

Datum

2017-11-24

Vår beteckning

KS 15/0861

Samrådsredogörelse **Rättelse**

Detaljplan för Svartviks Strand nr 1605

Kungsängen

Upplands-Bro kommun

## Innehållsförteckning

<b>Bakgrund till detaljplanarbetet.....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag.....</b>	<b>2</b>
<b>Hur samrådet bedrivits.....</b>	<b>2</b>
<b>Inkomna yttranden, lista .....</b>	<b>3</b>
<b>Inkomna yttranden med kommentarer.....</b>	<b>5</b>
Statliga myndigheter.....	5
Kommunala nämnder .....	12
Övriga remissinstanser .....	20
Fastighetsägare .....	23
Privatpersoner och övriga.....	28
<b>Resultat av samrådet.....</b>	<b>36</b>
<b>Underlagsmaterial.....</b>	<b>36</b>

## Bakgrund till detaljplanearbetet

Kommunstyrelsen fattade den 3 februari 2016 §8 följande beslut om att ge Tillväxtchefen i uppdrag att pröva frågan om ändrad detaljplan för Kungsängens Kyrkby 2:164 enligt reglerna för utökat förfarande, PBL 2010:900. Uppdraget gavs prioritet 1.

Planområdet är cirka 1 ha (9190 m<sup>2</sup>) stort och ligger 450-600 meter nordost om Kungsängens pendeltågstation. Planområdet sträcker sig från Svartvikens strand (Mälaren) i öster upp till Prästhagsvägen och Enköpingsvägen i väster. Området är, till största delen, privatägt. Det är obebyggt och tillgängligt för allmänheten. Terrängen sluttar brant och är delvis utfylld efter en marksanering av lämningar från den gjuteriverksamhet som fanns inom området fram till år 1960.

Planområdet är i kommunens översiktsplan (ÖP 2010) betecknat som befintligt bostadsområde inom tätortsavgränsningen och i stationsnära läge. I ÖP 2010 framhålls att områdena inom rimliga gångavstånd till pendeltågsstationerna i tätorterna Bro och Kungsängen är särskilt intressanta för förtätning.

Kommunen konstaterar i sin behovsbedömning att genomförandet av detaljplanen för Svartviks Strand inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Upphävande av strandskydd och risk för människors hälsa och miljön har utretts i planprocessen och redovisas i planbeskrivningen

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att, i linje med planeringsinriktning i kommunens översiktsplan (ÖP-2010), förändra en obebyggd och marksanerad industrifastighet till ett bostadsområde med plats för cirka 190 bostadslägenheter. Planområdet sträcker sig från Svartvikens strand (Mälaren) i öster upp till Prästhagsvägen och Enköpingsvägen i väster. Terrängen sluttar brant och är delvis utfylld efter en marksanering av lämningar från den gjuteriverksamhet som fanns inom området fram till år 1960. Planerade byggnader skapar en stadsmässig entré till centrala Kungsängen från Enköpingsvägen i nordost. I branten ner mot Mälaren skapar hus och terrasserade bostadsgårdar kontakt med vattnet och utblickar mot naturområdet på Södra Stäksön. Inom planområdet skapas också ett allmänt tillgängligt parkstråk som ger kommuninvånarna tillgång till strandområdet vilket utvecklas med gångbryggor och vistelsezoner.

## Hur samrådet bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade den 3 februari 2016 §8 att sända ut förslag till detaljplan för Svartviks Strand, nr 1605, på samråd enligt reglerna för utökat förfarande.

Detaljplaneförslaget var under utsänt för samråd mellan den 21 december 2016 och den 6 februari 2017. Det skickades till berörda fastighetsägare och myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset på i Kungsängens centrum samt på kommunens webbplats ([www.upplands-bro.se/svartviksstrand](http://www.upplands-bro.se/svartviksstrand)). Samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den 19 december 2016 samt annonserades i Mitt i Upplands-Bro den 20 december 2016

## Inkomna yttranden, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 33 yttranden inkommit till kommunen. Av dessa inkom åtta yttranden efter samrådstitidens slut.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

### Statliga myndigheter

- |   |                                |                   |
|---|--------------------------------|-------------------|
| 1 | Länsstyrelsen i Stockholms län | inkom 2017-03-01  |
| 2 | Lantmäteriet                   | inkom 2017-02-06. |

### Kommunala nämnder

- |   |                        |                  |
|---|------------------------|------------------|
| 3 | Kultur och fritid      | inkom 2017-03-02 |
| 4 | Tekniska nämnden       | inkom 2017-03-06 |
| 5 | Bygg- och miljönämnden | inkom 2017-04-05 |
| 6 | Utbildningsnämnden     | inkom 2017-01-31 |

### Övriga remissinstanser

- |    |                              |                   |
|----|------------------------------|-------------------|
| 7  | Käppalaförbundet             | inkom 2017-02-06. |
| 8  | Norrvatten                   | inkom 2017-02-06. |
| 9  | Svenska kraftnät             | inkom 2017-02-07. |
| 10 | E.ON Elnät AB                | inkom 2017-02-08. |
| 11 | E.ON Värme Sverige AB        | inkom 2017-01-05. |
| 12 | Vattenfall Eldistribution AB | inkom 2017-01-19. |
| 13 | Skanova <b>Rättelse</b>      | inkom 2017-01-09. |
| 14 | Skogsstyrelsen               | inkom 2017-02-08. |
| 15 | Polisen                      | inkom 2016-12-22. |
| 16 | Sjöfartsstyrelsen            | inkom 2017-01-02. |
| 17 | Försvarmakten                | inkom 2017-01-03. |
| 18 | Brandkåren Attunda           | inkom 2017-02-03. |

### Fastighetsägare m.fl (sakägare)

- |    |                |                   |
|----|----------------|-------------------|
| 19 | Privatperson 1 | inkom 2017-02-03  |
| 20 | Privatperson 2 | inkom 2017-02-07  |
| 21 | Privatperson 3 | inkom 2017-02-01  |
| 22 | Privatperson 4 | inkom 2017-02-06. |

### Övriga (ej sakägare)

- |    |                                |                   |
|----|--------------------------------|-------------------|
| 23 | Kungsängens villaägareförening | inkom 2017-02-06. |
| 24 | Bfr Svartviken                 | inkom 2017-02-03. |

25	Brf Trekanten	inkom 2017-02-06.
26	Privatperson 5	inkom 2017-02-06
27	Privatperson 6	inkom 2017-01-25.
28	Privatperson 7	inkom 2017-02-06
29	Privatperson 8	inkom 2017-02-06
30	Privatperson 9	inkom 2017-02-06
31	Privatperson 10	inkom 2017-02-06.
32	Privatperson 11	inkom 2017-02-06
33	Privatperson 12	inkom 2017-02-03.

## Inkomna yttranden med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplan för Svartviks Strand. Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden med avseende på 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. I omedelbar anslutning till inkomna yttranden redovisas planavdelningens kommentarer.

### Statliga myndigheter

#### 1 Länsstyrelsen i Stockholms län inkom den 1 mars 2017

Länsstyrelsen bedömer att, under nu kända förhållanden, att föreslagen utformning av planen innebär att strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser. Vidare anser Länsstyrelsen att det finns risk för att föreslagen utformning av planen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen anser också att kommunen behöver komplettera med en markundersökning till nästa planskede, beakta synpunkter med avseende på buller och säkerställa att det inte föreligger någon risk för människors hälsa och säkerhet. Vidare behöver kommunen komplettera med en beskrivning av vilken bedömning som gjorts angående hur planförslaget påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10§ PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11§ PBL.

#### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10§ PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

#### Riksintresse

Enligt 4 kap. 1 och 2§§ miljöbalken MB, omfattas planområdet av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena i området. Då det anges i delar av planbeskrivningen att planområdet inte omfattas av riksintresse, enligt 4 kap. MB, behöver detta justeras. Vattenområdet omfattas av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § MB och en beskrivning av detta ska kompletteras till planbeskrivningen.

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger i inre Svartviken, som ingår i vattenförekomsten Mälaren-Görvåln. Miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten är god kemisk och god ekologisk status. Den har idag god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status på grund av förekomst av kadmium, kvicksilver, bly, antracen, tributyltennfyöreningar och bromerade difenyletrar. Mindre stränga krav har meddelats för kvicksilver och bromerade difenyletrar. För övriga ämnen ska miljö kvalitetsnormen uppnås 2027. För de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna finns i nuläget risk för en försämring av måttlig status där främst de morfologiska förhållandena är otillfredsställande. Vattenförekomsten har även miljö kvalitetsnormer enligt fisk- och musselvattenförordningen och badvattendirektivet samt krav enligt dricksvattenföreskrifter.

I planbeskrivningen saknas en tillräcklig redovisning av vattenförekomstens miljöproblem och miljö kvalitetsnormer. För att kunna göra en bedömning av planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormerna behöver miljöproblem och normerna beskrivas mer detaljerat.

#### *Ingrepp i sjöns närmiljö*

I vattenförekomsten har kvalitetsfaktorn morfologiskt tillstånd måttlig status då statusen på parametern svämplanets strukturer och funktion runt sjöar klassificeras som otillfredsställande vilket beror på att 36 % av svämplanet utgörs av aktivt brukad mark och/eller anlagda ytor.

Eftersom kommunen i detaljplanen planerar exploatering längs Svartviken måste man i planen tydliggöra att exploateringen inte påverkar denna eller andra kvalitetsfaktorer negativt. Om andelen anlagda ytor inom närområdet, 30 m från strandlinjen, eller inom svämplanet ökar innebär det en försämring av dessa parametrar. Kommunen behöver göra en bedömning om denna försämring kan leda till att statusen för kvalitetsfaktorn morfologiskt tillstånd försämras eller om den utökade andelen hårdgjorda ytor äventyrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för ekologisk status.

### **Strandskydd**

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskydd om 100 meter inträder med stöd av 10 a § första meningen lagen (1998:811) om införande av miljöbalken avseende det område som omfattas detaljplan. Kommunen föreslår att strandskyddet upphävs inom hela planområdet som innefattar kvartersmark, allmän platsmark samt vattenområde.

Planområdet består idag av schaktmassor från marksanering och naturmark. Av planbeskrivningen framgår att det längs med strandkanten finns fyllnadsmassor som behöver täckas över eller rensas för att kunna tas i bruk för allmänheten. Kommunen bedömer att planområdet är otillgängligt för allmänheten idag och att detaljplanen innebär en förbättring av allmänhetens tillgänglighet till stranden. Som särskilt skäl anges 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. I behovsbedömningen beskrivs att området redan är taget i anspråk och har använts till industriändamål 1904 - 1960.

Med hänsyn till befolkningsutvecklingen kan bostadsbebyggelse anses vara ett angeläget allmänt intresse. För att det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB ska anses föreligga krävs emellertid också att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför området. Enligt förarbetena till strandskyddslagstiftningen ska det prövas om åtgärden måste företas inom strandskyddsområdet. En förutsättning är att det kan visas att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. Om åtgärden kan lokaliseras utanför detta område ska i så fall den lokaliseringen väljas i stället (prop. 2008/09:119 s. 106). Möjligheten att använda sig av detta skäl förutsätter därför att det ska finnas en utförlig redogörelse av vilken utredning kommunen genomfört om alternativa lokaliseringar. Mark- och miljööverdomstolen skriver exempelvis (jfr dom P 8109-15 och P 6876-15) att det med hänsyn till den restriktiva tillämpning av strandskyddsbestämmelserna som gäller måste det ställas vissa krav på den utredning som kommunen lägger fram i detta hänseende.

Kommunen beskriver att planområdet är unikt på det sättet att det innehåller en möjlighet att omvandla privatägd mark med kontakt med stranden till offentligt ägd mark som säkrar allmänhetens tillgång till strandområdet. Att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och är en möjlighet för kommunen att utveckla ett strandnära privatägt område visar inte att intresset för bostadsbebyggelse inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Länsstyrelsens

bedömning är därmed, mot bakgrund av bl.a. nämnda domar, att det inte är visat att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför området. Det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB bedöms därför inte tillämpligt.

Kommunen anger att det kan skapas tillgängliga platser på ett tidigare mycket otillgängligt område men en beskrivning eller motivering till varför området bedöms som mycket otillgängligt saknas. Att området har använts för industriändamål mellan 1904 och 1960 utgör inte ett skäl för att anse att området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området består idag av schaktmassor från marksanering och naturmark. Området är inte inhägnat eller avhåller på något annat sätt allmänheten från att fritt beträda området. Varierande topografi och vegetation bedöms inte heller utgöra en sådan avhållande effekt som hindrar allmänhetens tillträde till området. Mot bakgrund av ovanstående bedömer Länsstyrelsen att hela landområdet är allemansrättsligt tillgängligt idag. Någon bedömning i fråga om området kan anses allemansrättsligt tillgängligt eller ianspråktaget idag saknas i planhandlingarna.

#### *Vattenområde och parkmark*

Då kommunen endast har angett särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB, för upphävande av strandskydd behöver kommunen ytterligare motivera varför strandskyddet ska upphävas inom parkmark och vattenområde. Det behöver framgå vilket angeläget allmänt intresse som avses för parkmark samt en redovisning av att intresset inte kan tillgodoses utanför området om särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB ska åberopas för vattenområdet och parkmarken.

