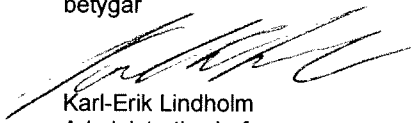


Antagen av kommunfullmäktige 2007-05-09 Kf § 56
Lagakraftvunnen 2008-11-27
betygar



Karl-Erik Lindholm
Administrativ chef

**Detaljplan 3 för del av
SYLTA (område 4)
Kungsängen
Upplands-Bro kommun**

PLANBESKRIVNING

NR 8913

HANDLINGAR

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser
- **Planbeskrivning** inkl miljökonsekvenser
- Illustrationsplan
- Genomförandebeskrivning
- Gatukostnadsutredning

Handlingar och utredningar som ligger till grund för planen:

- Bullerutredning, Carl Bro, 2005-04-13.
- Riskbedömning, Brandskyddslaget, 2005-04-11.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Området Sylta 3 är inte tidigare planlagt. Tomter styckades av redan på 1930-talet för permanentbebyggelse. Några fastigheter har använts som fritidsstugor. Syftet med planen är att förtäta denna del av Syltaområdet. Området ges kommunalt VA och kommunen blir huvudman för allmän platsmark. Liknande förtätningar har skett tidigare i andra delar av Sylta.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger 2,5 km från Kungsängens centrum mellan Lillsjön och Enköpingsvägen.

Planområdet omfattar ca 10,5 ha varav ca 2,5 ha utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Sylta, 1:4, 1:19 och 1:61 ägs av kommunen. Fastigheten Sylta S:2 ägs av Lillsjö södra samfällighetsförening. Övriga fastigheter är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom Kungsängens tätortsområde enligt kommunens översiktsplan. Det redovisas som befintligt bostadsområde som förtätas.

Detaljplaner

Området har tidigare inte planlagts.

Planområdet gränsar i öster till Detaljplan 6 för del av Sylta (Montessori), nr 9901, antagen av kommunstyrelsen 2000-10-12 och Detaljplan 4 för del av Sylta (Urfjäll), nr 9108, antagen av kommunfullmäktige 1992-03-02.

På en kort sträcka mot Enköpingsvägen gränsar planen mot Detaljplan 4 för järnvägssträckan Kungsängen-Bålsta delen Sylta, nr 9504, antagen av kommunfullmäktige 1996-04-11.

Program för planområdet

Ett program för planläggning av Syltaområdet antogs av kommunstyrelsen 1989-01-12, § 19. I detta delområde föreslås förtätning med villor. Additionsbostad kan medges där så är lämpligt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Den obebyggda marken är mestadels skogsbevuxen. De större bebyggda tomterna är mest skogstomter medan de mindre är mer anlagda trädgårdstomter.

Enligt utredningen "Värdefull natur mellan Bro och Kungsängen, 1994" finns ingen värdefull natur inom planområdet på land. Lillsjön klassas dock ur naturvårdsynpunkt som värdefull. Sjön har stor betydelse för landskapets biologiska innehåll. En större del av planområdet utgör tillrinningsområde till Lillsjön varför en anslutning av de privata VA-anläggningarna till det kommunala VA-nätet är av största betydelse för Lillsjöns ekologi.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s geotekniska kartblad består marken i huvudsak av morän och berg i dagen inom planområdet. I planområdets sydostligaste del och ställvis längs strandkanten finns mäktig lera.

Geoteknisk undersökning inklusive markradon kommer att krävas i samband med bygglov.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en känd fornlämning, RAÅ 114 Kungsängen. Enligt fornminnesregistret utgör RAÅ 144 en bebyggelselämning som består av en husgrund. Denna kommer att försvinna när bullervallen mot Enköpingsvägen byggs. Innan så sker skall kommunen kontakta Länsstyrelsens kulturmiljöenhet för att komma överens om lämpliga dokumenteringsåtgärder.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom området finns 19 fastigheter varav 15 utgörs av bebyggda tomter i enskild ägo.

Planen är utformad så att 10 nya byggrätter tillkommer på privat mark. På

delar av de kommunägda fastigheterna 1:4, 1:19, 1:61 tillskapas 12 nya tomter.

Övrig bebyggelse.

Det finns ingen annan bebyggelse av särskilt värde inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Avståndet till Kungsängens Centrum med dagligvarubutiker, post, bank, apotek, vårdcentral, restauranger mm är ca 2,5 km kilometer.

