



Lipplands-Bro

KOMMUNEN SOM GER PLATS

Handlingar till
Samhällsbyggnadsutskottets
sammanträde
den 4 december 2019

Dagordning

Beslutsärenden

58 Detaljplan för Villa skoga (Kungsängens Kyrkby 2:131)	3
59 Aktualisering av Planprioritering	30

Rapporter



Lina Wallenius
Planarkitekt
Planavdelningen
+46 8-581 696 13
lina.wallenius@upplands-bro.se

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2019-11-20	KS 19/0314	

Samhällsbyggnadsutskottet

Detaljplan för Villa skoga (Kungsängens Kyrkby 2:131)

Förslag till beslut

Detaljplaneförslaget för Villa skoga (Kungsängens Kyrkby 2:131 m.fl) sänds ut för samråd enligt reglerna för standardförfarande (PBL 2010:900).

Sammanfattning

Uppdraget för ny detaljplan för Villa skoga omfattar att möjliggöra en ny användning samt pröva möjligheten att införa skyddsbestämmelser för byggnaden.

Förslaget till ny detaljplan innehåller bestämmelser om parkering, centrum och bostäder. Skyddsbestämmelser för exteriör och interiör på Villa Skoga föreslås.

Förslaget till detaljplan föreslås sändas ut på samråd enligt standardförfarande.

Beslutsunderlag

- Beslut om planuppdrag KS § 52, 31 maj 2017
- Plankarta, 2019-11-26
- Planbeskrivning, 2019-11-26
- Köpekontrakt 2019-07-18

Ärendet

Den 31 maj 2017 beslutade kommunstyrelsen om att ge ett uppdrag till Samhällsbyggnadschefen att pröva frågan om att ändra detaljplanen för Kungsängens kyrkby 2:131 med inriktningen att möjliggöra en annan användning än allmänt ändamål samt att pröva möjligheten att införa skyddsbestämmelser för byggnaden.

Planområdet består av fastigheterna Kungsängens Kyrkby 2:131 som är en allmän parkering och Kungsängens kyrkby 2:311 som är Villa skogas tomt. Gällande detaljplan för fastigheterna har användningen allmänt ändamål som är avsedd för statlig eller kommunal verksamhet och i princip inte kan användas av privata verksamheter annat än vid särskilda omständigheter.

Kommunen äger fastigheterna, men har ingått ett köpekontrakt med Fastighetsbolaget Villa Skoga AB om att sälja Kungsängens kyrkby 2:311. Försäljningen kommer att gå igenom inom kort.

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till ny detaljplan. Planförslaget innebär att nuvarande parkering får ändamålet parkering, centrum och bostad. Detta innebär att området kan användas som allmän eller privat parkering, det kan också vara möjligt att sälja fastigheten för att den i framtiden skulle kunna åter tillhöra Villa Skoga, så som den tidigare gjort. Villa skoga föreslås få användningen centrum och bostäder. Det möjliggör ett flertal olika verksamheter såsom exempelvis kontor, café, restaurang, handel och hotell. Eftersom bostäder också föreslås skulle byggnaden kunna inredas med ett fåtal lägenheter. Planförslaget innehåller också flera skyddsbestämmelser för att förhindra att byggnaden förvanskas. Villa Skoga är en av Kungsängens äldsta byggnader och berättar en viktig historia om hur Kungsängen växte fram som Stationssamhälle i början på 1900-talet. Exteriörerna på byggnaden är välbevarade och endast små förändringar har skett på utsidan av byggnaden. Interiört är nedervåningen och trapporna det som är bevarat. Bestämmelser för att bevara flera av dessa originaldetaljer finns också. Viss anpassning föreslås dock tillåtas för att anpassa byggnaden efter den användning som föreslås.

Förslaget till detaljplan föreslås sändas ut på samråd. Planhandlingarna kommer att revideras efter beslut gällande detaljbeskrivningar av byggnader och bestämmelser, detaljbilder och beskrivningar av byggnaden, genomförande samt plankarta med bestämmelser.

Barnperspektiv

Detaljplaneförslaget bedöms kunna få positiva konsekvenser för barn då byggnaden bevaras och en del av ortens historia kan fortsätta berättas för de som växer upp i Kungsängen. I det fall byggnaden kommer användas som bostad finns en mindre trädgård som kan bli en utemiljö som barn kan vistas i under förutsättning att staket sätts upp ovanför stödmurarna.

Henric Carlson

Planchef

Lina Wallenius

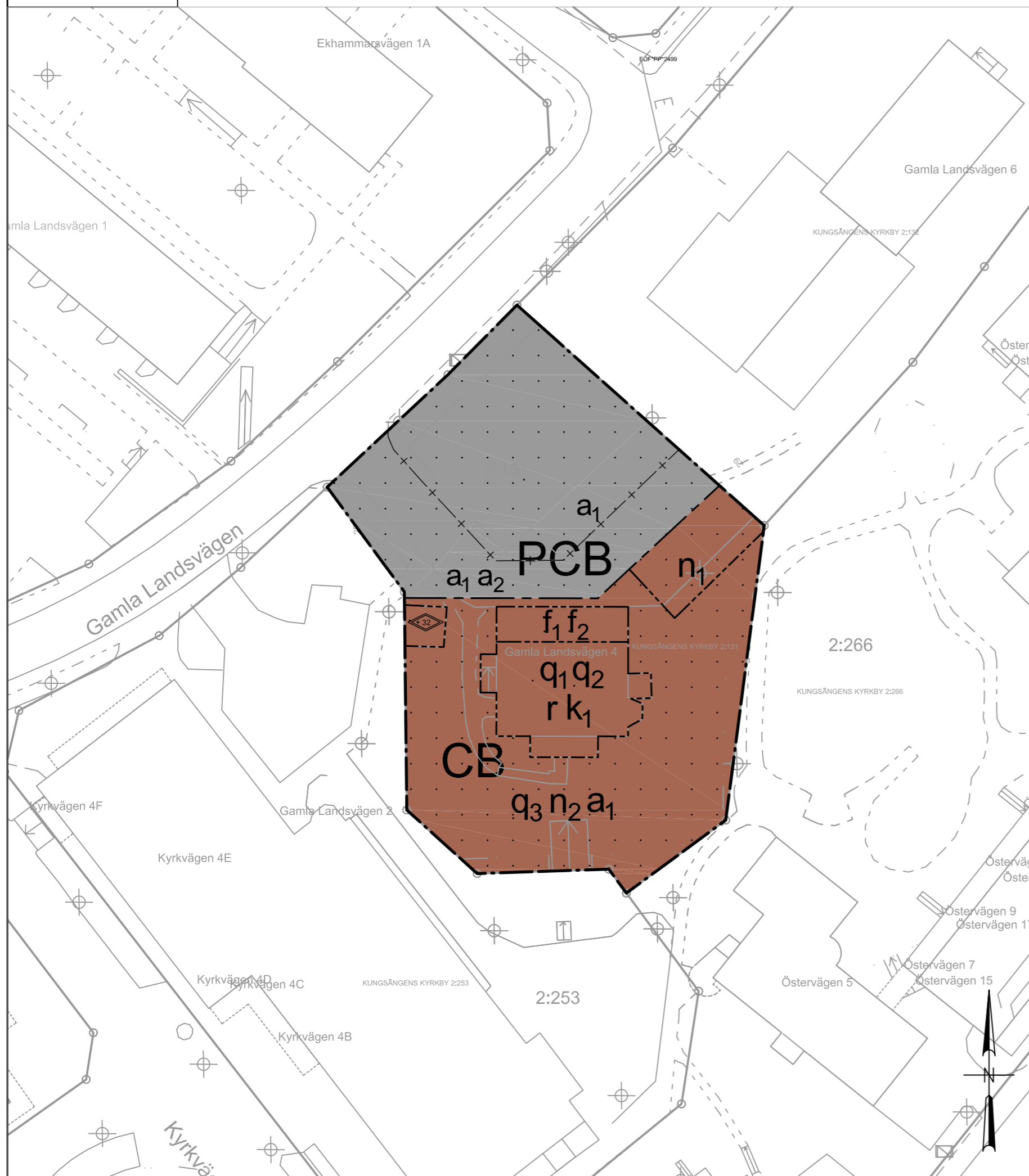
Planarkitekt

Bilagor

1. Planbestämmelser, 2019-11-26
2. Plankarta, 2019-11-26

Beslut sänds till

- Fastighetsbolaget Villa Skoga AB



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- CB** Centrum, Bostäder
- PCB** Parkering, Centrum, Bostäder

