

Samhällsbyggnadskontoret

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för **TIBBLEÄNGEN** (del av fastigheten Kungsängens-Tibble 1:470 m.fl.) Kungsängen Upplands-Bro kommun

Detaljplan nr **0801**

Normalt planförfarande

ÄPBL 1987:10

Planbeskrivning



Planområdet läge och ungefärliga avgränsning

Innehåll

Handlingar	3
Övriga handlingar	3
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag	3
Planprocessen	4
Planuppdrag	4
Handläggning	4
Preliminär tidplan	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	4
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden	4
Behovsbedömning	5
Plandata	5
Läge och areal	5
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	6
Riksintresse	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner och förordnanden	6
Förutsättningar och planförslag	7
Mark och natur	7
Bebyggelse	13
Trafik och kommunikationer	19
Störningar och risker	20
Teknisk försörjning	20
Konsekvenser av planens genomförande	21
Trafik	21
Sociala konsekvenser	21
Barnkonsekvenser	21
Miljökonsekvenser	22
Ekonomiska konsekvenser	22
Medverkande i projektet	23

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1 000, daterad 2018-01-12
Denna planbeskrivning, daterad 2018-01-12
Genomförandebeskrivning, daterad 2018-01-12
Samrådsredogörelse, daterad 2018-01-12

Övriga handlingar

Behovsbedömning, MKB 2015-11-04
Arkeologisk utredning, Stiftelsen Kulturmiljövård 2015
PM Geoteknik, Structor, 2016-04-13
Trafikbullerutredning, Ramböll, 2017-12-22
Dagvatten, Granskningshandling, Bjerking, 2016-03-10, rev 2018-01-12
PM Trafik, Ramböll 2017-12-21
Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2018-01-08
Gestaltningprogram, Tengbomgruppen AB, 2018-01-22

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Planområdet ligger i Gröna dalen och är i dagsläget obebyggt. Planen avgränsas i norr av Hjortronvägen, Tibble torg med skolor och bostäder i väster, en öppen grönyta samt ekskog i öst och i söder ett öppet parkrum och en skogsbeklädd kulle. Området omges av befintliga gång- och cykelvägar.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga cirka 225 nya bostäder för del av fastigheten Kungsängens-Tibble 1:470 samt del av de kommunala fastigheterna [Kungsängens-Tibble 1:3](#), [Kungsängens-Tibble 1:41](#) och [Ekhammar 4:269](#), i Gröna dalen. Den dominerande bebyggelseypen är flerfamiljshus i 4-5 våningar som i placering och storlek samverkar med marklutningen och vegetationen på platsen. Närmast Gröna dalen kantas parkrummet av småhus i 2 plan och en förskola föreslås i planområdets nordöstra del.

Förutom ett bostadstillskott och en förskola föreslås en ny gata från Hjortronvägen söderut ner till en vändslinga.

Målet med detaljplanen är också att tillkommande bebyggelse anpassas till Gröna dalens landskap och omgivande bebyggelse.

Syftet är också att dagvattenhanteringen med rening och fördröjning kommer att kunna skötas helt inom planområdet så att de vattenmängder som idag lämnar området förblir desamma efter det att området är utbyggt, dels genom s.k. raingardens på kvartersmark dels genom en dagvattendamm förlagd på allmän platsmark i planområdets sydöstra del.

När planuppdraget gavs uppskattade kommunstyrelsen att cirka 100 nya lägenheter skulle kunna tillkomma inom planområdet. Under arbetet med att ta fram planförslaget har det stora landskapsrummet söder om Hjortronvägen bedömts kunna inrymma en större exploatering än vad som först förutsågs.

Planprocessen

Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav 8 oktober 2008 § 123, kommundirektören i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Tibbleängen, del av Kungsängens-Tibble 1:470, genom normalt planförfarande.

Handläggning

Ansökan om upprättande av detaljplan kom in till kommunen 2007. 2008 beslutade kommunstyrelsen om planuppdrag för del av Kungsängens-Tibble 1:470. Detaljplanearbetet har inletts under 2015 och handläggs enligt den äldre Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10). Handläggning av detaljplanen sker med normalt planförfarande.

Ett program för området bedöms inte vara nödvändigt då planområdet och dess tänkta innehåll finns beskrivet och har stöd i gällande Översiktsplan 2010.



Det aktuella planskedet är utställning då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter utställningen upprättas ett utställningsutlåtande där inkomna synpunkter redovisas.

Preliminär tidplan

Beslut om samråd (KS)	juni 2016
Samråd tid	juli - augusti 2016
Beslut om utställning (KS)	januari 2018
Utställningstid	Kv 1 2018
Antagande (KF)	Kv 2-3 2018

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 trafikmängderna i omgivningen är måttliga. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att sådana områden präglas av höga trafikvolymmer i relativt slutna gaturum (alternativt tunnlar).

Vatten

Planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde (inrättat av Länsstyrelsen 2008). Syftet med vattenskyddsområdet är att reglera och förhindra verksamheter och åtgärder som kan medföra risk för vattenförorening och påverkan på råvattenkvaliteten. Planområdet tillhör skyddsområdets sekundära zon då, det ligger mer än 50 m från strandlinjen, men dagvattnet naturligt och tekniskt avrinner mot Östra Mälaren.

Detaljplanen förväntas inte innebära någon negativ inverkan på den ekologiska eller kemiska statusen för Östra Mälaren. En dagvattenutredning är framtagen vilken konstaterar att området till stor del består av lera vilket är svårinfiltrerat (Bjerkning, rev 2018-01-12). Dagvattnet från planområdet kommer att fördröjas och renas lokalt genom en dagvattendamm, innan det leds vidare till Tibbledammen längre söderut. Ytterligare åtgärder för fördröjning och rening inom planområdet som utredningen lyfter fram är sk raingardens för fördröjning av dagvatten från bostadshusens tak.

Ekologiskt känsliga områden

Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Tibbleviken i Mälaren, som ligger på ca 1,3 km avstånd söder om planområdet är recipient för dagvattnet från Tibbleängen och Gröna dalen och är i kommunens ÖP 2010 utpekad som ekologiskt särskilt känsligt vattenområde (ESKO), enligt miljöbalkens kap 3. Här omfattas både själva stranden med de strandnära bottarna, och den strandnära vattenmiljön. Detaljplanen har utformats så att dagvattenhanteringen inte påverkar vattenmiljön negativt.

På ca 1,1 km avstånd väster om planområdet ligger Lillsjön och på 1,6 km avstånd nordväst om planområdet ligger Örnässjön. Båda sjöarna är i ÖP 2010 utpekade som ekologiskt särskilt känsliga områden. Ett naturreservat är beslutat för sjöarna och deras omgivning. Båda sjöarna ligger väl avskilda från planområdet.

