



Översiktskarta med planområdet markerat.

2024-10-23
KS 20/0079
ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av Sylta 2:22, nr 2201

Kungsängen Upplands-Bro kommun

Standardförfarande upprättad enligt PBL 2010:900

Antagen av Kommunstyrelsen 2024-11-27 § 68

Laga kraft 2024-12-25

KS 20/0079



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Samhällsbyggnadskontoret

Innehåll

Handlingar.....	4
Planhandlingar	4
Övriga handlingar	4
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag.....	4
Bakgrund.....	4
Planens syfte.....	4
Huvuddrag.....	4
Planprocessen.....	5
Handläggning.....	5
Tidplan	5
Planuppdrag.....	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	5
Hushållning med mark- och vattenområden.....	5
Påverkan på riksintressen.....	6
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden	6
Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan	7
Plandata.....	8
Läge och areal	8
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	10
Riksintresse.....	10
Vattenskyddsområde.....	11
Regionala planer och program	11
Kommunala planer och program	13
Förutsättningar och planförslag.....	17
Natur.....	17
Bebyggelseområden.....	23
Trafik och kommunikationer	28
Störningar och risker.....	29
Teknisk försörjning	36
Dagvatten	36
Vatten och avlopp.....	37
Värme.....	37
El, tele, bredband	37
Avfall	37

Konsekvenser av planens genomförande.....	38
Miljökonsekvenser	38
Ekonomiska konsekvenser.....	38
Sociala konsekvenser.....	38
Barnkonsekvenser	38
Genomförandebeskrivning	39
Organisatoriska frågor	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Tekniska frågor	41
Ekonomiska frågor.....	41
Administrativa frågor	42

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:500, daterad den 2024-10-23

Denna planbeskrivning, 2024-10-23

Granskningsutlåtande, 2024-10-23

Samrådsredogörelse, 2024-07-10

Fastighetsförteckning, 2024-08-12

Övriga handlingar

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-01-24

Trafikbullerutredning, Tyréns AB, 2022-05-23

Geoteknisk utredning, Civilscon AB, 2022-05-12

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Bakgrund

Fastigheten är belägen i området Sylta, strax väster om Kungsängens centrum. Området karaktäriseras av en tät villabebyggelse med inslag av bebyggelse som är särskilt värdefull ur kulturmiljösynpunkt, så som den före detta Länsmansbostaden som är belägen på den norra delen av fastigheten Sylta 2:22. Området är detaljplanelagt sedan 2006 för bostadsändamål och kulturmiljöskydd. Genomförandetiden för gällande plan har gått ut.

År 2020 inkom förfrågan om planbesked för fastigheten Sylta 2:22 gällande möjligheten att uppföra två villor på den södra delen av fastigheten. Den 27 maj 2020 gavs planuppdrag och samhällsbyggnadsutskottet gav vidare samhällsbyggnadschefen i uppdrag att påbörja planläggning för Sylta 2:22.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka den befintliga byggrätten för att möjliggöra för bostadsbebyggelse på fastighetens södra del. Vidare är syftet att anpassa den nya bebyggelsen till omgivande kulturmiljö. Detta genom att passa in ny bebyggelse till rådande topografi och till de bärande karaktärsdragen som definierar områdets kulturhistoriska miljö.

Huvuddrag

Huvuddragen i den föreslagna nya detaljplanen är att ge byggrätt till två nya villor på den södra delen av fastigheten med tillhörande komplementbyggnader. De nya villorna föreslås uppgå till två våningar med en maximal nockhöjd på 8,5 meter. Byggnadsarean föreslås maximalt uppgå till 130 kvadratmeter för byggnad. Dagvatten ska hanteras lokalt på fastigheten.

De nya bostäderna bedöms vara väl avvägda i förhållande till omkringliggande bebyggelse vad gäller fastighetsstorlekar, byggnadsarea och utformning av bebyggelsen. Ambitionen i planförslaget är att de nya byggnaderna kommer att läsas in som en del av gårdsstrukturen för Länsmansbostaden.

Gestaltning, materialval och byggteknik ska ta inspiration från omgivande kulturmiljö och de råd och riktlinjer som kulturmiljöinventeringen för Kungsängen anger.

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanearbetet inleddes 2020 och handläggs enligt Plan- och bygglagen, i lydelse efter den 1 januari 2015. Handläggning av detaljplanen sker med standardförfarande.



Tidplan

Samrådsbeslut (KS)	2024-03-13
Samrådstid	2024-04-02 – 2024-04-30
Granskningsbeslut (KS)	2024-09-04
Granskningstid	2024-09-02 – 2024-09-30
Antagande (KS)	2024-11-27
Laga kraft	2024-12-25

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsutskottet gav 27 maj 2020 § 28, samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Sylta 2:22 genom standardförfarande.

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.

Hushållning med mark- och vattenområden

Mark- och vattenområden ska enligt miljöbalken användas för det ändamål vilket området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget innebär en god hushållning av mark- och vatten, då förslaget innebär en förtätning av bebyggelse och befintlig infrastruktur kan utnyttjas för den nya bebyggelsen.

Påverkan på riksintressen

Planområdet ligger i närheten av riksintresset för Mäljarbanan som är utpekad som riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Planområdet ligger vidare cirka 90 meter från Görvälns riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § miljöbalken samt ca 350 meter från riksintresset för de samlade natur- och kulturvärdena för Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap 1,2 §§ MB

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena, då förslaget gäller en mindre förtätning i en redan tätt bebyggd miljö.

Miljö kvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, vatten, buller 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. Planförslaget bedöms generera ett minimalt tillskott av trafikmängder sett till dagsläget. Enligt Östra Sveriges Luftförbunds luftföroreningskartor överskrids inte partikel eller kvävedioxidhalter.

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 har Tibbleviken som sitt avrinningsområde, vilken i sin tur leder ut till Mälaren-Görväl. Recipient Mälaren-Görväl uppnår i dagsläget måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Ämnen som överskrider godkända gränsvärden är antracen, naftalen, bly och blyföreningar, kadmium, perflouroktansulfonsyra (PFOS) och dess derivater, tributyltenn-föreningar, bromerad difenyleter och kvicksilver. Upplands-Bro kommun har satt kvalitetskravet att uppnå god kemisk ytvattenstatus till 2027.

Gällande miljö kvalitetsnormer för ytvatten innebär att vattenkvaliteten måste förbättras avseende kemisk status och bibehållas avseende ekologisk status. Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ inverkan på den kemiska och ekologiska statusen i Mälaren-Görväl. Dagvattnet från planområdet kommer att omhändertas lokalt och fördröjas inom planområdet.

Buller

Planområdet är beläget i närheten av en större väg, Enköpingsvägen samt är belägen i närheten av Mäljarbanan. Både Enköpingsvägen och Mäljarbanan är bullergenererande källor. Tyréns utförde under kvartal 2, 2022 en utredning av hur vägtrafikbullret på båda bullerkällorna påverkar fastigheten.

Den ekvivalenta ljudnivån i planområdet som väg och spår genererar, uppgår enligt utförd bullerutredning till mellan 40 och 55 dBA. Den maximala ljudnivån som vägen genererar uppgår till mellan 45 och 65 dBA och för spår till mellan 62 och 76 dBA.

Detta betyder att de ekvivalenta ljudnivåerna underskrider de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasader, men att de maximala ljudnivåerna överskrids vad gäller fritt val av placering av uteplatser i anslutning till byggnation. För föreslagen byggnadsutformning och placering av villorna ligger ljudnivåerna under riktvärden för både uteplatser (på norra gaveln av villorna) och för ljudnivåer vid fasad (på alla sidor).

Ekologiskt känsliga områden

I Upplands-Bro finns ett antal ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) som ofta sammanfaller med områden av riksintresse för natur- och kulturminnesvård eller friluftsliv. Enligt 3 kap, 3 § Miljöbalken ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

På cirka 1,3 kilometers avstånd sydöst från programområdet ligger ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) enligt MB 3 kap, Tibbleviken. Planområdet ligger väl skilt från ESKO-områden och detaljplanen har utformats så att dagvattenhanteringen inte påverkar vattenmiljön negativt.

Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan

Upplands-Bro kommun konstaterar i sin undersökning att genomförandet av detaljplanen för del av Sylta 2:22 inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Varken miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser påverkas så att en MKB behöver upprättas.

Undersökningen har genomförts av kommunens sakkunniga tjänstemän utifrån tillgängligt kunskapsunderlag.

Samråd har genomförts 23 januari 2024 med Länsstyrelsen i Stockholm som delar kommunens bedömning. Kommunens bedömning i frågan om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska göras tillgängligt för allmänheten. Kommunstyrelsen beslutade (genom delegationsbeslut) den 24 januari 2024 att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Nedan följer en sammanfattning av behovsbedömningen:

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Den negativa påverkan som planförslaget bedöms generera är en viss påverkan på befintliga kulturvärden samt att bullernivåer från närliggande järnväg och väg påverkar planområdet i viss mån. Dessa effekter bedöms dock vara ringa.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 0,5 ha stort och ligger i området Sylta, cirka 3 km väster om Kungsängens centrum.



Översiktskartan visar planområdet markerat med röd cirkel.

Planområdet avgränsas i norr av den befintliga bostadsbebyggelsen som finns på fastigheten (Länsmansbostaden) och i öster av en direkt gräns mot villatomter. I söder gränsar området mot den gamla landsvägen Diligensvägen och i väster mot ett mindre trädbevuxet grönområde intill Länsmans väg.



Flygfoto visar planområdets med ungefärliga gränsen markerad i vitt.

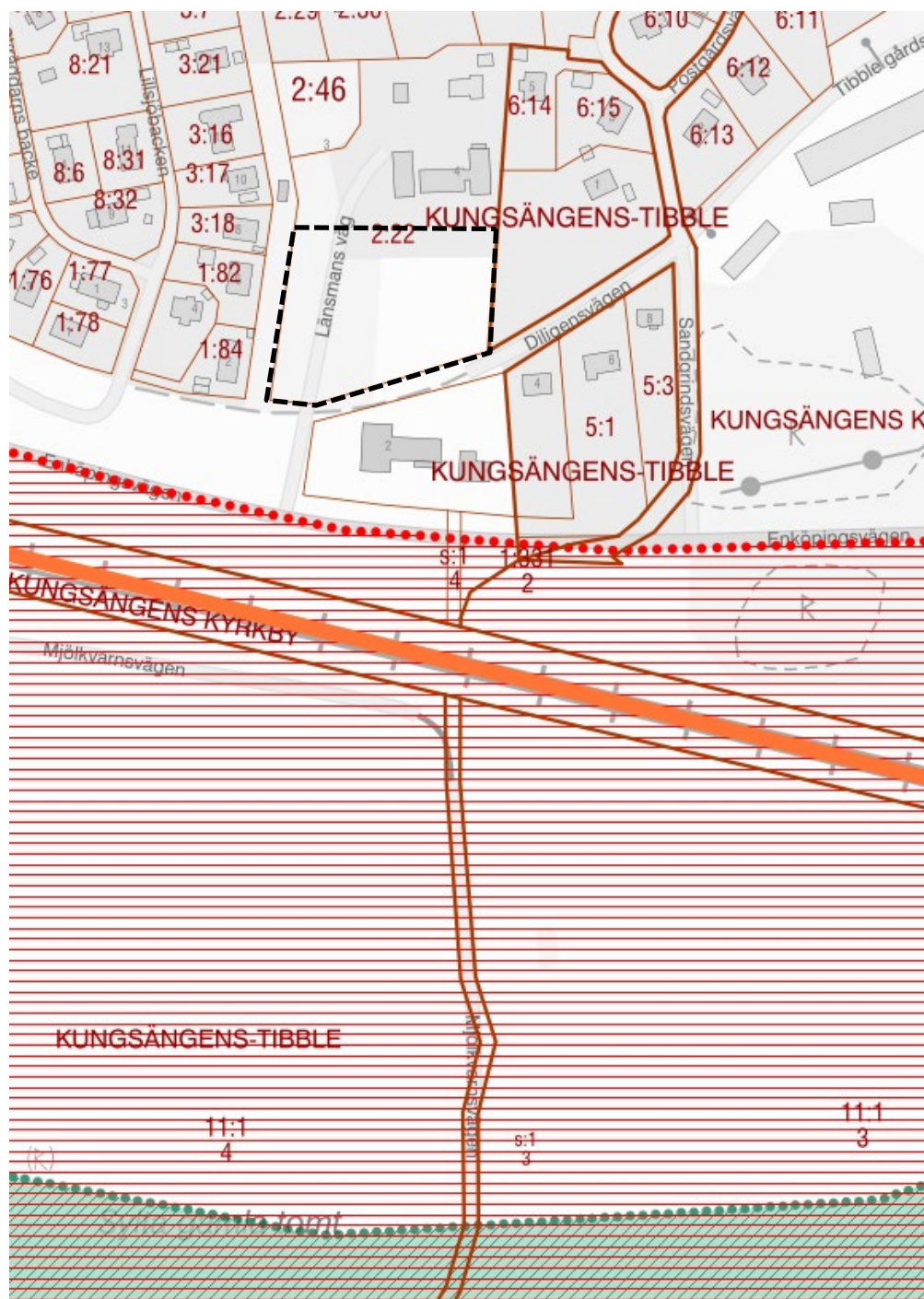
Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Sylta 2:22 som är i privat ägo.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Planområdet ligger cirka 120 meter från Mäljarbanan som är utpekad som riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Planområdet ligger vidare cirka 90 meter från Görvälns riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § miljöbalken samt ca 350 meter från riksintresset för de samlade natur- och kulturvärdena för Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap 1,2 §§ MB.



