
Karl-Erik Lindholm
Kanslichef

Detaljplan 4 för del av
SYLTA (Urfjäll)
 Kungsängen
 Upplands-Bro kommun

Nr 9108

PLANBESKRIVNING

Upplysning Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen.

Handlingar Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

som underlag finns även

- Illustration skala 1:1000
- Axonometriskt perspektiv skala 1:500

BESKRIVNING AV BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läges-
beskrivning Planområdet är beläget i kommundelen Kungsängen, söder om Lillsjön, norr om Enköpingsvägen, väster om ett av HSB nyproducerat bostadsområde och öster om ett befintligt bostadsområde.

Areal Planområdet är ca 2.6 ha varav ca 0.5 ha vatten.

Markägför-
hållande Största markägare är kommunen. Sylta 7:2 ägs av Montessori och Sylta 6:2 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området är inte reglerat varken i detaljplan eller med områdesbestämmelser.

Ett program för detaljplaneläggning av Syltaområdet har antagits av kommunstyrelsen 1989-01-12 § 19.

Området gränsar i öster mot detaljplan 1 för del av Sylta, nr 8704, som vann laga kraft 1989-07-07.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram för perioden 1991-1993 föreslås området utbyggt med 8 småhus.

FÖRUTSÄTTNINGAR

- Natur** Planområdet består av äldre trädgårdstomter. Öster om det aktuella området finns ett större barrträdsområde.
- I planområdet lutar marken i norr åt Lillsjön och i söder mot Enköpingsvägen.
- Två alléer finns inom planområdet. En kastanjeallé i rak riktning från Enköpingsvägen till huvudbyggnaden på Urfjäll och en smal sned lindallé utefter planområdets östra sida, också den från Enköpingsvägen till Urfjäll.
- Geotekniska förhållanden** Marken inom området består, enligt SGU:s geologiska kartblad, till övervägande del av grus (svallgrus) samt postglacial lera närmast Enköpingsvägen. Då området tidigare inte är grundundersökt krävs att sådan undersökning redovisas senast i samband med bygglovansökan.
- Fornminnen** Inom området finns två fornminnen. En väghållningssten på den sydöstra delen av fastigheten Sylta 6:2 och en milsten sydväst om den västra flygeln på Sylta 7:2.
- Bebyggelse** Bebyggelsen på fastigheterna Sylta 6:2 och 7:2 har ett visst kulturhistoriskt intresse. Soldatstugan Dunderhus på Sylta 6:2 fungerar idag som bostad och är i enskild ägo. På fastigheten Sylta 7:2 finns huvudbyggnaden och de två flyglarna till gården Urfjäll där det idag bedrivs förskoleverksamhet.
- På Sylta 7:1 finns sex byggnader som förut betjänade Sylta 7:2. I sydvästra delen finns ett vagnslider och gammal trädgårdsverksamhet. I nordvästra delen finns två hus, ett tvätthus nära Lillsjön och strax söder därom en potatiskällare/uthus med inskriptionen "C O J 1864" över dörren. Vidare är ett litet pumphus beläget mellan Montessori och Lillsjön.
- I sydöstra delen av Sylta 7:1 finns två hus, en knuttimrad röd stuga (f.d arbetarbostad, senare lekstuga) och ett knuttimrat, till en del inbrädat uthus.
- Strandskydd** Utefter Lillsjöns strand gäller utfärdat strandskydds-förordnande omfattande land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen. Intentionerna med det gällande strandskyddet blir genom planläggningen tillgodosedda inom strandskyddsområdet varför det föreslås utgå.
- Vattenområde** Planen omfattar ca 0.5 ha av Lillsjön. Inom vattenområdet finns en gammal brygga, till stor del raserad.
- Gator och trafik** Området nås från Enköpingsvägen, som är klassad som huvudgata med tillåten hastighet 70 km/tim. Busshållplats finns vid Enköpingsvägen.