Enligt Länsstyrelsens uppfattning bör strandskyddet ligga kvar inom parkmark. För att kunna göra en bedömning om intresset av bryggor väger tyngre än strandskyddsintresset behöver kommunen tydligt redogöra för hur en eventuell exploatering i vattenområdet påverkar den allemansrättsliga tillgängligheten samt miljön för djur- och växtlivet. Vattenområdet är utpekade som särskilt värdefullt sötvatten av Fiskeriverket och Naturvårdsverket. Det innebär att åtgärder som påverkar strandzonen i vattnet bör undvikas.

Länsstyrelsen konstaterar att planen inte reglerar den närmare omfattningen eller utformningen av bryggor m.m. i vattenområdet. Enligt Länsstyrelsens uppfattning bör därför strandskyddet behållas även inom vattenområdet (W1). Prövning av bryggor och andra åtgärder får sedan ske med dispens när den närmare utformningen är känd och konsekvenserna kan överblickas.

Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen på nuvarande underlag att särskilda skäl saknas för upphävande av strandskyddet inom hela planen och att ett upphävande inte är förenligt med gällande strandskyddsbestämmelser.

## **Hälsa och säkerhet**

### *Buller*

Planområdet påverkas av vägtrafikbuller från Enköpingsvägen och av spårtrafik från Svartviken. Då planen påbörjades efter 2 januari 2015 följer att förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska tillämpas.

Två av bostadshusen i planförslaget är utsatta för höga bullervärden. I planhandlingarna hänvisar kommunen till förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen innebär att riktvärden för buller bör erhållas vid huvuddelen av fasaden. Ekvivalent ljudnivå på högst 55 dB(A) klaras inte vid tre av fyra fasader och hälften av boningsrummen behöver vändas mot tyst sida för att klara förordningen. Om det inte kan säkerställas att riktvärdena kan klaras vid olika lägenhetslösningar behöver kommunen redovisa vilka ljuddämpande åtgärder som behövs samt att det bör regleras med planbestämmelser på plankartan. Länsstyrelsen anser inte att det är tillräckligt att det finns en upplysning på plankartan om att förordningen (2015:216) om trafikbuller tillämpas. Frågan om detaljplanen blir lämplig i bullerhänseende måste vara utredd inför antagandet.

*Förorenad mark*

Det objekt (gjuteriverksamhet) som finns registrerat i Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden inom detaljplanen har beskrivits i planhandlingarna. Fastigheten för objektet har redan efterbehandlats (2006) men det framgår inte om det skett till nivåer lämpliga för den planerade markanvändningen.

En bedömning av eventuella risker avseende föroreningssituationen vid planerad markanvändning ska redovisas i planhandlingarna. Länsstyrelsen anser därför att en markundersökning behöver genomföras. Föreligger det någon risk bör det i planhandlingarna framgå hur man avser att säkerställa att risken minimeras för människors hälsa. Det ska vara utrett innan antagande och eventuella åtgärder regleras i planbestämmelser så att det inte föreligger någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Utifrån nuvarande underlag kan Länsstyrelsen inte bedöma om marken är lämplig för sitt planerade ändamål. Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

**Övriga synpunkter***Behovsbedömning*

Kommunen anger att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan och att det har identifierats ett antal frågor som behöver utredas i samband med planarbetet. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att kommunen ska göra en bedömning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att det med hänsyn till de allmänna intressena som strandskyddet ska skydda och de oklarheter som finns beträffande föroreningssituationen kan finnas skäl att anta att planen innebär en betydande miljöpåverkan.

*Naturvård*

Enligt naturinventeringen har en del av planområdet den lägsta värdeklassen för naturvärden, klass 3, vilket motsvarar ett påtagligt naturvärde. Området utgörs av gles tallskog, där en del av träden är något äldre. Länsstyrelsen bedömer att naturvärdena på land inte är så höga att de skulle utgöra ett hinder för ny bebyggelse. Däremot skulle det vara positivt för naturmiljön om några äldre tallar kunde finnas kvar inom planområdet.

*Planbestämmelser*

På plankartan anges att planen är upprättad enligt PBL (2010:900). För att tydliggöra när planen påbörjades bör kommunen ange att det är PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 som tillämpas. Detta bör tydliggöras såväl på plankartan som i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen e1 2900 "största ljus bruttoarea i m<sup>2</sup>" är otydlig och behöver förtydligas. Innebörden och betydelsen av planbestämmelsen bör också förtydligas i planbeskrivningen. Planbestämmelsen e2 anger att största byggnadsarea per bostadshus får vara 430 m<sup>2</sup> och att sammanlagd byggnadsarea får vara maximalt 13000 m<sup>2</sup>. Det framgår i planbeskrivningen att hela planområdet är 0,9 ha, dvs 9000 kvm stort. Planbestämmelsen behöver därför justeras och den korrekta byggnadsarean behöver anges.

*Huvudmannaskap*

Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen. Som särskilt skäl till enskilt huvudmannaskap anges i planbeskrivningen att torgytan ska vara tillgänglig för allmänhetens gång- och cykeltrafik såväl som för bostädernas angöringstrafik. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap. Motiveringen till det särskilda skälet för enskilt huvudmannaskap behöver förtydligas och utvecklas till granskningskedet. På nuvarande underlag bedömer Länsstyrelsen att det är tveksamt att det särskilda skäl som anges är tillräckligt. Det saknas även en beskrivning av vad det enskilda huvudmannaskapet innebär för de som berörs.



## 1.1 **Kommentar**

Riksintressen – planbeskrivningen kompletteras med att strandområdet inom planområdet ingår i riksintresse för Mälaren med öar och strandområden som, enligt 4 kap 1 och 2§ MB, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet är av riksintresse.

Planbeskrivningens redovisning av riksintressen kompletteras också med riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § MB.

Miljö kvalitetsnormer för vatten - Riskbedömning och åtgärdsutredning av strandområdet, WRS 2016-05-17 har kompletterats med en Fördjupad riskbedömning avseende människors hälsa och miljön, WRS 2017-06-13. Här kartläggs befarade miljöproblem och risk för påverkan på miljö kvalitetsnormerna.

Riskbedömningens slutsatser är att planområdets utformning inte bedöms medföra risk för att människor exponeras för föroreningar. Risk för påverkan på miljö kvalitetsnormerna på grund av utledning av dagvatten i utfyllnadsmassor bedöms som obefintlig och risken för att vibrationerna ska orsaka utläckage av föroreningar från bottensedimenten i viken bedöms som små.

Ingrepp i sjöns närmiljö - Riskbedömningens slutsats är också att förändringarna i markanvändningen inom planområdet inte väntas påverka någon av de kvalitetsfaktorer som omfattas av ekologisk status i vattenförekomsten Mälaren-Görväln. Det berörda området i Svartviken utgör en mycket liten del av vattenförekomsten och påverkar inte den totala bedömningen av kemisk status enligt vattendirektivet.

Strandskydd – hela planområdet ligger inom 100 meter från Mälarens strand. Planförslaget har ändrats och upphävandet av strandskydd har begränsats på följande sätt:

Allmän platsmark i form av parkmark och vattenområde W<sub>1</sub> bibehåller strandskydd. Även en 10 meter bred remsa kvartersmark i den södra delen av planområdet bibehåller strandskydd och blir tillgänglig för allmänheten. Anläggningar för allmänhetens tillgänglighet till parkmark och strandpromenad inom strandskyddat område, prövas med dispens när den närmare utformningen är känd och konsekvenserna kan överblickas.

Strandskyddet upphävs för kvartersmark som planläggs för bostadsbebyggelse och därmed tillhörande markutnyttjande. Strandskyddet upphävs också för allmän platsmark med beteckningen TORG.

Det särskilda skäl att upphäva strandskyddet (enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken) som kommunen hänvisar till är att området behöver tas i anspråk för att skapa bostäder som bidrar till att täcka en del av regionens stora behov av bostäder med tillgång till god kollektivtrafik. De planerade bostäderna stärker också underlaget för utveckling av servicefunktioner och kulturverksamhet i tätortens centrala del.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning stöder sig på kommunens översiktsplan ÖP 2010 i vilken kommunstyrelsen formulerat följande direktiv:

- Kommunens utbyggnad ska i första hand ske i eller i anslutning till tätorterna Bro och Kungsängen. Detta för att använda och utveckla befintlig teknisk infrastruktur, kollektivtrafik och närservice.
- Bostadsplanering med tät exploatering i väl kollektivtrafikförsörjda lägen prioriteras. För att uppnå kommunens mål att skapa ett tillräckligt stort antal bostäder som ligger nära Kungsängens centrum för kollektivtrafik och service behöver alla obebyggda områden som kan bedömas lämpliga för förtätning användas.

Kommunen har gjort en genomgång av obebyggda områden inom Kungsängens tätort som ligger inom 700 meter från järnvägsstationen. Ett antal områden har bedömts som lämpliga för förtätning. Bedömningen baseras på behov av bostadsförsörjning sammanvägt med behovet av goda livsmiljöer i tätorten som helhet. De platser som bedömts som lämpliga för bebyggelse har alla blivit föremål för planuppdrag eller är under utbyggnad.

Planbeskrivningen kompletteras med en illustration av den områden inom centrala Kungsängen som bedömts lämpliga för förtätning.

Allemansrättsligt tillgänglighet - Fastigheten Kungsängens kyrkby 2:164, som omfattar större delen av planområdet, är i privat ägo men är inte ianspråktaget av någon privat verksamhet. Det kan därför anses vara allemansrättsligt tillgängligt idag. Ett genomförande av detaljplanen förbättrar dock allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Planbeskrivningen ändras med avseende på detta.

Buller – kommunen bedömer att en planbestämmelse som reglerar åtgärder för att uppnå godtagbar ljudmiljö för bostäderna inom planområdet inte behöver föras in på plankartan. Åtgärder avseende buller regleras i BBR 22 och i SFS 2015:216 med ändringar enligt SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. En planbestämmelse riskerar försvåra möjligheten att uppfylla de krav om skydd mot buller som är aktuella vid detaljplanens genomförande. I en ruta med rubriken UPPLYSNINGAR på plankartan finns information om att bebyggelsen ska utformas enligt aktuell förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Planbeskrivningen redovisar bullerpåverkan på de planerade bostäderna och åtgärder för att uppfylla aktuell förordning.

Regeringen beslutade om höjning av riktvärden för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik som den 11 maj 2017. Förordningsändringarna träder i kraft den 1 juli 2017 och börjar gälla på en gång. De nya bestämmelserna kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015. Trafikbullaerutredningen har uppdaterats utifrån nya riktvärden och texten i planbeskrivningen har anpassats till detta.

Förorenad mark – Trapezia AB har utfört en miljöteknisk markundersökning på jordmassor inom planområdet i juni 2017. Resultatet redovisas i en rapport daterad 2017-06-16. Syftet med den miljötekniska undersökningen var att analysera och klassificera jordmassorna samt hur dessa kan hanteras. Trapezia AB bedömer att området kan anses som lämpligt för etablering av bostäder och att ingen ytterligare marksanering är nödvändig. Rapporten sammanfattas i planbeskrivningen.

Behovsbedömning – Planens genomförande förutsätter att det strandskydd som återinträder i samband med att detaljplanen ändras upphävs inom större delen av den kvartersmark som skapas. Omfattning av och skäl för upphävande av strandskydd samt planrådets naturvärden redovisas i planbeskrivningen.

Risk för människors hälsa eller för miljön på grund av rester av föroreningar i utfyllnadsmassor inom strandområdet har utretts i planprocessen. Resultatet av de undersökningar av mark- och vattenmiljö som genomförts redovisas i planbeskrivningen och utredningarna biläggs planhandlingarna.

Sammantaget bedömer kommunen att varken miljö, människors hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser påverkas på ett sådant sätt att en MKB behöver upprättas

Planbestämmelser – plankartan kompletteras och justeras med avseende på länsstyrelsens synpunkter.

Huvudmannaskap för TORG - Huvudmannaskapet för allmän platsmark för TORG ändras till kommunalt huvudmannaskap. Detta förutsätter en 3-dimensionell fastighetsbildning där kommunens fastighet urholkas för den del av garageanläggningen som ligger under denna mark.

## 2 Lantmäteriet inkom den 6 februari 2017

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Svartviks Strand har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra marköverföringar, avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta gemensamhetsanläggningar samt övriga moment som kan hänföras till fastighetsbildnings-/anläggningsåtgärder.

### *Plankarta med bestämmelser*

Lantmäteriet tolkar det som att x-området syftar till att säkerställa allmänhetens möjlighet att transportera sig längs Prästgårdsvägen. Då kommunen primärt är ansvarig för x-områden, bör det nämnas hur ansvaret är tänkt att delas upp för användning b2 och x. Går det att avgränsa? Administrativ gräns saknas för bestämmelsen x. Vilken användning som är överordnad/underordnad bör förtydligas gällande BP1, TORG (P1) mfl.

Information om huvudmannaskap saknas bland de administrativa bestämmelserna.

### *Plan- och genomförandebeskrivning*

I planbeskrivningen på sidan 19 nämns bestämmelsen x samt b1 (avfallsanordning). I plankartan anger dock bestämmelsen b1 underbyggd parkering mm.

