsta. I högtrafik går pendeltågen i kvartstrafik. Från stationen utgår också fyra olika busslinjer mot Håtuna, Brunna och Livgardet samt Råby.

Störningar och risker

Mäljarbanan (järnväg) ligger som närmast 85 meter söder om aktuellt planområde.

Väg E18 (motorväg) går cirka 300 meter nordost om planområdet. Väster om planområdet går Enköpingsvägen. Planområdet påverkas av buller från dessa tre kommunikationsleder. Mäljarbanan och väg E18 är transportleder för farligt gods och kan därför utsätta omgivningen för risker.

Ljudmiljö

Trafikbullerberäkning har utförts av Akustikbyrån. Den redovisas i PM 154202-2, daterad 2016-10-19. Slutsatserna sammanfattas nedan.

Planområdet är bullerutsatt från väg- och spårtrafik. En beräkningsmodell har upprättats enligt prognos för 2030 års spårtrafik samt för vägtrafik. I denna modell ingår inte påverkan av eventuell exploatering av norra Ståksön.

Huvudorsaker till bullersituationen är maximala ljudnivåer från spårtrafik över Svartviken samt ekvivalent vägtrafikbuller från Enköpingsvägen.

Beräkningarna visar att både ekvivalenta och maximala ljudnivåer, vid vissa fasader på planerade bostadshus, beräknas överskrida rådande riktvärden enligt SFS 2015:216. Detta påverkar hur planlösningar kan utformas och i vilka lägen gemensamma uteplatser kan förläggas.

För befintliga bostadshus längs Enköpingsvägen och Svartviksbacken kommer planerade bostadshus att utgöra en bullerskärm. En sänkning på mellan 1-4 dB beräknas för befintliga fasader där siktlinjen till tågpassagen helt eller delvis skymms av planerade bostäder.

Beräkningen visar också att reflektioner i tillkommande huskroppar gör att bostadshuset på fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:70 nås av något högre vägtrafikbuller (<0,5 dB). Denna ökning bedöms vara försumbar.

Riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt SFS 2015:216

- Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- För en bostad under 35 m² gäller istället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå.
- I de fall ekvivalent ljudnivå överskrids, ska hälften av bostadsrummen (definierat rum för sömn och daglig samvaro, men ej kök) orienteras med möjlighet att vädras mot fasadsida som understiger 55 dBA.
- På egen eller till bostaden närliggande uteplats bör ekvivalent ljudnivå ej överskrida 50 dBA respektive maximalt nå 70 dBA.
- Slutligen gäller att om 70 dBA maximal ljudnivå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB, 5 gånger per timme mellan kl. 06-22.

Plankartan har en ruta med upplysningar som innehåller följande text:

bebyggelsen ska utformas enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, (SFS 2015:216).

Risk

En riskutredning daterad 2016-06-22, har gjorts av Briab Brand & Riskingenjörerna AB. Syftet med riskutredning har varit att redogöra för riskbilden som är förknippad med aktuellt planområde och att bedöma om planerad markanvändning inom området är acceptabel ur risksynpunkt.

Utredningen visar att planområdet ligger på det avstånd från Mäljarbanan (transportled för farligt gods) inom vilket Länsstyrelsen anser att riskerna ska beaktas. Aktuellt avstånd uppfyller dock med god marginal de av Länsstyrelsen rekommenderade skyddsavstånden. Dessutom är det ur risksynpunkt fördelaktigt att Mäljarbanan är försedd med urspårningsräler i det avsnitt som ligger närmast planområdet.

Övriga riskkällor som har identifierats har kunnat avskrivas då de inte bedöms bidra till planområdets risknivå. Sammantaget bedöms planområdets risknivå vara acceptabelt låg och den planerade bebyggelsen vara möjlig utan vidtagande av skyddsåtgärder.

Räddningstjänstens insatstid och brandskydd

Insatstiden för räddningstjänsten bedöms överstiga 10 minuter och närmsta brandstation (Upplands-Bro) har inte heltidsbemanning, eller fordon som kan möjliggöra assisterad utrymning med hjälp av höjdfordon.

Genomförd riskutredning drar följande slutsats: Sammantaget bedöms planområdets risknivå vara acceptabelt låg och den planerade bebyggelsen vara möjlig utan vidtagande av skyddsåtgärder.