Bilden visar utsnitt från karta med utpekade riksintressen, planområdet markerat i svart. Grön skraffering visar riksintresset för de samlade natur- och kulturvärdena för Mälaren med öar och strandområden, röd skraffering visar Görvälns riksintresse för kulturmiljö och orange markering visar Mäljarbanan.

Vattenskyddsområde

Planområdet har avrinning mot Tibbleviken som är ett avrinningsområde till Östra Mälarens vattenskyddsområde. Planområdet omfattas därav av vattenskydd och faller inom sekundär vattenskyddszon för östra Mälaren. Vattenskyddsområdet syftar till att till att reglera och förhindra verksamheter och åtgärder som kan medföra risk för vattenförorening och påverkan på råvattenkvaliteten. Inom skydds-zonen finns speciella föreskrifter vad gäller bland annat hantering av dagvatten och utformning av dränerings-system.

Regionala planer och program

RUFS

I RUFS 2050 är planområdet utpekade som *primärt bebyggelse-läge*. Dessa områden framhålls inneha möjlighet att förtätas och kopplas samman med andra liknande områden. Områden av slaget primärt bebyggelse-läge karaktäriseras av bostadsbebyggelse, service, verksamheter samt rekreationsområden och har god tillgänglighet till gång- och cykelvägnät samt kollektivtrafik. I förlängningen anger RUFS 2050 att dessa områden har en god tillgänglighet till resten av regionen.

Bebyggelsekategori	Bebyggelse	Kollektivtrafik	Arbetsplatser, service och bostäder
 Primärt bebyggelse-läge	Medeltät till tät sammanhängande bebyggelse	God regional tillgänglighet med kollektivtrafik	Befolkningsstyrda arbetsplatser, god servicenivå, framför allt flerbostadshus men i kombination med småhus

Tabellen visar utdrag ur RUFS 2050, bebyggelsestrukturens övergripande funktioner.

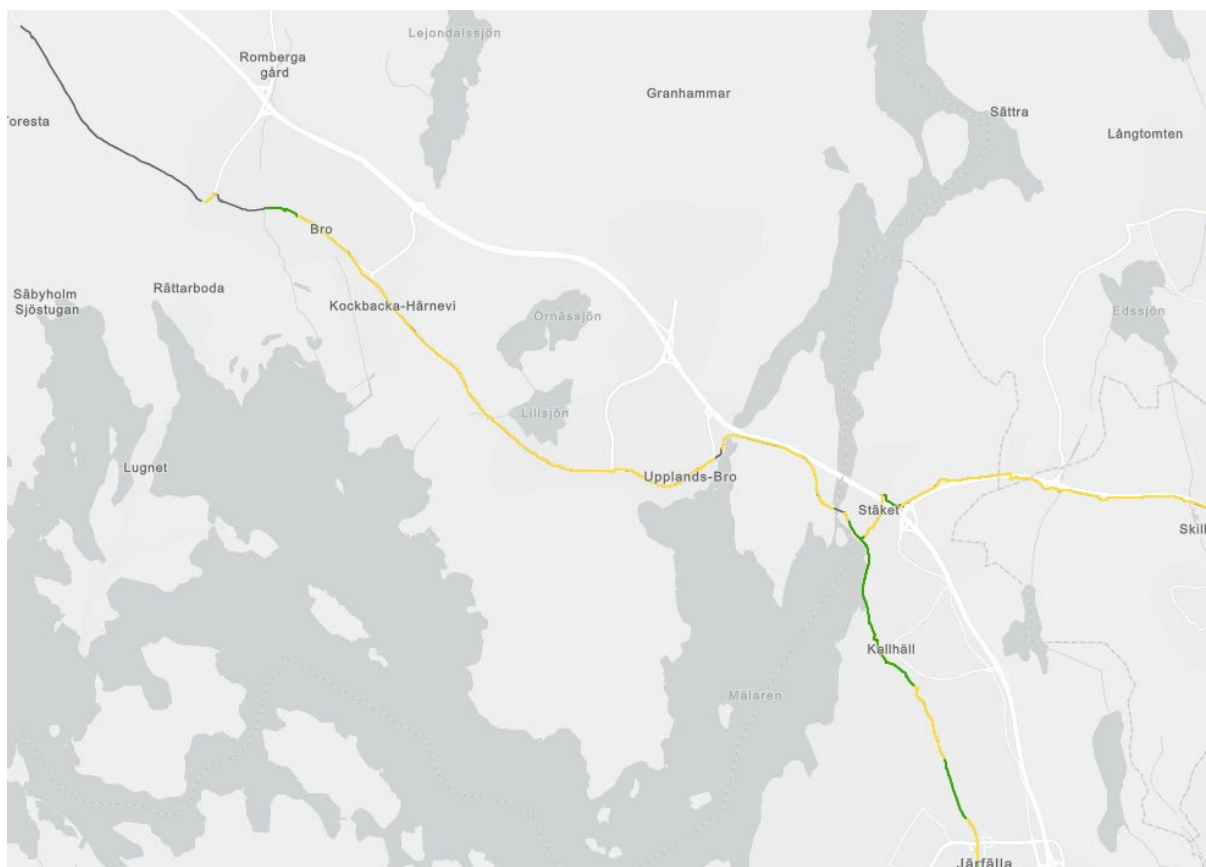
RUFS 2050 anger ett antal förhållningssätt kopplade till dessa områden. Dessa förhållningssätt ska fungera vägledande, exempelvis för att visa på hur de utpekade områdena ska användas på lämpligt sätt ur ett regionalt perspektiv. Ett antal av dessa förhållningssätt som är relevanta till detta planförslag redovisas nedan:

- Nyttja de relativt sett bästa kollektivtrafiklägena i varje kommun för tät bebyggelseutveckling. Komplettera, omvandla och förtäta bebyggelsen i dessa områden utifrån platsens lokala förutsättningar.
- Kulturmiljövärden i bebyggelsen ska användas som en resurs och hanteras utifrån sina förutsättningar.
- Utveckla och säkerställ centrala funktioner i den lokala grönstrukturen för människors hälsa och upplevelser, samt för den biologiska mångfalden. Parker, gröna stråk, bebyggelsenära rekreation och ytor för ekosystemtjänster, exempelvis dagvattenhantering, integreras i den samlade bebyggelsen.

Planförslaget bedöms överensstämma med dessa mål, den nya bebyggelsen är en förtätning av befintlig bebyggelse och lokaliseras vidare till ett kollektivtrafiknära läge. Den nya bebyggelsen använder områdets kulturmiljövärden som resurs bland annat i form av gestaltning.

Regional cykelplan

Den regionala cykelplanen som antogs av regionfullmäktige i november 2021 pekar ut cykelstråket från Bro mot Kungsängen, Kallhäll och Järfälla som ett regionalt cykelstråk. Detta cykelstråk passerar i närheten av planområdets södra sida, vid Enköpingsvägen. Den regionala cykelplanen har som mål att 20% av alla resor i länet ska göras med cykel år 2030. En inriktning som planen intar för att öka antalet cykelresor är att förbättra möjligheterna till kombinationsresor, exempelvis att möjliggöra för att kunna använda cykeln en del av resan för att sedan kunna använda kollektivtrafik resten av resan.



Bilden visar utsnitt ur karta över regionala cykelstråk och dess status. Befintliga stråk i gult och grönt, där grönt indikerar regional standard. Saknade stråk i grått.

Kommunala planer och program

Översiktsplan

Området är i ÖP 2010 (antagen av kommunfullmäktige 2011-12-15 § 162) utpekad som befintlig bostadsbebyggelse, utan någon specifik inriktning.

Översiktsplanen framhåller att förtätning och komplettering av bebyggelse främst ska ske i anslutning till tätorterna Bro och Kungsängen. Förtätning och komplettering av bebyggelse kan ske på befintlig kvartersmark samt på andra ytor som är obebyggda inom tätorterna. Bostadsprojekt med tät exploatering i väl kollektivtrafikförsörjda lägen ska prioriteras.

Översiktsplanen anger att förtätning som sker i tätorterna är positivt ur ett antal synpunkter. Bland annat kan förtätningen bidra till ett ökat hänsynstagande till kulturlandskapen med dess naturvärden och areella näringar, effektivisera av samordningen av den tekniska infrastrukturen samt öka underlaget för service.

Planförslaget bedöms överensstämma med inriktningen i översiktsplanen, den nya bebyggelsen är en förtätning av befintlig bebyggelse, om än i liten skala. Planområdet ligger i nära anslutning till både gång- och cykelvägnät, busshållplatser samt ligger inom cykelavstånd till Kungsängens station. Den nya bebyggelsen effektiviserar samordningen av den tekniska infrastrukturen samt möjliggör ett utökande av underlaget för service.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning som antogs av kommunfullmäktige 13 september 2017 anger mål och riktlinjer som liknar översiktsplanen förhållningssätt. Bland annat anges i riktlinjerna att fokus ska ligga på förtätning av tätorterna samt att bostadsprojekt med tät exploatering i väl kollektivtrafikförsörjda lägen, eller i områden som har förutsättningar att bli väl kollektivtrafikförsörjda lägen ska prioriteras. Vidare framhålls att kommunen ska sträva efter att möjliggöra för tillgången till parkmark och närnatur i planeringen av nya bostäder.

Kulturmiljöprogram

Gällande kulturmiljön framhåller ÖP 2010 att kulturlandskapet och dess viktiga element bör bevaras. Vidare anges att de kulturhistoriska sambanden i landskapet inte bör brytas. Dokumenten ”Upplands-Bro kulturhistoriska miljöer” samt ”Fördjupat kulturmiljöprogram för Upplands-Bro kommun” ska användas som vägledning vid planläggning.

Gällande kulturmiljöprogram skrevs på 1980-talet och reviderades år 2000. Kulturmiljöprogrammet beskriver området Tibble-Sylta (där planområdet ingår i) som en kulturhistoriskt värdefull miljö, ett område som på ett pedagogiskt sätt kan synliggöra Kungsängens tidiga historia. Området representerar Kungsängens och Bro härads tidiga centrumbildning som växte fram i området under 1600-, 1700- och 1800-talet. Tibble beskrivs i kulturmiljöprogrammet som ett bygdecentrum som växte utefter den gamla landsvägen (Diligensvägen).