När de permanenta anordningar som avses uppföras under, i eller över vattenytan utgör en förlängning av en allmän plats så bör detta redovisas genom bokstaven W med ett tillägg av en bokstav för detta ändamål. Är det säkerställt att vattenområdet tillhör Kungsängens-Kyrkby 2:1? Kan fastighetsbestämning vara aktuellt? Lantmäteriet vill upplysa om att markåtkomst inom vattenområden får ske enligt de generella regler som gäller enligt FBL eller AL och någon lösenrätt för kommunen finns alltså inte.

Eftersom området är tänkt att indelas i olika fastigheter bör det som kan tänkas bli gemensamt ses över ytterligare och förtydligas i genomförandebeskrivningen.

Kommer exempelvis enskilda VA-ledningar och avfallsanordningar användas gemensamt?

Redovisningen enligt 4kap 33§ PBL i genomförandebeskrivningen måste förtydligas. Uppgifter om vem som ansöker och bekostar kommande fastighetsbildnings-/anläggningsåtgärder saknas. Det bör även nämnas att ersättning kan bli aktuellt vid fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning. Vilka områden som avses överföras bör förtydligas. Det nämns ingenting om eventuell 3D-fastighetsbildning avseende kvartersmark för parkering under torget. Det bör även framgå hur tillgång till x-område ska säkras, är servitut aktuellt?

Lantmäteriet vill påpeka att om avgränsning mellan bestämmelsen b2 och x inte görs och gemensamhetsanläggning är tänkt att bildas för avfallshantering kan bestämmelserna komma att motverka varandra.

I texten om ansvarsfördelning står det dessutom att torgytan ska vara tillgänglig för allmänhetens gång- och cykeltrafik. Detta indikerar att kommunalt huvudmannaskap bör råda. Bildas en gemensamhetsanläggning för området, hur ska tillgång till PARK-område lösas för exempelvis underhåll?

På sidan 24 i genomförandebeskrivningen står även att ”Ansvaret för anläggningar på allmän platsmark inom planområdet övergår till kommunen i samband med att byggnadsarbetet avslutas.”

### *Grundkarta*

Uppgifter i grundkartan bör inte vara äldre än 3 månader.

Redovisningen av befintliga fastighetsgränser bör ses över. I grundkartans teckenförklaring redovisas de lila linjerna som gällande kvartersgräns. I teckenförklaringen är gräns för fastighet svartstreckad vilket inte överensstämmer med linjerna i grundkartan där de är heldragna och lilafärgade. Fastighetsbeteckning för Kungsängens-Kyrkby 2:164 bör förtydligas.

## **Kommentar**

### 2.1 Plankarta med bestämmelser

Området med egenskapsbeteckningen  $b_1$  avgränsas från  $x$ -området som får en administrativ gräns.

Användningsbeteckningarna förtydligas enligt lantmäteriets önskemål.

Information om huvudmannaskap förs in bland de administrativa beteckningarna.

#### Plan- och genomförandebeskrivning

Felaktig indexsiffra för avfallanordning rättas.

$W_1$  vattenområde – användningsbestämmelsens justeras enligt följande: bryggor och andra anordningar för allmän gångtrafik och vistelse får delvis skjuta ut över vattnet men all grundläggning ska ske landbaserat.

I en ruta med rubriken UPPLYSNINGAR på plankartan finns information om att ”anläggning av gångbryggor, trappor m.m. på allmän mark för park kräver dispens från strandskydd enligt MB 7 kap. 15§ och 16 §.

Fastighetsbildnings-/anläggningsåtgärder – genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om vem som ansöker och bekostar dessa åtgärder. Förtydliganden införs angående gemensamhetsanläggningar T.ex avfallsanläggningar och VA-ledningar m.m.

Huvudmannaskap för TORG - Yta för blandtrafik i gångfart och publik verksamhet. Huvudmannaskap för entrétorget ändras till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att all allmän platsmark inom planområdet får kommunalt huvudmannaskap. Texten; ”Ansvaret för anläggningar på allmän platsmark inom planområdet övergår till kommunen i samband med att byggnadsarbetet avslutas” i genomförande-beskrivningen kvarstår.

#### Grundkarta

Fastighetsförteckningen som stämmer överens med grundkartan är ajourförd inom de erforderliga tre månaderna. En ajourhållning av fastighetsförtecknings ska också göras inför nästa steg i planprocessen och en eventuell ajourhållning av grundkartan kommer då också göras om det där visar sig att grundkartan inte längre stämmer överens med fastighetsförteckningen.

Teckenförklaring och linjer i kartan samordnas.

Fastighetsbeteckning för Kungsängens-Kyrkby 2:164 förtydligas.

## Kommunala nämnder

### **3 Kultur och fritid inkom den 2 mars 2017**

Kultur- och fritidsnämnden är positiv till exploatering av området Svartvik strand. Den föreslagna detaljplanen för Svartviks strand bör dock omarbetas för att bättre harmoniera med kringliggande bebyggelse.

I det aktuella planområdet bör hänsyn tas till omkringliggande småhusbebyggelse i strandnära läge och som följer ortens utveckling från stationssamhälle.

Området fungerar idag som entré för kollektivtrafik och till viss del även bilburen trafik mot Kungsängens centrum.

Bebyggelsestrukturen som tydligt kan avläsas i landskapet bildar tre nivåer; en ursprunglig villabebyggelse utmed strandlinjen (Prästvägen) bestående av enfamiljsvillor, byggda under samma tidsperiod – då Kungsängen blev ett stationssamhälle. Närmast ovanför (norr om) denna nivå ligger Svartvikenområdet, tillkommet under senare tid, bestående av lägre flerfamiljshus

och längor, 2-3 våningar. Nästa nivå av flera grupper av hus som reser sig i *högre höjder* (Östervägen, Ringvägen) och de senast tillkomna punkthusen (Tallrisvägen) väster om befintliga Svartviken.

Planen är att förändra en idag obebyggd och marksanerad industrifastighet till ett bostadsområde med plats för cirka 200 bostadslägenheter. Om planförslaget genomförs innebär det ett stort ingrepp i landskapsbilden och på ett oåterkalleligt sätt påverkar det hela området. Tillkommande bebyggelse bör istället följa den befintliga strukturen, med mindre volymer, med till exempel fristående flerfamiljshus med lägre höjd och liknande färgsättning. Principerna att skapa harmoni i bebyggelsemiljön bör även gälla detta område.

God stadsplanering innebär ofta att ny bebyggelse anpassas till befintlig med målet att helhetsintrycket ska ge människor en positiv och harmonisk upplevelse.

Kultur- och fritidsnämnden är positiv till exploatering av området, men nämnden anser att den föreslagna detaljplanen för Svartviks strand bör omarbetas för att bättre harmoniera med kringliggande bebyggelse.

### **Kommentar**

3.1 *Kommunstyrelsens direktiv för gällande översiktsplan ÖP 2010 är bland annat:*

- *Kommunens utbyggnad ska i första hand ske i eller i anslutning till tätorterna Bro och Kungsängen. Detta för att använda och utveckla befintlig teknisk infrastruktur, kollektivtrafik och närservice.*
- *Fortsätt att förtäta Kungsängen i stationsnära lägen och låt bebyggelsen skjuta i höjden.*

*Den planerade bebyggelsen utgår från översiktsplanens direktiv och står därför i kontrast till befintlig villabebyggelse längs Svartviks Strand. Höjder, takutformning och färgsättning har dock utformats med hänsyn till intilliggande villabebyggelse. Antalet bostäder har reducerats från cirka 200 till cirka 190 stycken.*

*Mot Prästhagsvägen placeras bostadshuset mot vägen och en 4,5 meter bred markyta mot grannen samt den östra delen av kvartersmarken lämnas obebyggd. En mindre byggrätt för komplementbyggnader finns på en begränsad yta nedanför huset. Huset utformas som ett lamellhus med sex våningar mot vägen. Den sjätte våningen är en takvåning under ett relativt brant sadeltak. En 4,5 meter bred markyta mot grannfastigheten lämnas obebyggd.*

*Enköpingsvägen placeras två bostadshus mot vägen. Husen utformas som lamellhus med den översta våningen som en takvåning under ett relativt brant sadeltak. Husen är fyra och fem våningar inklusive takvåningen med det lägsta huset mot grannfastigheten i norr. Husen har en ytterligare en våning i suterräng mot öster och i gaveln mot tomtgränsen i norr.*

*Mot stranden anpassas den planerade bebyggelsen mot villafastigheterna i söder genom att 4,5 meter mark mot tomtgräns och det 25 meter djupa markområdet mellan bostadshuset och stranden lämnas obebyggt. Inom denna mark ska befintlig växtlighet bevaras och vårdas och 15 meter av markytan bibehåller strandskydd.*

*Mot den norra villafastigheten anpassas bostadshuset mot Enköpingsvägen genom att det är en våning lägre än intilliggande hus. Punkthusen i anslutning till stranden trappas av ner mot vattnet så att hushöjden följer den branta marklutningen. Det norra punkthuset får på så sätt sju våningar mot villafastigheten i norr. Huset placeras 5-10 meter från tomtgränsen.*

*Punkthusen står dock i kontrast till den befintliga bostadsbebyggelsen mot Svartviken. Avtrappningen gör att punkthusens fasader mot vattnet blir sex (hus 1 och 2) och sju våningar*

*(hus 3) av totalt nio och tio våningar. Området närmast vattnet omvandlas till allmän parkmark och planeras som en strandpromenad.*

#### **4 Tekniska nämnden                      inkom den 6 mars 2017**

##### Trafiksäkerhet

Planförslaget kommer att innebära en ökad trafikmängd på Prästhagsvägen och korsningen med Enköpingsvägen. Tekniska nämnden anser därför att det är viktigt att i det fortsatta arbetet se över trafiksituationen för samtliga trafikslag som oskyddade trafikanter, biltrafik, tunga fordon och kollektivtrafik. Framförallt vad gäller framkomlighet, trafiksäkerhet och sikt i korsningen. Då exploateringen innebär en ökad trafikmängd, är det angeläget att kommande trafiksäkerhetsåtgärder regleras i kommande exploateringsavtal. Tekniska nämnden ser positivt till den planerade längsgående parkeringen på Prästhagsvägen och ser många vinster i att detta blir kombinerade besöks- och infartsparkeringar. Det är en otydlighet i avgränsningen i planområdet om infartsparkeringarna längs med Prästhagsvägen ingår i området eller ej. En förutsättning för planen är att dessa ska ingå.

Tekniska nämnden anser även att det är viktigt att se över gångbanan längs med Prästhagsvägen samt korsningspunkter för oskyddade trafikanter. Många som kommer bo inom planområdet kommer troligtvis att använda befintlig gångväg förbi parkeringshuset vid Enköpingsvägen bort mot stationen. Även barn och ungdomars skolväg från området ska det tas hänsyn till i det fortsatta arbetet.

Tekniska nämnden poängterar att tänka på snöröjning och belysning inom och omkring planområdet i det fortsatta arbetet.

##### Park och natur

Tekniska nämnden ser positivt till att strandpromenaden samt att naturområdet får kommunalt huvudmannaskap. Naturmarken tenderar att skapa en konflikt mellan sjöutsikt och gestaltning. I övrigt ser park- och naturområden bra ut.

##### Avfall

Tekniska nämnden har som önskemål att det under planprocessen ges förslag till hur avfallshanteringen inom området ska lösas. Detta för att säkerställa en fungerande avfallshandling för att uppfylla arbetsmiljö- och framkomlighetskrav för hämtningsfordon och hämtningspersonal. Genom att diskutera avfallsfrågor tidigt i planprocessen synliggörs också tillgängligheten för avfallslämnare där rätt utformade avfallsutrymmen och hämtningsplatser inbjuder till att avfallet hanteras på rätt sätt. Tekniska nämnden vill att man i planarbetet ska beakta placering av återvinningsstationer och avstånd till densamma för boenden.

##### Vatten och Avlopp

Tekniska nämnden ser positivt till den tänkta dagvattenhanteringen. Det är viktigt att tänka över reningen av dagvattnet eftersom området ligger inom den primära skydds-zonen i östra Mälarens vattenskyddsområde.

##### Ytor som medför ökade drifts- och underhållskostnader

Tekniska nämnden vill att det finns en del i planbeskrivningen som tydligt beskriver tillkommande ytor som kommer att driftas och underhållas av kommunen i framtiden som en effekt av planen.

I kommande exploateringsavtal är det angeläget att reglera tekniska anläggningar, exempelvis LED-belysning.

#### ***Kommentar***

#### 4.1 Trafiksäkerhet

Planområdet har utvidgats för att ta in Prästhagsvägen från områdets södra gräns till Enköpingsvägen. Korsningen mot Enköpingsvägen vidgas för att få större svängradier I samband med genomförandet av detaljplanen anordnas ett nytt övergångsställe på den del av Prästhagsvägen som ingår i planområdet. Parkeringsplatser längs den västra sidan av Prästhagsvägen ingår inte i planområdet. Orsaken är att inte begränsa möjligheterna att anlägga dessa platser på bästa sätt.

Övriga frågor som rör trafiken på Enköpingsvägen och i Kungsängen som helhet behandlas i kommunens översiktliga trafikåtgärdsprogram, och faller utanför detaljplanens mandat att lösa.

#### Park och natur

Befintlig växtligheten inom planerad parkmark och obebyggd kvartersmark består till stor del av högresta tallar. Det innebär att Svartvikens vatten kommer att vara synligt mellan trädens stammar och grenverk.

#### Avfall

Avfallshantering planeras för inkast med underjordsbehållare. Placering och åtkomlighet har diskuterats med kommunens sakkunniga. Vid genomförande av detaljplanen bör slutlig placering och utförande stämmas av med kommunen och kommunens entreprenör för hämtning av avfall.

Placering av nya återvinningsstationer måste ske samordnat för Kungsängens tätort som helhet.

#### Vatten och Avlopp

Principer för dagvattenhantering inom planområdet redovisas i planbeskrivningen.

#### Ytor som medför ökade drifts- och underhållskostnader

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Cirka 2400 m<sup>2</sup> av markytan planläggs som allmän platsmark. Detaljer om hur drift och underhåll kan samordnas med fastighetsägarna inom planområdet regleras i genomförandeavtalet.

## 5 Bygg- och miljönämnden inkom den 5 april 2017

### **Bygglövsavdelningens synpunkter ur landskaps-, byggnads- och kulturmiljöperspektiv.**

Parkeringsstalet är anmärkningsvärt lägre än det som vanligen används i bygglövsbedömning. Det lägre talet är inte heller motiverat i planbeskrivningen. Det saknas en ordentligt utförd utredning av parkeringsbehovet som är anpassat efter platsens förutsättningar och välgrundade ställningstaganden. Det låga parkeringsstalet är inte befogat i detta planarbete.

Den planeringsförutsättningen för Kungsängen i ÖP2010 som Planbeskrivningen menar stödjer den planerade exploateringen beaktats inte fullt ut. De som har nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga får svårt att ta sig ner till strandområdet. Det borde utredas hur tillgängligheten till strandpromenaden kan förbättras eller om hiss i planerade bostadshus kan göras tillgänglig för allmänhet med funktionshinder.

Den del av planområdet, i sydöst, som har beteckningen n<sub>1</sub> anser bygglövsavdelningen ha fel användningsbeteckning i dagsläget.

Den kvartersmark som enligt egenskapsbeteckning (n<sub>1</sub>) ska användas som naturmark har, användningsbeteckningen B- Bostäder. Bostäder är enligt BFS 2014:5 användningen för bostäder av varaktig karaktär och bostadskomplement. Ett naturområde som ska användas för parklek för allmänheten och boende är inte ett bostadskomplement till skillnad från exempelvis en traditionellt anlagd lekplats inom ett bostadsområde. Om syftet är att området ska vara ett

tydligt komplement till bostäderna så ska detta förtydligas i planbeskrivningen. Annars bör användningsbeteckningen ändras till allmän platsmark istället.

Utbredningen av anordningarna för naturlek bör också begränsas i plankartan. Prickmarken i naturlekområdet bör även utökas.

Det är inte lämpligt att tillåta komplementbyggnader i den utbredning som korsmarken tillåter i plankartan i dagsläget. Korsmarken möjliggör i praktiken att komplementbyggnader placeras 2 meter från strandlinjen på vissa platser. Detta är inte förenligt med det som beskrivs som syftet med detaljplanen. Korsmarken bör ersättas av prickmark inom minst 15 meters utsträckning från strandlinjen för att uppfylla planens syfte.

Solstudien visar enligt planbeskrivningen "relativt begränsad skuggeffekt på omgivningen". Det stämmer inte för fastigheterna Kungsängens kyrkby 2:6 och 2:116 som, en viss tid av året, bör få en omfattande skuggeffekt. Planavdelningen bör utreda detta närmare.

Som egenskapsbestämmelse för utnyttjandegrad för bebyggelsen används ett fast tal som anges i "Ljus bruttoarea i m<sup>2</sup>". Ljus bruttoarea är inte ett vedertaget begrepp som bygglovsavdelningen använder i sin handläggning. Ett nyttjande av areabegrepp som är utanför de stipulerade begreppen orsakar inget annat än längre handläggningstider och otydliga beslut. I SIS 21054:2009 finns ljus BTA med som ett begrepp som används av vissa kommuner för att beräknat omträttsavgäld och avser BTA ovan och delvis ovan mark. Begreppet ljus bruttoarea ska inte användas i plankartan utan att det som förmodas vara ett sätt att reglera areorna för parkeringsgaraget mot bostadsarea borde regleras på annat sätt. Flertalet andra metoder finns varav de allra flesta är godtagbara.

Under egenskapsbestämmelsen  $e_2$  har det troligtvis letat sig in ett formaliafel och största sammanlagd byggnadsarea ska troligen vara 1300 m<sup>2</sup> (istället för 13000 m<sup>2</sup>).

Under egenskapsbestämmelsen som avser begränsning av markens utnyttjande skrivs ordet prickmark ut innan förklaringen. Detta är inte nödvändigt. Om det ska stå kvar bör även korsmarken få motsvarande tydlighet.

## **Kommentar**

### 5.1 *Parkeringstal*

*Garaget ska inrymma 100 parkeringsplatser för boende- och besöksparkering för boende inom planområdet. Antalet platser motsvarar 0,5 p-platser per lägenhet. Dessutom skapas, enligt ett avtal med kommunen, 10 p-platser vid Prästhagsvägen som samnyttjas som besöksparkering och infartsparkering till Kungsängens station. Detta uppfyller, med god marginal, parkeringstal enligt kommunens tekniska handbok.*

#### Tillgängligheten till strandpromenaden

*Den stora nivåskillnaden mellan Prästhagsvägen och stranden gör det svårt att åstadkomma full tillgänglighet. Ingenting hindrar dock att personer med funktionshinder som bor i närområdet gör en överenskommelse med en av bostadsrättföreningarna om att få nyttja deras trapphus och hiss för att få tillgång till strandpromenaden.*

#### $n_1$ fel användningsbeteckning

*$n_1$  är en egenskapsbestämmelse för kvartersmark. Avsikten är att markens karaktär av naturmark ska bibehållas och befintliga vegetation ska i möjligaste mån bevaras och vårdas.*

#### Naturlek

*Mer av kvartersytan förses med prickmark i den reviderade detaljplanen. Omfattning av naturlek utvecklas i genomförandeskedet. Projektering och anpassning ske ske med hänsyn till bestämmelsen  $n_1$  och naturens förutsättningar. Därför är det olämpligt att styra detta allt för hårt i detaljplanen.*



Korsmarkens utbredning

Korsmarkens utbredning har minskats och ersatts med prickmark inom 15 meter från strandlinjen.

Solstudier

Redovisningen av solstudier har kompletterats med redovisning av skuggbilden med en timmes mellanrum kl 9:00 – 16:00 för 21 juni, mars och september. Solstudierna visar att skuggan sveper över villafastigheten norr om planområdet under vinterhalvårets ljusa timmar. Olika delar av fastigheten nås dock av solljus under olika tider på dagen. Fastigheterna väster om Enköpingsvägen skuggas under förmiddagen. Idag är det befintlig vegetation som skuggar omgivande fastigheter.

Ljus bruttoarea

Begreppet utgår. Exploateringen regleras med byggnadsarea i kombination med högsta totalhöjd över nollplanet och föreskriven taklutning.

Formaliafel m.m.

plankartan rättas med avseende på formaliafel och m.m.

**Miljöavdelningens synpunkter ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt**

Markföroreningar – Den fördjupade riskbedömningen (WRS, 2016-10-19) är bristfällig. En ny fördjupad riskbedömning behöver göras med anledning av att:

- Riskbedömningen omfattar inte en tillräckligt omfattande hälsoriskbedömning för skyddsobjektet människor (vuxna och barn). i enlighet med Naturvårdsverkets modell för hälsoriskbedömningar (rapport 5859, 2008).
- Riskbedömningen hänvisar endast till Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, trots att dessa riktvärden inte är helt tillämpliga för föroreningshalter i massor/sediment i vattenområde.
- Riskbedömningen hänvisar endast till provtagningsresultaten från Naturvatten!WRS (20 15) och inte till provtagningsresultaten från Trapezia (2014),
- Riskbedömningen berör endast sprängningspåverkan på sedimenten ute i viken och inte på utfyllnadsmassorna i strandkanten.

Hantering av utfyllnadsmassorna i samband med exploateringen behöver utredas noggrannare. Det är bland annat otydligt om strandpromenaden ska förses med bryggor eller inte. Det är även oklart om och i så fall hur mycket av massorna i strandkanten som ska tas bort. Det är även oklart om skyddsåtgärder för utfyllnaden i strandkanten kan komma att behövas vid sprängningsarbeten, för att minimera spridningen av fyllnadsmassor i strandkanten till följd av vibrationer från sprängningar.

Den fördjupade riskbedömningen tycks endast uttala sig om sprängarbetens påverkan på spridningsrisk från bottensedimenten ute i viken, men inte uttala sig om sprängningsarbetenas påverkan på spridningsrisk från utfyllnaden i strandkanten.

I den fördjupade riskbedömningen står att "*Vid sprängning uppstår vibrationer i omkringliggande mark. Intensiteten beror på hur stor sprängning och de geologiska förhållandena på platsen. Generellt minskar vibrationerna med ökat avstånd Efter ca 100 m är vibrationerna väldigt små och ger liten påverkan*". Sprängning kommer att ske på betydligt kortare avstånd än 100 m från utfyllnaden i strandkanten och en riskbedömning behöver utföras avseende behov av skyddsåtgärder för att minimera spridningen av fyllnadsmassor i strandkanten till följd av vibrationer.

I den fördjupade riskbedömningen står att "*Risken för utläckage av föroreningar från bottensedimenten, orsakade av vibrationer till följd av sprängningar på land i samband med att*

*tomten bebyggs, bedöms som små. En större risk skulle vara om platsen regelbundet angörs av större fartyg, i storleksklassen skärgårds/ärja".* Miljöavdelningen tolkar planbeskrivningen och plankartan som att strandpromenaden inte ska utformas så att båttrafik ska kunna angöra, men i annat fall behöver utfyllnaden i strandkanten hanteras så att angörande båttrafik inte medför spridningsrisk av utfyllnaden i strandkanten. Miljöavdelningen anser att om det inte kan redovisas med en fördjupad riskbedömning att massorna i strandkanten kan ligga kvar under och efter exploateringen utan risk för hälsa och miljö så kommer massorna behöva transporteras bort till avfallsanläggning.

#### Buller

En bullerutredning har gjorts som visar att planområdet kommer att vara bullerutsatt från väg- och spårtrafik. Bullerberäkningarna visar att både ekvivalenta och maximala ljudnivåer, vid vissa fasader på planerade bostadshus, beräknas överskrida gällande riktvärden enligt Förordningen om trafikbuller (SFS 2015:216). Detta påverkar hur planlösningar kan utformas och i vilka lägen gemensamma uteplatser kan förläggas.

I plankartan är det enda som står gällande buller att "bebyggelsen ska utformas. Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216". Denna formulering är otillräcklig eftersom förordningen innehåller både gällande riktvärden och vad som gäller vid avsteg från gällande riktvärden. Plankartan behöver kompletteras med en planbestämmelse som fastslår vad som anges i 4 § i förordningen (SFS 2015:216).

Miljöavdelningen ser negativt på att bullerriktvärdena utomhus inte klaras, eftersom buller utgör ett stort samhällsproblem som orsakar både fysiologiska och psykologiska störningar för människor. Miljöavdelningen anser dock att ett visst överskridande av riktvärdena kan motiveras av att det gäller byggnation av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

#### Strandskydd

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen och att möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (prop. 2008/09:119, sid. 53).

Kommunen får enligt plan- och bygglagen bestämma att strandskyddet ska upphävas för ett område i detaljplan. Förutsättningen är att det föreligger särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset. Beslutet att upphäva strandskyddet görs genom en administrativ bestämmelse i detaljplanen. Som planbestämmelse används lämpligen "a" med precisering genom index, exempel: a1= Strandskyddet är upphävt. Det är gränsen för det område där strandskyddet upphör som ska markeras på plankartan. I planbeskrivningen ska motiveras vilka skäl som legat till grund för att strandskyddet kan upphävas liksom skälen för den avgränsning som gjorts. Eventuella illustrationer av betydelse för bestämmelsen bör också finnas med i planbeskrivningen. Miljöavdelningen anser att planbeskrivningen bättre och tydligare ska beskriva hur intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset och utifrån de särskilda skälen bättre motivera varför strandskyddet ska upphävas. För att det ska vara ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället.

Planbeskrivningen saknar överväganden om planutformning med hänsyn till strandskyddet, motiven till avgränsningen av det område där strandskyddet föreslås upphävas samt i vilken mån fri passage längs stranden enligt 7 kapitlet 18 f§ miljöbalken kan säkerställas. Detaljplanen saknar den administrativa bestämmelsen som anger område där strandskyddet är upphävt.

Avdelningen anser att avståndet mellan strandlinje och byggnader är alltför kort och byggnadernas volymer omfattande. Området med dess nuvarande storlek och utformning skulle kunna inverka negativt på det rörliga friluftslivet vilket inte förenlig med strandskyddets allemansrättsliga syften. Den fria passagen mellan byggnader och strandlinje bör inte vara

smalare än några tiotals meter. Miljöavdelningen hänvisar i dessa delar också till bygglövsavdelningens synpunkter angående tillgänglighet och kors-/prickmark.

