

Samhällsbyggnadskontoret

UTSTÄLLNINGSHANDLING (Utställning 2)

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	6
Läge och areal	6
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	6
Riksintresse	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner och förordnanden	7
Förutsättningar och planförslag	8
Mark och natur	8
Bebyggelse	14
Trafik och kommunikationer	21
Störningar och risker	22
Teknisk försörjning	23
Konsekvenser av planens genomförande	24
Trafik	24
Sociala konsekvenser	24
Barnkonsekvenser	24
Miljökonsekvenser	25
Ekonomiska konsekvenser	25
Medverkande i projektet	26

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, 2020-02-24
Denna planbeskrivning, 2020-02-24
Genomförandebeskrivning, 2020-01-14
Samrådsredogörelse, 2018-01-12
Utställningsutlåtande inför utställning 2, 2020-01-15
Gestaltningsprogram, Tengbomgruppen AB, 2020-02-14
Fastighetsförteckning, 2020-02-17

Övriga handlingar

Behovsbedömning MKB, 2015-11-04
Arkeologisk utredning, Stiftelsen Kulturmiljövård, 2015-07-10
Utredning Geoteknik, Structor Geoteknik Stockholm AB, 2019-10-31
Trafikutredning, Ramböll, 2019-12-13
Dagvattenutredning, Bjerking, 2019-12-20
Trafikbullenutredning, Bjerking, 2019-12-18
Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2018-01-08

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av 110-120 nya lägenheter i flerbostadshus och cirka 65 rad- och kedjehus, i enlighet med ÖP2010. Målet med att låta dessa typologier samsas är att få till ett trivsamt, blandat bostadsområde som erbjuder olika boendeformer och kännetecknas av en mänsklig skala. Den nya bebyggelsen ska möta upp Gröna dalens parkrum med småhus i två plan och sekundärentréer ut mot parken, vilka anses viktiga från trygghetssynpunkt. Att bebyggelsen möter omgivande natur, kulturmiljö och befintlig bebyggelse på ett bra sätt är elementärt för detta projekt. Hållbarhetsaspekten är vägledande – lekytor anläggs, dagvatten renas och fördröjs, grönytor förstärks och lyfts fram. Projektet ska bidra till utvecklingen av Gröna dalen.

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.

Detaljplanen har varit på utställning tidigare, år 2018. I maj 2018 var planen uppe för antagande, och den återremitterades med medskicket att se över förskolan och byggnadshöjder. Sedan dess har ändringar skett: förskolan är borttagen ur planen, byggnadshöjder har justerats och planområdet har utökats m.m. Nu är detaljplanen aktuell för beslut om ny utställning.

Preliminär tidplan

Beslut om samråd (KS)	juni 2016
Samrådstid	juli - augusti 2016
Beslut om utställning 1 (KS)	januari 2018
Utställningstid	februari-mars 2018
Beslut om antagande	april 2018 (återremitterades, ej antagen)
Beslut om utställning 2 (SBU)	januari 2020
Antagande (KF)	Kv 2-3 2020

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. Dagvattnet avrinner naturligt och tekniskt 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 svårinfiltret (Bjerking, rev 2019-12-20). Dagvattnet från planområdet kommer att fördröjas och renas lokalt genom bl.a. en dagvattendamm, innan det leds vidare till Tibbledammen längre söderut.

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.

Enligt reningskrav från Upplands-Bro kommun avseende dagvatten, ska de första 20 mm av nederbörden renas och fördröjas under 12 timmar och vägdagvatten renas i två steg. För att uppfylla reningskravet kommer anläggningsåtgärder att vidtas i form av dike/skelettjord i viss gatusektion, skälad gräsyta, magasinerande och renande diken samt dagvattendamm.

Efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar förväntas samtliga föroreningshalter och föroreningsmängder att minska. Detta innebär då att exploateringen följer förbättringskravet för recipienten att mängden bly och kadmium inte får öka. Dessutom sker ytterligare rening och fördröjning i Tibbledammen innan dagvattnet når recipienten. Därmed anses föreslagen dagvattenhantering avlasta dagvattensystemet nedströms planområdet och exploateringen bedöms inte hindra recipienten att uppnå dess MKN.