Här fanns ett gästgiveri med stall, tingshus, postgård, soldattorp samt Länsmansbostaden Sandgrind. Tingshuset, en del av stallbyggnaden samt Länsmansbostaden är i dagsläget den enda bebyggelsen som finns kvar på platsen från det forna bygdecentrumet, tillika knutpunkten Tibble.

Tibbleområdet ändrade karaktär under slutet av 1800-talet då centrumfunktionerna flyttades närmare järnvägsstationen. Den gamla landsvägen är en av Sveriges äldsta vägar som använts sedan 1600-talet. Området har även förhistoriska anor då fynd från järnåldern och bronsåldern gjorts. Vid revideringen av kulturmiljöprogrammet år 2000 förminskades områdets avgränsning, då det bedömdes att den nybyggnad som tillkommit i Sylta förändrat den västra delen av området i en sådan stor omfattning av det kulturhistoriska värdet gått förlorat.

Kulturmiljöprogrammet rekommenderar ändå åtgärder för bevarandet av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och anger att Syltaområdet i framtiden kan utvecklas med fler bostäder. Ett visst antal bostäder kan tillkomma om dessa kan anpassas till den befintliga helhetsmiljön vad gäller placering samt gestaltning. Bland annat föreslås ny bebyggelse att placeras fritt på naturtomter av varierande storlek och ligga ”ett bra stycke bort” från Diligensvägen. Tät och storskalig bebyggelse avråds. Det ses som positivt med verksamheter som kan nyttja de gamla ekonomibygnaderna, utan större ingrepp i exteriören. Det är vidare önskvärt att den gamla landsvägen får behålla sin lantliga karaktär, vidare bör nya vägar inte få korsa denna. Förutsättningar för att bibehålla de kulturvärden som Länsmansbostaden och den gamla landsvägen skänker området är att passa in ny bebyggelse på ett sätt där Länsmansbostaden inte skymms från den gamla landsvägen och på detta sätt bevara kopplingen mellan dessa.

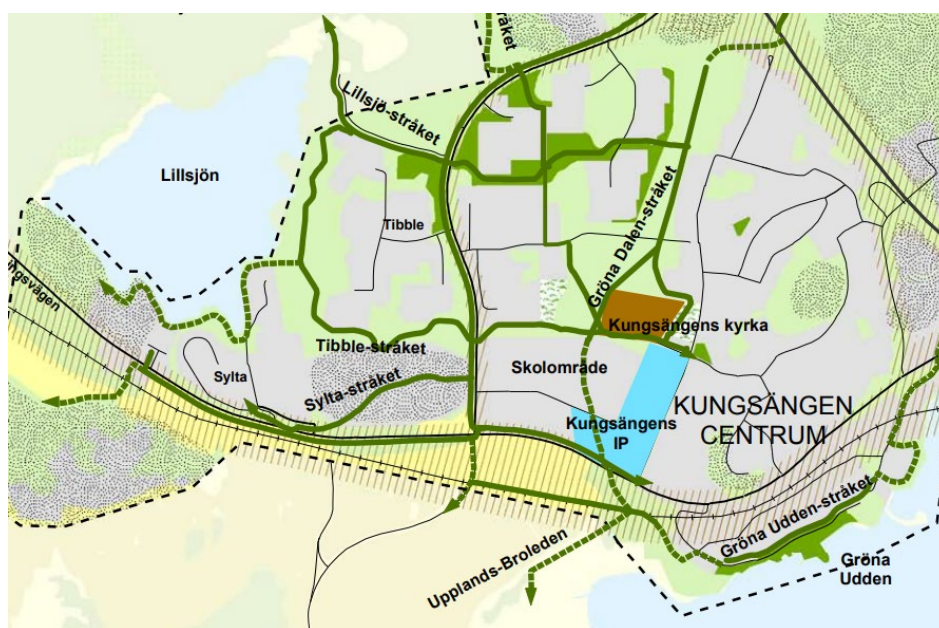
År 2019 gjordes en ny kulturmiljöinventering för Kungsängen där Syltaområdet (och i förlängningen planområdet) inte omfattas. Anledningen till att Syltaområdet inte omfattas i denna kulturmiljöinventering är densamma som minskningen av området för det äldre kulturmiljöprogrammet – att den nybyggnad som tillkommit i Sylta förändrat området i en sådan stor omfattning av det kulturhistoriska värdet till stora delar gått förlorat.

Kulturmiljöinventeringen pekar ändå ut platser och bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefulla i planområdets närhet; Tibble gård, som beskrivs ovan och föreslår åtgärder för att bevara värdena vid kommande planering. Tibble gård beskrivs i kulturmiljöinventeringen innefatta en del bärande egenskaper, bland annat den äldre grusade vägsträckningen (Diligensvägen), byggnader som är uppförda enligt traditionellt mönster på stengrund, i timmer med träpanel och sadeltak täckt av lertegel samt avsaknaden av hårdgjorda ytor. Dessa bärande egenskaper är något som även planområdet berörs av, genom sin närhet till Diligensvägen samt Länsmansbostaden som är uppförd enligt dessa traditionella byggnadstekniker vad gäller gestaltning, likt beskrivningen för Tibble gård.

Förutsättningar för att bibehålla de kulturvärden som Länsmansbostaden och den gamla landsvägen skänker området är att passa in ny bebyggelse på ett sätt där Länsmansbostaden inte skymms från den gamla landsvägen och på detta sätt bevara kopplingen mellan dessa. Dessa förutsättningar anges i det äldre kulturmiljöprogrammet från 2000 och bedöms även idag som relevanta åtgärder.

Grönplan

Från grönplanen kan utläsas att ett grönstråk löper längs med planområdets södra del. Detta grönstråk, *Sylta-stråket*, avgränsar sig från det större grönstråket, *Tibble-stråket* och löper från Granhammarsvägen och fortsätter genom ängs- och hagmarkerna kring Tibble gård mot Sylta.



Bilden visar utdrag ur grönstrukturanalys från kommunens grönplan.

Vattenplan

Avrinningen från planområdet sker mot Tibbleviken som är ett grundområde inom vattenförekomsten Mälaren-Görvål. Vattenplanen framhåller Tibbleviken som ett så kallat ESKO-område, som enligt Miljöbalken 3 kap 3§ så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdets karaktär. Mälaren-Görvål ingår Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Trafik- och tillgänglighetsprogram

Kommunens Trafik- och tillgänglighetsprogram från 2021 anger att Enköpingsvägen förbi Sylta och Sandgrind inbjuder till högre hastigheter än 50 km/h, vilket är över den föreskrivna hastigheten. Synpunkter gällande siktproblem och svårigheter att ta sig ut på Enköpingsvägen från Sandgrindsvägen vid rusningstrafik har inkommit till kommunen. Ett omfattande projekt gällande ombyggnation för sträckan påbörjades 2016.

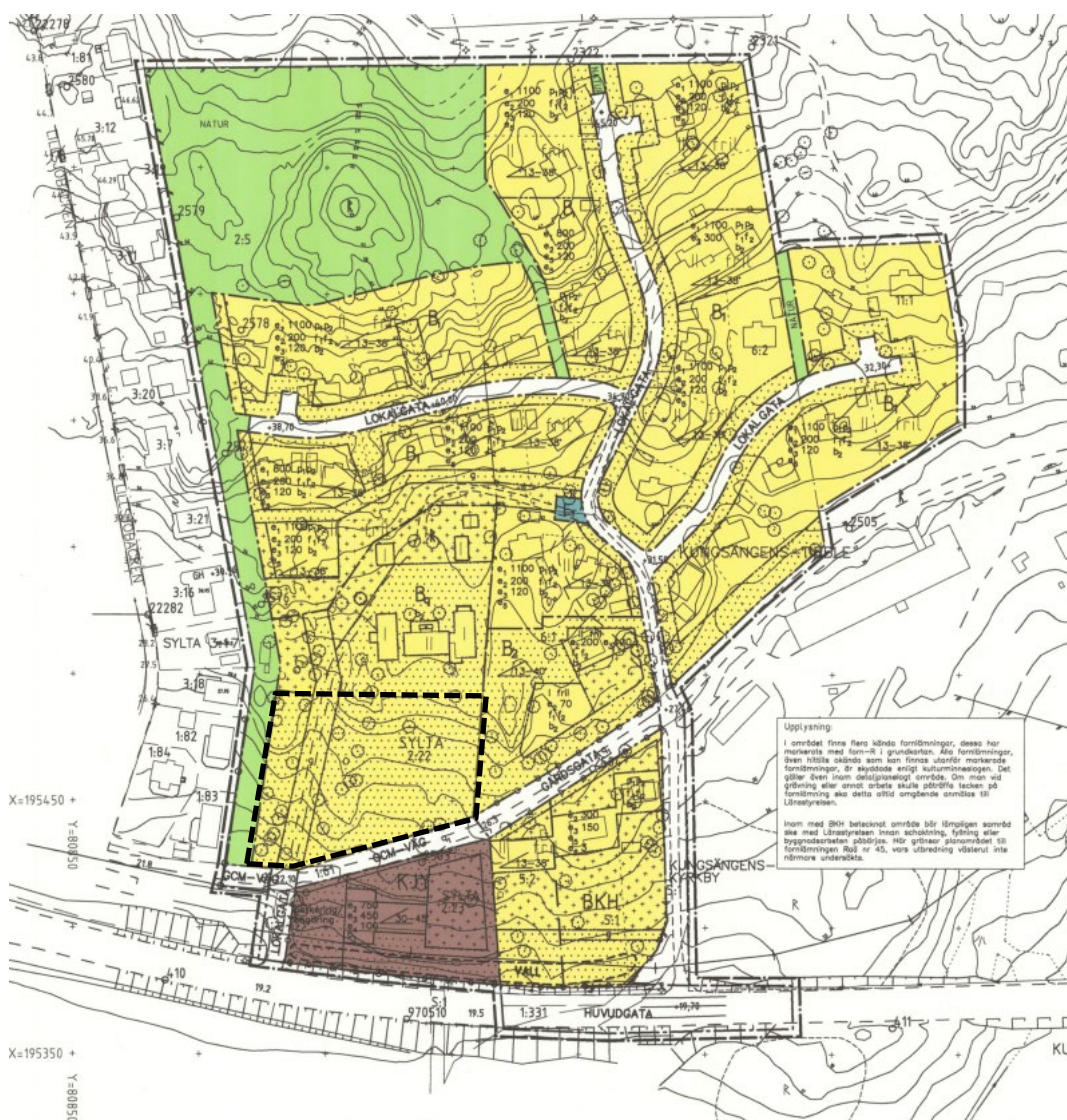
Ombyggnationen ska fokusera på ny utformning av gaturummet samt korsningspunkter och övergångsställen för att hastigheterna på vägen ska sänkas. I samband med ombyggnationen ska busshållplatserna på sträckan tillgänglighetsanpassas.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet finns en gällande detaljplan:

Detaljplan 7 för Sylta - Sandgrind, Kungsängen Upplands-Bro kommun, från 2006 som föranleddes av ett planprogram från 2004. I detaljplanen är planområdet utpekad som "Bostäder. Kulturhistoriskt värdefull miljö" och markens bebyggande begränsas genom bestämmelsen "marken får inte bebyggas". Planens genomförandetid gick ut den 8 maj 2016.

När den nya detaljplanen fått laga kraft upphör de delar av de äldre detaljplanerna som ingår i planområdet att gälla.



Kartan visar utsnitt ur gällande detaljplan, planrådets ungefärliga gräns markerat i svart.