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

- Begränsning av markens utnyttjande
Marken får inte förses med byggnad PBL (2010_900) 4kap 11§

Utformning

- Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan PBL (2010_900) 4kap 16§
- Tillbyggnad ska utformas med hänsyn till angränsande äldre byggnadsdel (från 1926). PBL (2010_900) 4kap 16§
- Tillbyggnad får inte överstiga befintlig byggnads takfot PBL (2010_900) 4kap 16§

Markens anordnande och vegetation

- n1** Parkering PBL (2010_900) 4kap 10§
- n2** Marken får inte användas för parkering PBL (2010_900) 4kap 10§

Skydd av kulturvärden

- q1** Befintliga exteriöra karaktärsdrag ska bevaras. Detta innefattar:
- Putsfasadens kontrasterande pilastrar, sockel och taklister, omfattningar och blinderingsfält kring fönster
- Ytterdörrar med tillhörande överfönster
- Takbeklädnad med lertegel
- Svartmålad snidade räcken med ornamentala detaljer, kolonner och betongtrappor på verandor/altaner och balkong PBL (2010_900) 4kap 10§
- q2** Befintliga interiöra karaktärsdrag ska bevaras. Detta innefattar:
- Kalkmålningar på tak och väggar på bottenvåningen
- Kolonner på bottenvåningen.
- Trappträcken i trapphallen
- Trapphallens etagefönster med rutor i färgat glas
- Öppen eldstad med kåpa och friser PBL (2010_900) 4kap 10§
- q3** Stödmurar i natursten ska bevaras PBL (2010_900) 4kap 10§

Rivningsförbud

- r** Byggnaden får inte rivas PBL (2010_900) 4kap 16§

Varsamhet

- k** Byggnadens exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas till sin utformning. Detta innefattar:
- Putsad fasad
- Färgsättning
- Takform med utsvängd takfot
- Takkupor
- Skorstenarna
- Proportioner, skala och byggnadens ursprungliga volym
- Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga PBL (2010_900) 4kap 16§

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Administrativa bestämmelser Kvartersmark

Ändrad lovplikt

- a** Bygglov krävs även för åtgärder som enligt PBL 9 kap 3c §, 4 §, punkt 3 samt 4a-b §§ anges som bygglovsbefriade (Attefallshus, friggebod och tillbyggnad under 15 kvadratmeter) PBL (2010_900) 4kap 15§

Rättighetsområden

- a2** Servitut avseende rätt till utfart till förmån för Kungsängens Kyrkby 2:311 som belastar Kungsängens Kyrkby 2:131 PBL (2010_900) 4kap 18§

Administrativa bestämmelser Hela planområdet

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 15 år. PBL (2010_900) 4kap 21§

Lagstöd

- PBL (2010_900) 4kap 5§
- PBL (2010_900) 4kap 5§
- PBL (2010_900) 4kap 5§
- PBL (2010_900) 4kap 5§

Lagstöd

- PBL (2010_900) 4kap 5§
- PBL (2010_900) 4kap 5§

Lagstöd

- PBL (2010_900) 4kap 11§
- PBL (2010_900) 4kap 16§
- PBL (2010_900) 4kap 16§

- PBL (2010_900) 4kap 10§
- PBL (2010_900) 4kap 10§

- PBL (2010_900) 4kap 10§

- PBL (2010_900) 4kap 10§

- PBL (2010_900) 4kap 10§

- PBL (2010_900) 4kap 16§

- PBL (2010_900) 4kap 16§

Lagstöd

Upplands-Bro
KOMMUNEN SOM GER PLATS Dnr KS 19/0314

Detaljplan för
Villa Skoga (Kungsängens Kyrkby 2:131)
Kungsängen

Henric Carlsson Planchef Lina Wallenius Planarkitekt Charlotte Ahlstrand Mark- och exploateringschef

SAMRÅD DETALJPLAN STANDARDFÖRFARANDE Upprättad enligt PBL (2010:900)

Planhandlingar Denna plankarta med bestämmelser Planbeskrivning Fastighetsförteckning Upprättad 2019-09-06 Samrådsremiss Revidering Utställning Revidering Antagen Laga kraft Genomförandetiden upphör

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD AV KOMMUNENS MÄT&GIS-ENHET
KOORDINATSYSTEM I PLAN SWEREF 99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD RH 00
Åjourförd endast inom planområdet 2014-00-00

BETECKNINGAR PÅ GRUNDKARTAN

- GÄLLANDE KVARTERSGRÄNS
- GRÄNS FÖR FASTIGHET ELLER SAMFÄLLT OMRÅDE
- BYGGNAD
- AUTMÄTPUNKT
- FASTIGHETSBEDECKNING
- FÖRMLÄNNING RESP. FÖRMLÄNNINGSOMRÅDE
- SLÄTT
- ANVÄST HÖJD
- HÖJDPUNKT
- POLYGONPUNKT
- STOLPE, BELYSNINGSSTOLPE
- VÄG
- ÖRE
- ÖRE
- STAVET
- HÄCK
- UPPKÄRSEL FÖR EL ELLER TELE MED INVÄTTA STÖD

Detaljplan för

Villa Skoga (Kungsängens Kyrkby 2:131 m.fl.)

nr 1904

Kungsängen
Upplands-Bro kommun

Standardförfarande

upprättad enligt PBL 2010:900
i lydelse efter den 1 januari 2015

Planbeskrivning



Villa Skoga från sydöst

Innehåll

Planbeskrivning.....	1
Handlingar.....	4
Planhandlingar.....	4
Övriga handlingar.....	4
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag.....	4
Bakgrund.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Planprocessen.....	4
Handläggning.....	4
Preliminär tidplan.....	5
Planuppdrag.....	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....	5
Hushållning med mark- och vattenområden.....	5
Påverkan på riksintressen.....	5
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden.....	5
Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
Plandata.....	6
Läge och areal.....	6
Gällande planer och tidigare ställningstaganden.....	7
Riksintresse.....	7
Strandskydd.....	7
Vattenskyddsområde.....	7
Regionala planer och program.....	7
Kommunala planer och program.....	8
Förutsättningar och planförslag.....	8
Natur.....	8
Bebyggelseområden.....	11
Upphävande av strandskydd.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Trafik och kommunikationer.....	18
Störningar och risker.....	19
Teknisk försörjning.....	19
Dagvatten.....	19
Vatten och avlopp.....	19
Värme.....	19
El, tele, bredband.....	19
Avfall.....	20

Konsekvenser av planens genomförande	20
Miljökonsekvenser	20
Ekonomiska konsekvenser	20
Sociala konsekvenser	20
Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	22
Administrativa frågor	22

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:500, daterad 2019-11-26

Denna planbeskrivning.

Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

Behovsbedömning, 2019-09-06, rev 2019-11-26

Kulturhistorisk dokumentation och värdering, Stockholms läns museum, 2016-10-28

Antikvarisk förundersökning/konsekvensbeskrivning, Sweco, 2018-07-13

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Bakgrund

Villa skoga byggdes 1926 och har haft olika användningar sedan dess. Fastigheten har styckats av flertalet gånger och består för närvarande av parkering, Villa skoga samt en förrådsbyggnad. Byggnaderna är i nuläget oanvända. Till byggnaderna hör en mindre trädgårdstomt med stödmurar mot omgivande fastigheter söder om byggnaden.

Gällande detaljplan anger användningen A – allmänt ändamål. Byggnaden har till stor del varit oanvänd de senaste åren, medan delar har använts till förråd och möteslokal. 2016 användes byggnaden som ersättningslokal efter att det brunnit på Källskolan.

Kommunen har skrivit ett köpekontrakt med Fastighetsbolaget Villa Skoga AB för att sälja den kvarvarande delen av Kungsängens Kyrkby 2:131. Bolaget har för avsikt att anpassa den befintliga byggnaden för att bedriva möteslokaler och konferens, kontorshotell, café, butik och evenemanglokal. De önskar även ha möjlighet att förändra användningen till bostäder för det fall att efterfrågan på kontors och konferenslokaler inte är tillräckligt stor.

Kommunen har beviljat bygglov för utbyggnad av ett inglasat uterum ovanpå betongsockeln på byggnadens norra sida, utrymningstrappa på byggnadens östra sida samt en ny ramp på byggnadens västra sida. Samtidigt förändras verksamheten till kontorshotell och café.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är utveckla och bevara Villa skoga. Byggnaden ska kunna användas för varierade verksamheter såsom för centrumändamål och/eller bostäder i den befintliga byggnaden samtidigt som de välbevarade kulturvärdena i byggnaden skyddas.

Detaljplanen kommer att pröva möjligheten att ersätta användningen A – allmänt ändamål med användningen C – centrum samt B - bostäder. Användningen C ger möjlighet att använda byggnaden till olika blandade ändamål, såsom butik, café, kontorshotell och konferens. Planen innebär även att skyddsbestämmelser för exteriören på byggnaden och delar av interiören. Byggnaden kommer att förses med rivningsförbud. Tillbyggnad får ske på den norra sidan av byggnaden. Parkeringen ändras från A till P – parkering på kvartersmark. En del av parkeringen får användningen PCB, för att Villa skoga ska kunna få möjlighet att förfoga över en större yta om det skulle behövas i framtiden.

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanarbetet inleddes 2017 och handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015.

Handläggning av detaljplanen sker med standardförfarande.



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 yttranden som framförts under samrådet redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett granskningsförslag upprättas.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (SBU)	december 2019
Samrådstid	januari 2020
Granskningstid	våren 2020
Antagande (KS)	våren 2020

Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav den 31 maj 2017 §52, samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Villa Skoga (Kungsängens Kyrkby 2:131) genom standardförfarande.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kapitlet angående miljö kvalitetsnormer. Planen bedöms vara förenlig med riksintresse för det förliga friluftslivet, Mälaren med öar och strandområden.

Hushållning med mark- och vattenområden

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

Planförslaget innebär att bebyggelsen bevaras. Förslaget anses vara god hushållning med markområden.

Påverkan på riksintressen

Planen ligger inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB, Mälaren med öar och strandområden. Planområdet ligger i bebyggt områden utan direkt anknytning till det rörliga friluftslivet. Området är redan bebyggt och kommer inte förändras. Planens genomförande är inte ett hinder för det rörliga friluftslivet.

Miljö kvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

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

Utomhusluft

Ingen risk bedöms föreligga för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet, då trafikmängderna i omgivningen är måttliga. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljö kvalitets-normer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att sådana områden präglas av höga trafikvolymmer i relativt slutna gaturum (alternativt tunnlar).

Vatten

Planområdet har vattenförekomsten Mälaren-Görvaln som avrinningsområde. Den uppnår god ekologisk status, men uppfyller inte god kemisk status. Den har god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Vattenförekomsten har problem med bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, nickel och nickelföreningar, tributyltennföreningar, antracen, bly och blyföreningar samt kadmium och kadmiumföreningar som inte uppnår nivån för god status. Förekomsten riskerar att inte uppfylla ekologisk status/potential 2021 eftersom total biovolym, makrofyter och morfologiskt tillstånd bedöms som måttliga. God kemisk status riskerar att inte uppfyllas till 2021.

Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna då den inte innebär någon förändring av markförhållandena jämfört med nuläget. Dagvattnet från planområdet avleds via dagvattenledning till Tibbledammen, där det renas innan det når Mälaren.

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. Planområdet ligger på avstånd från trafikerade vägar. Visst omgivningsbuller förekommer från Mälarbanan, men ligger under nivåerna för bostäder.

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.

Tibbleviken, är ett ESKO-område som ligger ca 450 meter från planområdet. Planområdet ligger skilt från Tibbleviken och dagvattenhanteringen sker via kommunens dagvattennät och renas i Tibbledammen. Planen bedöms inte påverka vattenmiljön negativt, då det rent fysiskt inte kommer ske några förändringar.

Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Behovsbedömningen har genomförts av kommunens sakkunniga tjänstemän utifrån tillgängligt kunskapsunderlag. Kommunens bedömning i frågan om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska göras tillgängligt för allmänheten. Samråd har genomförts med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Nedan följer en sammanfattning av behovsbedömningen:

Ett genomförande av detaljplan för Villa skoga bedöms inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan. Inga nya byggrätter utöver givna lov kommer att tillföras och inga nya parkeringsytor tillförs. Kulturmiljövärden skyddas i planen. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 0,2 ha stort och ligger i Kungsängens centrum, öster om torget. Planområdet avgränsas av Gamla Landsvägen i nordväst samt av fastighetsgränserna mot omgivande fastigheter.



Flygfoto med planområdet markerat.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheterna Kungsängens Kyrkby 2:131 som ägs av Upplands-Bro kommun samt Kungsängens Kyrkby 2:311, som kommunen har sålt till Villa Skoga fastighets AB enligt köpeavtal.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Planområdet ingår i riksintresset Mälaren med öar och strandområden, som är ett riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB. Planen bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv då planområdet består av en bebyggd fastighet i den centrala tätorten.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Avrinning sker mot Tibbledammen och Tibbleviken, som är ett avrinningsområde till Östra Mälarens vattenskyddsområde. Inom skyddszonen finns det speciella föreskrifter vad gäller bland annat hantering av dagvatten och utformning av dräneringssystem.

Regionala planer och program

RUFS

Kungsängens centrala delar pekas ut som strategiskt stadsutvecklingsläge i RUFS 2050. Dessa områden har generellt sett en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. De för projektet relevanta förhållningssätt som pekas ut i strategiska utvecklingslägen är att planera för mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö, lokalisera arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel inom gångavstånd på

600 meter från stationsläge och bytespunkt samt använda kulturmiljövärden i bebyggelsen som en resurs som hanteras utifrån sina förutsättningar. Regionala ställningstaganden för kulturmiljöer är att inkludera kulturhistoriskt perspektiv vid utveckling. Tillskott i historiska miljöer ska utformas i förhållande till redan befintliga värden.

Kommunala planer och program

Översiktsplan

För området gäller ÖP 2010, översiktsplan för Upplands-Bro kommun, antagen av Kommunfullmäktige den 15 december 2011, §162. Översiktsplanen förklarades aktuell av Kommunfullmäktige den 21 mars 2018, § 42.