En Montessoriskola ligger i Urfjäll omedelbart utanför områdets östra gräns. Ytterligare ca 500 m bort i HSB-området finns en fyraavdelningars förskola.

Närmaste kommunala låg- och mellanstadieskola är Lillsjöskolan som är belägen ca 1 km från planområdet. Högstadi- och gymnasieskola finns i Ekhammar ca 1,5 km öster om området.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anläggas inom området.

Friytor

Lek och rekreation

Någon särskild lekplats för de små barnen finns inte inom planområdet.

Idrottsplats, sporthall och tennishall finns i anslutning till högstadieskolan och gymnasiet.

Naturmiljö

Mot Lillsjöns strand bevaras naturmarken. Kommunen planerar att anlägga en strandpromenad. Detaljplanen möjliggör detta.

Gator och trafik

Gatunät.

Området trafikmatas från Enköpingsvägen. Området ges en ny infart, längre västerut än dagens, där siktförhållandena är bättre. För att nå och kunna stycka av den kommunägda marken i områdets västra del anläggs två nya lokalgator, en på höjdryggen som förlängning av den befintliga vägen och en ned mot Lillsjöns strand. De befintliga fastigheterna i områdets östra del nås via befintligt vägnät som rustas och förlängs. En kortare gata anläggs i den västra delen. Vid avstyckningar måste i vissa fall skafftomter tillgripas.

Befintliga vägområden är 7m breda. Nya vägområden inne i området ges samma bredd. De får 4,5 m belagd körbana, 1,0 m remsa för elskåp, belysningsstolpar mm på ena sidan och 1,5 m remsa för snöupplag, vattenavrinning mm på andra sidan. Den hårdast belastade vägsträckan i området, infartsvägen från Enköpingsvägen, får 5,0 m belagd körbana och sidoområden som övriga vägar vilket ger ett vägområde på 7,5m.

Hastigheten avses begränsas till 30 km/tim.

Gång- cykel- och mopedtrafik

På lokalgatorna föreslås blandtrafik där bilarna får framföras på de oskyddade trafikanternas villkor.

Gång- och cykel och mopedtrafikanter tar sig österut mot Kungsängen på gcm-väg mellan fastigheterna Sylta 2:7 och 2:17/2:19.

Det regionala gcm-stråket mellan Kungsängen och Bro ligger på södra sidan av Enköpingsvägen strax utanför planområdet.

Från busshållplatsen vid Urfjäll till områdets befintliga infart som görs om till gcm-väg anläggs en trottoar för att ge en genare förbindelse.

Kollektivtrafik

Bussar mot Kungsängen och pendeltågstationen passerar på Enköpingsvägen med halvtimmetrafik i rusningstrafik och entimmetrafik för övrigt. Busshållplatser finns strax sydöst om planområdet.

Parkering

Parkeringsplatser för fastigheternas normala behov skall finnas på respektive tomt.

Strandskyddet

Strandskyddet som tidigare sträckte sig 100 meter in i området från stranden är idag delvis upphävt genom regeringsbeslut 13-07-2006. Strandskyddet upphävdes på kvarters- och gatumarken, men finns kvar på naturmarken och i vatten, vilket innebär att åtgärder på naturmarken invid stranden, såsom bryggor och strandpromenad, kräver dispens från strandskyddet vid anläggande.

Vattenområdet

Detaljplanen medger bryggor i strandkanten. Genom att strandskyddet behålls i vattenområdet och naturmarken längs stranden säkerställs att prövning av lämplig placering och utformning av bryggor och andra anläggningar sker när konkreta förslag finns. Eventuella dispenser från strandskyddet kan också vid behov förenas med villkor.

Teknisk försörjning

Värme

Uppvärmning skall ske med vattenburet system.

Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala VA-nätet. Kommunalt VA finns idag vid plangränsen i öster. Områdets topografi gör att flertalet fastigheter måste anslutas till det kommunala avloppsnätet med hjälp av egna pumpar.

El

Området kommer att matas med el från tillkommande elnätstation inom planområdet.

Avfall

Hushållsopor hämtas av kommunens entreprenör vid respektive fastighet. Närmaste återvinnings- och miljöstation ligger vid OKQ8 i Kungsängen.