Förutsättningar och planförslag

Natur

Mark och vegetation

Nuläge

Planområdet består av öppen mark med trädridåer och omfattas av en relativt sluttande topografi. I norr och öster avgränsas området av befintlig bostadsbebyggelse med tillhörande villaträdgårdar. I söder gränsar området mot den gamla landsvägen, vid vars gräns mot planområdet det växer flera gamla lindar. Planområdet karaktäriseras av före detta hävdad mark och innefattar flera växt och djurarter som kan kopplas samman med områdets forna användning. Den västra delen av planområdet omfattar ett trädbevuxet område med flera månghundraåriga tallar, där även träd så som hassel, oxel, lönn och ek finns. Planområdet pekas av Länsstyrelsen Stockholm ut som ett område för viktiga spridningssamband för arter knutna till ädellövmiljöer.

En naturvärdesinventering utfördes för den gällande detaljplanen år 2005 av Ekologigruppen AB. Denna naturvärdesinventering identifierar ett område som täcker den västra delen av planområdet i nordsydlig riktning som anges som klass 4, lokalt värde på grund av områdets storlek. Inventeringen anger att det går att argumentera för att klassa området som en så kallad skoglig nyckelbiotop av kommunalt intresse och att klass 3 kan vara en lämpligare klassning eftersom det hittats signalarter i området. De signalarter som återfunnits under naturvärdesinventeringen är talticka, hasselticka samt blåsippa. Området pekas i naturvärdesinventeringen ut som en spridningskorridor för naturtyperna och arterna.

Naturvärdesinventeringen identifierade även svartmes och anger att det finns arter så som spillkråka, tofsmes samt dubbeltrast som utnyttjar området regelbundet. Även snok och kopparödla har påträffats norr om planområdet. Inventeringen anser att det inte är sannolikt att rödlistade arter (av ArtDatabanken ansedda ovanliga och hotade arter) fortplantar sig i inventeringsområdet, eftersom påtagligt sällsynta eller särskilt skyddsvärda växt- eller djurmiljöer saknas i området.



Bilden visar planområdet i nordlig riktning, från Länsmans väg (vänster) respektive Diligensvägen (höger) i mars.



Bilden visar planområdets öppna mark på den södra delen av planområdet, från Diligensvägen (vänster) respektive Länsmans väg (höger) i juni.



Bilden visar inventerat område från naturvärdesinventering från 2005.

Förslag

Planförslaget innebär en exploatering och en viss hårdgörande av idag icke-exploaterad mark genom de nya byggnaderna samt angränsvägen som detaljplanen föreslås möjliggöra för. Detta kan ha en inverkan på de naturvärdena som identifierats på och i anslutning till planområdet, bland annat att ekologiska samband bryts upp och att de arter som lever i och i anslutning till planområdet blir påverkade av detta.

Planförslagets intention är att bespara stor del av träden på planområdet samt den naturliga kuperingen. Plankartan reglerar att marklov krävs för att fälla träd med en stamdiameter över 50 cm på en höjd av minst 1 meter ovan mark. Detta för att bevara trädindivider som anses vara värdefulla för att skapa en varierad kultur- och naturmiljö.

För att stävja påverkan som planförslaget kan ha på naturvärden i västra delen av planområdet föreslås även prickmark som begränsar byggrätten längs med båda sidor av Länsmans väg. Inom den prickmarkerade ytan får marken ej hårdgöras och den naturliga kuperingen ska bevaras.

Landskaps- och stadsbild

Nuläge

Karaktären i området runt fastigheten präglas av en relativt tät villabebyggelse som uppenbarat sig under det senaste årtiondet och förändrat områdets tidigare kulturmiljöpräglade karaktär. Planområdet består av gränsen till länsmansbostället Sandgrind i norr, som är den befintliga bebyggelsen på fastigheten Sylta 2:22. Planområdet avgränsas i söder mot den gamla landsvägen (Diligensvägen) som är en väg som nyttjats sedan 1600-talet. Området ligger även i nära anslutning till Tibble gård – ett gästgiveri vars tillhörande tingshusbyggnad är den enda del av gästgiveriet som finns kvar på platsen idag. Planområdets topografi medför att Länsmansbostaden överordnas gentemot den gamla landsvägen. Från den gamla landsvägen skapas således ett siktstråk i nordlig riktning mot den gamla Länsmansbostaden som ramar in av trädstråk och förstärks av öppen mark. I sydlig riktning från planområdet skymtas Enköpingsvägen som löper i öst-västlig riktning. Enköpingsvägen skapar en stark barriär mellan Syltaområdet och åkermarken som sträcker sig mot Lennartsnäshalvön.

Förslag

Den nya bebyggelsen kommer bidra till att upplevelsen av Länsmansbostaden från Diligensvägen till viss del kommer förändras.

Den nya bebyggelsen placeras på så sätt att en visuell hierarki skapas och öppningen mellan den nya bebyggelsen kommer skapa en ny inblick till Länsmansbostaden som är placerad högre upp i landskapet. Gårdsrummet kommer upplevas relativt öppet, med vegetation som omger de nya tomterna.



Bilden visar vy från Diligensvägen med planområdet höger i bild

För att bibehålla det kulturhistoriska värdet av den gamla landsvägen är det viktigt att inte den kommande parallella infartsvägen förtar intrycket av den befintliga vägen. Det trädbeklädda stråket anses kunna fastställa att värdet av vägen bibehålls.

Rekreation och friluftsliv

Nuläge

Planområdet har närhet till rekreativsmöjligheter i form av friluftsliv och motion. I närheten av planområdet finns Tibblehöjdens motionsspår som är ett elljusspår. Lillsjön-Örnäs naturreservat ligger också i närheten av planområdet, där bland annat motionsspår och friluftsbad finns.



Bilden visar rekreatiomsområdet nordväst om planområdet.

Förslag

Den nya bebyggelsen kommer ha närhet till omgivande natur- och rekreatiomsområden.

Fornlämningar

Nuläge

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Länsstyrelsen besiktigade år 2019 planområdet avseende fornlämningar och bedömde att det inte fanns behov av ytterligare arkeologiska åtgärder inom planområdet.

Förslag

Då inga fornlämningar finns inom planområdet föreslås inga åtgärder kring fornlämningar i planförslaget.

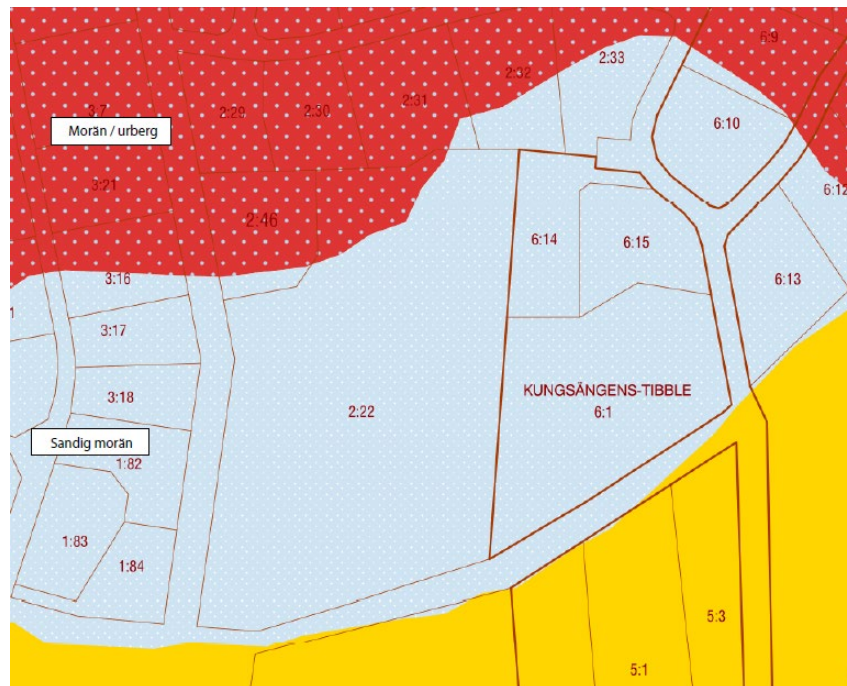
*Geologi/Geotekniska förhållanden***Nuläge**

En geoteknisk utredning för planområdet utfördes under april 2022 av Civilscon AB. Planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av sandig morän, vilket har bekräftats av fältkartering och provtagning inom ramen för den geotekniska utredningen. Den naturligt lagrade jorden inom planområdet består av humusjord med en mäktighet om ca 0–0,2 m, som underlagras av blockig, stenig, sandig morän ovan berg.

På den östra delen av planområdet, där de två nya villorna kommer lokaliseras, består jorden av fyllning av stenig humushaltig lera, från tidigare schakt och fyllningsarbeten. I angränsning till Diligensvägen noterade den geotekniska undersökningen att jordslänten från Sylta 2:22 ned mot vägen är brant och att den synliga jordarten består av olika fraktioner och karaktär vilket tyder på att jorden även här inte är naturligt avsatt, utan är utfylld.

Gällande grundvattennivåerna bedöms dessa vara så pass stabila att de inte påverkar detaljplanens genomförande. Enligt uppgifter från SGU:s brunnsarkiv förväntas grundvattennivån vara belägen ca 3 till 5 meter från markytan, enligt uppgift från grundvattenobservationerna i brunnsarkivet följer grundvattenytans gradient till viss del topografin, sett till ett större område.

Vid en exploatering av två villatomter inom planområdet, ses inga begränsningar för planens genomförande sett ur ett geotekniskt perspektiv, då total släntstabilitet är tillfredsställd. Sättningarna från framtida lastökning så som eventuell markuppfyllnad och bostadshus (villa) förväntas bli små (mindre än 1 centimeter), under förutsättning att grundläggning av villorna sker på den naturligt lagrade sandiga moränen. Utifrån att topografin inom planområdet sluttar, med en lutning på cirka 1:8 från norr till söder samt att jorden bedöms bestå av blockig stenig sandig morän, med en relativt hög hållfasthet och troligtvis ett tunt jordtäckte, bedöms säkerheten mot brott för total släntstabilitet vara tillfredsställd i nuläget och för den planerade förändringen. Det som ska beaktas vid planering av villatomterna och de framtida markarbeten, sett till total stabilitet och villornas grundläggning kopplat till klimatförändringar, är att möjliggöra skyfallsvägar vid kraftiga regn. Det vill säga att skyfallsflöden skall möjliggöras så att detta inte påverkar villornas grundläggning. En åtgärd för att möjliggöra flödesvägar är att anlägga låglänta stråk som en dikesanvisning i nord-sydlig riktning, där dikets botten ligger på en lägre nivå än byggnaderna.



Kartan visar jordarter i planområdet och dess omgivning.

Förslag

Den geotekniska undersökningen anger principer för grundläggning av de nya bostäderna. Det framhålls att villorna kan grundläggas med platta på mark eller med plintar på den naturligt lagrade, sandiga moränen. På den östra delen av planområdet som i dagsläget består av fyllnadsmassa rekommenderas att fyllningen skiftas ut till samma nivå som den naturligt lagrade jorden.

Sedan kan plintar placeras på den naturliga jorden, alternativt ny fyllning med kända egenskaper, så som till exempel krossat bergmaterial läggs ut och sedan placeras plattan ovan på den nya fyllningen. Grundläggning direkt på fyllning rekommenderas inte då oönskade sättningar kan uppstå.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Nuläge

Planområdet är i dagsläget inte bebyggt. På fastigheten Sylta 2:22 finns en villa (Länsmansbostaden Sandgrind) med tillhörande komplementbyggnader.

Planområdet omges av relativt tät villabebyggelse med varierande storlekar på husen. Söder om planområdet finns en verksamhet som arbetar med motorrenoveringar.

Förslag

Den nya bebyggelsen föreslås komplettera den befintliga bebyggelsen på fastigheten. Se mer under avsnitt *Ny bebyggelse, Bostäder samt Gestaltning, material och byggt teknik*.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte påverka angränsande kulturmiljö negativt. Bestämmelser om byggnadernas utformning samt byggrätt anses ha formulerats så att uppförandet av dem möjliggör en komplettering av gårdsstrukturen av Länsmansbostaden och kulturmiljön i närområdet.