- Teknisk försörjning** El är framdragen och någon transformatorstation behövs inte.
- Planområdet kommer ej att anslutas till fjärrvärmenätet. Den tillkommande bebyggelsen skall förses med vattenburen värme. Då elvärme används skall del av elvärmelasten, varmvattenberedare eller tillsatsvärmens i värmepump kunna laststyras av Mälarkraft.
- Vatten- och spillvattenledningar finns i området. Dagvatten från området får inte föras bort i ledningar och inte heller ner till Lillsjön utan måste tas om hand via infiltration.
- Kommersiell och allmän service** Inom Sylta 7:2 bedriver Montessori förskoleverksamhet och ca 300 m öster om planområdet, vid Högnäsvägen, finns en kommunal barnstuga med fyra avdelningar.
- Den närmast belägna låg- och mellanstadieskolan, Lillsjöskolan, är belägen ca 1 km från det aktuella planområdet. Högstadieskola och gymnasium finns i Tibbleområdet, ca 1.3 km öster om området.
- Kommersiell service i form av dagligvarubutiker, småbutiker och banker, finns i Kungsängens centrum, ca 2.8 km öster om planområdet. Där finns även vårdcentral, apotek, försäkringskassa, post m m.

BESKRIVNING AV FÖRSLAGET

- Bebyggelse** Den gamla soldatstugan Dunderhus på Sylta 6:2 får, liksom även Urfjäll på Sylta 7:2, ett kulturskydd i form av en särskild planbestämmelse.
- På Sylta 2:3, 2:4, 6:1 och 7:1 föreslås en nybebyggelse med 9 st friliggande villor som skall anpassas till befintliga byggnader på Sylta 6:2 och 7:2.
- Friytor** Ytan norr om Montessori skall användas som naturområde. Inga nya bryggor tillåts i Lillsjön.
- Gator och GC-väg** Den nya gatan, från Enköpingsvägen till Montessori, skall betjäna området.
- Allén, som går parallellt med den nya gatan, används som GC-väg och allén i östra delen av planområdet, stängs av mot Enköpingsvägen.
- För att nå Lillsjöns strand skall kommunen bygga en allmän gång- och cykelstig, strax utanför planområdets östra gräns. Denna avses anläggas i samband med att den planerade strandpromenaden byggs ut.
- Den skolväg som erbjuds de skolbarn som flyttar in runt Urfjäll, är bl a den allmänna gc-vägen från områdets sydöstra del upp till Sven Beckmans väg, genom HSB-området (Sylta) och vidare på Högnäsvägen och anslutande gc-väg fram till Lillsjöskolan.

- Buller** Området närmast Enköpingsvägen är bullerstört och därför skall nybyggelsen placeras ca 55 meter från Enköpingsvägen.
- Enligt Statens naturvårdsverks typfall, med utgångsvärde 70 km/tim och 8000 f/d, avståndsdämpning, markdämpning och förutsatt oändlig vägsträcka med reducering för vinkelområde, blir det beräknade bullret vid fasaderna på nybebyggelsen närmast Enköpingsvägen 55 dBA.
- Det befintliga bostadshuset på Sylta 6:2 klarar inte 55 dBA vid fasaden. Tillbyggnad kan dock tillåtas om den placeras på baksidan av bostadshuset eftersom den då kommer i bullerskugga.
- Avgaser** Kontrollberäkningar över avgashalterna, för en punkt 36 meter från Enköpingsvägen, på lekplatsen vid barnstugan öster om nu aktuellt planområde, visar att värdena ligger klart under de rekommenderade riktvärdena från WHO.
- Byggrätterna för den planerade nya bebyggelsen ligger 55 meter eller mer från Enköpingsvägen, vilket innebär att husen klarar de rekommenderade riktvärdena.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- Genomförandetid** Genomförandetiden skall vara 15 år räknat från närmast följande årsskifte efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Marklov** Marklov krävs för trädfällning.
- Byggstart** Byggstart beräknas till andra halvåret 1992.