Grovsopor kan lämnas på kretsloppscentralen i Brunna.

Miljökonsekvenser

Enligt de nya bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap och mkb-förordningen 1998:905 skall alla detaljplaner miljöbedömas. Kravet på miljöbedömningar gäller enligt övergångsbestämmelserna (SFS 2004:606) de planer som "formellt började förberedas" efter den 21 juli 2004. För planer som "formellt började förberedas" före den dagen och som antas före den 21 juli 2006 behöver bestämmelserna om miljöbedömningar inte tillämpas. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får i ett enskilt fall besluta att de nya bestämmelserna inte ska tillämpas, trots att antagandet kommer efter den 21 juli 2006.

En ansökan om dispens från de nya bestämmelserna om miljöbedömningar av planer skickades in till regeringen under sommaren 2006. Regeringen biföll kommunens ansökan 31-08-2006. Kommunen behöver härmed inte ta fram en särskild miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan 3 för Sylta. Planen kan tas upp för antagande utan ytterligare förseningar.

Natur och kultur

Översiktsplanen klassar Lillsjön som ett ekologiskt känsligt vattenområde med strandängar och vassar med mycket höga naturvärden. Planområdets miljöpåverkan på Lillsjön minskar när detta ansluts till det kommunala VA-nätet.

På land berör planen inga områden med särskilda natur-/kulturvärden eller ekologiskt känsliga områden.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten sker på tomterna genom infiltration. Gatorna föreslås utformade med skåldiken och underliggande dräneringsledning så att filtrering och viss infiltration av vattnet sker innan det leds vidare till dagvattennätet.

Luft

Luftsituationen i trakten bedöms som god. Den trafik som alstras av den tillkommande bebyggelsen ger en försumbar påverkan på luftkvaliteten lokalt och regionalt.

Buller

Området bullerskyddas mot Enköpingsvägen. I norra delen där det finns

plats och lämplig topografi i form av bullervallar med 3,5 m höjd över vägen. Mot söder där berget går i dagen och ännu längre söderut där det är ont om plats i form av ett 2 m högt bullerplank. Bullerplanket förutsätts även utbyggt till den befintliga busshållplatsen söder om området.

Carl Bro har tagit fram en trafikbullerutredning, daterad 2005-04-13. Den visar att de föreslagna åtgärderna minskar bullernivåerna tillräckligt för att de föreslagna nya byggnaderna skall klara gällande riktvärden. Samtidigt minskar naturligtvis bullerstörningarna vid befintliga byggnader som ligger närmare vägen. Det längst i söder illustrerade nya huset på fastigheten Sylta 2:17 kan utsättas för höga bullernivåer om det uppförs i två fulla våningar. En lokal höjning av bullerplanket kan åtgärda detta vilket kommer att beaktas vid projektering av bullerplanket. Vidare förutsätts att bullerplanket inte har några öppningar. Kommer trottoaren till busshållplatsen att ligga utanför planket måste passage genom detta ske genom en port.

Radon

För planerad bebyggelse kommer geoteknisk undersökning inklusive radon att krävas i samband med bygglov.

Säkerhet

Länsstyrelsen rekommenderar att Enköpingsvägen betraktas som en sekundär transportled för farligt gods. Kommunen har med anledning härav låtit Brandskyddslaget utföra en grov riskanalys. Denna är daterad 2005-04-11.

I riskanalysen görs bedömningen att om avståndet mellan Enköpingsvägen och tillkommande huvudbyggnader är minst 40 meter i kombination med de utbyggda bullervallarna är tillräcklig riskhänsyn tagen utan att några särskilda byggnadstekniska åtgärder behöver vidtagas.

Närmare vägen än 40 meter tillåts bara uthus.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för allmän plats är två år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartermark börjar två år efter och sluta femton år efter det att detaljplanen vinner laga kraft.

Övriga administrativa frågor behandlas i Genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits med projektledarna Ulf Crichton och Ulf Hedström på kommunstyrelseförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Planhandlingarna är framtagna av PG Carlsson Arkitekt AB genom arkitekt SAR/MSA PG Carlsson.

Övriga medverkande och tekniska utredningar som utförts under planarbetets gång anges i genomförandebeskrivningen.

Plan- och exploateringsenheten

PG Carlsson Arkitekt AB



Emelie Grind
Verksamhetsansvarig planarkitekt

PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA