



Karl-Erik Lindholm
Kanslichef

Detaljplan 2 för del av
SYLTA
Högnäsvägen, Kungsängen
Uppland-Bro kommun

Nr 8911

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande:

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

som underlag finns även

- Illustration skala 1:1000
- Gatukostnadsutredning

En fastighetsplan har upprättats parallellt med detaljplanen.

PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG

För större delen av det aktuella planområdet gäller idag "Byggnadsplan för fritidsområde vid Lillsjön" från 1957. Det tätortsnära läget har gjort att området länge varit intressant att bebygga med permanentbostäder. Dock har enskilda vatten- och avloppslösningar samt smala, grusbelagda vägar med begränsad bärighet, gjort att kommunen velat lösa dessa frågor i ett sammanhang, innan området utvecklas för permanentboende i någon större omfattning. Området som idag innehåller en blandning av fritidshus och permanentbostäder, har därför varit belagt med nybyggnadsförbud mellan åren 1972-1987, i avvaktning på planläggning.

Den intilliggande Lillsjön har stor betydelse ur rekreationssynpunkt för Kungsängen-Tibbleområdet. Dessutom är den tillsammans med Örnässjön kommunens reservvattentäkt. Vid studier av Lillsjöns tillstånd har den funnits förhållandevis näringsrik och uppvisar tidvis låga syrehalter i bottenvattnet. Den måste således betraktas som instabil och känslig för näringstillförsel. Den är därför olämplig som recipient för alla former av avloppsvatten. Att ansluta bebyggelsen i området till det kommunala avloppsnätet har därför ansetts nödvändigt.

Syftet med planläggningen är att skapa en sådan förtätning av området att den kan bära kostnaderna för utbyggnad av det kommunala VA-nätet samt vägar i området. Fullt utbyggt kommer området att kunna innehålla 109 småhus.

För att öka tillgängligheten till Lillsjön och grönområdena runt denna är avsikten att frilägga stranden så att en strandpromenad i framtiden kan anläggas.

PLANDATA

Lägesbeskrivning Området ligger ca 2 km väster om Kungsängens centrum mellan Lillsjön och Enköpingsvägen.

Areal Planområdets totala areal är ca 14.0 ha, varav kvartersmark 8.2 ha och vatten 1.4 ha.

Markägoförhållanden Fastigheterna inom kvarteren ägs i huvudsak av privatpersoner. Kommunen äger övrig mark inom planområdet. Markägoförhållandena framgår av fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Planområdet är i Översiktsplan 1990, antagen av kommunfullmäktige 1991-04-08, § 47, beläget inom område där detaljplan erfordras för att reglera utbyggnad eller ändra markanvändningen.

Ett program för detaljplaneläggning är antaget av kommunstyrelsen 1989-01-12, § 19. I detta föreslås en förtätning inom området med i första hand villor och/eller parhus.

Detaljplaner För större delen av planområdet gäller "Byggnadsplan för fritidsområde vid Lillsjön", fastställd av länsstyrelsen i Uppsala län 1957-07-20.

Det aktuella planförslaget gränsar till följande detaljplaner:

Stadsplan 1 för del av Tibblehöjden, nr 7116, fastställd av Kunglig Maj:t 1972-06-30.

Detaljplan 1 för del av SYLTA (småhus), nr 8704, som vann laga kraft 1989-07-07.