Detaljplanen är således utformad så att bebyggelseområdets värden inte riskerar att skadas.

Ny bebyggelse, bostäder

Den nya bebyggelsen tillåts uppföras i två våningar, med en största byggnadsarea på 130 m². Högsta nockhöjd som tillåts är 8,5 meter.

Byggrätterna begränsas inom förslaget till att bara få innehålla en huvudbyggnad och en komplementbyggnad samt endast friliggande enbostadshus. Avstyckning av fastigheten till mer än två nya fastigheter för bostäder kommer inte vara möjligt, då minsta fastighetsstorlek regleras till 1200 kvm. Både huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Det antas inte bli någon förändring med avseende på solförhållanden för villorna omkring planområdet eftersom den nya bebyggelsen är placerad på ett sätt så att den inte kommer att påverka befintlig bebyggelse.



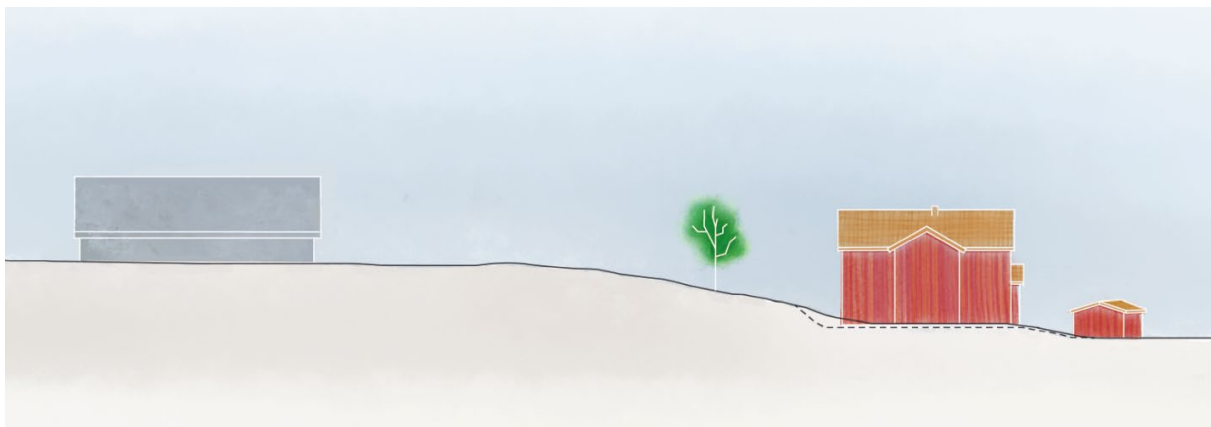
Bilden visar på illustration av möjlig utbyggnad av planområdet.

Gestaltning, material och byggteknik

Planförslaget innebär en förändring av området och en förändrad utblick för grannfastigheter samt förändrad vy från Diligensvägen. De nya bostäderna bedöms vara väl avvägda i förhållande till omkringliggande bebyggelse vad gäller fastighetsstorlekar, byggnadsarea och utformning av bebyggelsen.

Tanken med de två nya villorna är att dessa ska ta avstamp i Länsmansbostaden och Tibble gårds kulturmiljöer och historia, för att stärka platsens identitet som till stor del gått förlorad i dagsläget. Gestaltning, materialval och byggteknik tar inspiration från omgivande kulturmiljö och de råd och riktlinjer som kulturmiljöinventeringen för Kungsängen anger.

Ambitionen i planförslaget är att de nya byggnaderna kommer att läsas in som en del av gårdsstrukturen för Länsmansbostaden, som fortfarande kommer att vara den byggnaden som står i centrum både storleks- och gestaltningsmässigt. Trots att de nya bostadsbyggnaderna kommer att placeras mellan Länsmansbostaden och grusvägen kommer byggnadernas placering ska inte i sin helhet skymma utblicken av Länsmansbostaden från Diligensvägen utan de ska läsas som underordnade. Dels ligger Länsmansbostaden norr om de nya bostadsbyggnaderna på fastigheten som sluttar mot söder vilket gör att den är placerad på en plåtå. I detaljplanen regleras nockhöjden på enbostadshusen till 8,5 meter vilket säkerställer att så blir fallet.



Skissen visar sektion med befintlig byggnad visad i grått och ett av de nya enbostadshusen i färg.

Gestaltningsmässiga kvalitéer som färg på fasad och utformning av tak regleras i plankartan. De nya byggnaderna ska likväl som Länsmansbostaden ha fasader i rött trä och liksom komplementbyggnaderna på fastigheten ha sadeltak. Likt som Länsmansbostadens tomt kommer de nya fastigheterna präglas av grönska, få hårdgjorda ytor och naturlig kupering. I den mån det går ska byggnaderna terränganpassas. Detaljplanen reglerar att minst 65 procent av fastighetsytan ska vara genomsläpplig.



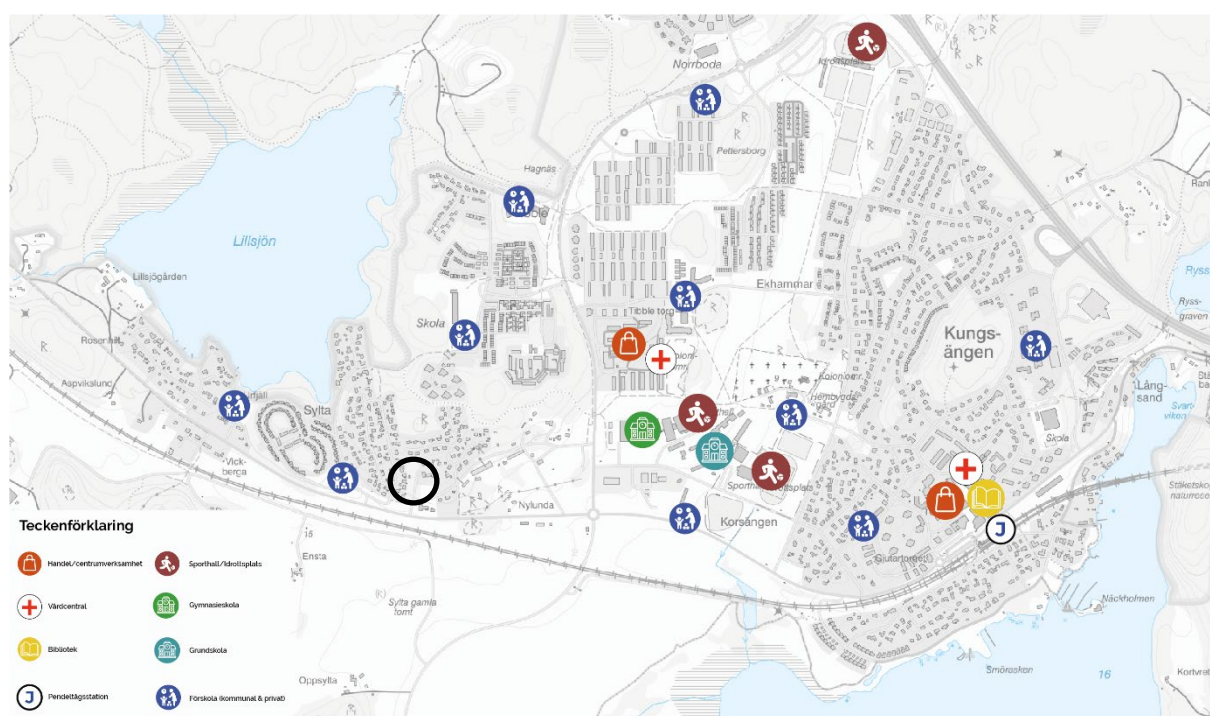
Bilden visar exempel på framtida utbyggnad av de två enbostadshusen.

Offentlig service och kommersiell service

Nuläge

Inom planområdet finns ingen offentlig och kommersiell service. Närmaste service är beläget vid Tibble torg cirka 1,2 km nordost om planområdet. På Tibble torg finns bland annat mataffär, vårdcentral samt äldreboende. Cirka 2 km öster om detaljplaneområdet finns Kungsängens centrum som innehar ett större utbud av service.

Närmaste kommunala och privata förskola ligger på cirka 900 meters respektive 300 meters gångavstånd, närmaste kommunala grundskola på 1 km gångavstånd och närmaste gymnasium på 800 meters gångavstånd från planområdet.



Kartan visar offentlig och kommersiell service i närheten av planområdet. Planområdet markerat med röd cirkel.

Förslag

Ingen offentlig eller kommersiell service föreslås i planförslaget utan befintlig service i närområdet beräknas vara tillräcklig för de tillkommande bostäderna.

Tillgänglighet

Nuläge

Planområdet sluttar från norr till söder, där marknivån skiftar från ca +31 (RH 2000) i norra delen av planområdet till ca +25 i södra delen av fastigheten.



Bilden visar utklipp från tjänsten "Min karta" från Lantmäteriet som visar planområdets markprofil.

Tillgängligheten till planområdet är god. Planområdet nås från både Diligensvägen, som är separat gång- och cykelväg samt Länsmans väg, som är infartsväg till fastigheten och en grannfastighet i nordväst. Det är mycket få fordonsrörelser per dag.

Förslag

Byggnation av den nya bostaden bedöms kunna genomföras och uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som finns i plan- och bygglagen. Parkering ska ordnas inom 25 meter från en tillgänglig entré till bostadshus. De nya bostädernas entréplan bedöms kunna inrymma alla bostadsfunktioner.

Trafik och kommunikationer

Gatunät, parkering och utfarter

Nuläge

Angöring till fastigheten Sylta 2:22 sker från Enköpingsvägen via Länsmans väg. Alternativt kan angöring ske från Enköpingsvägen, via Sandgrindsvägen och Diligensvägen till Länsmans väg. Parkering för den befintliga bebyggelsen på fastigheten sker på tomten. Länsmans väg samt Diligensvägen är inte asfalterade utan består av grus.

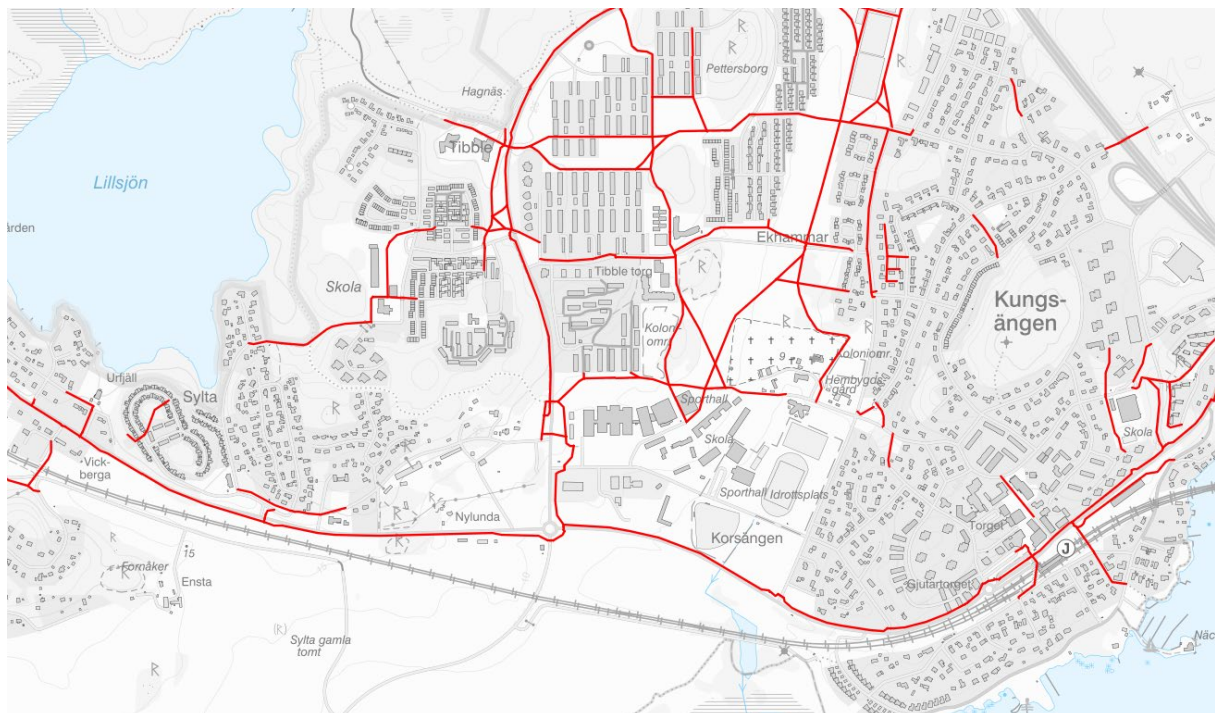
Förslag

Planförslaget innebär att infart till de nya fastigheterna anläggs från Länsmans väg, parallellt med Diligensvägen. Parkering för de nya bostäderna kommer ske på respektive fastighet.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Nuläge

Planområdet har goda anslutningar till gång- och cykelvägar samt till kollektivtrafikmöjligheter. Det regionala cykelstråket från Bro mot Kungsängen, Kallhäll och Järfälla passerar i närheten av planområdets södra sida, vid Enköpingsvägen.