#### Dagvatten

I Planbeskrivningen står att utöver det PM för dagvatten som framtagits så ska "ett förslag till dagvattenhantering utarbetas i den fortsatta planprocessen". Miljöavdelningen anser att ett skriftligt förslag till dagvattenhantering ska tas fram till granskningsskedet, för att frågan ska vara utredd innan detaljplanen antas. Miljöavdelningen anser att för att säkerställa att åtgärderna för dagvattenhantering utförs så bör åtgärderna för dagvattenhantering skrivas in detaljerat i planbeskrivningen och/eller skrivas in i exploateringsavtal.

#### Energiförsörjning

Miljöavdelningen förespråkar att planområdet ansluts till fjärrvärmenätet, eftersom fjärrvärme generellt sett är en miljömässigt bra energiförsörjningsmetod. Miljöavdelningen understryker vikten av att kommunen har en fortsatt dialog med fjärrvärmeleverantören E. ON för att verka för att planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet (t.ex. genom att nödvändiga fjärrvärmeledningar dras till planområdet).

#### Barnperspektiv

Bevarande av naturmark inom planområdet är positivt för möjligheten till naturnära lekplats för barn.

Barn är en grupp som är känsliga för buller och det är därför ur barnperspektiv särskilt viktigt att bullernivåerna både inom- och utomhus blir så låga som möjligt.

### **Kommentar**

#### 5.1 Markföroreningar

*se svar under punkt 1.1*

#### Buller

*se svar under punkt 1.1*

#### Strandskydd

*se svar under punkt 1.1*

#### Dagvatten

*Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med Miljöavdelningens yttrande. Där ett skriftligt förslag till dagvattenhantering ska tas fram till granskningsskedet, för att frågan ska vara utredd innan detaljplanen antas. Miljöavdelningen anser att för att säkerställa att åtgärderna för dagvattenhantering utförs så bör åtgärderna för dagvattenhantering skrivas in detaljerat i planbeskrivningen och/eller skrivas in i exploateringsavtal.*

#### Energiförsörjning

*Avsikten är att den nya bebyggelsen ska anslutas till fjärrvärme.  
Se också E.ON:s remissvar under punkt 1.1*

#### Barnperspektiv

*Miljöavdelningen påpekar att barn är en grupp som är känsliga för buller.  
Den planerade bebyggelsen kan uppfylla gällande riktlinjer för trafikbuller vid bostadsbyggnader. I det norra kvarteret överskrids inte gällande riktvärden för bullerskyddad uteplats. I det södra kvarteret behöver bullerskyddande avskärmningar anordnas vid uteplatser för att uppfylla dessa riktvärden. Med en omsorgsfull planering av lägenheter och utemiljö kan en god bostadsmiljö skapas även för barnen.*

## **6 Utbildningsnämnden inkom den 1 januari 2017**

Utbildningskontorets yttrande avseende samråd om förslag till detaljplan för Svartviks strand (Kungsängens kyrkby 2:164) nr 1605 godkänns med tillägget att: "Det krävs en utredning avseende säkerställande av säker skolväg för de barn som ska röra sig mellan fastigheten och Bergaskolan samt verkställande av angelägna åtgärder som framkommer i utredningen."

Utbildningskontorets yttrande:

Utbildningskontoret är positivt till förslag om detaljplan för Svartviks strand (Kungsängens kyrkby 2:164) nr 1605.

I planbeskrivningen för Svartviks strand framgår att Bergshöjdens förskola och Bergaskolan med årskurs F-6 är i närheten till planområdet. Både Bergshöjdens förskola och Bergaskolan har redan idag kapacitetsproblem.

Enligt befolkningsprognosen förväntas barn-och elevantalet fortsätta att öka i Kungsängen i takt med att många nya bostäder är på gång. Planeringen av förskole- och skollokaler i hela Upplands-Bro kommun syftar till att aktivt se till att vårt utbud av lokaler anpassas till efterfrågan, att lokalerna är ändamålsenliga och att de förvaltas och underhålls på ett kostnadseffektivt sätt.

Utbildningskontoret vill därför betona vikten av att det planeras ytterligare förskole- och skolplatser för de barn och elever som kommer bo vid Svartviks strand och föreslår att planen revideras och att en förskola placeras i ett av bottenplanen i något av husen.

Barnperspektiv -Förslag till beslut är utarbetat med hänsyn till barnets bästa.

### **Kommentar**

#### **6.1 Säker skolväg**

*I samband med genomförandet av detaljplanen anordnas ett nytt övergångs-ställe på den del av Prästhagsvägen som ingår i planområdet. Frågor som rör trafiken på Enköpingsvägen behandlas i kommunens översiktliga trafikåtgärdsprogram.*

#### **Förskola**

*Den branta terrängen och närhet till vatten gör det olämpligt att placera en förskola inom planområdet.*

### **Övriga remissinstanser**

#### **7 Käppalaförbundet**

**inkom den 6 februari 2017**

Länshållningsvatten

Planbeskrivningen innehåller ingen beskrivning av hur länshållningsvatten som kan uppkomma i samband med bland annat schaktning och sprängning ska omhändertas. Käppalaförbundet har riktlinjer för hur länshållningsvatten bör hanteras och inget länshållningsvatten bör avledas till Käppalaverket utan Käppalaförbundets skriftliga medgivande. Riktlinjerna finns på förbundets hemsida, [www.kappala.se](http://www.kappala.se).

Förbundet har i övrigt inga synpunkter.

#### **Kommentar**

- 7.1 *Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med en beskrivning av hur länshållningsvatten som kan uppkomma i samband med bland annat schaktning och sprängning ska omhändertas.*

#### **8 Norrvatten**

**inkom den 6 februari 2017**

Norrvatten har mottagit förslag till rubricerad detaljplan på samråd. Norrvatten har inga ledningar inom eller i närheten av angivet område men den föreslagna planen är lokaliserad inom både primär och sekundär zon för vattenskyddsområdet Östra Mälaren, se bild 1 nedan.

Norrvatten använder denna del av Mälaren för att producera dricksvatten till ca 600 000 personer. Vattenskyddsområdet är inrättat för att kunna försäkra oss om en säker

dricksvattenproduktion. Inom vattenskyddsområdet måste tillhörande vattenskyddsföreskrifter följas för att inte äventyra vattentäktens kvalitet.

Planområdet ligger ca 7 km från vattenverkets intag vilket i Norrvattens mått mätt är väldigt nära och ökar risken för att en eventuell förorening kan nå vattenverket.

Om detaljplanen ska antas måste risken för vattenförorening bedömas som liten såväl under arbetet som när arbetet är slutfört. För att säkerställa detta bör ett kontrollprogram upprättas där Norrvatten får vara delaktiga i bestämmelser kring godtagbara nivåer.

Norrvatten vill framföra följande synpunkter att beakta under anläggningsskedet:

1. Grumling, vid arbete som sker i och i närheten av vatten kan botten röras upp och medföra grumling av vattnet och ev. föroreningar. I det fall grumligt vatten når vattenverket måste dosering av reningskemikalie ökas kraftigt. Det är av största vikt att kontrollera vattnets turbulens på flera vattendjup nedströms anläggningsplatsen och att omedelbart kontakta Norrvatten vid påvisad grumling.

2. Bränsle/oljespill från arbetsmaskiner, det krävs så lite som 0,005 mg/l för att vattnet skall bli odrickbart av luktskäl. Information om läckage och spill är därför oerhört viktigt att det når fram till Norrvatten. Arbetsmaskiner bör hållas under god övervakning dagtid samt stå på täta uppställningsytor och under tillsyn nattetid.

Norrvatten vill framföra följande synpunkter att beakta efter anläggandet

Planbeskrivningen innehåller information om att dagvatten ska omhändertas inom planområdet. Det vatten som släpps från dagvattenanläggningen får inte utgöra en risk för vattentäkten. Det är viktigt att anläggningen sköts och att man vid en olycka kan sektionera av regnträdgårdarna och suga upp dess innehåll. Kontrollprogram för att säkerställa detta bör upprättas.

Norrvatten vill bli informerade om ändringar i förslaget sker.

### **Kommentar**

8.1 *Ett kontrollprogram upprättas i samråd med Norrvatten för att risken för vattenförorening ska vara så liten som möjligt såväl under arbetet som när arbetet är slutfört. Detta kontrollprogram bör kopplas till genomförandeavtalet.*

## **9 Svenska kraftnät**

**inkom den 7 februari 2017**

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

## **10 E.ON Elnät Stockholm AB**

**inkom den 8 februari 2017**

E.ON Elnät Stockholm AB informerar om hur elförsörjningen till planområdet är tänkt att lösas. Bifogad karta visar en befintlig nätstation (behöver bytas till större) utanför planområdet kommer att kunna betjäna tänkt byggnation inom planområdet, förstärkning av lågspänningsnätet kommer också bli nödvändigt.

För övrigt så har E.ON Elnät inget att erinra.

## **11 E.ON Värme Sverige AB**

**inkom den 5 februari 2017**

E.ON Värme i Stockholm undersöker gärna möjligheterna att ansluta området till fjärrvärme. Enligt de planer som finns i dagsläget borde ledningar vara byggda för att kunna ansluta området till fjärrvärmen.

E.ON planerar att förlägga en transiteringsledning för fjärrvärme i närheten och önskar att projektering och planeringen av arbeten beaktar detta.

**Kommentar**

11.1 *De planerade bostäderna värms med, fjärrvärme om EON:s planerade värmesystem hinner byggas ut.*

**12 Vattenfall Eldistribution AB** **inkom den 19 januari 2017**

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

**13 Skanova Rättelse** **inkom den 9 januari 2017**

Skanova har anläggningar inom detaljplaneområdet, se bif karta. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

**14 Skogsstyrelsen**

Skogsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

**15 Polisen** **inkom den 22 december 2016**

LPO Järfälla har tagit det av förslaget och har inget att invända. Vi hänvisar till Bo Trygg 05.

**16 Sjöfartsstyrelsen** **inkom den 2 januari 2017**

16.1 Planområdet gränsar till ett vattenområde som har mycket begränsad båttrafik. Sjöfartsverket ser inget i planen som skulle utgöra något hinder för den begränsade förekommande båttrafiken och har inget att erinra mot planen.

**17 Försvarmakten** **inkom den 3 januari 2017**

Försvarmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

**18 Brandkåren Attunda** **inkom den 3 februari 2017**

Yttrandet behandlar hantering av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser. Olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsats ska beaktas i planprocessen för att tillgodose krav på hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Riskhänsyn - Brandkåren Attunda har inga synpunkter avseende den hantering av olycksrisker som beskrivs i de handlingar som ligger till grund för yttrandet. Riskutredningen behandlar de risker som finns i planområdets närområde.

Räddningstjänstens insats - Brandkåren Attunda ser positivt till att planbeskrivningen behandlar räddningstjänstens möjligheter till insats. Däribland hur insattiden påverkar det byggnadstekniska brandskyddet och att tillgång till brandvattenförsörjning ska säkerställas. Se vidare Brandkåren Attundas riktlinjer för brandvattenförsörjning för mer information.

## Fastighetsägare

### 19 Privatperson 1

**inkom den 3 februari 2017**

Jag anser att det finns flertals brister i utredningar/analyser, särskilt när det gäller ett sådant stort och känsligt (som gammal gjuteri tomt) bostadsprojekt.

Fastighetsägaren har under flera år velat bygga parhus eller radhus men fått nej. Vad har ändrats under de senaste åren, som nu ger möjlighet till denna exploatering?

Finns det någon utredning som beskriver hur vinden kommer att påverka omkringliggande bebyggelse, speciellt med tanke på att den förhärskande vindriktningen är från syd?

Exploateringens byggnader är föreslagna ett våningsantal på 10 våningar, som är 8 våningar högre än min fastighet, Kungsängen kyrkby 2:6. Är det inte lämpligare att bygga radhus eller villor, som anpassas bättre till omkringliggande bebyggelse i strandområdet?

#### Gjuteritomten, Planbeskrivning samråd

Sid 12, siktlinjerna mellan byggnaderna, se karta, har ingen bredd utan enbart en linje.

Planförslaget möjliggör genomblickar från vägarna och utblickar från planerade bostäder mot Stäksön, (detta fungerar inte).

Sid 13, Fasader mot norr, se bild, stämmer inte då ritningen inte beskriver bebyggelsen bakom dessa fasader men tvärtom så är träden inritade som finns på grannfastigheten.

Sid 14, tydliggör inte hur sikten genom området är för grannen i norr dvs mot syd.

Sid 16, Tillgänglighet, hur har rullstolbundna eller rörelsehindrade tillgänglighet till de allmänna bryggorna och strandpromenaden.

Hur skall man klara allmänhetens parkeringsbehov?

Sid 18, Gatunät, varumottagning, utfarter. Klarar verkligen utfarten från Prästhagsvägen till Enköpingsvägen denna ökning av trafiken, då den redan idag är en farlig korsning som saknar "vilplan" dvs innan man åker in i korsningen?

Det finns redan idag stoppskylt vid korsningen av Prästhagsvägen och Enköpingsvägen, det visar på trafikfara redan idag och hur kommer det då bli med ytterligare 200 bilar eller fler från denna fastighet?

