



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Handlingar till
Samhällsbyggnadsutskottets
sammanträde

den 25 augusti 2021

Dagordning

Beslutsärenden

37 Beslut om samråd - Detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta, nr 0802

38 Försäljning av Lindhagaberg, Härnevi 7:17

39 Aktualisering av planprioritering - hösten 2021



Henric Carlson
Planchef
Planavdelningen
+46 8-581 691 31
henric.carlson@upplands-bro.se

Datum Vår beteckning Er beteckning
2021-08-10 KS 15/0027

Samhällsbyggnadsutskottet

Beslut om samråd - Detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta, nr 0802

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna samrådsredogörelse del 2
2. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att sända ut förslag till detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta på samråd

Sammanfattning

Planområdet är beläget sydväst om Kungsängens, cirka 1 kilometer från centrum. Bebyggelsen på befintliga bostadsfastigheter inom planområdet utgörs främst av fritidshus som genom åren omvandlats till permanentbostäder. I området finns även ett antal större, obebyggda fastigheter.

När en ansökan inkom under 2000-talet om avstyckning gjorde Upplands-Bro kommun bedömningen att det inte vore lämpligt att bebygga området enligt gällande byggnadsplan nr 8109, bland annat för att en gemensam VA-lösning saknades.

Kommunstyrelsen beslutade därför den 3 februari 2010 att upphäva byggnadsplan nr 8109 och påbörja ett nytt planarbete där även byggnadsplan nr 6001 släcks ut. Planen gick ut på samråd 2013 med förutsättningen att området låg innanför tätortsavgränsningen. Efter samrådet har områdets förutsättningar förändrats så att det nu befinner sig utanför tätortsavgränsningen varpå planavdelningen beslutat om att förnyat samråd ska genomföras.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 40 nya bostäder inom fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 i området Ålsta-Aspvik-Ensta i Upplands-Bro kommun. Syftet är även att öka byggrätten för befintliga bostadsfastigheter i området och säkerställa möjligheten till en framtida breddning av befintliga vägar enligt gällande vägstandard. Detaljplanen syftar även till att bibehålla den naturkaraktär som finns i området genom att varsamt anpassa den nya bebyggelsen till befintlig terräng och bebyggelsekaraktär. Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet är en förutsättning för att området ska kunna planläggas med större byggrätter än idag.



Beslutsunderlag

- Översiktsplan, ÖP 2010, Antagen av Kommunfullmäktige den 15 december 2011, § 162
- Fördjupad överiskiktsplan för landsbyggden, FÖP 2016. Antagen av Kommunfullmäktige den 14 juni 2017, § 81
- Planprogram för Ålsta-Aspvik-Ensta, godkänt av Kommunstyrelsen den 10 oktober 2012, § 121
- Förslag till Plankarta, 2021-08-09
- Förslag till Planbeskrivning, 2021-08-09
- Samrådsredogörelse del 2, 2021-08-09

Ärendet

Planområdet är beläget sydväst om Kungsängens, cirka 1 kilometer från centrum, söder om Mälarbanan. Bebyggelsen på befintliga bostadsfastigheter inom planområdet utgörs främst av fritidshus som genom åren omvandlats till permanentbostäder. I området finns även ett antal större, obebyggda fastigheter.

När en ansökan inkom under 2000-talet om avstyckning enligt gällande byggnadsplan nr 8109 gjorde Upplands-Bro kommun bedömningen att det inte vore lämpligt att bebygga området enligt gällande byggnadsplan nr 8109, bland annat för att en gemensam VA-lösning saknades. Planens inriktning på fritidsboende stämde inte heller med markägarens önskemål om att stycka av fastigheter för permanentboende. Kommunen vill även möjliggöra en större byggrätt för fastigheterna inom byggnadsplan nr 6001 då den byggrätt som anges i byggnadsplanen i vissa fall har överskridits.

Kommunstyrelsen beslutade därför den 3 februari 2010 att upphäva byggnadsplan nr 8109 och påbörja ett nytt planarbete där även byggnadsplan nr 6001 släcks ut. Planen gick ut på samråd 2013 med förutsättningen att området låg innanför tätortsavgränsningen. Efter samrådet har områdets förutsättningar förändrats så att det nu befinner sig utanför tätortsavgränsningen varpå planavdelningen beslutat om att förnyat samråd ska genomföras.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 40 nya bostäder inom fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 i området Ålsta-Aspvik-Ensta i Upplands-Bro kommun. Syftet är även att öka byggrätten för befintliga bostadsfastigheter i området och säkerställa möjligheten till en framtida breddning av befintliga vägar enligt gällande vägstandard. Detaljplanen syftar även till att bibehålla den naturkaraktär som finns i området genom att varsamt anpassa den nya bebyggelsen till befintlig terräng och bebyggelsekaraktär.



Som en följd av omvandlingen till permanentboende har miljöbelastningen på områdets recipienter (vattendrag och sjöar) ökat då området inte är anslutet till det kommunala avloppsnätet och de avloppsanläggningar som finns har konstaterats som undermåliga. Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet är en förutsättning för att området ska kunna planläggas med större byggrätter än idag. Planförslaget möjliggör en största byggnadsarea om 120 m² för huvudbyggnad och 50 m² för komplementbyggnader inom befintliga bostadsfastigheter.

På exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 i den västra delen av planområdet avses bostäder uppföras i befintligt skogsområde i ett högt läge i landskapet varpå en god gestaltning är betydelsefullt för att bevara platsens karaktär. De nya bostadshusen anpassas till platsens förutsättningar och naturområdets nuvarande karaktär. Bostäderna består av friliggande enfamiljshus samt parhus och föreslås uppföras i 2 våningar med en största tillåtna byggnadsarea om 70-120 m² för huvudbyggnad beroende på vilken typ av hus som kan möjliggöras inom den enskilda styckningslotten. Inom några delar av exploateringsfastigheterna kräver markens förutsättningar att bostäderna uppförs med suterrängvåning, vilket regleras med planbestämmelse.

Barnperspektiv

Planen syftar till att skapa bättre förutsättningar för permanentboende i ett område där många redan bor permanent. Bland annat ges möjlighet att åstadkomma en bättre vägstandard vilket kan ge en bättre trafikmiljö för gångare och cyklister, vilka ofta är barn. Området har stora naturkvaliteter vilket kan vara en stimulerande uppväxtmiljö för barn- och ungdomar.



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Datum

Vår beteckning
KS 15/0027

4 (4)

Thomas Lenell
Samhällsbyggnadschef

Henric Carlson
Planchef

Bilagor

1. Förslag till Plankarta, 2021-08-09
2. Förslag till Planbeskrivning, 2021-08-09
3. Samrådsredogörelse del 2, 2021-08-09

PLANBESTÄMMELSER

Högsta plan som omfattar samt kommunala bestämmelser. Detaljplan är en plan som innehåller bestämmelser om utformning och utnyttjande av marken. Den beslutades av kommunstyrelsen i Ålsta-Aspvik-Ensta kommun.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planens gränser
- Ärvtäckningsgränser
- Ejendomsgränser
- Administrativa gränser
- Administrativa och ägarens gränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

- GATA
- Lidvägar
- NATUR
- Kvartermark
- Bostäder
- Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄNNA PLATSER MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

g-p-01 Gång och cykelväg

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄNNA PLATSER MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

01-01 Dugghävdade med en bredd av 1 meter och ett djup av 0,5 meter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Betygsgrensens omfattning

- Minsta bygghöjden är 17 % av fastighetsarean
- Minsta bygghöjden är 170 cm per fastighet
- Minsta bygghöjden är 120 cm och höjden över marknivå är 120 cm
- Minsta bygghöjden är 120 cm per fastighet för höjningsområdet
- Minsta bygghöjden är 20 cm över marknivå för höjningsområdet

Fästighetsstörlek

- Minsta fastighetsstörlek är 300 kvadrater
- Minsta fastighetsstörlek är 1000 kvadrater
- Minsta fastighetsstörlek är 1500 kvadrater
- Minsta fastighetsstörlek är 3000 kvadrater

Placering

Frittstående enbenvånings hus placeras minst 4 meter från fasthetsgräns

Komplexbyggda hus placeras minst 2 meter från fasthetsgräns eller sammanbyggt fasthetsgräns

Utformning

- Enkelbyggda enbenvånings hus
- Tak ska vara svart eller vegetationsbärande
- Höjningsgränser ska utformas med avsningslinjer
- Flyttbyggnader ska byggas i enlighet med bestämmelserna
- Takhöjden ska vara mellan 15 och 45 grader
- Byggnader ska byggas i enlighet med bestämmelserna
- Högsta rodningshöjd över angivet rodnings
- Högsta bygghöjden i meter

Utifrån

Marken får ej betäckas

Markens anordning och vegetation

Stängsel och offer

Skydd av kulturarv

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandefrist

Ändrad layout

Wäljor för bry

Markreserver

UPPHÄVANDE

Illustrationer

UPPLYSNINGAR

Samrådshandling

Illustrationer

Samrådshandling

Samrådshandling

Samrådshandling

Samrådshandling

Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling
Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling
Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling
Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling
Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling
Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling
Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling
Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling
Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling
Samrådshandling	Samrådshandling	Samrådshandling



Ålsta-Aspvik-Ensta

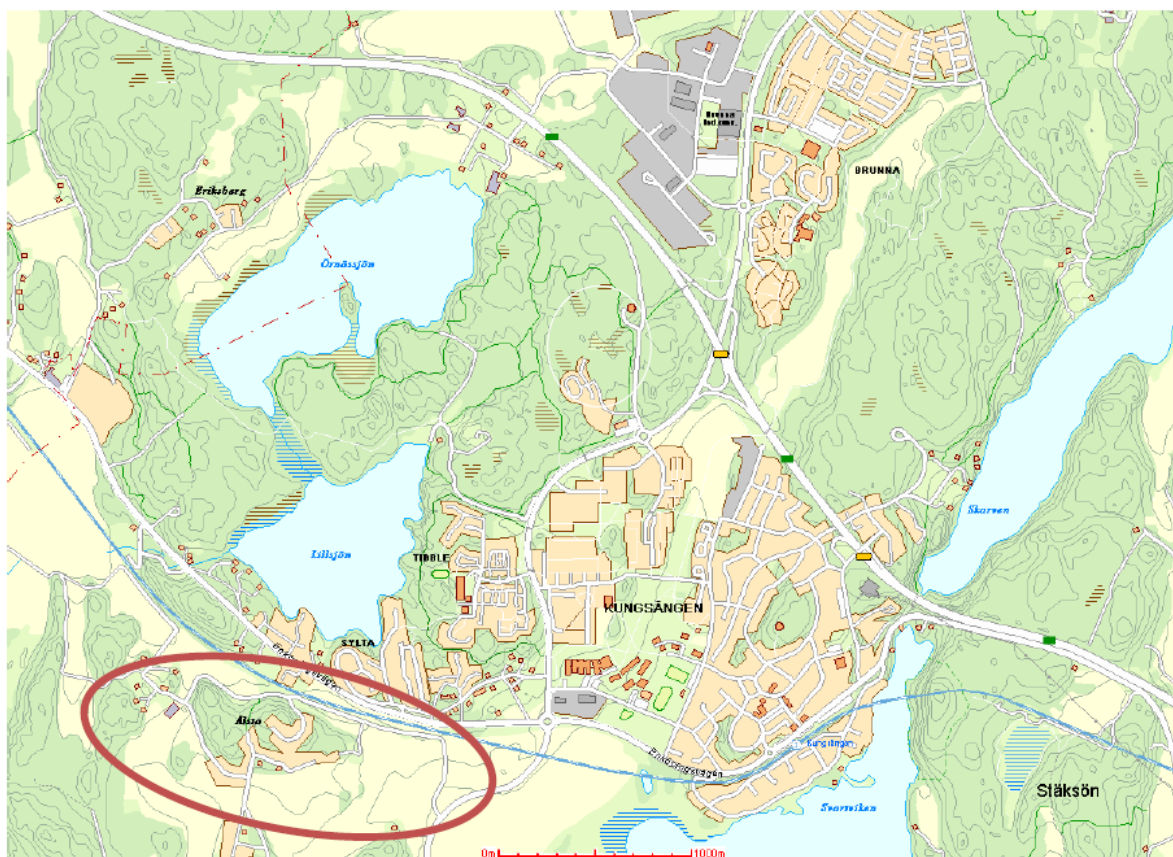
nr 0802

Kungsängen
Upplands-Bro kommun

Samt upphävande av delar av byggnadsplan nr 6001

Normalt förfarande
Upprättad enligt PBL 2010:900 i lydelse före den 1 januari 2015

Planbeskrivning



Översiktskarta med planområdet markerat med röd oval.

Innehållsförteckning:

Innehåll

Innehållsförteckning:.....	2
Handlingar	4
Planhandlingar	4
Övriga handlingar	4
Planens bakgrund, syfte och huvuddrag	4
Bakgrund.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Planprocessen.....	6
Handläggning	6
Preliminär tidplan.....	6
Planuppdrag.....	6
Upphävande av gällande byggnadsplan.....	6
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	6
Hushållning med mark- och vattenområden	6
Påverkan på riksintressen.....	7
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden	7
Behovsbedömning	8
Plandata	9
Läge och areal.....	9
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	10
Riksintresse	10
Vattenskyddsområde	10
Regionala planer och program.....	10
Kommunala planer och program	11
Förutsättningar och planförslag	12
Natur.....	12
Bebyggelseområden	17
Trafik och kommunikationer.....	26
Teknisk försörjning	29
Dagvatten.....	29
Vatten och avlopp	30
Värme.....	30
El, tele, bredband	30
Avfall.....	31
Störningar, risker och olägenheter	31

Konsekvenser av planens genomförande	34
Miljökonsekvenser	34
Ekonomiska konsekvenser	35
Sociala konsekvenser	35
Barnkonsekvenser	35
Störningar och risker	35
Genomförande	37
Organisatoriska frågor	37
Verkan på befintliga detaljplaner	38
Upphävande av byggnadsplan	38
Fastighetsrättsliga frågor	38
Tekniska frågor	46
Ekonomiska frågor	46
Administrativa frågor	48

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, daterad den 2021-06-01.

Denna planbeskrivning.

Planprogram, juli 2012

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse del 1, 19 september 2012

Samrådsredogörelse del 2, 16 juni 2021

Övriga handlingar

Behovsbedömning, 1 juli 2009

Arkeologisk undersökning, Stockholms länsmuseum, 2011

Naturvärdesinventering, Enetjärn natur AB, september 2018

Arkeologisk förundersökning och kompletterande utredning, Arkeologikonsult AB, 2019

Utredning gällande spridning av hästallergen vid Aspviks ridcenter, COWI, oktober 2020

PM Ytlig vattenavrinning, WRS AB, februari 2021

Trafikbullerutredning, Structor, april 2021

Illustrationsplan, WSP, maj 2021

Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund

Större delen av planområdet regleras av byggnadsplan nr 6001. Byggnadsplanen avser fritidsboende och begränsar byggnadsarean till 80 m² per fastighet varav huvudbyggnad 60 m² och komplementbyggnad 20 m². På fastigheten Aspvik 1:5 i planområdets västra del ersattes i början av 1980-talet byggnadsplan nr 6001 av byggnadsplan nr 8109 som möjliggör fritidsboende inom fastigheten Aspvik 1:5.

När en ansökan inkom under 2000-talet om avstyckning enligt gällande byggnadsplan nr 8109 gjorde Upplands-Bro kommun bedömningen att det inte vore lämpligt att bebygga området enligt byggnadsplan nr 8109, bland annat för att en gemensam VA-lösning saknades. Planens inriktning på fritidsboende stämde inte heller med markägarens önskemål om att stycka av fastigheter för permanentboende. Kommunen vill även möjliggöra en större byggrätt för fastigheterna inom byggnadsplan nr 6001 då den byggrätt som anges i byggnadsplanen har överskridits.

Kommunstyrelsen beslutade därför den 3 februari 2010 att upphäva byggnadsplan nr 8109 och påbörja ett nytt planarbete där även byggnadsplan nr 6001 släcks ut. Planen gick ut på samråd 2013 med förutsättningen att området låg innanför tätortsavgränsningen. Efter samrådet har områdets förutsättningar förändrats så att det nu befinner sig utanför tätortsavgränsningen varpå planavdelningen beslutat om att förnyat samråd ska genomföras.

Planförslaget innebär även att del av detaljplan nr 9504 upphävs för att möjliggöra väganslutningar från planområdet till Mjölkvärnsvägen.

Planens syfte och huvuddrag

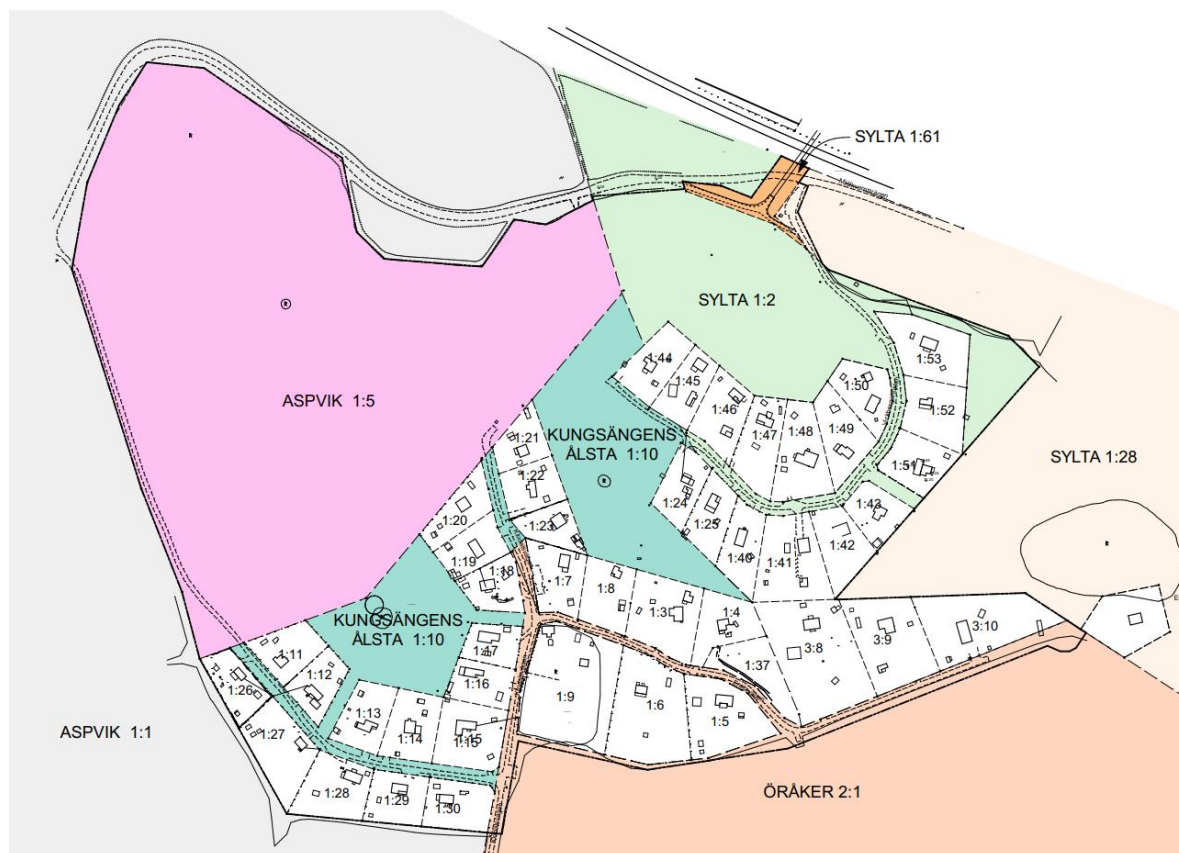
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 40 nya bostäder inom fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 i området Ålsta-Aspvik-Ensta i Upplands-Bro kommun. Syftet är även att öka byggrätten för befintliga bostadsfastigheter i området och säkerställa möjligheten till en framtida breddning av befintliga vägar enligt gällande vägstandard. Detaljplanen syftar även till att bibehålla den naturkaraktär som finns i området genom att varsamt anpassa den nya bebyggelsen till befintlig

terräng och uppföra byggnader i dova, mörka och jordnära färger. Detaljplanen syfte är också att upphäva byggnadsplan nr 6001 inom de smala kantområden som uppstår mellan fastighetsgränser och den äldre plangränsen så att dessa delar blir oplanlagda liksom resten av de berörda fastigheterna.

Planområdet är beläget sydväst om Kungsängens centrum, söder om Mälarbanan, och har närhet till både tätorten och landsbygden. Sedan 2017 ingår inte längre planområdet i översiktsplanens tätortsavgränsning.

Bebyggelsen på befintliga bostadsfastigheter inom planområdet utgörs främst av fritidshus som genom åren omvandlats till permanentbostäder där byggrätten som anges i gällande detaljplan överskridits. Som en följd av omvandlingen till permanentboende har miljöbelastningen på områdets recipienter ökat då området inte är anslutet till det kommunala avloppsnätet och de avloppsanläggningar som finns har konstaterats som undermåliga. Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet är en förutsättning för att området ska kunna planläggas med större byggrätter än idag. Planförslaget möjliggör en största byggnadsarea om 120 m² för huvudbyggnad och 50 m² för komplementbyggnader inom befintliga bostadsfastigheter.

På exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 i den västra delen av planområdet avses bostäder uppföras i befintligt skogsområde i ett högt läge i landskapet varpå en god gestaltning är betydelsefullt för att bevara platsens karaktär. De nya bostadshusen anpassas till platsens förutsättningar och naturområdets nuvarande karaktär. Bostäderna består av friliggande enfamiljshus samt parhus och föreslås uppföras i 2 våningar med en största tillåtna byggnadsarea om 70-120 m² för huvudbyggnad beroende på vilken typ av hus som kan möjliggöras inom den enskilda styckningslotten. Inom några delar av exploateringsfastigheterna kräver markens förutsättningar att bostäderna uppförs med suterrängvåning vilket regleras med planbestämmelse.



Figur 1, översikt av fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanearbetet inleddes 2012 och handläggs enligt plan- och bygglagen i lydelse före den 1 januari 2015. Handläggning av detaljplanen sker med normalt förfarande.



Det aktuella planskedet är samråd då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där synpunkter som framförts under samrådet redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett granskningsförslag upprättas.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (KS)	januari 2013
Samrådstid	februari-april 2013
Förnyad samrådstid	hösten 2021
Granskningstid	hösten/vintern 2021/2022
Antagande (KF)	vintern/våren 2022

Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav 10 oktober 2012 § 121, Tillväxtchefen, numera samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta genom normalt förfarande, Plan och bygglagen (PBL 2010:900).

Upphävande av gällande byggnadsplan

Byggnadsplan nr 6001 kommer i och med detaljplanens antagande att släckas ut helt och till största delen ersättas med den nya detaljplanen. Byggnadsplanen är ritad för hand med användningsgräns i fastighetsgräns och plangräns cirka 1-5 meter utanför fastighetsgränsen. Ytan mellan fastighetsgräns och den gamla plangränsen är planlagda som väg och natur. Planavdelningen har gjort bedömningen att dessa ytor är för smala för att användningsbestämmelsen ska ha något syfte. Den nya planområdesgränsen placeras som regel i fastighetsgräns, vilket innebär att byggnadsplanen upphävs inom de smala områdena så att dessa blir oplanlagda.

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. Planen bedöms vara förenlig med riksintresse för kulturmiljö och rörligt friluftsliv.

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.

Planens genomförande innebär att naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Enligt utförd naturvärdesinventering finns det naturvärden inom klass 2-4 inom planområdet. Utformningen av bostadsområden har anpassats så att inga områden med naturvärdesklass 2 berörs. Stora sammanhängande skogspartier kommer att bevaras i omgivningen.

Detaljplanen föreslår inte någon bebyggelse på jordbruksmark.

Påverkan på riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdets östra delar ligger inom Görvälns riksintresseområde för kulturmiljövård, enligt 3 kap. § 6 MB. Detaljplanen bedöms inte medföra någon större påverkan på riksintresset.

Detaljplaneområdet omfattar inte utpekade kärnområden i riksintresset.

Områdets ursprungliga karaktär med mindre fritidshus förändras delvis med föreslagen detaljplan i och med större byggrätter och möjliggör för en viss förtätning. Övergripande historiska samband, främst synliga i fornlämningar, bevarad topografi och natur samt ursprungliga vägsträckor, kommer fortsättningsvis vittna om områdets historia.

Riksintresse för rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB, Mälaren med öar och strandområden.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon större påverkan på riksintresset. Riksintressets huvudsakliga värden bedöms kunna bevaras då större delen av naturmarken bibehålls och gångförbindelser genom områdets västra delar utvecklas. De skogspartier som föreslås bebyggas bedöms inte ha så höga rekreationsvärden att en exploatering inverkar negativt på riksintresset.

Riksintresse för kommunikation

Järnvägen som går genom kommunen från Kallhäll till Bålsta är av riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. § 8 MB. Områden som är av riksintresse för järnvägens anläggningar ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar. Järnvägen nyttjas främst för persontransporter men viss del av transporterna utgörs även av farligt gods.

Mälarbanan ligger strax norr om detaljplaneområdet varpå planförslaget inte påverkar en framtida utveckling av riksintresset.

Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft, vatten, buller och ekologiskt känsliga områden.

Utomhusluft

Ingen risk bedöms föreligga för att miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrider. Anledningen är att sådana områden präglas av höga trafikvolymmer i relativt slutna gaturum alternativt tunnlar.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Görväln (SE659044-160864) och Lillån (SE659811-653026) för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Den ekologiska statusen i Mälaren-Görväln och Lillån (Kungsängen) är enligt VISS maj 2021 klassad som måttlig med en tidsfrist att uppnå god ekologisk status år 2027. För att nå god ekologisk status måste utsläppen till recipienterna minska.

Den kemiska statusen i Mälaren-Görväln enligt VISS maj 2021 ej god kemisk ytvattenstatus. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), kadmium (Cd), bly (Pb), antracen, tributyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten.

Den kemiska statusen i Lillån (Kungsängen) uppnår enligt VISS maj 2021 ej god kemisk ytvattenstatus på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten.

Detaljplanen bedöms ha en positiv påverkan på miljö kvalitetsnormerna då området bland annat kommer att anslutas till det kommunala avloppsnätet. Möjligheterna för infiltrering och därmed rening och fördröjning av dagvattnet kommer att öka i och med planens genomförande. Dels genom fyllning av idag hårdgjord mark men främst genom de infiltrationsdiken som ska finnas inom delar av vägområdet. Föreslagna infiltrationsdiken är den huvudsakliga åtgärden för dagvattenhanteringen i området och säkerställs med en planbestämmelse i plankartan.

Buller

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. Läs mer om buller på sid 29.

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 respektive 1,5 kilometers avstånd från planområdet ligger två ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) enligt MB 3 kap., Tibbleviken och Broviken. Det omfattar själva stranden, de strandnära botnarna samt omgivande strandängar. Planområdet ligger väl skilt från ESKO-områden och detaljplanen har utformats så att dagvattenhanteringen inte påverkar vattenmiljön negativt.

Behovsbedömning

Upplands-Bro kommun konstaterar i sin behovsbedömning att genomförandet av detaljplanen för Ålsta-Aspvik-Ensta inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Varken miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser påverkas till en sådan grad att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Behovsbedömningen genomfördes 2009 i samband med framtagande av detaljplaneprogram av kommunens sakkunniga tjänstemän utifrån tillgängligt kunskapsunderlag. Samråd med Länsstyrelsen i Stockholm genomfördes i samband med programsamrådet som delar kommunens bedömning. Kommunens bedömning i frågan om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska göras tillgängligt för allmänheten. Nedan följer en sammanfattning av behovsbedömningen:

Följande aspekter kommer enligt kommunen att följas upp i planarbetet och påverkan och anpassning av planförslaget redovisas i planhandlingarna:

- Påverkan av landskapsbild och kulturmiljö
- Dagvatten och påverkan på miljö kvalitetsnormer
- Påverkan av buller från Mäljarbanan
- Olägenheter i form av hästallergener

Aspekterna ovan har utretts under planarbetet och redovisas under motsvarande rubrik i kommande kapitel *Förutsättningar och planförslag*.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är cirka 25 ha stort och ligger sydväst om Kungsängen strax söder om Mäljarbanan. Planområdet avgränsas i norr av Mjölkvärnsvägen och åkermark samt Ensta gård i öster. Området söder om planområdet består av åkermark och i väst avgränsar planområdet till Aspviks ridcenter.



Figur 2, Flygfoto med planområdet markerat med röd linje.

Markägoförhållande

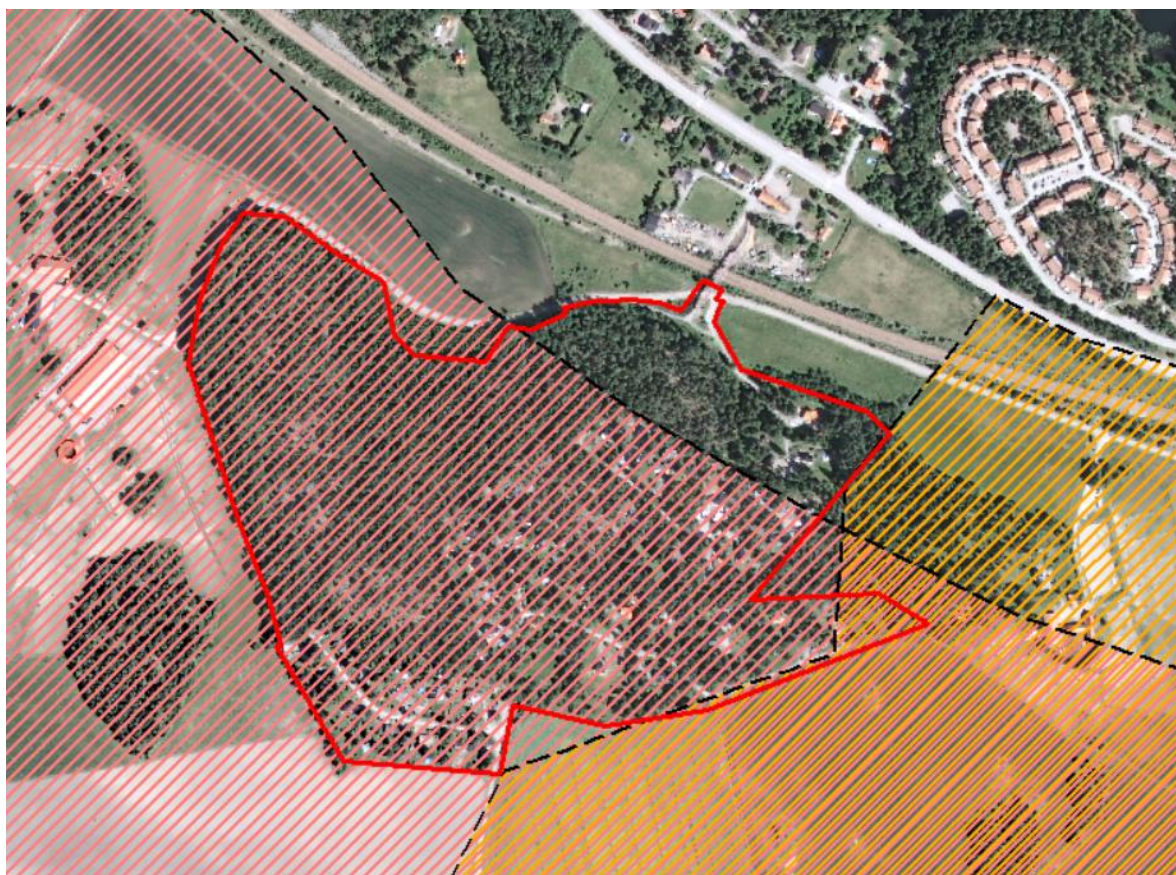
Området utgörs av fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 m.fl. Marken är i privat ägo med undantag för fastigheten Sylta 1:61 som ägs av Upplands-Bro kommun.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Planområdet ligger inom två riksintresseområden; riksintresse för kulturmiljövård samt riksintresse för rörligt friluftsliv.

I planområdets närhet finns järnvägen Mäljarbanan som är av riksintresse för kommunikation.



Figur 3, Karta över riksintresse för rörligt friluftsliv med rosa skraffering samt riksintresse för kulturmiljövård med orange skraffering. Planområdet är markerat med röd linje.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundär zon för Östra Mälarens vattenskyddsområde (MB 7 kap.). Inom skyddszonen finns det speciella föreskrifter vad gäller bland annat hantering av dagvatten och utformning av dräneringssystem. Avrinning från planområdet sker mot Tibbleviken och Broviken som är ett avrinningsområde till Östra Mälarens vattenskyddsområde. Tibbleviken och Broviken är ekologiskt särskilt känsliga vattenområden och värdefulla natur- och reproduktionsområden för fiskar och fåglar. Broviken är fastställd av Länsstyrelsen som ett Natura 2000-område (områdeskod SE 0110130) och ett av Stockholms läns fågelrikare område, även flora i hagmarkerna är skyddsvärd. De båda vikarna och dess tillrinningsområden är mycket känsliga för påfrestningar.

Regionala planer och program

RUFS

Planområdet omnämns inte i RUFS 2050 och berörs inte av några bevarandevärden eller är inom tätortsområde. Området är dock utpekad som tätortsnära landsbygd i bilagan *Landsbygds- och skärgårdsstrategin*.

Kommunala planer och program

Översiktsplan

I gällande översiktsplanen från 2010 ligger planområdet inom Kungsängens tätortsavgränsning och är utpekade som ett utbyggnadsområde för bostäder. 2017 antogs en fördjupad översiktsplan för landsbygden där planområdet ingår varpå planområdet därmed utgick från tätortsavgränsningen som anges i översiktsplanen.

Landsbygdsplanen beskriver att planområdets utveckling ska präglas av landsbygdens karaktär med fortsatt vägsamfällighet. Totalt cirka 25-30 bostäder bedöms tillkomma i den västra delen av planområdet. Ålsta-Aspvik-Ensta är även utpekade som prioriterat område för anslutning av kommunalt vatten och avlopp i både översiktsplanen och kommunens VA-plan.

Bostadsförsörjningsprogram

Nedan finns ett urval av riktlinjerna i bostadsförsörjningsprogrammet som anses relevanta för planförslaget:

- Kommunen ska eftersträva en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer för att uppnå en allsidigt sammansatt social struktur.
- Ny bebyggelse på landsbygden ska i första hand lokaliseras till utpekade landsbygdkärnor, bebyggelseutvecklingsstråk och bebyggelseutvecklingsområden.

VA-plan

Området är utpekade som utbyggnadsområde för VA i kommunens VA-plan från 2017.

Grönplan

Detaljplaneområdet ligger i kanten av den regionala Görvälnkilen, en av Stockholms läns tio gröna kilar. Kilarna innehåller natur-, kultur- och sociala värden och sträcker sig från länets ytterområden in mot Stockholms stads centrala delar. Grönkilarna är viktiga för regionen ur ett rekreativt, biologiskt och kulturhistoriskt perspektiv.



Figur 4, bild ut RUF 2050 med planområdet markerat i rött.

Enligt Upplands-Bros kommuns Grönplan (antagen i Kommunstyrelsen 2008-12-03 § 156) och den naturinventering som gjordes under slutet av 1980-talet ingår detaljplaneområdet i ett område klassat som naturvärde på grund av sitt helhetsvärde. Det innebär att området i sin helhet har vissa värden ur natur-, kultur-, landskapsbild- och/eller friluftslivsynpunkt. Vid exploatering i detta område bör helhetsvärdet tas i beaktande.

Detaljplaneprogram

Ett planprogram finns för området och antogs av Kommunstyrelsen den 10 oktober 2012 § 121. Slutsatserna i programmet ligger till grund för detta planförslag och delar av planbeskrivningen är baserad på detaljplaneprogrammet.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet finns gällande detaljplaner:

- Byggnadsplan nr 6001. Byggnadsplanen medger allmänt ändamål, park och väg samt bostadsändamål.
- Detaljplan nr 9504. Detaljplanen medger GC-väg inom berört område.

I området gäller en äldre byggnadsplan med viss del allmänna ändamål så som gata och park. Inom dessa ytor gäller förordnande enligt 113 § BL som reglerar ägoförhållanden och rätten att nyttja den allmän platsen. Förordnandet upphör inte automatiskt för att områdesplanen ersätts med en ny detaljplan, men i detta fall sammanfaller allmän plats i den nya planen med allmän plats i befintlig byggnadsplan. Förordnandet får därmed ingen påverkan på planerad utbyggnad.

Förutsättningar och planförslag

Natur

Mark och vegetation

Nuläge

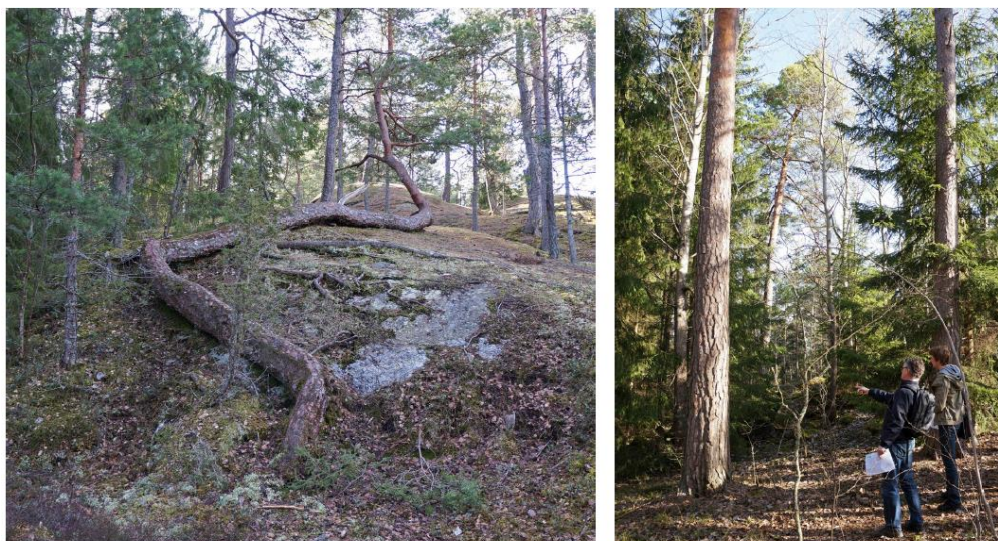
Området gränsar till och ingår delvis i Görvälnkilen som omfattar tätortsnära natur, strandpromenader och kulturlandskap. Några hundratal meter norrut ligger Lillsjön-Örnässjöns naturreservat som ingår som en viktig del i den gröna kilen.

Vegetationen är relativt enhetlig och kan beskrivas som en typ av blandskog där tall dominerar, även hållmarkstallskog förekommer. Skogen är delvis igenväxande med en hel del relativt unga partier med trivallövträd (asp, sälg, björk etc). Av de stora äldre trädens utveckling kan man förstå att skogsmarken tidigare haft en öppnare karaktär.

Enligt framtagen naturvärdesinventering finns områden med naturvärdesklass 2-4 samt lågt naturvärde inom planområdet. 15 naturvärdesobjekt identifierades med en sammanlagd areal av cirka 12 hektar vilket utgör tre fjärdedelar av inventeringsområdet. Nio objekt på sammanlagt cirka 7 hektar har naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) eller högre, varav fyra objekt på sammanlagt cirka 3 hektar utgörs av naturvärdesklass 2 (høgt naturvärde). Övriga, drygt 4 hektar, har naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). Inga objekt med högsta naturvärde, naturvärdesklass 1, hittades.

Huvuddelen av naturvärdesobjekten är hållmarkstallskog eller blandskog med ett tydligt inslag av gamla tallar. Några tallar är mycket gamla, uppskattningsvis uppemot 300 år. Omkring 150-200 år gamla tallar är relativt vanliga i inventeringsområdet, en del är storvuxna och grova.

I de lägre delarna som angränsar mot åkermark växer mycket asp och enstaka ek. Här finns grövre aspar och en del död ved av olika lövträd. Den östra delen av området utgörs av blandskog som betats under senare tid och har minst naturvärdesklass 4. De delar som har lågt naturvärde består främst av ung tallskog och planterad granskog, förutom ett par gamla tallar. Två områden, I och J, bedömdes utgöra Natura 2000-naturtypen Taiga på grund av skogsstruktur och förekomst av typiska arter.



Figur 5 Tallar inom planområdet (Ramböll)



Figur 6, Översikt av naturvärden inom planområdet (Enefjärn natur AB) med markering av befintlig och tillkommande bebyggelse.

Förslag

De områden med naturvärdesklass 2 planläggs som natur medan delar av område G, D och C som utgörs av naturvärdesklass 3 kommer att ianspråkta för bostadsbebyggelse. En stor del av naturmarken bibehålls genom gröna släpp mellan bebyggelsen och genom att en naturridå sparas i de yttre delarna i norr och väster. Inom delar av kvartersmarken säkerställs bevarande av träd med en stamdiameter över 30 cm genom planbestämmelse. För naturmarken avses en skötselplan upprättas.

Landskapsbild

Nuläge

Planområdet utgörs huvudsakligen av en utbredd moränhöjd bevuxen med blandskog. Det skogsbeklädda området kan beskrivas som en ö som ansluter till ett flackt jordbrukslandskap med öppen betes- och åkermark. Vägarna inom planområdet är smala och grusade och avslutas i återvändsgator vilket medför en viss enklavkaraktär. Inom planområdet finns idag ingen gatubelysning, planområdet lysas upp med hjälp av enskilda fastigheters rums- och fasadbelysning vilket ger en särskild karaktär till området.

Förslag

Den yttre ring av naturmark som finns i norr och öster bibehålls för att inte påverka den nuvarande landskapsbilden som finns från omgivande områden. De befintliga vägarna avses bibehållas i nuvarande skick, planförslaget medger dock en breddning av vägområdet om behov av en sådan åtgärd krävs i framtiden. Nya vägar inom planområdets västra del ges en större bredd och grusas för att erhålla landsbygdskaraktär. Inga gång- eller cykelvägar föreslås inom planområdet och eventuell gatubelysning i det nya bostadsområdet utformas med varsamhet. Ett par grönsläpp föreslås i exploateringsområdet i väster med promenadstigar som gör landskapet tillgängligt för gående. Den kuperade terrängen påverkar möjligheterna för vägar och dess placering varpå vägarna blir slingrade.

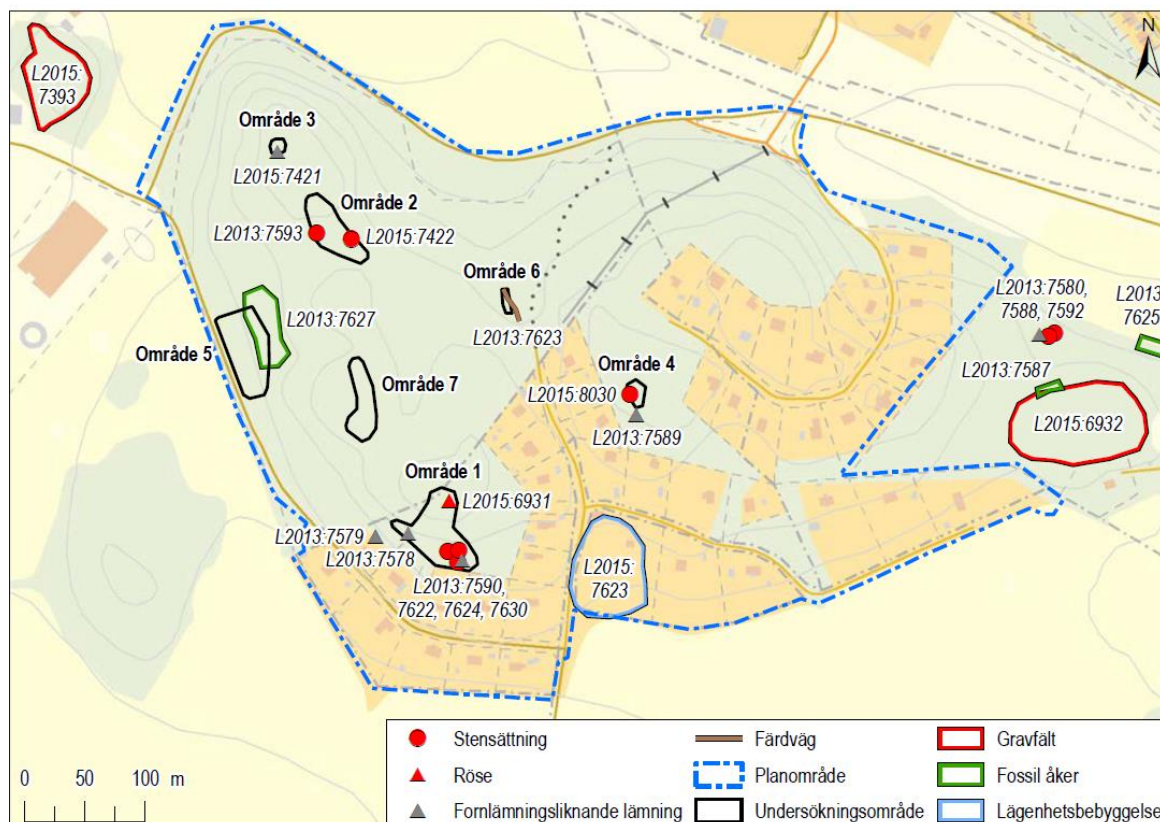
Kulturmiljö och fornlämningar

Nuläge

Detaljplaneområdet ligger i den nordvästra delen av Lennartsnäshalvön. Den västra delen av halvön utgör ett typiskt exempel på hur kulturlandskapet i Stockholms län i regel utvecklats. På höjdpartierna ligger flera mindre gårdar, till dessa kan förhistoriska gravfält knytas som vittnar om att gårdarna har anor från järnåldern. Intill detaljplaneområdet finns gravfält med gravformer från yngre järnåldern i den mittersta/nordöstra delen.

Under det senaste årtiondet har området i den västra delen av halvön, runt Aspvik – Ålsta – Skälby – Frölunda, ändrat karaktär och förvandlats från jordbruksbygd till framförallt blandad bostadsbebyggelse. I området finns idag både äldre gårdar, äldre fritidsbebyggelse och nutida bostadshus av enklare karaktär. Stora delar av Lennartsnäshalvön ingår i ett för kulturmiljövården större riksintresseområde, Görvälns riksintresse. En liten del av detaljplaneområdets östligaste del ingår i detta riksintesseområde. Väster om detaljplaneområdet ligger Aspviks gård, som är en väl bevarad gårdsanläggning.