- MEDVERKANDE**
- | | |
|-----------------------|----------------|
| Stadsarkitektkontoret | Ulf Hedström |
| Tekniska kontoret | Anders Mazetti |
| " | Lars Palmqvist |
| " | Arne Speiner |

STADSARKITEKTKONTORET april 1991
rev. 1991-09-16, 1992-01-15 och 1992-02-12



Åke Edlundh
Stadsarkitekt

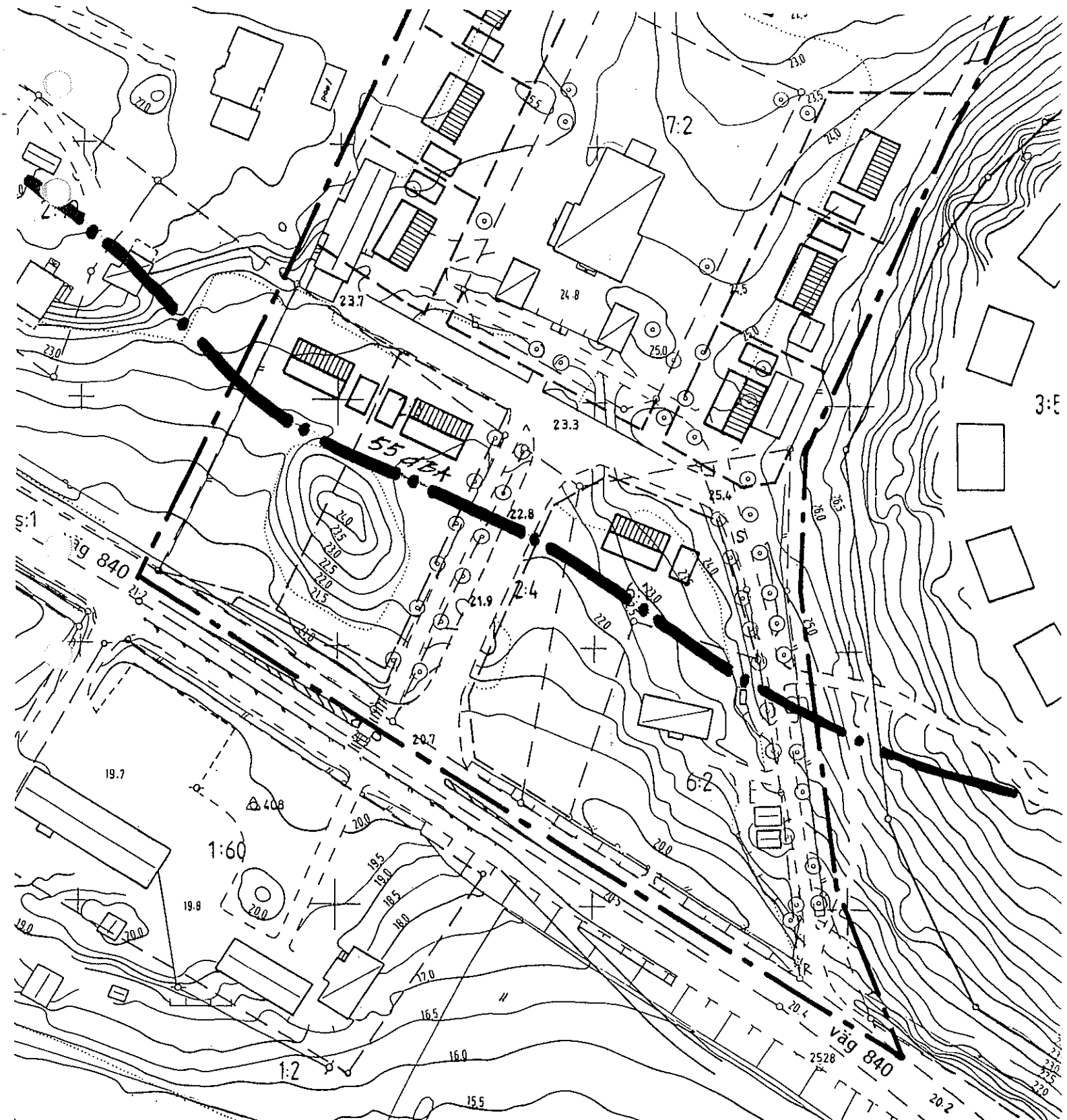


Ulf Hedström
Planarkitekt

Bilaga till planbeskrivningen tillhörande detaljplan 4
för del av SYLTA (Urfjäll), nr 9108

Buller

År 1988 var den uppmätta årsmedeldygnstrafiken (AMD)
6.790 fordon på väg 840 med en osäkerhet av $\pm 16\%$,
enligt uppgift från Vägverket. Den på kartan redovisa-
de kurvan för 55 dB(A) är framräknad utifrån följande:
AMD = 8.000 fordon, 70 km/h och 10 % tunga fordon.