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 omgivningar. 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.

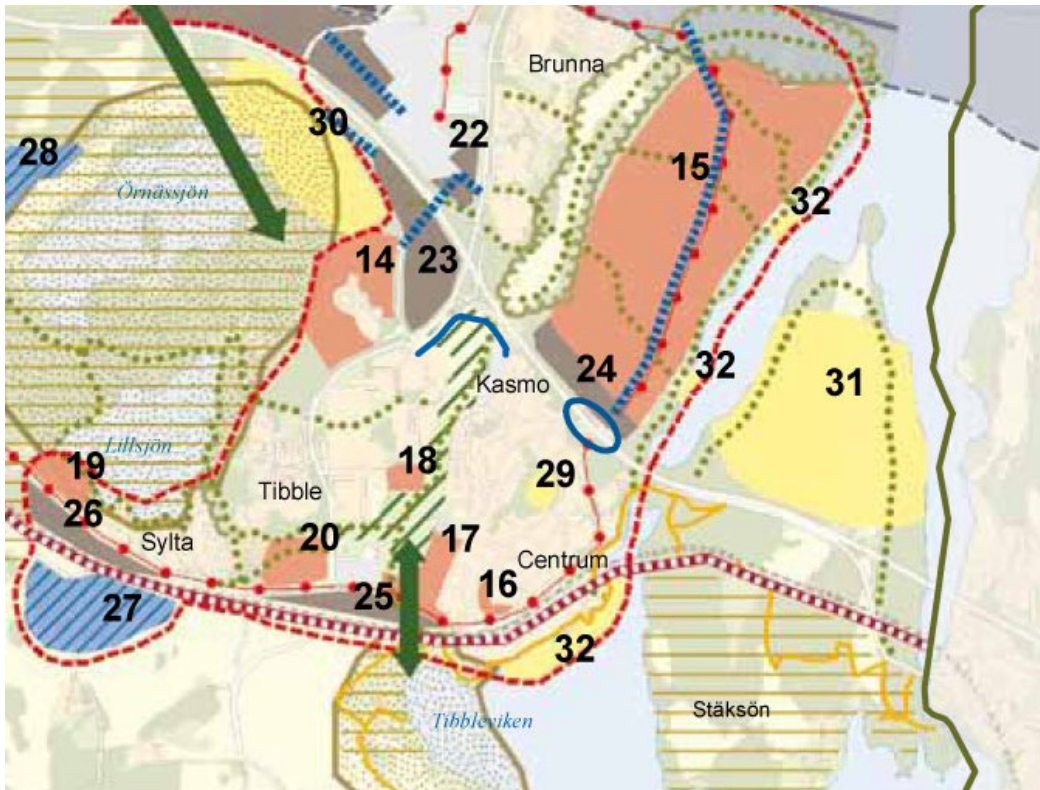
Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