Kommer det bli någon rondell vid denna korsning? Kommer ni bredda Prästhagsvägen?

Sid 19, Garaget ska inrymma all boendeparkering för planområdet och antalet platser motsvarar 0,5 p-platser per lägenhet. Är det troligt med denna låga parkeringsnorm? Frågan är även om gästparkeringarna, 7 parkeringsplatser, kommer täcka behovet för denna exploatering?

Finns det någon utredning som beskriver förhållandet, att boende i närheten till pendeltåg innebär att man inte har bil?

Sid 23, Föroreningar Har det analyserats vad som ligger på sjöbotten och hur kommer detta påverka sjön då arbeten och rörelser kommer att ske i sjöbotten och i strandlinjen?

Sid 25, Hantering av utfyllnadsmassor i strandkant, Har det analyserats vad som ligger på sjöbotten och hur kommer detta påverka sjön då rörelser kommer att ske i sjöbotten och i strandlinjen. Hur skall man se till att inte föroreningarna sprids in i Mälaren, dvs vårt dricksvatten?

#### Gjuteritomten, solstudie samråd

Det behövs flera datum för att beskriva hur omgivningen kommer att påverkas av skuggbildning? Har ni gjort undersökningar hur denna byggnation kommer att påverka omgivningen vid varje timme under året?

#### Gjuteritomten, Riskbedömning och åtgärdsutredning av strandområdet Kungsängens Kyrkby 2:1, samråd

Sid 3, Varför har inte undersökningarna omfattat yt- och bottenvatten, växter eller organismer?

Sid 8-9, svårt att förstå om värden i sedimenten för bl.a. tributyltenn och nickel överskrider gränsvärdena eller ej och i så fall hur det påverkar miljön. Speciellt gäller detta när man under byggnationen kommer att röra runt i sedimenten.

Vidare står det inget om på vilket sätt man kommer hindra spridning av föroreningen under byggnationen eller ifall av något annan skäl vid ett senare tillfälle. Kommer kommunen då stå för alla kostnader för sanering m.m.?

### **19.1.Kommentar**

#### Exploatering

Se svar under punkt 3.1

#### Vindpåverkan

*En vindstudie visar hur de planerade bostadshusen kan komma att påverka vindförhållanden i Svartviken. En detaljerad redovisning tillfogas planbeskrivningen inför granskning.*

#### Våningsantal -

se svar under punkt 3.1

#### Siktlinjer, utblickar

*Avståndet mellan husen mot Enköpingsvägen är som minst 7 och mot Prästhagsvägen 17 meter. Det ger utrymme för utblickar från väster. Från fastigheten norr om planområdet begränsas utblicken söderut till en relativt smalt område över gårdstorget. Området norr om planområdet har dock vida utblickar i övriga väderstreck.*

#### Tillgänglighet till strandpromenaden för rörelsehindrade

se svar under punkt 5.1

#### Allmänhetens parkeringsbehov

*Detta är en fråga som inte hanteras i denna planprocess. Ett separat uppdrag finns för tekniska avdelningen att se över allmänhetens parkeringsbehov i hela tätorten.*

#### Boendeparkering låg parkeringsnorm

se svar under punkt 5.1

#### Ökad trafik i korsningen

*Korsningen Prästhagsvägen/Enköpingsvägen tas med i det reviderade planförslaget, där det förbereds för en bättre svängradie. Övriga frågor som rör trafiken på Enköpingsvägen behandlas i kommunens översiktliga trafikåtgärdsprogram.*

#### Föroreningar och utfyllnadsmassor

se svar under punkt 1.1

#### Solstudie -

se svar under punkt 5.1



Samrådsmötet den 24/1-17 kl.18.00-19.30

Detta möte anser jag att det var ett rent "sälj möte" där man försökte att sälja in deras ideer. (De flesta hade Riksbyggens namnskyltar på sig.) Det fördes inget protokoll under hela tiden, överhuvudtaget kunde man Ej höra eller se något konstruktivt utav detta så kallade samråd. Björn Lindelöv sade bland annat att ljudet från järnvägen skulle ta bort 4db. Men det var så litet att ett mänskligt öra inte uppfattade det. Det kan även nämnas att vid detta möte gavs det förslag av dem att skaffa en lägenhet att bo där. Erbjudandet gavs till flera personer.

Jag vidtalade Theodor Andren att varför inte bygga vid gamla vattentornet, för det måste ligga närmare centrum nära till vårdcentralen och övrig service och dessutom en vacker utsikt över Kungsängens omnejd, men jag upplevde svaret något svävande, jag förde även Rankhusområdet på tal och svaret blev ja, vi tittar på det.

Jag frågade angående trafiken och fick svaret; vi tittar på det. Enligt min mening så borde infrastrukturen vara prio. nummer ett.

### **Kommentar**

#### 20.1 Samrådsmöte

*Kommunen beklagar att samrådsmötet upplevdes negativt. Avsikten med att utforma mötet som ett "öppet hus" var att besökarna skulle kunna komma och gå under en längre tid. Ett antal tjänstemän och plankonsulter var på plats. Även konsulter med specialistkunskap om mark och vattenföreningar hade kallats in. Förhoppningen var att varje besökare på detta sätt skulle få utrymme att ställa sina frågor och få utförliga svar på dessa Kommunen tar till sig kritiken.*

#### Bygg vid gamla vattentornet –

*En redovisning av de samlade möjligheterna att lokalisera nya bostäder inom Kungsängens tätort kommer att redovisas av kommunen.*

*Se vidare svar under punkt 1:1*

#### Trafik

*Se svar under punkt 4.1*

## 21 Privatperson 3

inkom den 1 februari 2017

Tisdagen 23/12017 inbjöds jag till rubricerade möte. Som "staketgranne" till planområdet såg jag fram emot att få dryfta mina frågor och funderingar på hur projektet kan komma att påverka mig och min fastighet. Döm om min förvåning när jag insåg att det inte fanns tillstymmelse till samråd. Samma information som jag tidigare fått/skaffat mig fanns nu uppklistrad på kartong, var utlagd på ett antal bord, några blädderpapper var uppsatta på en vägg och det var allt. Jag är både läskunnig och normalbegåvad så för mig fanns ingenting nytt att ta del av. Nästa fundering för mig blev då var kan jag ställa mina frågor och med vem kan diskutera lite mer ingående vad gäller bakgrund, nuläge och framtid.

Speciellt av intresse för mig är, att om projektet realiseras så kommer min fastighet inte att kunna bebos av mig längre och jag kommer inte heller att kunna sälja den! Vad händer då? Min familj har bott i och haft ansvar för min fastighet sedan 1929 och självklart uppstår frågor som kan behöva diskuteras.

Inte en enda beslutsmässig politiker fanns på plats. En icke beslutsmässig tjänsteman, planarkitekten Theodor Andren svarade så gott det gick, i det inferno som uppstod, på planfrågor men ingenting mer.

De som däremot var villiga att prata och lättsamt berätta om framtida samhällsutveckling var de ca: 10-talet konsulter som var på plats. Deras primära intresse tycktes dock i första hand gå ut på sin egen beläggning och en huvudman att skicka sina fakturor till. Det framkom i de diskussionerna att det här är bara första steget i en mycket större plan = hela stranden från stationen via viken till Rankhus kommer att bli en sammanhängande "modern" bebyggelse och "om ni alla går ihop nu och säljer så kan ni få riktigt bra betalt"! Det förkom t.o.m. erbjudande om att skaffa sig lägenheter i området.

Jag vill påstå att mötet var genant, och jag tog det som en personlig förolämpning att behöva utsättas för en så lättsamt och nervärderande behandling. Jag anser att det inte på något sätt är värdigt en kommun att hantera sina invånare/skattebetalare på det här sättet.

Jag som har historien om hur gjuteriet hanterade sitt avfall, som dagligen på olika sätt störs av trafik på Prästhagsvägen, vilken inte ens är dimensionerad för dagens trafik och som i alla år accepterat våra avslag på bygglovsansökningar för att området Prästens Villor med omnejd skulle få vara bevarat, känner en oerhörd frustration när kortsiktig bygghybris ställer viktiga levnadsförutsättningar ur spel.

Jag skulle uppskatta, om jag kan få en förklaring till hur kommunen ser på det avhållna samrådsmötet, och hur kommunen eventuellt kan korrigera det inträffade.

### **Kommentar**

#### 21.1 Samrådsmötet

se svar under punkt 20:1

*Kvartermarken i anslutning till fastigheten på Prästhagsvägen 3 bebyggs med ett bostadshus, i 5-7 våningar, längs Prästhagsvägen. Marken mellan detta hus och vattnet lämnas ett nästan 25 meter brett markområde med byggrätt endast för mindre komplementbyggnader (byggnadshöjd max 3,5 meter) Befintliga träd på denna naturmark ska, i möjligaste mån, bevaras. Avståndet till det södra punkthuset i bebyggelseförslaget är drygt 60 meter och söder om detta punkthus planeras ett cirka 15 meter brett parkområde. Planområdet i direkt anslutning till bostadsbyggnaden på Prästhagsvägen 3 bevarar i hög grad sin ursprungliga karaktär.*

## 22 Privatperson 4

**Inkom den 6 februari 2017**

Vi undertecknade sakägare och övriga närboende fastighetsägare (enligt nedan) inkommer här med vårt yttrande över rubricerat förslag till Detaljplan.

Åberopade referenshandlingar: Enligt bifogad förteckning över Skrivelser till Upplands-Bo kommun – daterad 2017-02-06

Vi har avvikande synpunkter på och invändningar mot Detaljplanens konsekvenser och följdverkningar enligt vad som föreskrives i dess Planhandlingar.

I några fall finner vi att beskrivna åtgärder även står i strid mot gällande lagar, föreskrifter och förordningar för samhällsbyggande.

### **Yrkanden miljö:**

- att dumpade slagmassor i Kungsängens-Kyrkby 2:1 lokaliseras och kartläggs, det krävs för planering och utförande av ny analys av potentiella dolda miljörisker och som underlag för att utvärdera riskerna och efterkontroll av det planerade sprängningsarbetet på Kungsängens-Kyrkby 2:164.
- att en ny omfattande analys av bottensediment (Kungsängens-Kyrkby 2:1) samt mark (Kungsängens-Kyrkby 2:164) ska göras av en oberoende aktör, det krävs för att kontrollera påstådda saneringsförsök.
- att risker kopplade till de dolda förorenade fyllnadsmassorna vid det omfattande sprängningsarbete utreds.
- att en utredning ska göras av rödlistade och fridlysta arter i området som beskriver konsekvenser för dessa som en bebyggelse skulle medföra.
- att påverkan på Stäketsöns naturreservat beroende på konsekvenser från den planerade bebyggelsen utreds.
- att miljömedicinsk expertis utreder miljöpåverkan på människor.
- att påverkan på sjöområdet i direkt anslutning till Gjuteritomten (sjöområde klass 2, mycket högt intresse, (Länsintresse ) utreds.

### Yrkanden deltaljplanändring

- att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.
- att konsekvenser för de barn som kommer att visats inom området noggrant utreds och att barnperspektivet beaktas.
- att en fördjupad trafik och bullermätning utförs som tar hänsyn till annan planerad bebyggelse (exempelvis Norra Stäketsön och andra projekt samt i ÖP 2010 planerade byggen i kommunen).
- att rimlig anpassning till omgivande bebyggelse och kulturmiljö görs.
- att detaljplanen för gjuteritomten följer samma regelverk som för omgivande kvarter.
- att strandskydd gäller.
- att kommunen prioriterar de projekt som finns med i ÖP 2010.

Referenshandlingar - Redogörelser med hänvisningar

1. Allmän Samrådsskrivelse
2. Planprocess och kommunikation  
Redogörelse enligt (bilaga Planprocess)  
Redogörelse enligt (bilaga Korrespondens)
3. Miljö - miljöutredning, miljösanering och miljökonsekvenser.  
Redogörelse enligt (bilaga Miljö)
4. Trafik - väganslutningar, serviceytor, vägstandard och dagavlopp.  
Redogörelse enligt (bilaga trafik)
5. Strandskyddet Redogörelse enligt (bilaga strandskydd)
6. Naturvärden Redogörelse enligt (bilaga strandskydd)
7. Beträffande Barnperspektivet Redogörelse enligt (bilaga barnperspektivet)

Övriga bilagor:

Bygglovsansökan  
Trafik 1  
Container Gjuteritomten sommaren 2016  
Exploateringstal  
ÖP 2010 Utvecklingsområden  
Värdefull Natur ÖP 2010  
170206 generella riktvärden 20160707  
PBL

### **Kommentar**

- 22.1 Slagmassor och bottensediment samt sprängningsarbeten *Se svar under punkt 1.1*
- Utredning av rödlistade och fridlysta arter  
*En naturvärdesinventering har genomförts av Ekologigruppen 2016. Inom planområdet finns ett litet område gles skog med enstaka äldre tallar som bedömts ha påtagligt naturvärde. Detaljplanen gör det möjligt att bevara ett flertal av dessa tallar. I området förekommer också spår av spillkråka som är rödlistad. Dessa spår bedöms inte påverka detaljplanen.*
- Påverkan på Stäketsöns naturreservat  
*Planområdet skiljs från Stäketskogens naturreservat med 100-150 meter av Svartvikens vatten. Den planerade bebyggelsen bör inte påverka naturvärden i naturreservatet.*
- Miljömedicinsk expertis utreder miljöpåverkan på människor *Se svar under punkt 1.1*
- Påverkan på sjöområdet i direkt anslutning till Gjuteritomten *Se svar under punkt 1.1*
- Miljökonsekvensbeskrivning *Se svar under punkt 1.1*
- Barnperspektivet *Se svar under punkt 5.1*

Fördjupad trafik och bullermätning

Se svar under punkt 1.1

Anpassning till omgivande bebyggelse och kulturmiljö

Se svar under punkt 3.1

Detaljplanen för gjuteritomten ska följa samma regelverk som för omgivande kvarter

Byggnadsplan 6702 utarbetades år 1968 för att gälla för hela Kungsängen, men området med småhusbebyggelse och gjuteritomt mot Svartviken undantogs innan denna byggnadsplan antogs. Därför ligger en äldre byggnadsplan, K2, fastställd 1933 kvar för detta området. Nu har kommunen beslutat att göra en ny plan för gjuteritomten med ändrar användningen från industri till bostäder. För denna detaljplan följer dagens regelverk för samhällsplanering och anpassas till kommunens utveckling.

