

Antagen av kommunstyrelsen 2008-03-19 § 31
Lagakraftvunnen 2008-04-16
betygar

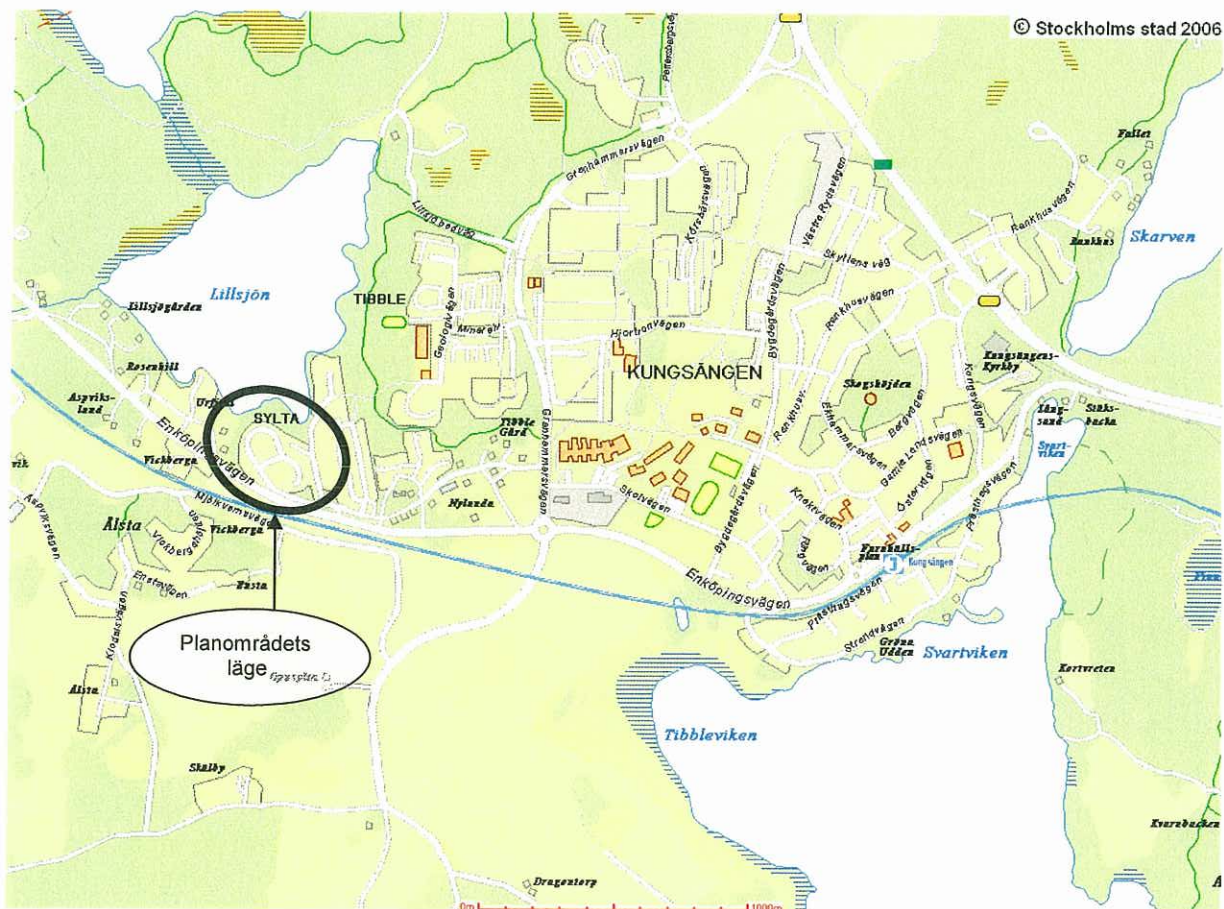

Karl-Erik Lindholm
Kanslichef

Detaljplan för
SYLTA 3:5 (HSB:s Brf Lillsjön)
Kungsängen
Upplands-Bro kommun

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

nr 0702



HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

SYFTE OCH BAKGRUND

HSB:s Brf Lillsjön har på föreningsstämman beslutat att med äganderätt till medlemmarna sälja de parhus som finns i föreningen. Föreningen har 53 parhus som ska avstyckas till 106 fastigheter med äganderätt. Syftet med detaljplanen är att i samband med bildandet av de nya fastigheterna se över och förenkla byggrätten i området. Inom föreningen finns även sex flerbostadshus i två våningar, varav ett av dessa är upplåtet till kommunen med bostadsrätt och används som förskola.

Det aktuella området är redan detaljplanelagt för bostäder och förskola. Detaljplanen vann laga kraft 1989-07-07. Området är utbyggt i enlighet med gällande plan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Enköpingsvägen och Lillsjön, cirka 2.3 km från Kungsängens centrum.

Areal

Planområdets totala areal är ca 6.5 ha.

Markägoförhållanden

Markens ägs av HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet är i kommunens översiktsplan, antagen 2002-02-04, beläget inom Kungsängens tätortsområde, där detaljplan erfordras för att reglera utbyggnad och ändra markanvändningen.