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

Översiktsplan

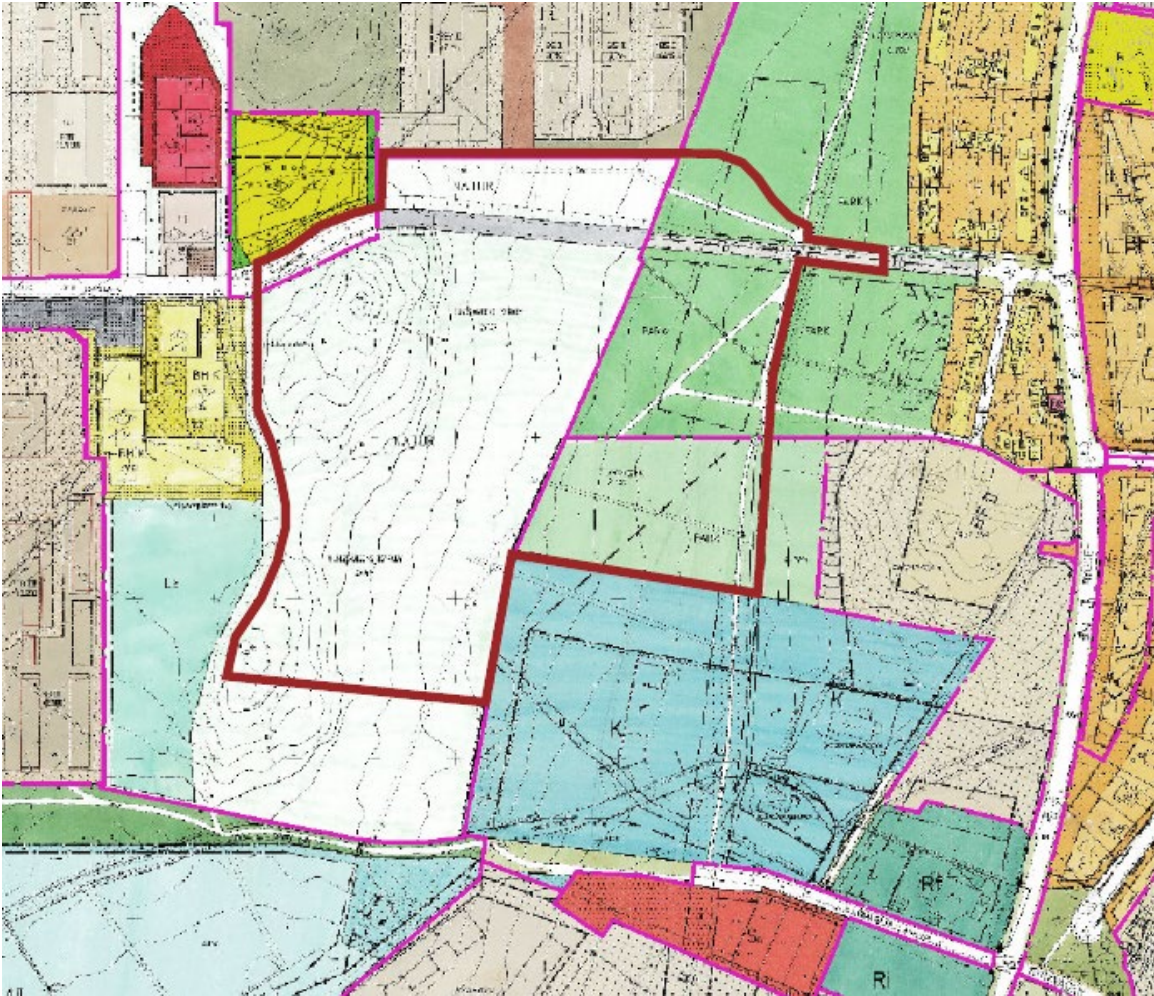
Planområdet är beläget inom tätortsavgränsningen för Kungsängen och i kommunens översiktsplan (ÖP 2010) betecknat som ny bostadsbebyggelse i anslutning till förslag till kommundelspark Gröna Dalen. I översiktsplanen finns beskrivet att platsen är bedömd som lämplig för bostadsbebyggelse, förutsatt att den skogsbeklädda 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 kommundelspark. 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 grönskafferade 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 detaljplanelagt sedan tidigare. Huvuddelen av planområdet är planlagd 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 planlagd 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 planlagd. Sydost om planområdet där Kungsängens kyrka ligger är marken planlagd för kyrkoändamål (kyrkomark och begravningsmark) 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 Kungsängens. 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.