Behovsbedömning

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

Genomförande av planen kan få vissa negativa effekter. Dessa bedöms dock inte vara betydande, då förebyggande åtgärder som beskrivna i denna handling kommer att vidtas. Särskilt omnämns dagvatten som en viktig aspekt att utreda som underlag till detaljplanens utformning och reglering.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 7,7 ha stort och ligger mitt i Kungsängen invid Hjortronvägen i Gröna Dalen (se planbeskrivningens framsida). Planområdet är i dagsläget obebyggt. Planen avgränsas i norr av Hjortronvägen, Tibble torg med skolor och bostäder i väster, en öppen grönyta samt ekskog i öst och i söder ett öppet parkrum och en skogsbeklädd kulle.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Kungsängens-Tibble 1:470 som ägs av Villamarken Exploatering i Stockholm AB samt del av fastigheterna Kungsängens-Tibble 1:3, Kungsängens-Tibble 1:41 och Ekhammar 4:269, som ägs av Upplands Bro kommun.

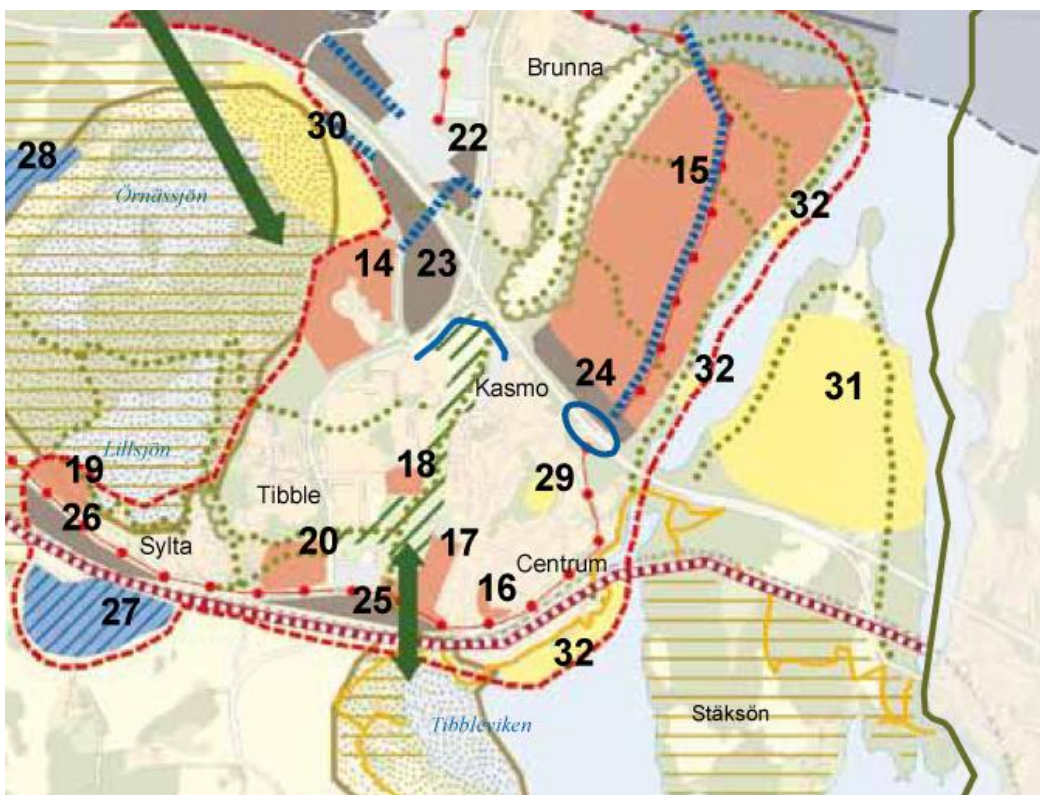
Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Detaljplaneområdet ligger ca 500 meter från järnvägen samt från väg E18 som båda är riksintressen för järnväg och väg.

Översiktsplan

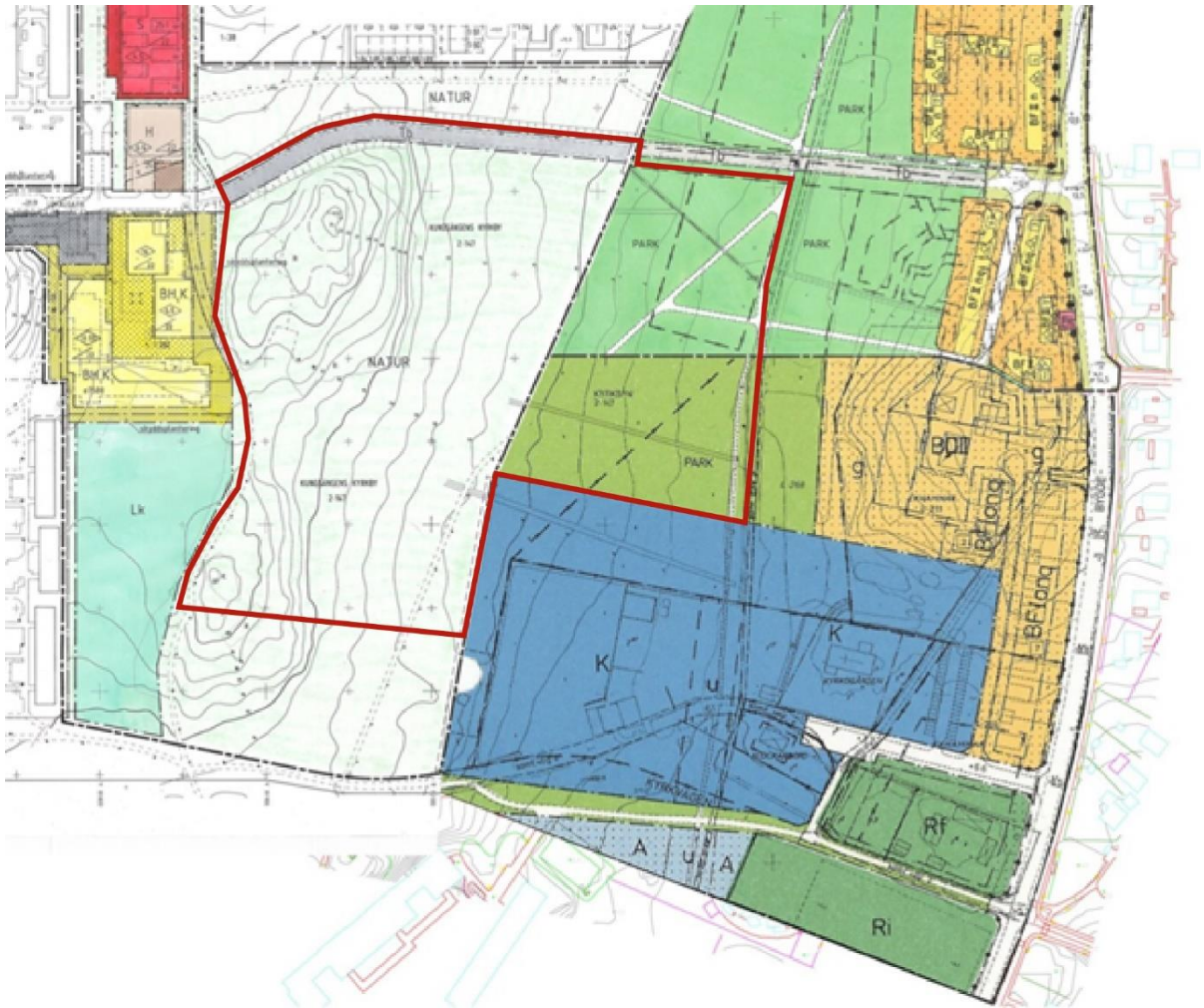
Planområdet är beläget inom tätortsavgränsningen för Kungsängen och i kommunens översiktsplan (ÖP 2010) betecknat som ny bostadsbebyggelse i anslutning till förslag till kommunalpark Gröna Dalen. I översiktsplanen finns beskrivet att platsen är bedömd som lämplig för bostadsbebyggelse, förutsatt att den skogsbeväxta kullen i området lämnas obebyggd och att Gröna Dalen med sina viktiga stråk och värden för närrekreation beaktas. *Gröna dalen anges i översiktsplanen som en kommunalpark*. Vidare konstateras att Hjortronvägen, som i dagsläget trafikeras som bussgata, bör ändras till lokalgata inom planområdet.



Utdrag ur kommunens gällande Översiktsplan, kartbild över Kungsängen. Det grönskifferade området som går i nord-sydlig riktning markeras som kommunalpark (Gröna dalen). Siffran 18 utgör lokalisering för planområdet för Tibbleängen.

Detaljplaner och förordnanden

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare. Huvuddelen av planområdet är planlagt som naturmark, allmän platsmark, vilket är reglerat i Detaljplan 11 för del av Tibbleängen (Tibble torg), antagen 1989-05-29 (BYN dnr 1987.315-313). Väster om den skogsbeväxta kullen är marken reglerad som bostäder, handel och kontor. Ett mindre område i planområdets östra del längs befintlig gång- och cykelväg är planlagt som parkmark, allmän platsmark, vilket är reglerat i Stadsplan 20 för del av Ekhammar (Östra dalen), antagen 1983-11-28 § 189 (BN dnr 90/80). Den närmaste omgivningen är också planlagt. Sydost om planområdet där Kungsängens kyrka ligger är marken planlagt för kyrkoändamål (kyrkomark och begraving) vilket är reglerat i Stadsplan 14 för del av Ekhammar (Östra dalen), antagen 1978-08-28 § 128 (BN dnr 53/77). I samtliga ovanstående planer finns Hjortronvägen med reglerad som gatutrafik för buss (Tb).



Kollage av gällande detaljplaner. Nu aktuellt planområde beläget huvudsakligen inom naturmark. En mindre del i planområdets östra del, längs befintlig gång- och cykelväg, är planlagd som parkmark (allmän platsmark) i Stadsplan 20 för del av Ekhammar (Östra dalen).

Förutsättningar och planförslag

Mark och natur

Mark och vegetation

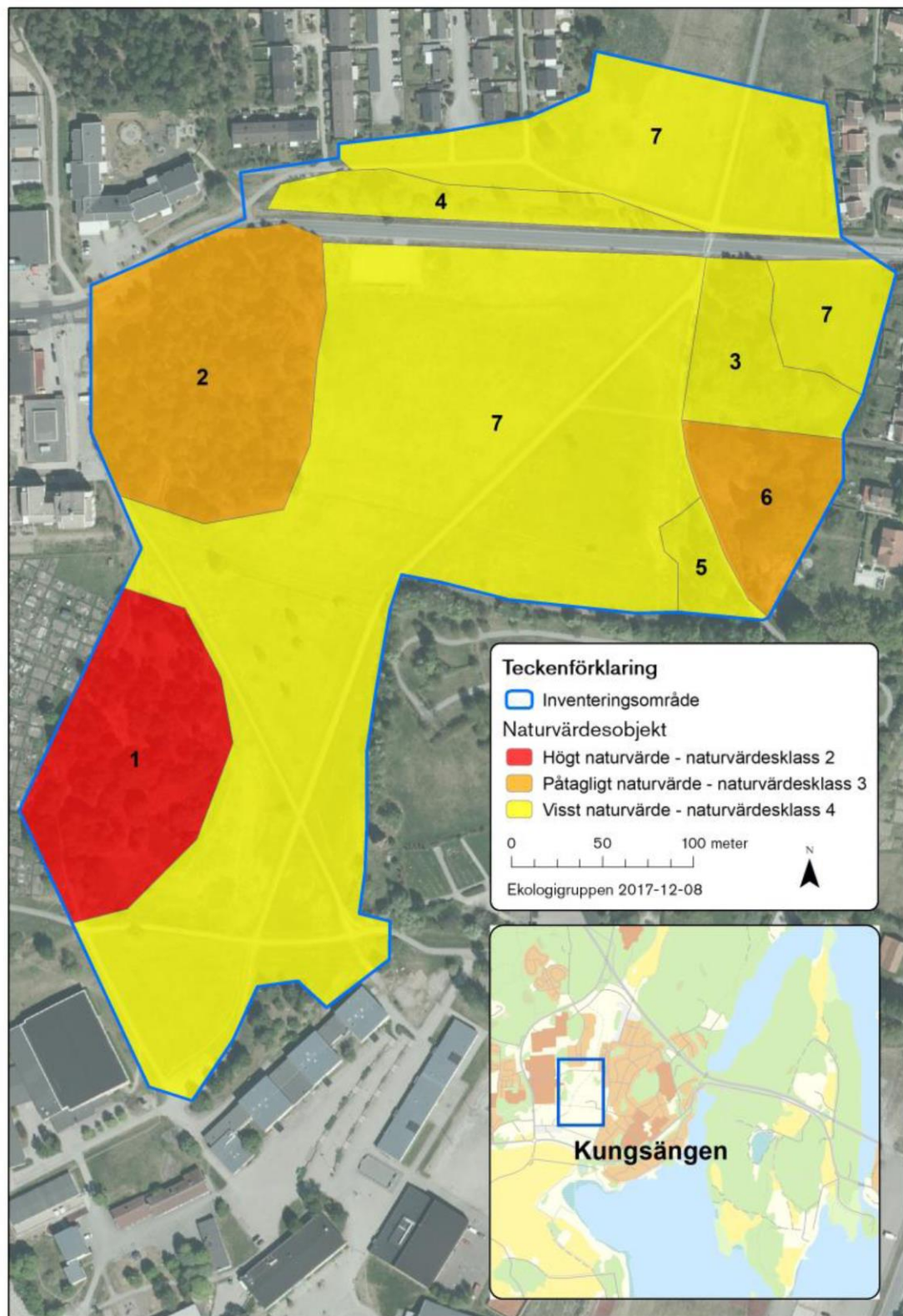
Planområdet ligger i Gröna dalen som är ett större genomgående grönt stråk av natur- och parkmark i Kungsängen. Marken inom planområdet utgörs av gammal åkermark som har slåtrats, samt ett väst-östligt dike. Lågpunkten inom planområdet ligger i dess sydöstra del. Öster om dalgången möter åkermarken en ekskog som ramar in landskapsrummet.