Med hänsyn till den förlängda insatstiden för räddningstjänsten, samt avsaknaden av höjdfordon, kommer utrymningsstrategin bygga på antingen tillgång till trapphus Tr2 (vilket accepteras utgöra den enda utrymningsvägen från aktuell verksamhetsklass och aktuella byggnadsutformningar), eller tillgång till minst två av varandra oberoende trapphus, åtkomliga via loftgång. Källarplan som står i förbindelse med Tr2-trapphus ska vara tillgängligt för räddningsinsats, utan att insats ska behöva ske via Tr2-trapphuset.

Utvändigt brandpostnät ska finnas i Enköpingsvägen. Att erforderliga avstånd tillgodoses ska kontrolleras.

Radon

PM Berg och Geoteknik, 2016-10-19, Bjerking redovisar att marken klassificeras som normalradonmark vilket medför att planerad byggnation ska utföras skyddad. Erforderliga radonmätningar måste göras inför byggnation.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Ett PM-dagvatten daterat 2016-10-31 har sammanställts av Sweco. Detta PM sammanfattar planområdets förutsättningar och möjligheter.

Planområdet ligger inom primär skyddszon i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Detta område omfattas av skyddsföreskrifter. Planområdet ligger också i omedelbar kontakt till Mälaren vilket minskar behovet av flödesutjämning. Däremot är det viktigt att fördröja dagvattnet för att rena det innan det släpps ut i Mälaren. Rening kan ske i växtbäddar utformade som så kallade regnträdgårdar, där en reningseffekt på mellan 50 och 90 % kan uppnås.

Ett genomförande av planförslaget bedöms ha liten effekt på recipientens status då planområdet utgör en liten del av recipientens totala avrinningsområde.

Dagvattnet inom planområdet ska tas om hand med LOD-system (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) och höjdsättning sker så att en säker ytlig avledning är möjlig vid kraftiga regn.

Då LOD-åtgärder sätts in för rening av dagvatten från Prästhagsvägen kan en förbättring med avseende på vägområdet ske, jämfört med dagsläget, och en större del av vägföroreningarna kan renas.

Planförslagets genomförande medför, med föreslagna LOD-åtgärder, en minskad belastning av de undersökta ämnen som orsakar att Mälaren Görväln ej uppnår god kemisk status.

Implementering av åtgärder för dagvattenrening säkerställs genom följande planbestämmelse:
*B₄. Fördröjningsanläggningar för rening av dagvatten ska anläggas med en volym på cirka 40 m³.
 Takvatten ska infiltreras på tomten.*

För att säkerställa att åtgärderna utförs kan dessa även ingå i exploateringsavtalet.
 Ett förslag till dagvattenhantering utarbetas i den fortsatta planprocessen.

Vatten och avlopp

De nya fastigheterna kopplas till kommunens system för vatten och avlopp. Anslutningspunkt kan upprättas vid Enköpingsvägen.

Värme

De planerade bostäderna värms med bergvärme, alternativt fjärrvärme om EON:s planerade värmesystem hinner byggas ut.

El, tele, bredband

El, tele- och bredbandsanslutningar finns i anslutning till planområdet. Dialog med nätägare om anslutningsförutsättningar sker under fortsatt planprocess.

Avfall och distribution



Underjordsbehållare, för minst två fraktioner, planeras för avfallshantering inom planområdet. Inkast placeras tillgängligt på gårdstorget intill punkthusen samt mot Prästhagsvägen i planområdets sydvästra del.

Anläggning för källsortering finns vid Kungsvägen drygt 600 meter från planområdet och i Kungsängens centrum cirka 850 meter från planområdet.

Planbestämmelsen b₂ gäller för ett litet punktprickat område i planens sydvästra hörn. Den medger att inkast för avfall med underjordsbehållare får anordnas. Bestämmelsen x anger att detta område ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.

Konsekvenser av planens genomförande

Barnkonsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen ger barn tillgång till strandområde och lekvärdig natur. Ett i dag svårtillgängligt område blir tryggare för barn och erbjuder många möjligheter för lek och utvistelse.

Miljökonsekvenser

Ett genomförande av planen medför inte negativa konsekvenser för kulturmiljöer i närområdet.

Inte heller påverkas naturvärden i närområdet negativt av planens genomförande. Naturvärden inom planområdet tas tillvara i planförslaget och utrymme för naturmark och parkmark i kontakt med stranden säkras i planförslaget.

Rödlistade eller värdefulla arter finns inte utpekade inom området. Förekomst av fridlysta arter behöver dock kontrolleras i den fortsatta planprocessen.

Sociala konsekvenser,

Den tillgänglighet till strandområde, bevarad naturmark och nyskapad parkmark, som ett genomförande av detaljplanen innebär, är positivt för boende i närområdet och i viss utsträckning också för kommunen som helhet.

