

Detaljplan för
EKHAMMAR 4:214
Kungsängen
Upplands-Bro kommun

nr 1602

Enkelt planförfarande

upprättad enligt PBL 2010:900

Planbeskrivning



Översiktskarta med planområdet markerat i mitten.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, daterad den 2019-05-03

Denna planbeskrivning.

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

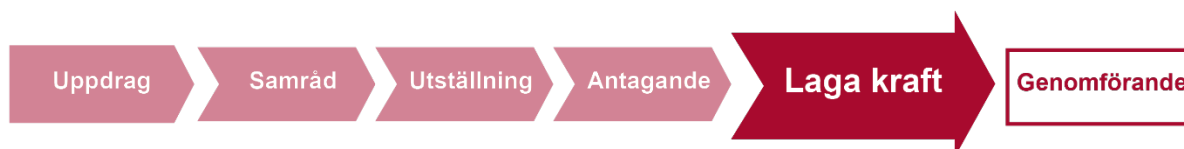
Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål och möjliggöra en utökning av befintlig bostadsfastighet, genom att minska prickad mark samt att tillåta en anslutning till den nya fastigheten från Bygdegårdsvägen.

Målet är att stycka fastigheten och uppföra en friliggande villa på den nya fastigheten.

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanearbetet inleddes 2014 och handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900 i lydelse före den 1 januari 2015). Handläggning av detaljplanen sker med enkelt planförfarande eftersom planen överensstämmer med översiktsplanen och är av mindre omfattning samt inte är av principiell karaktär.



Det aktuella planskedet är antagande kommunstyrelsen tar ställning till om planen ska antas.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (KS)	juni 2016
Samrådstid	september-oktober 2016
Granskningstid	april 2019
Beslut om Antagande	kvartal 2/3 2019

Planuppdrag

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott (SBU) gav 5 mars 2014 §15, tillväxtchefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Ekhammar 4:214 genom enkelt planförfarande.

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

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 det rör sig om öppen bebyggelse och trafikmängderna i omgivningen är måttliga. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

Vatten

Tibbleviken ingår i vattenförekomsten Mälaren-Görvåln som omfattas av beslutade miljö kvalitetsnormer. Normerna innebär att den ekologiska och kemiska statusen ska bevaras som ”god”. Dagvattenhanteringen ska främja uppfyllandet av miljö kvalitetsnormer i recipienten och bidra till förbättrad vattenkvalitet i kommunens vatten. Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ inverkan på den ekologiska statusen i Mälaren-Görvåln.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

På cirka 14 km avstånd söder om planområdet ligger ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) enligt MB 3 kap., Tibbleviken. Det omfattar själva stranden, de strandnära bottarna samt omgivande strandängar. Dessutom ingår programområdet i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Planområdet ligger väl skilt från ESKO-områden och detaljplanens dagvattenhantering bedöms inte påverka vattenmiljön negativt.

Behovsbedömning

Kommunen konstaterar i sin behovsbedömning att genomförandet av detaljplanen för Ekhammar 4:214 inte medför risk för betydande miljö påverkan. En utbyggnad av planen är av mindre omfattning och bedöms inte få några större konsekvenser för miljön. Varken miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser påverkas så att en MKB behöver upprättas.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 0,28 ha stort och ligger mellan Bygdegårdsvägen och Klostervägen i Kungsängen. Planen avgränsas i norr av vildbevuxen naturmark, i väst av en direkt gräns mot Bygdegårdsvägen. I söder och öst gränsar området direkt mot villatomter.