Bostadsförsörjningsprogram Kommunfullmäktige antog, 1993-12-20, bostadsförsörjningsprogrammet för åren 1994-1996. Av handlingsprogrammet framgår att byggstart är möjlig för ca 10 fastigheter så fort detaljplanen vunnit laga kraft och att övriga fastigheter tidigast kan bebyggas tre år efter det att planen vunnit laga kraft.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Mark och vegetation** Vegetationen består huvudsakligen av barrträd, glest på de högre delarna.
- Marken är i huvudsak kuperad bergterräng som höjer sig från Högnäsvägen och Enköpingsvägen till planområdets centrala delar.
- Miljökonsekvenser*
- Eftersom området är känsligt för förändringar i vegetationen och i terrängen, har en planbestämmelse utformats som reglerar att marklov krävs för ändring av markens höjd och för trädfällning.
- Geotekniska förhållanden, radon** I de högre partierna består marken okulärt sett av berg i dagen med inslag av moränpartier. Inom de lägre delarna finns ett tunt lager av lera.
- Geotekniska undersökningar skall utföras och redovisas i samband med kommande bygglovansökningar. Dessa undersökningar skall även omfatta markradon.
- Fornlämningar och byggnadsminnen** Kända fornminnen och byggnadsminnen saknas i området. Tre hus, fastigheterna Sylta 1:5, 1:61 och 1:12, har ett visst kulturvärde. Ett av husen, Sylta 1:12, kan inte behållas på grund av kommande styckning av fastigheten.
- Bostäder** Området är idag glest bebyggt med fritidshus och permanentus. I planförslaget föreslås att området totalt får 109 st bostäder, varav 85 st skall vara friliggande villor och 12 st parhus, vilket ger 24 parhuslägenheter.
- Kommersiell och allmän service** Kommersiell service finns i form av dagligvarubutiker, småbutiker och banker i Kungsängens centrum, ca 2 km öster om planområdet. Där finns även vårdcentral, apotek, försäkringskassa, post mm.
- En barnstuga med fyra avdelningar har uppförts i det område som HSB byggt ut väster om infarten från Enköpingsvägen. Dessutom finns ett daghem i Tibblehöjdsområdet ca 500 meter nordost om planområdet.
- Den närmast belägna låg- och mellanstadieskolan, Lillsjöskolan, är belägen ca 500 meter från planområdet. Högstadieskola och gymnasium finns i Tibbleområdet, ca 1 km öster om området.
- Skyddsrum** I enlighet med försvarsbeslutet 1992 skall skyddsrumproduktionen inriktas mot de mest riskutsatta delarna av landet, d.v.s områden som åsatts högsta prioritet i de regionala mål- och riskanalyserna. Enligt beslut av länsstyrelsen 1994-08-30 ingår inte Upplands-Bro kommun i de prioriterade delarna. Krav finns således inte för närvarande att bygga skyddsrum inom detta område.
- Friytor**
- Lek och rekreation** Områdets behov av friytor i form av naturområden tillgodsas av de stora närbelägna strövområdena runt Lillsjön. Vid norra delen av Lillsjön finns ett bad.

Idrottsplats, sporthall och tennishall finns i anslutning till gymnasiet, 1 km öster om planområdet.

Vattenområdet

Planen omfattar ett ca 1.4 ha stort område av Lillsjön. Inom vattenområdet får inte anläggas några bryggor eller andra anordningar.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området trafikmatas från Enköpingsvägen via Högnäsvägen och "Lillsjöbacken" och en ny väg mellan Högnäsvägen-"Lillsjöbacken". Lokalgatorna dimensioneras för referenshastigheten 30 km/tim. Högnäsvägen, mellan plangränsen och befintlig GCM-väg, förses med separat gång- och cykelväg. "Lillsjöbacken" förses med gångbana på en ca 200 m lång sträcka räknat från Högnäsvägen. Övriga gator får blandtrafik. Vissa avsnitt har, på grund av stora lutningar, låg tillgänglighet för gående och cyklister samt vintertid även för tunga fordon.

Gång- och cykeltrafiken ansluts till Kungsängens via befintlig grusväg i områdets södra del och mot Tibble av befintlig GCM-väg i områdets norra del.

På sikt avses en strandpromenad anläggas runt Lillsjön. Denna promenadstig passerar området i direkt anslutning till strandlinjen.

Kollektivtrafik

Bussförbindelse med pendeltåget vid Kungsängens station finns. Busshållplatsen ligger på Enköpingsvägen, vid anslutningen till området.

Buller

Viss del av området är bullerstört från Enköpingsvägen. En bullervall avses byggas ut i omedelbar anslutning till Enköpingsvägen för att skärma bebyggelsen från detta buller. Mellan Enköpingsvägen och "Lillsjöbacken" skall ett bländskydd, tillika bullerskärm, uppföras. **Se kartbilaga 1.** I beräkningarna som redovisats i form av en kurva (55 dBA) på kartbilagan, har hänsyn tagits även till tågtrafikbuller.

Bullermiljökonsekvenser

Exploatering av planområdet medför ökad trafik. Ur bullersynpunkt är dock trafikökningen på Högnäsvägen och Lillsjöbacken försumbar. Den stora bullerkällan är Enköpingsvägen. Den föreslagna bullervallen kommer att dämpa bullret i södra delen av planområdet, så att högsta värdet på utomhusbullret blir 55 dBA.

Avgaser

Kontrollberäkningar över avgashalterna, för en punkt 36 meter från Enköpingsvägen, på barndaghemmets lekplats (Högnäsvägen), redovisar att värdena ligger under de rekommenderade riktvärdena från WHO. Beräkningarna är tagna från en utredning gjord av Kjessler och Mannerstråle AB 1988-08-09 i samband med planläggningen av HSB:s område.