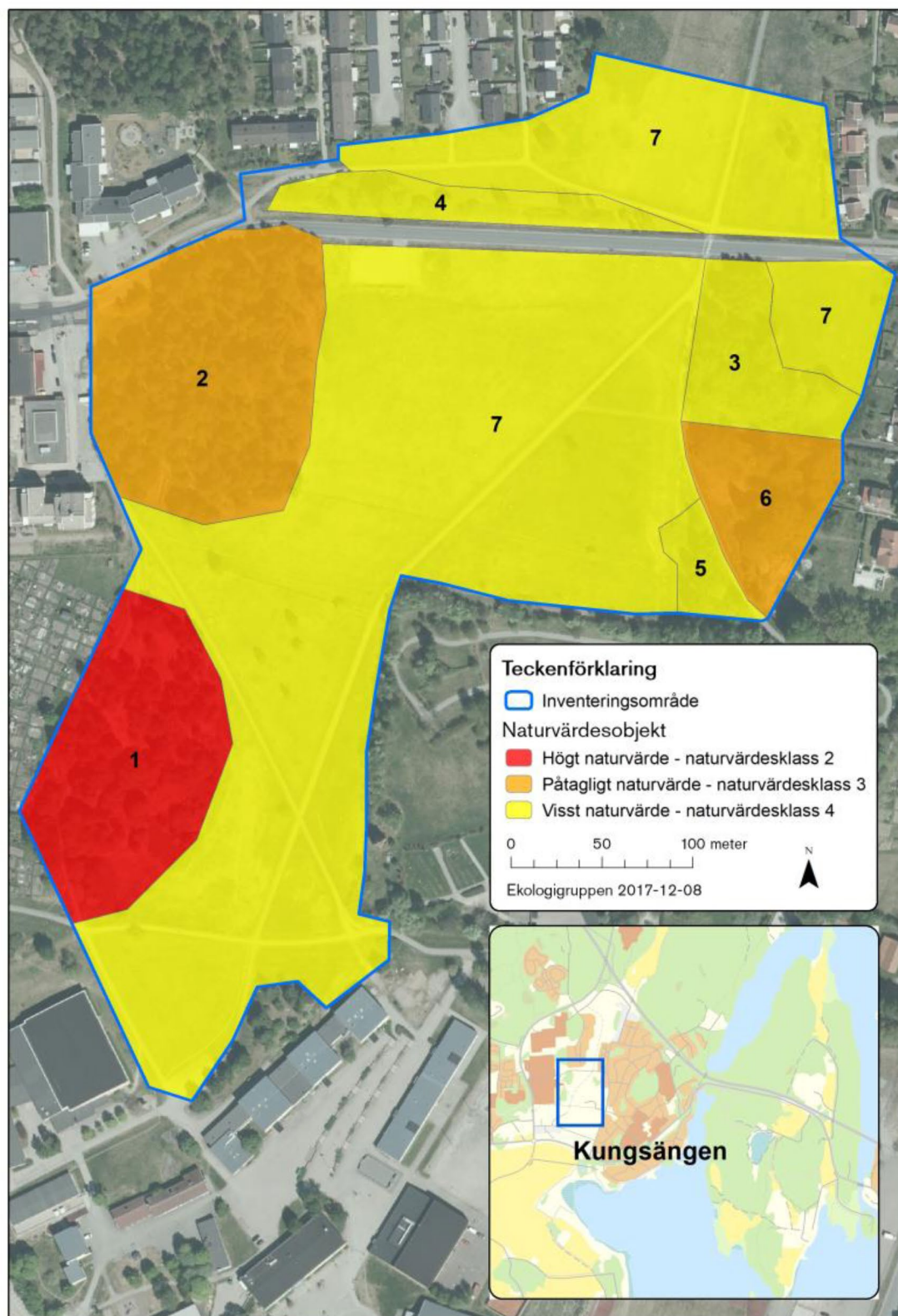
I norra delen av planområdet sträcker sig en vall längs Hjortronvägen.



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 skogbeklädda fornminneskullarna som ramar in det tidigare åkerlandskapet. Ungefärligt läge för planområdet markerat med röd linje.

Inom planområdet finns en skogbeklädd 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 finns det inte många strukturer som indikerar höga naturvärden. 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. 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 bebyggelsetillskottet 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.

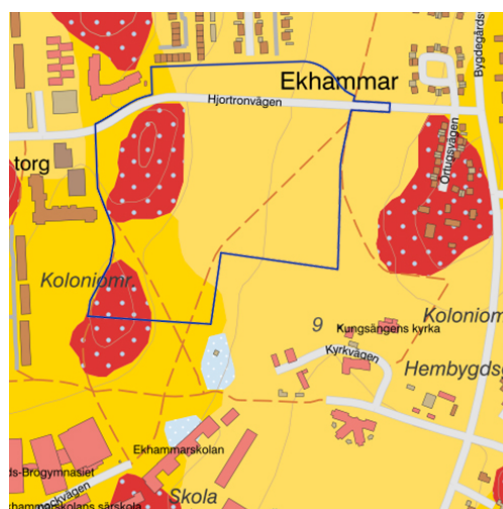


Snedbild över Kungsängen i riktning österut. Ungefärligt läge för planområdet markerat med röd linje.