Orthofoto med planområdet markerat.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Ekhammar 4:214 som är privatägd samt en liten del av Ekhammar 4:269 som ägs av Upplands-Bro kommun.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Riksintresse föreligger inte inom planområdet

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, *ÖP 2010 - Översiktsplan för Upplands – Bro kommun*, anges att tätorten Kungsängen ska fortsätta att förtätas. Därför är den föreslagna förändringen i enlighet med ÖP. Planområdet befinner sig i ett stationsnära läge som är särskilt intressant för förtätning.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet gäller plan nr 7202, Stadsplan 7 för del av Ekhammar. Planen medger bostadsbebyggelse för fristående bostäder på 150 m² huvudbyggnad och 50 m² uthus. För den del av planområdet som ligger inom Ekhammar 4:269 gäller plan 8004, Stadsplan 20 för del av Ekhammar (Östra delen). Den del som ligger inom planområdet är gata med utfartsförbud. De delar av stadsplanerna som gäller för planområdet upphör att gälla när detaljplanen för Ekhammar 4:214 vinner laga kraft. Övriga delar av stadsplanerna fortsätter att gälla som tidigare.

Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattar mark ianspråktagen för bostadsändamål. Planområdet avgränsas i norr av naturmark och är bevuxet med gräs, sly och träd av varierande ålder och tjocklek. I öster och söder angränsar fastigheten till trädgårdar. Fastigheten är huvudsakligen anlagd som trädgård. Marken lutar från öster mot Bygdegårdsvägen. I dess västra del gick den "gamla" Västra Rydsvägen över berört planområde. Områdets östra del är starkt kuperad med berg i dagen. På fastigheten växer flera stora

ekar och den norra delen av fastigheten delvis bevuxen med sly.

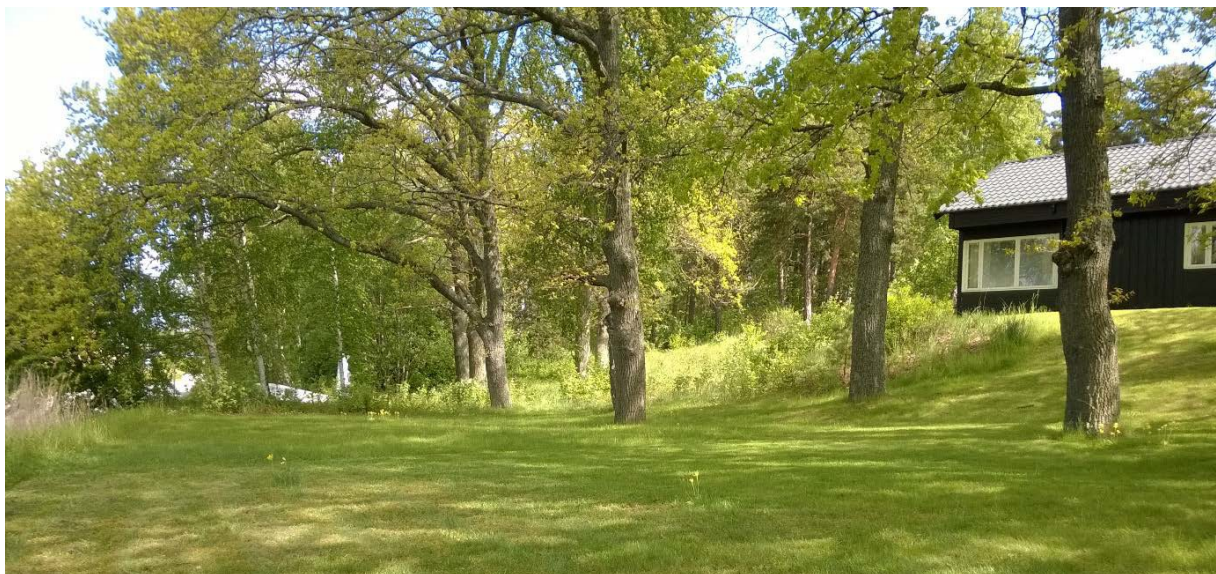


Foto av planområdet från sydväst. Detail Group 2015-05-29.

Landskaps- och stadsbild

Karaktären i området runt Bygdegårdsgatan är småskalig med en blandning av hustyper från 70- och 80-talet som står nära varandra. De privata villatomterna är nästan helt avskilda från gaturummet i och med den omgivande naturen.