Materiella värden

Ett PM-dagvatten daterat 2016-10-31 har sammanställts av Sweco och ett förslag till dagvattenhantering tas fram under planprocessen. I detta förslag ska även hantering vägdagvatten från område uppströms ingå. Särskilda skyddsåtgärder måste vidtas i samband med byggnadsarbeten (sprängning, oljespill mm).

Risker för människors hälsa eller för miljön

Risk i samband med tågolycka m.m. - Den riskutredning som tagits fram som underlag för planförslaget visar att avståndet till Mäljarbanans järnvägsbro med god marginal uppfyller de av Länsstyrelsen rekommenderade skyddsavstånden. Dessutom är det ur risksynpunkt fördelaktigt att Mäljarbanan är försedd med urspårningsräler i det avsnitt som ligger närmast planområdet.

Övriga riskkällor, som har identifierats, har kunnat avskrivas då de inte bedöms bidra till planområdets risknivå. Sammantaget bedöms planområdets risknivå vara acceptabelt låg och den planerade bebyggelsen vara möjlig utan vidtagande av skyddsåtgärder.

Ljudmiljö - I ett PM redovisas utförda trafikbullerberäkningar av buller från väg och spårtrafik och hur detta påverkar de planerade bostadshusen. Beräkningarna visar att både ekvivalenta och maximala ljudnivåer, vid vissa fasader på planerade bostadshus, beräknas överskrida rådande riktvärden enligt SFS 2015:216. Detta påverkar hur planlösningar kan utformas och i vilka lägen gemensamma uteplatser kan förläggas.

Föroreningar - Fyllnadsmassor från gjuteriverksamheten i vattenområdet finns längs cirka 60 meter av strandlinjen. Dessa massor bedöms inte innebära någon betydande risk för urlakning och spridning av föroreningar till ytvattnet. Den visar också att halter av metaller och organiska miljögifter i fyllnadsmaterial som ligger i strandkanten alla underskrider gränsvärdet för KM (känslig markanvändning³) vilket är gränsen för bostäder.

I ytan av de fyllnadsmassor som ligger i strandkanten finns rester kvar av slagg, tegel, armeringsjärn m.m. Innan området tas i bruk för allmänheten behöver dessa utfyllnadsmassor täckas över alternativt rensas, så att inte någon riskerar att skada sig på uppstickande föremål. Exploatörens avsikt är att bygga träbryggor längs med strandkanten som täcker det utfyllda strandområdet, vilket medför att en extra barriär byggs mellan utfyllnadsmassorna och människor som vistas i området.

Tillgänglighet - Planförslaget har granskats av certifierad sakkunnig kontrollant av tillgänglighet. Granskningen avslutas med följande utlåtande: Terrängen präglas av brant sluttning mot Mälaren. Förslaget har på ett ambitiöst och rimligt sätt tagit hänsyn till detta. Vissa avsteg från en fullständig tillgänglighet måste göras med hänsyn till terrängen och är i linje med bygglagstiftningen.

Radon - Risk för höga radonhalter kan finnas när man bygger på berg. Marken klassificeras som normalradonmark vilket medför att planerad byggnation ska utföras skyddad. Erforderliga radonmätningar måste göras inför byggnation.

Trafik

De nya bostäderna med planerat garage kommer att alstra biltrafik. Bedömningen är dock att trafikalstringen kommer att vara relativt begränsad. Enköpingsvägen har i snittet sydöst om Kungsvägen idag ett trafikflöde på cirka 2 600 fordon per årsmedeldygn (Trafikverket år 2015). Prästhagsvägen är en lokalgata. Uppgifter om Prästhagsvägens trafikflöde saknas men det kan uppskattas uppgå till mindre än 500 fordon per årsmedeldygn. Detta ska jämföras med att de nya bostäderna inom området kan komma att alstra cirka 350 bilrörelser under ett vardagsdygn. Till detta flöde kommer också annan trafik, så som sopbil, post- och paketbilar m.m. Sådan trafik bedöms ge upphov till mellan fem och tio fordon per dag.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän mark för GATA och PARK.

Allmän mark betecknat TORG planläggs med enskilt huvudmannaskap. Huvudmän för denna mark är fastighetsägare inom planområdet.

Särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap är, i det här fallet, att torgytan ska vara tillgänglig för allmänhetens gång- och cykeltrafik såväl som för bostädernas angöringstrafik. Ytan ska också vara underbyggd för parkeringsändamål. Underliggande parkeringen försörjer planerade bostäder med parkeringsplatser och planläggs därför som kvartersmark. Torget ska också kunna ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar för de fastigheter/bostadsrättsföreningar som ska bildas inom planområdet.

Exploatörerna ansvarar för anslutning till gatumark utanför planområdet och iordningställande av gatumark inom planområdet.

Exploatörerna ansvarar för utförande av direkt projektrelaterade anläggningar på allmän platsmark inom planområdet. Det gäller, bland annat, utsiktsplats, trappa samt strandpromenad inklusive vistelseytor.

Ansaret för anläggningar på allmän platsmark inom planområdet övergår till kommunen i samband med att byggnadsarbetet avslutas.

Kommunen ansvarar för anläggning av besöks-/infartsparkeringar längs med Prästhagsvägen.

Avtal

Genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatörerna.

Avtalet ska, bland annat, innehålla frågor som berör fastighetsreglering i samband med att kommunal mark övergår till kvartersmark och kvartersmark övergår till allmän mark.

Avtalet ska också reglera exploateringsersättning från exploatörerna till kommunen för anläggande av ett antal kombinerade besöks- och infartsparkeringar på gatumark längs med Prästhagsvägen. samt hantera Exploatörernas kostnadsansvar för projektering och utförande av direkt projektrelaterade anläggningar på blivande allmän platsmark inom planområdet.

Avtalet ska också reglera övriga ansvars- och samordningsfrågor under genomförandetiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:164, även kallad Gjuteritomten. Denna fastighet ägs till 1/3 av Inmec AB och till 2/3 av Svartviken 3B AB, som kontrolleras av Riksbyggen ekonomisk förening via villkorat aktieägaravtal. Planområdet omfattar också en del av vattenområdet (Svartviken) i direkt anslutning till planområdet samt vägmark i anslutning till Prästhagsvägen och Enköpingsvägen. Dessa områden ägs av Upplands-Bro kommun och är del av fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:1.

Fastighetsbildning

Befintlig fastighet ombildas och indelas i flera fastigheter.

Fastighetsreglering mellan fastigheten Kungsängens kyrkby 2:164 och Kungsängens kyrkby 2:1 ska genomföras (markbyte kommun och privat fastighetsägare).

Gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för in-/utfart till underbyggd garageanläggning samt för att hantera fastighetsrättsliga frågor rörande Torg och Gårdstorg.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar/undersökningar

Trafikbullenberäkning 2016-10-19, Akustikbyrå

PM Berg och Geoteknik, 2016-10-19, Bjerking

PM dagvatten 2016-10-31, Sweco

Riskutredning, 2016-06-22, Briab Brand & Riskingenjörerna

Brandskyddstekniskt utlåtande, 2016-10-06, Briab Brand & Riskingenjörerna

Riskbedömning och åtgärdsutredning av strandområdet Kungsängens Kyrkby 2:1, 2016-05-17, WRS

Fördjupning riskbedömning mark- och vattenmiljö Kungsängens Kyrkby 2:1, 2016-10-10, WRS

Solstudier, Arkitema architects

Hantering av utfyllnadsmassor i strandkant.

I ytan av de fyllnadsmassor som ligger i strandkanten finns rester kvar av slagg, tegel, armeringsjärn m.m. Innan området tas i bruk för allmänheten behöver dessa utfyllnadsmassor täckas över alternativt rensas, så att inte någon riskerar att skada sig på uppstickande föremål.

Hantering av fyllnadsmassor ska samordnas mellan exploatören och kommunen och hanteringen ska anpassas till planerad utformning och användning av strandområdet.

Ekonomiska frågor

Bygglov, byggnmälan

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

Lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäteriet i Stockholms län.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Medverkande i projektet

I arbetet med framtagandet av denna detaljplan medverkar följande personer:

För Upplands-Bro kommun: Theodor Andréén och Anton Sjöblom. Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning, samhällsbyggnadsavdelning, samt bygglovs- och miljöavdelning har, tillsammans med byggherrarnas projektteam, också bidragit till arbetet.

Planhandlingarna har, på uppdrag av byggherrarna, utarbetats av Ingela Ohrstedt, Ohrstedt arkitekter AB i samverkan med Theodor Andréén.

Upprättad 2016-11-01 av
Planavdelning & exploateringsavdelningen

Henric Carlson
Planchef

Theodor Andréén
Planarkitekt

Anton Sjöblom
Projektledare Exploatering