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. Eventuell förekomst av sulfidlera inom detaljplaneområdet har inte undersökts, men några

indikationer om att sulfider kan förekomma har inte konstaterats i samband med fältarbetets genomförande. I projektet ska inte några källare anläggas och djupare schakter än normala va-schakter erfordras ej.

Fornlämningar

I planområdet finns ett gravfält (RAÄ-nr Kungsängen 9:1) beläget på den skogbeklädda 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 s.k. 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 Fornsök 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

Gröna dalen är ett öppet, samlande centralt gröonstråk i Kungsängen och populärt område för närboende såväl som boende längre bort i orten. Det är en sammanhängande grönyta som används för rekreation och olika aktiviteter samt utgör en lugn oas med rik kulturmiljö. När ytor tas i anspråk behöver det säkerställas att projektet ger tillbaka till invånarna och till platsen. Hur den nya bebyggelsen möter Gröna dalen blir därför av stor betydelse.

I planförslaget är kedjehusens trädgårdar vända ut mot Gröna dalen, i anslutning till den gång- och cykelväg som sneddar igenom planområdet. Att tomterna har sekundärentréer ut mot dalen och att visuell kontakt finns ut mot dalen anses avgörande för att aktivera Gröna dalen och öka tryggheten på nämnda gång- och cykelväg. Visuell kontakt kan exempelvis åstadkommas genom lägre uppvuxna

häckar, som samtidigt ger den inramning som behövs för att markera den privata tomten. Det handlar om att människor tillåts mötas och se varandra, och att trädgårdarna är trivsamma för de boende men inte har en ”mur” av höga tujahäckar/plank ut mot den allmänna parkmarken.

Bebyggelseförslaget har tagit fasta på de topografiska förutsättningarna samt skogspartiet i väster. Högre bebyggelse föreslås i planområdets västra del närmare det skogsbeklädda höjdpartiet samt invid huvudgatan Hjortronvägen, 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 kring Tibble torg.

Parkrummet i Gröna dalen kommer efter exploatering förändras till sin form och karaktär. I och med bebyggelsen längs med 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.

Som går att utläsa i plankartan kommer delar av parkytorna utvecklas och bli lekplats och aktivitetsyta. En dagvattendamm anläggs som kan ge förutsättningar för diverse djurarter att etablera sig, som kan rena dagvattnet och också har rekreativt värde. Gröna dalen har stor potential och målet är att denna park ska bli ännu mer attraktiv i framtiden.



Grönstruktur

Föreslagen grundläggning av byggnader

Grundläggningen anpassas till de geotekniska förhållandena. Småhus 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 Körsbärs- 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 byggnader vid Tibble torg.



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



Till vänster: Foto på befintlig bebyggelse norr om planområdet. Krikon-, Smultron- och Blåbärs-gatorna ligger närmast planområdet. Örtugsvägen och Klippingvägen en bit längre bort.



Illustrationsplan ny bebyggelse (Tengbomgruppen AB)

Föreslagen ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör en blandning av byggnadstyper och innehåller 110-120 lägenheter fördelat på flerbostadshus och ungefär 65 bostäder i småhus.

Bebyggelsen är grupperad kring en ny lokalgata parallellt med Gröna dalen. Norra delen av lokalgatan utgörs av flerbostadshus i 3-4 våningar på ena sidan och kedjehus på den andra (mot Gröna dalen). När gatan fortsätter söderut förändras gaturummet - det omsluts av kedjehus. Grönytor delar upp bebyggelsen och möjliggör siktlinjer för att förstärka områdets öppna, gröna uttryck.

Byggnaderna är orienterade för att förstärka dessa siktlinjer samt rama in gaturum och parkrum. I samband med anläggandet av radhusen norr om Hjortronvägen får gång- och cykelvägen som går där idag en ny dragning.