Kartan visar det regionala gång- och cykelvägnätet.

Förslag

Nya gång- och cykelvägar planeras inte inom ramen för denna detaljplan. De nya fastigheterna kommer att ansluta till nuvarande gång- och cykelnät.

Kollektivtrafik

Nuläge

Det är cirka 180 meter till busshållplats Sylta på Enköpingsvägen där bussar till Kungsängens station samt till Kvista går. Turtätheten för bussarna är relativt låga i dagsläget. Bussarna trafikerar i högtrafik (vardagar morgon, eftermiddag samt kväll) Enköpingsvägen, var trettionde minut. Nattetid samt under morgontimmarna går även bussar mot Stockholm C respektive Kista under de resterande delarna av dygnet och på helger trafikerar sträckan endast en gång i timmen. Pendeltågsstation finns i centrala Kungsängen, cirka 2 km från planområdet och går i 15-minuterstrafik mot Stockholm.



Kartan visar busshållplatser i närheten av planområdet.

Förslag

Nya busshållplatser planeras inte inom ramen för denna detaljplan.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Nuläge

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnorm för buller. Normen uttrycks som att "det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa". Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande krav på bullernivåer från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

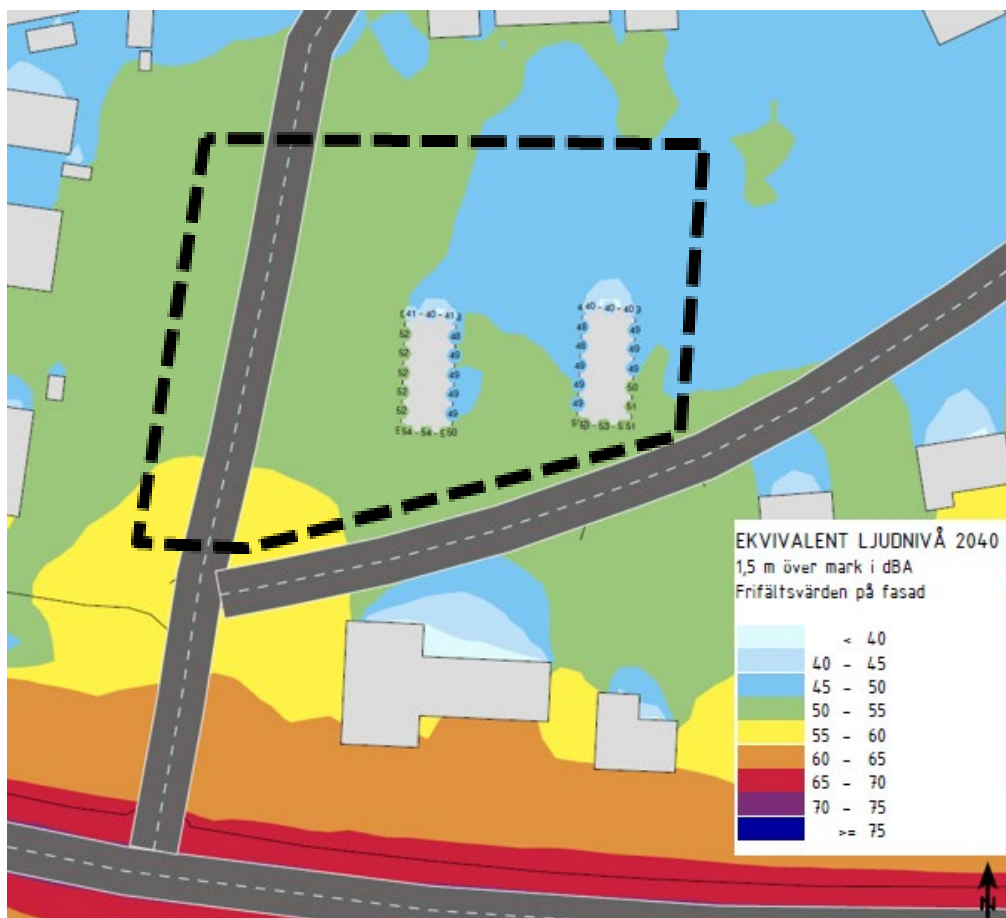
Om denna ljudnivå ändå överskrids gäller enligt förordningen följande:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

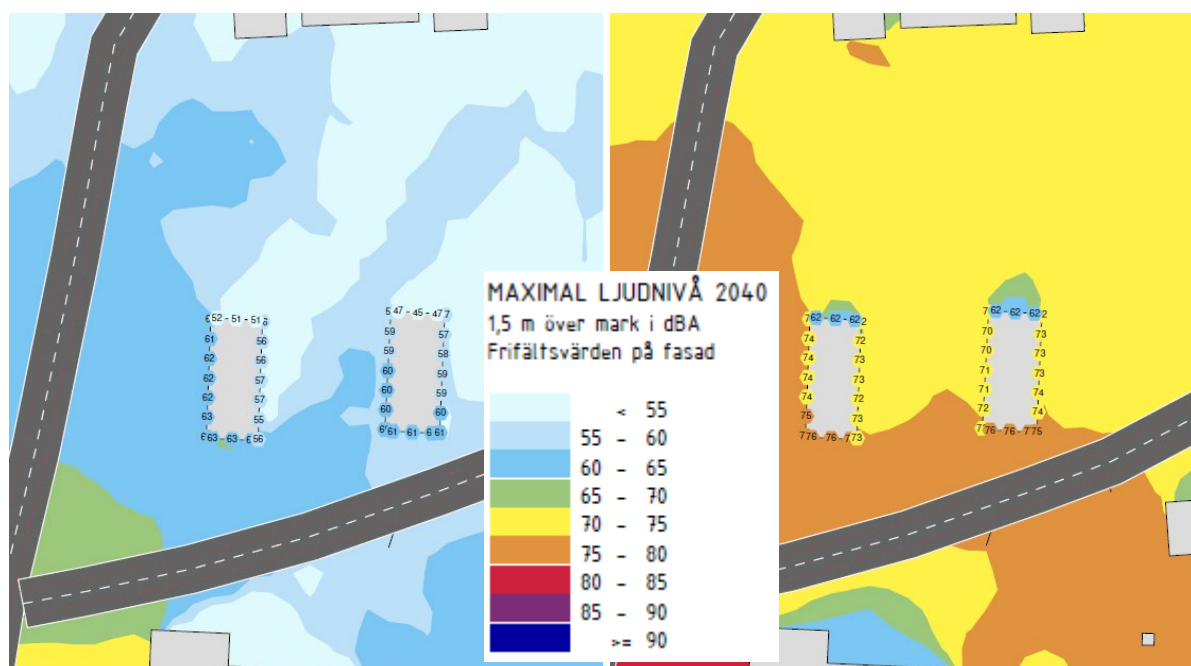
Planområdet är beläget i närheten av en större väg, Enköpingsvägen samt är belägen i närheten av Mäljarbanan. Både Enköpingsvägen och Mäljarbanan är bullergenererande källor.

Planförslag

Tyréns utförde under kvartal 2, 2022 en utredning av hur väg- och spårtrafikbullret på Enköpingsvägen och Mäljarbanan påverkar fastigheten. Den ekvivalenta ljudnivån i planområdet som väg och spår genererar, uppgår enligt utförd bullerutredning till mellan 40 och 55 dBA. Den maximala ljudnivån som vägen genererar uppgår till mellan 45 och 65 dBA och för spår till mellan 62 och 76 dBA.



Bilden visar beräknad ekvivalent ljudnivå i området år 2040, ungefärligt planområde markerat i svart.



Bilderna visar beräknad maximal ljudnivå i området år 2040. Till vänster visas ljudnivå från vägtrafik och till höger visas ljudnivå från spårtrafik.

Detta betyder att de ekvivalenta ljudnivåerna underskrider de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasader. Observera att vid tiden för utredningen var byggnaderna placerade mer till söder på fastigheten, alltså närmare vägen och järnvägen. Den placering som möjliggörs i det nuvarande planförslaget är en placering norr i planområdet, vilket kan tyda på lägre bullerstörning gällande både ekvivalent och maximal ljudnivå, men bilden är mest troligt inte så förändrad att andra slutsatser gällande bullersituationen kan dras än de som gjorts i materialet.

För föreslagen byggnadsutformning och placering av villorna ligger ljudnivåerna under riktvärden för både uteplatser (på norra gaveln av villorna) och för ljudnivåer vid fasad (på alla sidor).