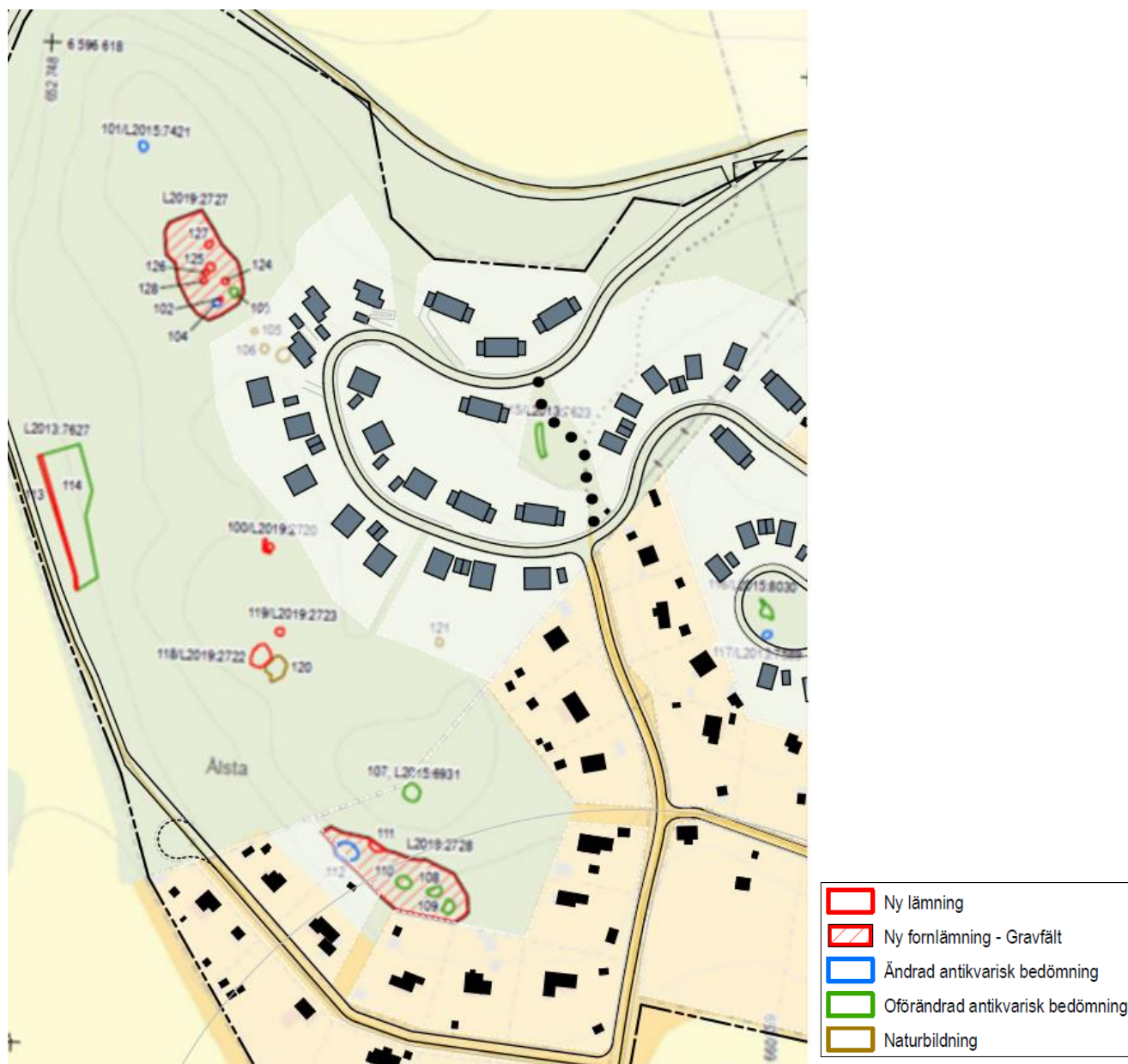
En översiktlig arkeologisk utredning utfördes vid framtagande av planprogrammet 2011. Under arbetet med framtagande av detaljplanen har en arkeologisk förundersökning tagits fram i avgränsande syfte för fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10.



Figur 7, Uppskattat planområde med de aktuella undersökningsområdena och närliggande fornlämningar som de var registrerade i KMR innan förundersökningens början. (Arkeologikonsult AB)

Under den arkeologiska förundersökningen påträffades ytterligare fem fornlämningar: ett så kallat femstenarör (en gränsmarkering av äldre typ), en hålväg, ett område med fossil åkermark, ett röse, två gravfält och flertal stensättningar. Av stensättningarna var tre ensamliggande gravar (L2015:7421, L2015:8030, L2019:2720), två ingick i en gravgrupp (L2019:2722, 2723) och resterande var fördelade på två gravfält. Ett objekt fick bedömningen övrig kulturhistorisk lämning; en fossil åker med tillhörande stensträng. En tidigare registrerad stensättningsliknande lämning kunde inte återfinnas. Ett tidigare okänt område med tre stensättningar (L2019:2720, 2722, 2723) påträffades under utredningen.

En färdväg som troligen gått ihop med den påträffade hålvägen (L2013:7623) syns på en historisk karta från år 1727. Vägen har lett fram till soldattorpet Kopladal (L2015:7623). Hålvägen kan ha äldre anor än till 1700-talet. Den fossila åkern (L2013:7627) kan inte beläggas i det historiska kartmaterialet och inget daterbart material påträffades vid undersökningen. Området är tydligt stenröjt och avgränsas av en nyupptäckt stensträng i väster och en stenrik moränbacke i öster.



Figur 8, Resultaten av förundersökningen inom exploateringsfastigheterna (Arkeologikonsult AB) med föreslagen bebyggelse markerad.

Förslag

Utvecklingen mot en något tätare bostadsbebyggelse fortsätter i och med detaljplanens genomförande. Bebyggelse möjliggörs på moränhöjden i anslutning till befintlig bebyggelse och med skyddande vegetationsridåer mot det omkringliggande öppna landskapet. Placering av bebyggelse, reglering av minsta fastighetsstorlek, skalan på byggnader och styrd färgsättning säkerställer att ny bebyggelse inte på ett avgörande sätt påverkar kulturlandskapet och riksintresset i större utsträckning.

Tillkommande bostäder och vägstruktur har placerats med hänsyn till fornlämningarna inom området och tillgängligheten till några utav fornlämningarna förbättras genom detaljplanen. Samtliga fasta fornlämningar inom exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängen-Ålsta 1:10 ligger inom användningen NATUR. Fornlämningar inom befintliga bostadsfastigheter redovisas på plankartan samt att det finns en upplysning om kulturmiljölagen. Soldattorpet Kopladal inom fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:9 anses ha ett högt bevarandevärde på grund av dess historik och betydelse

genom tiden. Fornlämningen och torpet är skyddat genom kulturmiljölagen men torpets nuvarande karaktär säkerställs genom planbestämmelse q1 - *Kulturhistorisk värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå*. Fastigheten tillåts inte avstyckas i och med att fornlämning L2015:7623 upptar större delen av fastigheten. Fastigheten Sylta 3:10 tillåts inte avstyckas med anledning av att delar av fastigheten är beläget inom riksintresse för kulturmiljö. De fastigheter som är synliga från riksintresset för kulturmiljö får en begränsning genom reglering i plankartan som tillåter en minsta fastighetsstorlek om 1500 m² så att övergången mellan jordbruksmarken och bostadsområdet kan bibehållas i stor utsträckning.

Geologi/Geotekniska förhållanden

Nuläge

Området ligger till största delen på en skogsholme som utgörs främst av berg i dagen och sandig morän. I detaljplaneområdets sydöstra del övergår landskapet delvis i öppet, låglänt betes- och åkerlandskap med främst lera och finmo. I planområdets västra del finns ett område med sand.

Ett grundvattenrör har installerats i närområdet, 12R05GV. Grundvattenröret är beläget i en hästhage utanför planområdet där leran är som mäktigast. Röret har installerats ner till underliggande friktionsjord. Den utförda mätningen visar på artesiskt grundvattentryck i friktionsjorden under leran. En äldre mätserie från ett rör i närheten av Mälarbanan indikerar på att grundvattenytan ligger i nivå med markytan vilket innebär 0-1 m under mark.

Inga kända områden med stabilitetsproblem förekommer med dagens marknivåer och lastförhållanden.

Förslag

På höjden i västra delen av planområdet, där stora delar av exploateringen kommer att ske på fast berg, föreligger inga problem med grundläggning. I områdets syd-östra del, där lera och finmo förekommer krävs fördjupad utredning för föreslagen vändplan vid Enstavägen. Fyllning kommer att krävas mellan gata och bebyggelse för att möjliggöra en bra angöring till bostadshuset vid en eventuell utbyggnad av vägen.

Eventuell fyllning vid utbyggnaden av nya vägar kommer huvudsakligen att ge upphov till mindre elastiska sättningar. Dessa kan även kallas för momentana sättningar och innebär att det uppkommer i samband med att lasten påföres. Inga konsolideringssättningar över tid har bedömts uppkomma vid rådande grundvattennivåer. Lokalt kan något större sättningar förväntas där lerdjupen är större.

De geotekniska förutsättningarna inom aktuellt område kan betraktas som relativt goda med mycket fastmarkspartier och mycket ytnära berg. Leran är normal- till överkonsoliderad och dess mäktighet är relativt liten vid korsande ledningar vilket leder till att inga förstärkningsåtgärder bedöms vara nödvändiga vid gällande utformning av vägar. Eventuellt förekommande organiska jordar bör skiftas ut i läge för planerade vägar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse (B)

Nuläge

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av äldre fritidshus. Husen är främst uppförda i en våning med tillhörande komplementbyggnad. Under senare år har området ändrat karaktär och en omvandling till permanentboende sker successivt. I gällande detaljplan finns planbestämmelse om en minsta fastighetsstorlek om 1000 m² och en största byggnadsarea om 80 m² varav huvudbyggnad 60 m² och komplementbyggnad 20 m².

Bebyggelsen är brokigt utformad och inom fastigheterna finns ofta huvudbyggnad med tillbyggnader, friggebodar, carports och uppställningsytor för husvagnar och lastbilar. På ett antal fastigheter har mark planlagd med prickmark i gällande plan bebyggts och många utav fastigheterna har överstigit byggrätten på 80 m² per fastighet.

Byggnadsarea är den markyta som byggnaden ianspråktar, måttet tar inte hänsyn till hur många våningar huset är.

Förslag

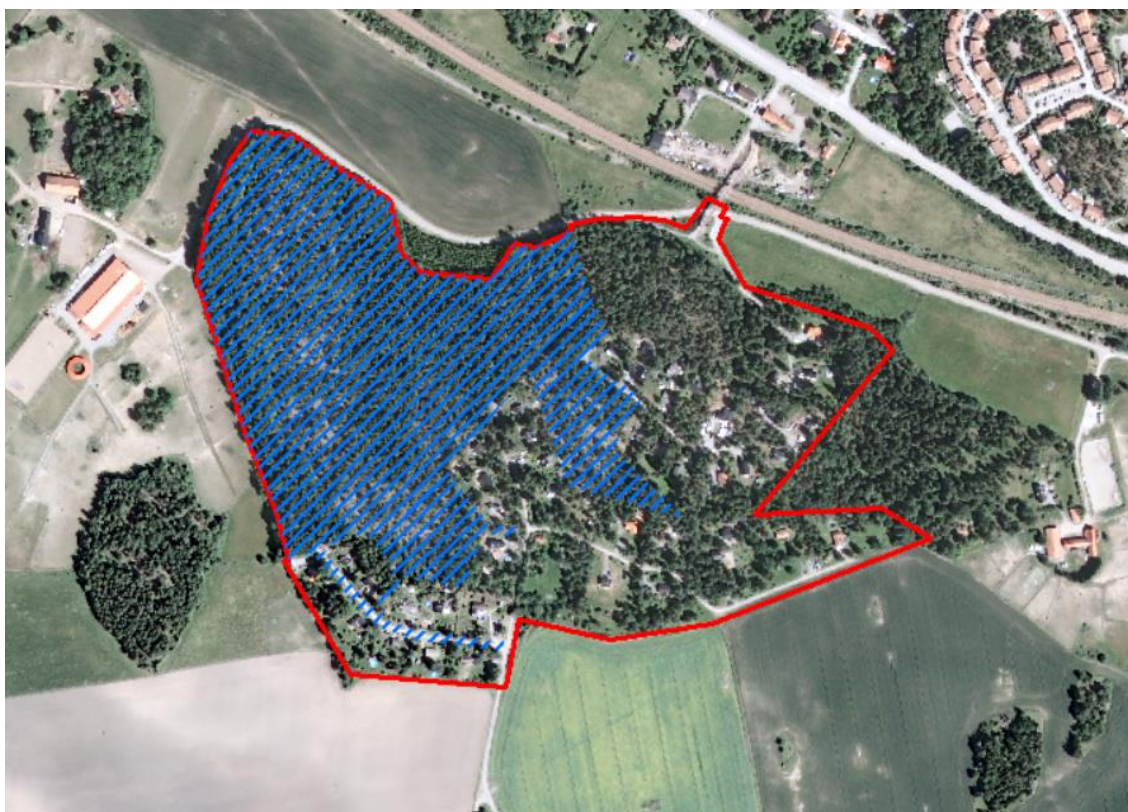
Befintlig fritidshusbebyggelse planeras få en utökad byggrätt om totalt 170 m² byggnadsarea per fastighet, varav huvudbyggnad 120 m², vilket regleras på plankartan. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 m² för majoriteten av fastigheterna med undantag för fastigheterna längst i söder som syns från riksintresset för kulturmiljö som ges en minsta fastighetsstorlek om 1500 m². Fastigheterna Sylta 3:10 och Kungsängens-Ålsta 1:9 ges en större begränsning då de ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljö eller inom ett fornlämningsområde. Detta säkerställs genom en minsta tillåtna fastighet om 3 600 m².

Ny bostadsbebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivande bostadshus och landskapets kvaliteter och karaktär. Byggnaderna anpassas i den mån det går till den kuperade terrängen för att så långt som möjligt bibehålla naturlandskapet och undvika större ingrepp i marken. Husen tillåts uppföras i två våningar. Byggnadernas höjd regleras genom planbestämmelse på plankartan med högsta tillåtna högsta byggnadshöjd om 7 meter över markplanet beroende på styckningslottens markförutsättningar och plats i landskapet. Byggnadernas takvinkel är 15-45 grader och regleras med bestämmelse på plankartan.

Huvudbyggnadernas placering regleras med planbestämmelse som medger att friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas.

Ny bebyggelse, bostäder (B)

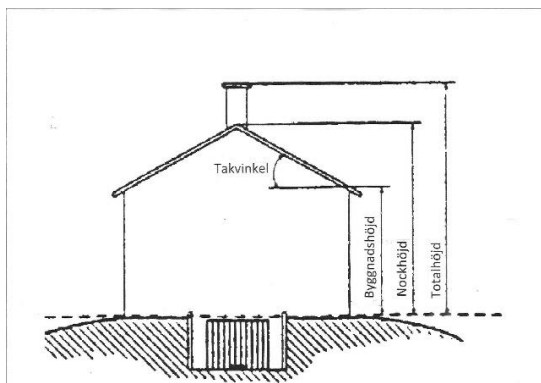
Ny bostadsbebyggelse inom exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängen-Ålsta 1:10 3 föreslås bestå av fristående hus i två olika storlekar samt parhus för att skapa en blandning av bostadstyper i området. Den kuperade terrängen föranleder att några utav styckningslotterna inte kan förses med en större byggrätt varpå mindre hus är en förutsättning för planens genomförande. Den kuperade terrängen kräver även att några styckningslotter får tvingande suterrängvåning vilket regleras genom planbestämmelse på plankartan.



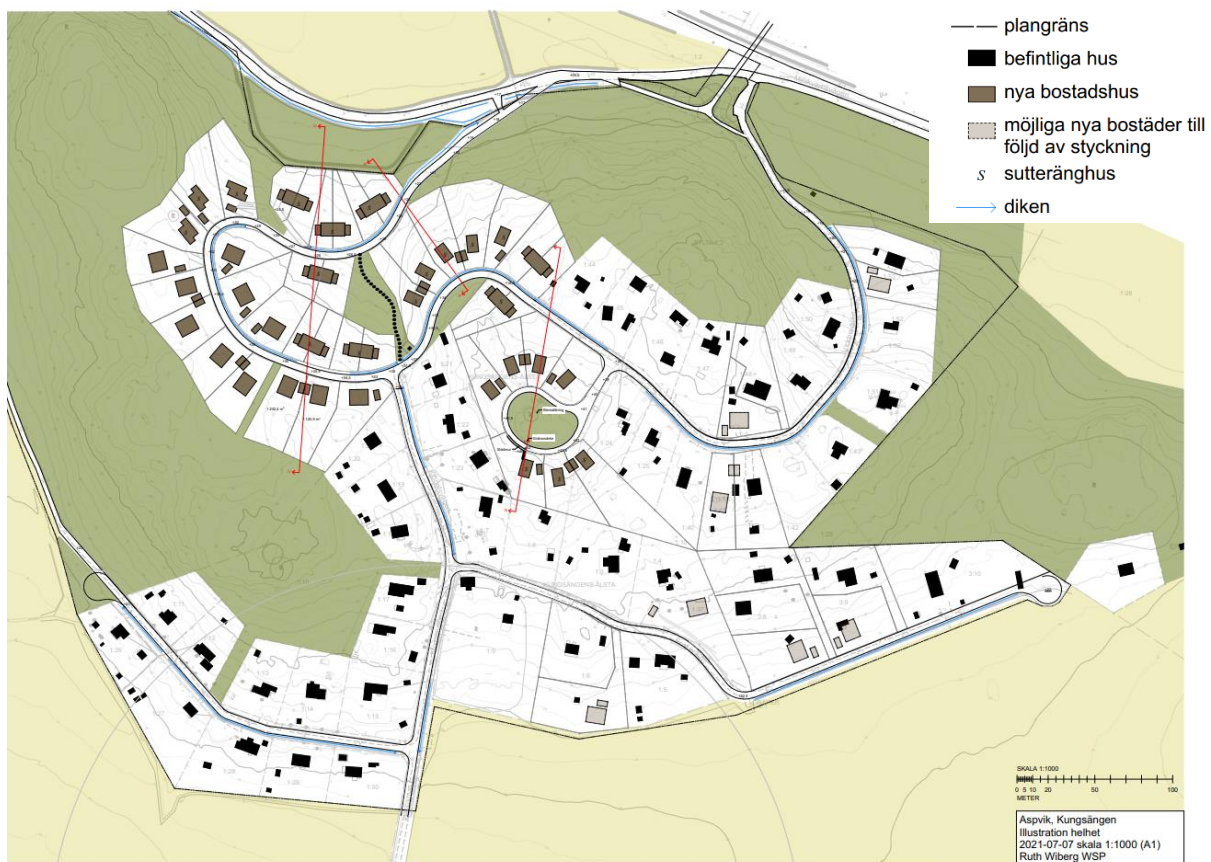
Figur 9, Översikt med exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 markerade med blå skraffering och planområdet i röd linje.

Några utav de nya styckningslotterna som är svåra att bebygga utan större markingrepp får en begränsning i form av prickmark eller korsmark på plankartan som medger att byggnader ej får uppföras. Inom prickmarken finns planbestämmelse n1 som anger att träd med en stamdiameter över 30 cm inte får fällas samt b1 som anger att marken ej får hårdgöras för att bibehålla naturen i dess ursprungliga form i så stor utsträckning det är möjligt samt möjliggöra för infiltration av dagvatten.

Husen tillåts uppföras i två våningar inklusive suterrängvåning. Byggnadernas höjd regleras genom planbestämmelse på plankartan med en högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet eller högsta byggnadshöjd om 7 meter över markplanet beroende på styckningslottens markförutsättningar och plats i landskapet. Byggnadernas takvinkel är 15-45 grader och regleras med bestämmelse på plankartan.



Figur 10, illustration av byggnadshöjd, nockhöjd och totalhöjd.

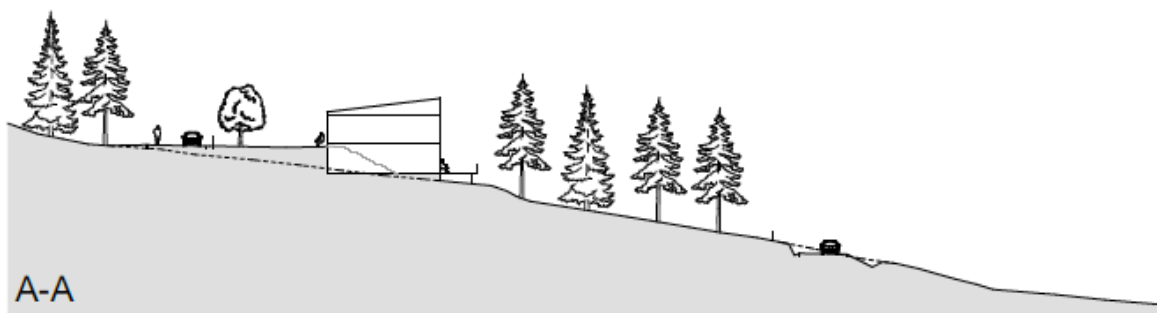


Figur 11, Illustrationsplan över planområdet (WSP).

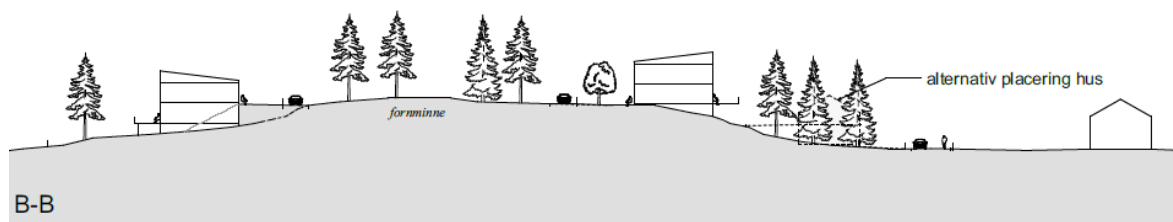
Husplacering

Den kuperade terrängen innebär att olika typer av byggnader är lämpliga inom exploateringsfastigheterna. Inom styckningslotter där marken är mer plan krävs inga större markgrepp, så som sprängning, schaktning eller fyllning, för att möjliggöra byggnation.

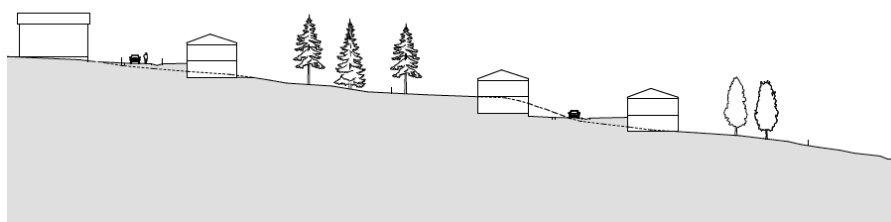
Där marken är mer kuperad föreslås att suterränghus uppförs där en plan yta kan möjliggöras mot väg för att klara kraven för angoring till bostaden. Beroende på husens placering i terrängen kräver en del styckningslotter att fyllnad görs mellan huvudbyggnad och väg medan det för andra hus innebär att sprängning eller schaktning måste utföras för att skapa en tillgänglig entré, se principskisser nedan. Ett alternativ för att undvika större fyllning eller schaktning är att uppföra huset på pålar eller med förhöjd sockel. Inom några av de brantaste styckningslotterna krävs förmodligen en kombination av suterräng och pålhus.



Figur 12, Principsektion som visar husens förhållande till marknivån, fyllning krävs mot väg (WSP).



Figur 13, Principsektion vid fornminne L2013-7589 och L2015-8030 med exempel för fyllnad mot väg för det vänstra huset (WSP).



Figur 14, Principsektion C-C som visar husens förhållande till marknivån. Fyllning alternativt sprängning krävs i anslutning till vägen. Naturmarken bevaras på husens baksidor. (WSP)

Fristående hus 120 m²

14 fristående hus med en största tillåtna byggnadsarea om 170 m² per fastighet, varav huvudbyggnad 120 m², möjliggörs inom Aspvik 1:5. Minsta fastighetsstorlek är 1000 m² vilket regleras på plankartan. Några utav husen inom de mest kuperade styckningslotterna får tvingande suterräng genom planbestämmelse.

Fristående hus 80 m²

12 mindre fristående hus med en högsta tillåtna byggnadsarea om 130 m² per fastighet, varav huvudbyggnad 80m², möjliggörs på de mer kuperade styckningslotterna. I och med den kuperade terrängen kan dessa hus endast uppföras som suterränghus alternativt på pålar. En höjdbestämmelse som anger en högsta nockhöjd över nollplanet regleras på plankartan för att undvika att husen sticker upp och syns på långt håll i landskapet. En minsta fastighetsstorlek om 1000 m² regleras på plankartan.

Parhus 70 m²

Åtta parhus, varav sex inom Aspvik 1:5 och två inom Kungsängens-Ålsta 1:10, med totalt 16 bostäder föreslås ges en största exploateringsgrad om 17 % av fastighetens yta samt en största byggnadsarea om 120 m² för huvudbyggnad per fastighet. Detta för att möjliggöra även för friliggande enfamiljshus inom dessa områden vilket gör planen mer flexibel. En minsta fastighetsstorlek om 500 m² regleras på plankartan. Detta innebär en största byggnadsarea om 85 m² per fastighet med en högsta byggnadsarea om 70 m² för huvudbyggnad. Om marken avstyckas i större fastighetsstorlekar, exempelvis om 1000 m², kan en huvudbyggnad om 120 m² för fristående enfamiljshus möjliggöras. Majoriteten av husen uppförs i suterräng vilket regleras med planbestämmelse.



Figur 15, översikt av bebyggelse typer och dess reglering.

För samtliga tomter regleras huvudbyggnadernas placering med en planbestämmelse som medger att friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns.

Gestaltning

Inom exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängs Ålsta 1:10 byggs ny sammanhängande bebyggelse som även i delar medger tätare bebyggelse än den befintliga bebyggelsen. Det är i första hand inom dessa delar som nedan gestaltungsregler gäller. Inom den befintliga bebyggelsen där byggnader kan ersättas eller kompletteras medges en större frihetsgrad i gestaltningen.

Höjd och takutformning

Husen är i en till två plan, med eller utan suterrängvåning. Husens höjd är anpassad till terrängen och omkringliggande byggnader. Takformen föreslås vara av typen pulpet- eller sadeltak med en högsta lutning om 45 grader. Taket ska vara svart eller vegetationsbeklätt, med exempelvis sedum, vilket säkerställs genom planbestämmelse. Vegetationstak tillför viktig grönytta som ersätter den bebyggda ytan på marken och är även positiv för dagvattenhantering.



Exempel sedumtak på pulpettak samt fasad i falu rödfärg.



Exempel svart plåt på sadeltak samt fasad i järnvitriol.

Färgsättning och fasadmateriäl

Färgpaletten är jordfärger med mycket svärta för att på ett mjukt sätt inkorporera sig i landskapet och harmoniera med omkringliggande natur. Det huvudsakliga fasadmaterialet är trä i form av stående eller liggande panel. Panelen föreslås behandlas med impregnering, slamfärg, tjära eller bränning som låter träets naturliga yta och struktur framhävas. Taket utgör den femte fasaden och svart plåt samt sedumbeklädda ytor faller väl in i omgivningen. Takfärgen regleras med en bestämmelse inom exploateringsfastigheterna. Sedum varierar i sina färger mellan årstiderna och bidrar till att främja biologisk mångfald. Detaljer och accenter utförs i trä eller plåt, även dessa inom jordfärgsskalan ner till svart.



Figur 16, Exempel färgskala jordnära färger och exempel fasad med detalj i cortenplåt.



Figur 17, Exempel fönstersättning och fasadfärg

Fönster

Fönstersättning sker omsorgsfullt för att skapa utblickar samt minimera insyn till och från grannar. Fönsterkarmar kan med fördel harmonisera med fasaden och vara i samma kulör som huskroppen eller svarta eller träfärgade.

Balkonger och terrasser

Terrass i markplan utförs i trä eller sten på husens södra eller sydvästra sida. Balkonger skyddas från insyn genom omsorgsfullt utformade räcken, företrädesvis klädda med träpanel likt fasad i de lägen där insyn kan uppstå.

Trädgårdsmark

Trädgårdsmark utförs förslagsvis med grusad parkering samt gångväg till entré. Plattor av sten kan även användas omsorgsfullt med hänsyn till infiltreringen av dagvatten. Naturmarken inom varje fastighet bevaras i den mån det är möjligt. Planteringar längs tomtgräns samt gräsytor utförs omsorgsfullt och anpassas till terrängen. Gräsytor och planteringar kan även bidra till omhändertagande av dagvatten.



Figur 18, Exempel terrass med stenbeläggning och plantering anpassad efter terrängen.

Garage och carport

Garage kan antingen integreras i huvudbyggnaden eller byggas fristående. Komplementbyggnader föreslås ha samma färgskala som huvudbyggnaden för att skapa ett enhetligt intryck.

Carportens struktur föreslås utföras i trä med sidopartier av spaljétyp. Det ger ett luftigt och genomsiktligt intryck samtidigt som det avser att delvis dölja parkerade bilar. Klätterväxter kan med fördel delvis bekläda sidorna för ökad lummighet.



Figur 19, Exempel på suterränghus med integrerat garage.



Figur 20, Exempel carport.

Stödmurar

Stödmurar föreslås främst uppföras med naturmaterial i form av sten eller trä där det är möjligt för att smälta in i naturen. Bygglov krävs för murar som är högre än 80 centimeter.



Figur 21, Exempel på stödmur av gabioner fyllda med sten.

Tillgänglighet och angöring

Nuläge

Planområdet är väldigt kuperad och har svårframkomlig terräng. Angöring till befintliga bostadsfastigheter sker från enskilda vägar inom området.

Förslag

Marken inom planområdet är kraftigt kuperat. Inom delar av planområdet kräver markförutsättningarna att hus uppförs i suterräng för att skapa god tillgänglighet till bostäderna. Detta regleras med planbestämmelse på plankartan. Även för hus som inte byggs i suterräng kommer anpassning av marken mellan huset och gatan behöva ske för att säkerställa tillgänglig entré. Nya bostadshus placeras med omtanke så att baksidan av tomten kan bibehålla befintliga marknivåer i så stor utsträckning som möjligt. På plankartan är bakre delen av tomterna skyddad med prickmark och en bestämmelse om att träd inom dessa delar ska sparas.

Angöring sker fortsatt från enskilda vägar inom området. En ny infartsväg från Mjölkvärnsvägen i norr rör sig i en halvcirkel runt planområdets västra delar och möter sedan upp Klodalsvägen söderut som angör nya styckningslotter inom Aspvik 1:5. För styckningslotter inom Kungsängens-Ålsta 1:10 föreslås en mindre väg, med rundkörning runt naturmark, som enkelriktas. De nya vägarnas lutning anpassas till maximal lutning för brandbil och är grusade för att bibehålla områdets landsbygdskaraktär.

Trafik och kommunikationer

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Nuläge

Inom planområdet finns gång- och cykelväg inom kommunens fastighet Sylta 1:61. En befintlig gång- och cykelbro över järnvägen kopplar samman planområdet med den övriga tätorten och skapar en god förbindelse till kollektivtrafikanslutning.

Inom befintlig naturmark finns flera mindre stigar varav en större naturstig som löper i nord-sydlig riktning från Mjölkvärnsvägen som ansluter till Klodalsvägen i söder. I övrigt delar gång- och cykeltrafikanter utrymme med övriga fordon inom befintligt vägområde.

Förslag

Inga nya gång- och cykelvägar planeras inom ramen för detaljplanen. Gående och cyklister avses dela utrymme med vägfordon då trafikintensiteten på vägarna är låg att inget behov av att anlägga gång- och cykelvägar finns i dagsläget. Den naturstig som idag går mellan Mjölkvärnsvägen och Klodalsvägen ersätts med en ny stig som utgör en genväg för gångtrafikanter i området.

Planområdet omfattar en del av en kommunal gång- och cykelbro med angränsande gångbanor. Denna kommer bibehålla den funktion den har i dag.



Figur 22, markering ny stig

Kollektivtrafik

Nuläge

Området ligger i ett kollektivtrafiknära läge. Det är cirka 400-600 meter via gång- och cykelbron över järnvägen till busshållplats på Enköpingsvägen där anslutningsbussar till pendeltåget går. Turtätheten mellan Bro och Kungsängen är i dagsläget låg. Bussar trafikerar i högtrafik (vardagar morgon och eftermiddag/kväll) Enköpingsvägen, mellan Bro och Kungsängen, var trettionde minut. Under de resterande delarna av dygnet och på helger trafikerar sträckan endast en gång i timmen. Pendeltågsstation finns i centrala Kungsängen och går i 15-minuterstrafik mot Stockholm.

Förslag

Inga nya busshållplatser planeras inom planområdet.

Gatunät

Nuläge

Detaljplaneområdet är sammanlänkat med det övergripande vägnätet via Lennartsnäsvägen som ansluter till Enköpingsvägen. Åtkomst till områdets norra delar sker via Mjölkvärnsvägen till Vickbergahöjden och till den södra delen via Klodalsvägen som i söder ansluter till Kronogårdsvägen. Väganslutningen från Mjölkvärnsvägen till Vickbergahöjden saknar delvis planstöd inom fastigheten Sylta 1:28 och Sylta 1:61.

Befintliga vägar inom området har idag låg standard då de är smala och har på vissa sträckor en lutning över 8 % vilket försvårar sådant som avfallshämtning och uppställning av räddningsfordon. Vägarna avslutas med återvändsgator och är därmed inte sammanlänkade vilket försvårar framkomligheten inom området och medför en viss enklavkaraktär. Gatubelysning saknas och vägarna är idag enskilda och förvaltas genom olika vägföreningar.



Figur 23, Befintliga vägar inom planområdet (Ramboll).

Förslag

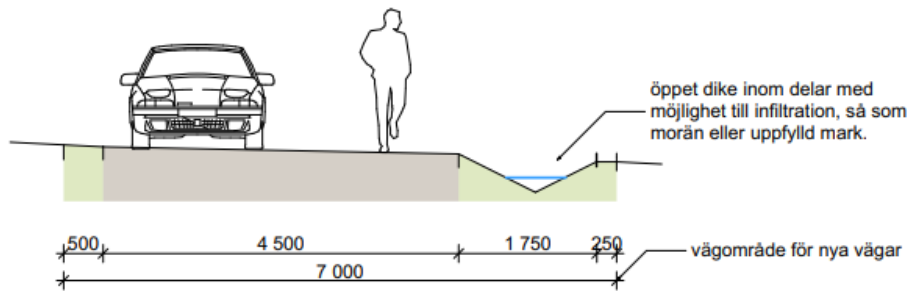
En ny vägkoppling från Klodalsvägens avslut skapas i en halvcirkel mot väster som ansluter till Mjölkvärnsvägen i norr för att möjliggöra angöring till det nya bostadsområdet inom fastigheten Aspvik 1:5. Klodalsvägen förlängs norrut och möter upp Vickbergahöjden i öster för att tillskapa förbättrad framkomlighet genom området. En mindre enkelriktad tillfartsväg planeras inom Kungsängen-Ålsta 1:10 för att möjliggöra angöring till nya styckningslotter. Inför granskningsskedet i planprocessen kommer en vägprojektering för exploateringsfastigheterna tas fram som säkerställer genomförandet av vägutbyggnaden. I norr säkerställs anslutning till Mjölkvärnsvägen för Vickbergahöjden och föreslagen ny väg.

Nya diken planeras längs gatorna där så är möjligt. Stora delar av marken är bergig, men där marken består av morän eller ny uppfyllnad kan diken med en renande, fördröjande och infiltrerade funktion ordnas.

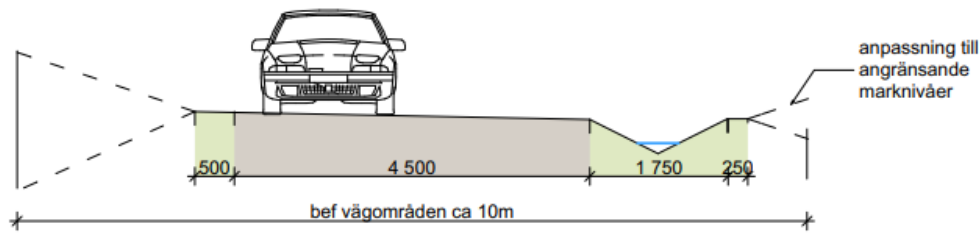
Planförslaget medger att även det befintliga vägnätet kan få en något breddad körbana och infiltrationsdiken kan möjliggöras inom stora delar av vägområdet utan att intrång görs på befintliga fastigheter. En kort sträcka av Enstavägen är för smal för att möjliggöra diken, här kan dock vatten avledas till diken belägna längre ner där fördröjning och infiltration kan ske.

Parkering sker inom den egna fastigheten.

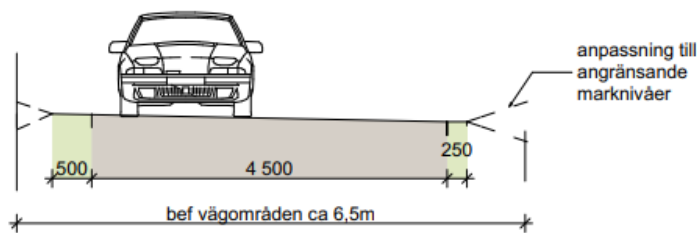
Vägarna inom planområdet föreslås få fortsatt enskilt huvudmannaskap för att få en enhetlig förvaltning av vägnätet i området.



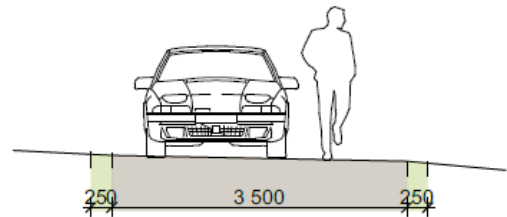
Gata A principsektion



Gata A inom befintligt vägområde

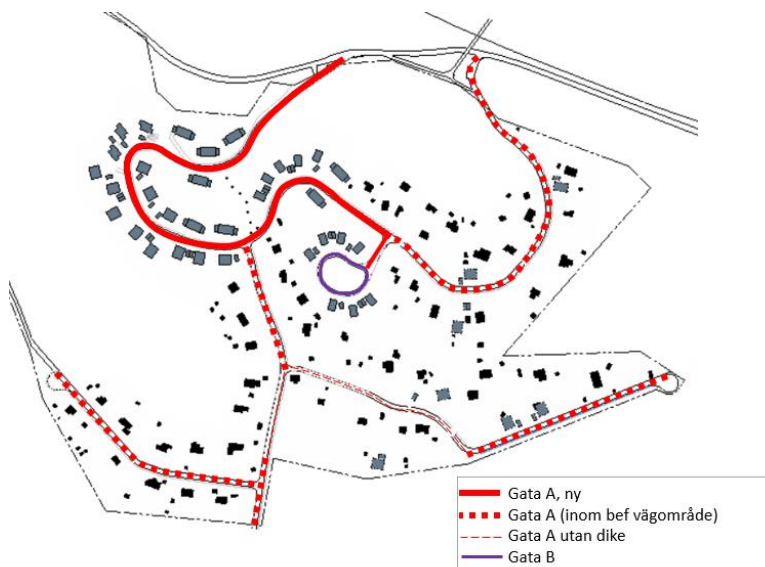


Gata inom befintligt vägområde utan dike (del av Enstavägen)



Gata B principsektion enkelriktad gata

Figur 24, Gatusektioner med infiltrationsdike för avledning och infiltration av dagvatten (WSP).

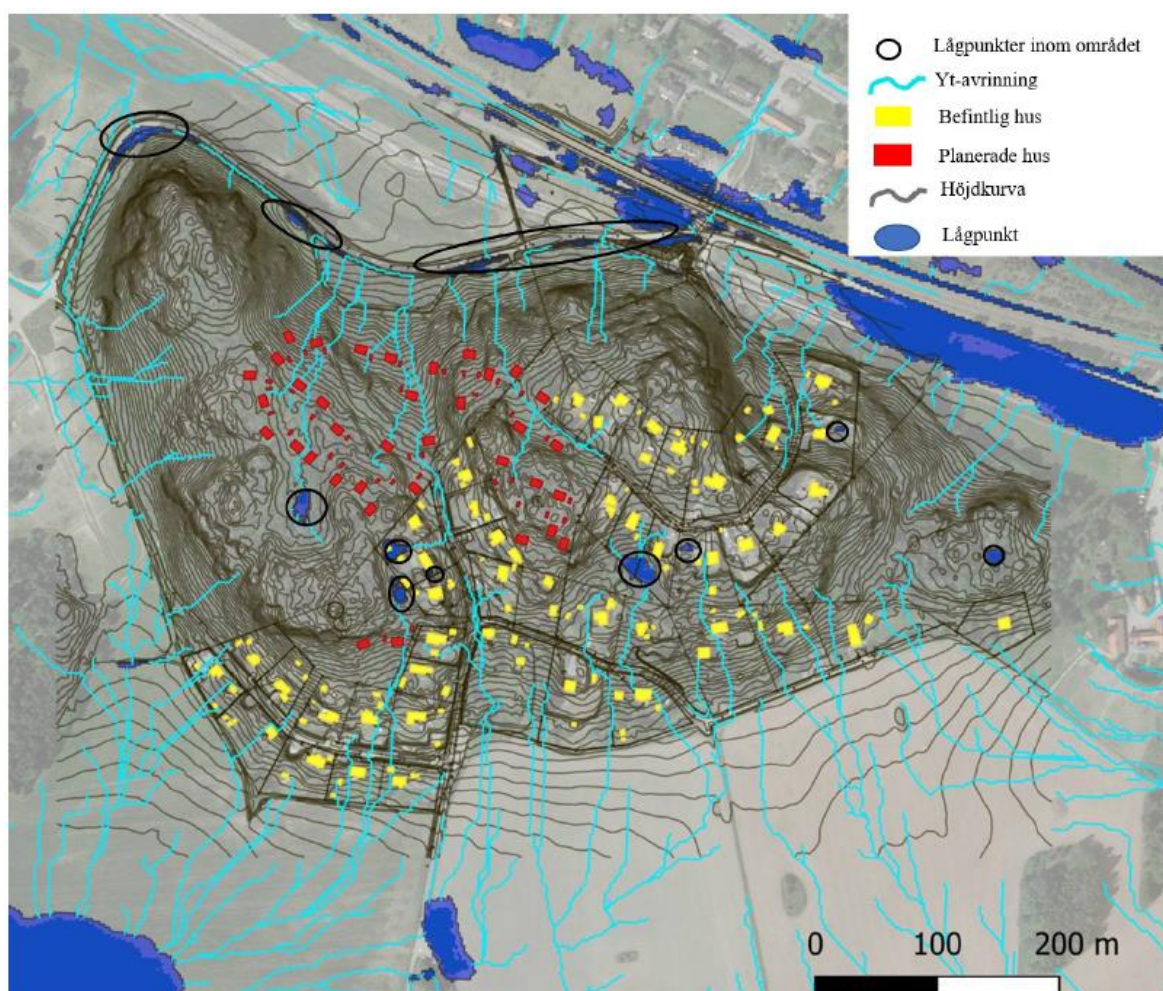


Teknisk försörjning

Dagvatten

Nuläge

Det finns ett antal lågpunkter inom området som påverkar befintlig bebyggelse. Dessa lågpunkter ligger inom nuvarande detaljplan på prickmark, vilket innebär att byggnad ej får uppföras. Detta har dock inte hindrat fastighetsägare från att uppföra komplementbyggnader inom dessa områden. Avrinningen följer den naturliga topografin i området och sker i alla väderstreck. Topografin i området gör att vatten naturligt avrinner nedåt i alla riktningar. Geologin består av mycket berg i dagen, sannolikt tunna moränlager och lera i kanterna vilket innebär att dagvatten inte kan infiltreras i stor utsträckning inom den egna fastigheten. Dåliga infiltrationsmöjligheter tillsammans med den lutande topografin gör att en stor del av avrinningen sker ytligt inom området. Morän har generellt god infiltration men topografin och de tunna jorddjupen i området innebär att mycket dagvatten även från dessa ytor avrinner neråt från de högst belägna områdena. Flera av vägarna inom planområdet saknar diken och avvattningen sker direkt mot bostadsfastigheterna.



Figur 25, Ytlig avrinning inom planområdet med en äldre version av strukturplanen (WRS AB).

Förslag

Lokalt omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten föreslås i den mån det är möjligt. Tillkommande bostäder inom exploateringsfastigheterna kommer delvis att kräva fyllning mot väg för att möjliggöra angöring vilket ger något bättre förutsättningar för infiltration. De fyllda ytorna mellan

väg och bostadshus ska utföras med genomsläppligt material i syfte att ge bättre förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Om bostäderna inom exploateringsfastigheterna även uppförs med vegetationsbeklätt tak bidrar även de till viss fördröjning inom den egna fastigheten.

Avrinning föreslås fortsatt ske mot flacka lågpunkter. Lågpunkter belägna inom kvartersmark regleras med prickmark på plankartan som medger att ingen byggnad får uppföras samt bestämmelse b1 som medger att marken ej får hårdgöras.

Det dagvatten som inte kan infiltreras och fördröjas inom den egna fastigheten avrinner till naturmark eller närliggande gata. Detaljplanen reglerar infiltrationsdiken utmed gatans sidoområde med avledning till befintlig lågpunkt inom naturmarken på fastigheten Sylta 1:2 invid Mjölkvärnsvägen samt i anslutning till Enstavägen. Då infiltrationsdikets bredd utgör nästan 50 % av gatubreddens är det troligt att en stor del av vattnet hinner fördröjas och renas inom planområdet innan det når recipienterna.

Vatten och avlopp

Nuläge

Planområdet är idag anslutet till det kommunala vattennätet men saknar kommunalt avlopp. Den avloppsinventering som utfördes 2003 visade att miljöbelastningen i detta område bedöms vara måttlig till hög. Spillvatten omhändertas enskilt inom varje fastighet och avloppen är av varierande standard.

Planområdet ligger idag utanför Upplands-Bro kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp men är utpekad i kommunens VA-plan som ett utbyggnadsområde för det kommunala vatten- och avloppsnätet.

I jordbruksmarken mellan Mjölkvärnsvägen och planområdet går huvudledningarna för vatten och spillvatten mellan Bro och Kungsängen. Till huvudledningarna hör pumpstationer och andra tekniska anordningar. Ledningarna ligger utanför planområdets gränser och omfattas av ledningsrätt.

Förslag

Enligt kommunens VA-plan planeras planområdet anslutas med kommunalt vatten- och avloppsnät för att minska miljöbelastningen på recipienterna. En utbyggnad av avloppsnätet är en förutsättning för att möjliggöra permanentboende inom planområdet. I VA-planen finns mer information kring planerad utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet inom kommunen samt kostnader för anslutning. Detaljplanen säkerställer en anslutning till det kommunala avloppsnätet för nya bostäder genom planbestämmelse om att bygglov inte får ges för bostadsändamål förrän gemensam väg samt vatten- och avloppsanläggning kommit till stånd.

Värme

Nuläge

Idag finns varierande enskild uppvärmning inom planområdet.

Förslag

Det bedöms inte finnas förutsättningar för att installera fjärrvärme inom planområdet varpå den enskilda fastighetsägaren själva får avgöra vilket värmesystem som är lämpligt för sin fastighet.

El, tele, bredband

Nuläge

Inom planområdet finns anslutning till el- och telenätet från luftledningar till befintliga bostäder. I området finns två befintliga nätstationer. Nätägaren EON Elnät har bedömt att de befintliga nätstationerna har tillräcklig kapacitet för att försörja den planerade bostadsutbyggnaden. Anslutning till bredband finns inom planområdet.

Förslag

Befintliga luftledningningar för el och tele kommer att behållas och säkerställs med I-område inom kvarteretsmark på plankartan. Längs nyanlagda gator kommer elledningar och ledningar för bredband att markförläggas.

Befintliga tekniska anläggningar säkerställs med E-områden på plankartan.

Avfall**Nuläge**

Sophämtning inom området sker idag vid fastighetsgräns.

Närmaste återvinningsstation ligger vid bensinstationen vid Tibblegårdsrondellen.

