



Hanna Brandshaug
Planarkitekt
Plan- och markenheten

Hanna.Brandshaug@upplands-bro.se

Datum
2024-07-08

Vår beteckning
KS 20/0079

Jessica Hanna
Samhällsbyggnadskontoret/KS

Beslut om granskning för detaljplan för del av Sylta 2:22

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att förslaget till detaljplan för del av Sylta 2:22 sänds ut på granskning enligt reglerna för ett standardförfarande (PBL 2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Sammanfattning

År 2020 gavs positivt planbesked för fastigheten Sylta 2:22 gällande möjligheten att uppföra två villor på den södra delen av den. Detaljplanen var på samråd mellan mars och april 2024 och ska sändas ut på granskning under september 2024.

Syftet med detaljplanen är att utöka den befintliga byggrätten för att möjliggöra för bostadsbebyggelse på fastighetens södra del. Vidare är syftet att anpassa den nya bebyggelsen till omgivande kulturmiljö. Detaljplanen har utformats så att de tillkommande bostadsbyggnaderna kompletterar kulturmiljön i området vad gäller fastighetsstorlekar, utformning och gestaltning.

Ärendet

Fastigheten Sylta 2:22 är beläget i området Sylta, strax väster om Kungsängens centrum. Området Sylta karaktäriseras av en tät villabebyggelse med inslag av bebyggelse som är särskilt kulturhistoriskt värdefull, så som den före detta Länsmansbostaden som är belägen på den norra delen av fastigheten. Området är detaljplanelagt sedan 2006 för bostadsändamål och kulturmiljöskydd. Det aktuella planområdet är prickmark i gällande plan.

År 2020 inkom ansökan om planbesked gällande möjligheten att uppföra två villor på den södra delen av fastigheten. Den 27 maj 2020 gav samhällsbyggnadsutskottet samhällsbyggnadschefen i uppdrag att påbörja planläggning för del av Sylta 2:22.

Syftet med detaljplanen är att utöka den befintliga byggrätten för att möjliggöra för bostadsbebyggelse på fastighetens södra del. Vidare är syftet att anpassa den nya bebyggelsen till omgivande kulturmiljö. Detta genom att passa in ny

bebyggelse till rådande topografi och till de bärande karaktärsdragen som definierar områdets kulturhistoriska miljö.

Huvuddragen i den föreslagna nya detaljplanen är att ge byggrätt till två nya villor med tillhörande komplementbyggnader. De nya villorna föreslås uppgå till två våningar med en maximalnockhöjd på 8,5 meter. Byggnadsarean föreslås maximalt uppgå till 130 kvadratmeter för byggnad. Dagvatten ska hanteras lokalt på fastigheten.

De nya bostäderna bedöms vara väl avvägda i förhållande till omkringliggande bebyggelse vad gäller fastighetsstorlekar, byggnadsarea och utformning av bebyggelsen. Ambitionen i planförslaget är att de nya byggnaderna kommer att läsas in som en del av gårdsstrukturen för Länsmanstomten. Gestaltning, materialval och byggteknik ska ta inspiration från omgivande kulturmiljö och de råd och riktlinjer som kulturmiljöinventeringen för Kungsängen anger.

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalken avseende lämplig användning av mark och vatten samt miljö kvalitetsnormer. Upplands-Bro kommun konstaterar i sin undersökning att genomförandet av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Samråd har genomförts i januari 2024 med Länsstyrelsen i Stockholm som delar kommunens bedömning.

Förändringar i förslaget mellan samråd och granskning

I enlighet med samhällsbyggnadsutskottets beslut 13 mars 2024 § 12 har plansamrad hållits under tiden 2 april – 30 april 2024. Totalt inkom 18 yttranden. Synpunkter bland annat gällande gestaltning av nya byggnader och bevarande av naturvärden har inkommit.

Efter samrådet har vissa justeringar gjorts i planhandlingarna utifrån de inkomna synpunkterna. Plankartans gestaltungsbestämmelser har reviderats och värdefulla träd skyddats i plankartan. En större översyn samt revidering av delar av handlingarna har gjorts. Alla inkomna yttranden och justeringar redovisas i samradsredogörelsen.

Sammantaget bedömer samhällsbyggnadskontoret att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och att planförslaget kan ställas ut för granskning.

Barnperspektiv

Planen bedöms ge goda förutsättningar för barn att vistas och bo inom planområdet. Tomterna för enbostadshusen ger möjlighet för lek och utomhusvistelse. Planområdets närhet till naturen bidrar till möjligheter för lek och utforskning.

Enligt punkt D1.5 i Kommunstyrelsens delegationsförteckning, antagen den 31 januari 2024 (KS 23/0665).

Hanna Brandshaug
Planarkitekt