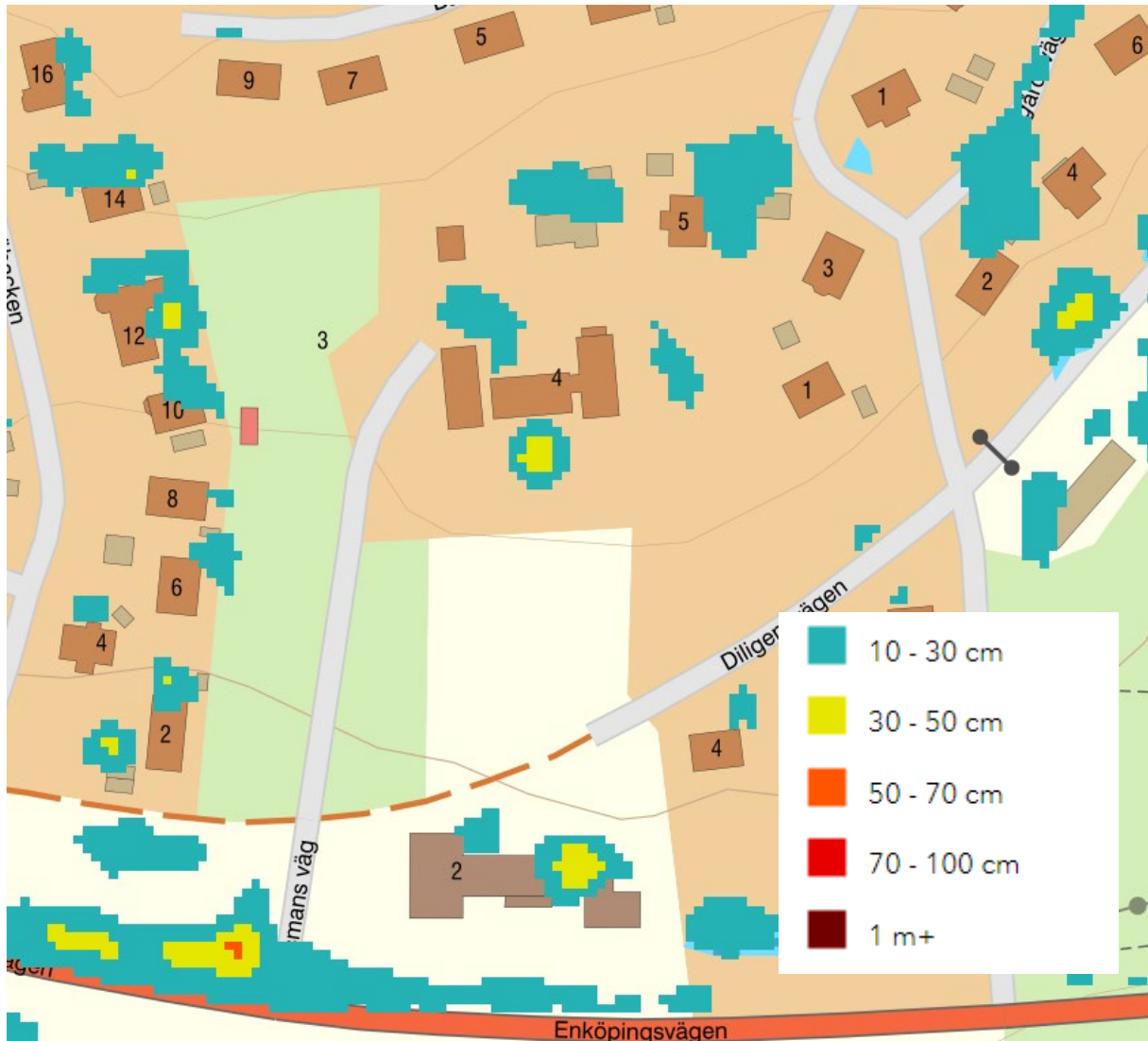
Radon

Radonförekomst är inte känd. Byggnader ska, om radonhalten kräver, uppföras radonsäkra och eventuella åtgärder med anledning av radon ska hanteras i bygglovskedet.

Översvämning

Nuläge

Länsstyrelsens dynamiska skyfallskartering från 2021 påvisar inga lågpunkter som kan komma att översvämmas vid ett 100-års regn i planområdet. Ett flertal lågpunkter finns dock i anslutning till planområdet som vid ett 100-års regn kan komma att översvämmas mellan 10–50 centimeter.



Bilden visar Länsstyrelsens dynamiska skyfallskartering där de färgade områdena visar maxdjup vid ett 100-årsregn, Länsstyrelsen i Stockholms län.

Förslag

I planförslaget bedöms det inte föreligga någon översvämningsrisk vid fungerade dagvattenhantering.

Ras, skred och erosion

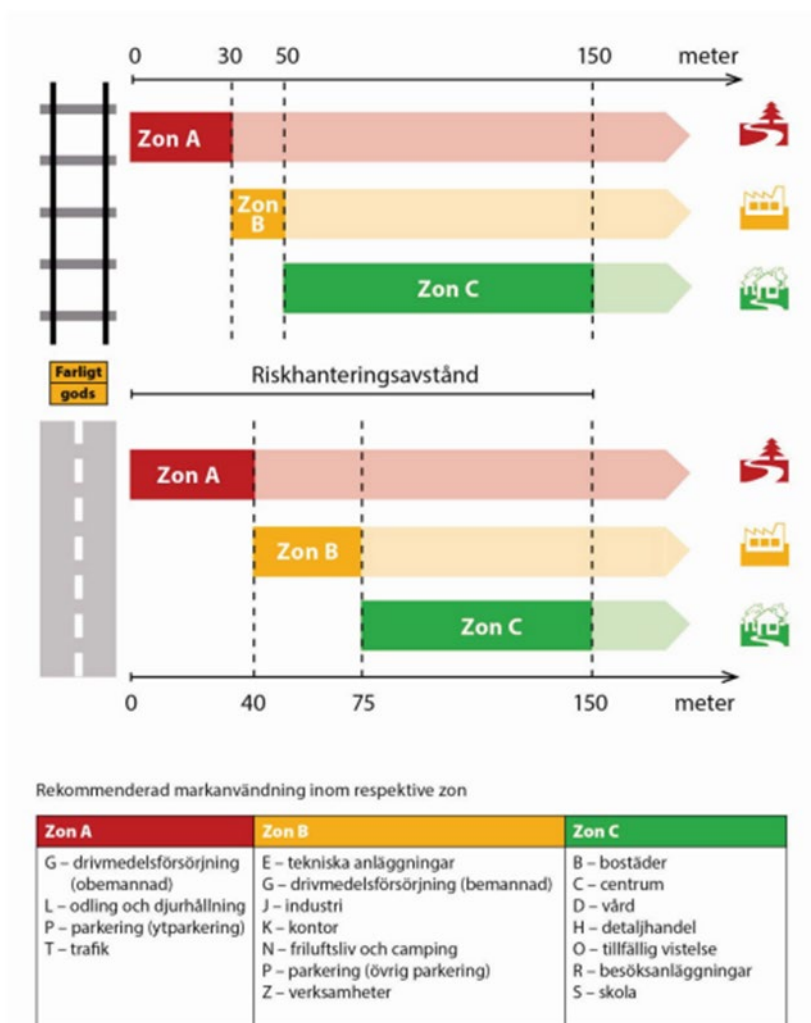
SGI:s kartverktyg *Ras, skred, erosion* påvisar inte risk för ras, skred eller erosion i planområdet. Den geotekniska utredningen som togs fram av Civilscon AB i april 2022 visar på att stabiliteten i planområdet kommer bibehållas som god vid en planläggning av området. Det som hänsyn ska tas till är att grundläggningen av de nya bostäderna ska anpassas till marken, antingen till den naturligt lagrade jorden eller den schaktade delen av planområdet. Läs mer under rubriken *Geologi/Geotekniska förhållanden*.

*Farligt gods***Nuläge**

Planområdet ligger i närheten av Mäljarbanan som utgör en transportled för farligt gods. Planområdet ligger även i närheten av Enköpingsvägen, vars del mellan Bro och Granhammarsvägen, utgör en sekundär transportled för farligt gods. De sekundära transportlederna är avsedda för lokala transporter till och från de primära transportlederna. Hastighetsbegränsningen på aktuell vägsträcka förbi planområdet är satt till 50 km/h.

Länsstyrelsen i Stockholms län anser att riskerna ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg och järnväg där det transporteras farligt gods. I vilken utsträckning och på vilket sätt riskerna ska beaktas beror på hur riskbilden ser ut för det aktuella planförslaget.

Länsstyrelsen Stockholm anger i sin publikation *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* från 2016 rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning.



Bilden visar rekommenderade skyddsavstånd mellan primära transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning, Länsstyrelsen Stockholm 2016.

För primära transportleder för farligt gods är det för järnväg rekommenderat skyddsavstånd på 50–150 meter mellan järnväg och bostäder. För väg är det rekommenderade skyddsavståndet 75–150 meter. Avstånden mäts från den närmaste vägkanten respektive närmaste spårmittpunkt.

Planområdet ligger ca 96 meter från järnvägen och ca 52 meter från Enköpingsvägen, vilket innebär att säkerhetsavståndet är uppfyllt för järnvägen men inte för Enköpingsvägen i sin helhet.

Större delen av tomten ligger på en plushöjd om ca 27–29 meter ovan nollplanet (RH2000). Enköpingsvägens körbanan ligger invid fastigheten på en plushöjd om ca 20 meter ovan nollplanet. Fastigheten ligger således till största delen betydligt högre upp än körbanan. Mellan fastigheten och vägen ligger industrifastigheten Sylta 2:23 som har en barriäreffekt gentemot planområdet, både med tanke på bebyggelsen som ligger på den fastigheten och tillhörande stödmur i anslutning till vägsträckningen.



Kartan visar riskavstånd till Mälarenbanan i dagsläget (till vänster) och i framtiden (till höger).



Kartan visar riskavstånd till Enköpingsvägen.

Förslag

Fastigheten och de kommande bostadsbyggnaderna ligger betydligt högre upp än Enköpingsvägen vilket skapar en naturlig vertikal separation mellan transportleden och fastigheten. Denna vertikala distans minskar risken för direkt påverkan av farliga ämnen om en olycka skulle inträffa på vägen nedanför och innebär en riskreducerande effekt vid exempelvis olycka med läckage av brandfarlig vätska och pölbrand.

Industrifastigheten Sylta 2:23 som ligger mellan vägen och de tillkommande byggnaderna har en riskreducerande effekt. För att säkerhetsställa att inte bostadsbyggnaderna hamnar för nära transportleden regleras planområdet med korsmark (marken får endast bebyggas med komplementbyggnad) längs med den södra delen av planområdesgränsen. Korsmarken sträcker sig in på fastigheten så långt att säkerhetsavståndet på 75 meter för bostäder uppfylls.

Sammanfattningsvis ger både den vertikala separationen och närvaron av skyddsbarriärer en extra nivå av säkerhet för fastigheten när det gäller risken för en allvarlig olycka med farligt gods på den närliggande farligt godsleden. Dessa faktorer tillsammans minskar även riskerna för en direkt påverkan och spridning av farliga ämnen. De tillkommande byggnaderna bedöms inte vara utsatt för risk med anledning av Enköpingsvägens klassificering som sekundär led för transporter med farligt gods.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Fastigheten har i dag en grönyta av trädgårdskaraktär och dagvattnet omhändertas därmed mestadels med lokal fördröjning och infiltration. Den naturliga avrinningen sker söderut och till vattenförekomsten Mälaren-Görvaln.

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. Två till enbostadshus innebär att fler hårdgjorda ytor kommer att uppstå i framtiden. Eftersom fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för dagvatten innebär det kommunen inte har någon utbyggd infrastruktur för dagvattenhantering. Dagvattnet behöver således omhändertas lokalt på fastigheten. Planområdet ligger i närheten av vattenskyddsområde vilket också ställer krav på infiltration.

Fastighetens ligger på sandig morän vilket är en jordart som bedöms ha god infiltrationskapacitet och genomsläpplighet. Därav baseras dagvattenlösningen på att bevara naturmarken i största möjliga mån. Bestämmelse läggs till i plankartan avseende att minst 65% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att motverka stora hårdgjorda ytor (asfaltering, plattläggning) och främja mjuka ytor (gräs, grus), vilka skyddar mot exempelvis översvämningar vid skyfall. Takvatten som genereras ska tas om hand på den egna fastigheten. På den västra delen av planområdet längs Länsmans väg läggs bestämmelse in om att marken ska vara genomsläpplig i sin helhet.

Vatten och avlopp

Tvärs över fastigheten ligger idag en ledning för vatten och avlopp. För att skapa två välfungerande bostadsfastigheter behöver den ledningen flyttas enligt placering i plankartan. Se mer under *Servitut, ledningsrätter och andra fastighetsrättsliga avtal*.

De nyskapade fastigheterna med enbostadshus kan anslutas till det befintliga kommunala VA-ledningsnätet med egna utbyggda anslutningspunkter. Vid ny servisanslutning till nyskapad fastighet ska ansökan göras avseende VA-servis, nedgrävda servis och förbindelsepunkt till kommunens VA-enhet.

Värme

Fastigheten är inte ansluten till fjärrvärmenätet. Den har egen uppvärmning genom värmepanna och det nytillkommande fastigheterna med enbostadshus kommer också att lösa egen uppvärmning.

El, tele, bredband

Befintliga elledningar finns i området via nätleverantören E.on och fiberledningar av telebolaget Skanova.

Elledningen går längs med nuvarande infart till befintligt bostadshus. Fibernätsledning går längs med den östra fastighetsgränsen till befintligt bostadshus. Trots den nya byggrätten bedöms ledningen kunna bevara sin nuvarande placering. Hänsyn till den behöver dock tas vid iordningställande av nytt bostadshus. Om en ledningsflytt blir nödvändig ska det ske i överenskommelse med ledningsägare och bekostas av fastighetsägaren.