Flygbild över planområdet i riktning söderut. I bildens nedre högra hörn syns bebyggelsen vid Blåbärsstigen. Hjortronvägen löper tvärs över bilden. Tibble Torg skimtar längst till höger. Ekhammar med sina kraftiga lövträd syns till vänster. Kyrkogården med klockstapeln syns mitt i bilden. Till höger ligger de två skogsbeklädda fornminneskullarna som ramar in det tidigare åkerlandskapet.

Inom planområdet finns en skogsbeklädd kulle med fornlämningar. Vegetationen består här av löv- och barrträd med inslag av ekar och är kompakt och tät i sin karaktär. Lövträden är större och barrträden består huvudsakligen av ett tallbestånd. Söder om kullen finns en mindre kulle som delvis ingår i planområdet. Även denna är bevuxen med löv- och barrträd samt med inslag av ekar. Öster om planområdet ligger Kungsängens kyrka och kyrkogård som är avgränsad av en stor och yvig vegetation mest bestående av lövträd. Denna vegetationsgräns gör att kyrkan och kyrkogården knappt är synlig utifrån.

En naturvärdesinventering har utförts (Ekologigruppen, 2018) och inom inventeringsområdet har sju naturvärdesobjekt identifierats. Ett objekt har högt naturvärde (klass 2), två har påtagligt naturvärde (klass 3) och fyra stycken har visst naturvärde (klass 4). Se karta nästa sida. Inget av de identifierade objekten har klassats som högsta naturvärde (klass 1). Den del som föreslås för bebyggelse består av öppna gräsytor vilka bedöms vara starkt näringspåverkade och domineras av ett fåtal vanliga och starkt konkurrenskraftiga arter. Dessa ytor bedöms preliminärt ha visst naturvärde (klass 4). Inom inventeringsområdet är strukturer som indikerar höga naturvärden sparsamma. Till exempel är mängden död ved inom området generellt för låg, om än något mer talrik i de två blandskogsobjekten (objekt 1 och 2) i områdets västra delar. Enstaka hålträd förekommer, dessa är av olika trädslag: asp, ek, och poppel, vilket är gynnsamt för den biologiska mångfalden i området då olika vedlevande arter ofta har olika värdräd. Bedömningen är att naturvärdena i inventeringsområdet främst är knutna till dessa två trädmiljöer och påverkan på dessa i samband med exploatering i området bör minimeras. Särskilt viktigt är att påverkan på gamla träd och hålträd helt bör undvikas.



Naturvärdeskartan med dokumenterade naturvärden. Inga objekt med högsta naturvärde (klass 1) har identifierats. Ett objekt har klassats som högt naturvärde (klass 2), två som påtagligt naturvärde (klass 3) och fyra som visst naturvärde (klass 4). Karta ur Naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen, 2018)

Landskaps- och stadsbild

Planområdet ligger i Gröna dalens västra del med skogbeklädda höjdparter. Anpassningen till det befintliga landskapet är viktigt för att bebyggelsestillskottet ska upplevas som ett positivt inslag. Landskapsrummet är i övrigt fritt från bebyggelse. Kringliggande byggnader kan anas högre upp på höjdryggarna bland vegetationen längs med dalgången.

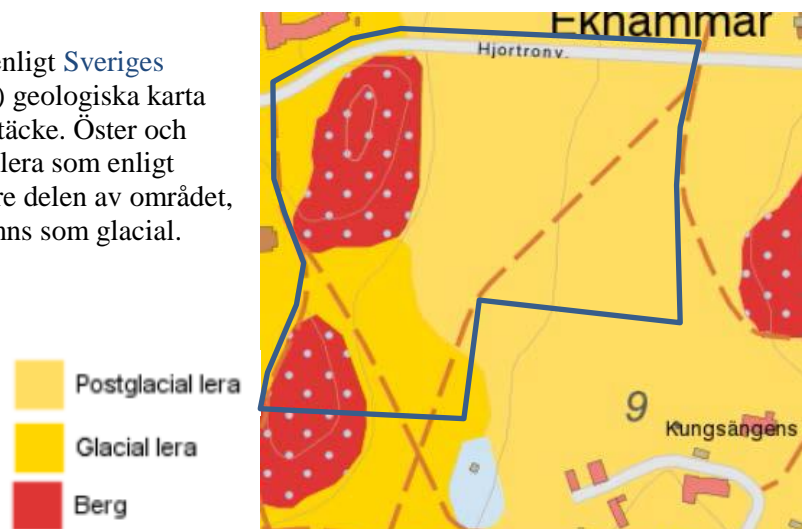


Snedbild över Kungsängen i riktning österut. Ungefärligt läge för planområdet markerat med röd linje.

Det är bara mot norr som planområdet gränsar mot bebyggelse, åt övriga väderstreck möter en grön miljö i form av Gröna dalen, kyrkogårdens kraftiga gröna vägg med träd och häckar och de båda skogbeklädda kullarna i väster.

Geotekniska förhållanden

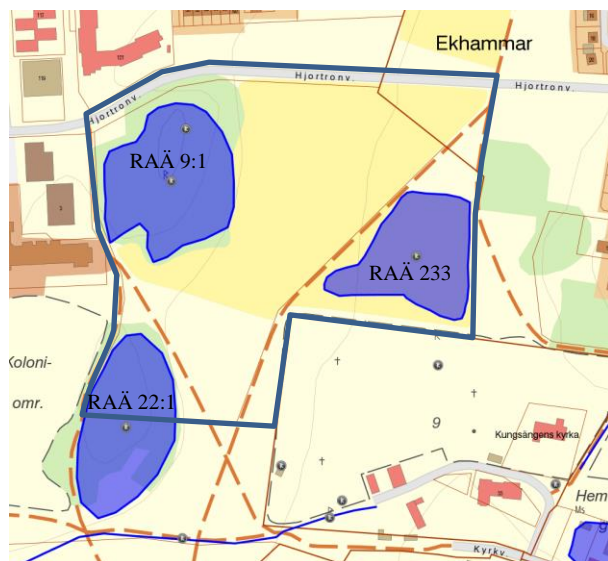
Jorden inom höjdområdet utgörs enligt Sveriges Geologiska undersökning (SGU:s) geologiska karta av ytnära berg med ett tunt moräntäcke. Öster och söder om höjden utgörs jorden av lera som enligt jordartskartan är postglacial i större delen av området, men som i de södra delarna benämns som glacial.



Utdrag ur SGU's geologiska karta. Ungefärlig avgränsning av planområdet med blå linje.

Fornlämningar

I planområdet finns ett gravfält (RAÄ-nr Kungsängen 9:1) beläget på den skogsbeklädda kullen i planområdets västra del. Länsstyrelsen har i beslut (daterat 2015-07-10, beteckning 43112-10749-2015) meddelat att en byggnation inte kan göras närmre fornlämningen, ett skyddsområde av 25 meter måste avsättas. Ett alternativ är att en väg byggs mellan gravfältet och huskropparna. Vägen kan då läggas 15 meter från fornlämningen. I planområdet ingår även delar av RAÄ-nr Kungsängen 22:1 (kullen i sydväst) en sk plats med tradition, på platsen ska det ha funnits en dansbana. Kullen berörs dock inte av planförslaget, då den bekräftas som NATUR. Även RAÄ-nr Kungsängen 233 ingår i området, denna lämning är dock undersökt och borttagen.



Fornlämningar i området, utdrag från Riksantikvarieämbetets Forsök 2017-12-18. Ungefärlig avgränsning av planområdet med blå linje samt RAÄ-nr Kungsängen.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger i anslutning till det rekreativa gröna stråk som Gröna dalen utgör. Flertalet gång- och cykelvägar passerar planområdet och ger möjligheter till cykling, löpning och promenader. Cirka 500 meter söder om planområdet ligger Kungsängens sporthall samt friidrottsanläggningar och bollplaner. Cirka 800 meter norr om planområdet ligger Kungsängens IP som är en utomhusarena för friidrott. Invid denna finns flera fotbollsplaner. I närområdet finns några mindre grönområden. 1,5 km väster om planområdet ligger Lillsjöbadet samt naturreservatet för Lillsjön och Örnässjön.

Föreslagen förändring – landskaps- och stadsbild

Bebyggelseförslaget har tagit fasta på de topografiska förutsättningarna samt skogspartiet i väster. Högre bebyggelse föreslås i planområdets västra del närmare det skogsbeklädda höjdpartiet för att längre ut i dalgången vara lägre i skala. Siktstråk in mot skogspartiet föreslås vilket påverkat bebyggelsetypologin samt byggnadernas placering. Tillkommande bebyggelse relaterar även till omgivande bebyggelse i skala och höjd, särskilt i mötet med parkrummet, Gröna dalen. Strukturen och bebyggelsen möjliggör att allmänheten kan röra sig genom området samt att befintliga gång- och cykelvägar stärks. Den föreslagna bebyggelsen i planförslaget bidrar till att länka samman områdena på vardera sida om Gröna dalen samt småhusbebyggelsen kring Gröna dalen och flerbostadshusbebyggelsen i kring Tibble torg.

Parkrummet i Gröna dalen kommer efter exploatering förändras i form och karaktär. I och med bebyggelsen längs med, den på snedden orienterade gång- och cykelvägen, kommer parkrummet närmast bebyggelsen få en mer definierad rumslighet och mer av en triangulär form. Samtidigt förstärker bebyggelsen Gröna dalens långsträckthet och riktning och indikerar på gång- och cykelstråkets rörelse som viker runt kyrkogårdens hörn. Gröna dalen kommer även få smalare midjor

längst norr- och söderut i planområdet p.g.a. den nya bebyggelsen. Dessa passager har varit viktiga att måna om så att de istället för att stoppa upp rörelseflödet upplevs skapa en dynamik i dalens rumslighet. Den föreslagna dagvattendammen kommer även den bidra till att levandegöra och aktivera parkytan.



Grönstruktur

Föreslagen grundläggning av byggnader

Grundläggningen anpassas till de geotekniska förhållandena. 1-2 våningshus inom området kommer eventuellt att kunna grundläggas med kompensationsgrundläggning i vissa delar, alternativt på stödpålar nedförda till fast morän eller berg. För högre hus kommer [andra grundläggningsmetoder](#) att krävas, så som exempelvis pålning.

Uppfyllning för vägar och markytor

Lerans sättningsegenskaper har inte utretts i detta skede, men det ska förutsättas att uppfyllnader kan leda till sättningar i leran, framförallt i de nordöstra delarna av området.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet. Närmaste bebyggelse ligger norr om Hjortronvägen som består av kedjehus längs Körbärs- och Smultronvägen samt Blåbärsstigen. Nordöst och öster om planområdet, uppe på befintligt höjdparti ligger bebyggelse i form av villor om två våningar. Sydost om planområdet ligger Kungsängens kyrka. Ett klocktorn i trä med röd kulör är ett tydligt bebyggelseinslag i närområdet då det är den enda bebyggelse som syns från Gröna dalen samt planområdet. Sydväst om planområdet finns flerbostadshus från 60-talet och huvudsakligen tre våningar. Väster om planområdet finns flerbostadshus om fem till sex våningar samt lägre byggnadsdelar vid Tibble torg.



Foton på befintlig bebyggelse vid Tibble torg samt Klockstapeln vid Kungsängens kyrka.



Foto på befintlig bebyggelse norr om planområdet. Krikon-, Smultron- och Blåbärsgatorna ligger närmast planområdet. Örtugsvägen och Klippingvägen ett stycke längre bort.



Situationsplan ny bebyggelse (Tengbomgruppen AB)

Föreslagen ny bebyggelse

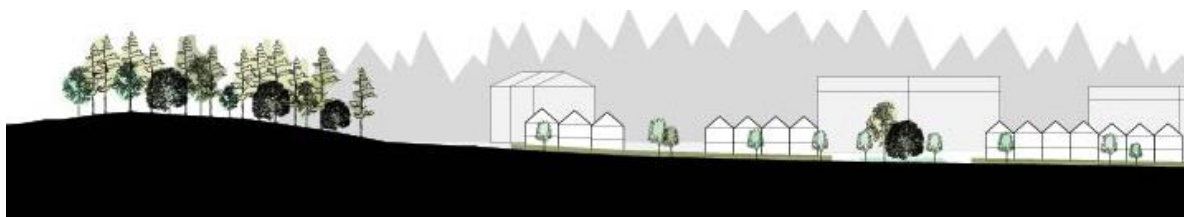
Planförslaget möjliggör en blandning av byggnadstyper och innehåller ca 225 lägenheter fördelat på flerbostadshus (ca 200 lgh) och småhus (ca 25 st). Planförslaget inrymmer även en förskola i 2 våningar i anslutning till Gröna dalen och Hjortronvägen.