Befintliga detaljplaner

Hela området omfattas idag av detaljplan 1 för del av Sylta, nr 8704, lagakraftvunnen 1989-07-07. Genomförandetiden gick ut 1994-12-31.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Bostadsområdet omsluter en skogklädd kulle som sluttar ner mot Lillsjön och Enköpingsvägen (väg 840). Inom och mellan bostadsområdena är marken skogklädd, huvudsakligen barrträd.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fornlämningar registrerade.

Bostäder

Området är idag bebyggt med 53 parhus och sex flerbostadshus varav ett hus används för förskola. Samtliga bostadshus och förskolan inom området upplåts i dagsläget med bostadsrätt.

Parhusen har uppförts i en våning med suterräng eller två fulla våningar. Husen har ingen inredd vind eller källare.

Samtliga flerbostadshus är tvåvåningshus utan källare och inredd vind.

Kommersiell och allmän service

Planområdet är beläget ca 2.3 km från Kungsängens centrum där service finns i form av dagligvarubutiker, småbutiker och restauranger samt även apotek och vårdcentral mm.

En förskola finns inom planområdet. Den närmast belägna kommunala låg- och mellanstadieskolan, Lillsjöskolan, ligger ca 800 m öster om planområdet. Väster om planområdet finns en fristående Montessoriskola med förskoleklass och skolåren 1-5. Högstadieskolan, Ekhammarskolan, och Gymnasieskola finns i Kungsängen, ca 1.4 km från planområdet. Bibliotek finns vid Tibbletorg.

Lek och rekreation

I området finns en lekplats och bollplan. Sporthall och idrottsplats finns vid gymnasieskolan i Kungsängen.

Stora friluftsområden finns runt Lill- och Örnässjön. En badplats finns i Lillsjöns norra del.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet trafikförsörjs från Enköpingsvägen (väg 840). Inga gator inom planområdet är allmänna utan förvaltas av bostadsrättsföreningen.

Gång- och cykeltrafik

En regional gång- och cykelväg finns utefter Enköpingsvägens södra sida. Genom planområdet finns ett område för allmän gång- och cykeltrafik utefter Sven Beckmans väg. Utefter Lillsjön planeras en ny gångväg.

Kollektivtrafik

Pendeltåg finns i centrala Kungsängen med kvarttimmes trafik till Stockholm. Utmed Enköpingsvägen finns två busshållplatser. Det längst bort belägna huset har ca 400 meter till närmaste busshållplats.

Parkering

Parkering med möjlighet till uppställning för minst två bilar ska finnas på varje parhusfastighet.

Trafikbuller

Området utsätts för trafikbuller från Enköpingsvägen. Bullerskydd har byggts enligt den gällande planen. Efter den gamla beräkningen från 1989, har hastigheten på Enköpingsvägen sänkts från 70 till 50 km/tim, vilket innebär att bullernivån har sänkts.

*Teknisk försörjning**Vatten och avlopp*

Vatten- och avloppsnetet är utbyggt.

Värme

Samtliga bostäder har vattenburen värme.

El

Elnätet är utbyggt.

PLANFÖRSLAGET*Parhus*

Samtliga parhus avses säljas med full äganderätt. Varje fastighet får utöver parhuslägenheten bebyggas med ett garage/förråd om 50 kvm. I anslutning till huvudbyggnaden kan ett inglasat uterum på baksidan av huvudbyggnaden (bort från gatan) tillåtas.

Flerbostadshus

Flerbostadshusen ska fortsättningsvis utgöra en egen bostadsrättsförening. Inom kvarteret får inom två områden uppföras uthus/förråd om totalt 90 respektive 60 kvm.

Förskola

Inom förskolekvarteret får förrådsbyggnader uppföras om totalt 50 kvm.

Lekplats

Inom gemensamt område för lekplats får förråd uppföras om högst 20 kvm.

Gemensamma ytor och anläggningar

Samtliga körytor, naturmark, lekplats, bollplan, gång- och cykelytor (exklusive x-området), parkeringplatser och VA-ledningar inkl. infiltration av dagvatten inom planområdet ska ingå i kommande gemensamhetsanläggning.

Den föreslagna förskolefastigheten ska inte ingå i kommande gemensamhetsanläggning.

Genomförande

Fastighetsbildning avseende avstyckningar och inrättandet av gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriets försorg.

BEHOVSBEDÖMNING

Planområdet är detaljplanelagt och utbyggt. Ändringen av detaljplanen innebär att byggrätterna regleras i samband med att ägandeformen ändras från bostadsrätt till äganderätt. Planförslaget är av begränsat allmänt intresse och bedöms inte innebära någon betydande

miljöpåverkan. Planen ska hanteras med enkelt förfarande. Kommunstyrelseförvaltningen har informerat länsstyrelsen om sitt ställningstagande om att förslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Någon miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken kommer därför inte att upprättas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till tio år från det att planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och exploateringsenheten svarar för upprättande av detaljplanen i samråd med samhällsbyggnadsförvaltningen och bildningsförvaltningen.

Plan- och exploateringsavdelningen
2008-02-27.



Emelie Grind
Verksamhetsansvarig planarkitekt



Ulf Hedström
Planarkitekt