Flerbostadshusen grupperas i ett kvarter kring en gemensam gård som öppnas upp mot kullen i väster. På gården finns utrymme för komplementbyggnader såsom växthus, cykelparkering, miljöbod etc. Kedjehusens entréer vänder sig mot lokalgatan, medan trädgårdarna gränsar till Gröna dalens stora parkrum med sekundärentréer ut i parken.



Illustration över gång-och cykelväg samt nya kedjehus i gröna dalen.

Radhusen norr om Hjortronvägen grupperas för att volymmässigt möta motstående flerbostadshus, med tydliga släpp som möjliggör nya siktlinjer. Radhusens entréer vänder sig mot Hjortronvägen. Gröna planteringar ger en mjuk övergång mot gatan.



Sektion f-f, se sektionslinje på illustrationsplan på sid 14 (Tengbomgruppen AB)



Sektion f-f, fortsättning

Gestaltungsprinciper

Gestaltningen beskrivs närmare i ”Gestaltungsprogram för Tibbleängen 2019-12-20” 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
- I nord-sydlig riktning, tvärsöver Hjortronvägen och in på flerbostadshusens innergård
- Upp mot kullen vid Ekhammars gård i öst
- Runt kyrkogårdens hörn
- Mot klocktornet och kyrkan

Blandad bebyggelse och grannskap

- Variation i höjd och placering
- Skalan relaterar väl till omgivningen: de nya småhusen knyter an till befintliga småhus norr om Hjortronvägen samt till Gröna dalen, och högre bebyggelse placeras närmare kullen, Tibble torg och Hjortronvägen.
- Det inre gaturummet ramas in och befolkas.
- Tydliga och attraktiva publika rum
- Trivsamt, lummigt innergård
- Integrering av parkeringen med bebyggelse och grönska



Vy över Hjortronvägen med nya radhus och flerbostadshus.

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, en lekpark och en dagvattendamm.
- Bebyggelsen anpassas till topografin genom att flerbostadshusen följer marklutningen upp mot kullen, vilket i praktiken innebär en mjuk övergång från 3 våningar till 4 våningar.

Det kultiverade landskapet

- Möjlighet till växthus och odling på gårdar
- Nya aktivitets- och lekytor
- Kontakten och tillgängligheten till kullen förstärks via en ny parkyta

Helhetstänk

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

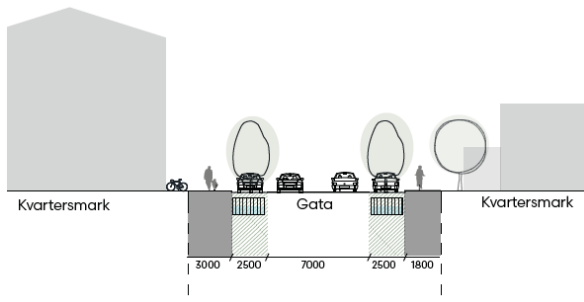


Sektion g-g, se sektionslinje på illustrationsplan på sid 14 (Tengbomgruppen AB)

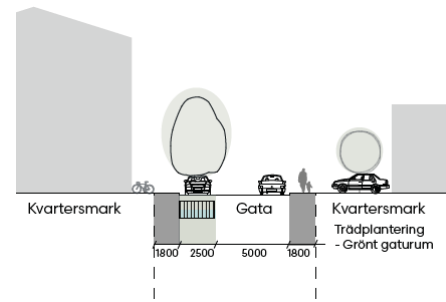


Sektion g-g, fortsättning

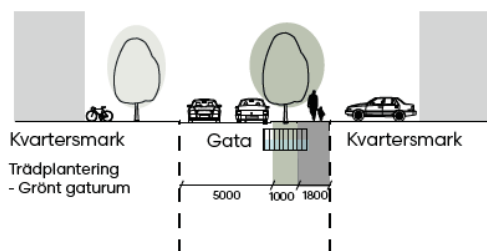
Gatusektioner



Hjortronvägen gatusektion



Lokalgata norr gatusektion



Lokalgata söder gatusektion (Tengbomgruppen AB)