Förslag

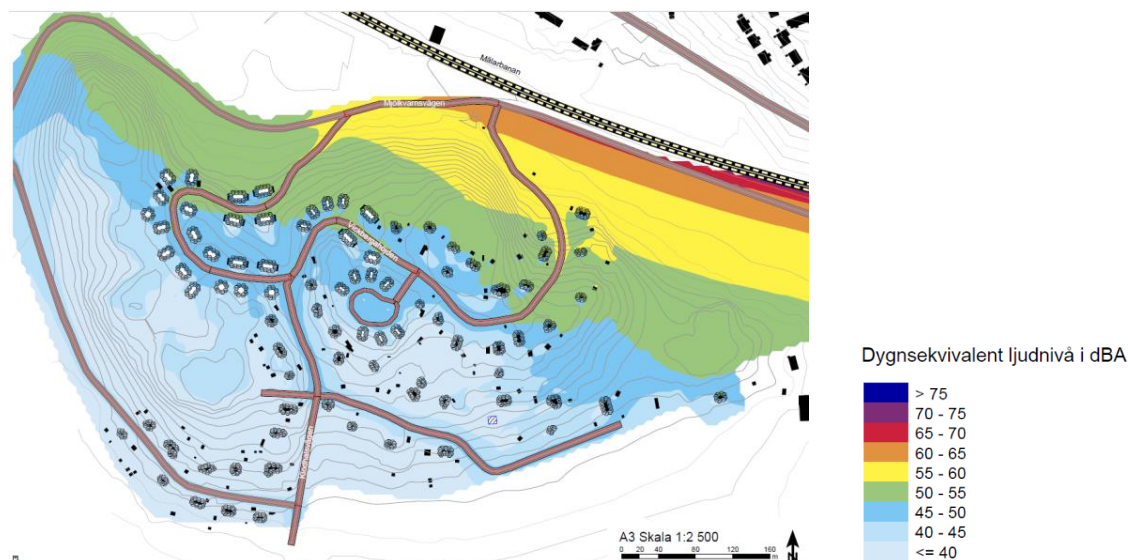
Utrymme med plats för kärl anordnas inom den enskilda fastigheten. Sophämtning sker fortsatt vid fastighetsgräns. Föreslagna vändplatser har dimensionerats för avfallsfordon.

Störningar, risker och olägenheter*Buller och vibrationer*

Planområdet exponeras främst för buller från Mäljarbanan. Den totala dygnsekvivalenta ljudnivån från både väg och spår uppgår till som mest 57 dBA vid fasad och den maximala ljudnivån nattetid uppgår till som mest 75 dBA för fasader som vetter mot Mäljarbanan.

Planarbetet på denna plan påbörjades före den 2 januari 2015 varför de tidigare riktvärdena gäller för detaljplanen. Enligt då gällande Trafikbullerförordning bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Samtliga planerade bostäder inom exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 klarar riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå för trafikbuller vid bostadsfasad. För en befintlig bostad överskrids riktvärdet om 55 dBA vid fasad med som mest 2 dBA. För bostaden kan Länsstyrelsens avstegsfall A tillämpas då tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås för bostaden. Med en lokal skärm vid bostadens befintliga uteplats kan högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå klaras. På plankartan finns bestämmelse om att varje bostad ska uppföras så att ljuddämpad uteplats kan anordnas.



Figur 26, Ekvivalent ljudnivå inom planområdet (Structor).

Radon

Radonförekomst är inte känd.

Översvämning

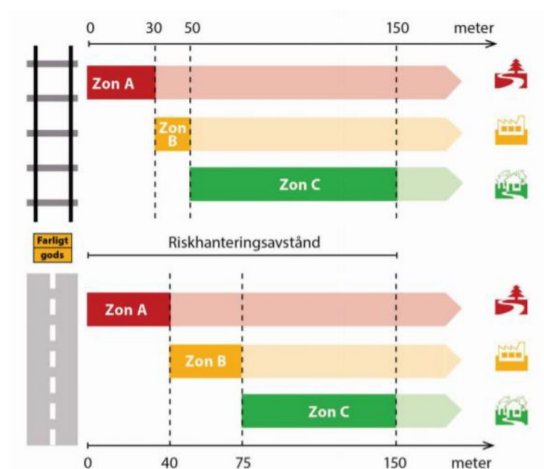
Då planområdet ligger inom en upphöjning av morän på berg i landskapet anses avrinningsförutsättningarna som relativt goda. Enligt Länsstyrelsens skyfällskartering för 100-årsregn förekommer ingen större översvämningrisk inom planområdet.



Figur 27, Utsnitt från Länsstyrelsens web-GIS som visar översvämningrisker. Ungefärligt planområde markerat med röd oval.

Farligt gods

Detaljplaneområdet ligger i närheten av Mälarbanan som utgör en viktig transportled för farligt gods. Enköpingsvägen, delen Bro – Granhammarsvägen, utgör en sekundär transportled för farligt gods. De sekundära transportlederna är avsedda för lokala transporter till och från de primära transportlederna. Riskhanteringsavstånd från järnväg till nya bostäder är 50 meter och 75 meter från väg till bostäder.



Figur 28, Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning. Avstånden mäts från den närmaste vägkanten respektive närmaste spårmit. (Länsstyrelsen Stockholm)

Hästallergener

Hästgårdarna Aspviks gård och Ensta gård, med 50 respektive 22 stallplatser, ligger i planområdets närhet. Kombinationen av bostäder och småskalig hästverksamhet är något som tillhör områdets lantliga karaktär och ses som en tillgång i landskapet. Hästhållning och ridning i anslutning till bostads- och fritidsområden kan orsaka problem hos allergiker. Hästallergen är ett mycket starkt allergen som kan ge symptom även vid låga halter. Vid planering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till olägenhet som allergi etc. Rekommenderat skyddsavstånd mellan bostadsbebyggelse och hästhållning varierar och påverkas av antalet djur och djurslag men även av vegetation, klimat och topografiska förhållanden.

Boverket ger inte längre några riktlinjer för skyddsavstånd mellan bostäder och hästverksamhet, utan lutar sig mot de lagkrav som finns i PBL och Miljöbalken. Boverket pekar på aktuell forskning som visar att halterna av allergener är mycket låga 50–100 meter utomhus eller 10 meter inomhus från källan. Det som påverkar är främst antal hästar, vindriktning, topografi och vegetation.

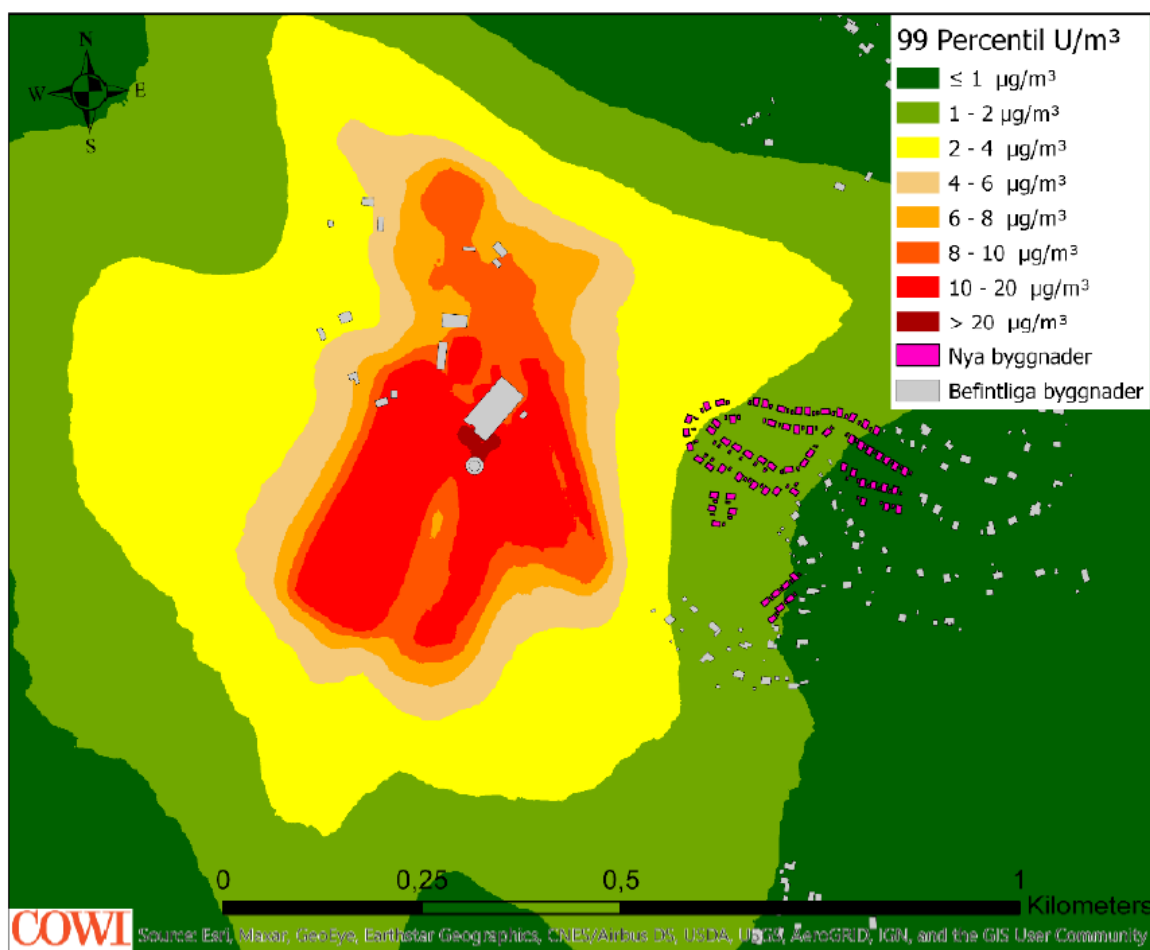
Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse. Detta avstånd ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall. Folkhälsomyndigheten pekar på att förhöjda halter har återkommande uppmätts på 100 – 200 m avstånd, men mer sällan längre bort. Finns ett avskiljande skyddande skogsområde eller kulle mellan hästverksamheten och bebyggelsen kan ett kortare skyddsavstånd än 200 m vara tillräckligt för att halten hästallergen ska vara låg. Omvänt gäller att ett avstånd längre än 200 meter kan behövas om bebyggelse ligger i vindriktningen och att skyddande kulle/topografi eller växtlighet saknas. Det bör uppmärksammas att både Boverket och Folkhälsomyndigheten lutar sig mot aktuell forskning, men det spannar där allergener uppmätts är längre enligt Folkhälsomyndigheten.

I dag finns flera domar från mark- och miljödomstolen som tillåter kortare avstånd mellan hästverksamheter och bostadshus. Två domar från mark- och miljööverdomstolen finns där avstånd ner till 20 meter mellan hästverksamhet och bostad har ansetts vara godtagbart. Motiveringen från mark- och miljööverdomstolen i de två domarna M 4048-2007 och M 8448-2007 överensstämmer och de huvudsakliga domskälen var att:

- Området har lantlig karaktär.
- Området är utpräglad landsbygdsmiljö.
- Det finns ytterligare en hästgård i området.
- Visst inslag av ljud och lukt från hästar får anses som ett naturligt inslag i området.

Enligt framtagna hästallergenutredning visar beräkningarna av hästallergen för planområdet halter över 2 U/m³ vid de mest västliga byggrätterna, för 99-percentilen av timmedelvärdet, vilket innebär den 88:e värsta timman under ett år.

I spridningsberäkningarna inkluderas en lokal meteorologi, främst med avseende på vindhastighet och vindriktning, vilket täcks till stor del av lokalt framtagna indata. Men då området har specifika topografiska förutsättningar, med flera kullar och Aspviks ridcenter lokaliserat i en dalgång, påverkar detta spridningen av allergen. Detta gör att de högsta halterna erhålls centralt inom gårdens eget område. Planområdet ligger lokaliserat på en höjd i landskapet och mellan föreslagna bostäder och ridcentret sparas en vegetationsridå varpå hästallergenhalterna blir lägre.



Figur 29, Karta över 99-percentilen av halten hästallergen vid Aspviks ridcenter med en tidigare utbredning av bebyggelsen (Cowi).

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Detaljplaneförslaget innebär att skog kommer avverkas inom fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 samt eventuellt inom övriga fastigheter som önskas avstyckas. Ett förbud mot fällning av träd med en stamdiameter över 30 cm säkerställs med planbestämmelse n1 inom prick- och korsmark. Det finns även en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd med större stamdiameter än 30 centimeter. Inom prick- och korsmarken tillåts inte marken hårdgöras. På så sätt skapas förutsättningar för att behålla landskaps- och naturkvaliteter samt få en mjuk övergång från kvartersmark till naturmark. Vissa större trädindivider kan gynnas av den urglesning av skogen som planens genomförande kommer medföra.

Bevarande av befintliga skogsridåer i planens ytterkant i de västra och nordliga delarna ger goda förutsättningar för ett bevarande av landskapsbilden tillsammans med planbestämmelse om svarta eller vegetationsbeklädda tak och en dov färgsättning. Planavdelningen bedömer att de åtgärder som har vidtagits är tillräckliga för att säkerställa att naturmiljön och landskapsbilden i största möjliga mån kan bevaras.

Dagvattnet föreslås tas omhand lokalt inom den egna fastigheten men då möjligheterna till infiltration för området anses låg föreslår detaljplanen att en gemensam dagvattenanläggning inrättas. Detta genom infiltrationsdiken utmed vägarna i området som avleder vattnet till lägre belägna områden. Planavdelningen bedömer att rening och fördröjning kan klaras innan vattnet når ansamlingsplatsen

längre ner i terrängen. Miljö kvalitetsnormerna för recipienterna bedöms påverkas positivt av planens genomförande då området ska anslutas till det kommunala avlopps nätet samt att rening och fördröjning möjliggörs inom planområdet innan vattnet kan avledas till omkringliggande markavvattningsföretag vilka bedöms komma att påverkas i mindre utsträckning efter ett genomförande av planen. Avståndet till recipienterna anses också vara så pass långt att eventuell kvarstående rening kan klaras innan vattnet når recipienten. Planavdelningen gör bedömningen att de åtgärder som vidtagits i och med planförslaget för att minska belastningen på recipienterna är tillräckliga.

Ekonomiska konsekvenser

Planen möjliggör att nya bostäder kan utvecklas inom området och ger därmed möjlighet för ökad inflyttning till kommunen. Det kan i sin tur bland annat bidra till att stärka kommunens attraktionskraft för nya företagsetableringar vilket är positivt utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv. För enskilda fastighetsägare innebär möjligheten att bygga nya bostäder med stöd av detaljplanen ökade fastighetsvärden. Befintliga byggrätter i planen utökas vilket även det leder till ökade fastighetsvärden för berörda fastighetsägare. Berörda fastighetsägare kommer att finansiera ökade värden av den egna fastigheten genom avgifter till kommunen. Läs mer om hur enskilda fastigheter påverkas av detaljplanen under rubrikerna *Fastighetsrättsliga konsekvenser* och *Ekonomiska frågor*. Kommunen får genom utbyggnaden av vatten och avlopp inom området nya anläggningstillgångar samt framtida drifts- och underhållskostnader. Kommunens investering kommer att finansieras genom uttag av anslutningsavgift vilken är reglerad i kommunen vatten- och avloppstaxa. Detaljplanen innebär inte någon annan utbyggnad av kommunalt ägda anläggningar.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör utbyggnad av fristående enfamiljshus i olika storlekar samt parhus för att möjliggöra en något större socioekonomisk variation inom området. I området idag bor det främst två personer per hushåll medan tillkommande byggrätter troligtvis kommer att attrahera fler barnfamiljer vilket kommer ge en mer balanserad demografi där människor från olika åldersgrupper tillåts mötas.

De gröna släppen och naturstigarna som bevaras mellan bostadsområdena bidrar till att allmänheten fritt kan röra sig genom området och ges en bättre framkomlighet till några utav fornlämningarna. Planavdelningen bedömer att planförslaget därmed innebär en positiv förändring ur ett socialt perspektiv.

Barnkonsekvenser

Planområdet möjliggör relativt stora byggrätter i närheten av naturmark. Närhet till naturen är viktigt för barns kognitiva utveckling och det finns stora ytor för utforskande och lek. Hästgårdarna i närheten inbjuder till möten med djur vilket stimulerar barns utveckling, samspel med djur och empatiförmåga. Bristen på separata gång- och cykelvägar inom planområdet kan innebära otrygghet för barn men då hastigheterna är låga inom området bedömer planavdelningen att trafiksäkerheten ur ett barnperspektiv är acceptabel.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Gällande riktvärden för uteplats klaras för samtliga bostäder inom exploateringsfastigheterna. För ett befintligt bostadshus behövs lokal skärm för att uteplatsen ska klara gällande riktvärden. För övriga befintliga bostadshus klaras riktvärden om 55 dBA dygnsekvivalent och 70 maximal ljudnivå vid fasad. På plankartan säkerställs bullernivå vid uteplats med bestämmelse om att uteplats ska anordnas på ljuddämpad sida samt bullerplank vid det bostadshus som inte klarar riktvärden för buller.

Planavdelningen bedömer att de åtgärder som vidtagits inom ramen för detaljplanen är tillräckliga för att uppnå en god boendemiljö. Inomhusbuller regleras genom BBR och hanteras vid bygglovsprövning.

Radon

Radonrisk utreds före exploatering. Byggnader ska, om radonhalten kräver, uppföras radonsäkra och eventuella åtgärder med anledning av radon ska hanteras i bygglovskedet.

Översvämning

Planförslaget bedöms inte påverka översvämningsrisken negativt då området inte är särskilt utsatt för större vattensamlingar. Nuvarande infiltrationsförmåga bedöms inte påverkas negativt av tillkommande byggnader då marken idag till stor del är hårdgjord då marken främst utgörs av berg. Tillkommande fyllning och eventuellt vegetationsbeklädda tak förväntas snarare bidra till en förbättrad möjlighet att lokalt omhänderta dagvattnet inom den egna fastigheten. Föreslagna infiltrationsdiken utmed vägarna anses ha kapacitet för att kunna avleda större mängder av skyfallsvatten. Vid kraftiga skyfall där fördröjningen inte blir tillräcklig innebär det att omkringliggande åkermark riskeras att översvämmas.

Där risk föreligger för en mindre ansamling vatten inom planområdet är marken enligt planförslag planlagd med NATUR eller kvartersmark för bostadsändamål. Inom kvartersmarken tillåts inga byggnader uppföras i närheten av lågpunkterna.

Planavdelningen bedömer att de åtgärder som vidtagits är tillräckliga och eventuella konsekvenser på naturmark och kvartersmark vid ett skyfall är acceptabla.

Farligt gods

Ny bebyggelse inom detaljplaneområdet planeras som närmast cirka 300 meter från Enköpingsvägen och cirka 150 meter från järnväg varpå skyddsavstånden för föreslagen användning är acceptabla.

Hästallergener

Inför förnyat samråd har en allergenutredning tagits fram som redovisar att delar av planområdet där det planeras för bostäder kan påverkas av hästallergener under delar av året. Med platsens läge i beaktande och den landsbygdskaraktär som finns på platsen bedömer planavdelningen att detta är en acceptabel nivå då hästar och dess miljöer anses vara ett naturligt inslag i området.

Genomförande

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som exempelvis avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Etappindelning

Kommunen ska bygga ut kommunalt vatten och avlopp innan annan utbyggnad enligt detaljplanen kan starta. Etappindelningen är reglerad i plankartan med en administrativ bestämmelse om att bygglov inte får ges för bostadsändamål förrän gemensam väg samt vatten- och avloppsanläggning har kommit till stånd. När kommunen har slutfört sina arbeten kan annan utbyggnad ske efter att nödvändiga lov och tillstånd har skaffats.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän platsmark

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Planförslaget innehåller allmän plats med både kommunalt och enskilt huvudmannaskap.

Upplands-Bro kommun är huvudman för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Den allmänna platsen omfattar befintlig gång- och cykelbro vilken är reglerad med planbestämmelsen GATA i plankartan.

Enskilt huvudmannaskapet för allmän platsmark inom planområdet omfattar gator och natur enligt detaljplanen markerat med GATA₁ och NATUR₁ på plankartan. Det enskilda huvudmannaskapet inom planområdet motiveras med att befintliga gator inom planområdet samt befintliga anslutningsvägar till planområdet, Mjölksvarnvägen och Klodalsvägen, är enskilda idag. Enskilt huvudmannaskap för vägarna och naturmarken har stöd i kommunens fördjupande översiktsplan för landsbygden.

Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap inom detaljplanen inrättas som en eller flera gemensamhetsanläggningar som kan förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar som ansvarar för drift och underhåll av berörda anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningen. Du kan läsa mer om gemensamhetsanläggningar under rubriken *Fastighetsbildning*. För naturmarken avses en skötselplan upprättas. Naturmarken ägs idag av privatpersoner som inte har för avsikt att avsäga sig markområdet. Ansvar för utbyggnad av nya vägar med tillhörande dagvattenhantering åligger fastighetsägarna till fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10.

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ingår i utbyggnadsplanen som är fastslagen i kommunen VA-plan. Detaljplaneområdet kommer därför att ingå det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Upplands-Bro kommun är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll.

Kvartersmark

För utbyggnad inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Avtal

Planavtal

Kommunen har tecknat planavtal med ägarna av fastigheten Aspvik 1:5 och respektive fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:10. Planavtalen med nämnda fastighetsägare reglerar kostnaderna för planarbetet. Fastighetsägarna ovan bekostar planarbetet för sina respektive fastigheter och någon planavgift kommer därmed inte att tas ut i samband med bygglov inom de delar som vid antagandet av detaljplanen ingick i fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10.

För övriga fastigheter som ingår i detaljplanen kommer planavgift att tas ut i samband med bygglov, läs mer under rubriken *Ekonomiska frågor*.

Genomförandeavtal avseende utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp m.m.

Kommunen avser teckna ett genomförandeavtal med ägarna av fastigheten Aspvik 1:5 respektive fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:10. Avtalet kommer att reglera principerna för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt andra samordningsfrågor och kostnadsfördelning mellan kommunens och fastighetsägarnas arbeten.

Utbyggnadsavtal avseende kommunalt vatten och avlopp

Kommunen avser även att teckna utbyggnadsavtal med Vickbergahöjdens stugförening samt med övriga berörda fastighetsägare inom området för att förtydliga ansvar, tider och återställningsarbeten för kommunens arbeten med att bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att gällande byggnadsplan nr 6001 och detaljplan nr 9504 upphör att gälla inom planområdet.

Upphävande av byggnadsplan

Planförslaget innebär att gällande byggnadsplan nr 6001 inom fastigheterna Aspvik 1:1 och Sylta 1:29 upphävs. Planförslaget innebär även att delar av byggnadsplan nr 6001 inom fastigheten Sylta 1:28 upphävs. Ett upphävande av befintlig byggnadsplan nr 6001 innebär att planlöst läge uppstår inom dessa delar.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen. Under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser* hittar du en sammanfattning av information i plankartan och den här planbeskrivningen som övergripande beskriver och förtydligar de konsekvenser som detaljplanen medför för enskilda fastigheter inom detaljplaneområdet.

Ägoförhållanden

Tabellen nedanför redovisar vilka fastigheter som detaljplanen omfattar och vem som är lagfaren ägare till respektive fastighet vid tidpunkten för när detaljplaneförslaget upprättades. I det fall ägaren av fastigheten är en privatperson anger tabellen ägoförhållandet *privat*.

Tabell. Fastigheter och ägoförhållanden

FASTIGHET	ÄGARE
ASPVIK 1:1 (1)	Privat
ASPVIK 1:5	Sofiero Fastighets AB
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:10 (1)	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:10 (2)	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:10 (3)	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:11	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:12	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:13	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:14	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:15	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:16	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:17	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:18	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:19	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:20	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:21	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:22	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:23	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:24	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:25	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:26	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:27	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:28	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:29	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:3	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:30	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:37	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:4	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:5	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:6	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:7	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:8	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:9	Privat
SYLTA 1:2	Vickbergahöjdens stugförening
SYLTA 1:28	Privat
SYLTA 1:29	Privat
SYLTA 1:40	Privat
SYLTA 1:41	Privat
SYLTA 1:42	Privat
SYLTA 1:43	Privat
SYLTA 1:44	Privat
SYLTA 1:45	Privat
SYLTA 1:46	Privat
SYLTA 1:47	Privat
SYLTA 1:48	Privat
SYLTA 1:49	Privat

FASTIGHET	ÄGARE
SYLTA 1:50	Privat
SYLTA 1:51	Privat
SYLTA 1:52	Privat
SYLTA 1:53	Privat
SYLTA 1:61 (11)	Upplands-Bro kommun
SYLTA 3:10	Privat
SYLTA 3:8	Privat
SYLTA 3:9	Privat
ÖRÅKER 2:1 (2)	Privat

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilka fastighetsbildningsåtgärder kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Fastighetsreglering och avstyckning

Det är möjligt att med stöd av detaljplanen ansöka om reglering av mark och avstyckning för att bilda nya fastigheter.

Blivande kvartersmark inom fastigheterna Aspvik 1:5 respektive Kungsängens-Ålsta 1:10 kan styckas av och bilda nya fastigheter. Läs mer om hur enskilda fastigheter påverkas och vilka som med stöd av detaljplanen kan ansöka om avstyckning under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.

Servitut som har bildats genom beslut av lantmäterimyndigheten (officialservitut) kan behöva omprövas eller upphävas för att det ska vara möjligt att bebygga vissa fastigheter på ett visst sätt. För att förändra eller upphäva ett befintligt officialservitut krävs att rättigheten prövas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning genom en ansökan om fastighetsreglering. Läs mer om befintliga servitut under rubriken nedan.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalservitut).

Inom planområdet finns fem kända servitut vilka sammanfattas i tabellen nedan tillsammans med en översiktlig beskrivning om hur detaljplanen påverkar dessa. Det kan finnas ytterligare rättigheter inom området vilket kan behöva utredas i den fortsatta processen.

Tabell. Översikt servitut och möjliga konsekvenser

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET	KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
0139-08/34.2 OFFICIALSERVITUT FÖR AVLOPPSLEDNINGAR	Rättigheten är till förmån för fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:4 och belastar fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:37. Detaljplanen påverkar inte rättigheten. Vid utveckling av fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:37 kan rättigheten behöva omprövas eller upphävas. Fastighetsägaren till Kungsängens-Ålsta 1:37 kan i det fall rättigheten inte kan kvarstå vara ersättningskyldig för att anordna en fungerande lösning för fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:4.
013908/34.1 OFFICIALSERVITUT FÖR AVLOPP	Se beskrivningen ovan, rättighetsförhållandet och möjlig konsekvens är samma.
0139-89/54.6 OFFICIALSERVITUT FÖR VÄG	Rättigheten är till förmån för fastigheten Aspvik 1:5 och belastar fastigheten Aspvik 1:1. I detaljplanen möjliggörs en ny väg varför servitutet inte längre behövs. Servitutet kan upphöra att gälla genom en lantmäteriförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
01-IM5-05/3911 OFFICIALNYTTJANDERÄTT FÖR TELE	Rättighetsområdet har inte lokaliserats när detaljplaneförslaget upprättades. Rättigheten belastar flera fastigheter inom planområdet och är till förmån för Telia Sverige AB. Läs mer under rubriken <i>Fastighetsrättsliga konsekvenser</i> som redogör för vilka fastigheter som belastas av rättigheten. Den nya detaljplanen bedöms inte påverka rättigheten då hänsyn tagits till befintliga ledningar i området. Detaljplanen medger markreservat för allmännyttiga luftledningar markerat med "I" på plankartan inom kvartersmark. Vidare utredning kan krävas.
01-IM5-97/88311 AVTALSSERVITUT FÖR VATTENTÄKT	Fastigheten Sylta 1:42 belastas av ett avtals servitut för vattentäkt till förmån för fastigheten Sylta 1:42. Rättighetsområdet har inte lokaliserats när detaljplaneförslaget upprättades. Vidare utredning kan krävas.

Med anledning av detaljplanens genomförande kan behov av nya rättigheter uppstå. Det finns idag inga kända behov av nya servitut inom området med anledning av detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Idag finns det två gemensamhetsanläggningar som påverkas av detaljplanen, se tabellen nedan som även övergripande redovisar möjliga konsekvenser av detaljplanen. Vilka fastigheter som ingår i respektive gemensamhetsanläggning beskrivs under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser*. Det finns även fastigheter inom området idag som inte är anslutna till någon av de befintliga gemensamhetsanläggningarna. Vägen och naturmarken inom Vickbergahöjden är inte inrättad som en gemensamhetsanläggning utan förvaltas av Vickbergahöjdens stugförening som också äger marken.

Tabell. Översikt gemensamhetsanläggningar och möjliga konsekvenser

GEMENSAMHETSANLÄGGNING	KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA GA:1	<p>Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Ålsta samfällighetsförening. Merparten av fastigheterna i planområdets södra del med angöring till området via Klodalsvägen är idag anslutna till gemensamhetsanläggningen.</p> <p>Gemensamhetsanläggningen kan omprövas för att omfatta nya anläggningar med anledning av detaljplanens genomförande. Andelstalen kan omprövas och nya fastigheter kan ansluta till gemensamhetsanläggningen.</p>
SYLTA GA:2	<p>Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Vickbergavägens samfällighetsförening. Fastigheterna i planområdets norra del med angöring till området via Mjölkvärnsvägen är idag anslutna till gemensamhetsanläggningen.</p> <p>Gemensamhetsanläggningen kan omprövas för att omfatta nya anläggningar med anledning av detaljplanens genomförande. Andelstalen kan omprövas och nya fastigheter kan ansluta till gemensamhetsanläggningen.</p>

För genomförandet av den nya detaljplanen föreslås all mark som utgör allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap inrättas som en eller flera gemensamhetsanläggningar. Allmän platsmark gata (GATA₁) enligt detaljplanen kan med fördel ingå i någon av de befintliga gemensamhetsanläggningarna. Anläggningarna behöver då omprövas vilket kommer att innebära att andelstalen justeras utifrån bedömd nytta av respektive anläggning. Gemensamhetsanläggningar kan även behöva bildas för avfallshantering, dagvattenanläggningar samt andra gemensamma anläggningar inom området.

Ägaren till en fastighet som ska ha en andel i en gemensamhetsanläggning får ansöka om att det ska bildas en gemensamhetsanläggning eller att en befintlig gemensamhetsanläggning ska omprövas. Om en fastighet enligt detaljplanen helt eller delvis ska användas som allmän plats med enskilt huvudmannaskap kan fastighetsägaren ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning. Även kommunen har rätt att ansöka.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Inom planområdet finns tre kända ledningsrätter. Det kan finnas ytterligare rättigheter inom området vilket kan behöva utredas i den fortsatta processen. Allmänna ledningar skyddas genom att de är inom allmän plats i den nya detaljplanen. Befintliga ledningsrätter påverkas därför inte av detaljplanens genomförande. Rättigheterna nedan är inom planområdet och belastar fastigheterna Sylta 1:2, 1:28 och 1:61.

- 0139-15/4.1 avser fjärrvärmeledning med tillhörande anordningar.
- 01-KUN-481.1 avser vatten.
- 0139-99/9.1 avser vatten och avlopp.

Ny ledningsrätt för kommunalt vatten och avlopp är möjlig att bilda med stöd av detaljplanen inom allmän platsmark. Detaljplanen bekräftar även EON:s befintliga nätstationer med planbestämmelsen ”E” i plankartan. Befintliga luftledningar för el och tele skyddas genom markreservat inom kvartermark med bestämmelsen ”I” i plankartan. Berörda ledningsägare kan med stöd av detaljplanen ansöka om ledningsrätt inom berörda områden.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Det här avsnittet sammanfattar översiktligt information som finns i förslaget till detaljplan och redovisar övergripande de konsekvenser som förslaget innebär för enskilda fastigheter inom detaljplaneområdet. Tabellen nedanför sammanfattar övergripande konsekvenser i frågor som handlar om att: stycka av mark, skapa nya rättigheter eller förändra rättigheter som finns idag samt hur eventuella byggrätter inom fastigheterna påverkas med anledning av den nya detaljplanen.

Tabell. Översikt fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet

FASTIGHET	KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
ASPVIK 1:1 (1)	En mindre del av fastigheten längs med fastighetsgräns är planlagd med mark som inte får bebyggas. Den nya detaljplanen upphäver gällande byggnadsplan nr 6001 och planöst läge uppstår inom dessa områden. Befintligt servitut för väg belastar fastigheten till förmån fastigheten Aspvik 1:5. Servitutet tjänar inte längre något syfte i och med den nya detaljplanen och kan upphöra att gälla, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Ingår i GA:2 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
ASPVIK 1:5	Fastigheten omfattas idag inte av någon plan. Den nya detaljplanen möjliggör avstyckning och möjlighet att bebygga fastigheten med nya bostäder markerat med ”B” på plankartan. Delar av fastigheten planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap med användning för ”GATA ₁ ” och ”NATUR ₁ ”. Ny användning för tekniska anläggningar markerat med ”E” på plankartan tillkommer för att bekräfta befintlig nätstation samt markreservat för befintlig luftledning markerat med ”I”. Till förmån för fastigheten finns ett servitut för väg som belastar fastigheten Aspvik 1:1. Servitutet tjänar inte längre något syfte i och med den nya detaljplanen och kan upphöra att gälla, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Ingår i GA:2 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:10 (1)	Fastigheten består av tre skiften. Området är planlagt för allmän plats med användning för park och fritidsområde. Den nya detaljplanen ersätter befintlig plan och anger användning för ”NATUR ₁ ” mot bakgrund av identifierade naturvärden och fornlämningar. Fastigheten belastas av officiälservitut för tele, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Fastigheten ingår inte i någon befintlig gemensamhetsanläggning och kan beröras av framtida anläggningsförrättning, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:10 (2)	Fastigheten består av tre skiften. Området är planlagt för allmän plats med användning för väg och parkering. Den nya detaljplanen ersätter befintlig plan och bekräftar befintlig användning för ”GATA ₁ ”. Fastigheten belastas av officiälservitut för tele, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Fastigheten ingår inte i

FASTIGHET	KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
	<p>någon befintlig gemensamhetsanläggning och kan beröras av framtida anläggningsförrättning, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i>.</p>
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:10 (3)	<p>Fastigheten består av tre skiften. Området är planlagt för allmän plats med användning för park och fritidsområde. Den nya detaljplanen ersätter befintlig plan och möjliggör avstyckning och möjlighet att bebygga fastigheten med nya bostäder markerat med "B" på plankartan. Del av fastigheten planläggs för "GATA₁" samt "NATUR₁" mot bakgrund av identifierade naturvärden och fornlämningar i området. Fastigheten belastas av officiälservitut för tele, läs mer under rubrik <i>Servitut</i>. Fastigheten ingår inte i någon befintlig gemensamhetsanläggning och kan beröras av framtida anläggningsförrättning, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i>.</p>
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:11 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:12 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:13 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:14 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:16 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:17 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:18 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:19 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:20 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:21 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:22 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:23 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:4 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:7 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:8	<p>Fastigheterna är planlagda för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan med minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm och ger en utökad byggrätt. Berörda fastighetsägare har för liten fastighet för att kunna stycka av sin fastighet i flera fastigheter. Alla fastigheter belastas av officiälservitut för tele och fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:4 har förmånsrättigheter inom fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:37. Läs mer under rubrik <i>Servitut</i>. Alla fastigheter ingår i GA:1 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i>.</p>
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:26 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:27 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:28 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:29 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:30 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:5 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:6 SYLTA 3:8 SYLTA 3:9	<p>Fastigheterna är planlagda för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan och ger en utökad byggrätt. Minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm i gällande plan ändras till 1500 kvm i ny detaljplan med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö. Fastighetsägarna av fastigheterna Kungsängens-Ålsta 1:6, Sylta 3:8 och 3:9 kan med stöd av planen ansöka om avstyckning. Övriga har för små fastigheter för att kunna stycka av. Alla fastigheter belastas av officiälservitut för tele förutom fastigheterna Sylta 3:8 och Sylta 3:9, läs mer under rubrik <i>Servitut</i>. Alla fastigheter förutom fastigheterna Kungsängens-Ålsta 1:28 och 1:37 ingår i GA:1. Alla fastigheter kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i>.</p>
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:9	<p>Fastigheten är planlagd för bostad och allmänt ändamål i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan och ger en utökad byggrätt. Byggrätt för allmänt ändamål utgår. Minsta fastighetsstorlek ändras till 3600 kvm i ny detaljplan med anledning av en fornlämning. Fastighetsägaren har ingen avstyckningsmöjlighet. Befintligt torp anses ha ett högt bevarandevärde. Fornlämningen och torpet är skyddat genom kulturmiljölagen. Torpet säkerställs med planbestämmelse "q₁" på plankartan. Fastighetsägaren kan yrka på ersättning enligt 14 kap 10 § PBL, läs mer under rubriken <i>Ekonomiska frågor</i>. Inom fastigheten läggs även ett markreservat ut för befintlig luftledning markerat med "l" på plankartan. Belastas av officiälservitut för tele, läs mer under rubrik <i>Servitut</i>. Fastigheten ingår i GA:1</p>

FASTIGHET	KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
	och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:15 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:3	Fastigheterna är planlagda för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan med minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm och ger en utökad byggrätt. Fastighetsägarna kan med stöd av planen ansöka om avstyckning. Berörda fastigheter belastas av officialservitut för tele, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Berörda fastigheter ingår i GA:1 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:24 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:25 SYLTA 1:40 SYLTA 1:42 SYLTA 1:43 SYLTA 1:44 SYLTA 1:45 SYLTA 1:46 SYLTA 1:47 SYLTA 1:49 SYLTA 1:50 SYLTA 1:51 SYLTA 1:51	Fastigheterna är planlagda för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan med minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm och ger en utökad byggrätt. Berörda fastighetsägare har för liten fastighet för att kunna stycka av sin fastighet i flera fastigheter. Fastigheten Sylta 1:42 belastas av ett avtalservitut för vattentäkt, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Berörda fastigheter ingår i GA:2 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:37	Fastigheterna är planlagda för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan med minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm och ger en utökad byggrätt. Fastighetsägaren har för liten fastighet för att kunna stycka av sin fastighet i flera fastigheter. Fastigheten belastas av officialservitut för avloppsledningar och avlopp, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Fastigheten ingår inte i någon befintlig gemensamhetsanläggning och kan beröras av framtida anläggningsförrättning, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
SYLTA 1:2	Fastigheten är planlagd för allmän plats med användning för park och fritidsområde samt för väg och parkering i gällande byggnadsplan nr 6001. Den nya detaljplanen bekräftar befintlig användning i gällande plan med användning allmän platsmark med användning för "GATA ₁ " och "NATUR ₁ ". Ny användning för gata "GATA ₁ " tillkommer i syfte att möjliggöra en ny anslutning från det idag obebyggda området till Mjölkvärnsvägen. Ny användning för tekniska anläggningar markerat med "E" på plankartan tillkommer för att bekräfta befintlig nätstation. Inom fastigheten finns befintliga rättigheter, läs mer under rubriken <i>Ledningsrätter</i> . Fastigheten ingår inte i någon befintlig gemensamhetsanläggning och kan beröras av framtida anläggningsförrättning, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
SYLTA 1:28	Del av fastigheten längs med fastighetsgräns är planlagd för allmän plats med användning för park och fritidsområde och mark som inte får bebyggas. Den nya detaljplanen upphäver gällande byggnadsplan nr 6001 och planlöst läge uppstår inom dessa områden. Fastigheten är även planlagd för väg och parkering. Användningen bekräftas och utökas något i den nya detaljplanen med användning för "GATA ₁ " i syfte att fortsatt säkerställa och möjliggöra en anslutning från Vickberghöjden till Mjölkvärnsvägen. Fastigheten ingår i GA:2

FASTIGHET	KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
	och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
SYLTA 1:29	En mindre del av fastigheten längs med fastighetsgräns är planlagd för allmän plats med användning för väg och parkering och mark som inte får bebyggas. Den nya detaljplanen upphäver gällande byggnadsplan nr 6001 och planlöst läge uppstår inom dessa områden. Fastigheten ingår i GA:1 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
SYLTA 1:41 SYLTA 1:48 SYLTA 1:53	Fastigheterna är planlagda för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan med minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm och ger en utökad byggrätt. Fastighetsägarna kan med stöd av detaljplanen ansöka om avstyckning. Alla fastigheter ingår i GA:2 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
SYLTA 1:61 (11)	Befintlig användning i gällande detaljplan nr 9504 bekräftas i ny plan.
SYLTA 3:10	Fastigheten är planlagd för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan och ger en utökad byggrätt. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1000 kvm i gällande plan till 3600 kvm i ny plan med anledning av att fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljö. Fastighetsägaren har ingen avstyckningsmöjlighet. Fastigheten ingår i GA:1 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
ÖRÅKER 2:1 (2)	En mindre del av fastigheten längs med fastighetsgräns är planlagd för allmän plats med användning för park och fritidsområde samt väg och parkering. Den nya detaljplanen bekräftar befintlig användning i gällande plan med användning "GATA ₁ " och "NATUR ₁ ". Fastigheten ingår i flera gemensamhetsanläggningar vara GA:1 är en och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .

Tekniska frågor

Tekniska utredningar/undersökningar

Inför att detaljplanen skickas ut för granskning kommer en vägprojektering för vägarna inom fastigheterna Aspvik 1:5 respektive Kungsängens-Ålsta 1:10 att tas fram. Syftet med projekteringen är att säkerställa fungerande anslutning mot befintliga vägar i området och välfungerande dagvattenhantering från vägarna inför ett framtida genomförande.

Ekonomiska frågor

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppstå för nya byggrätter inom fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10. Befintliga byggrätter i gällande byggnadsplan utökas i den nya detaljplanen vilket också medför ökade fastighetsvärden. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Inlösen och ersättningar

Fastighetsägare som upplåter mark för nya rättigheter så som servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning har rätt till ersättning för mark som denne avstår. Ersättningen bestäms i samband med beslut av lantmäterimyndigheten eller genom en överenskommelse mellan berörda parter.

Ersättning på grund av skyddsbestämmelser

Detaljplanen innehåller skyddsbestämmelsen ”q” vilket innebär att berörd fastighetsägare kan yrka på ersättning enligt 14 kap 10 § i Plan- och bygglagen. Kommunen kan bli skyldig att ersätta fastighetsägare som berörs för den skada som ersättningen medför. Rätten till ersättning gäller endast om pågående markanvändning avsevärt försvårats. Den som vill begära ersättning ska göra det inom två år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Utbyggnads-, drift-, och underhållskostnader

Allmän plats

Kostnad för utbyggnad av nya anläggningar inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap med anledning av den nya bebyggelsen inom fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 bekostas fastighetsägarna. Anläggningarna kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning varför drift och underhållskostnader kommer att bekostas av delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Se även beskrivning under rubriken *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*.

Vatten och avlopp

Upplands-Bro kommun bekostar utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp inom området. Som huvudman svarar kommunen även för framtida drift- och underhållskostnader. Se även beskrivning under rubriken *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*.

Avgift för vatten och avlopp

Respektive fastighetsägare betalar en anslutningsavgift till egen fastighet enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

Planavgift

Kommunen har tecknat planavtal med ägarna av fastigheten Aspvik 1:5 respektive fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:10. Planavtalen med nämnda fastighetsägare reglerar kostnaderna för planarbetet. Avtalen innebär att fastighetsägarna bekostar planarbetet för sina respektive fastigheter och någon planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Alla fastigheter, utöver ovan nämnda, kommer att betala en planavgift i samband med att de ansöker om bygglov för att utnyttja den bygg rätt som möjliggörs i detaljplanen.

Bygglov, bygganmälan

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun. Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Avgift för övriga anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av respektive fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Lantmäteriförrättning

Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från fastighetsägaren som också bekostar dem. Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäteriet i Stockholms län.

Detaljplanen medför behov av att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar. Genom att ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäteriet kan en befintlig gemensamhetsanläggning omprövas och kostnader fördelas efter nyttan med åtgärden. Kostnader för utförande och drift fördelas efter andelstal efter beslut av lantmäteriet eller genom en överenskommelse bland berörda parter.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Genomförandetiden gäller från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs.

Medverkande i projektet

Till grund för detaljplanen ligger flera studier av Ramboll, Structor, Cowi, WRS AB, Enejtjärn natur AB, Arkeologikonsult AB, WSP och Stockholms länsmuseum. Planhandlingarna har tagits fram av Julia Ederyd, plankonsult WSP. Avsnitt om genomförande har upprättats i samråd med Sandra Henze, exploateringsingenjör WSP. Ruth Wiberg, arkitekt WSP, och Aino Virta, kartingenjör WSP, har medverkat i framtagandet av planhandlingarna. Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning, byggavdelning och miljöavdelning har också bidragit till arbetet.

Upprättad 2021-08-09

Planavdelningen

Mark- och exploateringsavdelningen

Henric Carlsson
Planchef

Samuel Eketorp
Projektledare exploatering

Datum	Vår beteckning
2021-08-09	KS 15/0027 (Tidigare KS Dnr 2008-000356)

Samrådsredogörelse (del 2)
 Detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta nr 0802
 Kungsängen
 Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanarbetet.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet har bedrivits.....	2
Inkomna yttranden, lista	2
Inkomna yttranden med kommentarer.....	4
Resultat av samrådet.....	21
Underlagsmaterial.....	23

Bakgrund till detaljplanearbetet

Kommunstyrelsen gav den 2008-12-03, § 160 samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta genom normalt planförfarande enligt PBL 2010:900 och varpå byggnadsplan nr 6001 släcks ut samt att upphäva byggnadsplan nr 8109.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en fortsatt omvandling från fritidshusbostäder till permanentbostäder i området Ålsta-Aspvik-Ensta. I detaljplanen föreslås cirka 35 friliggande hus på nya fastigheter. Detaljplanen avser skapa förutsättningar för en god gestaltning där nya byggnader anpassas till platsen samt områdets karaktär.

Gatunätet föreslås förbättras till en sådan standard att god trafiksäkerhet och trygghet kan uppnås samt att framkomlighet för räddningsfordon och kommunal service som avfallshämtning kan fungera tillfredställande.

Som en följd av att området i mycket stor utsträckning är bebott året om, och för att minska miljöbelastningen på närområdets sjöar och vattendrag, föreslås att området fullt ut ansluts till det kommunala avloppsnätet. Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet är en förutsättning för att området ska kunna planläggas med större byggrätter än idag.

Planområdet var år 2013 beläget inom Kungsängens tätortsavgränsning och har i gällande översiktsplan ÖP 2010 utpekats som prioriterat omvandlings- och förtättningsområde.

Efter samrådet har områdets förutsättningar förändrats varpå planavdelningen beslutat om att förnyat samråd ska genomföras.

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplaneförslaget var under tiden 5 februari – 8 april 2013 utsänt för samråd. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset på Furuhällsplan 1 i Kungsängens centrum samt på biblioteket vid Tibble torg i Kungsängen. Detaljplanen har under remisstiden även funnits tillgänglig på kommunens hemsida. Samrådet kungjordes i Bålsta-Upplands-Bro-Järfälla-bladet den 2013-02-02 och i Mitt-i-Upplands-Bro den 2013-02-05.

Samrådsmöte hölls den 19 februari klockan i kommunhuset i Kungsängen.

Inkomna yttranden, lista

Totalt 35 yttranden har inkommit till kommunen under samrådstiden. Av dessa inkom 12 yttranden efter samrådsperiodens slut. Sena yttranden behandlas på samma sätt som de yttranden som inkommit under remisstiden.