Relevanta planeringsinriktningar i översiktsplanen är att bevara och utveckla kommunens natur- och kulturvärden. Viktiga element i kulturlandskapet såsom äldre bebyggelse bör bevaras och de kulturhistoriska sambanden i landskapet bör inte brytas. Vid förändring eller komplettering av bebyggelse eller anläggningar ska en särskild prövning ske av anpassningen till kulturmiljön. För att säkerställa kulturminnesvårdens intressen i olika områden kan särskilda hänsynskrav eller utökad lovplikt läggas fast i detaljplaner. Ett mål är att utveckla Kungsängens centrum till en attraktiv och livfull mötesplats med fler lokaler och bättre orienterbarhet.

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet finns gällande detaljplan:

- Stadsplan 26 för del av Ekhammar, nr 8305, Upplands-Bro kommun, Stockholm län, antagen 1984. I detaljplanen är planområdet utpekad som allmänt ändamål, där byggnad i två våningar, med byggnadshöjd 8,8 meter får uppföras. Planens genomförandetid har gått ut.

När den nya detaljplanen vunnit laga kraft upphör den delen av den äldre detaljplanen som ingår i planområdet att gälla.

Förutsättningar och planförslag

Natur

Mark och vegetation

Nuläge

Planområdet består av en asfalterad parkering samt en tomt bebyggd med ett tvåvåningshus och en jordkällare. Tomten är bevuxen med buskar och gräsmatta. I fastighetsgräns mot sydväst, söder och sydost finns stödmurar av natursten.



Befintlig stödmur och marken som lutar ut från huset.

Förslag

Stödmurarna ska bevaras, och skyddas genom en q-bestämmelse. För att kunna utnyttja ytan söder om huset kan den behöva jämnas ut. Förslagsvis sker detta genom terrasseringar.

Landskaps- och stadsbild

Planområdet ligger mellan flertalet större byggnader. Den betydelse som Villa Skoga tidigare haft i landskapet är inte längre avläsbar.



Utsikt från Villa skoga söderut 1930. Fotografi av Carl Sunnegårdh.



Villa skogas tidigare centrala placering i Kungsängen. Aero-Tjänst, Västerås



Idag ligger Villa Skoga bakom den nyare bebyggelsen och fastigheten har styckats av flera gånger för att bygga ut Kungsängens centrum.



Fastigheten styckades av för bygget av vårdcentral och bostäder, vilket har påverkat stadsbilden.

Förslag

Det finns inte utrymme inom planarbetet att genomföra åtgärder för att förbättra Villa skogas plats stadsbilden. För att förstärka Villa Skogas sammanhang skulle gångvägarna kring byggnaden behöva tydliggöras. Det vore också läkande om entrén söderifrån förstärktes. En gångväg skulle kunna leda till trappan från sydöst. Detta område ligger dock utanför planområdet på Upplands-Brohus fastighet. För att ge en möjlighet att förbättra sammanhanget i framtiden finns en möjlighet att området norr om byggnaden kan införlivas i Villa Skogas tomt senare.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom planområdet.

Geologi/Geotekniska förhållanden

Parkeringen är placerad på morän. Villa skoga är byggd på morän och urberg enligt SGUs jordartskarta. Den västra delen av planområdet är glacial lera.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Nuläge

Området är bebyggt med en villa från 1926, Villa Skoga. Villan är tillbyggd med en terrassmur 1939. Villan upptar cirka 240 m³ byggnadsarea. Den är uppförd i två våningar samt med en inredd vind och källare. På fastigheten finns även en fruktkällare uppförd i suterräng 1955.

Förslag

Användningen för villan ändras till bostäder och centrumändamål. Det innebär att byggnaden kan användas för bostäder och/eller centrumändamål. Centrumändamål omfattas exempelvis av kontor, konferens, hotell, handel, café, restaurang. Huvudbyggnaden får rivningsförbud. Den får också skyddsbestämmelser för att bevara detaljer och karaktären på byggnaden samt förhindra att den förvanskas. Möjlighet att bygga till villan ges på den norra sidan, ovanpå befintlig terrassmur. Tillbyggnad ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Utformningen bör gestaltningsmässigt skilja sig från befintlig byggnads utformning för att den ursprungliga byggnadens volym fortfarande ska vara avläsbar. Bygglov för en sådan åtgärd är redan beviljad. En tillbyggnad för en inglasad vinterträdgård har tillåtits ovanpå terrassmuren, med en höjd motsvarande byggnadens två våningar. För tillbyggnad gäller att den ska utformas med hänsyn till Villa skoga, för att den inte ska bli dominant och för att Villa Skogas utformning fortfarande ska vara avläsbar. Tillbyggnaden får inte vara högre än Villa Skogas takfot. Fruktkällaren skyddas inte, utan får ersättas med en ny byggnad eller rivas.

Kulturmiljö

Bakgrund

Villa Skoga uppfördes som privatbostad 1926 av Riksdagsman Oscar Sjölander. Byggnadsritningar upprättades av Frederick Sköldström. På den tiden var Kungsängen ett stationssamhälle med ett fåtal hus och villan omgavs av en större tomt än idag. Villan var på den tiden ortens modernast utrustade hus med centralvärmeanläggning och vatten och avloppsledningar.



Arkivbild på Villa Skoga.

1939 gjordes Villa Skoga om till ett pojkhem för Stiftelsen Baptisterna. 1977 öppnades verksamheten även för flickor och benämndes istället skolhem. 1977 köpte kommunen en del av skolhemmets fastighet för att bygga vårdcentral, väster om Villa Skoga. 1982 flyttade skolhemsverksamheten. 1983 började Villa Skoga hyras ut till olika föreningar, uthyrningen upphörde 2014 då gällande brandskyddsbestämmelser inte uppfylldes.

Villa Skoga är det äldsta huset i Kungsängens centrum och det enda kvarvarande byggnaden från det tidigare stationssamhället. En kulturhistorisk dokumentation och värdering gjordes av Stockholms läns museum 2016 som pekade ut Villa skoga som ett lokalhistoriskt värde som genom åren fått en stor betydelse för ortens historiska identitet, i nivå med hembygdsgården och kyrkan. Byggnaden pekas ut som ett socialhistoriskt minnesmärke. Dels på grund av att det byggts av att villans första ägare blev omtalad i sin egenskap av fackföreningsman och riksdagspolitiker, inriktad på att förbättra villkoren för traktens lantarbetare. Dels på grund av att Stiftelsen Baptisternas pojkhem var pionjärer i sin strävan att skapa bättre livsvillkor för socialt utsatta barn.

Frågan om byggnadsminnesförklaring väcktes hos Länsstyrelsen 2016. Länsstyrelsen meddelade 2017 att byggnaden har stort lokalhistoriskt värde, men att det inte uppfyller kraven för byggnadsminne enligt kulturmiljölagen.

Kulturhistorisk värdering

Stockholms Länsmuseum gjorde en kulturhistorisk dokumentation och värdering 2016. Värderingen kom fram till att Villa Skoga har ett lokalhistoriskt värde som det äldsta huset i Kungsängens centrum och den enda kvarvarande huset från stationssamhället som tidigare låg där. Länsmuseum menar att Villa Skoga genom åren har fått en stor betydelse för ortens historiska identitet, i nivå med hembygdsgården och kyrkan. De menar också att Villa skoga kan ses som ett socialhistoriskt minnesmärke genom villans första och andra ägare. Oscar Sjölander, som lät uppföra huset, blev omtalad som fackföreningsman och riksdagspolitiker var inriktad på att förbättra villkoren för traktens många lantarbetare. Stiftelsen Baptisternas pojkhem, var pionjärer i sin strävan att skapa bättre livsvillkor för socialt utsatta barn. Villan har ett byggnadshistoriskt värde som ett påkostat, relativt välbevarat hus från 1926.