Bebyggelsen är grupperad kring en ny lokalgata parallellt med Gröna dalen med flerbostadshus i 4-5 våningar på ena sidan mot kullen och radhus/småhus/kedjehus i 2 våningar i mötet med Gröna dalen. Lokalgatan korsas av angöringsgator/torg som delar upp bebyggelsen i kvarter och skapar utblickar mot kullen och Gröna dalen. Byggnaderna är orienterade för att förstärka siktlinjer samt rama in gaturum och parkrum.

Flerbostadshusen grupperas i kvarter kring gemensamma gårdar som öppnas upp mot kullen i väster. På gårdarna finns utrymme för komplementbyggnader såsom växthus, cykelparkering etc. Radhusens entréer vänder sig mot lokalgatan, medan trädgårdarna gränsar till Gröna dalens stora parkrum med sekundärentréer direkt ut i parken.



Flygvy från öster (Tengbomgruppen AB)



Sektion a-a, se sektionlinje på illustrationsplan på sid 15 (Tengbomgruppen AB)

Gestaltungsprinciper

Gestaltningen beskrivs närmare i ”Gestaltungsprogram för Tibbleängen 2018-01-22” och utgår från dessa principer:

Siktlinjer - viktiga siktlinjer bevaras och förstärks genom huskropparnas placering och riktning:

- Längs Gröna dalen
- Genom bebyggelsen upp mot kullen vid Tibble torg i väst
- Upp mot kullen vid Ekhammars gård i öst
- Runt kyrkogårdens hörn vid fickpark
- Mot klocktornet och kyrkan

Blandad bebyggelse och grannskap

- Variation i höjd och placering
- Skalan knyter an till omgivningen genom placering av småhus närmast dalen och högre bebyggelse närmare kullen, Tibble torg och Hjortronvägen.
- Det inre gaturummet ramas in och befolkas.
- Tydliga och attraktiva publika rum och gårdar
- Integrering av parkeringen med bebyggelse och grönska



Vy från Gröna dalen (illustration Tengbomgruppen AB)

Sektion a-a, fortsättning från föregående sida



Sektion a-a, fortsättning från föregående sida.

Bekräfta gröna dalen

- Riktningen av Gröna dalen förstärks genom att huskroppar placeras i riktning längs med Gröna dalen.
- Parkrummet stärks och aktiveras genom husens inramning av parkrummet, sekundära entréer mot dalen och en dagvattendamm.
- Bebyggelsen anpassas till topografin genom att husens stegvisa höjning följer marklutningen upp mot kullen

Det kultiverade landskapet

- Möjlighet till växthus och odling på gårdar
- Nya aktivitets- och lekytor
- Kontakten och tillgängligheten till kullen förstärks

Helhetstänk

- Sammanhängande struktur länkar samman åtskilda bostadsområden
- Samnyttjande av ytor
- Lokalt omhändertagande av dagvatten



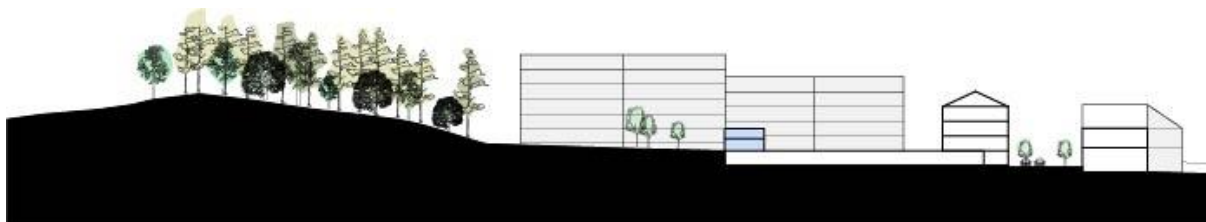
Hjortronvägen gatusektion



Lokalgata gatusektion

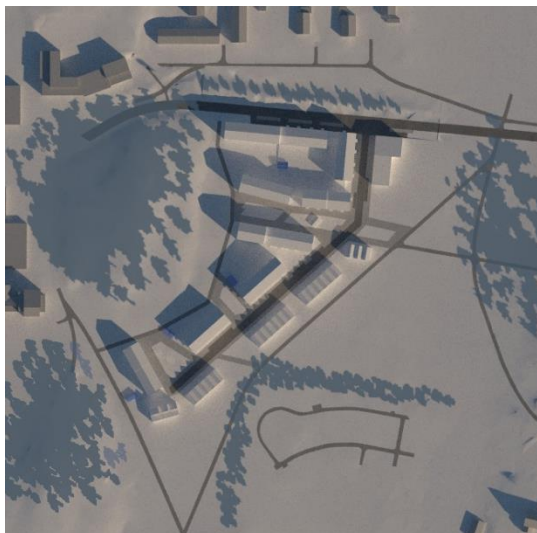


Gångstråk gatusektion (Tengbomgruppen AB)



Sektion b-b, se sektionslinje på illustrationsplan på sid 15 (Tengbomgruppen AB)

Solstudie



Vår/höstdagjämning kl 9:00



Vår/höstdagjämning kl 12:00



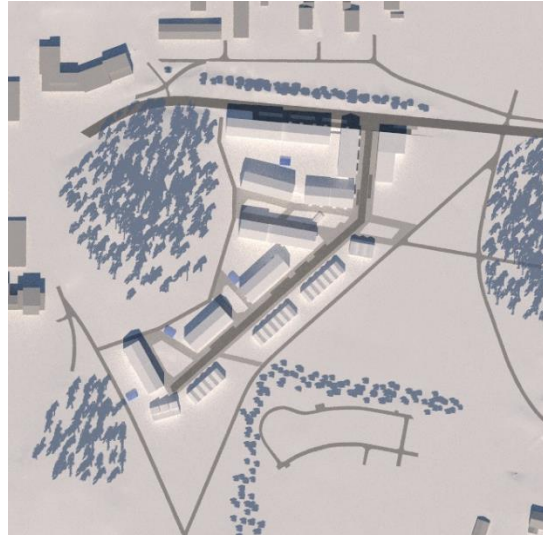
Vår/höstdagjämning kl 15:00



Sektion b-b, fortsättning från föregående sida.