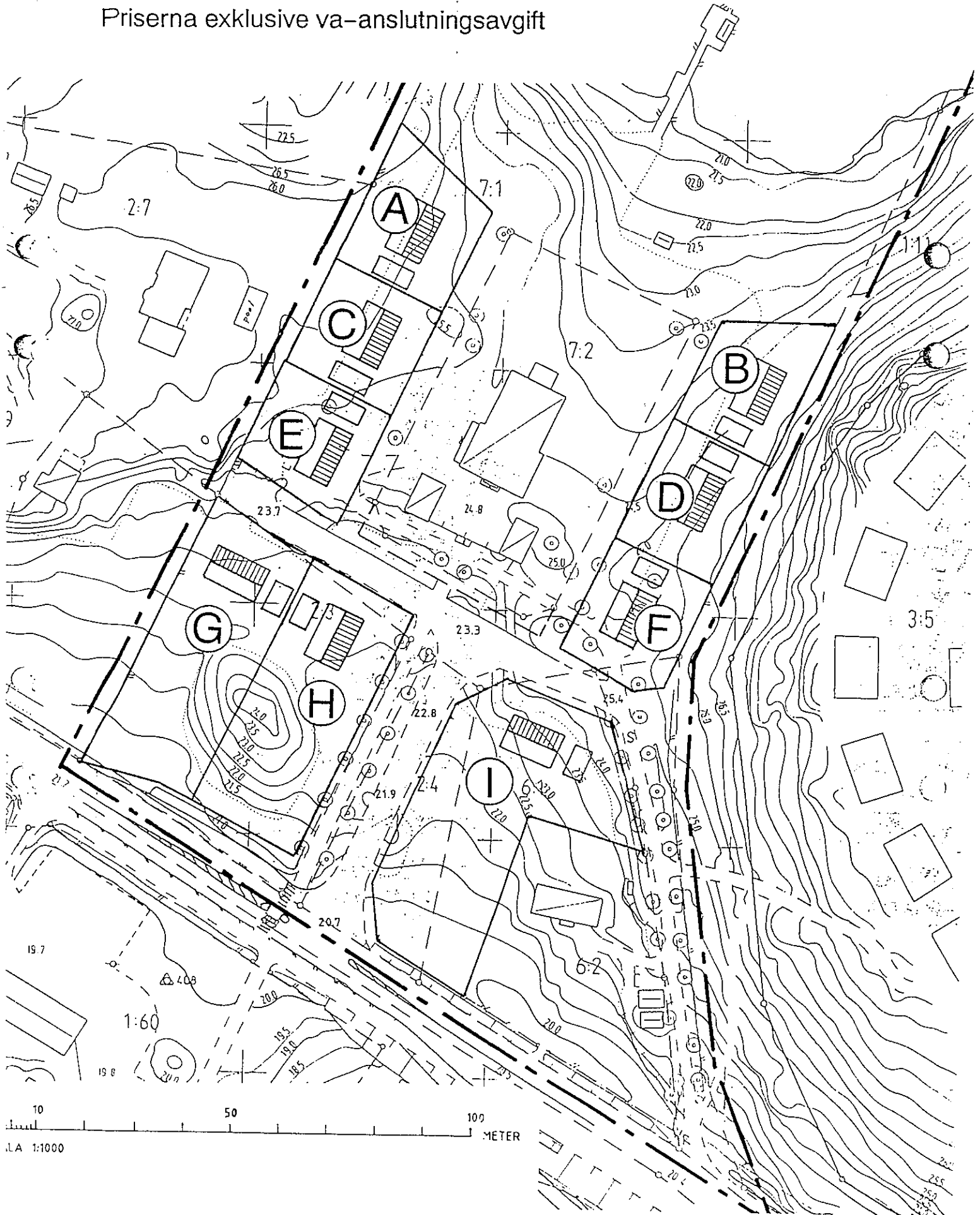


Tomt (A) och (B) säljes för 500 000 kronor

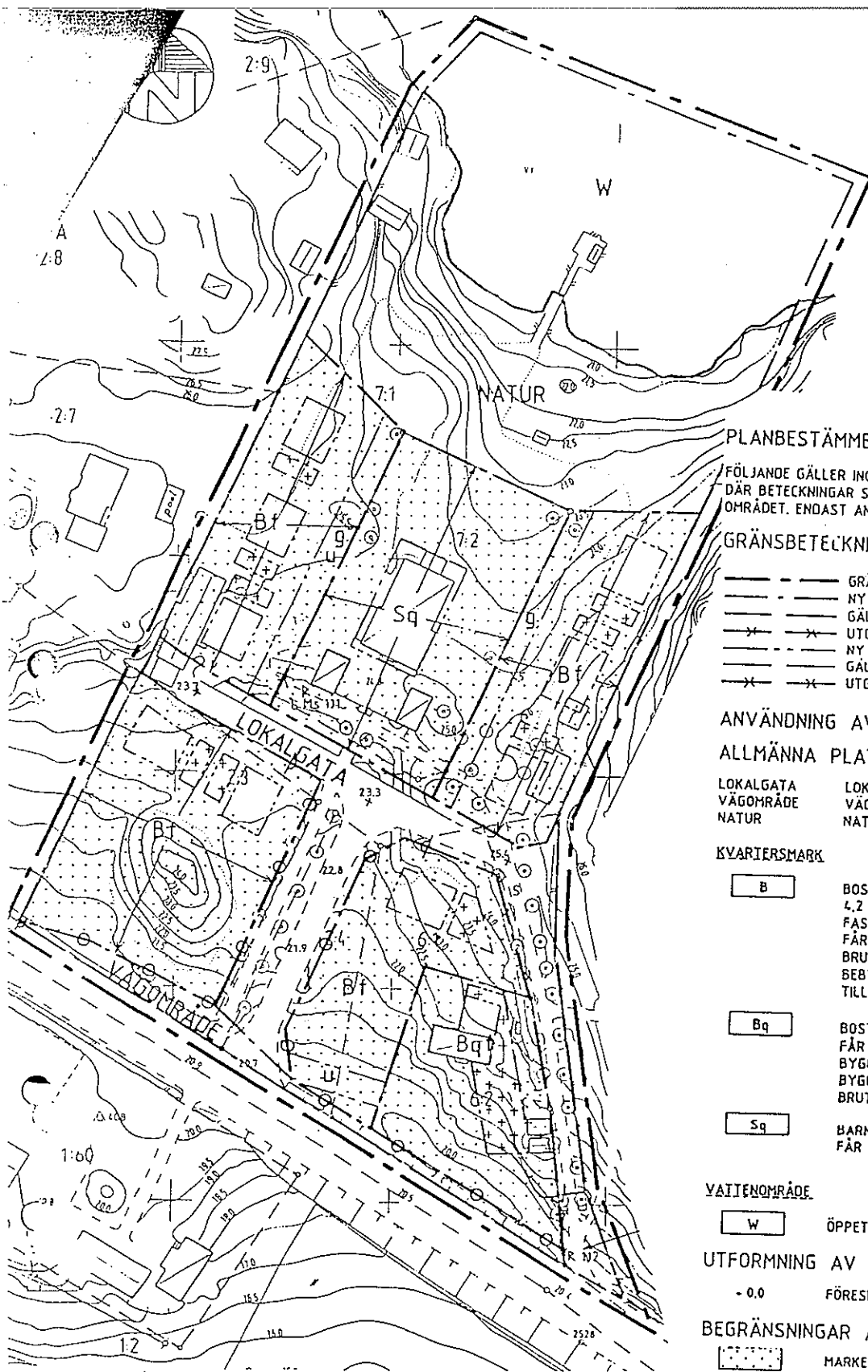
Tomt (C), (D), (E) och (F) säljes för 475 000 Kronor

Tomt (G), (H) och (I) säljes för 450 000 kronor

Priserna exklusive va-anslutningsavgift



UTDRAG UR DETALJPLAN 4 FÖR DEL AV SYLTA (URFJÄLL) KUNGSÄNGEN UPPLANDS BRO KOMMUN



PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. DÅR BETECKNINGAR SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN INOM HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — — GRÄNS 3 METER UTANFÖR PLANOMRÅDET
- — — — — NY ANVÄNDNINGSGRÄNS
- — — — — GÄLLANDE ANVÄNDNINGSGRÄNS
- x — x — x UTGÅENDE ANVÄNDNINGSGRÄNS
- — — — — NY EGENDSKAPSGRÄNS
- — — — — GÄLLANDE EGENDSKAPSGRÄNS
- x — x — x UTGÅENDE EGENDSKAPSGRÄNS

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄNNA PLATSER

- LOKALGATA VÄGOMRÅDE
- LOKALTRAFIK VÄGOMRÅDE
- NATUR NATUROMRÅDE

KVARTERSMARK

- B** BOSTÄDER. EN VÅNING MED VIND. BYGGNADSHÖJD 4,2 METER. STÖRSTA BYGGNADSYTA 100 M² PER FASTIGHET. TAKLUTNINGAR MELLAN 27°-30°. GARAGE FÅR INTE HA STÖRRE HÖJD ÄN 2,5 METER OCH STÖRSTA BRUTTOAREAN 40 M². TAKLUTNING MELLAN 27°-30°. BEBYGGELSEN SKALL UTFORMAS MED SÄRSKILD HÄNSYN TILL KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE
- Bq** BOSTAD. KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BYGGNAD. FÅR INTE FÖRVANSKAS. GARAGE UTHUS FÅR INTE BYGGAS IHOP MED HUVUDBYGGNADEN. STÖRSTA BYGGNADSHÖJD 2,5 METER OCH STÖRSTA TOTALA BRUTTOAREAN 60 M². TAKLUTNING MELLAN 27°-30°.
- Sq** BARNSTUGA. KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BYGGNAD FÅR INTE FÖRVANSKAS.

VATTENOMRÅDE

- W** ÖPPET VATTENOMRÅDE

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- 0,0 FÖRESLAGEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
- MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE
- g** GEMENSAM SKAFT
- u** MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

UTFART

- UTFART FÅR INTE ANORDNAS

UTFORMNING

- f** TAK SKALL LÄGGAS MED FALSAD SLÄTPLÅT ELLER TEGEL/BETONGPANNOR UTAN GRANULAT. FASADER SKALL UTFÖRAS AV PUTS ELLER STÅENDE TRÄPANEL.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETIDEN FÖR DETALJPLANEN ÄR SATT TILL NÄRMEST FÖLJANDE ÅRSKIFTE FEMTON ÅR EFTER DET ATT PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT.

MARKLOV KRÄVS FÖR TRÄDFÄLLNING

Information till tomt- och småhuskän beträffande krav på utformning av hus inom Sylta-Urfjällsområdet

Urfjällsområdet har vid planläggning bedömts ha sådana kulturmiljö-
mässiga kvaliteter, att den tillkommande bebyggelsen måste inpassas
så försiktigt som möjligt i området, så att dess kulturvärden inte
helt går till spillo.

Av denna anledning är detaljplanen för området utformad med låsta
lägen för både bostadshus och uthus. Dessutom innehåller plan-
bestämmelserna krav på taklutningar, fasad- och takmaterial, bygg-
nadshöjder samt krav på att bebyggelsen skall utformas med särskild
hänsyn till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen
i området.

Dessa krav på utformning av bostadshusen kan uppnås genom att husen
ges en rektangulär form, fönster och dörrar placeras symmetriskt på
fasaderna, taken utformas som sadeltak, eventuellt med en mindre
valmning av gavelspetsen, takbeläggnings utföres med rött lertegel
eller falsad svart slätplåt, fasaderna utföres i puts eller stående
träpanel, fönstren utformas stående och med spröjs och fönsterom-
fattning. Husen kan eventuellt utformas med mindre takkupor om
dessa placeras symmetriskt på takfallet. Husen kan också försees med
ett mindre skärmtak över entrén om detta placeras symmetriskt på
fasaden. Husen bör också utformas med förhöjt väggliv. Ovanstående
regler illustreras i nedanstående skiss.