Solstudie



Vår/höstdagjämning kl. 9:00



Vår/höstdagjämning kl. 12:00



Vår/höstdagjämning kl. 15:00



Midsommar kl. 9:00



Midsommar kl. 12:00



Midsommar kl. 15:00

Gaturum

Hjortronvägen får ett gaturum av annan karaktär, med hus på båda sidor vilket ger en tryggare vistelse och passage. Skalan är måttlig: flerbostadshus i tre våningar med vindsvåning samt stadsradhus i två våningar. I förslaget förespråkas omhändertagen förgårdsmark och människor i rörelse i stället för ett odefinierat gaturum. Denna detaljplan tar fasta på att gatan är tillägnad busstrafik, sophämtning och fordon tillhörande de boende i området – eventuell utveckling som möjliggör genomfartstrafik kan kommunen komma att undersöka framöver men inte inom ramen för detta planarbete.

Den nya lokalgatan blir lugn och småskalig, med entréer vända ut mot gaturummet.

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.

Parkering för boende löses på olika sätt beroende på boendeform. För flerbostadshusen gäller kanststensparkering längs lokalgata och utmed Hjortronvägen (på allmän platsmark) samt viss parkering på kvartersmark. För de boende i stadsradhusen (norr om Hjortronvägen) anordnas parkering inom två gemensamma ytor på kvartersmark. Boende i kedjehusen längs lokalgatan har parkering på kvartersmark intill sitt eget hus. Besöksparkering i området är fördelat inom det totala antalet anordnade parkeringar. 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 bostadsentréer och vara väderskyddad.

YTOR		ZON B
1 RoK ~ 34 m ²	=	0,3
1,5 RoK ~ 43 m ²	=	0,3
2 RoK ~ 57 m ²	=	0,5
3 RoK ~ 72 m ²	=	0,8
4 RoK ~ 83 m ²	=	0,8
Besöksparkering	=	0,1
Småhus	=	1

Parkeringstal beräknade utefter lägenhetsstorlek samt baserat på ZON B (Tekniska Handbokens zonsystem)

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 ett minskat bilberoende ligger i linje med kommunens arbete med Agenda2030, och att projektet kan främja 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 (Bjering, 2019). Utredningen visar att samtliga byggnader uppfyller riktvärdet för ekvivalent ljudnivå (60 dBA) vid fasad, med god marginal. Detta oavsett om man utgår från de gamla restriktionerna på max 55 dBA eller den 2015 tillkomna *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*.

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. Översvämningens risk undviks genom anläggande av ett avskärande dike utmed kullen i väster samt en dagvattendamm öster om planområdet. Se vidare under rubrik Teknisk försörjning, Dagvatten nedan.

Brand

Konventionellt system för brandvatten behöver ordnas. När byggnadernas utrymningslösningar utformas ska det beaktas att det föreligger begränsningar av möjligheterna att använda räddningstjänstens stegar.

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 20-årsregn före exploatering släpps ut på det befintliga dagvattennätet.

En dagvattenutredning har tagits fram (Bjerking, rev 2019-12-20).

Dagvattenflödet från området före utbyggnad beräknas vid ett 20-årsregn att vara 193 l/s. Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet vid ett 20-årsregn vara 717 l/s. Klimatfaktor på 1,25 har använts vid flödesberäkningar efter exploatering.

Enligt reningskrav från Upplands-Bro kommun avseende dagvatten, ska de första 20 mm av nederbörden renas och fördröjas under 12 timmar och vägdagvatten renas i två steg. För fördröjning och rening av dagvatten förslås att takvatten leds via stuprör och utkastare på grönytor och vidare till ledning och dagvattendammen. Vägdagvatten fördröjs i dike/skelettjord eller skålad gräsyta, magasinering och renande diken, och leds sedan vidare för ytterligare rening och fördröjning i dagvattendammen. Eftersom reningskravet medför större dagvattenvolym som ska renas och fördröjas (400 m³) än den beräknade fördröjningsvolymen (338 m³) används reningsvolym som krav vid dimensionering av föreslagna anläggningar. Dagvattenutredningen föreslår en fördelning mellan diken/skelettjord (80 m³), skålad gräsyta (130 m³) och dagvattendamm (190 m³). Beroende på utformning av föreslagna åtgärder kan fördröjningsvolymen fördelas annorlunda jämfört med framfört förslag. Detta bestäms vidare under detaljprojektering.

Efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar förväntas samtliga föroreningshalter och föroreningsmängder att minska. Detta innebär då att exploateringen följer förbättringskravet för recipienten att mängden bly och kadmium inte får öka. Dessutom sker ytterligare rening och fördröjning i Tibbledammen innan dagvattnet når recipienten. Därmed anses föreslagen dagvattenhantering avlasta dagvattensystemet nedströms planområdet och exploateringen bedöms inte hindra recipienten att uppnå dess MKN.

Vid ett 100-årsregn kommer dimensionerade dagvattenanläggningar gå fullt inom planområdet. Det är därför viktigt att höjdsättningen av området säkerställer att dagvatten ytledes kan rinna ut från området i så kallade sekundära avrinningsvägar. För att undvika att flöden från kullen i västra delen av planområdet ska svämma över bostadsområdet strax nedanför ska ett avskärande dike anläggas. Med kulvertar under gång- och cykelvägen kan diket anslutas till ledningar och därmed transportera bort vattenmassorna.

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, inom kvartersmark. Riktvärdet är att avståndet ska vara max cirka 50 meter från varje hushåll. Detta gäller för stadsradhusen samt flerbostadshusen. Miljöbodarna ska gestaltas i enlighet med gestaltungsprogrammet. För kedjehusen längs lokalgatan planeras hushållsnära återvinning enligt fyrfacksmodellen med två kärl (åtta fraktioner) i anslutning till huset/garaget. För samtlig avfallshantering (sophämtning m.m.) gäller regler och riktlinjer i enlighet med Avfall Sverige.

Konsekvenser av planens genomförande

Trafik

En trafikutredning baserad på det nya planförslaget har tagits fram (Ramböll, 2019). I den konstateras att framtida trafikallsträng för den föreslagna lokalgatan, Hjortronvägen och korsningen Granhammarsvägen/ Hjortronvägen efter exploateringen klaras ut ett kapacitetsperspektiv.

För att angöra planområdet med bil och andra transporter är det nödvändigt att (västerifrån) 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.

Befintlig gång- och cykelväg norr om Hjortronvägen får ett anpassat läge utifrån den nya bebyggelsen.

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 efter 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 eftersträvarvärt i flera hänseenden. En ny lekpark planeras inom planområdet samt en aktivitetsyta.

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 upplevelsevärde av närliggande avsnitt av Gröna dalen.

För fördröjning och rening av dagvatten förslås att takvatten leds via stuprör och utkastare på grönytor och vidare till ledning och dagvattendammen. Vägdagvatten fördröjs i dike/skelettjord eller skålad gräsyta och leds sedan vidare för ytterligare rening och fördröjning i dagvattendammen. Som nämnts under rubriken *Dagvatten* förväntas föroreningstransporten minska för samtliga föroreningar (genom föreslagna åtgärder). Genom att följa kommunens reningskrav (de första 20 mm av nederbörden renas och fördröjs under 12 timmar och vägdagvatten renas i två steg) förväntas föroreningsbelastningen efter exploatering förbli lägre än före exploatering.

Enligt förbättringskravet hos recipienten får inte mängden bly och kadmium öka efter exploateringen. Eftersom dessa ämnen förväntas minska 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 (Bjerking, rev 2019).

Eventuell förekomst av sulfidlera inom detaljplaneområdet har inte undersökts, men några indikationer om att sulfider kan förekomma har inte konstaterats i samband med fältarbetets genomförande. I projektet ska inte några källare anläggas och djupare schakter än normala va-schakter erfordras ej.

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 skapar goda förutsättningar för en bilsnål livsstil vilket är positivt ur klimatsynpunkt. Tillskottet av boende 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, 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 2020-02-24
Planavdelningen

Henric Carlson
Planchef

Viktoria Söderman
Planarkitekt