Kulturhistorisk karakteristik

Exteriör

Villans ursprungliga exteriör har bevarats till sina huvuddrag. Fasadputsens, dörr- och fönstersnickerier, yttertaket med lertegel och de två symmetriskt placerade skorstenarna. Terrassmuren på norra sidan byggdes till 1939, men har dörrar och fönster från 1970-talet.

- Slätputsad fasad i gul kulör
- Kontrasterande vita putsade pilastrar, sockel och taklister
- Omfattningar i vitt kring fönster och blinderingsfält kring fönster
- Ursprungliga dörrar och fönster, placerade i tydlig symmetri
- Yttertaket och dess svaga utsvängning vid takfot, belagt med lertegel
- Fyra takkupor, en i varje väderstreck, täckta med plåt
- Två symmetriskt placerade skorstenar
- Veranda och altaner i söder, väster och öster, med tillhörande svartmålade snidade räcken med ornamentala detaljer, kolonner och betongtrappor
- Proportioner, skala och byggnadens ursprungliga volym



Ytterdörrar med överljusfönster, kontrasterande pilastrar och kolonner.



Snidade räcken med ornamentala detaljer, i behov av upprustning.



Villa skogas valmade tak med svag utsvängning vid takfoten. Symmetriska skorstenar och en takkupa i varje väderstreck.



Verandor och balkonger. De kontrasterande detaljerna i fasaden syns tydligt mot den gula putsen.

Interiör

Av den ursprungliga interiören finns framförallt bottenvåningens matsal och salong, den öppna eldstaden, trappräcken och kalkmålningar. Kalkmålningar finns på väggarna kring i hörnen samt under taklisten i trapphallen samt på salongens väggar, särskilt hörnen är utsmyckade, och i övergången mellan väggar och tak i salongen. I taket ovanför dörröppningen mellan trapphallen och salongen finns kalkmålningar, med initialer tillhörande makarna Sjölander. Den öppna eldstaden är vitkalkade med sidostycken i form av voluter på högkant och karnisprofilerad fris. De väggfasta sittbänkarna är eventuellt ursprungliga, men färgsättningen är från 1939. I övrigt kvarstår många ursprungliga dörrar och listverk på bottenvåningen och övervåningen. Flera radiatorer av gjutjärn är ursprungliga, liksom bevarade strömbrytare. I salongen finns ett golv av lackad ekparkett i fiskbensmönster med stavfris. Övergången mellan salongen och matsalen kantas av två kolonner med toskanska kapital och förgyllda detaljer. I trapphallen finns två etagefönster, indelade med mittposter och tvärpost. I de åtta fönsterbågarna sitter rutor med blyinfattat färgat glas. Fönstren har ursprungliga beslag. Fönstersnickerierna är laserade i en mörkbrun nyans för att efterlikna teak. Trappräcket har en svarvad balustrad som är laserad i en mörkbrun nyans. Ledstängerna är laserade i mörkbrun nyans och infästa med smidesjärn. Husets källare och vind rustades upp 1967-68. Duschen och badrummet med intilliggande bastu i källaren är särskilt tidstypiska.

- Rumssamband på bottenvåningen särskilt matsal och salong med mellanliggande passage
- Trapphallens höga etagefönster med färgat glas
- Den öppna eldstaden
- Trappräcken i huvudtrapphuset med räcke och balusterdockor, trappräcken i mindre trapphus
- Kalkmålningar i trapphall och salong
- Väggfasta bänkar i hallen



Trapphallens höga etagefönster med färgat glas, sett utifrån på fasadens norrsida. Trapphallens fönster sedda inifrån.



Kalkmålningar i salongen på nedervåningen samt kolonner mellan rummen.



Öppen spis med friser, kalkmålningar på väggar samt fasta bänkar.

Tomten

Endast en liten del av den tidigare stora tomten med fruktodling finns kvar. Den äldre trädgården inramad av stödmurar av natursten är det enda som finns kvar av trädgården. Söder om stödmuren finns en mindre del av den stora trädgården, med tre körsbärsträd. Den delen tillhör dock en annan fastighet. I den södra stödmuren finns en stentrappa av natursten, som har blivit påverkad av växtlighet, som behöver läggas om. Väster om villan finns en betonggjuten fruktkällare som uppfördes 1955.

Förslag

På grund av att huvudbyggnaden hyser stora lokala kulturvärden förses byggnaden med rivningsförbud. Byggnadens karaktäristiska drag är välbevarade och är av så stor vikt för byggnadens gestaltning och historia att de skyddas genom bestämmelser för att förhindra att byggnadens yttre och inre förvanskas. Byggnadens exteriöra karaktärsdrag ska bevaras när det gäller putsfasadens kontrasterande pilastrar, sockel och taklister, omfattningar och blinderingsfält kring fönster, ytterdörrar med tillhörande överljusfönster, takbeklädning med lertegel samt svartmålade snidade räcken med ornamentala detaljer, kolonner och betongtrappor på verandor/altaner och balkong. Byggnadens exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas till sin utformning gällande putsad fasad, färgsättning, takform med utsvängd takfot, takkupor, fönster, skorstenar samt proportioner, skala och byggnadens ursprungliga volym. Det innebär att vissa delar av byggnaden är skyddade och inte får bytas ut, medan andra kan bytas, men att utformningen fortfarande måste vara densamma för att byggnaden inte ska förvanskas.

Befintliga interiöra karaktärsdrag som är viktiga för byggnadens karaktär ska bevaras. Det innebär att de inte får bytas ut. Det gäller kalkmålningar på tak och väggar på bottenvåningen, kolonner på bottenvåningen, trapppräcken i trapphallen, trapphallens etagefönster med rutor i färgat glas samt öppen eldstad med kåpa och friser. Väggmålningarna i salongen och hallen ska bevaras, men får lov att täckas över med byggskivor som inte skadar målningarna.

*Offentlig service och kommersiell service***Nuläge**

I Kungsängens centrum finns både offentlig och kommersiell service inom gångavstånd från planområdet.

Förslag

Planområdet kommer kunna rymma ytterligare service genom möjlighet till mindre lokaler för exempelvis handel eller café.

Gestaltning

Norra delen av villa Skoga består av en betongsöcket som byggdes till i och med att Villa Skoga blev pojkhem 1939. Planen medger en tillbyggnad på denna sida. Tillbyggnad ska utformas med hänsyn till den ursprungliga byggnaden genom materialval och utformning. Tillbyggnaden får inte överstiga den befintliga byggnadens takfot i höjd, för att den inte ska bli för dominant. Utformningen av byggnaden bör också underordna sig Villa Skoga. Bygglov för en tillbyggnad har beviljats, där tillbyggnaden uppförs ovanpå befintlig sockel med glasfasader.

*Tillgänglighet***Nuläge**

Byggnaden har en metallramp för att göra entrén tillgänglig.

Förslag

Metallrampen kommer bytas ut mot en gjuten ramp utmed fasaden på den sydvästra sidan av byggnaden enligt beslutat bygglov. Handikapptoilet kommer att ordnas på entréplanet. Endast entréplanet kommer att vara tillgängligt i byggnaden. Att göra de övre våningarna tillgängliga skulle innebära ett stort ingrepp i byggnaden och medföra stora kostnader. Det skulle vara möjligt att installera en trapphiss mellan våning 1 och 2.