Skrivelserna är numrerade 1-35 i följande ordning:

Stat Statliga myndigheter

(1)	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom	2013-09-05
(2)	Trafikförvaltningen – Stockholms läns landsting	inkom	2013-04-08
(3)	Trafikverket Region Stockholm	inkom	2013-04-11
(4)	Lantmäteriet	inkom	2013-04-05

3(23)

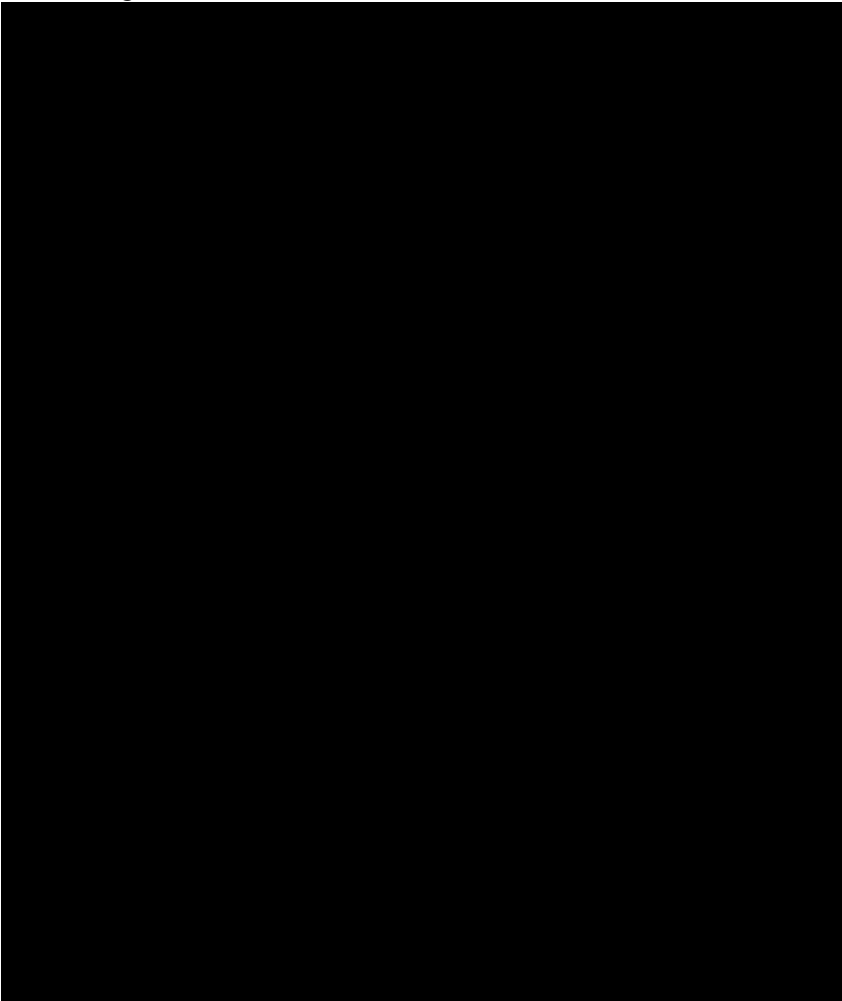
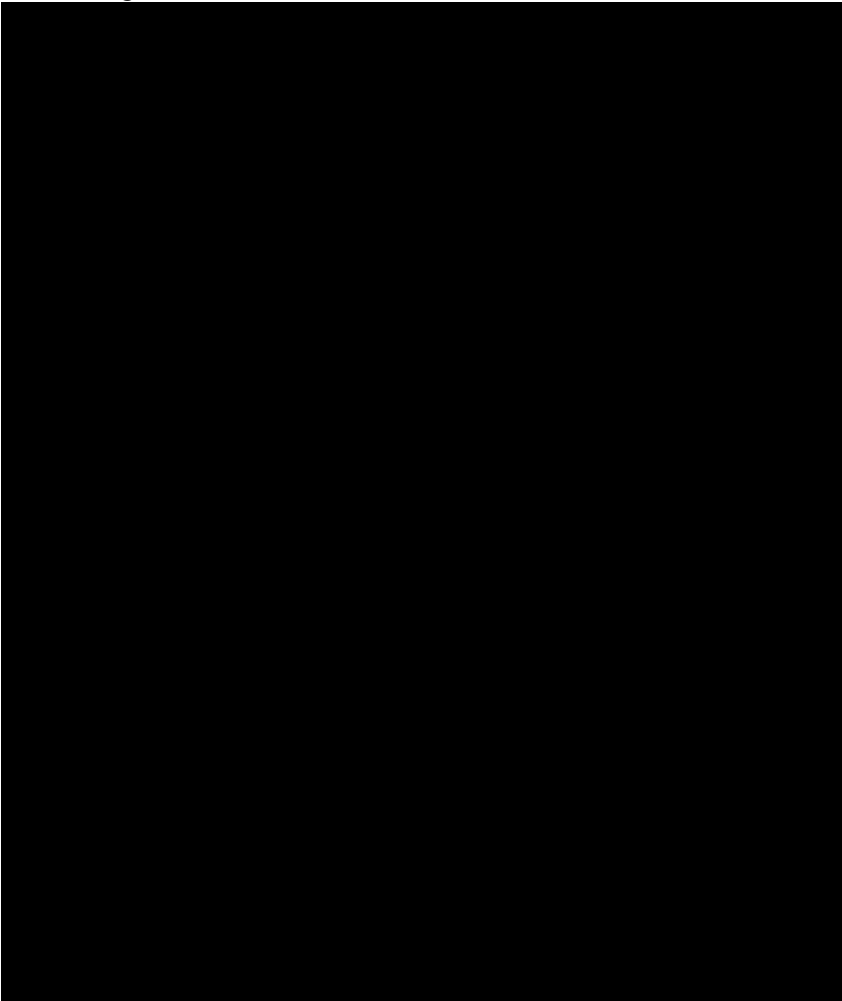
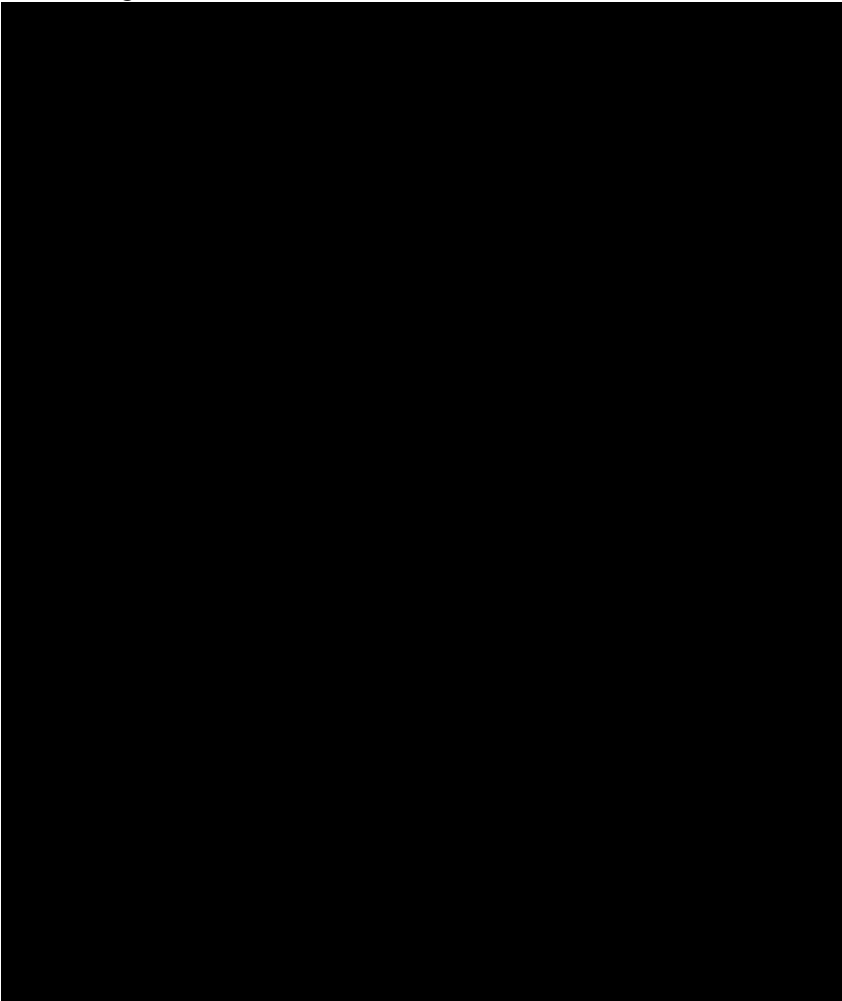
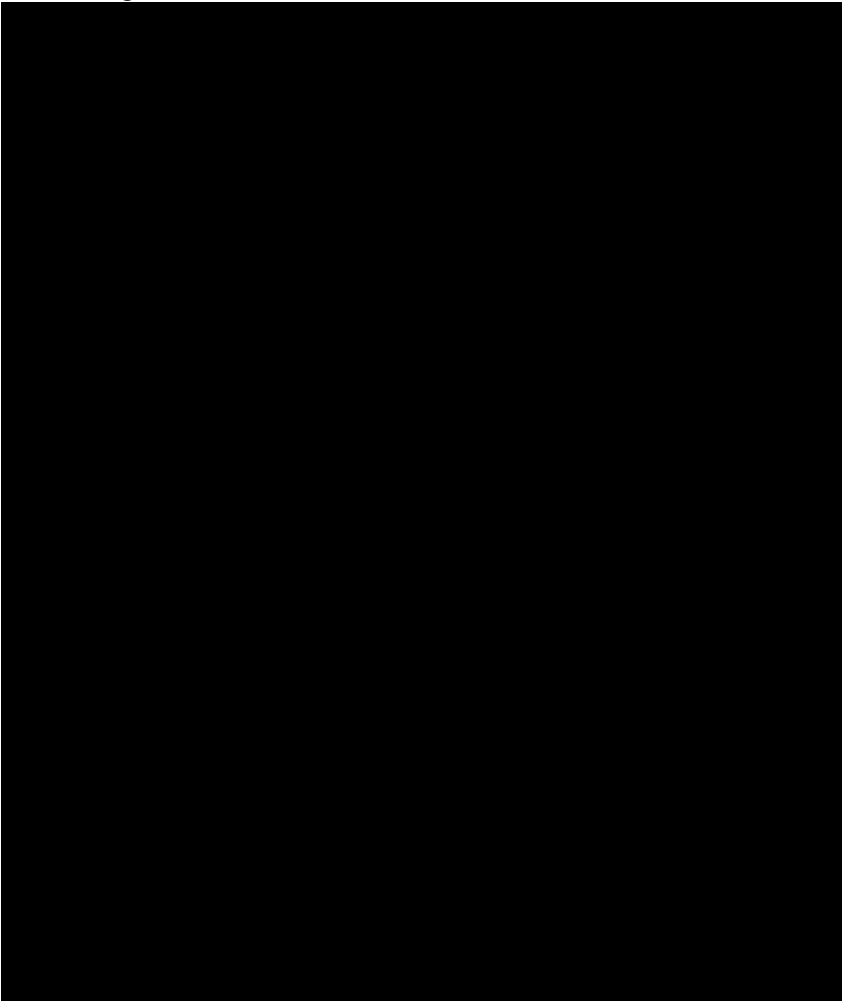
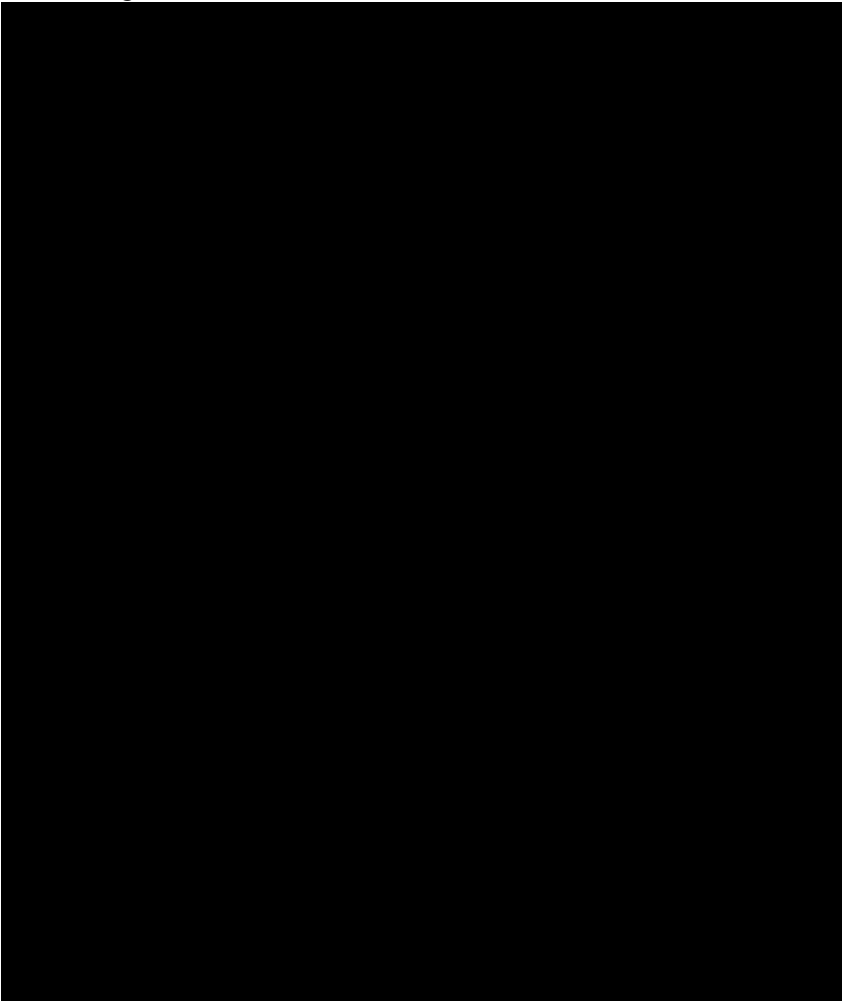
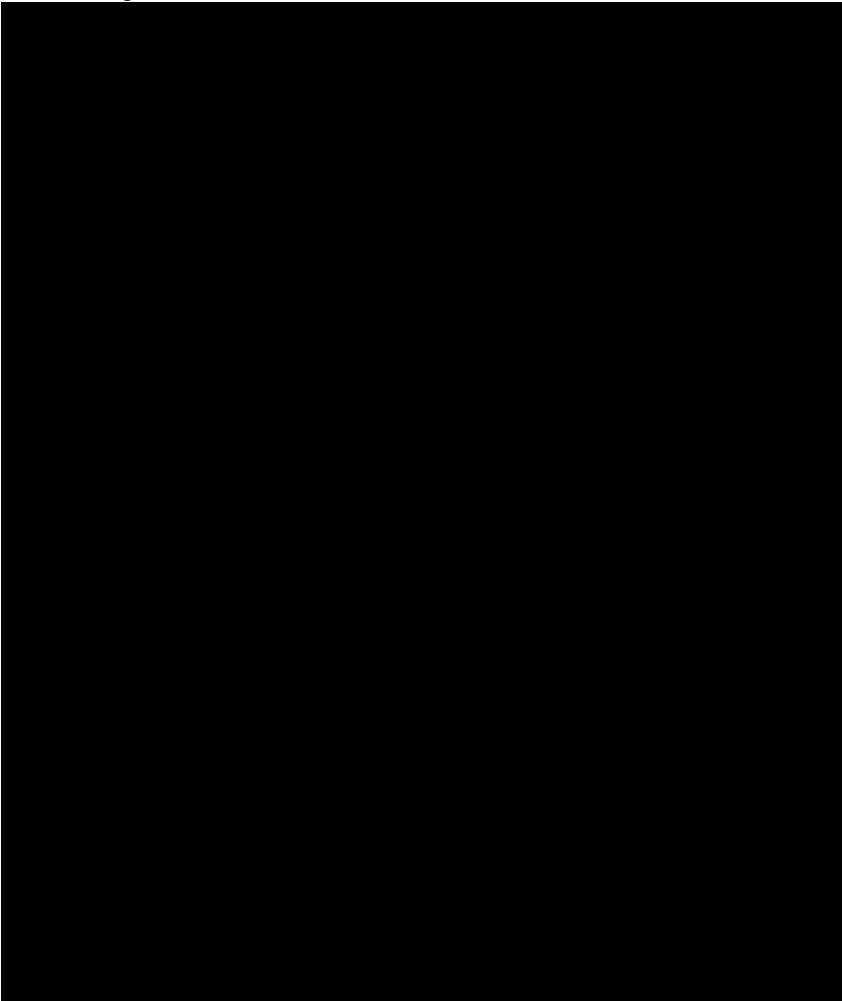
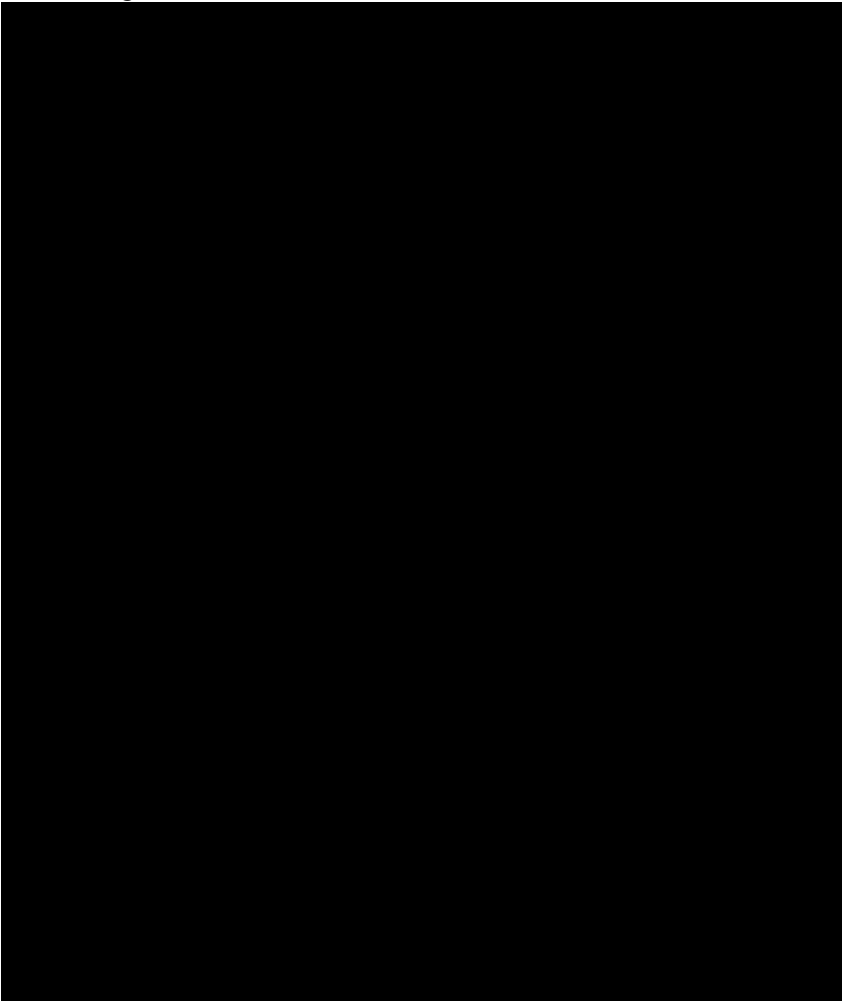
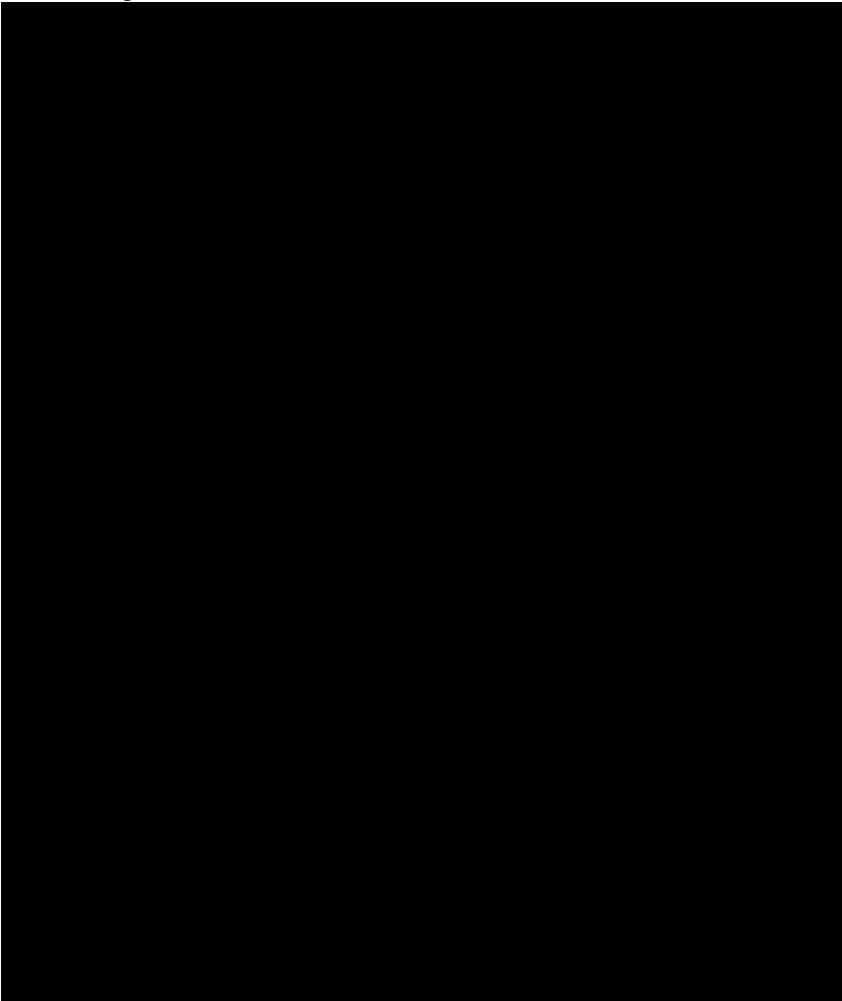
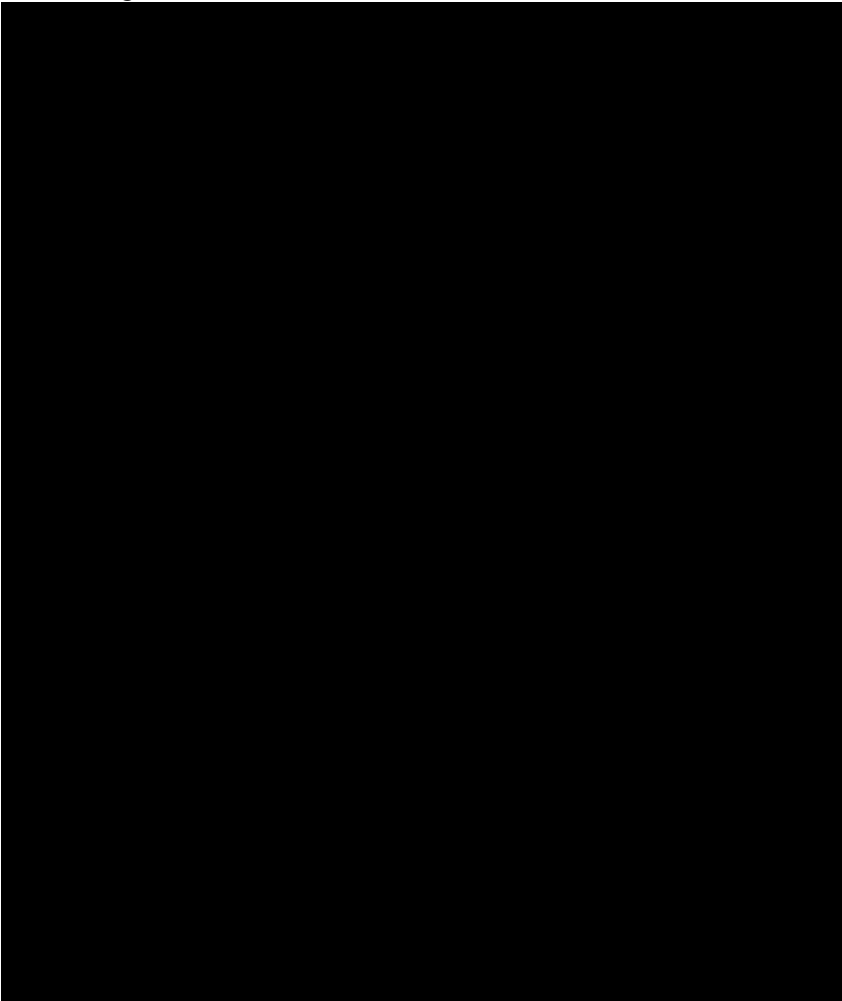
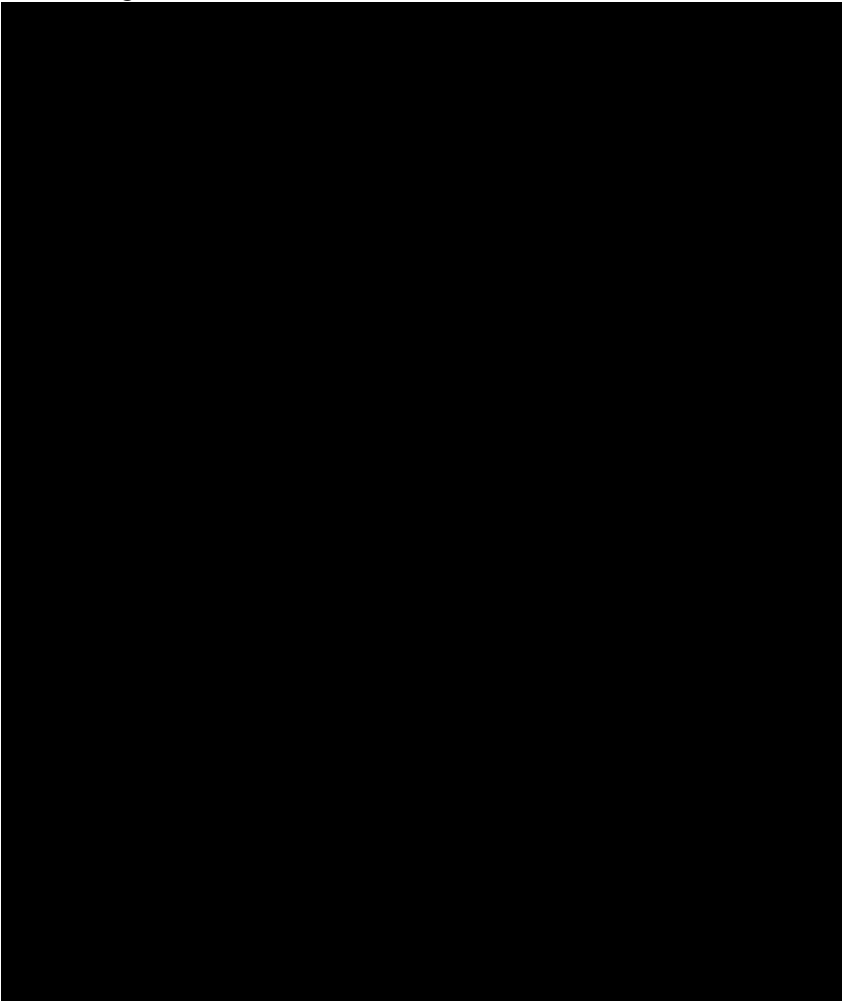
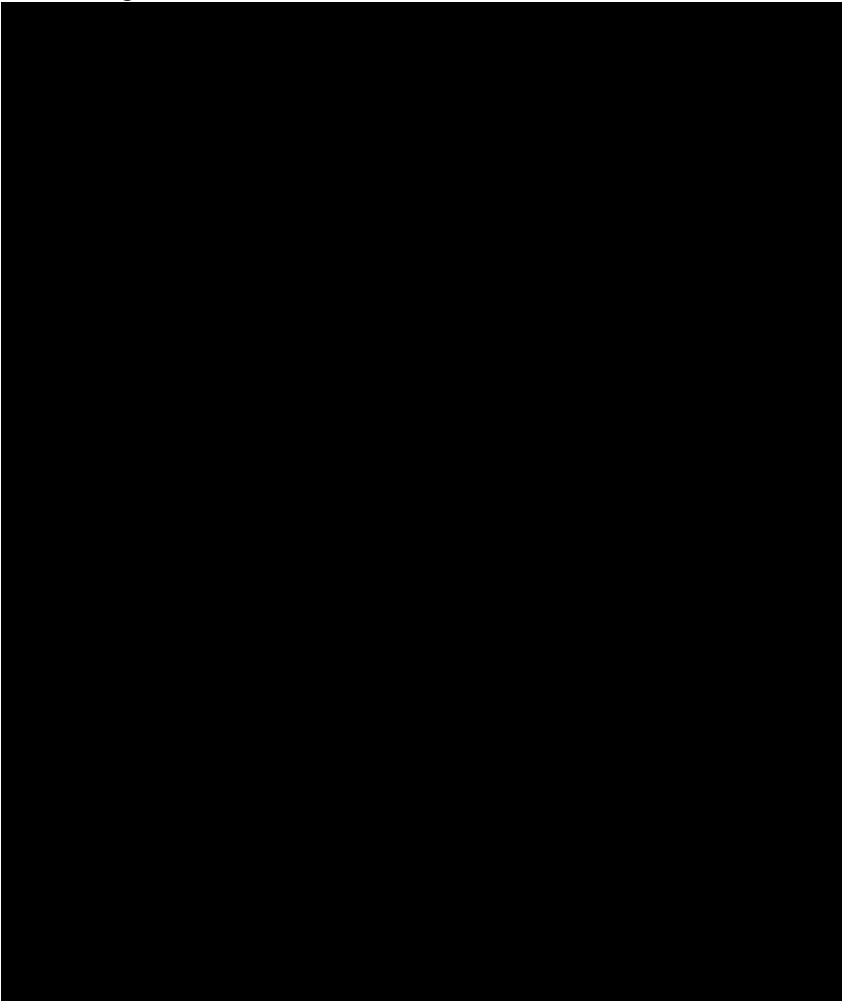
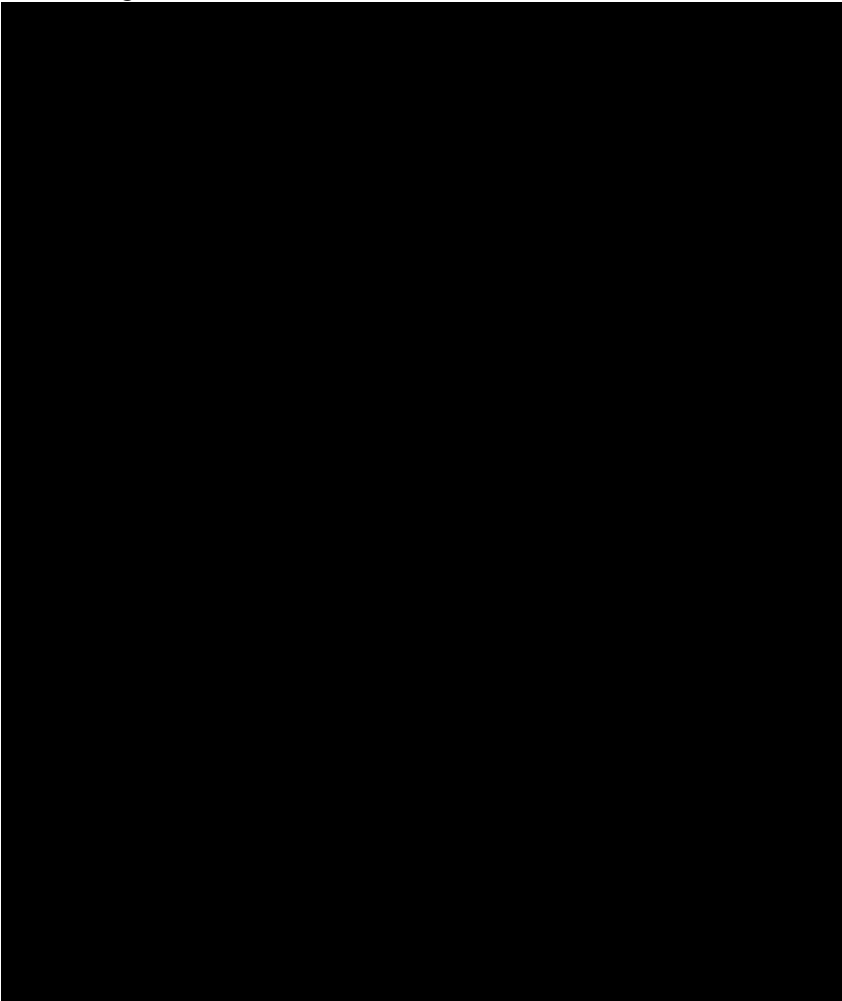
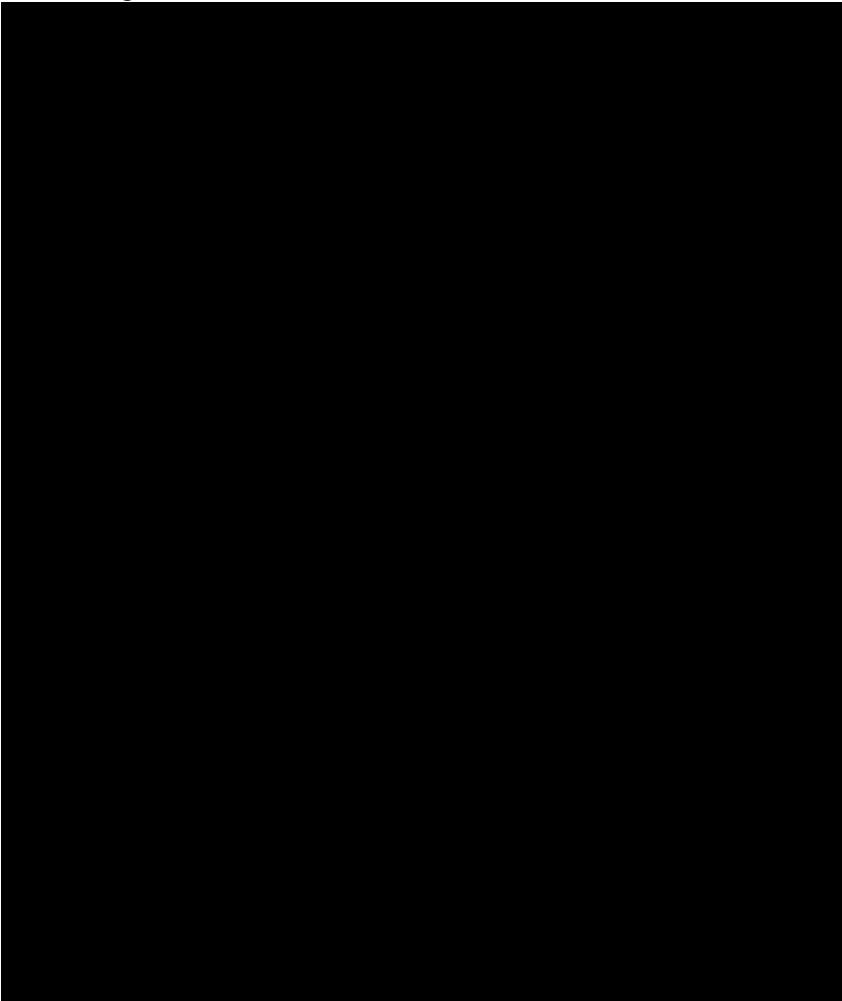
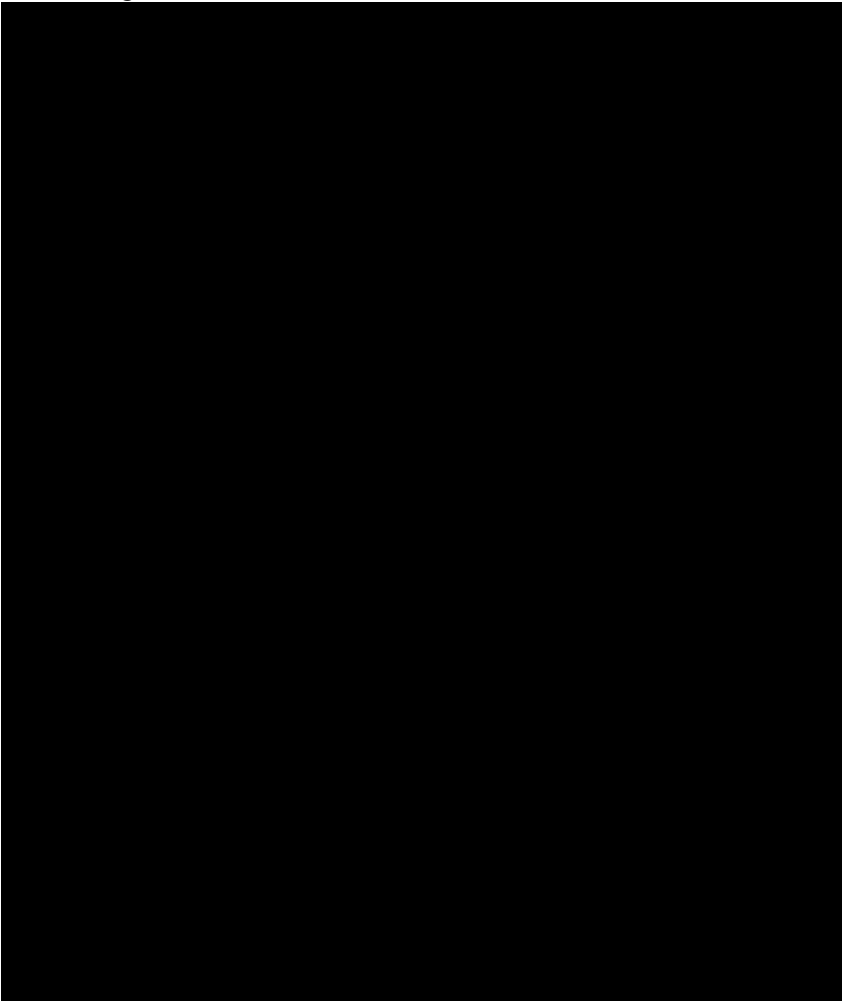
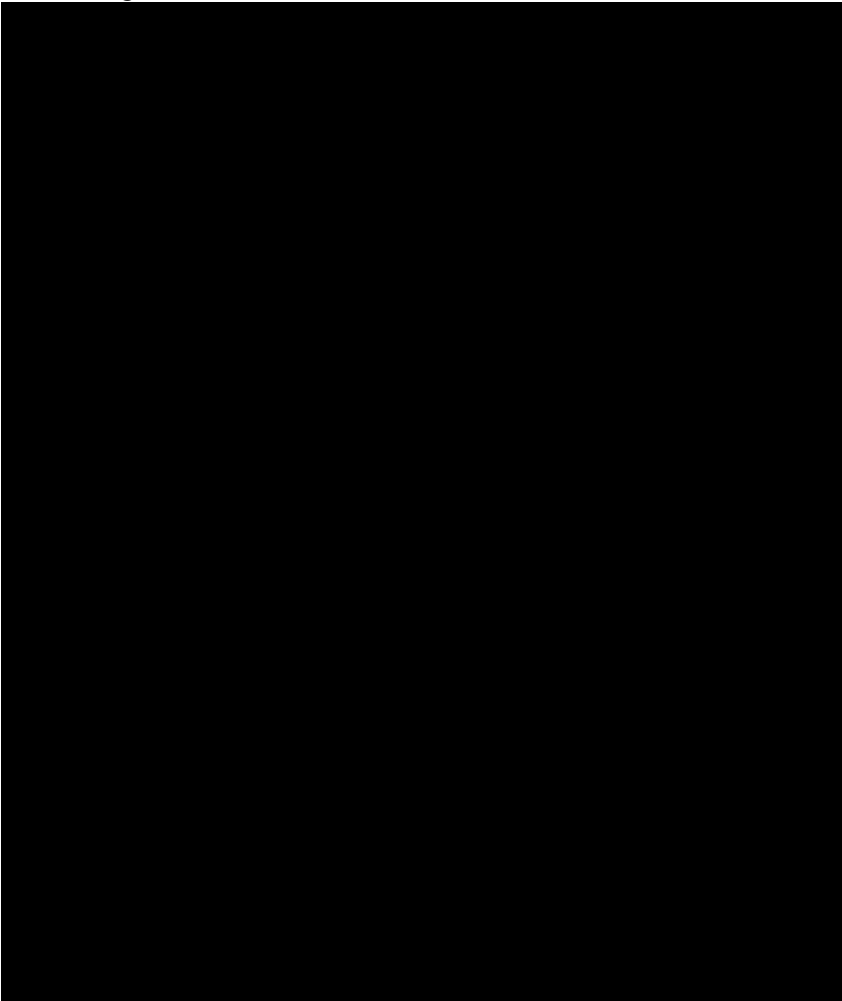
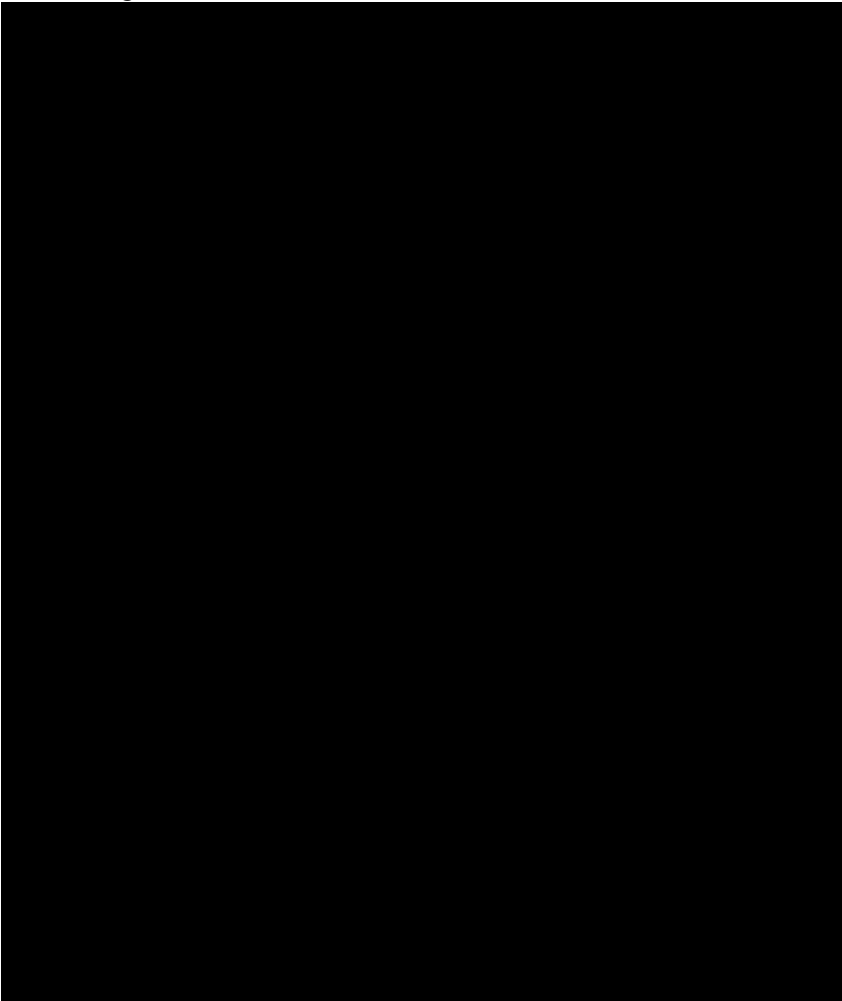
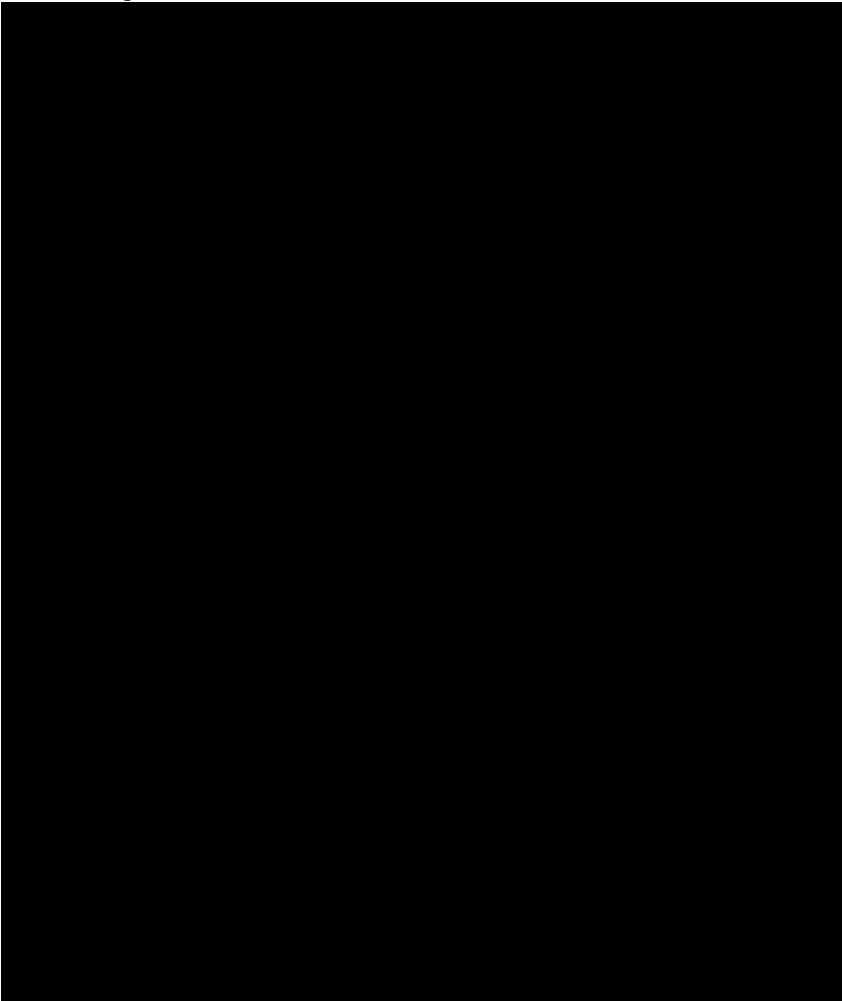
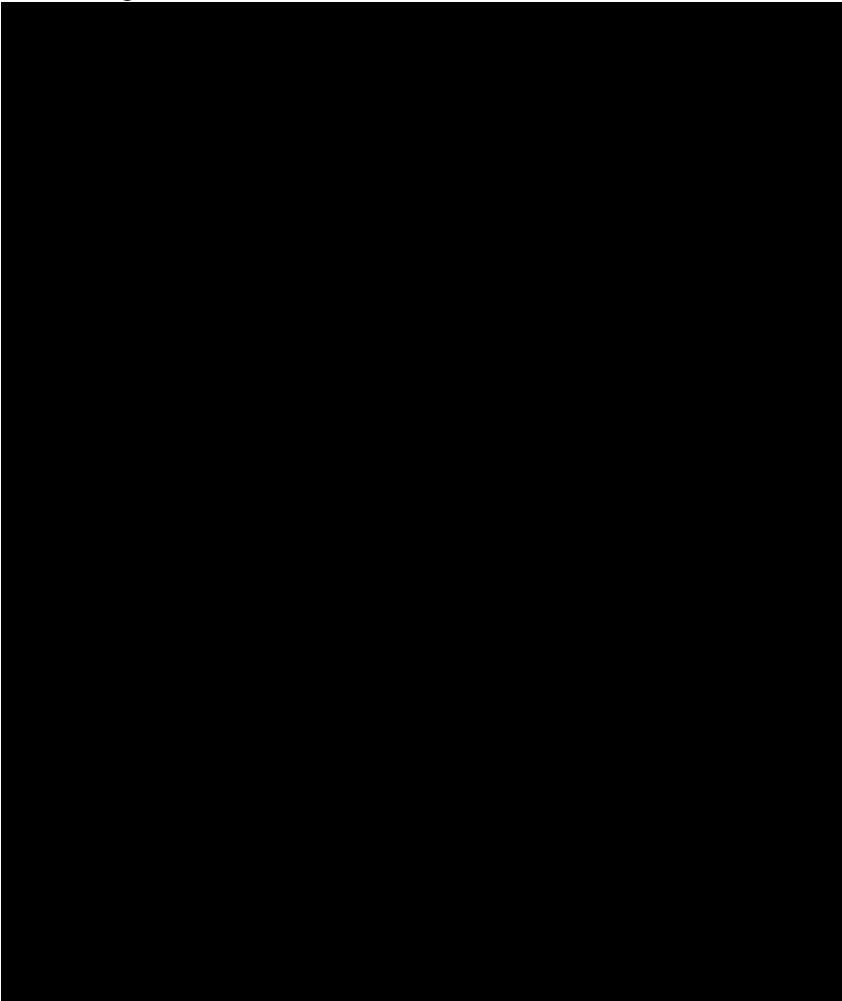
Kommunala nämnder

(5) Bygg- och Miljönämnden	inkom	2013-04-18
----------------------------	-------	------------

Övriga remissinstanser

(6) Vattenfall Eldistribution AB	inkom	2013-03-06
(7) Telia Sonera – Skanova	inkom	2013-03-26
(8) Käppalaförbundet	inkom	2013-04-03
(9) Brandkåren Attunda	inkom	2013-04-05
(10) E.on – Elnät Stockholm AB	inkom	2013-04-05
(11) Miljöpartiet – Upplands-Bro kommun	inkom	2013-04-07
(12) Stockholms-Näs hembygdsförening	inkom	2013-04-10
(13) Kulturbojen	inkom	2013-04-10
(14) Naturskyddsföreningen	inkom	2013-04-12

Sakägare

	inkom	2013-03-12
	inkom	2013-03-25
	inkom	2013-04-01
	inkom	2013-04-02
	inkom	2013-04-06
	inkom	2013-04-07
	inkom	2013-04-08
	inkom	2013-04-08
	inkom	2013-04-08
	inkom	2013-04-08
	inkom	2013-04-08
	inkom	2013-04-08
	inkom	2013-04-09
	inkom	2013-04-09
	inkom	2013-04-11
	inkom	2013-04-12
	inkom	2013-06-10
	inkom	2013-07-02

4(23)


 inkom 2013-03-26

Föreningar

- (33) Ålsta samfällighetsförening inkom 2013-04-03
- (34) Vickbergahöjdens stugförening inkom 2013-04-08

Övriga, ej sakägare


 inkom 2013-04-25

Inkomna yttranden med kommentarer

I detta kapitel redovisas och besvaras de synpunkter som inkommit till kommunen gällande samrådsförslag på detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta. Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden avseende planens utformning eller innehåll kommenteras inte i sak.