Foto från Bygdegårdsvägen. Detail Group 2015-05-29

Geologi/Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har utförts i samband med planläggning. Enligt SGUs jordartskarta består den östra delen av planområdet av berg i. Den västra delen av planområdet består av lera.

Rekreation och friluftsliv

Ett mindre naturområde angränsar direkt till fastigheten i norr. Friluftsområdet Lillsjön samt Lillsjötoppen ligger inom 2 km avstånd från fastigheten med exempelvis kanotuthyrning, grillplatser och minigolf. Ungefär 0,5 km norr om fastigheten ligger kommunens idrottsanläggning och på samma avstånd söder om fastigheten finns även en sporthall.

Fornlämningar

I det västra delen av området ligger en del av Västra Rydsvägen kvar. Vägen var tidigare häradsvägen till Västra Ryd. En arkeologisk utredning utfördes 2018 (Länsstyrelsen, dnr 431-11327-2018) då det bedömdes att vägen inte är en fornlämning med skydd enligt 2 kap. kulturminneslagen. Vägen är registrerad som en övrig kulturhistorisk lämning, med RAÄ nummer Kungsängen 95:3.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i närområdet består i huvudsak av friliggande villor samt till viss del av kedjehus i 70- och 80-tals anda. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten är idag en friliggande villa med träfasad.

Ny bebyggelse, bostäder

I nytt förslag styckas fastigheten Ekhammar 4:214 till två fastigheter med bostadändamål och en ny friliggande villa i två våningar med tillhörande garage får uppföras på den nya fastigheten. Ny infart angörs från Bygdegårdsvägen. Planen behåller den maximala byggnadsarean för en huvudbyggnad på 150 m² samt för komplementbyggnad på 50 m² i enlighet med gällande detaljplan. Detaljplanen tillåter en byggnadshöjd på 7,5 m för huvudbyggnaden och 3,5 m för komplementbyggnad.

Gestaltning

Nya byggnader uppförs förslagsvis i träfasad med sadeltak för att bevara områdets särprägel.

Tillgänglighet

Fastigheten är kuperad och det skiljer 15 meter mellan högsta och lägsta punkt. Genom att förlägga ny bebyggelse i den lägre delen av fastigheten eller bygga bostadshuset i suterräng bör en tillgänglig bebyggelse vara möjlig.

Offentlig service och kommersiell service

Kungsängens centrum befinner sig på 10-15 min promenadavstånd från planområdet. I centrum finns det mesta inom kommersiell handel med exempelvis matbutik, apotek och restauranger. Det finns även tillgång vårdcentral, kommunal service, kyrka samt utbildning i närheten av centrum.

Trafik och kommunikationer

Gatunät, parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet angörs idag från Klostervägen, via en remsa som bevarats till förmån för fastigheten Ekhammar 4:214. I den nya planen medges infart från Bygdegårdsvägen för den nya fastigheten. För att detta ska kunna ske på ett trafiksäkert sätt bör tomten utformas så att bilar kan vända inne på fastigheten och inte behöva backa ut på Bygdegårdsvägen. Den södra delen av planområdet kommer även i fortsättningen ha utfartsförbudet mot Bygdegårdsvägen.

Parkeringsbehovet tillgodoses på fastigheterna och inga ytterligare parkeringsytor är nödvändiga. Anläggning av utfart mot Bygdegårdsvägen ska utföras i enlighet med kommunens tekniska handbok.

Gång- och cykeltrafik

I kommunens Gång- och cykelplan med åtgärdsförslag är Bygdegårdsvägen prioriterad för utbyggnad för att binda ihop Brunna med Kungsängens centrum och blivande byggprojekt ”Korsängen”. Gång- och cykelstråket är planerat till den västra sidan av Bygdegårdsvägen inom vägområdet i befintlig plan.