Parkeringsplatser för rörelsehinder finns på den allmänna parkeringsytan, cirka 20 meter från entrén.

Trafik och kommunikationer*Gatunät, utfarter***Nuläge**

Planområdet ansluts till gatunätet via Gamla Landsvägen.

Förslag

Infarten till parkering och Villa skoga är gemensam och sker på kvartersmark.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet kan nås via trottoarer, cykelvägar saknas. Planområdet ligger nära till Kungsängens torget och Kungsängens station där det finns cykelparkering, vilket möjliggör för många besökare att cykla till verksamheten.

Varumottagning

Varumottagning kan lämpligen ske på en avlastningsplats öster om villa skoga mellan byggnaden och parkering. För att lastbilen ska få plats att vända kan parkeringsplatserna längst söderut behöva flyttas några meter åt söder. Alternativt får avlastning ske framför Villa Skoga på norra sidan, men då stoppar det upp trafiken till och från parkeringen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger drygt 200 meter från pendelstationen och busstationen i Kungsängen, vilket möjliggör för många besökare att ta sig till verksamheten med kollektivtrafik.

*Parkering***Nuläge**

Inom planområdet finns en allmän parkering med 28 parkeringsplatser, varav två platser är markerade handikapplatser. Platserna används för besökare på Kungsängens vårdcentral.

Förslag

Den östra delen av parkeringen läggs inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål. De blir därmed reserverade för verksamheten i Villa Skoga. Resterande parkering med 23 platser övergår till kvartersmark för parkering. Denna del förblir i kommunens ägo. Att parkeringen blir kvartersmark innebär att den kan användas för allmän parkering eller som uthyrningsplatser. För verksamheterna i Villa Skoga kommer de egna parkeringarna dagtid inte att räcka till, utan besökare kommer att vara hänvisade till allmän parkering, liksom andra besökare till verksamheter i Kungsängens centrum. I det fall Villa skoga inreds med bostäder kommer all parkering för boende ordnas inom den egna fastigheten. Handikapplatser finns på den allmänna parkeringen, cirka 20 meter från entrén. Cykelparkering kan anordnas på tomtens södra sida om byggnaden tillåts inte parkering på för att bevara den lilla del som finns kvar av den tidigare stora trädgården.

Störningar och risker*Buller och vibrationer***Nuläge**

Läget bedöms inte överskrida gällande riktvärden för buller. Gamla Landsvägen och Kyrkovägen är lokala gator med förhållandevis lite trafik. Mätning av trafiken på Gamla landsvägen har endast gjorts vid Bergaskolan, drygt 200 meter från planområdet, men där är gatan återvändsgränd. Cirka 260 bilar passerade i vardera riktningen på vardagar.

Förslag

Det bedöms inte nödvändigt att redovisa bullervärden för förslaget, med hänvisning till PBL 4 kap 33 a §.

Radon

Radonmätning har inte gjorts i byggnaden.

Översvämning

Planområdet ligger högt beläget. Byggnaden ligger ovanför omgivningen med marken lutande från byggnaden. Inom planområdet föreligger ingen översvämningssrisk.

Ras och skred

Tomten runt Villa skoga är uppbyggd med stödmurar sedan byggnaden uppfördes. Stabiliteten i murarna ska undersökas för att klargöra om de behöver stöttas upp och om stabiliteten kommer att påverkas av ett förändrat klimat.

Förorenad mark

Villa Skoga har under en period värmts upp med olja. Placering av cistern och eventuell påverkan på marken kommer att utredas under planarbetet för att utesluta att marken är förorenad.

Teknisk försörjning**Dagvatten**

Dagvattnet leds till dagvattenledningar vidare till Tibbledammen där vattnet renas.

Vatten och avlopp

Villa skoga är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Värme

Byggnaden värms upp med elpanna. Uppvärmning skulle kunna ske genom bergvärme eller fjärrvärme.

El, tele, bredband

Ledningar för el, tele och bredband finns i närheten av fastigheten.

Avfall

Utrymme för avfallshantering och källsortering för anläggningen ska finnas. Avfallsutrymmet ska dimensioneras så att så kallad fastighetsnära källsortering kan ske av det avfall som uppkommer inom planområdet. Sophantering ska lösas inom fastigheten.

Upplands-Bro kommun har infört ett system för insamling av mat- och restavfall. Kommunen kommer också att införa fyrfackslöning för hämtning av förpackningar och returpapper. Det innebär att det ska finnas plats för flera kärl inom fastigheten. Hanteringen av avfall för Villa Skoga kan lösas genom soprum i källarsockeln eller genom ett kärlskåp i den norra delen av fastigheten.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Planen innebär positiva konsekvenser eftersom byggnaden bevaras. Byggnadens interiör kommer att förändras i och med den förändrade användningen. Det kommer till viss del innebära negativa konsekvenser eftersom vissa värden därigenom går förlorade. Större delen av de kvarvarande originaldetaljerna skyddas dock genom varsamhets och skyddsbestämmelser. Planen bedöms inte få betydande miljöpåverkan.

Ytan för Villa Skogas fastighet kommer att minska, vilket kan få negativa konsekvenser för kulturvärdena. Detta är dock inte en direkt effekt av planen, eftersom avstyckningen skett enligt gällande plan. Planen gör möjlighet att senare utöka Villa Skogas fastighet något i jämförelse med denna avstyckning.

Innan granskningen av planen ska stödmurarnas stabilitet och risker för eventuellt oljespill utredas för att klargöra att det inte föreligger risk för människors hälsa och säkerhet.

Ekonomiska konsekvenser

Att rusta upp Villa skoga innebär en ekonomisk kostnad för Fastighetsbolaget Villa Skoga AB.

Miljöekonomiskt är det en vinst att upprusta befintlig byggnad, som redan stått i nästan 100 år, istället för att bygga en ny byggnad med kortare brukstid. För kommunen innebär planen en viss minskning i driftskostnad, eftersom den allmänna parkeringen minskar och Villa Skoga säljs. Det innebär också en intäkt för kommunen eftersom Villa Skoga säljs.

Sociala konsekvenser

Genom att Villa Skoga får användas för nya ändamål ger det bättre förutsättningar för att byggnaden kommer kunna användas i framtiden, istället för att stå tom. Det är positivt för den lokala kulturhistorien att byggnaden bevaras. Om byggnaden används till centrumverksamheter kan det ge ett tillskott till kommunen genom arbetsplatser och mötesplatser.

Barnkonsekvenser

I det fall Villa skoga skulle användas för bostäder skulle det kunna erbjuda en bra boendemiljö för barn förutsatt att staket sätts upp kring stödmurarna.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för samtliga allmänna anläggningar på blivande allmän platsmark inom planområdet. Ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar i hela planområdet åvilar kommunen.

Avtal

Kommunen och exploatören tecknade markanvisningsavtal i december 2017. Köpekontrakt för fastigheten tecknades i mars 2018 och omtecknades i juli 2019. Till köpeavtalet tecknades ett tilläggsavtal i juni 2019. Avtalen reglerar hur plankostnaderna ska fördelas. Exploatören ska ersätta

Kommunen för plankostnaderna senast på tillträdesdagen, därmed kommer planavgift inte tas ut vid bygglov. Om detaljplanen inte antas eller vinner laga kraft står kommunen för plankostnaderna.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Kungsängens Kyrkby 2:131 ägs av Upplands-Bro kommun. Kungsängens Kyrkby 2:311 ägs av Upplands-Brohus, men köpeavtal om överlåtelse av fastigheten är skrivet med Fastighetsbolaget Villa Skoga AB. Försäljningen kommer att slutföras inom kort.