Luftmiljökonsekvenser

Den ökande trafiken i planområdet är ringa och innebär inte någon risk för överskridande av WHO:s rekommenderade riktvärden för luftkvalitet.

Teknisk försörjning mm

Vatten och avlopp Området skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet från en anslutningspunkt sydost om daghemmet samt en anslutningspunkt utmed Högnäsvägen. Dagvattnet kommer att ledas i ledning och öppet dike till Mälaren.

Några tomter, i norra och mittersta delen av planområdet, kan inte kopplas till de kommunala spillvattenledningarna med självfall utan förses med pumpar. Kommunen inköper och underhåller pumpstationerna (typ Wågevill 900 eller likvärdig). Samma tomter, samt ytterligare några i södra planområdet, kommer inte att kunna anslutas till de kommunala dagvattenledningarna. Dessa fastigheter måste omhänderta dagvattnet lokalt. I övrigt planeras dagvattnet att ledas till Mälarens nederbördsområde. Detta kommer att ske via dagvattenledning ner till Lennartsnäsvägen och därefter, ca 1 km, i ett öppet dike ut till Tibbleviken. För bebyggelsen i den norra delen av området anordnas ett bränningsutlopp vid den sydostligaste viken av Lillsjön som säkerhet för ledningssystemet vid högsta vårflöde.

Miljökonsekvenser av teknisk försörjning

Då dagvattnet från byggnadernas tak i många fall måste släppas ut direkt på mark och eftersom en del av detta vatten kan rinna ner i Lillsjön, har i planbestämmelserna intagits krav på att tak skall läggas med tegel/betongpannor utan granulat.

Med hänsyn till svårigheterna med dagvattenhanteringen har i hela planområdet införts förbud mot byggande av källare.

Om garageinfart/tomtskaft är asfalterad kan dagvatten tas om hand i en brunn till infiltrationsbädd. Vid grusad eller plattsatt garageinfart/tomtskaft kommer vägkroppen att fungera som infiltrationsbädd.

El

De befintliga luftledningarna kommer att rivras i samband med genomförandet av detaljplanen. Elmatning till området sker från en befintlig transformator, mitt emot infarten till Enköpningsvägen samt två nya transformatorer, en centralt placerad i området och en utefter gång- och cykelvägen mot Tibblehöjden.

Då elvärme används skall del av elvärmelasten, varmvattenberedare eller tillsatsvärme i värmepump, kunna laststyras av MälarKraft.

Värme

Uppvärmning bör ske med vattenburet system.

Avfallshantering

En avfallsplan för Upplands-Bro kommun har fastställts av kommunfullmäktige 1994-03-28 § 33. Sortering, återanvändning och återvinning skall vara vägledande principer för allt omhändertagande och all behandling av avfall.

En övergripande målsättning i avfallsplanen är att fastighetsägare skall gå samman och anordna gemensamma hämtställen. Denna samverkan mellan fastighetsägare bör då ordnas på ett rättsligt bindande sätt för att klargöra rättigheter och skyldigheter. Detta sker genom bildande av gemensamhetsanläggning.

I detaljplanen har mark avsatts på två ställen för anordnande av gemensamma hämtställen för sopor.

Tillkommande bostadsbebyggelse skall, redan vid uppförandet, förses med inredning som medger källsortering av hushållsavfall.

Administrativa frågor

Genomförandetid Inom detaljplaneområdet kommer två tidpunkter att gälla för när genomförandetiden skall börja löpa. För allmän plats, u- och z-områden samt område vid södra Högnäsvägen börjar genomförandetiden löpa direkt från det att planen vunnit laga kraft och gäller i 10 år framåt. För övriga delar av detaljplanen börjar genomförandetiden att löpa tre år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 10 år. Detta innebär att bygglov, rivningslov och marklov kan erhållas från och med respektive genomförandetids början och 10 år framåt. **Se kartbilaga 2.**

Byggstart Utbyggnad av vägar och ledningar planeras vara genomförd senast tre år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Stadsarkitektkontoret	Ulf Hedström
-"-	Inger Norsell
Tekniska kontoret	Roland Malmbjer
-"-	Anders Mazetti
-"-	Carl-Rune Pettersson
MälarKraft	Sten Johansson

STADSARKITEKTKONTORET 1993-04-19, rev. 1994-03-10, 1994-05-03
och 1994-11-01



Åke Edlundh
Stadsarkitekt



Ulf Hedström
Planarkitekt