Gång- och cykeltrafik till planområdet kan ske via Klostervägen för befintlig fastighet eller via den gångbana som ligger utmed Bygdegårdsvägen.

Kollektivtrafik

Hållplats för busslinjetrafik återfinns vid korsningen Bygdegårdsvägen/Tvärvägen cirka 150 m från

planområdet och trafikeras av bussar med kvartstrafik. Pendeltåg avgår med kvartstrafik från centrala Kungsängen till Stockholm, ca 800 m från planområdet.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Några buller- och vibrationsstörningar är inte kända i området.

Översvämning

Det föreligger inga översvämningsrisker på fastigheten i nuläget. Höjdsättning av området ska utformas för att undvika skador på byggnader och viktig infrastruktur både i och utanför planområdet vid skyfall.

Radon, farligt gods etc.

Ingen radonförekomst är känd. Byggnader ska, om radonhalten kräver, uppföras radonsäkert, och eventuella åtgärder med anledning av radon ska hanteras i bygglovskedet.

Några kända markföroreningar finns inte inom planområdet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet ska omhändertas lokalt inom egen fastighet. I första hand ska vattnet infiltreras och i andra hand fördröjas. Öppna dagvattenlösningar ska väljas före slutna system. Fördröjning kan ske på flera sätt, exempelvis genom regnrabatter (raingarden) eller gröna tak. Takvatten får aldrig anslutas direkt till ledningsnät.

Om en anslutning till det kommunala nätet behövs kommer vattnet från planområdet ledas via diken och ledningar till Tibbledammen innan det når recipienten. Det innebär att dagvattnet renas och fördröjs både inom planområdet och i det kommunala systemet.

Vatten och avlopp

Fastigheten inom planområdet är sedan tidigare ansluten till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Den nybildade fastigheten kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet genom en gemensamhetsanläggning tillsammans med Ekhammar 4:214.

Värme

Fjärrvärme finns inte draget till planområdet. Värmeförsörjningen löses inom planområdet genom egen uppvärmning. Energiförbrukning för värme och ventilation ska följa gällande föreskrifter enligt Boverkets byggregler (BBR).

El, tele, bredband

Norr om fastigheten, inom naturområdet, finns det möjlighet att ansluta till en fibernätkanal. Den ägs av Svenska Fibernät. Möjlighet att ansluta till telenätet via Skanova finns i planområdets sydöstra del. Om den avstyckade fastigheten ansluter till fiber eller tele via Ekhammar 4:214 behövs en avtalsnyttjanderätt.

Skanova har ledningar inom planområdet. Dessa ledningar förväntas ligga kvar. En eventuell flytt av ledningarna bekostas av fastighetsägaren.

Avfall

Sophantering ska lösas inom fastigheten. Upplands-Bro kommun har ett system för insamling av matavfall.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär att ytterligare en villa kan byggas utmed Bygdegårdsvägen. Att den avstyckade fastigheten får utfart mot Bygdegårdsvägen kan leda till en viss otydlighet då ingen annan fastighet har utfart på den sträckan av vägen. De skulle kunna innebära en risk för olyckor vid utfart. För att undvika detta bör bilar kunna vända inne på den avstyckade fastigheten och inte backa ut på Bygdegårdsvägen.

Den nordvästra delen av planområdet där Västra Rydsvägen legat får inte bebyggas, men det finns ändå risk för att fornlämningen kommer att påverkas då en infart ska anordnas och det finns risk för att vägen grävarbeten eller planteringar kan ske ovanpå lämningen. Vid grävarbeten vid fornlämningen måste Länsstyrelsen kontaktas.

Planens begränsade omfattning för att eventuella miljökonsekvenser är små. En utbyggnad av ytterligare ett bostadshus kommer att öka den hårdgjorda ytan inom området. Dagvattnet bedöms dock kunna hanteras lokalt och bör därför inte få någon påverkan på dagvattenssystemet. En konsekvens av planen kan vara att några av de ekar som växer på fastigheten kan tas ner. Dessa är dock inte skyddade i nuläget heller.