Strandskydd

Se svar under punkt 1.1

Kommunen prioriterar de projekt som finns med i ÖP 2010

Se svar under punkt 5.1

## Privatpersoner och övriga

### 23 Kungsängens Villaägareförening, styrelsen

inkom den 6 februari 2017

Det verkar som att Upplands-Bro kommun saknar en strategi om hur man långsiktigt vill bygga och utveckla kommunen. Det förefaller som att andra intressenter får styra i allt för stor utsträckning när det gäller frågan om hur utbyggnaden av kommunen ska ske samt framför allt avseende storleken och utformningen på byggnaderna samt exploateringsgraden. Detta leder ofta till en icke önskad överexploatering så som är fallet när det gäller Svartviks strand som får en exploateringsgrad i nivå med en traditionell kvartersstad.

Att bygga tätt och högt kan väl passa när nya större områden planeras, eller i centrumnära områden där det redan finns andra närliggande höga hus, men att göra det på Svartviks strand är direkt opassande. Att placera stora, höga hus vid stranden framför de lägre bakomliggande är inte bara opassande utan det bryter totalt med hur det ser ut i Kungsängen för övrigt, där det är en lägre bebyggelse närmast Mälarens strand (t. ex. villabebyggelsen längs Strandvägen, Prästhagsvägen etc.) och sedan högre hus längre bort ifrån vattnet och närmare centrum.

Även den nyare bebyggelsen vid Svartviken har lägre hus främst (Svartviksbacken) och högre hus längre bort från vattnet (Kungsvägen). Förutom det ovan framförda mot husens storlek och antal (200 lägenheter), så tillkommer problematiken ang. infrastruktur, förskola, skola, trafik och parkering.

Att utgå ifrån att bara hälften av dem som flyttar ut till Kungsängen har bil i hushållet är nog en felaktig slutsats. Den planerade parkeringsnormen 0,6 bilar/hushåll är alldeles för låg. Det medför troligen att ett stort antal bilar kommer att parkeras längsmed den relativt smala Prästhagsvägen vilket gör trafiksituationen än värre. Boende på fastigheten som har SL-kort kommer även framledes kunna parkera gratis vid pendeltågsparkeringen som inte ligger långt därifrån. Det kommer att leda till ännu färre parkeringsplatser för tågpendlare.

Det befintliga vägnätet, med den något oöverskådliga korsningen mellan Prästhagsvägen och Enköpingsvägen, är inte dimensionerat för den trafikökning som uppkommer. En ständigt ökande trafik på Enköpingsvägen, inte minst p.g.a. alla planerade byggnationer medför också att det blir svårt även för gående att ta sig över Enköpingsvägen.

Kungsängens Villaägareförening vill se en långsiktig genomtänkt plan för byggandet, så att det ges möjlighet att skapa en bättre boendemiljö, infrastruktur, parkerings- och trafiklösningar, samt skolor och förskolor som svarar mot det ökande behovet.

Kungsängen kan gärna expandera, men inte i högre takt än att man kan hantera det. Vi har inget emot förtätning i sig. Nybyggnation av bostäder med äganderätter behövs, framför allt villor, radhus och andra småhus. Men fokus ska vara på att skapa miljöer där människor trivs. Miljöer som är inkluderande och hållbara, även socialt. Vid ny bebyggelse av flerfamiljshus

ska närmiljön därför utformas så att tryggheten ökar för de som bor och vistas där. Det ska vara balans mellan småhus och flerfamiljshus, främst bostadsrätter, så att det inte skapas nya miljonprogramsområden. Nya flerfamiljshus ska smälta in i den befintliga bebyggelsen med mjuka övergångar mot befintliga småhus avseende våningshöjd eller separeras via grönområden. Avstånden mellan nytt och befintligt ska stå i proportion till byggnadernas höjd för att undvika insyn samt för att inte skymma utsikt eller skugga bakomliggande småhus och tomter annat än möjligen en kortare tid på dagen.

Vi vill också att man bevarar en del av Kungsängens centrala och tätortsnära naturområden för rekreation och framtida behov.

#### ***Kommentar***

23.1 Långsiktig strategi *Se svar under punkt 3.1*

Höga hus vid stranden *Se svar under punkt 3.1*

Parkering *Se svar under punkt 5.1*

Befintligt vägnät, och korsningen

Prästtagsvägen/Enköpingsvägen. *Se svar under punkt 4.1*

#### Tätortsnära naturområden

*Kommunens planering för bostadsförsörjning utgår från ambitionen att skapa goda livsmiljöer i tätorten som helhet. I detta ingår att det ska finnas tillgång till tätortsnära naturområden.*

## **24 Brf Svartviken inkom den 3 februari 2017**

Med anledning av planerad bostadsbebyggelse på Svartviks Strand har Brf Svartvikens styrelse lyssnat på framförda synpunkter från våra medlemmar och kan konstatera att föreslagna bygghöjder, upp till 36.6 m som max. nockhöjd, påtagligt kommer att inskränka utsikten över Mälaren för många av våra boende.

Utsikten över en vattenyta är en trivsselfaktor, som beaktades vid anskaffning av bostadsrätterna för dessa medlemmar. Prisnivån på våra bostadsrätter avspeglar även det attraktiva läget. Farhågor finns, säkert inte utan anledning, att en inskränkning av utsikten medför en markant sänkning av marknadsvärdet för berörda lägenheter. Därför föreslår vi att den maximala nockhöjden inte, på något av de planerade husen, överskrider höjden på de träd som idag finns på den södra delen av tomten och som är avsedda att sparas.

Med förhoppning om att våra synpunkter beaktas och att en fortsatt balanserad utbyggnad sker av vårt vackra Kungsängen, ser vi fram emot ert ställningstagande.

#### ***Kommentar***

24.1 Bygghöjder *Se svar under punkt 3.1*

## **25 Brf Trekanten inkom den 6 februari 2017**

Vi har tagit del av förslaget om förtätning av Prästtagsvägen med 200 lägenheter. I det kunde vi finna att vissa av förslagen inte synes realistiska, t ex antalet parkeringsplatser för området då vi ännu inte är ett bilfritt samhälle.

Vi har också tagit del av den skrivelse/överklagan som fastighetsägarna på Prästtagsvägen och Enköpingsvägen har inlämnat 2017-02-06 och vi kan meddela att vi till fullo stöder deras skrivelse.

Vi vill påpeka att vi inte är emot all bebyggelse på denna sida järnvägen men ber kommun och övriga intressenter försöka ha i åtanke att vi ska vara en attraktiv kommun för alla som värnar miljö och fritid.

Med den tanken föreslår vi exempelvis att slänten bebyggs med terrasshus eller liknande mindre och lägre hus som bättre smälter in i miljön.

### **Kommentar**

25.1 Mindre och lägre hus som smälter in i miljön.

Se svar under punkt 3.1

## **26 Privatperson 5 inkom den 6 februari 2017**

Är en vacker vik som Svartviken värd att bevara? Jag tycker det. Kommunens tjänstemän och politiker tycker inte det, och inte heller dem som äger en liten del av den, och inte heller Riksbyggen. Politikerna tycker att det är bra att många får bo där och ägarna kan tjäna stora pengar.

Gör man det hävdar jag att det är spiken i kistan för en fantastiskt vacker vik. Det planerade bygget är en mastodont utan like. Antalet lägenheter är planerade till ca 200. Det är betydligt fler än antalet lägenheter på Tallrisvägen och det på en yta som är mycket mindre. Man undrar hur de tänkte, tycker man verkligen att det passar in? Var är den röda tråden? Får det se ut hur som helst utan minsta hänsyn till de som bor omkring eller hänsyn till bebyggelsen runt i området eller den vackra viken? Denna koloss passar inte in hur man än försöker se på den. Tittar man på den från norr, dvs ifrån Dalkarlsbackens kurva, så är den gigantisk. Från söder, dvs från Mälaren och båtklubben, kommer den avsluta en fantastisk vik med en helt ny byggnadstyp som kommer att ligga som ett betongblock på vänster sida, mer en stadsdel i Hammarby Sjöstad än en del av vacker vik i Kungsängen. Ser man det från väster så har den nya bebyggelsen där och bostadsrättsföreningarna och hyresrätterna vid Kungsvägen och Svartviksvägs backen fått en helt blockerande bebyggelse framför sig. Var det tänkt så när dessa fastigheter planerades? Troligen inte, den bebyggelsen passar fantastiskt fint in i miljön och naturen. Ska de nu komma bakom en koloss och få hela sin utsikt störd?

Viken Svartviken är unik med sin fina natur. På östra sidan har man historisk miljö med de gamla vägarna från flera olika århundraden och lite högre upp ett naturreservat med en fantastisk miljö med de Geer-moräner och annat. Just nu kan man höra Kattugglans långa hoande på nätterna och på sommaren kan man se fiskgjuse slå i viken. Tuffar man in i viken med båt så känner man att det är en miljö som är både modern med ny bebyggelse i bakgrunden och en blandad bebyggelse, dels nya hus och hel del välhållna gamla hus. Glider man längs viken så är det en mäktig miljö med höga branter på båda sidorna, med vackra höga tallar. Man känner sig ganska liten, men häftig är den!

Nu vill ägarna till tomten med kommunens goda minne helt förstöra denna vackra miljö med ett jättebygge som inte alls passar in. Hur tänker man?

Förutom detta så kommer det bli en enorm koncentration med bilar och därmed trafik, det är planerat med 100 p-platser. Vi som åker förbi gjuteritomten dagligen vet att den är ganska farlig redan med dagens trafikmängder då det är väldigt tvär kurva, ca 290 grader, och samtidigt mycket brant. När det är vinterväglag är detta en relativt farlig korsning mellan gamla Enköpingsvägen och Prästhagsvägen redan idag. Om man då skall ha in ca 100 bilar där så blir det ännu farligare, det säger sig självt. Det är heller inte bara vi som bor här som kör hit eftersom det finns p-platser för pendeltågsresenärer på flera platser på södersidan om järnvägen. Risken för trafikproblem är uppenbar och att de bilar som inte får p-plats också kommer parkera i området. Varför skall man tränga ihop det så här? Kommunen upplyser oss om att den har 13 mil strand, måste då allt byggas på denna lilla yta?

Bor själv i brf Trekanten där JM försökte få tillstånd att bygga tre punkthus med fyra(!) våningar. Det blev ett herrans liv och resultatet blev tre, varför tänker inte kommunen så nu?

Det var 2006 - bara 10 år sedan - och här diskuteras 200 lägenheter och tio våningar. Återigen, var är den röda tråden?

Jag hoppas verkligen att kommunen avslår det här förslaget och nekar ägarna och Riksbyggen bygglov och bevarar den vackra viken och miljön och istället kommer med ett i storlek realistiskt förslag. Varför inte bygga hus typ Trekanten? Kan verkligen rekommendera det, kanske för äldre boende. Då har ni en bebyggelse som passar in i miljön och en enhetlig miljö och en trafikmiljö som är anpassad för platsen.

### **Kommentar**

26.1 Exploateringsgrad/svartviksstrand

*Se svar under punkt 3.1*

Bygghöjder

*Se svar under punkt 3.1*

### **27 Privatperson 6 inkom den 25 januari 2017**

Förslaget är inte invändningsfritt. Som har framhållits av andra Kungsängsbor är Kungsängen med hänsyn till miljö och kommunikationer attraktivt för många bostadssökande. Det som präglar orten är de långa stränderna, insjöarna och den lummiga grönskan utmed stränderna samt inte minst den (hittills) tilltalande småskaliga bebyggelsen. Tanken att bebygga Gjuteritomten med tre lamellhus och tre punkthus och för att därigenom skapa 200 bostäder framstår som föga genomtänkt. För den som kommer österifrån på E-18 eller från gamla Enköpingsvägen (Dalkarlsbacken) är infarten idag inbjudande. Genomförs det föreliggande förslaget blir bilden en annan.

