

Samhällsbyggnadskontoret

LAGA KRAFTHANDLING

Ändring av detaljplan för del av
Kungsängens-Tibble 1:471 och 1:338 m.fl. nr. 0901Ä2
(Tibbleskogen)

Kungsängen
Upplands-Bro kommun

Standardförfarande

Planbeskrivning



Översiktskarta med planområdet markerat i mitten.

Innehållsförteckning:

Handlingar	3
Planändringens syfte och huvuddrag	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	3
Behovsbedömning	3
Tidigare ställningstaganden	4
Bebyggelse	4
Konsekvenser av tillägg till detaljplanen	4
Planförfarande	4
Genomförande	5
Tidplan	5
Genomförandetid	5

Handlingar

Planändringen består av följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:000 daterad den 14 juli 2016
- Denna planbeskrivning

Planändringens syfte och huvuddrag

Detaljplanen för Kungsängens-Tibble 1:471 och 1:338 (Tibbleskogen) antogs i september 2011. Den 4 februari 2015 antogs ett tillägg till detaljplanen (0901Ä) som innebar att man fick möjlighet att bebygga villafastigheter med flerbostadshus. Behovet ser idag annorlunda ut varför det tillägget släcks ut i och med denna planändring.

Syftet med denna planändring är att möjliggöra en utökad bygg rätt. Det görs tydligt i denna ändring vilka begränsningar för bygg rätt och fastighetsstorlek som tillåts.

För att möjliggöra exploatering i enlighet med redan inneliggande bygglovsansökningar måste fastighetsgränserna justeras. Denna fastighetsreglering är i dagsläget inte möjlig att genomföra fullt ut då det skulle innebära att en del fastigheter skulle bli mindre till ytan än vad som enligt gällande planbestämmelser är tillåtet.

Planändringen syftar även till att ge förutsättningar för att tillgodose behovet av teknisk försörjning. Tillägg till detaljplan görs inom begränsade användningsområden för etablering av ytterligare en transformatorstation samt för pumpstationer med överbyggnader [E]. Detta för att tillgodose det nödvändiga behovet av elektricitet inom det nya planområdet samt för att kunna bevilja bygglov för överbyggnader som syftar till att täcka underjordiska pumpstationer i anslutning till etablerat VA-ledningsnät.

Den utökade bygg rätten i en begränsad del av detaljplanen skapar ett ökat behov av elektricitet samt behov av användningsområden för pumpstationer placerade på angivna platser utifrån naturliga lågpunkter i VA-ledningssystemet. Bygglov behövs inte för själva pumpstationerna då de utgör underjordiska tekniska anläggningar, men däremot för överbyggnaden av pumpstationerna. En ändring i detaljplan bestående av ytterligare användningsområden för teknisk försörjning krävs för att kommunen ska kunna bevilja bygglov för ytterligare teknisk försörjning. God tillgänglighet för driftpersonal samt angöring för arbetsfordon tillgodoses även i förslaget, där ytor för pumpstationer är markerade med E4.

En av de planerade pumpstationerna gör enligt gällande detaljplan intrång på en av de, i det ursprungliga planförslaget, intilliggande planerade gemensamhetsanläggningarna. Gemensamhetsanläggningen, i planrådets nordöstra del blir därmed något mindre än i ursprungligt planförslag och pumpstationen hamnar på vad som istället kommer att utgöra kommunägd kvartersmark.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

De åtgärder som planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

Behovsbedömning

Av behovsbedömning 2010-03-08 för underliggande detaljplan framgår att genomförandet av planen inte bedömdes medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delade kommunens uppfattning, varför någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken inte upprättades.

Det här tillägget till planen syftar till att möjliggöra den fastighetsreglering som krävs för genomförande av bebyggelse med tvåbostadshus respektive mindre flerbostadshus. Planändringen

bedöms inte förändra planens inverkan på miljön av någon betydelse och behöver därför inte miljöbedömas.

Tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan för del av Kungsängens-Tibble 1:471 och 1:338 (Tibbleskogen) (nr 0901) som antogs den 22 september 2011 och vann laga kraft 2011-10-20. En tidigare ändring av denna detaljplan (Ä0901) vann laga kraft 2015-03-04. Detaljplanen är nu under genomförande där parhus i form av bostadsrätter och enfamiljshus i form av äganderätt är under produktion i en andra etapp. Exploatören McFreeze AB framförde önskemål ändring genom tillägg till detaljplan beträffande områden för tekniskförsörjning samt ändringar i planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek från 650 m² till 250 m². Syftet med planändringen är att möjliggöra genomförandet i enlighet med inneliggande ansökan om fastighetsregleringar och bygglov men även möjliggöra framtida avstyckning av fastigheterna. Kommunstyrelsen beslutade därför om planuppdrag för tillägg till detaljplan den 11 november 2015, §138.

Detaljplanen för del av Kungsängens-Tibble 1:471 och 1:338 (Tibbleskogen) fortsätter i övrigt att gälla oförändrad.

Bebyggelse

Genom en ny planbestämmelse [e₅] föreslås att minsta tillåtna fastighetstorlek inom avgränsat planområde ändras från 650 m² till 250 m².

Den nya planbestämmelsen för reglering av minsta tomtstorlek möjliggör genomförandet av fastighetsreglering vid uppförande av parhusbebyggelse. Den gör även att bestämmelser om utnyttjandegrad av fastigheter för parhus fungerar ihop med övriga bestämmelser i detaljplanen.

En enskild bostad för parhus med tillhörande komplementbyggnad får inom ramen för en enskild fastighet inredas som ett tvåbostadshus.

Planförslaget innebär att det görs ett tillägg som medger ytor för tekniska anläggningar i området. Det finns idag i gällande detaljplan två ytor för eltransformatorstationer. Denna ändrade detaljplan medför att ytterligare transformatorstation föreslås som placeras i planområdets östra del vid Pettersbergsvägen, norr om Norrbodavägen, där ytan är markerad med E3.

Konsekvenser av tillägget till detaljplanen

Ändringen av detaljplan medför att genomförandeprocessen av det laga-kraft-vunna planförslaget inte försenas utan att det kan fortlöpa utan problem. Detta i och med att lantmäteriet kan genomföra de fastighetsregleringar som behövs, som till exempel avstyckningar för tekniska anläggningar, och att exploateringen även kan innefatta genomförande av de anläggningar för teknisk försörjning som behövs för att tillgodose omsättningen av den el och vattenförsörjning som behövs.

I samband med att denna ändring av detaljplan vinner laga kraft så upphör den ändring av detaljplan som antogs den 4 februari 2015 att gälla.

Planförfarande

Ärendet handläggs med standardförfarande då det är förenligt med översiktsplanen och syftar till att skapa förutsättningar för att genomföra den ursprungliga, laga-kraft-vunna detaljplanen från 2011. Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med PBL 2015.

Genomförande

Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning och står även för kostnaderna för detta. Lantmäteriet debiterar enligt gällande taxa.

Tidplan

Detaljplaneförslaget var under tiden den 9 mars – den 30 mars 2016 utsänt för samråd och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt uppdaterad remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset på i Kungsängens centrum samt på kommunens webbplats. Samrådet annonserades i Bålsta-Upplands-Bro-Bladet och i Mitt i Upplands-Bro.

Efter samrådet har en del justeringar gjorts i enlighet med inkomna synpunkter.

Plan beräknas kunna antas under sommaren 2016.

Genomförandetid

För planändringen gäller samma genomförandetid som för den underliggande detaljplanen, dvs. 10 år från och med den 20 oktober 2011. Genomförandetiden löper ut den 20 oktober 2021.

Henric Carlson
Planchef

Katrin Karlsdottir
Exploateringschef