Fastighetsbildning

Kungsängens kyrkby 2:311 har styckats av från Kungsängens Kyrkby 2:131. Inga fler fastighetsförrättningar behöver göras för att genomföra detaljplanen.

Servitut, ledningsrätter och andra fastighetsrättsliga avtal

Servitut för avlopp, vatten och väg finns för Kungsängens Kyrkby 2:311 inom och utanför planområdet. Ytterligare servitut för att genomföra detaljplanen behövs inte.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastigheter inom planområdet	Fastighetsreglering	Konsekvenser av planens genomförande
Kungsängens Kyrkby 2:131	Ingen fastighetsreglering kommer att ske.	Användning PBC, ingen byggrätt.
Kungsängens Kyrkby 2:311	Ingen fastighetsreglering kommer att ske.	Användning BC. Skyddsbestämmelser införs. Frågan om ersättning enligt 14 kap 10 § PBL kan bli aktuell.
Rättigheter inom planområdet	Förmåns och lastförhållanden	Konsekvenser av planens genomförande
0139-2019/30.1 Officialservitut	Officialservitut för vattenledning till förmån för Kungsängens Kyrkby 2:311, till last för Kungsängens Kyrkby 2:131	Detaljplanen påverkar inte servitutet.
0139-2019/30.2 Officialservitut	Officialservitut för väg till förmån för Kungsängens Kyrkby 2:311, till last för Kungsängens Kyrkby 2:131	Detaljplanen påverkar inte servitutet.
Rättigheter utanför planområde	Förmåns och lastförhållanden	Konsekvenser av planens genomförande
0139-87/12.1 Officialservitut	Officialservitut för avlopp till förmån för Kungsängens Kyrkby 2:311, till last för Kungsängens Kyrkby 2:266	Detaljplanen påverkar inte servitutet.
Fastigheter utanför planområdet		
Kungsängens Kyrkby 2:1		Detaljplanen har inte en negativ påverkan på fastigheten.
Kungsängens Kyrkby 2:1		Detaljplanen har inte en negativ påverkan på fastigheten.
Kungsängens Kyrkby 2:132		Detaljplanen har inte en negativ påverkan på fastigheten.

Kungsängens Kyrkby 2:253		Detaljplanen har inte en negativ påverkan på fastigheten.
Kungsängens Kyrkby 2:266		Detaljplanen har inte en negativ påverkan på fastigheten.
Kungsängens Kyrkby 2:273		Detaljplanen har inte en negativ påverkan på fastigheten.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar/undersökningar

Utredning om stabiliteten i stödmurarna kommer att ske innan granskning.

Ekonomiska frågor

Driftkostnader

Planens genomförande medför inte ökade driftkostnader för kommunen eftersom fastigheten redan är i kommunal drift.

Bygglov, bygganmälan

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

Avgift för vatten och avlopp

Fastighetsägare bekostar anslutning till egen fastighet för vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Lantmäteriförrättning

Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet, Kostnaderna för förrättningen bekostas av kommunen.

Ersättning enligt 14 kap 10 § PBL

Eftersom detaljplanen innehåller skyddsbestämmelser berörs frågan om 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 dock endast om pågående markanvändning avsevärt försvårats. Eftersom byggnaden inte används i nuläget är det osäkert om ersättning enligt lagen blir aktuellt. Den som vill begära ersättning ska göra det inom två år från den dag då beslutet om detaljplanen vinner laga kraft.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande i projektet

Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning, byggavdelning och miljöavdelning har också bidragit till arbetet.

Upprättad 2019-11-26

Planavdelningen

Mark- och exploateringsavdelningen

Henric Carlson
Planchef

Lina Wallenius
Planarkitekt

Charlotte Ahlstrand
Mark- och exploateringschef



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

Datum
2019-11-20

Vår beteckning
KS 19/0530

Er beteckning

Samhällsbyggnadsutskottet

Aktualisering av Planprioritering

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att arbetet med detaljplaner under våren 2020 och tills nästa beslut ska ske efter den aktualiserade 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.

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.

För att få en aktuell bild av läget i de olika planprojekten är ambitionen att aktualisera planprioriteringen varje tertiäl. De ändringar som är gjorda är skrivna med blå text.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 20 november 2019
- Förslag till aktualisering av planprioritering den 20 november 2019

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.

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 tillfällena 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.

För att få en aktuell bild av läget i de olika planprojekten är ambitionen att aktualisera planprioriteringen varje tertiäl. De ändringar som är gjorda är skrivna med blå text.

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 kommunens möjligheter att erbjuda god offentlig service i form av förskolor, skolor samt kultur- och fritidsaktiviteter.

Samhällsbyggnadskontoret

Mathias Rantanen

Samhällsbyggnadschef

Henric Carlson

Planchef

Bilagor

Förslag till aktualisering av planprioritering den 20 november 2019

Aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2019-11-20. [Ändringar i blå text](#)

Prioritet 1	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
1	Viby	Samråd Kv.2 2020	Planen syftar till att ställa om fastigheten Viby 19:3 där Coop tidigare hade en butik i Brunna till ett område med både bostäder och offentlig och kommersiell service. I dagsläget tillåter detaljplanen handel. KS gav planuppdrag 2015. Därefter har ett planarbete påbörjats där det är viktigt att utreda förutsättningarna för bostäder i ett område med ett flertal riskkällor och vad som efterfrågas på platsen när ett nytt område utformas. En medborgardialog har genomförts. Planområdet omfattar cirka 11 hektar. I planuppdraget angavs aldrig någon siffra för hur många bostäder som kunde vara aktuella men i en tillhörande trafikutredning angavs siffran 400-500. I de diskussioner som har förts sedan dess har antalet ökat.
1	Korsängen (Korsängen 1:21, 1:41 m.fl.)	Samråd Kv.1-2 2020 (Ettapp 1)	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. Tankarna påbörjades i samband med att Kungsängens nya idrottsplats tog form. Planprogram godkändes och detaljplaneuppdrag gavs av KS i mars 2012. Den första etappen som förväntas komma ut på samråd utgörs av den s.k. Volvotomten. Planområdet omfattar cirka 13 hektar och i planprogrammet gjordes bedömningen att det kunde ge plats för 600-700 bostäder.
1	Tibbleängen, Kungsängens-Tibble 1:470	Granskning Kv. 1 2020	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. Det är nu aktuellt att ta fram ett reviderat förslag för en ny granskning. Storleken på området är cirka 8 hektar. I antagandeförslaget möjliggjordes för cirka 225 bostäder men antalet kommer att minska i samband med ett ökat antal markbostäder.
1	Ådö skog, Ådö 1:92-93 och Ådö Stora Lugnet m.fl.	Samråd kv. 1 2020	Länsstyrelsen har förelagt kommunen att dra ut kommunalt VA till Ådöhalvön 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.
1	Tång 2:5, (Tidigare Örnäs 1:22, m.fl.)	Samråd kv.2 2020	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. Positivt planbesked lämnades under hösten 2018 för att möjliggöra att slå ihop två fastigheter som idag delas av allmän väg. Därefter har ett nytt planbesked lämnats under sommaren 2019 med ett delvis ändrat planområde.

Aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2019-11-20. [Ändringar i blå text](#)

Prioritet 2A	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
2A	Säbyholm 5:1 m.fl.	Granskning Kv. 1 2020	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.
2A	Vattentornsparken (del av Kungsängens kyrkby 4:269)	---	Ett planuppdrag har getts för att studera möjligheten att förtäta med bostadsbebyggelse i det grönområde som omger det gamla vattentornet i Kungsängen. I ett första steg måste ett plandirektiv formuleras.
2A	Ekhammars gård, (Ekhammar 4:211, 4:269)	Samråd Kv. 1-2 2020	Planen syftar till att ge möjlighet för markbostäder i området runt Ekhammars gård i närheten av Kungsängens kyrka. Ett program var ute för samråd under våren 2017. Resultatet av detta ska bearbetas för att sedan ligga till underlag för den kommande detaljplanen. Kommunen äger mark som avses att föras över till grannfastigheten för att bättre möjliggöra utveckling av området. Detta är cirka 3 hektar stort och omfattar cirka 50 bostäder.
2A	Härnevi 8:10	---	Ett allmänt hållet planuppdrag finns för fastigheten Härnevi 8:10 i Bro. (Direkt söder om Finnstarondellen). Tillsammans med den omgivande kommunala marken skulle platsen kunna vara lämplig för en skoletablering med närhet till Bro IP.
2A	Trumpetartorp	Granskning Kv.2 2020	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	Detaljplan för Köpmanvägen, del av Härnevi 1:71	Antagande Kv. 4 2019	Planuppdrag gavs med intentionen att ta fram en detaljplan för cirka 15-20 lägenheter med Upplands-Brohus som byggherre. Därefter har grannfastigheten Härnevi 31:1 förvärvats. Ett granskningsförslag var ute under våren 2019.
2A	Brunna industriomr, Viby 19:9 och 19:12 m fl (Arken mm)	Samråd Kv. 1 2020	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 tillriskverksamheter är en komplikation i planarbetet.
2A	Ändring av delar av Brogård 1:88	Granskning Kv. 1 2020	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. Ett samrådsförslag var ute under hösten 2018.
2A	Örnäsområdet	Samråd Kv. 2 2020	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 ökats.

Aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2019-11-20. [Ändringar i blå text](#)

2A	Planändring Norrboda-Brunna handelsområde	Granskning Kv. 3-4 2020	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.
2A	Klockaren och Härneviage (delar av Brogård 1:88)	Samråd Kv. 3-4 2020	Planuppdrag gavs under våren för en utökad bostadsbebyggelse i närheten av Bro Hofs golfbana. Denna bebyggelse bör anknuta dels till utbyggnaden av Tegelhagen, dels till Bro IP.
2A	Kungsängens Kyrkby 2:131 (Villa Skoga)	Samråd Kv.4 2019	Den kommunägda Villa Skoga är i behov av underhåll. Då lokalen är svår att anpassa för kommunala ändamål finns ett beslut om att sälja byggnaden. Dock måste en planändring till då fastigheten idag omfattas av en s.k. A-bestämmelse ("Allmänt ändamål"). I samband med att denna ändring görs undersöks byggnadens kulturhistoriska värde med målet att införa skyddsbestämmelser som inte hindrar en annan användning av byggnaden.
2A	Trädgårdsstaden i Bro, östra delen	Samråd Kv. 3-4 2020	En första etapp av Trädgårdsstaden i Bro har vunnit laga kraft och projektering har påbörjats. En fortsatt detaljplaneläggning 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.
2A	Täppan	Granskning Kv. 3-4 2020	Planen syftar till att möjliggöra för en förtätning med 3-4 våningshus mittemot Härneviskolan i Bro. På platsen finns i dagsläget ett växthus som inte längre är bruk samt intilliggande villor. för cirka 90-120 bostäder mittemot Härneviskolan i Bro. Området är cirka en hektar.
2A	Viktor Jonsson-huset, Bro prästgård 6:29	Samråd Kv. 2 2020	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.
Prioritet 2B	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
2B	Ekhammar 4:405 och 4:269, (PärLAN)	Samråd Kv. 1-2 2020	En ändring av användningen krävs för att möjliggöra för befintlig förskoleverksamhet. Tillfälligt bygglov finns.
2B	Infartsparkering i Bro	Samråd Kv. 2 2020	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.
2B	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 Ådövägen från Trafikverket.
2B	Planändring för gruppboende, Finnsta 2:25	Samråd Kv. 1-2 2020	En ändring av detaljplanen krävs då befintlig byggnad delvis är planstridig. Tillfälligt bygglov finns.

Aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2019-11-20. [Ändringar i blå text](#)

2B	Ullevi gamla tomt. Del av Klöv och Lilla Ullevi 1:5 och Bro-Skällsta 1:38, m.fl.	Samråd Kv. 2 2020	Detaljplanen omfattar mark för verksamheter. Inriktningen är att möjliggöra för mindre verksamhetstomter. Marken är kommunägd.
2B	Klöv och Lilla Ullevi 1:23 (Woody)	Samråd Kv. 1 2020	En ändring av detaljplanen krävs då befintlig byggnad delvis är planstridig. Tillfälligt bygglov finns.
2B	Ålsta-Aspvik-Ensta	---	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 Ådöhalvön 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.
2B	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:
Prioritet 3	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
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 enförmighet.
3	Lennartsnäs 2:2		Planen syftar till att undersöka möjligheten till bostadsbebyggelse vid Lennartsnäs slott.
3	Kungsängens kyrkby 2:95 och 2:9 Ekhammar särskola		Ett planuppdrag finns för att skapa möjlighet för att skapa permanenta byggnader för särskola 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	Rankhus, Detaljplaneetapp 1		Ett planprogram för Rankhusområdet godkändes redan 2009. Inriktningen har 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. Samråd genomfördes under våren 2018. Dialog sker med Trafikverket och Länsstyrelsen för att diskutera hur en kommande utbyggnad ska kunna ske utan att påverka E18 negativt.
3	Klövberga (Bro-Önsta 2:10 och del av Klöv och Lilla Ullevi 1:5)		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.

Aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2019-11-20. [Ändringar i blå text](#)

3	Norra Ståksön		Ett förslag till planprogram var ute under sommaren 2015. Då frågan om omfattningen av strandskyddet fortfarande är olöst har planarbetet stannat upp.
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.
3	Klövången		Planen syftar till att undersöka möjligheten att bygga bostäder vid handelsplatsen vid trafikplats Bro.
3	Härnevi 29:1 (LE Lundbergs)		Planen syftar till att undersöka möjligheten till en utökning av antalet bostäder öster om Kockbacka. Planarbetet avvaktar en förstudie för ett större område.
Prioritet 4	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
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.
4	Församlingslokal för Svenska kyrkan i Bro (Del av Bro-Råby 3:128 m.fl.)		Detaljplanen avser ny församlingslokal för Svenska kyrkan. Intresse finns inte längre från kyrkan att driva planen. Däremot bör ett planarbete för området tillsammans med en större del av Bro centrum kunna sättas igång.
	Inkomna förfrågningar (kan eventuellt resultera i kommande planuppdrag)		Kommentar
	Kungsängens kyrkby 2:13		Intresse finns för vårdboende längs Enköpingsvägen i Kungsängen.
	Härnevi 1:41, 1:68		Fastigheterna väster om Tjappan har anmält intresse av en utbyggnad lik den som föreslås för Tjappan.
	Råby gårde		Intresse finns för att komplettera området med ytterligare bostäder och/eller offentlig service.
	Tibble torg		I gällande plan finns ej utnyttjade byggrätter. Ett alternativ till att bebygga enligt denna plan är att se över om det är möjligt med en planändring.
	Bro park		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.
	Ådö-Sågbacken		Gällande plan för fritidshus har bostadsrätter anpassade till fritidshusbebyggelse.

Aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2019-11-20. [Ändringar i blå text](#)

	Komvuxhuset i Kungsängen		Intresse finns för att utveckla byggnaden och i tidiga diskussioner påpekas att platsen bättre skulle kunna koppla till Kungsängens centrum.
	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.