Planens genomförande bedöms inte få betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Exploatören/fastighetsägaren svarar för samtliga planläggnings- och exploateringskostnader. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Fastighetsägare bekostar anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, värme samt tele/opto. Eventuella servitut och ledningsrätter ansöks av ledningsägare.

Avtal

Kommunen har tecknat planavtal med fastighetsägaren för att reglera kostnaderna för planarbetet. Fastighetsägaren bekostar planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Fastigheten Ekhammar 4:214 är privatägd. Fastigheten Ekhammar 4:269 ägs av kommunen.

Fastighetsbildning

Ekhammar 4:214 kan genom den nya planen styckas av eller klyvas. Åtgärden innebär att minst 1000 kvadratmeter av Ekhammar 4:214 en egen fastighet. Fastighetsbildning kan påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsägaren ansvarar själv för ansökan hos Lantmäteriet och de kostnader som uppstår i samband med förrättning.

Utbyggnaden av VA-anslutningen för den nya fastigheten möjliggörs genom en gemensamhetsanläggning tillsammans med Ekhammar 4:214. Fastighetsägaren ansvarar själv för ansökan hos om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet och de kostnader som uppstår i samband med förrättning. Vid fastighetsbildningen bör ett servitut bildas för den nya fastighetens anslutning till gemensamhetsanläggningen.



Flygbild med förslag på avstyckning av Ekhammar 4:214. Illustrationen är ett exempel och är inte bindande.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastigheter inom planområdet	Fastighetsreglering	Planens konsekvenser
Ekhammar 4:214	Minst 1000 m ² av fastigheten bildar en ny fastighet genom avstyckning eller klyvning. En gemensamhetsanläggning bildas för Ekhammar 4:214 och den nybildade fastigheten. Servitut bör bildas för den nya fastighetens anslutning till gemensamhetsanläggningen.	Planen medger att bostäder får byggas i ytterligare en våning. Ett område för allmänna ledningar placeras i fastighetens sydöstra del. Mark reserveras för den gemensamma VA-ledningen och VA-anslutningen för den nya fastigheten. Bestämmelsen innebär en begränsning i användningen av markområdet som avses.
Ekhammar 4:269	Ingen fastighetsreglering kommer att ske.	Planen innebär att det tillkommer en utfart från den fastighet som styckas av från Ekhammar 4:214.
Fastigheter utanför planområdet		
Ekhammar 4:213 Ekhammar 4:215 Ekhammar 4:220 Ekhammar 4:242 Ekhammar 4:243 Ekhammar 4:489-92	-	Detaljplanen har ingen negativ påverkan på fastigheterna.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar/undersökningar

Inga utredningar har tagits fram under planarbetet.

Gata/utfart

Anläggning av utfart mot Bygdegårdsvägen ska utföras i enlighet med kommunens tekniska handbok.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar framtagandet av planhandlingar, för planen erforderliga utredningar samt de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

Driftkostnader

Kommunen beräknas inte få förändrade kostnader med anledning av planens genomförande då inga nya allmänna platser tillkommer.

Bygglov, bygganmälan

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

Avgift för vatten och avlopp

Anläggningsavgift betalas enligt gällande taxa.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäteriet i Stockholms län och bekostas av

fastighetsägaren.

Flytt av ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av fastighetsägaren.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande i projektet

I upprättandet av detaljplanen har medarbetare med specialistkompetenser på kommunens Tekniska avdelning, Byggavdelningen och Miljöavdelningen bidragit. Fram till och med samråd har John Öster och Firat Kumruaslan ansvarat för planarbetet. Detail Group Sweden AB har upprättat planhandlingarna fram till samrådet.

Upprättad 2019-05-10 av
Planavdelningen
Mark- och exploateringsavdelningen

Henric Carlson
Planchef

Lina Wallenius
Planarkitekt

Andréas Silander
Projektledare exploatering