Planförslaget möjliggör en delning av befintlig fastighet. De nyskapade fastigheterna med enbostadshus kan anslutas till det befintliga el- och fibernätet via en ny anslutning.

Avfall

Lämplig avfallshantering ska lösas inom de nyskapade fastigheterna. I villaområden gäller sortering av hushållsavfall i åtta fraktioner vid fastighet. Sorteringen sker i två 370 liters fyrfackskärl vars uppställningsplats ska planeras inom fastighet/tomt. Uppställningsplats för båda kärl har bredd 180 cm, djup 100 cm, höjd 110 cm, höjden med öppet lock är 180 cm.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Fastigheten har i dag en grönyta av trädgårdskaraktär och dagvattnet omhändertas därmed mestadels med lokal fördröjning och infiltration. Två till enbostadshus innebär att fler hårdgjorda ytor kommer att uppstå i framtiden. Planförslagets intention är att bespara stor del av träden på planområdet. Trots detta, bedöms området kunna bibehålla sin karaktär med grönska och naturlig kupering och vegetation då planens reglering stödjer detta.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen i sig bedöms inte innebära några negativa ekonomiska konsekvenser för Upplands-Bro kommun då den finansieras av fastighetsägaren.

Vid ett genomförande av detaljplanen och en delning av fastigheten medförs en rad ekonomiska fördelar för kommunen som avgifter för bygglov, VA och abonnemang avfallshantering.

Fler bostäder ger kommunen ett ökat skatteunderlag, till detta ökar även underlaget för de verksamheter och service som finns i närheten av planområdet samt för kommunen i stort.

Sociala konsekvenser

Positivt för planens sociala konsekvenser är att den nya bebyggelsen kan verka för att tala om områdets kulturmiljö genom att bebyggelsen passas in till karaktärsdrag i kulturmiljön. Planområdets närhet till naturen bidrar till social hållbarhet och människors välbefinnande.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms ge goda förutsättningar för barn att vistas och bo inom planområdet. Tomterna för enbostadshusen ger möjlighet för lek och utomhusvistelse. Planområdets närhet till naturen bidrar till möjligheter för lek och utforskning.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen innebär i sig inga förändringar för huvudmannaskapet inom planområdet. Det finns inom planområdet finns inga allmänna platser och således inget kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsägaren ansvarar för iordningställande av kvartersmark samt för kostnad och genomförande av flytten av vatten- och avloppsledningen.

Avtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Fastigheten Sylta 2:22 ägs av en privatperson.

Fastighetsbildning

Inga nya fastighetsindelningsbestämmelser inrättas. Planen möjliggör två avstyckningar av fastigheten Sylta 2:22. Nybildning och ombildning av fastigheter inom planområdet sker på initiativ från fastighetsägare och genom ansökan om förrättning hos Lantmäteriet.

Dikesföretag

Dikesföretag finns inte inom planområdet.

Servitut, ledningsrätter och andra fastighetsrättsliga avtal

Inom planområdet finns idag två gemensamhetsanläggningar på fastigheten Sylta 2:22 till förmån för Sylta 2:46. GA:12 gäller för in- och utfartsvägen längs den delen av Länsmans väg som tillhör Sylta 2:22 till kommunal väg. GA:13 gäller för vatten- och avloppsledning över fastigheten Sylta 2:22.

Intentionen i planförslaget är att stycka nuvarande fastighet Sylta 2:22 till tre fastigheter, varav två av dessa kommer att vara nybildade fastigheter för enbostadshus. Dessa två fastigheter kommer inte ha direkt anslutning till kommunal väg utan kommer också att behöva nyttja Länsmans väg.

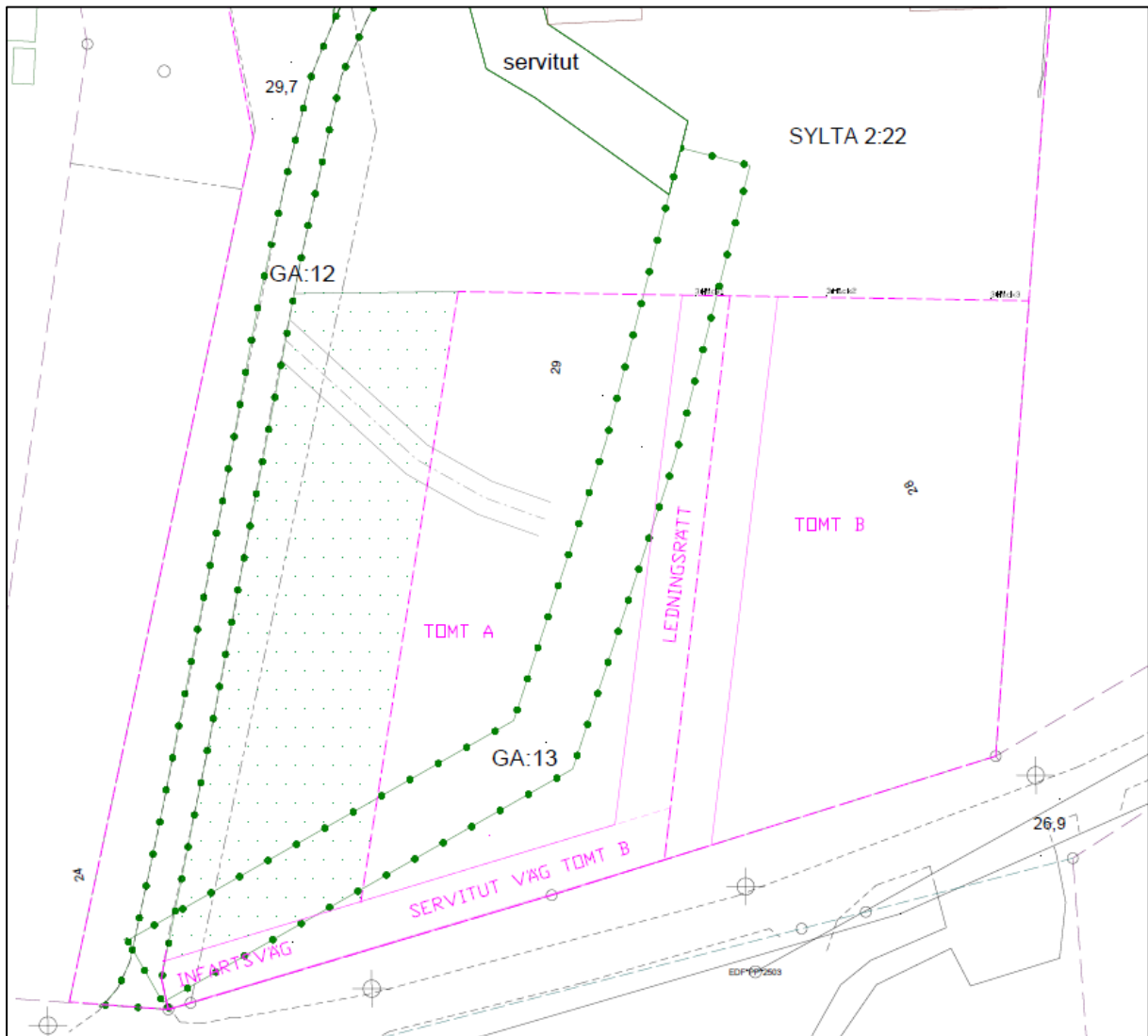
En ny gemensamhetsanläggning ska upprättas alternativt en ändring av nuvarande gemensamhetsanläggning vid fastighetsdelning för att reglera rättighet till infart/genomfart till fastighet, avfallshantering och VA-anslutning.

För att få två välfungerande tomter kommer den nuvarande VA-ledning som försörjer Sylta 2:46 och 2:22 idag behöva flyttas. Den kommer att placeras parallellt med fastighetsgränsen längs med de två kommande nya tomterna, och sedan längs infartsvägens kommande sträckning till anslutning i Länsmans väg. Nytt servitut ska upprättas vid fastighetsdelning för rätt att underhålla och

förnya de delar av den befintliga vatten- och avloppsledningen som kommer att vara kvar samt den nya delen som kommer att byggas ut.

Fastighetsägarna ansvarar för upprättande av de servitut eller gemensamhetsanläggningar som behövs och de nödvändiga ändringar som behövs göras i de nuvarande.

Fastighetsrättsliga konsekvenser



Kartan visar fastighetskonsekvenser med förändringar i lila.

Fastigheter inom planområdet	Fastighetsreglering	Planens konsekvenser
Sylta 2:22	Delar av Sylta 2:22 ska fastighetsregleras till två nya fastigheter för enbostadshus enligt karta ovan (Tomt A och B)	För att kunna bygga och sälja nya bostäder behöver en reglering av nya fastigheter göras.
Nuvarande rättigheter	Till förmån och belastar	Planens konsekvenser
GA:12	Till förmån för Sylta 2:46 och belastar Sylta 2:22.	Planen bedöms inte innebära några konsekvenser.
GA:13	Till förmån för Sylta 2:46 och belastar Sylta 2:22.	För att tillskapa en ändamålsenlig fastighet (Tomt A) behöver ledningen i sträckning med GA:13 ska flyttas enligt kartan ovan. GA behöver således ändras.
Kommande rättigheter	Till förmån och belastar	Planens konsekvenser
Servitut för infartsväg	Till förmån för Tomt B och belastar Tomt A.	Tomt B kommer inte ha direkt tillgång till infartsväg Länsmans väg, därav kommer ett servitut bildas enligt kartan ovan.
Ledningsrätt för vatten och avlopp	Till förmån för Sylta 2:22 och Sylta 2:46 och belastar Tomt A och B.	För att tillskapa en ändamålsenlig fastighet (Tomt A) behöver ledningen i sträckning med GA:13 ska flyttas till en ledningsrätt enligt kartan ovan.
Fastigheter utanför planområdet	Planens konsekvenser	
Sylta 2:46	Detaljplanen har ingen negativ påverkan på fastigheten.	

Tekniska frågor

Tekniska utredningar/undersökningar

Det finns i nuläget inget behov för ytterligare tekniska utredningar.

Dokumentation och kontroll

Ingen dokumentation eller kontroll anses behövas för planens genomförande.

Höjdsättning

Ingen reglering av höjdsättning görs i planområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift tas inte ut eftersom planen har bekostats av planavtal.

Flytt av teknisk infrastruktur

Detaljplanen medger en flytt av den vatten- och avloppsledning som löper tvärs över fastigheten idag. Flytten har initierats av fastighetsägaren som ansvarar för genomförande och bekostar den.

Gemensamhetsanläggningen GA:13 behöver som en följd av planförslaget omprövas. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i GA:n om det uppkommer en skada. Ingen skada uppkommer i detta fall då ledningen flyttas till annan plats på samma fastighetsägares mark. Lantmäteriet kan dock pröva frågan om ersättning vid förrättning.

Om annan ledningsflytt behöver genomföras för att möjliggöra genomförande av planen så ska den bekostas av fastighetsägare.

Bygglov, bygganmälan

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

Avgift för vatten och avlopp

Fastighetsägare bekostar anslutning till egen fastighet för vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Vid ny servisanslutning till nyskapade fastigheter ska ansökan göras avseende VA-servis, nedgrävd servis och förbindelsepunkt. Anslutningsavgift erläggs sedan av fastighetsägaren.

Lantmäteriförrättning

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

Medverkande i projektet

Till grund för detaljplanen ligger enheten för plan och mark. Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning, projektavdelning och miljö- och stadsbyggnadsavdelning har också bidragit till arbetet.

Upprättad 2024-10-23
Plan- och markenheten

Jessica Hanna
Tf enhetschef

Hanna Brandshaug
Planarkitekt

Virve Möllerström Aho
Projektledare exploatering