Synpunkterna redovisas kortfattat utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive synpunkt hänvisas till de ursprungliga yttrandena som kan erhållas från kommunen.

Synpunkterna är indelade i olika ämnesområden och i anslutning till dessa redovisas planavdelningens kommentarer. För enskilda yttranden, se under rubriken ”Inkomna yttranden med kommentarer”.

Statliga myndigheter

(1) *Länsstyrelsen, Stockholms Län* inkom 2013-09-05

- 1.1 Länsstyrelsen anser att plangenomförandet bör klargöras med hänsyn till 2 kap. Lagen om kulturminnen (KML 1988:950). Detta genom en ansökan om att ta bort en fornlämning eller att genomföra åtgärder inom ett fornlämningsområde. Detta då det prövas separat från planärendet efter att en sådan ansökan inkommit till Länsstyrelsen.
- 1.2 Länsstyrelsen betonar att kommunens ambitioner att förlägga och utforma ny bebyggelse med hänsyn till områdets och det omgivande landskapets kvalitéer är av största betydelse för att en komplettering av bebyggelsen inom planområdet inte ska utgöra en risk för de fornlämningar som finns inom planområdet. Länsstyrelsen anser att samrådsförslaget inte lämnar ett tillräckligt stort område kring fornlämningarna som behövs för att bevara dem.
- Viktigt för att kunna uppfylla dessa ambitioner är att placeringen av den utökade bebyggelsen anpassas med lämpligt skyddsavstånd från fornlämningarna. Av den anledningen krävs, så som länsstyrelsen påpekat även i programskedet att en arkeologisk förundersökning som fastställer fornlämningarnas exakta placering genomförs.
- 1.3 Som framgår av samrådshandlingen är det Länsstyrelsen som har beslutat om förordnandet enligt 113 § byggnadslagen, (1947:385), och som efter hemställan från kommunen kan upphäva detsamma. Detaljplanen bör inte antas förrän ett beslut om upphävande har vunnit laga kraft.

- 1.4 Länsstyrelsen påpekar att Trafikbullerutredningen redovisar de riktvärden som beräknats för vägtrafikens bullernivå utmed Enköpingsvägen år 2030. Motsvarande prognos för järnvägstrafiken utmed Mäljarbanan och de bullernivåer det beräknas leda till utgår istället från trafikering på Mäljarbanan år 2021. Trafikverket betonar i sitt samrådsyttrande att prognosen för järnvägstrafik bedöms öka med 20 % från år 2021 till år 2030. Detta för att uppfylla de krav som ställs för att säkerställa en god boendemiljö. Länsstyrelsen menar därför att trafikbullersituationen bör klarläggas med utgångspunkt från prognosen för riktvärdena år 2030. De åtgärder som nu föreslås i samrådshandlingens planbestämmelser bedöms inte vara tillräckliga för att åstadkomma en god ljudmiljö.
- 1.5 Länsstyrelsen påpekar planområdets närhet till Mäljarbanan som utgör riksintresse för kommunikationer. För att säkerställa riksintressets framtida utveckling bör avståndet från lokalgatans vägbanekant till järnvägens spårmitt vara minst 14-15 meter. Detta i kombination med att frågan om vibrationer från vägbanan behöver klargöras inom arbetet med detaljplanen och inte får överlämnas till bygglovsprövningen.
- 1.6 Länsstyrelsen påpekar även att bostäder i närheten till ridanläggning/stall kan medföra risk för spridning av hästallergier och att gödselhanteringen kan förorsaka risk för spridning av flugor. Av den anledningen bör ett visst skyddsavstånd hållas mellan bostäder och hästverksamheten. Hur stort beror dels på topografin samt även på mängden växtlighet samt omfattningen av hästverksamheten. Planbeskrivningen behöver med anledning av detta kompletteras med information som gör det möjligt att bedöma förutsättningarna och eventuella åtgärdsbehov med anledning av den närliggande hästverksamheten.
- 1.7 Länsstyrelsen påpekar att upplysningen om vattenskyddsområdet Östra Mälaren bör framgå på plankartan, förslagsvis i en informationsruta.
- 1.8 Med utgångspunkt från de geotekniska förutsättningarna påpekar länsstyrelsen att detaljplanen behöver redovisa hur fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske utan att vattenskyddsområdet påverkas. Med utgångspunkt från förväntade klimatförändringar och förändrade nederbördsituationer och risk för kraftiga regn så anser länsstyrelsen att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av detta samt slutsatser om hur detta beaktas.
- 1.9 Med tanke på att kommunen planerar utbyggnad av kommunalt VA anser länsstyrelsen att kommunen bör tillämpa möjligheten till förskjuten genomförandetid så att vägar och ledningsnät hinner byggas ut innan bygglov inom planområdet beviljas.

Kommentar

- 1.1, *Planförslaget har efter samrådet bearbetats så att ingen fornlämning avses tas bort.*
- 1.2 *En arkeologisk förundersökning som fastställer fornlämningarnas exakta placering har tagits fram inför förnyat samråd och planförslaget har omarbetats med ett skyddsavstånd till lämningarna.*
- 1.3 *För nya detaljplaner i områden där det finns ett 113 §-förordnande som påbörjats innan 2019, men inte antas förrän senare, behöver inte detta förordnandet beaktas eller upphävas. Förordnandet kan fortfarande ha rättslig verkan då det enligt SFS 2014:900 punkt 5 framgår att om en förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller anläggningslagen (1973:1149) eller ett mål om inlösen enligt 6 kap. 13 §, 14 kap. 14 eller 15 § plan- och bygglagen pågår när beslut som avses i SFS 2014:900 punkt 4, ska*

upphöra att gälla, ska besluten att avstå eller upplåta mark eller annat utrymme fortsätta att gälla till dess att målet eller ärendet är slutligt avgjort. Detsamma ska gälla för mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant förrättningsärende eller inlösenmål till dess målet eller ärendet är slutligt. Detaljplanen kan därmed antas utan att 113 §-förordnande upphävs.

- 1.4 *Trafikbullerutredningen har uppdaterats med utgångspunkt från prognosen för riktvärdena år 2030. Den nya utredningen visar att en god ljudmiljö kan åstadkommas inom exploateringsfastigheterna. En befintlig fastighet når inte upp till riktvärden för tyst uteplats varpå en lokal skärm rekommenderas.*
- 1.5 *Kommunen noterar Länsstyrelsens synpunkter angående säkerställande av Mäljarbanan som riksintresse. Inför förnyat samråd utgår berörd vägsträcka ur planförslaget.*
- 1.6 *Inför förnyat samråd har en allergenutredning tagits fram som redovisar att de mest västliga byggrätterna påverkas av allergener inom 99-percentilen. Med platsens läge i beaktande och den landsbygdskaraktär som finns på platsen anses detta vara en acceptabel nivå då hästar och dess miljöer anses vara ett naturligt inslag i området.*
- 1.7 *På plankartan påförs en upplysning om vattenskyddsområde för Östra Mälaren.*
- 1.8 *Inför förnyat samråd har ett PM om yttlig avrinning tagits fram för planområdet. Resultatet visar att marken idag har dålig infiltration och att en gemensam dagvattenlösning behöver komma till stånd. För att åtgärda detta placeras infiltrationsdiken invid vägområdet som har god förmåga att infiltrera och fördröja dagvatten som inte kan omhändertas inom den egna fastigheten. På plankartan har en planbestämmelse om att en viss procent av fastigheterna inte får hårdgöras påförts för att säkerställa så stor infiltration som möjligt kan möjliggöras inom den egna fastigheten. Detta innebär exempelvis att den fyllning som krävs inom vissa delar av exploateringsfastigheterna inte tillåts asfalteras. Planbestämmelser som säkerställer utrymme för dagvattenhantering i vägområdet har påförts plankartan.*
- 1.9 *Planavdelningen avser lösa etappindelningen av utbyggnaden av VA-nät samt vägar och nya bostäder med avtal samt med en administrativ bestämmelse på plankartan som medger att bygglov inte får ges för bostadsändamål förrän gemensam vag samt vatten- och avloppsanläggning har kommit till stånd.*

(2) **Trafikförvaltningen** – Stockholms läns landsting inkom 2013-04-08

- 2.1 *Trafikförvaltningen påpekar att i utgångspunkt från syftet med planläggningen av planområdet i kombination med avståndet till närmsta kollektivtrafikförbindelse så är det viktigt att man skapar trygga, gena och säkra gång- och cykelförbindelser utmed sträckan på 400-600 meter till närmsta kollektivtrafikförbindelse vid Enköpingsvägen. Hållplatsen anses även behöva förses med cykelparkeringar.*
- 2.2 *Det aktuella planprojektet bedöms inte i sig skapa förutsättningar för högre turtäthet för busstrafiken utmed Enköpingsvägen mellan Bro och Kungsängen. Ytterligare exploatering vid senare skede bedöms kunna ge eventuellt underlag för högre turtäthet utmed sträckan.*

Kommentar

- 2.1 *Planförslaget har omarbetats efter samrådet varpå inga nya gång- och cykelvägar planeras inom ramen för detaljplanen. Inom planområdet avses gående och cyklister dela utrymme med bilar på befintliga och tillkommande vägar. Det finns idag en befintlig gång- och cykelväg från*

planområdets norra del som ansluter till Enköpingsvägen. Närmaste busshållplats ligger cirka 250 meter i gångavstånd från planområdet. Planavdelningen noterar synpunkten om behovet av cykelparkering vid hållplatsen.

2.2 Planavdelningen noterar informationen.

(3) **Trafikverket, region Stockholm** *inkom 2013-04-11*

- 3.1 Trafikverket har granskat den trafikbulerutredning som kommunen genomfört av konsult. Trafikverket menar att underlaget för trafikbulerutredningen som bygger på trafikeringen på järnväg avseende antal tågrörelser år 2021 bör uppdateras. Detta baserat på en prognos för år 2030 som visar på att trafikeringen utmed järnväg kommer öka med 20 % från år 2021 till år 2030.
- 3.2 En lokalgata har lagts in parallellt med Mälarbanan och det kortaste avståndet mellan spårmitt och vägbanekant är 9 meter. Detta är tillräckligt, men då kommunen vill behålla möjligheten för en utbyggnad järnväg med ytterligare spår så bör vägbanans avstånd från nuvarande spårmitt vara 14-15 meter. Alternativt måste en planändring göras om fler spår blir aktuella.

Kommentar

3.1 *Se kommentar 1.4.*

3.2 *Se kommentar 1.5.*

(4) **Lantmäteriet** *inkom 2013-04-05*

- 4.1 Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslaget.

Kommunala nämnder

(5) **Bygg- och Miljönämnden** *inkom 2013-04-18*

Bygg- och miljöavdelningen ser positivt på förslag till detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas:

- 5.1 Bygg- och miljöavdelningen anser att marklov bör krävas för trädfällning av träd större än 20 cm i diameter, då erfarenheter från liknade skyddsbestämmelser i detaljplaner visar att det är bättre om det finns fler träd kvar att välja mellan när man ska bestämma vad som ska vara kvar. Detaljplanen borde även formulera ett krav på att välja terränganpassade hus på tomter med kuperad terräng.
- 5.2 Bygg- och miljöavdelningen anser att geologin indikerar på att infiltrationsproblem kan uppstå och att detaljplanen behöver kompletteras med utredning om möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten. Området ligger dels på en skogsholme som främst utgörs av berg i dagen och hållmark, dels i ett öppet landskap med främst lera och finmo. I planbeskrivningen föreslås att dagvatten ska tas om hand på egen fastighet och att lokalgor avvattnas till infiltrationsdiken och fördröjningsmagasin, det senare har förprojekterats. Av planprogrammet framgick att ytterligare utredning avseende dagvattenhanteringen skulle göras i detaljplaneskedet.

Kommentar

- 5.1 *En naturvärdesinventering har tagits fram inför förnyat samråd där utformningen av bostadsbebyggelsen har anpassats efter de naturvärden som finns inom området. Planavdelningen anser att kravet på marklov för fällning av träd med en stamdiameter över 30 centimeter är tillräckligt då det krävs trädfällning för att exploatera området. På plankartan påförs planbestämmelse som anger förbud mot att fälla träd med en stamdiameter över 30 centimeter. Inför förnyat samråd har planförslaget arbetats om och föreslår tre olika husplaceringar; villa, suterränghus och hus på pålar. Det nya planförslaget redovisar även var de olika hustyperna kan uppföras. Några utav byggrätterna får tvingande suterräng och husens höjd har studerats i förhållande till nuvarande terräng vilket regleras i plankartan.*
- 5.2 *Inför förnyat samråd kompletteras planhandlingarna med en utredning om ytlig avrinning inom planområdet. Planbestämmelser som säkerställer utrymme för dagvattenhantering i vägområdet har påförts plankartan.*

Övriga remissinstanser

- (6) **Vattenfall Eldistribution AB** *inkom 2013-03-06*
- 6.1 Vattenfall meddelar att de inte har några anläggningar som berörs av detaljplaneförslaget och har därför inget att erinra mot planförslaget.
- (7) **Telia Sonera – Skanova** *inkom 2013-03-26*
- 7.1 TeliaSonera Skanova Access AB vill endast klargöra att de har en luftburen ledning inom hela planområdet, vilket även framgår i planförslaget. I övrigt har de inget att erinra.

Kommentar

- 7.1 Planavdelningen noterar synpunkten.

- (8) **Käppalaförbundet** *inkom 2013-04-03*

- 8.1 Käppalaförbundet sympatiserar med att kommunen i planförslaget planerar att ta hand om dagvatten lokalt då det överensstämmer med förbundets egna intentioner. Man påpekar dock att även de äldre fastigheterna bör ses över så att inget dagvatten etc. tillförs spillvatten från dessa. Käppalaförbundet påpekar även betydelsen av att minimera mängden dagvatten och annat tillskottsvatten som tillförs till spillvattnet så att reningen av spillvatten i reningsverken blir så effektiv som möjligt. Vidare anser Käppalaförbundet att det är angeläget att vid nybyggnation av fastigheter ställa krav på lokalt omhändertagande av dagvatten samt att använda annat material än koppar i vattenledningar.

Kommentar

- 8.1 *Planavdelningen noterar Käppalaförbundets synpunkter. Dagvatten avses inte avledas till spillvattenledningar, avrinning föreslås ske till lokala infiltrationsdiken där vattnet renas och fördröjs innan vattnet når recipienterna.*

(9) Brandkåren Attunda *inkom 2013-04-05*

9.1 Brandkåren Attunda hänvisar dels till synpunkter i ett remissyttrande i plansamrådsskedet daterat 2009-07-31. Där framfördes synpunkter på riskerna förknippade med placeringen av hus i nära anslutning till transportleder för farligt gods (Mälarbanan).

Dessa synpunkter berörde bland annat det skyddsavstånd från Mälarbanan man bedömde som nödvändigt. Detta delvis med tanke på den utökning av spåren som planerades utmed Mälarbanan.

Brandkåren Attunda har inget ytterligare att erinra vad gäller riskerna förknippade med transporter av farligt gods. Detta med tanke på hur dessa risker har hanterats.

Kommentar

9.1 Planavdelningen noterar synpunkten.

(10) E.on – Elnät Stockholm AB *inkom 2013-04-05*

10.1 E.on Elnät Stockholm AB har inget att erinra.

(11) Miljöpartiet, Upplands-Bro kommun *inkom 2013-04-07*

11.1 Miljöpartiet i Upplands-Bro kommun anser att exploateringen av planområdet bör eftersträva en mer blandad bebyggelse, som utöver villatomter även bör bestå av parhus, radhusområden samt flerbostadshus, med mera och att man även bör eftersträva ett mer blandat utbud av upplåtelseformer för bostäder.

11.2 Man anser även att mer tid måste läggas på trafikplanering. I synnerhet med fokus på kollektiva färdmedel. Man menar bland annat turtätheten för bussarna utmed Enköpingsvägen måste ”öka avsevärt” med tanke på förbindelser till och från Kungsängens station.

11.3 Den lantliga miljön i planområdets södra del anser Miljöpartiet bör ägnas särskild omtanke. Det anses vara viktigt att bibehålla en tydlig gräns mot åkerlandskapet och att området kring Aspviksvägen och Enstavägen skulle vinna på att behålla sin nuvarande enklare karaktär. Man betonar vikten av estetisk charm i området för såväl boende som för passerande igenom området.

11.4 Vad gäller torpet Klodal så anser Miljöpartiet att det är mycket viktigt torpet och dess omgivande miljö bevaras. Detta då det har stort värde för området och att det förväntas dras flera promenadstråk mot torpet. Torpet anser man har potential att rustas till bostad och eventuellt även att bli en resurs för området som att komma att utnyttjas som en gemensamhetsanläggning för gemenskap, lek eller odling. Man anser det vara kortsiktigt mycket oklokt att tillåta bygge söder om Klodalstorpet.

Kommentar

11.1 Planområdets förutsättningar tillåter inte en sådan blandning av bebyggelse som Miljöpartiet önskar. Efter samrådet har planområdets förutsättningar ändrats varpå hänsyn behöver tas till framtagen Landsbygdsplan (2017). Efter samrådet har dock förslaget bearbetats varpå parhus har möjliggjorts på plankartan.

11.2 Planavdelningen noterar synpunkten.

- 11.3 *Planavdelningen avser ge hela planområdet en landsbygdskaraktär enligt framtagen Landsbygdsplan (2017). Planavdelningen anser att planförslaget har en tydlig gräns mot åkerlandskapet då ingen ny bebyggelse föreslås i anslutning till åkermarken. Ingen större exploatering föreslås utmed nämnda vägar men planen möjliggör avstyckning av befintliga fastigheter.*
- 11.4 *En bevarandebestämmelse påförs plankartan som säkerställer torpet Kopladals bevarande karaktärer. På plankartan påförs bestämmelse om minsta fastighetsstorlek*

(12) **Stockholms-Näs hembygdsförening** *inkom 2013-04-10*

- 12.1 *Stockholms-Näs hembygdsförening önskar att den lantliga miljön på Lennartsnäshalvön ska bibehållas i största möjliga mån och motsätter sig därför gatubelysningen på Mjölksvarnsvägen. Man tar även för givet att hänsyn tas till de fornminnen som finns i området.*

Kommentar

- 12.1 *Planavdelningen noterar synpunkten angående gatubelysning. Gatubelysning är dock inget som regleras inom ramen för detaljplanen. Efter samrådet har Mjölksvarnsvägen utgått, med undantag för sträckan genom fastigheten Sylta 1:61, och en fördjupad arkeologisk undersökning har tagits fram. Hänsyn har tagits till de fornlämningar som finns i området vid omarbetning av förslaget.*

(13) **Kulturbojen** *inkom 2013-04-10*

- 13.1 *Föreningen Kulturbojen anser att torpet Klodal är värt att bevara och anser att byggnaden i detaljplan bör omfattas av detaljplanebestämmelse som skyddar torpet från att rivras.*

Kommentar

- 13.1 *Se kommentar 11.4*

(14) **Naturskyddsföreningen i Upplands-Bro** *inkom 2013-04-12*

- 14.1 *Naturskyddsföreningen har bland annat synpunkter beträffande skogsområdet i den västra delen av planområdet. Där finns bland annat gamla tallar som man anser bör bevaras. Om inte ståndsortsförhållandena försämrats bedöms dessa träd kunna bli mycket gamla och ge karaktär och naturvärden till området samt bidra till ett högt rekreativvärde i området.*
- 14.2 *Sju tomter i den nordvästra delen av det planerade bostadsområdet anser man bör utgå eftersom det anses innebära en total fragmentering av hällmarksområdet. I övrigt bör detaljplanen utformas så att de gamla tallarna kan bevaras och ges bra ståndortsförhållanden även i framtiden. Man anser även att tillräcklig hänsyn inte har tagits till de gamla träden som finns utmed de föreslagna vägdragningarna och vid de föreslagna tomtlokaliseringarna.*
- 14.3 *Naturskyddsföreningen betonar att vegetationen inom hällmarksområdet inte har någon hydrologisk kontakt med grundvattnet utan är helt hänvisad till regnvattensamlingar i svackor och bergfickor. Det krävs därför mycket stor försiktighet och medvetenhet om detta förhållande när man spränger för vägdragningar, byggnader och ledningar.*
- 14.4 *Vegetationen inom planområdet bedöms vara delvis beroende av silande regnvatten från ovanifrån liggande områden. Om möjligt bör därför det rena "tomtvattnet" tillåtas sippra ut i nerför liggande sluttningar.*

- 14.5 Det bedöms angeläget att vidta skyddsåtgärder under plangenomförandet för att skydda och bevara omgivande naturvärden opåverkade i så hög grad som möjligt. Den naturmark som skall bevaras bör under genomförandetiden hägnas in mot exploateringsområdet. Om så inte sker riskerar mark och vegetation att skadas närmast exploateringsområdet.

Kommentar

- 14.1 *En naturinventering har gjorts för området och planförslaget har omarbetats så att inga bostäder föreslås inom naturvärdesklass 1 och 2 där viktiga träd och naturmiljöer konstaterats. Dessa områden planläggs som allmän plats NATUR med enskilt huvudmannaskap.*
- 14.2 *Efter samrådet har planförslaget arbetats om varpå bostadsområdet i nordväst tas bort. Planförslaget har omarbetats så att inga bostäder planeras inom områden där höga naturvärden har påträffats.*
- 14.3 *Planavdelningen noterar synpunkten.*
- 14.4 *Planavdelningen noterar synpunkten.*
- 14.5 *Planavdelningen noterar synpunkten.*

Sakägare

- (15) [REDACTED]
- 15.1 [REDACTED] tycker att vägarna i området behöver vara smala för att hålla ner trafikhastigheten i området på ett naturligt sätt.
- 15.2 Vidare vill sakägarna begränsa belysningen utmed vägarna genom låga belysningsstolpar som är glest utplacerade. Belysningen mellan Lennartsnäsvägen och Klodalsvägen anses vara överflödigt och även bidra till att ta bort landsbygdskaraktären utmed sträckan under järnvägen ut mot halvön. Kostnaden för uppgraderingen av Mjölkvärnsvägen bör till stor del läggas på stallen på Aspvik, då deras verksamhet innebär frekvent, daglig trafik och i viss utsträckning även tunga transporter.
- 15.3 Vad gäller samråd kring upphävande av förordnande i område 1 ser sakägare [REDACTED] det som en fördel att behålla det rödmärkade området enligt bild 1 som parkmark. Det ger alla möjlighet att komma till parkmarken bakom fastigheterna. Det ger dessutom en naturlig avdelning mellan den gamla bebyggelsen och den nya.

Kommentar

- 15.1 *Inför förnyat samråd föreslås vägarna i området fortsatt ha enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att inga åtgärder kommer att utföras på uppdrag av kommunen på befintligt vägnät. Kommunen kommer dock att gräva ner VA-ledningar i gatan vilket blir ett ingrepp men som inte belastar vägföreningarna i området. Detaljplanen möjliggör dock fortsatt en breddning och upprustning av befintliga vägar i syfte att säkra upp eventuella framtida behov som skulle kunna uppstå men utan att privata fastigheter berörs. Beslut gällande en eventuell framtida breddning och upprustning av vägen fattas inom ramen för aktuell vägförening.*

- 15.2 *Planavdelningen noterar synpunkten men vill informera att gatubelysning inte regleras inom ramen för detaljplanen. Efter samrådet har kommunen beslutat att Mjolkvarnsvägen utgår från planområdet med undantag för sträckan inom fastigheten Sylta 1:61.*
- 15.3 *Se kommentar 1.3.*

- (16) [REDACTED]
- 16.1 [REDACTED] motsätter sig den planering av en bilväg i anslutning till Enstavägen och anser att det räcker med en gång- och cykelväg där. Vändplanen anser sakägarna kan läggas utanför infarten till Enstavägen så som den är idag.

Kommentar

- 16.1 *I gällande byggnadsplan nr 6001 är samma sträcka planlagd som väg vilket även behöver säkerställas i framtiden. En vändplan vid vägens avslut behöver säkerställas för att möjliggöra god framkomlighet och vändningsmöjligheter för bland annat räddningstjänsten och avfallsfordon.*

- (17) [REDACTED]
- 17.1 Sakägare [REDACTED] att detaljplanen, så som den idag föreslås vara utformad, innebär att kommunen kommer kunna stycka av olika fastigheter utan att ge fastighetsägarna någon rimlig ersättning och att den föreslagna utvecklingen av vägnätet inte gynnar de boende utmed Enstavägen och heller inte gynnar något allmänintresse för samhällsutvecklingen i kommunen.
- Vidare anser sakägare [REDACTED] att den ekonomiska vinstfördelningen för fastighetsägare som planprocessen ger är olika för fastighetsägare som tillåts stycka av sin tom och de fastighetsägare som inte tillåts göra det. Sakägare [REDACTED] är även kritisk till förutsättningarna för avstyckning av fastighetsmark och anser att de ekonomiska effekterna för en fastighetsägare därav blir negativa. Sakägaren är även tveksam till detaljplanen och anser att kommunen inte gjort någon rimlig marknadsvärdesbedömning av planområdet. Sakägare [REDACTED] ifrågasätter även hur många som kommer att utnyttja vägen och hänvisar till avsikten att stycka av sina fastigheter utmed Enstavägen samt utvecklingen av VA-system till dessa fastigheter. Vidare tror sakägare [REDACTED] inte att intresset för boende i området ska kunna vara tillräckligt för att alla avstyckade fastigheter kommer att bli projekterade för enskilda bostäder.
- 17.2 Dessutom ställer sig Sakägare [REDACTED] kritisk till Europakonventionens krav på en kommun, att vid exploatering av en gata, i enlighet med PBL 6 kap § 24 att i egenskap av huvudman fördela kostnaderna för detta på fastighetsägarna. Hen anser även av utformningen av detaljplanen leder till att kommunen kommer kunna ta mark från fastighetsägarna beträffande utvecklingen av infrastrukturen inom planområdet och att detta inte gynnar fastighetsägarna utmed Enstavägen. Fastighetsägarna får betala en orimlig summa i samband med projekteringen av planhandlingarna utmed Enstavägen. Slutligen ställer sig sakägare [REDACTED] kritisk till kommunens definition av begreppet ”allmänt intresse” avseende äganderätten och anser att den inte stämmer överens med Europadomstolens praxis kring vad som menas med ”allmänintresse”.

Kommentar

- 17.1 *Se kommentar 15.1. Planförslaget möjliggör avstyckning av den egna fastigheten. Detta är en möjlighet för fastighetsägaren att stycka av sin egen fastighet till det pris som hen själv bedömer är skäligt. Då fastigheterna inom området är av olika storlek kan detta endast möjliggöras inom fastigheter som är tillräckligt stora för avstyckning. Avstyckning av enskilda fastigheter utförs på initiativ av fastighetsägaren varpå kommunen inte har del av försäljningen av styckningslotten. Planområdet ingår i ett prioriterat utbyggnadsområde i kommunens VA-plan. En utbyggnad av VA-nätet kan genomföras även om detaljplanen inte skulle få laga kraft. Planavdelningen anser att det är av största vikt att området får kommunalt avlopp för att minska belastningen av föroreningar till recipienterna så att gällande miljökvalitetsnormer kan klaras.*
- 17.2 *Vad gäller ekonomisk ersättning till fastighetsägare vid expropriering av privatägda fastigheter till fördel för allmän platsmark samt Europakonventionens krav på exploateringsprocessen i Plan- och Bygglagen så berör inte det verksamheten på Tillväxtkontorets Plan- och Exploateringsavdelning och därmed inte denna detaljplan utan är synpunkter som bör riktas direkt till regeringen. Kommunen och exploatörer står för kostnaderna gällande projektering för att möjliggöra ett genomförande av planen. En planavgift kommer dock att tas ut om någon av de befintliga fastighetsägarna väljer att exempelvis stycka av eller öka byggrätten inom den egna fastigheten. Då planområdet ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv samt delvis för riksintresse för kulturmiljö anses planområdet vara av allmänt intresse. Kommunen har inför förnyat samråd beslutat att vägarna fortsatt ska ha enskilt huvudmannaskap men den nya detaljplanen möjliggör en framtida upprustning och breddning av befintligt vägnät om behov skulle uppstå.*

(18) [REDACTED] inkom 2013-04-02

- 18.1 Sakägare [REDACTED] anser att placeringen av tillfartsvägen i förlängning av Klodalsvägen är en bra lösning. Även G/C och belysning på förlängningen av Klodalsvägen är bra. Däremot räcker c/c 50 m på belysningsstolparna, Kostnaden för väg och vägbelysning bör belasta de nyetablerade fastigheterna då det endast är dessa som har behov av nya vägar och vägbelysning.
- 18.2 Sakägare [REDACTED] ställer sig positiva till etableringen av kommunalt VA-nät.
- 18.3 Aspviksvägen anses inte behöva breddas i och med att det även i fortsättningen kommer vara en återvändsgränd och lokal väg för jordbruken. Befintliga vägar har bekostats och underhållits av samtliga fastighetsägare utmed Aspviksvägen och är väl fungerande. Breddade vägar och vägbelysning är framtida investeringar som sakägare [REDACTED] inte är villiga att betala för.
- Sakägare [REDACTED] anser även att det för utbyggnad av VA-nät samt för ökad byggrätt inom befintliga fastigheter inte finns något lagligt krav för bredare vägar. Kravet på tillgänglighet anses vara uppfyllt redan idag. En breddning av Aspviksvägen menar Sakägare [REDACTED] innebär en ökad risk för högre hastigheter i området vilket inte är önskvärt.
- 18.4 Postlådeställningen vill sakägare [REDACTED] bevara på sin nuvarande plats av miljöskäl.
- 18.5 Sakägare [REDACTED] anser inte att vägbelysning passar in utmed Aspviksvägen då de anser att det inte skulle passa in i den lantliga landsbygds- och kulturmiljö som de vill bevara. Sakägare [REDACTED] hänvisar även till den ytterbelysning som samtliga fastighetsägare har, som tänds och släcks efter behov och som bekostas av fastighetsägarna. Vägbelysningen utmed Mjölksvarnsvägen anser inte sakägare [REDACTED] att fastighetsägare inom planområdet ska behöva betala.

- 18.6 Avslutningsvis påpekar sakägare [REDACTED] att vissa av de föreslagna fastigheterna i samrådsförslaget hamnar orimligt nära den intilliggande hästanläggningen med tillhörande stallanläggning, etc. Detta förstärks ytterligare med tanke på att vindarna under sommarhalvåret ofta kommer från hästanläggningen.

Kommentar

- 18.1 *Tillkommande vägnät i området kommer att justeras inför förnyat samråd och föreslås ges enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att exploatören kommer att stå för kostnaderna som uppstår vid utbyggnad av vägnätet. Belysning och dess placering är inget som regleras inom ramen för detaljplanen.*
- 18.2 *Planavdelningen noterar synpunkten.*
- 18.3 *Se kommentar 15.1.*
- 18.4 *Enskilda postlådors placering är inget som regleras i detaljplan.*
- 18.5 *Se kommentar 15.2.*
- 18.6 *se kommentar 1.5.*

(19)

[REDACTED] är negativ till exploateringen i området och menar bland annat att det i generationer har varit en lantbruksbyggd med högt natur- och kulturvärde och hen är kritisk till att exploatera området med tätortsbebyggelse och inskränka området som idag är av landsbygdkaraktär med gatubelysning. Sakägare [REDACTED] menar att natur och kulturvärdena i halvöns västra delar påverkar ”mer än marginellt”.

- 19.2 Vidare anser sakägare [REDACTED] att detaljplanen är negativ för landsbygden, det ekologiska jordbruket samt den aktiva hästverksamheten som finns tillgänglig på Lennartsnäshalvön. Detaljplanen anses vara till skada för Aspviks Gård som kulturmiljö samt för de befintliga fornlämningar som finns i det planerade bebyggelseområdet.
- 19.3 Slutligen föreslår sakägare [REDACTED] att planen ändras så att den nya bebyggelsen närmast Aspviks Gård begränsas i sin omfattning för att bevara de befintliga kultur- och kulturvärdena inom planområdet samt även en mindre synlig färgsättning med tanke på bebyggelsens höga läge i landskapet.

Kommentar

- 19.1 *Efter samrådet har planens förutsättningar förändrats varpå ett nytt planförslag tagits fram och ett förnyat samråd ska genomföras. En förutsättning som har ändrats är kommunens tätortsavgränsning varpå Ålsta-Aspvik-Ensta utgår och kommunen avser istället bibehålla den landsbygdkaraktär som finns i området idag enligt framtagen Landsbygdsplan (2017). Gatubelysning regleras inte inom ramen för detaljplanen men kommunen beaktar synpunkten i det fortsatta arbetet.*
- 19.2 *Samrådsförslaget liksom reviderat planförslag påverkar inte en fortsatt verksamhet på Aspviks gård. Se kommentar 1.2.*
- 19.3 *Efter samrådet har planområdet minskats och justerats så att inga bostäder placeras där det finns höga kultur- eller kulturvärden. Planen reglerar färgsättning av tillkommande*

bostadsbebyggelse med hänsyn till att bibehålla landskapsbilden i så stor utsträckning det är möjligt.

(20)

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

- 20.1 [REDACTED] invänder mot kommunens avsikter att göra anspråk på markområdet i norra delen av detaljplaneområdet som gränsar mot Mjölkvärnsvägen och att kommunen i så fall bör delge en högre ekonomisk ersättning. Sakägare 16 anser att det inte finns fog för att en ny väg planeras genom Aspvik 1:1. 1989 inrättades ett officialservitut för en infart till fastigheten 1:5 genom fastighetens Aspvik 1:1 mark. Vägsträckningen för servitutet är fastställd enligt en karta som visar att vägen får dras längs med tomtgränsen. I kommunens förslag har man tänkt dra vägen rakt igenom en granodling, med större åverkan på skogsvärderna än om vägen dras enligt förrättningskartan.

[REDACTED] motsätter sig detta eftersom hen anser att det finns ett lämpligare och redan rättsligt fastställt alternativ. Den sträckning som servitutet innebär skulle inkräkta i mycket mindre mån på annans mark än den nu föreslagna. Det skulle också innebära en mindre åverkan på granplanteringen och möjliggöra en framtida användning av marken för Aspvik 1:1.

Slutligen anser [REDACTED] att trafik Korsningens utformning inte kan utgöra ett sakligt skäl för expropriation av markområdet, eftersom det är fullt möjligt att anlägga en T-korsning även vid den punkt där vägarna möts om servitutet utnyttjas.

Kommentar

- 20.1 *Aktuell vägsträckning har justerats inför förnyat samråd för att anpassa vägen till terrängen och de lutningar som råder. Planområdet har minskats varpå fastigheten Aspvik 1:1 utgår. Det reviderade planförslaget kommer att redovisas under ett förnyat samråd där sakägaren uppmanas att inkomma med synpunkter.*

(21)

[REDACTED]

[REDACTED]

- 21.1 [REDACTED] menar att den planerade utbyggnaden och breddningen av Enstavägen upptar onödigt mycket yta av de intilliggande fastigheterna utmed Enstavägen.
- 21.2 Den avgift som kommunen avser ta ut av fastighetsägare för utbyggnad av angränsande infrastruktur samt VA-nät är orimligt hög.

Kommentar

- 21.1 *Se kommentar 15.1.*

- 21.2 *Efter samrådet har planförslaget omarbetats och vägarna föreslås få fortsatt enskilt huvudmannaskap men möjligheten för en framtida breddning av vägarna i området säkerställs i planförslaget. Kostnader för anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät regleras ej inom ramen för detaljplanen. Se kommunens VA-plan för mer information om kommunens planerade utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet samt kostnader för anslutning.*

- (22) [REDACTED]
- 22.1 [REDACTED] anser att ytterligare två tomter bör få bostadsändamål som huvudfunktion inom planområdet. Detta bland annat med tanke på kostnadsfördelningen per tomt för utbyggnad av VA och gatunät. [REDACTED] menar även att kvartersmark väster om fastigheten Sylta 1:44 berör flera markägare och att genomförandet är avhängig av uppgörelse mellan dess markägare.

Kommentar

- 22.1 *Planförslaget har efter samrådet arbetats om varpå inga byggrätter föreslås inom fastigheten Sylta 1:2 samtidigt som byggrätternas placering har omfördelats och justerats. Fastighetsägaren till Kungsängens-Ålsta har varit delaktig vid utformning av det nya planförslaget varpå styckningslotter har möjliggjorts inom fastigheten.*

- (23) [REDACTED]
- 23.1 [REDACTED] anser att det inte finns något behov av att bygga ut vägnätet då det befintliga vägnätet i området är tillräckligt. Vidare anser [REDACTED] att kostnaderna som utbyggnaden av vägnätet föranleder inte får belasta de idag redan befintliga fastigheterna. [REDACTED] menar att det finns en risk för ökad genomfartstrafik samt ökad hastighet om vägen skulle breddas vilket skulle vara negativt ur ett barnperspektiv. [REDACTED] föreslår att det ska placeras in mötesplatser i området och hänvisar till Klodalsvägen och Kronogårdsvägen där sådana mötesplatser för trafik finns.
- 23.2 [REDACTED] påpekar även att gatubelysningen bör ha en karaktär som passar ihop med planområdets landskapskaraktär så som det är utformat idag.

Kommentar

- 23.1 *Se kommentar 15.1 samt 21.2. Mötesplatser för bilar på gata regleras inte inom ramen för detaljplanen.*
- 23.2 *Planavdelningen noterar synpunkten. Se kommentar 15.2.*

- (24) [REDACTED]
- 24.1 [REDACTED] vänder sig mot breddningen av vägnätet samt utvecklingen av vägbelysningen då de anser att det förfular närmiljön och inbjuder till högre hastigheter för trafiken i området. Det anses även bidra till en stadsmiljökänsla som inte är önskvärd med tanke på områdets karaktär så som det ser ut idag samt skapar en kraftig ekonomisk belastning på hushållen och till skada för miljön.
- [REDACTED] tycker det vore önskvärt att planen tar hänsyn till gatornas placering i förhållande till husen och lampornas spridning av ljussken.

Kommentar

- 24.1 *Planavdelningen noterar synpunkterna. Se även kommentar 15.1-2.*

- (25) [REDACTED]
- 25.1 [REDACTED] anser att landskapet samt den nuvarande natur- och kulturmiljön på Lennartsnäshalvön bör bevaras med tanke på betydelsen för natur- och friluftslivet i området trots att det ligger nära tätbebyggt område. [REDACTED] menar att exploateringen inom området är omoralisk och borde vara olaglig och att höga kultur- och naturvärden kommer att påtagligt skadas om detaljplanen genomförs. Vidare anser [REDACTED] att detaljplanen inte stödjer det lokala lantbruksföretagandet, bland annat i form av hästgårdar kommer att avvecklas och att inskränkningarna på jordbruksfastigheterna som detaljplanen medför är oacceptabla.
- 25.2 [REDACTED] anser att Aspviks Gård skulle bli särskilt berörd av planförslaget i och med att hästar och kor delar hagar för biologisk parasitbekämpning.
- 25.3 Vidare ställer sig fastighetsägaren kritisk till belysningen som föreslås i detaljplanen liksom att bygga en cykelväg och belysning längs Mjölkvärnsvägen. Detta eftersom det redan finns en gång- och cykelväg längs med Enköpingsvägen.
- 25.4 Fastighetsägaren rekommenderar kommunen att ompröva och revidera planförslaget avseende VA-utredningen och hur det påverkar befintliga fastigheter.

Kommentar

- 25.1 *Planförslaget kommer att ställas ut på ett förnyat samråd med ett reviderat planförslag där fördjupade utredningar vad gäller naturvärden och fornlämningar har tagits fram. I reviderat planförslag har hänsyn tagits till de fornlämningar och naturvärden som finns i området. Varken samrådsförslaget eller det reviderade förslaget innebär någon inskränkning eller övrig påverkan på befintliga hästgårdar eller jordbruksfastigheter.*
- 25.2 *Verksamheten vid Aspviks gård ingår inte i planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget.*
- 25.3 *Se kommentar 15.2. Planavdelningen har efter samrådet beslutat att Mjölkvärnsvägen utgår från planområdet med undantag för sträckan inom fastigheten Sylta 1:61.*
- 25.4 *Planförslaget har efter samrådet omarbetats varpå även möjligheterna för VA-ledningar har utretts. Ledningarna kommer framförallt att förläggas i vägområdet och påverkar således inte befintliga fastighetsägare. Vad gäller kostnader för anslutning se kommentar 21.2.*

- (26) [REDACTED]
- 26.1 [REDACTED] anser att det tidigare utkastet av plankartan daterat [2012-05-10] ska gälla. Detta då det har större harmoni och luftighet för området. Detta samtidigt som detta förslag uppfattas som öppnare än de tidigare.

Kommentar

- 26.1 *Efter samrådet har planförslaget omarbetats varpå Planavdelningen fattat beslut om att förnyat samråd ska genomföras. Kontoret har förhoppningarna att det reviderade planförslaget är mer tilltalande för sakägare 25 samt övriga sakägare. Vid ett förnyat samråd uppmanas sakägare 25 att lämna synpunkter på det nya förslaget.*

- (27) [REDACTED]
- 27.1 [REDACTED] anser att Enstavägens utformning så som idag; relativt smal och som återvändsgränd är bra. Det anses inte vara nödvändigt att göra gatan bredare och hen tvivlar på om kommunen kommer hinna ploga vägsträckan under vintersäsongen dagligen före klockan 06.00. [REDACTED] anser även att avgifter för hela anläggningen är alldeles för hög eftersom hen själv bara har en liten stuga och inte bor där året runt.

Kommentar

27.1 se kommentar 15.1 och 21.2.

- (28) [REDACTED]
- 28.1 [REDACTED] är kritiska till att behöva bidra till gatukostnader för breddning av vägar samt för belysning och utvecklat VA-nät i området och ställer sig även överhuvudtaget kritisk till förändringen av infrastruktur i området som i varje fall borde finansieras av kommunskatten.

Kommentar

28.1 Se kommentar 15.1-2 samt 21.2.

- (29) [REDACTED]
- 29.1 [REDACTED] anser att breddningen av Enstavägen endast är marginell. Endast åtta fastigheter finns längs gatan så bredden på gatan är bra som den är i nuläget. Detta bör gälla även övriga befintliga lokalgator inom området. Breddning av lokalgatorna vore ej fördelaktigt då detta skulle inbjuda till högre hastigheter.
- 29.2 Vidare önskas ej gatubelysning på lokalgator, krävs det någon belysning så vore det önskvärt med låg parkbelysning, väldigt glest placerade för att bevara den lantliga karaktären och för att slippa en karaktär av ett modernt villasamhälle. Gatubelysning längs Mjölkvärnsvägen är inte önskvärt på något sätt. Detta skulle anses bidra till att förstöra landskapsbilden på halvön. Det finns ej gatubelysning längs Lennartsnäsvägen från tunneln och söderut, och därför ifrågasätter sakägare 29 och 30 behovet av belysningsstolpar längs Mjölkvärnsvägen. Belysta gator anses inte på något sätt bidra till en lantlig miljö. [REDACTED] informerar om att det för gångtrafikanter och cyklisterna finns en gång- och cykelbro som är väl fungerande.
- 29.3 [REDACTED] tycker att VA-avgiften inte är rimlig i detta specifika fall. Anslutningspunkt för VA-nätet bör vara vid tomtgräns oavsett storlek på fastigheten
- 29.4 Avslutningsvis menar [REDACTED] att genomförandetiden bör halveras till fem år, vilket anses vara en rimlig tidsperiod för att klara de beräknade åtgärderna.

Kommentar

29.1-2 Se kommentar 15.1-2.

29.3 Se kommentar 21.2.

29.4 Planavdelningen anser att det inte finns någonting som föranleder en förkortad genomförandetid.

- (30) [REDACTED]
- 30.1 [REDACTED] finner det orättvist att sakägaren som markägare inom planområdet måste betala vad sakägaren betraktar som en dyr andel av kostnaderna för VA och gatunät. [REDACTED] anser även att kommunen bör stå för kostnaderna som berör trottoarer, cykelvägar och vägbelysning.

Kommentar

30.1 Se kommentar 15.1 samt 21.2.

- (31) [REDACTED]
- 31.1 [REDACTED] anser att den befintliga vägen i området Ålsta (Aspviksvägen) inte är i behov av förbättrande åtgärder eftersom den inte nyttjas av andra än boende och besökare i området. [REDACTED] är även kritisk till att man från kommunen vill ta betalt av dem som har nytta av vägen direkt istället för att nyttja allmänna medel för vägrestaureringar i kommunen. Sakägaren förstår att kommunen genom att exploatera i det aktuella planområdet visserligen lockar till sig fler nya invånare och drar slutsatsen att kommunen, liksom hen själv bedömer dem till stor andel vara höginkomsttagare. [REDACTED] bedömer även att kommunen därför lägger stort fokus på ökade skatteintäkter som det skulle ge.
- 31.2 Vidare är [REDACTED] även kritisk mot den gatubelysning som planeras att sättas upp då man inte ser det som nödvändigt med utgångspunkt från dagens behov och tillräckning belysning utmed vägen finns redan idag på privat kvartersmark.