Den tunga trafiken till och från stenkrossen vid Stäket kommer att försvåra för den byggtrafik som bygget på Gjuteritomten alstrar och längre fram för de boende där. Det skall ju finnas inte mindre än 200 bostäder. Det kan antas att flertalet boende vill ha och kommer att ha tillgång till flera än en bil per hushåll. En realistisk bedömning är att den att ett genomförande av den planerade bebyggelsen kommer att skapa kaos. Anledningen till den redan idag stora trafiken med tunga fordon ofta med last av sten och grus på gamla Enköpingsvägen är att stäketbron inte klarar den tunga trafik som skapas av verksamheten på stenkrossen och att därför möjligheten att köra över bron norrut till E-18 är stängd. Att stenkrossen ska lägga ner verksamheten inom ett par år är nog en önskedröm som planarkitekterna är ensamma om och som inte är realistisk. Hur ser kommunen på trafik problemet? Har frågan överhuvudtaget diskuterats?.

Den allvarligaste invändningen är att frågor som rör strandskyddet över huvud taget inte har, såvitt jag kan utläsa ur handlingarna, behandlats i underlaget för samrådet. Jag är medveten om att det finns undantag från strandskyddet, bl a kan undantag göras av kommunen i detaljplan. Regleringen är på denna punkt entydig men mycket restriktiv. Jag kan inte finna att något undantag är tillämpligt i fråga om byggandet av Gjuteritomten. Märk f.ö. att kommunen inte har sista ordet i denna fråga.

För några år sedan ville en privatperson bebygga Gjuteritomten. Projektet gick inte att genomföra därför att marken var svårt förgiftad till följd av den verksamhet som hade bedrivits på platsen. Marken sanerades för stora kostnader. Ingenting gjordes dock beträffande sjöbottnen. I underlaget för samrådsärendet berörs förvånansvärt nog inte frågan alls. Har någon funderat över problemet? Man bör hålla i minnet att Viksjö vattenverk som förser stora delar av bl a Stockholms kommun med dricksvatten ligger bara knappt fyra kilometer från Gjuteritomten där man – om föreliggande planförslag realiserar - måste spränga och schakta bort jord och stenmassor om vilka man idag inte vet om de är helt befriade från miljögifter.

Ett problem som synes behandlas styvmoderligt i samrådsunderlaget är störningarna från spårtrafiken. Dagtid är detta inte något problem. Pendeltågen är moderna och förhållandevis tystgående. Däremot är bullret från gods- och persontågen besvärande kvälls- och nattetid.

### **Kommentar**

27.1 Bygghöjder *Se svar under punkt 3.1*

#### Trafikmängder

den mängd ökad biltrafik som planen kan ge upphov till är cirka 300 resor till och från området per dag. När det ställs mot de befintliga cirka 2600 resor per medel dygn som uppmätts på Enköpingsvägen, kan man se en ökning men inte av sådan grad att den bör störa framkomligheten. Den brytverksamhet som omnämns på Ståksön har sedan 2015 upphört och ersatts av återvinningsverksamhet för massor från andra platser. Den bro som omnämns i yttrandet står också inför en renovering som innebär att både bärighet och yta förbättras för att den då ska kunna utgöra en del av det sekundära trafiknät som försörjer Järfälla och Upplands-Bro kommun.

#### Strandskydd

*Se svar under punkt 1.1*

#### Miljö

de utredningar som gjorts inför samrådet har inför granskning kompletterats både på mark och i vatten se även svar 1.1.

#### Buller

*Se svar under punkt 1.1*

## **28 Privatperson 7**

**inkom den 6 februari 2017**

Jag har bott vid Svartviken i 26 år och har i alla år hört att det inte går att bygga bostäder på gjuteritomten på grund av att det är en industritomt. Jag har även ansökt om att få stycka av min egen tomt till mina två barn. Det blev avslag?

Nu helt plötsligt ska man bygga 10-våningshus på gjuteritomten, som definetivt inte passar in bland befintlig bebyggelse som består av 2-3 våningsvillor. Villor eller radhus skulle passa bättre in. Har ni inte tänkt på det estetiska?

Det är helt vansinnigt att trycka in 200 lägenheter på en så liten tomt, Höghus kan ni bygga på Rankhusområdet, det passar bättre där.

### **Kommentar**

28.1 Exploateringsgrad/strandskydd *Se svar under punkt 3.1*

#### Bygghöjder

*Se svar under punkt 3.1*

## **29 Privatperson 8**

**inkom den 6 februari 2017**

Jag och min fru bor sedan ett och ett halvt år på plan 4 Kungsvägen 6E. Vår åsikt i detta är: Vi är positiva till att tomten bebyggs men tycker att byggnaderna behöver vara lägre.

Förklaring:

Vi valde Kungsängen och vår lägenhet för den fantastiska sjöutsiktens skull. Det planerade bygget kommer hamna i siktlinjen mellan oss och vattnet. Vi tycker det är jättebra att Kungsängen och området utvecklas och förtätas men vi är oroliga för att 10-våningshus som byggs 5 meter från strandkanten blir en visuell mur mot bakomliggande bostäder. Nuvarande och framtida. Speciellt om detta förfarande bli prejudicerande så övrig strandlinje kan bebyggas på samma sätt.



Förtätning av området är för oss positivt. Men inte ens på Manhattan verkar det finnas 10-våningshus så nära vattnet. Att det i Kungsängen skulle vara totalt nödvändigt att bebygga vattenlinjen med 10-våningshus som enda möjligheten till förtätning är för oss en gåta.

Och att dessutom använda det som argument för att upphäva strandskyddet.

Det är kommunens uppgift att balansera fastighetsägares och byggbolags mål om vinstmaximering på lukrativa byggprojekt med övriga fastighetsägares och kommuninvånares intressen. Sjöutsikt är en gemensam värdefull resurs för alla Kungsängens kommuninvånare. Nuvarande och framtida.

### ***Kommentar***

29.1 Exploateringsgrad/strandskydd

*Se svar under punkt 3.1*

Bygghöjder

*Se svar under punkt 3.1*

### **30 Privatperson 9**

**inkom den 6 februari 2017**

Den första frågan som inställer sig efter besöket på samrådsmötet – varför ingen politiskt ansvarig på plats? Jag var där 18 - 19:30 och under den tiden närvarande ingen lokal politiker.

Är inte syftet med ett samrådsmöte att vi kommunmedborgare ska få möjlighet att träffa ansvariga politiker för att få svar på våra frågor och möjlighet att framföra våra synpunkter. Det här var ett klart underbetyg för den kommunala demokratin. Nu blev det istället ett säljmöte för Riksbyggen m.fl.

Det planerade bygget innebär att ni fullständigt överger sättet på hur centrala Kungsängen har utvecklats genom åren. Jag har bott i kommunen sedan 1978 och det här är första gången som ni medverkar till att det byggs ett "fort" vid strandlinjen. Det är en olycklig utveckling och bådär inte gott inför framtiden. Jag har inget emot att det byggs nya bostäder i kommunen men det är en fördel om det som byggs smälter in i omgivningen. Från strandlinjen och upp mot centrum har det hittills byggts lågt i början och sedan högre och högre ju längre upp man kommer. En utmärkt strategi och det har varit ett vinnande koncept för Kungsängens utveckling. Kommunen har allt att vinna på att bevara denna strategi för en öppen och tilltalande miljö.

Sätt er i framsätet och ta kommandot över Kungsängens utveckling och behåll det som gör vår kommun attraktiv istället för att bygga ett gigantiskt bostadskomplex som kommer att uppfattas som ett "fort" eller en stor mur i förhållande till den omgivande bebyggelsen. Till det ska läggas frågor kring trafikbelastning, trafiksäkerhet, behov av parkeringsplatser för boende och gäster m m, m m.

Kort och gott – lägg ner planerna på Svartviksstrand i nuvarande tappning!

### ***Kommentar***

30.1 Samrådsmöte

*se svar under punkt 20:1*

"det som byggs smälter in i omgivningen"

*Se svar under punkt 3.1*

### **31 Privatperson 10**

**inkom den 6 februari 2017**

Tycker att samrådsmötet kommer sent in i processen. Det visade förslaget verkar väldigt långt gånet. Finns någon möjlighet att påverka ? En katastrof för gamla Kungsängen om det nu ritade förslaget genomförs.

Mitt första minnesbild av Kungsängen är från mitten av 60-talet när jag med bil kom ner för Dalkarlsbacken och efter kurvan såg den vackra vyn mot Mälaren. Jag vill gärna att den vyn bevaras och inte ersätts med en sk urban entré.

En katastrof för gamla Kungsängen om det nu ritade förslaget genomförs. Husen passar inte till omgivande bebyggelse. Passar bättre i nya områden som exempelvis Hammarby sjöstad, Kvarnholmen mm. Arkitekten har inte anpassat husen till befintlig omgivning utan uppdraget verkar vara att klämma in 200 lägenheter på tomten. Känslan för gamla Kungsängen saknas helt. Husen är för höga och ligger för nära strandlinjen.

Tycker också det är grundläggande för samhällsplanering att inte bygga höghus bredvid villa bebyggelse. Ännu värre i detta fall med några av Kungsängens äldsta hus.

Tror nog att ingen som bor i en villa vill ha ett 10-våningshus som granne. Om det ska byggas på den sk gjuteritomten så bygg hus med högst två våningar med en utformning som passar till omgivningen och absolut inte så nära strandlinjen som nu.

Istället för att förstöra gamla Kungsängen finns andra lämpliga platser att bygga på Höghus kan mycket väl byggas vid Bergvägen, gamla vattentornet. Ett jätteområde som trots husbyggnation borde räcka för hundrastning mm. Gamla IP är ett annat område där inget händer ? Inte intressant längre för byggbolagen ? Byggbolagen verkar i första hand intresserade av att bygga i sjönära lägen där de kan tjäna på lättsålda, dyra lägenheter. Är det byggbolag och markexploatörer som bestämmer i vår kommun ?

31.1 Exploateringsgrad/strandskydd

*Se svar under punkt 3.1*

Bygghöjder

*Se svar under punkt 3.1*

## **32 Privatperson 11**

**inkom den 6 februari 2017**

32.1 Mitt yttrande beträffande Svartviks Strand nr 1605 (Kungsängens Kyrkby 2:164)

Jag vill härmed invända mot att ni vill bygga så höga hus, som alldeles uppenbart kommer att överskugga grannfastigheterna. Dessutom förstår jag inte hur man ska kunna göra detta inom ramen för strandskyddsreglerna.

Jag vänder mej också mot en mening på sidan 12 i planbeskrivningen: ”På lång sikt öppnas en möjlighet att förlänga strandpromenaden om intilliggande fastigheter utvecklas.” Vad exakt menas med detta?

Med hopp om att ni sansar er Mvh En boende i en av grannfastigheterna

32.1 Bygghöjder

*Se svar under punkt 3.1*

## **33 Privatperson 12**

**inkom den 3 februari 2017**

33.1 Vi vänder oss mot den hårda exploateringsgraden, som inte tar hänsyn till omgivande bebyggelse. Hur är det ens möjligt att föreslå 10.våningshus mitt i villaområdet? 2 6 3 våningshus (á la Svartviksbacken) hade fungerat mycket bättre. Eller varför inte ett äldreboende? – Det hade inte skuggat omkringliggande bebyggelse.

Infrastruktur, att ta hand om invånarna i 200 lägenheter, är otillräcklig. Enbart den nuvarande parkeringssituationen i närområdet borde få er att tänka efter.

Att planera för att bygga stadskvarter i denna landsbygdskommun är helt fel. Förstör inte Kungsängens fina karaktär. Nuvarande befolkning har till stor del valt bostadsort p.g.a. närheten till naturen. Om man vill bo i stadsmiljö, finns det bättre alternativ närmare stan. Med hopp om hänsynstagande.

33.1 Exploateringsgrad/strandskydd

*Se svar under punkt 3.1*

Bygghöjder

*Se svar under punkt 3.1*

## Resultat av samrådet

### *Ändringar i planförslaget*

Följande revideringar har gjorts av detaljplaneförslaget efter samrådet

- Exploateringen har minskat från cirka 200 till cirka 190 lägenheter.
- Husvolymen och våningsantal har bearbetats inför granskning.
- Egenskapsbestämmelse för exploatering har ändrats från maximal ljus BTA till maximal byggnadsarea i kombination med hushöjd.
- Parkeringssgarage under torgytan regleras 3-dimensionellt
- Planområdet har utökats till att omfatta gatumark för Prästhagsvägen i anslutning till planområdet.
- Den södra kvartersmarken har utökats till att omfatta en del av befintlig gatumark mot Prästhagsvägen. Avsikten är att ge plats för underjordiska avfallsbehållare och besöksparkering på denna mark. Ett x-område för gångbana för allmän gångtrafik har införts på denna mark.
- Allmän parkmark mot stranden har utvidgats
- Strandskydd bibehålls för allmän parkmark och del av kvartersmark i anslutning till vattnet.
- All allmän mark får kommunalt huvudmannaskap.
- Användningsbestämmelse för W<sub>1</sub> vattenområde har omformulerats

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit.

### *Yttranden från sakägare som inte tillgodosetts:*

Privatperson 4

Privatperson 2

Privatperson 3

## Underlagsmaterial

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

Minnesanteckningar från samrådsmöte

Upprättad den 19 september 2017 av

Planavdelningen och Exploateringsavdelningen

Henric Carlson

Planchef

Charlotte Ahlstrand

Exploateringschef

Theodor Andréén

Planarkitekt

Andreas Silander

Projektledare exploatering