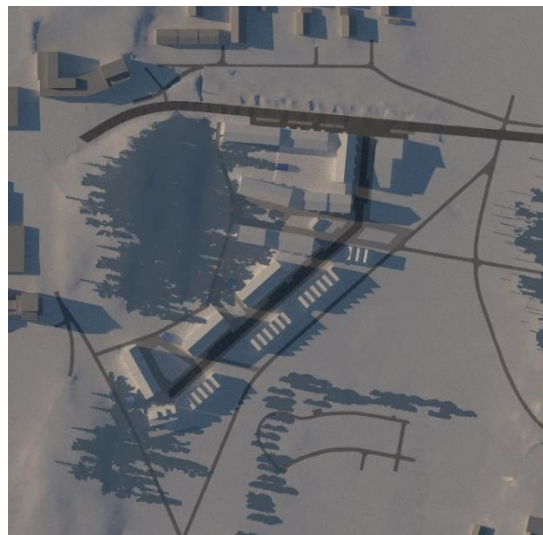
Midsommar kl 9:00



Midsommar kl 12:00



Midsommar kl 15:00



Midsommar kl 18:00

Tillgänglighet

Planområdet är idag välförsett med gång- och cykeltrafikstråk. Angöring för biltrafik avses lösas via Hjortronvägen och den nya gatan genom planområdet, se även under rubriken Trafik och kommunikationer nedan. Tillkommande bebyggelse och rörelsestråk projekteras så att kravet på tillgänglighet beaktas.

Offentlig service och kommersiell service

Vid Tibble torg finns skola och livsmedelsbutik. Sydost om planområdet ligger Kungsängens kyrka. Cirka 500 meter söder om planområdet ligger Ekhammarskolan som inrymmer grundskola årskurs 4 - 9 med cirka 500 elever, grundsärskola årskurs 1 - 9 samt fritidshem och fritidsgården Trappan.

Trafik och kommunikationer

Gatunät, parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet föreslås få angöring och utfart från väster till/från Granhammarsvägen, via Hjortronvägen. Inom planområdet föreslås en ny lokalgata för angöring till de nya bostäderna samt förskolan. Boendeparkering sker huvudsakligen på angöringstorg på kvartersmark och i garage under gårdar, samt delvis som kantstensparkering längs lokalgata och utmed Hjortronvägen. Ett parkeringstal på 0,5 bilplatser/lägenhet föreslås för tillkommande flerbostadshus och 1 bilplats/bostadsenhet för tillkommande småhus. Parkeringstal för cykel föreslås för flerbostadshus till 3,0 cykelplatser/lägenhet, detta innefattar både långtid- och korttidsparkering (besöksparkering). Cykelparkering vid småhus avses kunna ske på den egna tomten. Cykelparkering bör ske nära bostadsentrén och vara väderskyddad.

Ovanstående parkeringstal är rimliga med tanke på planområdets läge mitt i Kungsängen och god tillgång till kollektivtrafik. Därtill är planområdet beläget invid flera gång- och cykelvägar som sammanflätar större delen av tätorten. Satsningar på separata cykelbanor bör dock övervägas i framtida planering av Kungsängen då cykling företrädesvis i dagsläget får ske i blandtrafik från planområdet in mot stationen, särskilt med tanke på övriga pågående bostadsprojekt inom tätorten t.ex. Örnäs väster om Granhammarsvägen samt Korsängen (Södra Gröna dalen). Generellt kan ovanstående parkeringstal motiveras då de utgör ett ställningstagande för och främjar en minskning av andelen biltrafik i Kungsängen och samtidigt främjar en ökning av andelen kollektivtrafik och cykelanvändning.



Karta över befintlig trafik i området (Upplands Bro kommun)

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet genomkorsas idag av flera gång- och cykelvägar som är i kommunal ägo och kopplingar för dessa finns i samtliga väderstreck. Ambitionen med bebyggelseförslaget är att bygga vidare på och förstärka de befintliga gång- och cykelstråken även genom planområdet.

Kollektivtrafik

Busstrafiken kommer även efter planens genomförande att kunna trafikera Hjortronvägen. Närmaste hållplats finns vid [Tibble Torg](#).

Störningar och risker*Buller och vibrationer*

Planområdet påverkas av trafikbuller från Hjortronvägen, vars befintliga busstrafik alstrar visst buller. Bullersituationen har utretts för bostäderna i den föreslagna bebyggelsen ([Ramböll, 2017](#)). Utredningen visar att samtliga byggnader uppfyller riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Detta oavsett om man utgår från de gamla restriktionerna på max 55 dBA eller de efter 2015 nytilkomna förordningarna på max 60 dBA. Vibrationerna från busstrafiken bedöms inte medföra någon risk för den föreslagna bebyggelsen.

Radon, översvämning, farligt gods etc.

Det finns inga utpekade områden med hög radonrisk inom kommunen. Kommunen har varierande berggrund vilket kan motivera att radonsäkert byggande alltid ska ske. Översvämningsrisk undviks genom anläggande av ett avskärande dike längs gångvägen utmed kullen i väster samt en dagvattendam öster om planområdet. Se vidare under rubrik Teknisk försörjning, Dagvatten nedan.

Teknisk försörjning*Dagvatten*

Befintligt dagvattennät i området har hög belastning. Marken inom planområdet utgörs till stor del av lera vilket innebär låga infiltrationsegenskaper. Fördröjande egenskaper blir därför viktigt vid exploatering och hårdgörande av markytor. Söder om avrinningsområdet finns Tibbledammen som är en reningsdamm för dagvatten. Dagvatten ska tas om hand inom kvarteret så att maximalt ett flöde motsvarande ett 5-årsregn före exploatering släpps ut på det befintliga dagvattennätet. En dagvattenutredning har tagits fram ([Bjerkning, rev 2018-01-12](#)) och dagvattenflödet från området före utbyggnad beräknas vid ett 5-årsregn att vara 111 l/s. Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet vid ett 5-årsregn vara 522 l/s. Klimatfaktor på 1,25 har använts vid flödesberäkningar efter exploatering.

Till följd av ökat dagvattenflöde efter exploatering krävs fördröjning av dagvattnet innan utsläpp på befintligt nät. Dimensionering av magasinsvolym baseras på ett 10-årsregn med utflöde på 111 l/s som ger fördröjningsvolymen 330 m³ för hela bostadsområdet.

För rening och fördröjning av dagvatten föreslås att två olika dagvattenanläggningar anläggs. Takvatten, med volymen 129 m³, föreslås renas och fördröjas i raingårdens (genomsläpplig växtbädd som används för att infiltrera dagvatten från närliggande hårdgjorda ytor) med en total yta om 786 m². Resterande dagvattenvolym (201 m³) föreslås renas och fördröjas i en 630 m² dammanläggning utanför planområdet. I ytan för dammen ingår ett 3 m brett område för dammkrön och slänter för anpassning till befintlig mark.

Med föreslagna åtgärder minskar föroreningstransporten för samtliga föroreningar förutom för kväve och kvicksilver. Enligt förbättringskravet hos recipienten får inte mängden bly och kadmium öka efter exploateringen. Eftersom dessa ämnen inte ökar efter exploatering, och ytterligare rening förväntas ske

i Tibbledammen innan utsläpp till Mälaren, görs bedömningen att exploateringen inte hindrar recipienten att uppnå ställda miljö kvalitetsnormer.

Vid kraftig nederbörd finns det risk för höga flöden från kullen i väster. För att undvika att dessa flöden ska svämma över gång- och cykelvägen och området som planeras anläggas strax nedanför bör ett avskärande dike anläggas. Med kulvertar under gång- och cykelvägen kan diket anslutas till ledningar och därmed transportera bort vattenmassorna. Diket kommer både innebära en rening och fördröjning av flöden, detta är dock inte medräknat i flödesberäkningarna.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till kommunens VA-nät och verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Kapaciteten i infrastrukturen för VA i området, bortsett från dagvattenledningen, bedöms av kommunens tekniska avdelning som god.

Värme

Möjlighet finns att bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El, tele, bredband

Bebyggelsen inom planområdet ansluts till el- och bredbandsnäten. Plats för en ny elnätsstation föreslås inom planområdet, markerat med E - teknisk anläggning på plankartan.

Avfall

Utrymme för avfallshantering och källsortering ska finnas inom planområdet. Mat- och restavfall ska lösas inom fastigheten och bör finnas inom en radie på ca 50 meter från varje hushåll. Sophantering ska lösas på kvartersmark.

Konsekvenser av planens genomförande

Trafik

En trafikutredning baserad på det nya planförslaget har tagits fram (Ramböll, 2017). I den konstateras att framtida trafikalstring för den föreslagna lokalgatan, Hjortronvägen och korsningen Granhammarsvägen/ Hjortronvägen efter exploateringen klaras med stor marginal ur ett kapacitetsperspektiv.

För att angöra planområdet med bil och andra transporter är det nödvändigt att öppna Hjortronvägen för biltrafik på den delen av vägen som leder fram till den planerade lokalgatan. Idag är hela den del av Hjortronvägen som korsar Gröna dalen endast tillåten för busstrafik. Planområdet föreslås därmed få angöring och utfart från väster till/från Granhammarsvägen, via Hjortronvägen.

Sociala konsekvenser

De nya bostädernas direkta anslutning till Gröna dalen bidrar till ökad trygghet längs gång- och cykelstråken. Att det finns boende med utsikt mot gång- och cykelstråken kan bidra till en viss social kontroll då uppmärksamheten kring vad som händer i omgivningen ökar. Det bedöms viktigt, då grönområdet kvällstid ofta saknar mänsklig närvaro och kan upplevas som otryggt vid mörkrets inbrott. Trygghetsaspekten bedöms vara av stort värde för alla, men kanske särskilt ur jämställdhetsperspektiv för kvinnor. Statistik visar nämligen att kvinnor i högre utsträckning tenderar att ändra sitt rörelsemönster på grund av känslan av otrygghet.

Barnkonsekvenser

Ett tillskott på bostäder anpassade för barn i rekreativt grönstråk med närhet till lekplatser och natur är eftersträfvansvärt i flera hänseenden. Den föreslagna nya förskolan inom planområdet skapar närhet och möjliggör för barn och föräldrar att gå och cykla för hämtning och lämning. Det underlättar en

bilfri vardag, vilket har en rad fördelar för såväl hälsa som miljö. En ny lekpark planeras inom planområdet samt en aktivitetsyta för pedagogisk verksamhet för skolorna i närområdet.

Gröna dalen är idag en koppling mellan skolområdet i söder och IP i norr. Ur ett barnperspektiv är det positivt att öka tryggheten i Gröna dalen.

Miljökonsekvenser

En förutsättning för planens genomförande är att tillkommande dagvatten hanteras och omhändertas lokalt. Det lokala ledningsnätet är hårt belastat redan i nuläget. Att omhänderta dagvattnet i öppna lösningar i marknivå uppmuntras och kan, med omsorgsfull utformning, bli en kvalitet för livsmiljön och upplevelsevärdet av närliggande avsnitt av Gröna dalen.

För rening och fördröjning av dagvatten föreslås att två olika dagvattenanläggningar anläggs. Takvatten föreslås renas och fördröjas i rainingardens och resterande dagvattenvolym föreslås renas och fördröjas i en dammanläggning i planområdets sydöstra del. Med föreslagna åtgärder minskar föroreningstransporten för samtliga föroreningar förutom för kväve och kvicksilver. Enligt förbättringskravet hos recipienten får inte mängden bly och kadmium öka efter exploateringen. Eftersom dessa ämnen inte ökar efter exploatering och ytterligare rening förväntas ske i Tibbledammen innan utsläpp till Mälaren, görs bedömningen att exploateringen inte hindrar recipienten att uppnå aktuella miljö kvalitetsnormer (Bjerking, rev 2018).

Enligt naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen, 2018) är bedömningen att naturvärdena i inventeringsområdet främst är knutna till trädmiljöerna väster om planområdet (objekt 1 och 2 enligt karta sid 10). Den del av planområdet som planerar bebyggas bedöms ha visst naturvärde (naturvärdesklass 4), vilket inte anses vara så pass högt att en tillkommande bebyggelse avråds. De rödlistade fågelarter som kan förekomma på fältet bedöms inte heller hotas, då fältet som biotop inte bedöms som någon bristbiotop i kommunen. I planområdets sydöstra hörn (objekt 5 enligt karta sid 10) föreslås yta för dagvattenhantering. Detta kan nyttjas som tillfälle att förbättra såväl de ekologiska som de estetiska förutsättningarna i objektet genom skapande av större vattenytor och plantering av inhemska växter kopplade till naturtypen.

De nya bostädernas närhet till befintlig service och kollektivtrafik samt den föreslagna förskolan, skapar goda förutsättningar för en bilsnål livsstil vilket är positivt ur klimatsynpunkt. Tillskottet av boende samt en förskola bidrar till att öka underlaget och förutsättningarna för service och ett varierat utbud i centrumnära läge. Den föreslagna nya gatan, som ska vara tillgänglig för allmän bil-, gång- och cykeltrafik samt det nya gång- och cykelstråket utmed kullens östra sida, skapar nya kopplingar och möjligheter att röra sig bilfritt i dessa delar av Kungsängen. Att förtäta centrala delar av tätorten är fördelaktigt ur miljösynpunkt, genom att befintlig infrastruktur kan användas av fler.

Ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen är positiv ur ekonomiskt hänseende av samma anledningar som ur miljösynpunkt. Att förtäta och möjliggöra för fler att bo i närhet till befintlig service och infrastruktur gör att den kan utnyttjas av fler, vilket ökar värdet av redan gjorda kommunala investeringar. Uppförande av ny bebyggelse kan också medföra nya kommunmedlemmar som i sin tur genererar mer skatteintäkter.

Medverkande i projektet

Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning samt bygg- och miljöavdelningen har bidragit i planarbetet. Detaljplanen med tillhörande handlingar är upprättad i samarbete med Villamarken Exploatering i Stockholm AB och Tengbomgruppen AB.

Upprättad 2018-01-12
Planavdelningen

Henric Carlson
Planchef

Anna Roander
Planarkitekt