Kommentar

31.1 Se kommentar 15.1 och 21.2.

31.2 Se kommentar 15.2.

- [REDACTED]
- 32.1 [REDACTED] är kritisk till planerna på en cykelväg parallellt med Mjölkvärnsvägen och anser att det inte behövs med tanke på den gång- och cykelväg som finns utmed Enköpingsvägen med bro över järnvägen vid Vickberga. Detta vägsystem anses täcka även ett framtida behov. Vidare föreslår hen att en eventuell gång- och cykelväg bör läggas öster/norr om Mjölkvärnsvägen sett från Lennartsnäs vägen i direkt anslutning till befintlig väg. Detta för att minimera intrånget på intilliggande åkerjord.

Kommentar

32.1 Efter samrådet har planområdet minskats varpå Mjölkvärnsvägen utgår från planområdet med undantag för sträckan inom fastigheten Sylta 1:61.

Föreningar

(33) Ålsta Samfällighetsförening

inkom 2013-04-03

- 33.1 Ålsta Samfällighetsförening yrkar på ekonomisk ersättning från kommunen i samband med den planerade exploateringen som detaljplaneförslaget innebär i och med att föreningen anser att den redan idag har en väl fungerande infrastruktur i form av vägar och vattennät. Fastighetsägaren hävdar även att dagens fastighetsägare i området inte bör vara med och finansiera rivning/borttagning av de anläggningar de själva är delägare i. Beträffande gatubelysning och vägbredd inom området önskar man ingen breddning av vägarna och ingen gatubelysning eller så få lyktstolpar som möjligt.
- 33.3 Medlemmarna i samfällighetsföreningen är även kritiska till den ytterligare infart till bostadsområdet som planeras via Mjölkvärnsvägen. Man anser att vägen har tillräcklig standard idag och att belysning utmed Mjölkvärnsvägen inte är önskvärd de det skulle förstöra den lantliga miljön.

Kommentar

33.1 Se kommentar 15.1 samt 21.2.

33.2 Planavdelningen bedömer att det finns behov av en ytterligare en infart till området då befintliga vägar inom Ålsta-Aspvik-Ensta inte uppnår den standard som krävs för framkomligheten av räddningstjänsten och avfallsfordon då den har en lutning som stundtals överstiger 8% och är väldigt smala. Den nya tillfartsvägen avser även avlasta befintligt vägnät vid exploatering i västra delen av planområdet.

(34) Vickbergahöjdens stugförening

inkom 2013-04-08

- 34.1 Vickbergahöjdens stugförening hänvisar till ett uttalat intresse av att bibehålla den lantliga miljön på Lennartsnäshalvön och anser därför att den planerade gång- och cykelvägen österut längs med Mjölkvärnsvägen därför bör tas bort från planförslaget. Man anser även, av samma anledning, att belysningen utmed Mjölkvärnsvägen bör vara mer begränsad.
- Eftersom det redan finns en cykelbana längs med Enköpingsvägen mot Kungsängen anser man att denna tillgodoser nödvändiga behovet av gång- och cykelförbindelser från planområdet bort mot Kungsängen och att man kan gå och cykla utmed Kodalsvägen om man ska söderut.
- 34.2 Föreningen önskar behålla parkmarken upp mot järnvägen och Enköpingsvägen då den idag utgör en bullerskärm mot den järnvägs- och motorfordonstrafik som passerar utmed sträckorna.
- 34.3 Vickbergahöjdens stugförening yrkar på att kommunen, utifall man avser lösa in delar av parkmarken i så fall löser in hela parkmarken. Detta eftersom det ökar flexibiliteten vid fastighetsreglering av parkmarken om hela området har en enskild ägare.
- 34.4 Stugföreningen anser det orimligt att behöva ta del av kostnaderna för exploatering av de befintliga vägarna i området eftersom man anser att de redan idag är av ett väl fungerande skick. Man önskar även ekonomisk ersättning för sin sommarvattenanläggning.

Kommentar

34.1 Efter samrådet har planförslaget omarbetats och planområdet har minskats varpå Mjölkvärnsvägen utgår med undantag för sträckan inom fastigheten Sylta 1:61. I reviderat planförslag regleras inte gång- och cykelvägar. Gående och cyklister avses dela utrymme med bilar på befintliga och tillkommande vägar. Det finns idag en befintlig gång- och cykelväg från planområdets norra del som ansluter till Enköpingsvägen vilket anses vara tillräckligt.

- 34.2 Både samrådsförslaget och reviderat planförslag säkerställer ett kvarvarande av naturmarken i områdets norra delar. Vegetation fyller ingen funktion som bullerförebyggande åtgärd. Åtgärder för buller är endast effektiv om den placeras i närheten av källan till buller genom exempelvis uppförande av bullerskärm eller bullervall. Det finns idag en bullerskärm invid järnvägen som planavdelningen bedömer är tillräcklig för dess syfte.
- 34.3 Naturmarken som redovisas i plankartan avser få enskilt huvudmannaskap. Ett naturvårdsavtal ska upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare.
- 34.4 Se kommentar 15.1 samt 21.2.

Övriga, ej sakägare

- (35) [REDACTED]
- 35.1 [REDACTED] anser att Klodalsvägen från Ålstaområdet mot Kronogårdsvägen bör stängas då det ombyggda området inte kommer att ha en förening. Privatpersonen meddelar att flera av fastigheterna på Klodalsvägen måste ha någon form av vägförening och vill inte ha all den trafiken genom området med det slitage det innebär.
- 35.2 Vidare påpekar privatpersonen att tillgång till vatten vid fastigheten måste garanteras och hänvisar till den vattenförening som idag tillgodoser fastigheternas vattenkonsumtion utmed Klodalsvägen.
- 35.3 [REDACTED] anser att förtätningen verkar bli allt för intensiv, speciellt ut mot Ensta Gård och anser att utvecklingen av infrastruktur samt gatubelysning bör fördelas jämnare över planområdet.
- 35.4 Slutligen tycker [REDACTED] att fastighetsägarna inom planområdet bör informeras bättre om att man inte kan skräpa ner på sina egna fastigheter allt för mycket i och med att det sänker marknadsvärdet även för grannfastigheterna.

Kommentar

- 35.1 Huruvida en väg är enskild eller kommunal, och därmed har en vägförening eller ej, påverkar inte trafikflödet på vägen. Efter samrådet har beslut tagits om att kommunen inte avser ta över huvudmannaskapet för vägarna i området.
- 35.2 Planförslaget påverkar inte vattenförsörjningen utanför planområdet. Se kommunens VA-plan för mer information för planerad utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet.
- 35.3 Planförslaget har efter samrådet arbetats om och det nya planförslaget kommer att ställas ut på förnyat samråd. I det nya planförslaget föreslås ett mindre område exploateras med bostäder och vägstrukturen har ändrats. Gatubelysning regleras inte inom ramen för detaljplanen.
- 35.4 Nedskräpning inom den egna fastigheten är inget som regleras inom ramen för detaljplanen.

Resultat av samrådet

Ändringar i planförslaget

Under samrådet 2013 ingick planområdet i kommunens tätortsavgränsning enligt översiktsplanen från 2010. En Landsbyggsplan togs fram 2017 där planområdet uteslutits ur tätortsavgränsningen varpå förutsättningarna för bland annat huvudmannaskap för allmän plats och bostäder i närhet till

hästgårdar har förändrats. Sedan samrådet har även berörda sakägare flyttat från området och nya sakägare har tillkommit. Kommunen har därför tagit beslut om att ett förnyat samråd ska genomföras.

Inkomna yttranden under samrådet samt ändrade förutsättningar för området har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Planens syfte har omformulerats i och med de nya förutsättningar som framkommit sedan samrådet.
- Planområdesgränsen har justerats varpå Mjölkvärnsvägen, med undantag för sträckan inom fastigheten Sylta 1:61, fastigheterna Aspvik 1:1 samt Sylta 1:28 och 1:29 utgår. Gällande byggnadsplan inom de fastigheterna kommer att upphävas varpå dessa områden blir planlösa när planen får laga kraft.
- Byggrätterna inom exploateringsfastigheterna har anpassats efter påträffade naturvärden och fornlämningar.
- Byggrätterna inom fastigheten Aspvik 1:5 har justerats i läge och omfattning och 13 byggrätter möjliggörs inom fastigheten Kungsängen-Ålsta 1:10.
- På plankartan justeras bestämmelse om minsta fastighetsstorlek till 1000 kvm för majoriteten av fastigheterna. Nio fastigheter får en bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek om 1500 kvm och två fastigheter får en minsta fastighetsstorlek om 3600 kvm.
- På plankartan påförs bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 500 kvm där parhus tillåts.
- För två fastigheter påförs bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek om 3600 kvm med hänsyn till fastigheternas höga kulturvärden.
- Planbestämmelser för högsta tillåtna byggnadsarea har reviderats och anpassats till styckningslottens förutsättningar samt läge i geografin i förhållande till riksintresse för kulturmiljövård.
- På plankartan har vägstrukturen förändrats och anpassats efter befintlig terräng, fornlämningar och naturvärden.
- Bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd ändras på plankartan till tillåten höjd över nollplanet istället för till marknivå inom delar av planområdet. Generellt får planområdet en bestämmelse om en högsta byggnadshöjd om 7 meter över markplanet.
- En bevarandebestämmelse påförs plankartan som säkerställer torpet Kopladal bevarande karaktärer.
- På plankartan påförs administrativ bestämmelse om att bygglov för bostadsändamål inte får ges förrän gemensam anläggning för väg samt vatten och avlopp har kommit till stånd.
- Vägarna inom planområdet får fortsatt enskilt huvudmannaskap.
- En ny illustrationsplan samt principsektioner har tagit fram för att säkerställa tillgängligheten till byggrätterna samt framkomlighet på vägnätet i och med den kuperade terrängen.
- Gestaltungsprinciper har tagits fram varpå några regleras i plankartan med hänsyn till landskapsbilden.
- Trafikbullerutredningen har reviderats så att en analys för år 2030 ingår.
- En hästallergenutredning har tagits fram.
- En naturvärdesinventering har tagits fram.
- En utredning som redovisar ytlig avrinning inom planområdet har tagits fram.
- En utredning avseende avgränsning för fornlämningar har tagits fram.

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit.

Yttranden som inte tillgodosetts:

- Förkortning samt förskjutning av genomförandetid.

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna yttranden under samrådet går att beställa från kommunens planavdelning.

Upprättad 2021-08-09 av

Planavdelningen

Henric Carlsson

Planchef

Samuel Eketorp

Projektledare exploatering



Länsstyrelsen Stockholm

Enheten för planfrågor
Eva Andrén Holst
08-7854747

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2013-09-04

Beteckning
4021-3607-2013

1 (6)

Upplands-Bro kommun
Kommunstyrelsen
196 81 KUNGSÄNGEN

Förslag till detaljplan för Ålsta/Aspvik/Ensta i Upplands-Bro kommun

Planförslaget, upprättat den 9 januari 2013, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Parallellt med plansamrådet sker även samråd om upphävande av förordnandet enligt 113 § byggnadslagen. Detta yttrande avser endast plansamrådet.

Länsstyrelsen lämnade synpunkter på ett planprogram i yttrande den 11 december 2011. Planområdet ingår i gällande översiktsplan, ÖP2010, som ett prioriterat omvandlings-/förtätningsområde inom tätortsavgränsningen för Kungsängen.

Enligt 5 kap. 14 § PBL ska länsstyrelsen under samrådet särskilt ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av 2 kap., verka för att riksintressen tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer följs och att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser. Vidare ska länsstyrelsen särskilt verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt samt att bebyggelse m.m. inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen tar i yttrandet även upp frågor när det gäller fornlämningar inom och i anslutning till planområdet.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen anser att trafikbulerutredningen för järnvägstrafik på Mälarbanan behöver kompletteras. De åtgärder som nu föreslås i samrådshandlingens planbestämmelser synes inte vara tillräckliga för att åstadkomma en god ljudmiljö. Sammantaget anser Länsstyrelsen att det föreligger risk för att delar av i planförslaget angiven kvartersmark kan visa sig inte uppfylla de krav som bör ställas på en god boendemiljö.

För att genomföra föreslagen utbyggnad enligt samrådsförslaget till detaljplan krävs tillstånd enligt 2 kap. Lagen (1988:950) om kulturminnen m.m., (KML). En ansökan om att ta bort en fornlämning eller att genomföra åtgärder inom ett fornlämningsområde prövas separata från planärendet efter det att kommunen har inkommit till Länsstyrelsen med en sådan ansökan. Länsstyrelsen rekommenderar att genomförandefrågan klagörs innan ett slutligt planförslag förs fram för antagande.

SAMRÅDSYTTRANDEDatum
2013-09-04Beteckning
4021-3607-2013

Ett upphävande av förordnandet enligt 113 § byggnadslagen, (BL), kräver också en särskild ansökan från kommunen och hanteras som ett särskilt ärende, se vidare information nedan.

Kulturmiljövården inkl. fornlämningar

Planområdets östra del ligger inom det större riksintresseområdet för kulturmiljövården, Görväln, enligt 3 kap 8 § andra stycket miljöbalken. Inom planområdet finns ett flertal fornlämningar i form av gravfält, ensamliggande gravar, äldre vägsträckningar och bebyggelseämningar.

Länsstyrelsen redovisade i yttrandet över planprogrammet bedömningen att en komplettering av bebyggelsen inom planområdet inte skulle hindras av riksintresset genom att området ligger perifert inom det större riksintresseområdet, dock förutsatt att programmets ambition för hur ny bebyggelse ska förläggas och utformas med hänsyn till områdets och det omgivande landskapets kvaliteter och karaktär genomförs. När det gäller hänsynen till det omgivande landskapet gör Länsstyrelsen nu samma bedömning som tidigare.

När det gäller fornlämningarna konstaterar Länsstyrelsen att en arkeologisk utredning utfördes för området våren och hösten 2011. Denna ligger tillsammans med Länsstyrelsens s.k. slutmeddelande den 7 oktober 2011, se bilaga, till grund för Länsstyrelsens synpunkter nu. Redan i yttrandet över programmet framhöll Länsstyrelsen att en arkeologisk förundersökning behöver genomföras för att fastlägga fornlämningarnas exakta utbredning och att planeringen för området där efter skulle anpassas så att bebyggelsen kan placeras med lämpligt skyddsavstånd till fornlämningarna. Detta har inte genomförts och kravet på arkeologisk förundersökning kvarstår.

Nedan klargör Länsstyrelsen hur fornlämningarna ska redovisas i detaljplan och ger närmare besked om behovet av arkeologisk förundersökning m.m. för att kunna anpassa planförslaget i förhållande till bestämmelserna i 2 kap. Lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.

Fornlämningarna inom planområdet

Inom och i anslutning till planområdet finns följande fornlämningar:

- RAÄ-nr 27, RAÄ-nr 28, RAÄ-nr 29:1 och RAÄ-nr 171:1
- RAÄ-nr 177:1 efter klarläggande om status, se nedan
- Objekt 1, 2, 4, 6 och 8 enligt den arkeologiska utredningen

Alla fornlämningar ska tydligt redovisas på plankartan och illustrationskartan, både de som ska bevaras och de som kommunen avser ansöka om att ta bort. Länsstyrelsen rekommenderar att plankartan redovisas i större skala, förslagsvis 1:2000 alt. delas upp på två plankartor, så att fornlämningarna tydligt framgår.

På plankartan anges fornlämningarna illustrationsvis med tydligt for-R och med utbredningen markerad på ett sätt som tydligt skiljer sig från annan beteckning. Plankartan förses med en väl synlig upplysningstext, gärna i en särskild informationsruta, enligt följande: "Fast fornlämning. Enligt 2 kap. Lagen

SAMRÅDSYTTRANDEDatum
2013-09-04Beteckning
4021-3607-2013

(1988:950) om kulturminnen m.m. (KML) är det förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning.”

Länsstyrelsen konstaterar att flera fornlämningar än vad som framgår av planbeskrivningen direkt berörs enligt planförslaget. Möjligheten att ytterligare anpassa planförslaget så att hänsyn tas till fornlämningsförekomsten, inklusive de fornlämningsområden som skyddar fornlämningen, behöver därför tas till vara. Innan planarbetet drivs vidare behöver fornlämningsunderlaget därför kompletteras. Kontakt ska tas med Länsstyrelsens enhet för kulturmiljöfrågor i nedanstående frågor.

För att fastställa fornlämningarnas utbredning och nödvändigt respektavstånd till dessa behöver s.k. arkeologiska förundersökningar i avgränsande syfte tas fram för följande fornlämningar.

- RAÄ-nr 29:1 med objekt 1 och 2 i den arkeologiska utredningen
- RAÄ-nr 171:1 med objekt 6 i den arkeologiska utredningen.

Fornlämning RAÄ-nr 29, ett större gravfält, bildar tillsammans med objekt 1, gravgrupp, och objekt 2, terrassering och stensträng, ett sammanhängande område med komplexa lämningar. Området är större än vad som framgår av illustrationen samrådsförslagets plankarta. Efter besiktning på platsen den 6 maj 2013 kan Länsstyrelsen därtill konstatera att gravfältet RAÄ-nr 29 kan vara större än vad som redovisats i Riksantikvarieämbetets kartor och även behöver omfatta delar av planförslaget där gång- och cykelväg, vändplan och fem nya tomter redovisas. Länsstyrelsen anser att samrådsförslaget inte lämnar ett tillräckligt stort område kring fornlämningarna som behövs för att bevara dem.

För RAÄ-nr 177:1 behöver klarläggas status om det är fast fornlämning eller ej. Detta kan göras vid kompletterande arkeologisk utredning alternativt enklare genom ett ställningstagande direkt av Länsstyrelsen. Vid den arkeologiska utredningen hade man inte marktillgång till det aktuella området, varför status som fast fornlämning eller ej inte kunde verifieras. Då detaljplanen här föreslår kompletteringsbebyggelse och utökad byggrätt behövs en statusbestämning.

För fornlämning objekt 4 i den arkeologiska utredningen, gravgrupp, som delvis är belägen inom tomtmark, kan redovisningen på plankartan och den generella upplysningstexten om gällande bestämmelser för fornlämningsområdet enligt KML vara tillräckligt.

Upphävande av förordandet enligt 113 § byggnadslagen

Som framgår av samrådshandlingen är det Länsstyrelsen som har beslutat om förordandet enligt 113 § byggnadslagen, (1947:385), och som efter hemställan från kommunen kan upphäva detsamma. Detaljplanen bör inte antas förrän ett beslut om upphävande har vunnit laga kraft.

Information om den närmare hanteringen finns på Länsstyrelsens webbplats:
<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/planfragor/detaljplaner/PM-113-forordnande.pdf>

SAMRÅDSYTTRANDEDatum
2013-09-04Beteckning
4021-3607-2013**Trafikbuller och Mälarbanan**

En trafikbullerutredning ingår i planhandlingarna. Den konstaterar att riksdagens riktvärden kan innehållas för hela planområdets bostäder när det gäller buller från vägtrafiken på Enköpingsvägen, beräknat efter trafik år 2030.

När det gäller buller från järnvägen/Mälarbanan är situationen en annan. Med prognos för trafikering på Mälarbanan år 2021 redovisar utredningen höga maximala ljudnivåer men även höga ekvivalentnivåer på flera föreslagna nya fastigheter och några befintliga. Trafikverket framhåller i sitt samrådsyttrande att prognosen för trafikeringen för år 2030 visar på en 20 % ökning mellan 2021 och 2030. Trafikbullersituationen behöver således ytterligare klarläggas, dvs. med utökad trafik på järnvägen år 2030 och med ett tredje framtida spår förlagt något närmare planområdet.

Länsstyrelsen anser att riksdagens riktvärden, 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad, ska innehållas inom området, vilket också anges i planbeskrivningen. Detta gäller för åtgärder på befintliga fastigheter som nu ges bygg rätt till permanentbostadsstorlek och för föreslagna nya bostadsfastigheter. Det är tveksamt om de åtgärder som nu föreslås i samrådshandlingens planbestämmelser är lämpliga eller tillräckliga för att åstadkomma en god ljudmiljö.

Länsstyrelsen anser att det finns risk att delar av i planförslaget angiven kvartersmark kan visa sig inte uppfylla de krav som bör ställas på en god boendemiljö.

Mälarbanan

Då Mälarbanan utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. §§ miljöbalken, är det ett statligt intresse att bostäder inte tillkommer i lägen med höga bullernivåer för att undvika framtida klagomål och krav på bullerskyddsåtgärder.

Länsstyrelsen vill framhålla att frågan om vibrationer från Mälarbanan behöver klargöras inom arbetet med detaljplanen och inte lämnas till bygglovsprövningen.

För att hålla öppet för den utbyggnad av ytterligare spår på Mälarbanan som redovisas i gällande översiktsplan framhåller Trafikverket i sitt yttrande att detaljplanen bör möjliggöra ett avstånd från lokalgatas vägbanekant till nuvarande närmsta spårmitt av 14-15 m. Alternativt måste en planändring göras om fler spår blir aktuella.

Hästhållning

Bostäder i närheten av ridanläggningar/stall medför, som framgår av planbeskrivningen, risk för spridning av hästallergener och att gödselhanteringen kan förorsaka risk för lukt och spridning av flugor. Ett visst skyddsavstånd mellan hästverksamheten och bostäderna bör därför hållas. Hur stort skyddsavståndet behöver vara är beroende av topografi, växtlighet, antalet hästar etc. samt var stall/hagar/ridstigar och gödselhanteringen är placerade i förhållande till bostäderna.

SAMRÅDSYTTRANDEDatum
2013-09-04Beteckning
4021-3607-2013

Av planbeskrivningen framgår att det finns två hästgårdar/stall intill planområdet, Aspviks gård och Ensta Gård. Planhandlingarna behöver kompletteras med information som gör det möjligt att bedöma konsekvenserna och eventuella behov av åtgärder utifrån de aspekter som angivits ovan. Plankartan, alternativt en kompletterande karta/beskrivning, behöver t.ex. visa var stallbyggnader, hagar mm är placerade. Det bör framgå hur ofta djuren stadigvarande vistas i hagarna och om det finns alternativa hagar längre bort från bostäderna. För att kunna bedöma topografins inverkan behöver plushöjder redovisas på plankartan.

I planbeskrivningen (s. 28-30) finns beskrivningar, hänvisningar till olika rapporter och förslag till åtgärder för att lindra effekterna och spridning av allergener. I kommande skede behöver kommunen redovisa vilka åtgärder som vidtagits och varför man med hänsyn till människors hälsa bedömer att det är möjligt/lämpligt att placera ny bostadsbebyggelse och möjliggöra utbyggnad av befintlig bebyggelse intill hästhållningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och Östra Mälarens vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, vilket uppmärksammats i planbeskrivningen. Upplysning om vattenskyddsområdet bör framgå även av plankartan, t.ex. i en informationsruta.

Dagvatten och klimatanpassning

Dagvatten föreslås infiltreras lokalt på de enskilda fastigheterna. Av de redovisade geotekniska förhållandena framgår att många fastigheter ligger inom områden som utgörs av berg, hållmark eller lera vilket ger dåliga förutsättningar för infiltration. Den kuperade terräng kan också påverka förutsättningarna att hantera dagvatten inom den egna fastigheten. Detaljplanen behöver redovisa hur fördröjning och lokalt omhändertagande kan ske utifrån dessa förutsättningar och utan att vattenskyddsområdet påverkas.

Förväntade klimatförändringar och förändrade nederbördssituationer, med risk för kraftigare regn, kan också komma att få betydelse för dagvattenhanteringen inom planområdet. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning och slutsatser om hur detta beaktats.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet är detsamma som i Länsstyrelsen tidigare programyttrande.

Övriga frågor

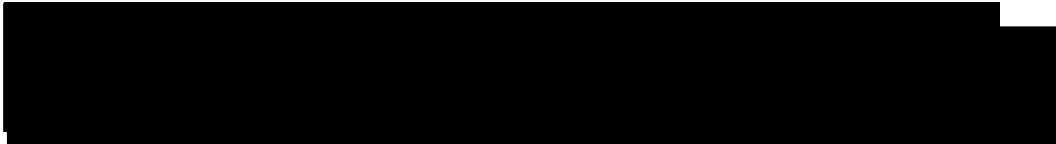
Enligt planförslaget kommer kommunalt VA att byggas ut inom området. Med erfarenhet från andra kommuner som jobbat med omvandlingsområden och VA-utbyggnad kan det finnas anledning att fundera på möjligheten att tillämpa förskjuten genomförandetid så att vägar och ledningsnät hinner byggas ut och färdigställas innan bygglov beviljas.

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2013-09-04

Beteckning
4021-3607-2013

Länsstyrelsens yttrande vid samrådet omfattar inte att planen är formellt korrekt till sitt innehåll eller till sin hantering. Länsstyrelsen påtar sig därför inte något ansvar för att det i planen kan finnas brister av juridisk karaktär.



Handwritten signature of Henrik Storm in cursive script.

Henrik Storm
Planchef

Handwritten signature of Ewa Andrén Holst in cursive script.

Ewa Andrén Holst
Arkitekt

Kopia till: Akten, pärmen, SBk/ SA, BR, ED, SBp/EAH, CF, CB, Ms/NB, My/KE

Datum	Vår beteckning
2021-08-09	KS 15/0027 (Tidigare KS Dnr 2008-000356)

Samrådsredogörelse (del 2)
 Detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta nr 0802
 Kungsängen
 Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanarbetet.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet har bedrivits.....	2
Inkomna yttranden, lista	2
Inkomna yttranden med kommentarer.....	4
Resultat av samrådet.....	21
Underlagsmaterial.....	22

Bilaga: Länsstyrelsens yttrande

Bakgrund till detaljplanearbetet

Kommunstyrelsen gav den 2008-12-03, § 160 samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta genom normalt planförfarande enligt PBL 2010:900 och varpå byggnadsplan nr 6001 släcks ut samt att upphäva byggnadsplan nr 8109.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en fortsatt omvandling från fritidshusbostäder till permanentbostäder i området Ålsta-Aspvik-Ensta. I detaljplanen föreslås cirka 35 friliggande hus på nya fastigheter. Detaljplanen avser skapa förutsättningar för en god gestaltning där nya byggnader anpassas till platsen samt områdets karaktär.

Gatunätet föreslås förbättras till en sådan standard att god trafiksäkerhet och trygghet kan uppnås samt att framkomlighet för räddningsfordon och kommunal service som avfallshämtning kan fungera tillfredställande.

Som en följd av att området i mycket stor utsträckning är bebott året om, och för att minska miljöbelastningen på närområdets sjöar och vattendrag, föreslås att området fullt ut ansluts till det kommunala avloppsnätet. Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet är en förutsättning för att området ska kunna planläggas med större byggrätter än idag.

Planområdet var år 2013 beläget inom Kungsängens tätortsavgränsning och har i gällande översiktsplan ÖP 2010 utpekats som prioriterat omvandlings- och förtättningsområde.

Efter samrådet har områdets förutsättningar förändrats varpå planavdelningen beslutat om att förnyat samråd ska genomföras.

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplaneförslaget var under tiden 5 februari – 8 april 2013 utsänt för samråd. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset på Furuhällsplan 1 i Kungsängens centrum samt på biblioteket vid Tibble torg i Kungsängen. Detaljplanen har under remisstiden även funnits tillgänglig på kommunens hemsida. Samrådet kungjordes i Bålsta-Upplands-Bro-Järfälla-bladet den 2013-02-02 och i Mitt-i-Upplands-Bro den 2013-02-05.

Samrådsmöte hölls den 19 februari klockan i kommunhuset i Kungsängen.

Inkomna yttranden, lista

Totalt 35 yttranden har inkommit till kommunen under samrådstiden. Av dessa inkom 12 yttranden efter samrådsperiodens slut. Sena yttranden behandlas på samma sätt som de yttranden som inkommit under remisstiden.

Skrivelserna är numrerade 1-35 i följande ordning:

Stat Statliga myndigheter

(1)	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom	2013-09-05
(2)	Trafikförvaltningen – Stockholms läns landsting	inkom	2013-04-08
(3)	Trafikverket Region Stockholm	inkom	2013-04-11
(4)	Lantmäteriet	inkom	2013-04-05

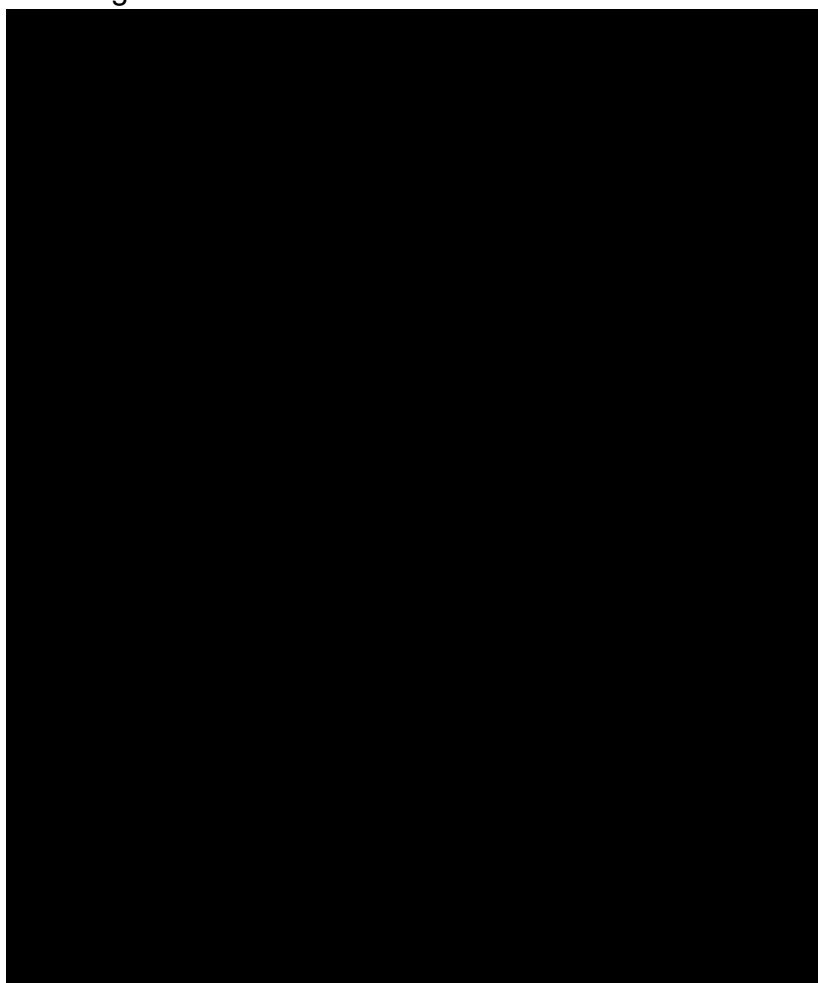
Kommunala nämnder

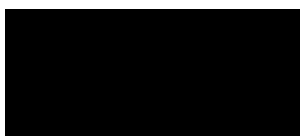
(5) Bygg- och Miljönämnden	inkom	2013-04-18
----------------------------	-------	------------

Övriga remissinstanser

(6) Vattenfall Eldistribution AB	inkom	2013-03-06
(7) Telia Sonera – Skanova	inkom	2013-03-26
(8) Käppalaförbundet	inkom	2013-04-03
(9) Brandkåren Attunda	inkom	2013-04-05
(10) E.on – Elnät Stockholm AB	inkom	2013-04-05
(11) Miljöpartiet – Upplands-Bro kommun	inkom	2013-04-07
(12) Stockholms-Näs hembygdsförening	inkom	2013-04-10
(13) Kulturbojen	inkom	2013-04-10
(14) Naturskyddsföreningen	inkom	2013-04-12

Sakägare

	inkom	2013-03-12
	inkom	2013-03-25
	inkom	2013-04-01
	inkom	2013-04-02
	inkom	2013-04-06
	inkom	2013-04-07
	inkom	2013-04-08
	inkom	2013-04-08
	inkom	2013-04-08
	inkom	2013-04-08
	inkom	2013-04-08
	inkom	2013-04-08
	inkom	2013-04-09
	inkom	2013-04-09
	inkom	2013-04-11
	inkom	2013-04-12
inkom	2013-06-10	
inkom	2013-07-02	



inkom 2013-03-26

Föreningar

- (33) Ålsta samfällighetsförening inkom 2013-04-03
 (34) Vickbergahöjdens stugförening inkom 2013-04-08

Övriga, ej sakägare

- (35) Privatperson 1 inkom 2013-04-25

Inkomna yttranden med kommentarer

I detta kapitel redovisas och besvaras de synpunkter som inkommit till kommunen gällande samrådsförslag på detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta. Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden avseende planens utformning eller innehåll kommenteras inte i sak.

Synpunkterna redovisas kortfattat utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive synpunkt hänvisas till de ursprungliga yttrandena som kan erhållas från kommunen.

Synpunkterna är indelade i olika ämnesområden och i anslutning till dessa redovisas planavdelningens kommentarer. För enskilda yttranden, se under rubriken ”Inkomna yttranden med kommentarer”.

Statliga myndigheter

- (1) *Länsstyrelsen, Stockholms Län* inkom 2013-09-05

- 1.1 Länsstyrelsen anser att plangenomförandet bör klargöras med hänsyn till 2 kap. Lagen om kulturminnen (KML 1988:950). Detta genom en ansökan om att ta bort en fornlämning eller att genomföra åtgärder inom ett fornlämningsområde. Detta då det prövas separat från planärendet efter att en sådan ansökan inkommit till Länsstyrelsen.
- 1.2 Länsstyrelsen betonar att kommunens ambitioner att förlägga och utforma ny bebyggelse med hänsyn till områdets och det omgivande landskapets kvalitéer är av största betydelse för att en komplettering av bebyggelsen inom planområdet inte ska utgöra en risk för de fornlämningar som finns inom planområdet. Länsstyrelsen anser att samrådsförslaget inte lämnar ett tillräckligt stort område kring fornlämningarna som behövs för att bevara dem.
- Viktigt för att kunna uppfylla dessa ambitioner är att placeringen av den utökade bebyggelsen anpassas med lämpligt skyddsavstånd från fornlämningarna. Av den anledningen krävs, så som länsstyrelsen påpekat även i programskedet att en arkeologisk förundersökning som fastställer fornlämningarnas exakta placering genomförs.
- 1.3 Som framgår av samrådshandlingen är det Länsstyrelsen som har beslutat om förordnandet enligt 113 § byggnadslagen, (1947:385), och som efter hemställan från kommunen kan upphäva detsamma. Detaljplanen bör inte antas förrän ett beslut om upphävande har vunnit laga kraft.

- 1.4 Länsstyrelsen påpekar att Trafikbulerutredningen redovisar de riktvärden som beräknats för vägtrafikens bullernivå utmed Enköpingsvägen år 2030. Motsvarande prognos för järnvägstrafiken utmed Mäljarbanan och de bullernivåer det beräknas leda till utgår istället från trafikering på Mäljarbanan år 2021. Trafikverket betonar i sitt samrådsyttrande att prognosen för järnvägstrafik bedöms öka med 20 % från år 2021 till år 2030. Detta för att uppfylla de krav som ställs för att säkerställa en god boendemiljö. Länsstyrelsen menar därför att trafikbulersituationen bör klarläggas med utgångspunkt från prognosen för riktvärdena år 2030. De åtgärder som nu föreslås i samrådshandlingens planbestämmelser bedöms inte vara tillräckliga för att åstadkomma en god ljudmiljö.
- 1.5 Länsstyrelsen påpekar planområdets närhet till Mäljarbanan som utgör riksintresse för kommunikationer. För att säkerställa riksintressets framtida utveckling bör avståndet från lokalgatans vägbanekant till järnvägens spårmitt vara minst 14-15 meter. Detta i kombination med att frågan om vibrationer från vägbanan behöver klargöras inom arbetet med detaljplanen och inte får överlämnas till bygglovsprövningen.
- 1.6 Länsstyrelsen påpekar även att bostäder i närheten till ridanläggning/stall kan medföra risk för spridning av hästallergier och att gödselhanteringen kan förorsaka risk för spridning av flugor. Av den anledningen bör ett visst skyddsavstånd hållas mellan bostäder och hästverksamheten. Hur stort beror dels på topografin samt även på mängden växtlighet samt omfattningen av hästverksamheten. Planbeskrivningen behöver med anledning av detta kompletteras med information som gör det möjligt att bedöma förutsättningarna och eventuella åtgärdsbehov med anledning av den närliggande hästverksamheten.
- 1.7 Länsstyrelsen påpekar att upplysningen om vattenskyddsområdet Östra Mälaren bör framgå på plankartan, förslagsvis i en informationsruta.
- 1.8 Med utgångspunkt från de geotekniska förutsättningarna påpekar länsstyrelsen att detaljplanen behöver redovisa hur fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske utan att vattenskyddsområdet påverkas. Med utgångspunkt från förväntade klimatförändringar och förändrade nederbördsituationer och risk för kraftiga regn så anser länsstyrelsen att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av detta samt slutsatser om hur detta beaktas.
- 1.9 Mad tanke på att kommunen planerar utbyggnad av kommunalt VA anser länsstyrelsen att kommunen bör tillämpa möjligheten till förskjuten genomförandetid så att vägar och ledningsnät hinner byggas ut innan bygglov inom planområdet beviljas.

Kommentar

- 1.1, *Planförslaget har efter samrådet bearbetats så att ingen fornlämning avses tas bort.*
- 1.2 *En arkeologisk förundersökning som fastställer fornlämningarnas exakta placering har tagits fram inför förnyat samråd och planförslaget har omarbetats med ett skyddsavstånd till lämningarna.*
- 1.3 *För nya detaljplaner i områden där det finns ett 113 §-förordnande som påbörjats innan 2019, men inte antas förrän senare, behöver inte detta förordnandet beaktas eller upphävas. Förordnandet kan fortfarande ha rättslig verkan då det enligt SFS 2014:900 punkt 5 framgår att om en förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller anläggningslagen (1973:1149) eller ett mål om inlösen enligt 6 kap. 13 §, 14 kap. 14 eller 15 § plan- och bygglagen pågår när beslut som avses i SFS 2014:900 punkt 4, ska*

upphöra att gälla, ska besluten att avstå eller upplåta mark eller annat utrymme fortsätta att gälla till dess att målet eller ärendet är slutligt avgjort. Detsamma ska gälla för mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant förrättningsärende eller inlösenmål till dess målet eller ärendet är slutligt. Detaljplanen kan därmed antas utan att 113 §-förordnande upphävs.

- 1.4 *Trafikbullerutredningen har uppdaterats med utgångspunkt från prognosen för riktvärdena år 2030. Den nya utredningen visar att en god ljudmiljö kan åstadkommas inom exploateringsfastigheterna. En befintlig fastighet når inte upp till riktvärden för tyst uteplats varpå en lokal skärm rekommenderas.*
- 1.5 *Kommunen noterar Länsstyrelsens synpunkter angående säkerställande av Mäljarbanan som riksintresse. Inför förnyat samråd utgår berörd vägsträcka ur planförslaget.*
- 1.6 *Inför förnyat samråd har en allergenutredning tagits fram som redovisar att de mest västliga byggrätterna påverkas av allergener inom 99-percentilen. Med platsens läge i beaktande och den landsbygdskaraktär som finns på platsen anses detta vara en acceptabel nivå då hästar och dess miljöer anses vara ett naturligt inslag i området.*
- 1.7 *På plankartan påförs en upplysning om vattenskyddsområde för Östra Mälaren.*
- 1.8 *Inför förnyat samråd har ett PM om yttlig avrinning tagits fram för planområdet. Resultatet visar att marken idag har dålig infiltration och att en gemensam dagvattenlösning behöver komma till stånd. För att åtgärda detta placeras infiltrationsdiken invid vägområdet som har god förmåga att infiltrera och fördröja dagvatten som inte kan omhändertas inom den egna fastigheten. På plankartan har en planbestämmelse om att en viss procent av fastigheterna inte får hårdgöras påförts för att säkerställa så stor infiltration som möjligt kan möjliggöras inom den egna fastigheten. Detta innebär exempelvis att den fyllning som krävs inom vissa delar av exploateringsfastigheterna inte tillåts asfalteras. Planbestämmelser som säkerställer utrymme för dagvattenhantering i vägområdet har påförts plankartan.*
- 1.9 *Planavdelningen avser lösa etappindelningen av utbyggnaden av VA-nät samt vägar och nya bostäder med avtal samt med en administrativ bestämmelse på plankartan som medger att bygglov inte får ges för bostadsändamål förrän gemensam vag samt vatten- och avloppsanläggning har kommit till stånd.*

(2) **Trafikförvaltningen** – Stockholms läns landsting inkom 2013-04-08

- 2.1 *Trafikförvaltningen påpekar att i utgångspunkt från syftet med planläggningen av planområdet i kombination med avståndet till närmsta kollektivtrafikförbindelse så är det viktigt att man skapar trygga, gena och säkra gång- och cykelförbindelser utmed sträckan på 400-600 meter till närmsta kollektivtrafikförbindelse vid Enköpingsvägen. Hållplatsen anses även behöva förses med cykelparkeringar.*
- 2.2 *Det aktuella planprojektet bedöms inte i sig skapa förutsättningar för högre turtäthet för busstrafiken utmed Enköpingsvägen mellan Bro och Kungsängen. Ytterligare exploatering vid senare skede bedöms kunna ge eventuellt underlag för högre turtäthet utmed sträckan.*

Kommentar

- 2.1 *Planförslaget har omarbetats efter samrådet varpå inga nya gång- och cykelvägar planeras inom ramen för detaljplanen. Inom planområdet avses gående och cyklister dela utrymme med bilar på befintliga och tillkommande vägar. Det finns idag en befintlig gång- och cykelväg från*

planområdets norra del som ansluter till Enköpingsvägen. Närmaste busshållplats ligger cirka 250 meter i gångavstånd från planområdet. Planavdelningen noterar synpunkten om behovet av cykelparkering vid hållplatsen.

2.2 Planavdelningen noterar informationen.

(3) **Trafikverket, region Stockholm** inkom 2013-04-11

- 3.1 Trafikverket har granskat den trafikbulerutredning som kommunen genomfört av konsult. Trafikverket menar att underlaget för trafikbulerutredningen som bygger på trafikeringen på järnväg avseende antal tågrörelser år 2021 bör uppdateras. Detta baserat på en prognos för år 2030 som visar på att trafikeringen utmed järnväg kommer öka med 20 % från år 2021 till år 2030.
- 3.2 En lokalgata har lagts in parallellt med Mäljarbanan och det kortaste avståndet mellan spårmitt och vägbanekant är 9 meter. Detta är tillräckligt, men då kommunen vill behålla möjligheten för en utbyggnad järnväg med ytterligare spår så bör vägbanans avstånd från nuvarande spårmitt vara 14-15 meter. Alternativt måste en planändring göras om fler spår blir aktuella.

Kommentar

- 3.1 *Se kommentar 1.4.*
- 3.2 *Se kommentar 1.5.*

(4) **Lantmäteriet** inkom 2013-04-05

- 4.1 Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslaget.

Kommunala nämnder

(5) **Bygg- och Miljönämnden** inkom 2013-04-18

Bygg- och miljöavdelningen ser positivt på förslag till detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas:

- 5.1 Bygg- och miljöavdelningen anser att marklov bör krävas för trädfällning av träd större än 20 cm i diameter, då erfarenheter från liknade skyddsbestämmelser i detaljplaner visar att det är bättre om det finns fler träd kvar att välja mellan när man ska bestämma vad som ska vara kvar. Detaljplanen borde även formulera ett krav på att välja terränganpassade hus på tomter med kuperad terräng.
- 5.2 Bygg- och miljöavdelningen anser att geologin indikerar på att infiltrationsproblem kan uppstå och att detaljplanen behöver kompletteras med utredning om möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten. Området ligger dels på en skogsholme som främst utgörs av berg i dagen och hållmark, dels i ett öppet landskap med främst lera och finmo. I planbeskrivningen föreslås att dagvatten ska tas om hand på egen fastighet och att lokalgator avvattas till infiltrationsdiken och fördröjningsmagasin, det senare har förprojekterats. Av planprogrammet framgick att ytterligare utredning avseende dagvattenhanteringen skulle göras i detaljplaneskedet.

Kommentar

- 5.1 *En naturvärdesinventering har tagits fram inför förnyat samråd där utformningen av bostadsbebyggelsen har anpassats efter de naturvärden som finns inom området. Planavdelningen anser att kravet på marklov för fällning av träd med en stamdiameter över 30 centimeter är tillräckligt då det krävs trädfällning för att exploatera området. På plankartan påförs planbestämmelse som anger förbud mot att fälla träd med en stamdiameter över 30 centimeter. Inför förnyat samråd har planförslaget arbetats om och föreslår tre olika husplaceringar; villa, suterränghus och hus på pålar. Det nya planförslaget redovisar även var de olika hustyperna kan uppföras. Några utav byggrätterna får tvingande suterräng och husens höjd har studerats i förhållande till nuvarande terräng vilket regleras i plankartan.*
- 5.2 *Inför förnyat samråd kompletteras planhandlingarna med en utredning om ytlig avrinning inom planområdet. Planbestämmelser som säkerställer utrymme för dagvattenhantering i vägområdet har påförts plankartan.*

Övriga remissinstanser

- (6) **Vattenfall Eldistribution AB** *inkom 2013-03-06*
- 6.1 Vattenfall meddelar att de inte har några anläggningar som berörs av detaljplaneförslaget och har därför inget att erinra mot planförslaget.
- (7) **Telia Sonera – Skanova** *inkom 2013-03-26*
- 7.1 TeliaSonera Skanova Access AB vill endast klargöra att de har en luftburen ledning inom hela planområdet, vilket även framgår i planförslaget. I övrigt har de inget att erinra.

Kommentar

- 7.1 Planavdelningen noterar synpunkten.

- (8) **Käppalaförbundet** *inkom 2013-04-03*

- 8.1 Käppalaförbundet sympatiserar med att kommunen i planförslaget planerar att ta hand om dagvatten lokalt då det överensstämmer med förbundets egna intentioner. Man påpekar dock att även de äldre fastigheterna bör ses över så att inget dagvatten etc. tillförs spillvatten från dessa. Käppalaförbundet påpekar även betydelsen av att minimera mängden dagvatten och annat tillskottsvatten som tillförs till spillvattnet så att reningen av spillvatten i reningsverken blir så effektiv som möjligt. Vidare anser Käppalaförbundet att det är angeläget att vid nybyggnation av fastigheter ställa krav på lokalt omhändertagande av dagvatten samt att använda annat material än koppar i vattenledningar.

Kommentar

- 8.1 *Planavdelningen noterar Käppalaförbundets synpunkter. Dagvatten avses inte avledas till spillvattenledningar, avrinning föreslås ske till lokala infiltrationsdiken där vattnet renas och fördröjs innan vattnet når recipienterna.*

(9) Brandkåren Attunda *inkom 2013-04-05*

9.1 Brandkåren Attunda hänvisar dels till synpunkter i ett remissyttrande i plansamrådsskedet daterat 2009-07-31. Där framfördes synpunkter på riskerna förknippade med placeringen av hus i nära anslutning till transportleder för farligt gods (Mälarbanan).

Dessa synpunkter berörde bland annat det skyddsavstånd från Mälarbanan man bedömde som nödvändigt. Detta delvis med tanke på den utökning av spåren som planerades utmed Mälarbanan.

Brandkåren Attunda har inget ytterligare att erinra vad gäller riskerna förknippade med transporter av farligt gods. Detta med tanke på hur dessa risker har hanterats.

Kommentar

9.1 Planavdelningen noterar synpunkten.

(10) E.on – Elnät Stockholm AB *inkom 2013-04-05*

10.1 E.on Elnät Stockholm AB har inget att erinra.

(11) Miljöpartiet, Upplands-Bro kommun *inkom 2013-04-07*

11.1 Miljöpartiet i Upplands-Bro kommun anser att exploateringen av planområdet bör eftersträva en mer blandad bebyggelse, som utöver villatomter även bör bestå av parhus, radhusområden samt flerbostadshus, med mera och att man även bör eftersträva ett mer blandat utbud av upplåtelseformer för bostäder.

11.2 Man anser även att mer tid måste läggas på trafikplanering. I synnerhet med fokus på kollektiva färdmedel. Man menar bland annat turtätheten för bussarna utmed Enköpingsvägen måste ”öka avsevärt” med tanke på förbindelser till och från Kungsängens station.

11.3 Den lantliga miljön i planområdets södra del anser Miljöpartiet bör ägnas särskild omtanke. Det anses vara viktigt att bibehålla en tydlig gräns mot åkerlandskapet och att området kring Aspviksvägen och Enstavägen skulle vinna på att behålla sin nuvarande enklare karaktär. Man betonar vikten av estetisk charm i området för såväl boende som för passerande igenom området.

11.4 Vad gäller torpet Klodal så anser Miljöpartiet att det är mycket viktigt torpet och dess omgivande miljö bevaras. Detta då det har stort värde för området och att det förväntas dras flera promenadstråk mot torpet. Torpet anser man har potential att rustas till bostad och eventuellt även att bli en resurs för området som att komma att utnyttjas som en gemensamhetsanläggning för gemenskap, lek eller odling. Man anser det vara kortsiktigt mycket oklokt att tillåta bygge söder om Klodalstorpet.

Kommentar

11.1 Planområdets förutsättningar tillåter inte en sådan blandning av bebyggelse som Miljöpartiet önskar. Efter samrådet har planområdets förutsättningar ändrats varpå hänsyn behöver tas till framtagen Landsbygdsplan (2017). Efter samrådet har dock förslaget bearbetats varpå parhus har möjliggjorts på plankartan.

11.2 Planavdelningen noterar synpunkten.

- 11.3 *Planavdelningen avser ge hela planområdet en landsbygdskaraktär enligt framtagen Landsbygdsplan (2017). Planavdelningen anser att planförslaget har en tydlig gräns mot åkerlandskapet då ingen ny bebyggelse föreslås i anslutning till åkermarken. Ingen större exploatering föreslås utmed nämnda vägar men planen möjliggör avstyckning av befintliga fastigheter.*
- 11.4 *En bevarandebestämmelse påförs plankartan som säkerställer torpet Kopladals bevarande karaktärer. På plankartan påförs bestämmelse om minsta fastighetsstorlek*

(12) **Stockholms-Näs hembygdsförening** *inkom 2013-04-10*

- 12.1 *Stockholms-Näs hembygdsförening önskar att den lantliga miljön på Lennartsnäshalvön ska bibehållas i största möjliga mån och motsätter sig därför gatubelysningen på Mjölksvarnsvägen. Man tar även för givet att hänsyn tages till de fornminnen som finns i området.*

Kommentar

- 12.1 *Planavdelningen noterar synpunkten angående gatubelysning. Gatubelysning är dock inget som regleras inom ramen för detaljplanen. Efter samrådet har Mjölksvarnsvägen utgått, med undantag för sträckan genom fastigheten Sylta 1:61, och en fördjupad arkeologisk undersökning har tagits fram. Hänsyn har tagits till de fornlämningar som finns i området vid omarbetning av förslaget.*

(13) **Kulturbojen** *inkom 2013-04-10*

- 13.1 *Föreningen Kulturbojen anser att torpet Klodal är värt att bevara och anser att byggnaden i detaljplan bör omfattas av detaljplanebestämmelse som skyddar torpet från att rivras.*

Kommentar

- 13.1 *Se kommentar 11.4*

(14) **Naturskyddsföreningen i Upplands-Bro** *inkom 2013-04-12*

- 14.1 *Naturskyddsföreningen har bland annat synpunkter beträffande skogsområdet i den västra delen av planområdet. Där finns bland annat gamla tallar som man anser bör bevaras. Om inte ståndsortsförhållandena försämrats bedöms dessa träd kunna bli mycket gamla och ge karaktär och naturvärden till området samt bidra till ett högt rekreativvärde i området.*
- 14.2 *Sju tomter i den nordvästra delen av det planerade bostadsområdet anser man bör utgå eftersom det anses innebära en total fragmentering av hällmarksområdet. I övrigt bör detaljplanen utformas så att de gamla tallarna kan bevaras och ges bra ståndortsförhållanden även i framtiden. Man anser även att tillräcklig hänsyn inte har tagits till de gamla träden som finns utmed de föreslagna vägdragningarna och vid de föreslagna tomtlokaliseringarna.*
- 14.3 *Naturskyddsföreningen betonar att vegetationen inom hällmarksområdet inte har någon hydrologisk kontakt med grundvattnet utan är helt hänvisad till regnvattensamlingar i svackor och bergfickor. Det krävs därför mycket stor försiktighet och medvetenhet om detta förhållande när man spränger för vägdragningar, byggnader och ledningar.*
- 14.4 *Vegetationen inom planområdet bedöms vara delvis beroende av silande regnvatten från ovanifrån liggande områden. Om möjligt bör därför det rena "tomtvattnet" tillåtas sippra ut i nerför liggande sluttningar.*

- 14.5 Det bedöms angeläget att vidta skyddsåtgärder under plangenomförandet för att skydda och bevara omgivande naturvärden opåverkade i så hög grad som möjligt. Den naturmark som skall bevaras bör under genomförandetiden hägnas in mot exploateringsområdet. Om så inte sker riskerar mark och vegetation att skadas närmast exploateringsområdet.

Kommentar

- 14.1 *En naturinventering har gjorts för området och planförslaget har omarbetats så att inga bostäder föreslås inom naturvärdesklass 1 och 2 där viktiga träd och naturmiljöer konstaterats. Dessa områden planläggs som allmän plats NATUR med enskilt huvudmannaskap.*
- 14.2 *Efter samrådet har planförslaget arbetats om varpå bostadsområdet i nordväst tas bort. Planförslaget har omarbetats så att inga bostäder planeras inom områden där höga naturvärden har påträffats.*
- 14.3 *Planavdelningen noterar synpunkten.*
- 14.4 *Planavdelningen noterar synpunkten.*
- 14.5 *Planavdelningen noterar synpunkten.*

Sakägare

(15) **Sakägare 1 och 2** inkom 2013-03-12

- 15.1 Sakägare 1 och 2 tycker att vägarna i området behöver vara smala för att hålla ner trafikshastigheten i området på ett naturligt sätt.
- 15.2 Vidare vill sakägarna begränsa belysningen utmed vägarna genom låga belysningsstolpar som är glest utplacerade. Belysningen mellan Lennartsnäsvägen och Klodalsvägen anses vara överflödigt och även bidra till att ta bort landsbygdskaraktären utmed sträckan under järnvägen ut mot halvön. Kostnaden för uppgraderingen av Mjölkvärnsvägen bör till stor del läggas på stallen på Aspvik, då deras verksamhet innebär frekvent, daglig trafik och i viss utsträckning även tunga transporter.
- 15.3 Vad gäller samråd kring upphävande av förordnande i område 1 ser sakägare 1 och 2 det som en fördel att behålla det rödmarkerade området enligt bild 1 som parkmark. Det ger alla möjlighet att komma till parkmarken bakom fastigheterna. Det ger dessutom en naturlig avdelning mellan den gamla bebyggelsen och den nya.

Kommentar

- 15.1 *Inför förnyat samråd föreslås vägarna i området fortsatt ha enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att inga åtgärder kommer att utföras på uppdrag av kommunen på befintligt vägnät. Kommunen kommer dock att gräva ner VA-ledningar i gatan vilket blir ett ingrepp men som inte belastar vägföreningarna i området. Detaljplanen möjliggör dock fortsatt en breddning och upprustning av befintliga vägar i syfte att säkra upp eventuella framtida behov som skulle kunna uppstå men utan att privata fastigheter berörs. Beslut gällande en eventuell framtida breddning och upprustning av vägen fattas inom ramen för aktuell vägförening.*

15.2 *Planavdelningen noterar synpunkten men vill informera att gatubelysning inte regleras inom ramen för detaljplanen. Efter samrådet har kommunen beslutat att Mjolkvarnsvägen utgår från planområdet med undantag för sträckan inom fastigheten Sylta 1:61.*

15.3 *Se kommentar 1.3.*

(16) Sakägare 3 och 4

inkom 2013-03-25

16.1 Sakägare 3 och 4 motsätter sig den planering av en bilväg i anslutning till Enstavägen och anser att det räcker med en gång- och cykelväg där. Vändplanen anser sakägarna kan läggas utanför infarten till Enstavägen så som den är idag.

Kommentar

16.1 *I gällande byggnadsplan nr 6001 är samma sträcka planlagd som väg vilket även behöver säkerställas i framtiden. En vändplan vid vägens avslut behöver säkerställas för att möjliggöra god framkomlighet och vändningsmöjligheter för bland annat räddningstjänsten och avfallsfordon.*

(17) Sakägare 5

inkom 2013-04-01

17.1 Sakägare 5 anser att detaljplanen, så som den idag föreslås vara utformad, innebär att kommunen kommer kunna stycka av olika fastigheter utan att ge fastighetsägarna någon rimlig ersättning och att den föreslagna utvecklingen av vägnätet inte gynnar de boende utmed Enstavägen och heller inte gynnar något allmänintresse för samhällsutvecklingen i kommunen.

Vidare anser sakägare 5 att den ekonomiska vinstfördelningen för fastighetsägare som planprocessen ger är olika för fastighetsägare som tillåts stycka av sin tom och de fastighetsägare som inte tillåts göra det. Sakägare 5 är även kritisk till förutsättningarna för avstyckning av fastighetsmark och anser att de ekonomiska effekterna för en fastighetsägare därav blir negativa. Sakägaren är även tveksam till detaljplanen och anser att kommunen inte gjort någon rimlig marknadsvärdesbedömning av planområdet. Sakägare 5 ifrågasätter även hur många som kommer att utnyttja vägen och hänvisar till avsikten att stycka av sina fastigheter utmed Enstavägen samt utvecklingen av VA-system till dessa fastigheter. Vidare tror sakägare 5 inte att intresset för boende i området ska kunna vara tillräckligt för att alla avstyckade fastigheter kommer att bli projekterade för enskilda bostäder.

17.2 Dessutom ställer sig Sakägare 5 kritisk till Europakonventionens krav på en kommun, att vid exploatering av en gata, i enlighet med PBL 6 kap § 24 att i egenskap av huvudman fördela kostnaderna för detta på fastighetsägarna. Hen anser även av utformningen av detaljplanen leder till att kommunen kommer kunna ta mark från fastighetsägarna beträffande utvecklingen av infrastrukturen inom planområdet och att detta inte gynnar fastighetsägarna utmed Enstavägen. Fastighetsägarna får betala en orimlig summa i samband med projekteringen av planhandlingarna utmed Enstavägen. Slutligen ställer sig sakägare 5 kritisk till kommunens definition av begreppet ”allmänt intresse” avseende äganderätten och anser att den inte stämmer överens med Europadomstolens praxis kring vad som menas med ”allmänintresse”.

Kommentar

17.1 *Se kommentar 15.1. Planförslaget möjliggör avstyckning av den egna fastigheten. Detta är en möjlighet för fastighetsägaren att stycka av sin egen fastighet till det pris som hen själv*

bedömer är skäligt. Då fastigheterna inom området är av olika storlek kan detta endast möjliggöras inom fastigheter som är tillräckligt stora för avstyckning. Avstyckning av enskilda fastigheter utförs på initiativ av fastighetsägaren varpå kommunen inte har del av försäljningen av styckningslotten. Planområdet ingår i ett prioriterat utbyggnadsområde i kommunens VA-plan. En utbyggnad av VA-nätet kan genomföras även om detaljplanen inte skulle få laga kraft. Planavdelningen anser att det är av största vikt att området får kommunalt avlopp för att minska belastningen av föroreningar till recipienterna så att gällande miljö kvalitetsnormer kan klaras.

- 17.2 *Vad gäller ekonomisk ersättning till fastighetsägare vid expropriering av privatägda fastigheter till fördel för allmän platsmark samt Europakonventionens krav på exploateringsprocessen i Plan- och Bygglagen så berör inte det verksamheten på Tillväxtkontorets Plan- och Exploateringsavdelning och därmed inte denna detaljplan utan är synpunkter som bör riktas direkt till regeringen. Kommunen och exploatörer står för kostnaderna gällande projektering för att möjliggöra ett genomförande av planen. En planavgift kommer dock att tas ut om någon av de befintliga fastighetsägarna väljer att exempelvis stycka av eller öka byggrätten inom den egna fastigheten. Då planområdet ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv samt delvis för riksintresse för kulturmiljö anses planområdet vara av allmänt intresse. Kommunen har inför förnyat samråd beslutat att vägarna fortsatt ska ha enskilt huvudmannaskap men den nya detaljplanen möjliggör en framtida upprustning och breddning av befintligt vägnät om behov skulle uppstå.*

(18) **Sakägare 6-14**

inkom 2013-04-02

- 18.1 Sakägare 6-14 anser att placeringen av tillfartsvägen i förlängning av Klodalsvägen är en bra lösning. Även G/C och belysning på förlängningen av Klodalsvägen är bra. Däremot räcker c/c 50 m på belysningsstolparna, Kostnaden för väg och vägbelysning bör belasta de nyetablerade fastigheterna då det endast är dessa som har behov av nya vägar och vägbelysning.
- 18.2 Sakägare 6-14 ställer sig positiva till etableringen av kommunalt VA-nät.
- 18.3 Aspviksvägen anses inte behöva breddas i och med att det även i fortsättningen kommer vara en återvändsgränd och lokal väg för jordbruken. Befintliga vägar har bekostats och underhållits av samtliga fastighetsägare utmed Aspviksvägen och är väl fungerande. Breddade vägar och vägbelysning är framtida investeringar som sakägare 6-14 inte är villiga att betala för.
- Sakägare 6-14 anser även att det för utbyggnad av VA-nät samt för ökad byggrätt inom befintliga fastigheter inte finns något lagligt krav för bredare vägar. Kravet på tillgänglighet anses vara uppfyllt redan idag. En breddning av Aspviksvägen menar Sakägare 6-14 innebär en ökad risk för högre hastigheter i området vilket inte är önskvärt.
- 18.4 Postlådeställningen vill sakägare 6-14 bevara på sin nuvarande plats av miljöskäl.
- 18.5 Sakägare 6-14 anser inte att vägbelysning passar in utmed Aspviksvägen då de anser att det inte skulle passa in i den lantliga landsbygds- och kulturmiljö som de vill bevara. Sakägare 6-14 hänvisar även till den ytterbelysning som samtliga fastighetsägare har, som tänds och släcks efter behov och som bekostas av fastighetsägarna. Vägbelysningen utmed Mjölksvarnsvägen anser inte sakägare 6-14 att fastighetsägare inom planområdet ska behöva betala.
- 18.6 Avslutningsvis påpekar sakägare 6-14 att vissa av de föreslagna fastigheterna i samrådsförslaget hamnar orimligt nära den intilliggande hästanläggningen med tillhörande stallanläggning, etc. Detta förstärks ytterligare med tanke på att vindarna under sommarhalvåret ofta kommer från hästanläggningen.

Kommentar

- 18.1 *Tillkommande vägnät i området kommer att justeras inför förnyat samråd och föreslås ges enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att exploatören kommer att stå för kostnaderna som uppstår vid utbyggnad av vägnätet. Belysning och dess placering är inget som regleras inom ramen för detaljplanen.*
- 18.2 *Planavdelningen noterar synpunkten.*
- 18.3 *Se kommentar 15.1.*
- 18.4 *Enskilda postlådors placering är inget som regleras i detaljplan.*
- 18.5 *Se kommentar 15.2.*
- 18.6 *se kommentar 1.5.*

(19) Sakägare 15

inkom 2013-04-06

- 19.1 *Sakägare 15 är negativ till exploateringen i området och menar bland annat att det i generationer har varit en lantbruksbyggd med högt natur- och kulturvärde och hen är kritisk till att exploatera området med tätortsbebyggelse och inskränka området som idag är av landsbygdkaraktär med gatubelysning. Sakägare 15 menar att natur och kulturvärdena i halvöns västra delar påverkar ”mer än marginellt”.*
- 19.2 *Vidare anser sakägare 15 att detaljplanen är negativ för landsbygden, det ekologiska jordbruket samt den aktiva hästverksamheten som finns tillgänglig på Lennartsnäshalvön. Detaljplanen anses vara till skada för Aspviks Gård som kulturmiljö samt för de befintliga fornlämningar som finns i det planerade bebyggelseområdet.*
- 19.3 *Slutligen föreslår sakägare 15 att planen ändras så att den nya bebyggelsen närmast Aspviks Gård begränsas i sin omfattning för att bevara de befintliga kultur- och naturvärdena inom planområdet samt även en mindre synlig färgsättning med tanke på bebyggelsens höga läge i landskapet.*

Kommentar

- 19.1 *Efter samrådet har planens förutsättningar förändrats varpå ett nytt planförslag tagits fram och ett förnyat samråd ska genomföras. En förutsättning som har ändrats är kommunens tätortsavgränsning varpå Ålsta-Aspvik-Ensta utgår och kommunen avser istället bibehålla den landsbygdkaraktär som finns i området idag enligt framtagen Landsbygdsplan (2017). Gatubelysning regleras inte inom ramen för detaljplanen men kommunen beaktar synpunkten i det fortsatta arbetet.*
- 19.2 *Samrådsförslaget liksom reviderat planförslag påverkar inte en fortsatt verksamhet på Aspviks gård. Se kommentar 1.2.*
- 19.3 *Efter samrådet har planområdet minskats och justerats så att inga bostäder placeras där det finns höga kultur- eller naturvärden. Planen reglerar färgsättning av tillkommande bostadsbebyggelse med hänsyn till att bibehålla landskapsbilden i så stor utsträckning det är möjligt.*

(20) Sakägare 16

inkom 2013-04-07

20.1 Sakägare 16 invänder mot kommunens avsikter att göra anspråk på markområdet i norra delen av detaljplaneområdet som gränsar mot Mjölckvarnsvägen och att kommunen i så fall bör delge en högre ekonomisk ersättning. Sakägare 16 anser att det inte finns fog för att en ny väg planeras genom Aspvik 1:1. 1989 inrättades ett officialservitut för en infart till fastigheten 1:5 genom fastighetens Aspvik 1:1 mark. Vägsträckningen för servitutet är fastställd enligt en karta som visar att vägen får dras längs med tomtgränsen. I kommunens förslag har man tänkt dra vägen rakt igenom en granodling, med större åverkan på skogsvärderna än om vägen dras enligt förrättningskartan.

Sakägare 16 motsätter sig detta eftersom hen anser att det finns ett lämpligare och redan rättsligt fastställt alternativ. Den sträckning som servitutet innebär skulle inkräkta i mycket mindre mån på annans mark än den nu föreslagna. Det skulle också innebära en mindre åverkan på granplanteringen och möjliggöra en framtida användning av marken för Aspvik 1:1.

Slutligen anser sakägare 16 att trafik Korsningens utformning inte kan utgöra ett sakligt skäl för expropriation av markområdet, eftersom det är fullt möjligt att anlägga en T-korsning även vid den punkt där vägarna möts om servitutet utnyttjas.

Kommentar

20.1 *Aktuell vägsträckning har justerats inför förnyat samråd för att anpassa vägen till terrängen och de lutningar som råder. Planområdet har minskats varpå fastigheten Aspvik 1:1 utgår. Det reviderade planförslaget kommer att redovisas under ett förnyat samråd där sakägaren uppmanas att inkomma med synpunkter.*

(21) Sakägare 17 och 18

inkom 2013-04-08

21.1 Sakägare 17 och 18 menar att den planerade utbyggnaden och breddningen av Enstavägen upptar onödigt mycket yta av de intilliggande fastigheterna utmed Enstavägen.

21.2 Den avgift som kommunen avser ta ut av fastighetsägare för utbyggnad av angränsande infrastruktur samt VA-nät är orimligt hög.

Kommentar

21.1 *Se kommentar 15.1.*

21.2 *Efter samrådet har planförslaget omarbetats och vägarna föreslås få fortsatt enskilt huvudmannaskap men möjligheten för en framtida breddning av vägarna i området säkerställs i planförslaget. Kostnader för anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät regleras ej inom ramen för detaljplanen. Se kommunens VA-plan för mer information om kommunens planerade utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet samt kostnader för anslutning.*

(22) Sakägare 19 och 20

inkom 2013-04-08

22.1 Sakägare 19 och 20 anser att ytterligare två tomter bör få bostadsändamål som huvudfunktion inom planområdet. Detta bland annat med tanke på kostnadsfördelningen per tomt för utbyggnad av VA och gatunät. Sakägare 19 och 20 menar även att kvartersmark väster om fastigheten Sylta 1:44 berör flera markägare och att genomförandet är avhängig av uppgörelse mellan dess markägare.

Kommentar

22.1 *Planförslaget har efter samrådet arbetats om varpå inga byggrätter föreslås inom fastigheten Sylta 1:2 samtidigt som byggrätternas placering har omfördelats och justerats. Fastighetsägaren till Kungsängens-Ålsta har varit delaktig vid utformning av det nya planförslaget varpå styckningslotter har möjliggjorts inom fastigheten.*

(23) **Sakägare 21** inkom 2013-04-08

- 23.1 Sakägare 21 anser att det inte finns något behov av att bygga ut vägnätet då det befintliga vägnätet i området är tillräckligt. Vidare anser sakägare 21 att kostnaderna som utbyggnaden av vägnätet föranleder inte får belasta de idag redan befintliga fastigheterna. Sakägare 21 menar att det finns en risk för ökad genomfartstrafik samt ökad hastighet om vägen skulle breddas vilket skulle vara negativt ur ett barnperspektiv. Sakägare 21 föreslår att det ska placeras in mötesplatser i området och hänvisar till Klodalsvägen och Kronogårdsvägen där sådana mötesplatser för trafik finns.
- 23.2 Sakägare 21 påpekar även att gatubelysningen bör ha en karaktär som passar ihop med planområdets landskapskaraktär så som det är utformat idag.

Kommentar

23.1 *Se kommentar 15.1 samt 21.2. Mötesplatser för bilar på gata regleras inte inom ramen för detaljplanen.*

23.2 *Planavdelningen noterar synpunkten. Se kommentar 15.2.*

(24) **Sakägare 22 och 23** inkom 2013-04-08

24.1 Sakägare 22 och 23 vänder sig mot breddningen av vägnätet samt utvecklingen av vägbelysningen då de anser att det förfular närmiljön och inbjuder till högre hastigheter för trafiken i området. Det anses även bidra till en stadsmiljökänsla som inte är önskvärd med tanke på områdets karaktär så som det ser ut idag samt skapar en kraftig ekonomisk belastning på hushållen och till skada för miljön.

Sakägare 22 och 23 tycker det vore önskvärt att planen tar hänsyn till gatornas placering i förhållande till husen och lampornas spridning av ljussken.

Kommentar

24.1 *Planavdelningen noterar synpunkterna. Se även kommentar 15.1-2.*

(25) **Sakägare 24** inkom 2013-04-08

25.1 Sakägare 24 anser att landskapet samt den nuvarande natur- och kulturmiljön på Lennartsnäshalvön bör bevaras med tanke på betydelsen för natur- och friluftslivet i området trots att det ligger nära tätbebyggt område. Sakägare 24 menar att exploateringen inom området är omoralisk och borde vara olaglig och att höga kultur- och naturvärden kommer att påtagligt skadas om detaljplanen genomförs. Vidare anser sakägare 24 att detaljplanen inte stödjer det lokala lantbruksföretagandet, bland annat i form av hästgårdar kommer att avvecklas och att inskränkningarna på jordbruksfastigheterna som detaljplanen medför är oacceptabla.

- 25.2 Sakägare 24 anser att Aspviks Gård skulle bli särskilt berörd av planförslaget i och med att hästar och kor delar hagar för biologisk parasitbekämpning.
- 25.3 Vidare ställer sig fastighetsägaren kritisk till belysningen som föreslås i detaljplanen liksom att bygga en cykelväg och belysning längs Mjölkvärnsvägen. Detta eftersom det redan finns en gång- och cykelväg längs med Enköpingsvägen.
- 25.4 Fastighetsägaren rekommenderar kommunen att ompröva och revidera planförslaget avseende VA-utredningen och hur det påverkar befintliga fastigheter.

Kommentar

- 25.1 *Planförslaget kommer att ställas ut på ett förnyat samråd med ett reviderat planförslag där fördjupade utredningar vad gäller naturvärden och fornlämningar har tagits fram. I reviderat planförslag har hänsyn tagits till de fornlämningar och naturvärden som finns i området. Varken samrådsförslaget eller det reviderade förslaget innebär någon inskränkning eller övrig påverkan på befintliga hästgårdar eller jordbruksfastigheter.*
- 25.2 *Verksamheten vid Aspviks gård ingår inte i planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget.*
- 25.3 *Se kommentar 15.2. Planavdelningen har efter samrådet beslutat att Mjölkvärnsvägen utgår från planområdet med undantag för sträckan inom fastigheten Sylta 1:61.*
- 25.4 *Planförslaget har efter samrådet omarbetats varpå även möjligheterna för VA-ledningar har utretts. Ledningarna kommer framförallt att förläggas i vägområdet och påverkar således inte befintliga fastighetsägare. Vad gäller kostnader för anslutning se kommentar 21.2.*

(26) Sakägare 25

inkom 2013-04-09

- 26.1 Sakägare 25 anser att det tidigare utkastet av plankartan daterat [2012-05-10] ska gälla. Detta då det har större harmoni och luftighet för området. Detta samtidigt som detta förslag uppfattas som öppnare än de tidigare.

Kommentar

- 26.1 *Efter samrådet har planförslaget omarbetats varpå Planavdelningen fattat beslut om att förnyat samråd ska genomföras. Kontoret har förhoppningarna att det reviderade planförslaget är mer tilltalande för sakägare 25 samt övriga sakägare. Vid ett förnyat samråd uppmanas sakägare 25 att lämna synpunkter på det nya förslaget.*

(27) Sakägare 26

inkom 2013-04-09

- 27.1 Sakägare 26 anser att Enstavägens utformning så som idag; relativt smal och som återvändsgränd är bra. Det anses inte vara nödvändigt att göra gatan bredare och hen tvivlar på om kommunen kommer hinna ploga vägsträckan under vintersäsongen dagligen före klockan 06.00. Sakägare 26 anser även att avgifter för hela anläggningen är alldeles för hög eftersom hen själv bara har en liten stuga och inte bor där året runt.

Kommentar

- 27.1 *se kommentar 15.1 och 21.2.*

(28) Sakägare 27 och 28*inkom 2013-04-11*

- 28.1 Sakägare 27 och 28 är kritiska till att behöva bidra till gatukostnader för breddning av vägar samt för belysning och utvecklat VA-nät i området och ställer sig även överhuvudtaget kritisk till förändringen av infrastruktur i området som i varje fall borde finansieras av kommunskatten.

Kommentar

28.1 *Se kommentar 15.1-2 samt 21.2.*

(29) Sakägare 29 och 30*inkom 2013-04-12*

- 29.1 Sakägare 29 och 30 anser att breddningen av Enstavägen endast är marginell. Endast åtta fastigheter finns längs gatan så bredden på gatan är bra som den är i nuläget. Detta bör gälla även övriga befintliga lokalgator inom området. Breddning av lokalgatorna vore ej fördelaktigt då detta skulle inbjuda till högre hastigheter.
- 29.2 Vidare önskas ej gatubelysning på lokalgator, krävs det någon belysning så vore det önskvärt med låg parkbelysning, väldigt glest placerade för att bevara den lantliga karaktären och för att slippa en karaktär av ett modernt villasamhälle. Gatubelysning längs Mjölksvarnsvägen är inte önskvärt på något sätt. Detta skulle anses bidra till att förstöra landskapsbilden på halvön. Det finns ej gatubelysning längs Lennartsnäsvägen från tunneln och söderut, och därför ifrågasätter sakägare 29 och 30 behovet av belysningsstolpar längs Mjölksvarnsvägen. Belysta gator anses inte på något sätt bidra till en lantlig miljö. Sakägare 29 och 30 informerar om att det för gångtrafikanter och cyklister finns en gång- och cykelbro som är väl fungerande.
- 29.3 Sakägare 29 och 30 tycker att VA-avgiften inte är rimlig i detta specifika fall. Anslutningspunkt för VA-nätet bör vara vid tomtgräns oavsett storlek på fastigheten
- 29.4 Avslutningsvis menar sakägare 29 och 30 att genomförandetiden bör halveras till fem år, vilket anses vara en rimlig tidsperiod för att klara de beräknade åtgärderna.

Kommentar

29.1-2 *Se kommentar 15.1-2.*

29.3 *Se kommentar 21.2.*

29.4 *Planavdelningen anser att det inte finns någonting som föranleder en förkortad genomförandetid.*

(30) Sakägare 31*inkom 2013-06-10*

- 30.1 Sakägare 31 finner det orättvist att sakägaren som markägare inom planområdet måste betala vad sakägaren betraktar som en dyr andel av kostnaderna för VA och gatunät. Sakägare 31 anser även att kommunen bör stå för kostnaderna som berör trottoarer, cykelvägar och vägbelysning.

Kommentar

30.1 *Se kommentar 15.1 samt 21.2.*

(31) Sakägare 32*inkom 2013-07-02*

- 31.1 Sakägare 31 anser att den befintliga vägen i området Ålsta (Aspviksvägen) inte är i behov av förbättrande åtgärder eftersom den inte nyttjas av andra än boende och besökare i området.

Sakägare 32 är även kritisk till att man från kommunen vill ta betalt av dem som har nytta av vägen direkt istället för att nyttja allmänna medel för vägrestaureringar i kommunen. Sakägaren förstår att kommunen genom att exploatera i det aktuella planområdet visserligen lockar till sig fler nya invånare och drar slutsatsen att kommunen, liksom hen själv bedömer dem till stor andel vara höginkomsttagare. Sakägare 32 bedömer även att kommunen därför lägger stort fokus på ökade skatteintäkter som det skulle ge.

- 31.2 Vidare är sakägare 32 även kritisk mot den gatubelysning som planeras att sättas upp då man inte ser det som nödvändigt med utgångspunkt från dagens behov och tillräckning belysning utmed vägen finns redan idag på privat kvartersmark.

Kommentar

31.1 *Se kommentar 15.1 och 21.2.*

31.2 *Se kommentar 15.2.*

Sakägare 32*inkom 2013-03-26*

- 32.1 Sakägare 33 är kritisk till planerna på en cykelväg parallellt med Mjölksvarnsvägen och anser att det inte behövs med tanke på den gång- och cykelväg som finns utmed Enköpingsvägen med bro över järnvägen vid Vickberga. Detta vägsystem anses täcka även ett framtida behov. Vidare föreslår hen att en eventuell gång- och cykelväg bör läggas öster/norr om Mjölksvarnsvägen sett från Lennartsnäs vägen i direkt anslutning till befintlig väg. Detta för att minimera intrånget på intilliggande åkerjord.

Kommentar

32.1 *Efter samrådet har planområdet minskats varpå Mjölksvarnsvägen utgår från planområdet med undantag för sträckan inom fastigheten Sylta 1:61.*

Föreningar**(33) Ålsta Samfällighetsförening***inkom 2013-04-03*

- 33.1 Ålsta Samfällighetsförening yrkar på ekonomisk ersättning från kommunen i samband med den planerade exploateringen som detaljplaneförslaget innebär i och med att föreningen anser att den redan idag har en väl fungerande infrastruktur i form av vägar och vattennät.

Fastighetsägaren hävdar även att dagens fastighetsägare i området inte bör vara med och finansiera rivning/borttagning av de anläggningar de själva är delägare i. Beträffande gatubelysning och vägbredd inom området önskar man ingen breddning av vägarna och ingen gatubelysning eller så få lyktstolpar som möjligt.

- 33.3 Medlemmarna i samfällighetsföreningen är även kritiska till den ytterligare infart till bostadsområdet som planeras via Mjölksvarnsvägen. Man anser att vägen har tillräcklig standard idag och att belysning utmed Mjölksvarnsvägen inte är önskvärd de det skulle förstöra den lantliga miljön.

Kommentar

33.1 *Se kommentar 15.1 samt 21.2.*

33.2 *Planavdelningen bedömer att det finns behov av en ytterligare en infart till området då befintliga vägar inom Ålsta-Aspvik-Ensta inte uppnår den standard som krävs för framkomligheten av räddningstjänsten och avfallsfordon då den har en lutning som stundtals överstiger 8% och är väldigt smala. Den nya tillfartsvägen avser även avlasta befintligt vägnät vid exploatering i västra delen av planområdet.*

(34) **Vickbergahöjdens stugförening**

inkom 2013-04-08

34.1 Vickbergahöjdens stugförening hänvisar till ett uttalat intresse av att bibehålla den lantliga miljön på Lennartsnäshalvön och anser därför att den planerade gång- och cykelvägen österut längs med Mjölksvarnsvägen därför bör tas bort från planförslaget. Man anser även, av samma anledning, att belysningen utmed Mjölksvarnsvägen bör vara mer begränsad.

Eftersom det redan finns en cykelbana längs med Enköpingsvägen mot Kungsängen anser man att denna tillgodoser nödvändiga behovet av gång- och cykelförbindelser från planområdet bort mot Kungsängen och att man kan gå och cykla utmed Kodalsvägen om man ska söderut.

34.2 Föreningen önskar behålla parkmarken upp mot järnvägen och Enköpingsvägen då den idag utgör en bullerskärm mot den järnvägs- och motorfordonstrafik som passerar utmed sträckorna.

34.3 Vickbergahöjdens stugförening yrkar på att kommunen, utifall man avser lösa in delar av parkmarken i så fall löser in hela parkmarken. Detta eftersom det ökar flexibiliteten vid fastighetsreglering av parkmarken om hela området har en enskild ägare.

34.4 Stugföreningen anser det orimligt att behöva ta del av kostnaderna för exploatering av de befintliga vägarna i området eftersom man anser att de redan idag är av ett väl fungerande skick. Man önskar även ekonomisk ersättning för sin sommarvattenanläggning.

Kommentar

34.1 *Efter samrådet har planförslaget omarbetats och planområdet har minskats varpå Mjölksvarnsvägen utgår med undantag för sträckan inom fastigheten Sylta 1:61. I reviderat planförslag regleras inte gång- och cykelvägar. Gående och cyklister avses dela utrymme med bilar på befintliga och tillkommande vägar. Det finns idag en befintlig gång- och cykelväg från planområdets norra del som ansluter till Enköpingsvägen vilket anses vara tillräckligt.*

34.2 *Både samrådsförslaget och reviderat planförslag säkerställer ett kvarvarande av naturmarken i områdets norra delar. Vegetation fyller ingen funktion som bullerförebyggande åtgärd. Åtgärder för buller är endast effektiv om den placeras i närheten av källan till buller genom exempelvis uppförande av bullerskärm eller bullervall. Det finns idag en bullerskärm invid järnvägen som planavdelningen bedömer är tillräcklig för dess syfte.*

34.3 *Naturmarken som redovisas i plankartan avser få enskilt huvudmannaskap. Ett naturvårdsavtal ska upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare.*

34.4 *Se kommentar 15.1 samt 21.2.*

Övriga, ej sakägare

(35) **Privatperson 1**

inkom 2013-04-25

35.1 Privatperson 1 anser att Klodalsvägen från Ålstaområdet mot Kronogårdsvägen bör stängas då det ombyggda området inte kommer att ha en förening. Privatpersonen meddelar att flera av

fastigheterna på Klodalsvägen måste ha någon form av vägförening och vill inte ha all den trafiken genom området med det slitage det innebär.

- 35.2 Vidare påpekar privatpersonen att tillgång till vatten vid fastigheten måste garanteras och hänvisar till den vattenförening som idag tillgodoser fastigheternas vattenkonsumtion utmed Klodalsvägen.
- 35.3 Privatperson 1 anser att förtätningen verkar bli allt för intensiv, speciellt ut mot Ensta Gård och anser att utvecklingen av infrastruktur samt gatubelysning bör fördelas jämnare över planområdet.
- 35.4 Slutligen tycker privatperson 1 att fastighetsägarna inom planområdet bör informeras bättre om att man inte kan skräpa ner på sina egna fastigheter allt för mycket i och med att det sänker marknadsvärdet även för grannfastigheterna.

Kommentar

- 35.1 *Huruvida en väg är enskild eller kommunal, och därmed har en vägförening eller ej, påverkar inte trafikflödet på vägen. Efter samrådet har beslut tagits om att kommunen inte avser ta över huvudmannaskapet för vägarna i området.*
- 35.2 *Planförslaget påverkar inte vattenförsörjningen utanför planområdet. Se kommunens VA-plan för mer information för planerad utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet.*
- 35.3 *Planförslaget har efter samrådet arbetats om och det nya planförslaget kommer att ställas ut på förnyat samråd. I det nya planförslaget föreslås ett mindre område exploateras med bostäder och vägstrukturen har ändrats. Gatubelysning regleras inte inom ramen för detaljplanen.*
- 35.4 *Nedskräpning inom den egna fastigheten är inget som regleras inom ramen för detaljplanen.*

Resultat av samrådet

Ändringar i planförslaget

Under samrådet 2013 ingick planområdet i kommunens tätortsavgränsning enligt översiktsplanen från 2010. En Landsbygdsplan togs fram 2017 där planområdet uteslutits ur tätortsavgränsningen varpå förutsättningarna för bland annat huvudmannaskap för allmän plats och bostäder i närhet till hästgårdar har förändrats. Sedan samrådet har även berörda sakägare flyttat från området och nya sakägare har tillkommit. Kommunen har därför tagit beslut om att ett förnyat samråd ska genomföras.

Inkomna yttranden under samrådet samt ändrade förutsättningar för området har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Planens syfte har omformulerats i och med de nya förutsättningar som framkommit sedan samrådet.
- Planområdesgränsen har justerats varpå Mjölkvärnsvägen, med undantag för sträckan inom fastigheten Sylta 1:61, fastigheterna Aspvik 1:1 samt Sylta 1:28 och 1:29 utgår. Gällande byggnadsplan inom de fastigheterna kommer att upphävas varpå dessa områden blir planlösa när planen får laga kraft.
- Byggrätterna inom exploateringsfastigheterna har anpassats efter påträffade naturvärden och fornlämningar.
- Byggrätterna inom fastigheten Aspvik 1:5 har justerats i läge och omfattning och 13 byggrätter möjliggörs inom fastigheten Kungsängen-Ålsta 1:10.

- På plankartan justeras bestämmelse om minsta fastighetsstorlek till 1000 kvm för majoriteten av fastigheterna. Nio fastigheter får en bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek om 1500 kvm och två fastigheter får en minsta fastighetsstorlek om 3600 kvm.
- På plankartan påförs bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 500 kvm där parhus tillåts.
- För två fastigheter påförs bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek om 3600 kvm med hänsyn till fastigheternas höga kulturvärden.
- Planbestämmelser för högsta tillåtna byggnadsarea har reviderats och anpassats till styckningslottens förutsättningar samt läge i geografin i förhållande till riksintresse för kulturmiljövård.
- På plankartan har vägstrukturen förändrats och anpassats efter befintlig terräng, fornlämningar och naturvärden.
- Bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd ändras på plankartan till tillåten höjd över nollplanet istället för till marknivå inom delar av planområdet. Generellt får planområdet en bestämmelse om en högsta byggnadshöjd om 7 meter över markplanet.
- En bevarandebestämmelse påförs plankartan som säkerställer torpet Kopladal bevarande karaktärer.
- På plankartan påförs administrativ bestämmelse om att bygglov för bostadsändamål inte får ges förrän gemensam anläggning för väg samt vatten och avlopp har kommit till stånd.
- Vägarna inom planområdet får fortsatt enskilt huvudmannaskap.
- En ny illustrationsplan samt principsektioner har tagit fram för att säkerställa tillgängligheten till byggrätterna samt framkomlighet på vägnätet i och med den kuperade terrängen.
- Gestaltungsprinciper har tagits fram varpå några regleras i plankartan med hänsyn till landskapsbilden.
- Trafikbulerutredningen har reviderats så att en analys för år 2030 ingår.
- En hästallergenutredning har tagits fram.
- En naturvärdesinventering har tagits fram.
- En utredning som redovisar ytlig avrinning inom planområdet har tagits fram.
- En utredning avseende avgränsning för fornlämningar har tagits fram.

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit.

Yttranden som inte tillgodosetts:

- Förkortning samt förskjutning av genomförandetid.

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna yttranden under samrådet går att beställa från kommunens Planavdelning.

Upprättad 2021-08-09 av
Planavdelningen

Henric Carlsson
Planchef

Samuel Eketorp
Projektledare exploatering



Länsstyrelsen Stockholm

Enheten för planfrågor
Eva Andrén Holst
08-7854747

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2013-09-04

Beteckning
4021-3607-2013

1 (6)

Upplands-Bro kommun
Kommunstyrelsen
196 81 KUNGSÄNGEN

Förslag till detaljplan för Ålsta/Aspvik/Ensta i Upplands-Bro kommun

Planförslaget, upprättat den 9 januari 2013, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Parallellt med plansamrådet sker även samråd om upphävande av förordnandet enligt 113 § byggnadslagen. Detta yttrande avser endast plansamrådet.

Länsstyrelsen lämnade synpunkter på ett planprogram i yttrande den 11 december 2011. Planområdet ingår i gällande översiktsplan, ÖP2010, som ett prioriterat omvandlings-/förtätningsområde inom tätortsavgränsningen för Kungsängen.

Enligt 5 kap. 14 § PBL ska länsstyrelsen under samrådet särskilt ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av 2 kap., verka för att riksintressen tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer följs och att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser. Vidare ska länsstyrelsen särskilt verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt samt att bebyggelse m.m. inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen tar i yttrandet även upp frågor när det gäller fornlämningar inom och i anslutning till planområdet.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen anser att trafikbulerutredningen för järnvägstrafik på Mälarbanan behöver kompletteras. De åtgärder som nu föreslås i samrådshandlingens planbestämmelser synes inte vara tillräckliga för att åstadkomma en god ljudmiljö. Sammantaget anser Länsstyrelsen att det föreligger risk för att delar av i planförslaget angiven kvartersmark kan visa sig inte uppfylla de krav som bör ställas på en god boendemiljö.

För att genomföra föreslagen utbyggnad enligt samrådsförslaget till detaljplan krävs tillstånd enligt 2 kap. Lagen (1988:950) om kulturminnen m.m., (KML). En ansökan om att ta bort en fornlämning eller att genomföra åtgärder inom ett fornlämningsområde prövas separata från planärendet efter det att kommunen har inkommit till Länsstyrelsen med en sådan ansökan. Länsstyrelsen rekommenderar att genomförandefrågan klagörs innan ett slutligt planförslag förs fram för antagande.

SAMRÅDSYTTRANDEDatum
2013-09-04Beteckning
4021-3607-2013

Ett upphävande av förordnandet enligt 113 § byggnadslagen, (BL), kräver också en särskild ansökan från kommunen och hanteras som ett särskilt ärende, se vidare information nedan.

Kulturmiljövården inkl. fornlämningar

Planområdets östra del ligger inom det större riksintresseområdet för kulturmiljövården, Görväln, enligt 3 kap 8 § andra stycket miljöbalken. Inom planområdet finns ett flertal fornlämningar i form av gravfält, ensamliggande gravar, äldre vägsträckningar och bebyggelseämningar.

Länsstyrelsen redovisade i yttrandet över planprogrammet bedömningen att en komplettering av bebyggelsen inom planområdet inte skulle hindras av riksintresset genom att området ligger perifert inom det större riksintresseområdet, dock förutsatt att programmets ambition för hur ny bebyggelse ska förläggas och utformas med hänsyn till områdets och det omgivande landskapets kvaliteter och karaktär genomförs. När det gäller hänsynen till det omgivande landskapet gör Länsstyrelsen nu samma bedömning som tidigare.

När det gäller fornlämningarna konstaterar Länsstyrelsen att en arkeologisk utredning utfördes för området våren och hösten 2011. Denna ligger tillsammans med Länsstyrelsens s.k. slutmeddelande den 7 oktober 2011, se bilaga, till grund för Länsstyrelsens synpunkter nu. Redan i yttrandet över programmet framhöll Länsstyrelsen att en arkeologisk förundersökning behöver genomföras för att fastlägga fornlämningarnas exakta utbredning och att planeringen för området där efter skulle anpassas så att bebyggelsen kan placeras med lämpligt skyddsavstånd till fornlämningarna. Detta har inte genomförts och kravet på arkeologisk förundersökning kvarstår.

Nedan klargör Länsstyrelsen hur fornlämningarna ska redovisas i detaljplan och ger närmare besked om behovet av arkeologisk förundersökning m.m. för att kunna anpassa planförslaget i förhållande till bestämmelserna i 2 kap. Lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.

Fornlämningarna inom planområdet

Inom och i anslutning till planområdet finns följande fornlämningar:

- RAÄ-nr 27, RAÄ-nr 28, RAÄ-nr 29:1 och RAÄ-nr 171:1
- RAÄ-nr 177:1 efter klarläggande om status, se nedan
- Objekt 1, 2, 4, 6 och 8 enligt den arkeologiska utredningen

Alla fornlämningar ska tydligt redovisas på plankartan och illustrationskartan, både de som ska bevaras och de som kommunen avser ansöka om att ta bort. Länsstyrelsen rekommenderar att plankartan redovisas i större skala, förslagsvis 1:2000 alt. delas upp på två plankartor, så att fornlämningarna tydligt framgår.

På plankartan anges fornlämningarna illustrationsvis med tydligt for-R och med utbredningen markerad på ett sätt som tydligt skiljer sig från annan beteckning. Plankartan förses med en väl synlig upplysningstext, gärna i en särskild informationsruta, enligt följande: "Fast fornlämning. Enligt 2 kap. Lagen

SAMRÅDSYTTRANDEDatum
2013-09-04Beteckning
4021-3607-2013

(1988:950) om kulturminnen m.m. (KML) är det förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning.”

Länsstyrelsen konstaterar att flera fornlämningar än vad som framgår av planbeskrivningen direkt berörs enligt planförslaget. Möjligheten att ytterligare anpassa planförslaget så att hänsyn tas till fornlämningsförekomsten, inklusive de fornlämningsområden som skyddar fornlämningen, behöver därför tas till vara. Innan planarbetet drivs vidare behöver fornlämningsunderlaget därför kompletteras. Kontakt ska tas med Länsstyrelsens enhet för kulturmiljöfrågor i nedanstående frågor.

För att fastställa fornlämningarnas utbredning och nödvändigt respektavstånd till dessa behöver s.k. arkeologiska förundersökningar i avgränsande syfte tas fram för följande fornlämningar.

- RAÄ-nr 29:1 med objekt 1 och 2 i den arkeologiska utredningen
- RAÄ-nr 171:1 med objekt 6 i den arkeologiska utredningen.

Fornlämning RAÄ-nr 29, ett större gravfält, bildar tillsammans med objekt 1, gravgrupp, och objekt 2, terrassering och stensträng, ett sammanhängande område med komplexa lämningar. Området är större än vad som framgår av illustrationen samrådsförslagets plankarta. Efter besiktning på platsen den 6 maj 2013 kan Länsstyrelsen därtill konstatera att gravfältet RAÄ-nr 29 kan vara större än vad som redovisats i Riksantikvarieämbetets kartor och även behöver omfatta delar av planförslaget där gång- och cykelväg, vändplan och fem nya tomter redovisas. Länsstyrelsen anser att samrådsförslaget inte lämnar ett tillräckligt stort område kring fornlämningarna som behövs för att bevara dem.

För RAÄ-nr 177:1 behöver klarläggas status om det är fast fornlämning eller ej. Detta kan göras vid kompletterande arkeologisk utredning alternativt enklare genom ett ställningstagande direkt av Länsstyrelsen. Vid den arkeologiska utredningen hade man inte marktillgång till det aktuella området, varför status som fast fornlämning eller ej inte kunde verifieras. Då detaljplanen här föreslår kompletteringsbebyggelse och utökad byggrätt behövs en statusbestämning.

För fornlämning objekt 4 i den arkeologiska utredningen, gravgrupp, som delvis är belägen inom tomtmark, kan redovisningen på plankartan och den generella upplysningstexten om gällande bestämmelser för fornlämningsområdet enligt KML vara tillräckligt.

Upphävande av förordandet enligt 113 § byggnadslagen

Som framgår av samrådshandlingen är det Länsstyrelsen som har beslutat om förordandet enligt 113 § byggnadslagen, (1947:385), och som efter hemställan från kommunen kan upphäva detsamma. Detaljplanen bör inte antas förrän ett beslut om upphävande har vunnit laga kraft.

Information om den närmare hanteringen finns på Länsstyrelsens webbplats:
<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/planfragor/detaljplaner/PM-113-forordnande.pdf>

SAMRÅDSYTTRANDEDatum
2013-09-04Beteckning
4021-3607-2013**Trafikbuller och Mälarbanan**

En trafikbullerutredning ingår i planhandlingarna. Den konstaterar att riksdagens riktvärden kan innehållas för hela planområdets bostäder när det gäller buller från vägtrafiken på Enköpingsvägen, beräknat efter trafik år 2030.

När det gäller buller från järnvägen/Mälarbanan är situationen en annan. Med prognos för trafikering på Mälarbanan år 2021 redovisar utredningen höga maximala ljudnivåer men även höga ekvivalentnivåer på flera föreslagna nya fastigheter och några befintliga. Trafikverket framhåller i sitt samrådsyttrande att prognosen för trafikeringen för år 2030 visar på en 20 % ökning mellan 2021 och 2030. Trafikbullersituationen behöver således ytterligare klarläggas, dvs. med utökad trafik på järnvägen år 2030 och med ett tredje framtida spår förlagt något närmare planområdet.

Länsstyrelsen anser att riksdagens riktvärden, 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad, ska innehållas inom området, vilket också anges i planbeskrivningen. Detta gäller för åtgärder på befintliga fastigheter som nu ges bygg rätt till permanentbostadsstorlek och för föreslagna nya bostadsfastigheter. Det är tveksamt om de åtgärder som nu föreslås i samrådshandlingens planbestämmelser är lämpliga eller tillräckliga för att åstadkomma en god ljudmiljö.

Länsstyrelsen anser att det finns risk att delar av i planförslaget angiven kvartersmark kan visa sig inte uppfylla de krav som bör ställas på en god boendemiljö.

Mälarbanan

Då Mälarbanan utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. §§ miljöbalken, är det ett statligt intresse att bostäder inte tillkommer i lägen med höga bullernivåer för att undvika framtida klagomål och krav på bullerskyddsåtgärder.

Länsstyrelsen vill framhålla att frågan om vibrationer från Mälarbanan behöver klargöras inom arbetet med detaljplanen och inte lämnas till bygglovsprövningen.

För att hålla öppet för den utbyggnad av ytterligare spår på Mälarbanan som redovisas i gällande översiktsplan framhåller Trafikverket i sitt yttrande att detaljplanen bör möjliggöra ett avstånd från lokalgatas vägbanekant till nuvarande närmsta spårmitt av 14-15 m. Alternativt måste en planändring göras om fler spår blir aktuella.

Hästhållning

Bostäder i närheten av ridanläggningar/stall medför, som framgår av planbeskrivningen, risk för spridning av hästallergener och att gödselhanteringen kan förorsaka risk för lukt och spridning av flugor. Ett visst skyddsavstånd mellan hästverksamheten och bostäderna bör därför hållas. Hur stort skyddsavståndet behöver vara är beroende av topografi, växtlighet, antalet hästar etc. samt var stall/hagar/ridstigar och gödselhanteringen är placerade i förhållande till bostäderna.

SAMRÅDSYTTRANDEDatum
2013-09-04Beteckning
4021-3607-2013

Av planbeskrivningen framgår att det finns två hästgårdar/stall intill planområdet, Aspviks gård och Ensta Gård. Planhandlingarna behöver kompletteras med information som gör det möjligt att bedöma konsekvenserna och eventuella behov av åtgärder utifrån de aspekter som angivits ovan. Plankartan, alternativt en kompletterande karta/beskrivning, behöver t.ex. visa var stallbyggnader, hagar mm är placerade. Det bör framgå hur ofta djuren stadigvarande vistas i hagarna och om det finns alternativa hagar längre bort från bostäderna. För att kunna bedöma topografins inverkan behöver plushöjder redovisas på plankartan.

I planbeskrivningen (s. 28-30) finns beskrivningar, hänvisningar till olika rapporter och förslag till åtgärder för att lindra effekterna och spridning av allergener. I kommande skede behöver kommunen redovisa vilka åtgärder som vidtagits och varför man med hänsyn till människors hälsa bedömer att det är möjligt/lämpligt att placera ny bostadsbebyggelse och möjliggöra utbyggnad av befintlig bebyggelse intill hästhållningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och Östra Mälarens vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, vilket uppmärksammats i planbeskrivningen. Upplysning om vattenskyddsområdet bör framgå även av plankartan, t.ex. i en informationsruta.

Dagvatten och klimatanpassning

Dagvatten föreslås infiltreras lokalt på de enskilda fastigheterna. Av de redovisade geotekniska förhållandena framgår att många fastigheter ligger inom områden som utgörs av berg, hållmark eller lera vilket ger dåliga förutsättningar för infiltration. Den kuperade terräng kan också påverka förutsättningarna att hantera dagvatten inom den egna fastigheten. Detaljplanen behöver redovisa hur fördröjning och lokalt omhändertagande kan ske utifrån dessa förutsättningar och utan att vattenskyddsområdet påverkas.

Förväntade klimatförändringar och förändrade nederbördssituationer, med risk för kraftigare regn, kan också komma att få betydelse för dagvattenhanteringen inom planområdet. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning och slutsatser om hur detta beaktats.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet är detsamma som i Länsstyrelsen tidigare programyttrande.

Övriga frågor

Enligt planförslaget kommer kommunalt VA att byggas ut inom området. Med erfarenhet från andra kommuner som jobbat med omvandlingsområden och VA-utbyggnad kan det finnas anledning att fundera på möjligheten att tillämpa förskjuten genomförandetid så att vägar och ledningsnät hinner byggas ut och färdigställas innan bygglov beviljas.

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2013-09-04

Beteckning
4021-3607-2013

Länsstyrelsens yttrande vid samrådet omfattar inte att planen är formellt korrekt till sitt innehåll eller till sin hantering. Länsstyrelsen påtar sig därför inte något ansvar för att det i planen kan finnas brister av juridisk karaktär.



Handwritten signature of Henrik Storm in cursive script.

Henrik Storm
Planchef

Handwritten signature of Ewa Andrén Holst in cursive script.

Ewa Andrén Holst
Arkitekt

Kopia till: Akten, pärmen, SBk/ SA, BR, ED, SBp/EAH, CF, CB, Ms/NB, My/KE



Charlotte Ahlstrand
Exploateringschef
Mark- och exploateringsavdelningen
+46 8-581 696 78
charlotte.ahlstrand@upplands-bro.se

Datum Vår beteckning Er beteckning
KS 19/0652

Samhällsbyggnadsutskottet

Försäljning av Lindhagaberg, Härnevi 7:17

Förslag till beslut

Fastighetsbildning prövas så att parkmark på nuvarande Härnevi 7:17 bildar egen självständig fastighet för parkändamål. Styckningsdel med byggnader läggs därefter ut till försäljning. Kan inte fastighetsbildning beviljas enligt förslaget skall hela fastigheten läggas ut till försäljning.

Sammanfattning

Byggnaderna på Härnevi 7:17 är i behov av underhåll och bedöms bäst komma till användning i privat ägo. Härnevi 7:17 är strategiskt belägen och på så vis viktig för utvecklingen av nytt bostadsområde öster om Kockbacka. I syfte att behålla rådhjerten kring framtida utveckling och i syfte att bevara de naturvärden som finns på platsen föreslår därför samhällsbyggnadskontoret att fastighetsbildning prövas för bildande av dels en parkfastighet och dels en bostadsfastighet med mindre areal än vad som idag finns på Härnevi 7:17. Bostadsfastigheten kan därefter säljas.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 1 juli 2021
- Kartbilaga - förslag till ny fastighetsbildning, den 2 juli 2021
- Samhällsbyggnadsutskottets beslut § 8, den 4 mars 2020



Ärendet

Härnevi 7:17, Lindhagaberg, är en kommunalt ägd bostadsfastighet. Fastigheten har en areal om ca 12 800 kvm. På fastigheten står 4 byggnader.

Fastigheten har under sin livslängd använts för en rad olika ändamål, bl.a. vårdshus och flyktingboende. Fastigheten förvärvades av kommunen den 29 april 2016 för 10 100 000 kr och kom därefter att användas primärt som flyktingboende. Sedan ett par år tillbaka står dock fastigheten tom och är i stort behov av underhåll. Det är uppenbart att byggnaderna skulle må bättre av att vara i privat ägo.

Härnevi 7:17 har dock ett strategiskt viktigt läge för utvecklingen av området öster om Kockbacka och Österhagen som är utpekad i förslag till Fördjupad översiktsplan för Bro som ett nybyggnadsområde. För att skapa lämpliga vägkopplingar mellan Enköpingsvägen och området öster om Kockbacka är det viktigt att inte kommunen helt avhänder sig rådigheten över det markområde som idag utgörs av Härnevi 7:17.

Tomtmarken på Härnevi 7:17 har höga rekreations- och naturvärden som kan få större betydelse vid exploatering av området i framtiden. Att kommunen låter förvalta området som park, utan att någon planlagd markanvändningsbestämmelse finns för detta, kan vara ett sätt att behålla nödvändig rådighet inför framtiden och att bevara de naturvärden som finns på platsen.

Ett förslag är att pröva fastighetsbildning på ett sådant sätt att byggnaderna på Härnevi 7:17 låter bilda en självständig bostadsfastighet lämplig att avyttra och att resterande tomtmark låter bilda en självständig fastighet för parkändamål.

Fastighetsbildning har prövats vid två tidigare tillfällen för bildande av bostadsfastigheter på den yta som idag är den parkliknande trädgården. I bägge de tidigare fallen hade Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun att erinra mot åtgärden eftersom man då ansåg att det skulle föranleda olämplig bebyggelse och försvåra områdets ändamålsenliga planläggning. I det förslag som ställs fram nu finns inga möjligheter till ytterligare byggnation i området utan åtgärden syftar istället till att bevara värden och kommunens rådighet på platsen samtidigt som det skapas förutsättningar för byggnaderna på fastigheten att komma i den vård som är nödvändig för deras fortsatta bestånd.

Barnperspektiv

Den föreslagna åtgärden att avstycka byggnaderna från Härnevi 7:17 innebär att byggnaderna kan avyttras och att merparten av tomtmarken kan behållas i kommunal ägo. Markområdet håller höga natur- och rekreationsvärden vilka genom bevarandet i kommunal försorg kommer alla till gagn. I förlängningen är det också en åtgärd som underlättar för kommunen att på ett rationellt sätt genomföra planläggning av nya bostadsområden öster om Kockbacka.



Thomas Lenell
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Ahlstrand
Mark- och exploateringschef

Bilagor

1. Kartbilaga – förslag till ny fastighetsbildning, den 2 juli 2021
2. Samhällsbyggnadsutskottets beslut § 8, den 4 mars 2020

Beslut sänds till

- Mark- och exploateringsavdelningen



§ 8 Försäljning av Härnevi 7:17 (Lindhagaberg)

Dnr KS 19/0652

Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att ge samhällsbyggnadschefen i uppdrag att se över förutsättningarna för att avyttra fastigheten Härnevi 7:17, Lindhagaberg genom:

1. Försäljning
2. Ingå i ett strategiskt markbyte med annan fastighetsägare

Sammanfattning

Fastigheten Härnevi 7:17, Lindhagaberg förvärvades av kommunen under 2015 i syfte att tjäna som tillfälligt flyktingboende. Behovet av detta boende kvarstår inte och byggnaden är inte lämplig för andra kommunala verksamheter. Ett starkt skäl till att avyttra fastigheten är att den har en historia som ska respekteras och förtjänar att få nytt liv genom en ny ägare inom en snar framtid.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 14 februari 2020

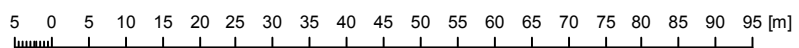
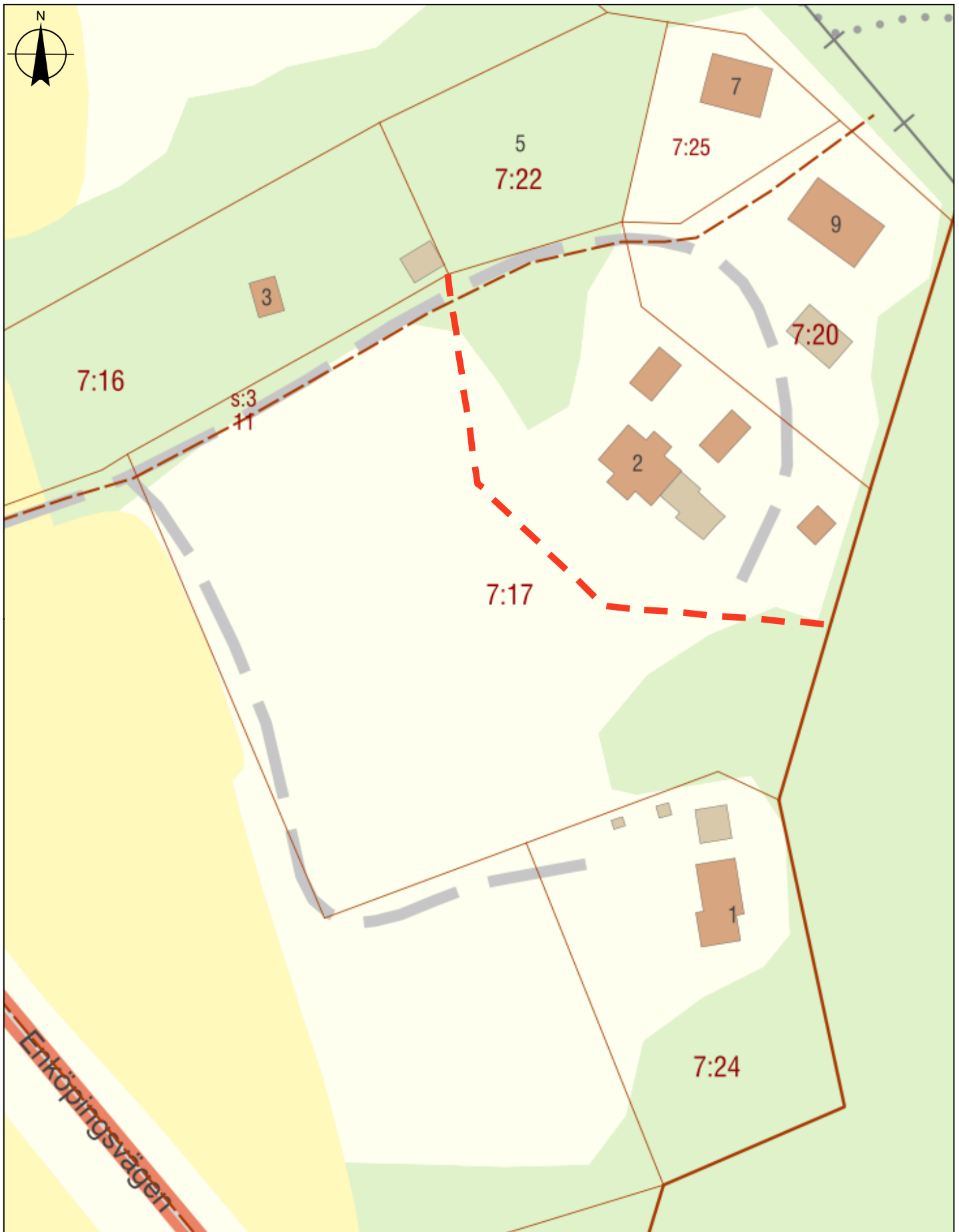
Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att ge samhällsbyggnadschefen i uppdrag att se över förutsättningarna för att avyttra fastigheten Härnevi 7:17, Lindhagaberg genom:

1. Försäljning
2. Ingå i ett strategiskt markbyte med annan fastighetsägare

Beslutet skickas till:

- Samhällsbyggnadschef



1:1 000

Fastighet

HÄRNEVI 7:17

Fastighetsnyckel:	10341937	Uppdaterad datum:	2020-05-03
Distriktsnamn:	Bro	Allmän del senast ändrad:	20200427
Status:	Levande	Senast ändrad:	2020-04-27

Adress (översikt)

Lindhagabergsvägen 2 19791 Bro

Fastighetsrättsligt (översikt)

Servitut

0139-13/9.1	Levande	Last	Ledningsrätt	STARKSTRÖM	Akt Direkt
01-BRE-568.1	Levande	Last	Officialservitut	AVLOPP	Akt Direkt
01-BRE-568.2	Levande	Last	Officialservitut	VÄG I SAMFÄLLD VÄGMARK	Akt Direkt
01-IM5-71/2087.1	Levande	Last	Avtalsservitut	SE BESKRIVNING	Akt Direkt
D202000150790:1.1	Levande	Last	Avtalsservitut	SE BESKRIVNING	Akt Direkt

Inskrivningar

1	Beviljad	71/2087	1971-03-31	AVTALSSERVITUT BRUNN MM	Akt Direkt
11	Beviljad		2020-04-17	AVTALSSERVITUT ELLEDNING	

Åtgärder

01-BRE-224	19490129	Avstyckning		Akt Direkt
01-BRE-381	19650820	Ägoutbyte		Akt Direkt
01-BRE-398	19670620	Sammanföring		Akt Direkt
01-BRE-397	19670721	Ägoutbyte		Akt Direkt
01-BRE-568	19820211	Fastighetsreglering		Akt Direkt
01-BRE-322	19581018	Gränsbestämning		Akt Direkt
0139-13/9	20130529	Ledningsåtgärd		Akt Direkt
0139-12/20	20130225	Inställd åtgärd eller förrättning		Akt Direkt
0139-11/3	20110503	Inställd åtgärd eller förrättning		Akt Direkt

Castor

Ärende

CaseType:	BRAND
CaseYear:	2003
CaseNumber:	13
HasDecision:	Nej
FNR:	10341937
CaseDescription:	Tillstånd enligt 11 § lagen (1988:868) om brandfarliga och explosiva varor på fastigheten HÄRNEVI 7:17
CaseNote:	2010-12-31Verksamhet har upphört.

HasBoardDecision: Nej

Ärende

CaseType: BYGG
 CaseYear: 2000
 CaseNumber: 4268
 HasDecision: Ja
 FNR: 10341937
 CaseDescription: Tillstånd för förvaring av brandfarlig vara på fastigheten HÄRNEVI 7:17,
 HasBoardDecision: Nej

Ärende

CaseType: BYGG
 CaseYear: 2005
 CaseNumber: 4042
 HasDecision: Ja
 FNR: 10341937
 CaseDescription: Bygglov för nybyggnad av transformatorstation på fastigheten HÄRNEVI 7:17,
 HasBoardDecision: Nej

Ärende

CaseType: BYGG
 CaseYear: 2006
 CaseNumber: 4274
 HasDecision: Nej
 FNR: 10341937
 CaseDescription: Förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus på fastigheten HÄRNEVI 7:17,
 HasBoardDecision: Nej

Ärende

CaseType: BYGG
 CaseYear: 2009
 CaseNumber: 262
 HasDecision: Nej
 FNR: 10341937
 CaseDescription: Samråd enligt § 4:25 FBL avseende avstyckning från fastigheten HÄRNEVI 7:17,
 LINDHAGÅBERGSVÄGEN 2
 HasBoardDecision: Nej

Ärende

CaseType: BYGG
 CaseYear: 2012
 CaseNumber: 209
 HasDecision: Nej
 FNR: 10341937
 CaseDescription: Förhandsbesked för avstyckning av fastigheten HÄRNEVI 7:17,
 Lindhagabergsvägen 2
 HasBoardDecision: Nej

Ärende

CaseType: BYGG
 CaseYear: 2016
 CaseNumber: 591

HasDecision: Ja
 FNR: 10341937
 CaseDescription: Tidsbegränsat bygglov till och med 2021-12-31 (5 år), för nybyggnad av paviljonger på fastigheten HÄRNEVI 7:17, Lindhagabergsvägen 4
 HasBoardDecision: Nej

Ärende

CaseType: BYGG
 CaseYear: 2019
 CaseNumber: 77
 HasDecision: Ja
 FNR: 10341937
 CaseDescription: Bygglov för ändrad användning från boende till dagligverksamhet
 HasBoardDecision: Nej

Ärende

CaseType: HAL
 CaseYear: 2006
 CaseNumber: 267
 HasDecision: Nej
 FNR: 10341937
 CaseDescription: Ansökan om tillstånd för bergvärmeanläggning
 HasBoardDecision: Nej

Ärende

CaseType: HAL
 CaseYear: 2006
 CaseNumber: 456
 HasDecision: Nej
 FNR: 10341937
 CaseDescription: Analys av dricksvatten 2006
 HasBoardDecision: Nej

Ärende

CaseType: MIL
 CaseYear: 2006
 CaseNumber: 454
 HasDecision: Nej
 FNR: 10341937
 CaseDescription: Anmälan om cistern som tagits ur bruk
 HasBoardDecision: Nej

Ärende

CaseType: MIL
 CaseYear: 2016
 CaseNumber: 806
 HasDecision: Nej
 FNR: 10341937
 CaseDescription: Remiss, bygglov
 HasBoardDecision: Nej

Ärende

CaseType:	MÅTN
CaseYear:	2016
CaseNumber:	359
HasDecision:	Nej
FNR:	10341937
CaseDescription:	Nybyggnadskarta-Bostadshus-Höjdkurvor-HÄRNEVI 7:17
CaseNote:	Beställare & Leverans : Telefon: +46 (0)8-5624 8743E-post: inge.oberg@ubh.se
HasBoardDecision:	Nej



Henric Carlson
 Planchef
 Planavdelningen
 +46 8-581 691 31
 henric.carlson@upplands-bro.se

Datum Vår beteckning Er beteckning
 KS 20/0346

Samhällsbyggnadsutskottet

Aktualisering av planprioritering - hösten 2021

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att arbetet med detaljplaner under hösten 2021 och tills nästa beslut, ska ske efter den planprioritering som finns redovisad som bilaga till denna tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Planavdelningen på Samhällsbyggnadskontoret har att hantera ett stort antal ärenden. Intresset för att exploatera mark är stort och trycket från olika aktörer som driver planprojekt i kommunen är högt. Samtidigt är det angeläget att tillgodose behovet av såväl bostäder som lokaler för kommersiell och offentlig service.

I en sådan situation är det viktigt att det finns en samstämmighet mellan Samhällsbyggnadskontoret och politiker om vilka ärenden som är viktigast att prioritera. Ambitionen är att aktualisera denna tre gånger om året för att löpande ge en bild av vilka uppdrag som är viktigast att ge resurser under den närmaste tiden.

Till den aktualisering som är aktuell nu har en genomgång av statusen i de olika projekten lett till att en något mer omfattande av omprioriteringar har gjorts.

Planprioriteringen är upplagd så att projekten är redovisade utifrån fyra prioriteringsnivåer. Därefter är en kolumn med en bedömning om en förväntad tidpunkt för när nästa steg i planprocessen kan tas. Slutligen beskrivs varje projekt kortfattat.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 12 augusti 2021
- Samhällsbyggnadskontorets förslag till aktualisering av planprioritering den 12 augusti 2021
- Riktlinjer för planprioritering och planprocessen för detaljplaner i Upplands-Bro Kommun, Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott § 53, den 28 oktober 2020



Ärendet

Planavdelningen på Samhällsbyggnadskontoret har att hantera ett stort antal ärenden. Intresset för att exploatera mark är stort och trycket från olika aktörer som driver planprojekt i kommunen är högt. Samtidigt är det angeläget att tillgodose behovet av såväl bostäder som lokaler för kommersiell och offentlig service.

I en sådan situation är det viktigt att det finns en samstämmighet mellan Samhällsbyggnadskontoret och kommunens politiker om vilka ärenden som är viktigast att prioritera. Ambitionen är att aktualisera denna tre gånger om året för att löpande ge en bild av vilka uppdrag som är viktigast att ge resurser under den närmaste tiden. Då planarbetet styrs av omständigheter som ofta är svåra att kontrollera kan det ändå bli så att utfallet blir annorlunda än det som föreslås men dokumentet är viktigt dels för att kunna planera avdelningens arbete och för att kunna kommunicera med de exploatörer som kommunen samarbetar med.

Till den aktualisering som är aktuell nu har en genomgång av statusen i de olika projekten lett till att en något mer omfattande av omprioriteringar har gjorts.

Planprioriteringen är upplagd så att projekten är redovisade utifrån de fyra prioriteringsnivåerna. Därefter är en kolumn med en bedömning om en förväntad tidpunkt för när nästa steg i planprocessen kan tas. Slutligen beskrivs varje projekt kortfattat.

Projekten i planprioriteringen är klassificerade enligt följande:

Prioritet 1: Högsta prioritet och de projekt som kontorets resurser främst ska koncentreras till. Dessa planer ger möjlighet att utveckla tätorterna och näringslivet. De ger också förutsättningar för satsningar i offentlig service. Det har också varit en viktig förutsättning att ge högsta prioritet åt planer som förväntas vara möjliga att genomföra under nuvarande mandatperiod.

Prioritet 2A: Även dessa planer är angelägna och ska handläggas aktivt men med en möjlighet att anpassa handläggning utifrån tillgängliga resurser.

Prioritet 2B: Dessa planer handläggs också aktivt men är oftast av en mer administrativ karaktär som gör att de varken är lika tidskritiska eller lika resurskrävande som de planer som har högre prioritet.

Prioritet 3: Dessa planer har antingen ett begränsat allmänvärde och får stå tillbaka vid tillfällen av resursbrist. De kan också av olika anledningar vila i väntan på besked utan vilka arbetet inte kan komma vidare.

Prioritet 4: Dessa planer handläggs inte aktivt då förutsättningarna ändrats och de antingen behöver omformuleras eller avslutas.



Sist i planprioriteringen redovisas en lista över inkomna förfrågningar eller diskussioner som kan leda till kommande uppdrag.

Barnperspektiv

Ambitionen är att de uppdrag som får högst prioritet ska avspegla de projekt som har högst allmännytta. Där är möjligheten att skapa goda livsmiljöer för barn och ungdomar av stor betydelse liksom att skapa goda förutsättningar för.

Thomas Lenell

Samhällsbyggnadschef

Henric Carlson

Planchef

Bilagor

1. Förslag till Aktualisering av Planprioritering den 12 augusti 2021 (Till SBU 210825)

[Click here to enter text.](#)

Förslag till aktualisering av prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, 2021-08-12 (Till SBU 2021-08-25)

Prioritet 1	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
1	Viby	Antagande november 2022	Planen syftar till att ställa om fastigheten Viby 19:3 där Coop tidigare hade en butik i Brunna. Syftet med detaljplanen är att i centrala Brunna möjliggöra utvecklingen av en blandad bebyggelse med cirka 850 bostäder i varierade bostadstyper och storlekar. Det planeras också för en grundskola och förskola, samt centrumfunktioner, bland annat en livsmedelsbutik. Planen var ute på samråd under hösten 2020. Planen är ute för granskning under sommar/höst 2021.
1	Tång 2:5	Granskning, Kv.4 2021-Kv.1 2022	Planen syftar till att utöka Brunna industriområde i anslutning till den fastighet där ICA Fastigheter bygger ett e-handelslager. Den kommer delvis att ta mark i anspråk som i dagsläget är en del av Kungsängens Golfklubbs banor. I planarbetet ligger stort fokus på att anpassa en stor volym till omgivningen både med avseende på påverkan på landskapet och på naturvärden. Det är också viktigt att studera etableringens effekter för trafiken i Brunna. Parallellt med planarbetet pågår en utredning för att studera en möjlig koppling mellan Brunna verksamhetsområde och trafikplats Kockbacka.
1	Kockbacka gårde (Ny skola i Bro, Härnevi 8:10 m.fl)	Granskning, sept. 2021	Platsen direkt söder om Finnstarondellen är utpekad som lämplig för en ny skoletablering. Tillsammans med den omgivande kommunala marken skulle platsen kunna utvecklas både för utbildningsändamål och med en starkt koppling till Bro IP. Planen var ute på samråd under våren 2021.
1	Planprogram för centrala Bro	Beslut om programsamråd, september 2021	Ett kommunalt önskemål finns om att få till förändringar i centrala Bro i linje med det som sägs i ÖP 2010 och som utvecklas i förslag till FÖP Bro.
1 2A	Planändring Norrboda-Brunna handelsområde	Granskning Okt 2021	Markägaren önskar se en förändring i planen för handelsområdet med ett ökat antal bostäder och en komplettering av handelsområdet med fler och mindre butiker och fler bostäder. Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag i oktober 2016 och tog under hösten 2019 beslut om samråd. En komplikation i planarbetet är att planen fortfarande har en pågående genomförandetid. Arbetet pågår med att revidera förslaget inför granskning.
1 2A	Rankhus, Detaljplanecapp 1	Granskning Kv.1-2 2022	Ett planprogram för Rankhusområdet godkändes redan 2009. Samråd genomfördes under våren 2018 för en första etapp. Inriktningen i det förslaget hade ändrats en del, bl.a. avseende antalet bostäder, men huvuddragen ligger fast. Denna etapp är den första av sju planerade och planen omfattar cirka 2400 bostäder. Därefter har dialog pågått och arbete pågår med ett förslag som är närmare programförslaget avseende antalet bostäder. Dialog sker med Trafikverket och Länsstyrelsen för att diskutera hur en kommande utbyggnad ska kunna ske utan att påverka E18 negativt.
1 2A	Planuppdrag för Kungsängens IP	---	Ett stort tryck finns på att ordna plats för olika idrottsändamål. Området runt Kungsängens IP föreslås förtäta för att skapa ett idrottskluster.

Förslag till aktualisering av prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, 2021-08-12 (Till SBU 2021-08-25)

Prioritet 2A	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
2A ↓	Tammsvik	Samråd, Kv. 4 2021- Kv. 1 2022	Vid konferensanläggningen Tammsvik finns ett intresse för att komplettera med fler byggnader. I en ansökan om planbesked finns beskrivet hur området skulle kunna utvecklas till en ekoby. Dessutom finns idéer om att också bygga ett trygghetsboende samt att utveckla anläggningen med fler byggnader som skulle ge möjlighet att satsa på en spa-del. Arbetet går framåt i projektet men exploatören har inte möjlighet att hålla det tempo som kan förväntas i ett projekt som har prio 1. Därför flyttas det ned till att ha prio 2.
2A	Korsängen (Korsängen 1:21, 1:41 m.fl.)	Samråd Kv. 1-2 2022	Planen syftar till att ställa om Kungsängens gamla idrottsplats till ett område med bostäder och service på ett sätt som harmonierar med både intilliggande bostäder, Ekhammarsskolan och kulturmiljön runt kyrkan. Projektet lämpar sig för markanvisningstävling då marken i huvudsak är kommunägd. Planprogram godkändes och detaljplaneuppdrag gavs av KS i mars 2012. Planområdet omfattar cirka 13 hektar. I samband med att detaljplaner i området tas fram måste en helhetslösning presenteras. Inom ramen för detta arbete studeras också möjligheten till att ordna en infartsparkering söder om Enköpingsvägen.
2A	Ädö skog, Ädö 1:92-93 och Ädö Stora Lugnet m.fl.	Samråd, sept. 2021	Länsstyrelsen har förelagt kommunen att dra ut kommunalt VA till Ädöhalvön för att höja vattenkvaliteten i Mälaren. Som ett resultat av detta har ett planarbete påbörjats för att ge nya förutsättningar för ett område som i dagsläget dels är planerat för fritidshusbebyggelse och dels är oplanerat. Ett tidigare planarbete som omfattade hela området har avslutats och nya planuppdrag för tre separata planer finns sedan 2018. Planerna syftar till att ge möjlighet till större byggrätter samt att reglera förutsättningarna för avstyckningar i området.
2A	Svanudden	---	Nära stationen i Kungsängen finns en ansökan om att ta fram en detaljplan som skulle ge möjlighet att bygga ett tiotal radhus på en av de större fastigheterna i området. Under planarbetet kommer det bli viktigt att ta ställning till kulturmiljön i området samt strandskydd. Planarbetet är i uppstartsskede. Projektet kallades tidigare Gröna udden.
2A	Öster om Kockbacka (Härnevi 29:1 m.fl)	---	Planen syftar till att undersöka möjligheten till en utökning av antalet bostäder öster om Kockbacka. Ett större område har undersökts i en förstudie och planen bör utökas till att omfatta mer än bara en fastighet. Planarbetet är i ett uppstartsskede.
2A	Trumpetartorp	---	Planen syftar till att ge möjlighet till ett tankställe och en snabbmatsrestaurang vid trafikplats Kockbacka. Ett samrådsförslag var ute under sommaren 2019. En viktig fråga att arbeta vidare med är upphävande av strandskydd.
2A	Klockaren och Härnevihage (delar av Brogård 1:88)	---	Planuppdrag gavs under våren för en utökad bostadsbebyggelse i närheten av Bro Hof's golfbana. Denna bebyggelse bör anknyta dels till utbyggnaden av Tegelhagen, dels till Bro IP. Ett förslag till program återmitterades av SBU med medskicket att ta bort inslaget av flerbostadshus i Härnevihage.

Förslag till aktualisering av prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, 2021-08-12 (Till SBU 2021-08-25)

2A	Viktor Jonsson-huset, Bro prästgård 6:29	Samråd, kv. 3 2021	Planen syftar till att möjliggöra renovering och en förtätning med nya bostäder i 3-4 våningar runt det s.k. Viktor Jonsson-huset i Bro. Ett planuppdrag gavs under sommaren 2019. <u>Diskussioner pågår avseende utformning av tillkommande bebyggelse.</u>
2A	Ålsta-Aspvik-Ensta	Samråd kv.3 2021	Området är ett förtättnings- och omvandlingsområde. Ett förslag till detaljplan var ute på samråd under våren 2013. Sedan dess har en plan med liknande förutsättningar har avslutats på Adöhalvön och en FÖP för landsbygden antagits där tätortsavgränsningen dragits om så att planområdet nu ligger utanför tätorten. Därför måste förutsättningarna för planen omprövas. Detta kommer att ske i dialog med de boende i området.
2A	Eriksberg-Raskeboda	---	Ett planbesked är förmedlat under våren 2018. En önskan finns från ett antal fastighetsägare i området för att möjliggöra avstyckningar i området. Området är tänkt att anslutas till det kommunala VA-nätet. Efter tidiga möten med representanter för fastighetsägare i området har fler intressenter anmält intresse för att ta fram en detaljplan. Ett planuppdrag gavs under hösten 2020. Planarbetet är i uppstartsskede.
2A	Örnäsområdet	Samråd, kv.4 2021	Ett program finns för Örnäsområdet som pekar ut områden både för bostäder och verksamheter. Programmet omfattar cirka 200 lägenheter i ett område som totalt är 76 hektar. I ett tidigt skissarbete har verksamhetsdelen minskats och bostadsdelen ökat.
2A 2B	Klövberga (Bro-Önsta 2:10 och del av Klöv och Lilla Ullevi 1:5)	Granskning kv.4 2021	Detaljplanen omfattar mark för verksamheter och ev. kompletterande handel/service. Synergieffekter med E.ONs planerade kraftvärmeverk söks. Dialog har förts med Trafikverket angående anslutning till väg 840.
2A 2B	Säbyholm 5:1 m.fl.	Granskning kv.4 2021 – kv. 1 2022	Planen syftar till att möjliggöra cirka 100 bostäder med anpassning till den kulturhistoriska miljön runt Säbyholm. De byggnader som tidigare användes till internatskola har redan ställts om till bostäder. Området omfattar även viss verksamhet och service i form av förskola och skola. Planarbetet inleddes 2013 med ett planprogram och ett samråd genomfördes under hösten 2018. <u>För att komma vidare i planarbetet måste en samsyn nås kring antalet lägenheter i planen.</u>
2A	Infartsparkering i Bro	---	I samband med att Tegelhagen byggs ut krävs en ökning av antalet infartsparkeringsplatser i Bro. I uppdraget ingår att undersöka olika platser runt Bro station och ta ställning till var det kan vara lämpligt att ha en infartsparkering. I ett första steg kan en förstudie presenteras. Inriktningen i det vidare arbetet måste vara samstämmt med det som föreslås i Förstudie för Bro station. För att komma vidare i planarbetet måste arbetet med att ta fram "Utvecklingsprogram för Bro stationsområde" inväntas.
2B	Täppan	---	Planen syftar till att möjliggöra för en förtätning med 3-4 våningshus mitt emot Härneviskolan i Bro. På platsen finns i dagsläget ett växthus som inte längre är bruk samt intilliggande villor. För cirka 90-120 bostäder mitt emot Härneviskolan i Bro. Området är cirka en hektar. Inriktningen i det vidare arbetet måste vara samstämmt med det som föreslås i Förstudie för

Förslag till aktualisering av prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, 2021-08-12 (Till SBU 2021-08-25)

Prioritet 2B	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
			Bro station. För att komma vidare i planarbetet måste arbetet med att ta fram "Utvecklingsprogram för Bro stationsområde" inväntas.
2B 2A	Trädgårdsstaden i Bro, östra delen	---	En första etapp av Trädgårdsstaden i Bro har vunnit laga kraft och projektering har påbörjats. En fortsatt detaljplanläggning utifrån de direktiv som redan har arbetats fram sker parallellt med att frågan om hur infartsparkering ska lösas i Bro bearbetas. I den strukturplan som arbetats fram är det ritat cirka 200 bostäder i den västra etappen i en blandning av flerbostadshus och markbostäder. Marken är i huvudsak kommunalägd.
2B	Fördelningsstation i Bro	---	Vid trafikplatsen i Bro finns en önskan om att uppföra en fördelningsstation. Stationen är viktig för att förstärka kapaciteten i elnätet. En viktig aspekt att bevaka under planprocessen är att gestaltningen av anläggningen stämmer in på platsen. Projektet görs i samarbete med både E.ON och Vattenfall. Det finns interna motsättningar mellan dessa parter.
2B	Kungsängens-Tibble 11:1	---	En ansökan om planbesked har lämnats in för att utveckla fastigheten Kungsängens-Tibble 11:1 (söder om Enköpingsvägen, väster om Granhammarsvägen) för verksamhetsändamål.
2B	Ändring av detaljplan för Sågbacken och Verkarviken (Byggnadsplan för fritidsområde Björknäs, 5601-F och 6302-F)	---	En planändring föreslås för att tillåta större byggrätter.
2B	Ändring av detaljplan i Kyrkbytorp (Byggnadsplan 3 för del av Håbo-Tibble)	---	En planändring föreslås för att ge likadana förutsättningar i en gällande plan där olika fastigheter har olika reglering av byggrätter. En viktig förutsättning för att en plan ska kunna antas är att en dialog förs med försvaret.
2B	Ändring av delar av Brogård 1:88	Antagande Kv. 1 2022	Planen syftar till att skapa tydliga förutsättningar utifrån de domar som har fallit avseende bl.a. gräns mellan naturreservatet och golfbanan. Under detta arbete har det även arbetats in ett antal ändringar av ursprungsplanen. <i>Planen planeras att sändas ut för granskning under hösten 2021.</i>
2B	Brunna industriomr, Viby 19:9 och 19:12 m fl (Arken mm)	---	En ändring av användningen i detaljplanen krävs för att ge möjlighet för Församlingen Arken att bedriva sin verksamhet i befintliga lokaler. I dagsläget finns ett tillfälligt bygglov. Närheten till riskverksamheter är en komplikation i planarbetet.
2B	Sylta 2:22	---	En ansökan finns om att ge möjlighet att stycka två bostadsfastigheter. Då den ursprungliga fastigheten är ett av områdets större borde detta kunna vara möjligt utan att störa helhetsintrycket. Planarbetet är i uppstartsskede.
2B	Ekhammar 4:405 och 4:269, (Pärilan)	---	En ändring av användningen krävs för att möjliggöra för befintlig förskoleverksamhet. Tillfälligt bygglov finns.

Förslag till aktualisering av prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, 2021-08-12 (Till SBU 2021-08-25)

2B	Planändring för gruppboende, Finnsta 2:25	---	En ändring av detaljplanen krävs då befintlig byggnad delvis är planstridig. Tillfälligt bygglov finns.
2B	Ullevi gamla tomt. Del av Klöv och Lilla Ullevi 1:5 och Bro-Skällsta 1:38, m.fl.	---	Detaljplanen omfattar mark för verksamheter. Inriktningen är att möjliggöra för mindre verksamhetstomter. Marken är kommunägd.
2B	Klöv och Lilla Ullevi 1:23	---	En ändring av detaljplanen krävs då befintlig byggnad delvis är planstridig. Tillfälligt bygglov finns.
2B	Jursta 3:5 och 3:6	---	Planuppdrag gavs i mars 2021 för att göra mindre förändringar i gällande detaljplan (Jursta gård). Ansökan gäller möjlighet att kunna stycka något mindre tomter och att ge möjlighet till tvåvåningsbebyggelse.
Prioritet 3	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
3 2B	Ekhammars gård, (Ekhammar 4:211, 4:269)	---	Planen syftar till att ge möjlighet för markbostäder i området runt Ekhammars gård i närheten av Kungsängens kyrka. Kommunen äger mark som avses att föras över till grannfastigheten för att bättre möjliggöra utveckling av området. Arbete pågår med att ta fram samrådshandlingar. Inriktningen är att skapa ett område med cirka 30 markbostäder. För att komma vidare i planarbetet måste en samsyn nås kring en förnyelse av ett markanvisningsavtal.
3 2B	Norra Stäksön	---	Ett förslag till planprogram var ute under sommaren 2015. Då frågan om omfattningen av strandskyddet fortfarande är olöst har planarbetet stannat upp. Ett reviderat planprogram godkändes av SBU i december 2020.
3 2A	Vattentornsparken (del av Kungsängens kyrkby 4:269)	---	Ett planuppdrag har getts för att studera möjligheten att förtäta med låg bostadsbebyggelse längs Bergvägen. I ett första steg måste ett plandirektiv formuleras. Planarbetet har ännu inte kommit igång.
3	Ekhammar 4:507 (Kasmo)	---	Närmast E18 i Kasmo industriområde finns en tomt med gällande plan för industri. En ansökan finns om att ändra planen så att möjlighet ges att uppföra en byggnad för ett gym. Anläggning kompletterar Kungsängens IP på ett naturligt sätt. Planarbetet är i uppstartsskede.
3	Björknäs 1:3 m.fl.		En anpassning av planen krävs för att kunna utveckla området runt Björknäs camping. Planarbetet är avhängigt av ett kommunalt övertagande av Ädövägen från Trafikverket. Ett nytt plandirektiv antogs under hösten 2020.
3	Södra Finnsta (Finnsta 1:14 m.fl.)		Kommunstyrelsen beslutade i februari 2016 om planuppdrag. Området är i behov av renovering och i samband med en sådan föreslås förtätningar. En viktig förutsättning för en tillkommande bebyggelse är att studera hur en omdaning av Enköpingsvägen kan göras och att beakta möjligheten att skapa en mer varierad bebyggelse i ett område som präglas av en viss enformighet.

Förslag till aktualisering av prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, 2021-08-12 (Till SBU 2021-08-25)

3	Lennartsnäs 2:2		Planen syftar till att undersöka möjligheten till bostadsbebyggelse vid Lennartsnäs slott.
3	Kungsängens kyrkby 2:95 och 2:9 Ekhammar sarskola		Ett planuppdrag finns för att skapa möjlighet för att skapa permanenta byggnader för sarskola vid Ekhammarsskolan.
3	Trädgårdsstaden, västra delen		En första etapp av Trädgårdsstaden i Bro har vunnit laga kraft och projektering har påbörjats. I samband med den planläggningen togs en strukturplan fram för den västra delen. Nästa etapp att arbetas vidare är den östra delen av området.
3	Kasen		Planuppdrag finns för att utreda möjligheten till bostadsbebyggelse vid Kasmo industriområde.
3	Nygård 2:14 m.fl.		Ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra högre byggnader samt mer flexibel användning av marken för industri och logistik i Nygårds industriområde. Ett beslut om att skriva om plandirektivet gavs under hösten 2020.
3	Klövängen		Planen syftar till att undersöka möjligheten att bygga bostäder vid handelsplatsen vid trafikplats Bro.
3	Komvuxhuset i Kungsängen		Intresse finns för att utveckla byggnaden och i tidiga diskussioner påpekas att platsen bättre skulle kunna koppla till Kungsängens centrum.
3	Lennartsnäs 2:9		En diskussion förs kring utveckling av bostäder kopplat till marken som tidigare har hört till Lennartsnäs slott. En bostadsbebyggelse skulle kunna komplettera den jordbruksverksamhet som finns.
Prioritet 4	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
4 2B	Värns backe (del av Önsta 2:11)	---	Ett intresse finns för att ändra delar av planen för galoppbanan för att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Från verksamhetens sida önskar man kunna erbjuda boende till personer som är knutna till verksamheten. Planarbetet är i uppstartsskede.
4	Tibbleängen, Kungsängens-Tibble 1:470		Syftet med planen är att möjliggöra bostäder vid Tibbleängen i Gröna dalen. Ett planförslag har lyfts för antagande men återremitterats för att se över förskolans placering och våningshöjderna. Storleken på området är cirka 8 hektar. Planen möjliggör cirka 110 lägenheter i flerbostadshus och cirka 65 markbostäder. Planen antogs under hösten 2020 men är överklagad.
4	Kocktorp, Förskola öster om Kockbacka		Ett planuppdrag finns för att möjliggöra en förskola öster om Rosenängarna. Området bör kunna utvecklas med en ändrad inriktning.
	Inkomna förfrågningar (kan eventuellt resultera i kommande planuppdrag)		Kommentar
	Lindormsnäs 1:5	---	En ansökan om planbesked har lämnats in av fastighetsägaren med en önskan om att pröva planläggning för att tillåta en bebyggelse om cirka 60 markbostäder. Dialog kring fortsättningen finns med fastighetsägaren.

Förslag till aktualisering av prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, 2021-08-12 (Till SBU 2021-08-25)

