



Datum Vår beteckning
23 oktober 2024 KS 20/0079

Granskningsutlåtande
Detaljplan för del av Sylta 2:22, nr 2201
Kungsängen, Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanarbetet.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet har bedrivits.....	2
Hur granskningen har bedrivits	2
Inkomna synpunkter, lista.....	3
Inkomna synpunkter med kommentarer	3
Statliga myndigheter.....	4
Kommunala nämnder	4
Övriga remissinstanser	5
Resultat av granskningen	7
Underlagsmaterial.....	7

Bakgrund till detaljplanearbetet

Samhällsbyggnadsutskottet gav den 27 maj 2020 § 28 samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för del av Sylta 2:22. Planen handläggs genom standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planens syfte och huvuddrag

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 på den södra delen av fastigheten med tillhörande komplementbyggnader. De nya villorna föreslås uppgå till två våningar med en maximal nockhöjd på 8,5 meter. Byggnadsarean föreslås maximalt uppgå till 130 kvadratmeter per fastighet. 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 Länsmansbostaden. Gestaltning, materialval och byggteknik ska ta inspiration från omgivande kulturmiljö och de råd och riktlinjer som kulturmiljöinventeringen för Kungsängen anger.

Hur samrådet har bedrivits

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 13 mars 2024 § 12 att sända ut förslag till detaljplan för del av Sylta 2:22, nr 2201, på samråd enligt reglerna för standardförfarande.

Detaljplaneförslaget var under tiden 2 april – 30 april 2024 utsänt för samråd och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset på i Kungsängens centrum och i Brohuset samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/dpdelavsylta222).

Hur granskningen har bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade den 4 september 2024 på delegation (enligt punkt D1.5 i Kommunstyrelsens delegationsförteckning KS 23/0665) att sända ut förslag till detaljplan för del av Sylta 2:22, nr 2201, på granskning enligt reglerna för standardförfarande.

Detaljplaneförslaget var under tiden 2 september – 30 september 2024 utsänt för granskning och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset på i Kungsängens centrum, i Brohuset samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/delavsylta222).

Inkomna synpunkter, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 13 synpunkter inkommit till kommunen. Av dessa inkom två synpunkter efter granskningsperiodens slut. Sena synpunkter behandlas på samma sätt som de synpunkter som inkommit under remisstiden.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom 2024-09-30
2	Lantmäteriet	inkom 2024-09-18
3	Svenska kraftnät	inkom 2024-09-02

Kommunala nämnder

4	Bygg- och miljönämnden	inkom 2024-10-10
5	Kultur- och fritidsnämnden	inkom 2024-10-16

Övriga remissinstanser

6	Brandkåren Attunda	inkom 2024-09-04
7	E.ON Energidistribution	inkom 2024-09-24
8	E.ON Energiinfrastruktur	inkom 2024-09-05
9	Norrvatten	inkom 2024-08-29
10	Käppalaförbundet	inkom 2024-09-05
11	Trafikförvaltningen	inkom 2024-09-02
12	Stockholm läns museum	inkom 2024-09-09
13	Vattenfall	inkom 2024-08-30

Inkomna synpunkter med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplan för del av Sylta 2:22. 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 synpunkterna som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna synpunkter redovisas kommunens/samhällsbyggnadskontorets/samhällsutvecklingsprojekts kommentarer.

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län, inkom 30 september 2024

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

2 Lantmäteriet, inkom 18 september 2024

I planbeskrivningen sägs att ledningsflytten (rörande ga:13) inte innebär någon skada. I detta sammanhang vill Lantmäteriet framhålla att gemensamhetsanläggningen alltjämt synes nyttig för de deltagande fastigheterna och att vid en omprövning som innebär flytta av utrymme för gemensamhetsanläggningen, d.v.s. att ett utrymme för gemensamhetsanläggningen tillkommer och ett utgår så kommer lantmäterimyndigheten i förrättningen att behöva pröva dels ersättningsfrågan för utgående utrymme enligt 40 a § AL, dels ersättningsfrågan för nytillkommande utrymme enligt 13 § AL.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet. I planbeskrivningen tydliggörs att Lantmäteriet prövar frågan om ersättning i förrättningen.

3 Svenska kraftnät, inkom 2 september 2024

Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

Kommunala nämnder

4 Bygg och miljönämnden, inkom xx 2024

Miljö- och livsmedelsenhets synpunkter

I den reviderade plankartan står det ”marklov för att fälla träd med en stamdiameter över 50 cm och en höjd med minst 1 meter ovan mark.” Miljöenheten bedömer att det korrekta att skriva är ”Marklov krävs för att fälla träd med en stamdiameter över 50 cm PÅ en höjd AV minst 1 meter ovan mark”. Formuleringen ”minst” kan utelämnas.

Bygglovsenhets synpunkter

Högsta tillåtna nockhöjd om 3,0 meter för komplementbyggnad bedöms vara för låg för att bygga ett garage med sadeltak.

Vi ställer oss fundersamma till varför rekommenderade skyddsavstånd för primärled för farligt gods har använts avseende Enköpingsvägen och slutsatserna därtill då det av planbeskrivningen framgår att Enköpingsvägen utgör sekundärled för farligt gods. Vi undrar om riskutredning av fackman har beställts och utgör underlag för detaljplanen eller om annat tillvägagångssätt har valts.

Kommentar

Plan- och markenheten delar miljö- och livsmedelsenhets synpunkt och planbestämmelsen ändras till ”Marklov krävs för att fälla träd med en stamdiameter över 50 cm på en höjd av minst 1 meter ovan mark”

Plan- och markenheten delar bygglovsenhets bedömning och högsta tillåtna nockhöjd ändras till 4,0 meter för komplementbyggnad för att möjliggöra för garage med sadeltak.

Länsstyrelsen i Stockholms län anser att riskerna ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg och järnväg där det transporteras farligt gods. I sina riktlinjer skriver Länsstyrelsen att riskbilden kan variera väldigt mycket mellan olika sekundära farligt godsleder – både beträffande sannolikheten för en olycka med farligt gods samt vilka konsekvenser som kan inträffa, varför det är svårt att ge en allmängiltig vägledning för sekundära leder för farligt gods. Därför har enheten valt ett skyddsavstånd som säkerhetsställer att de krav som finns uppfylls utan riskutredning. Plankartans utformning är med säkerhetsavståndet fortfarande i linje med fastighetsägarens ambition för utbyggnationen enligt framtagen illustration.

5 Kultur- och fritidsnämnden, inkom 16 oktober 2024

Kultur- och fritidsnämnden anser att de viktigaste synpunkterna som framkom under samrådskedet har blivit tagna i beaktning. Den gamla landsvägen får behålla en del av sin karaktär genom att den äldre vägen och den nya infartsvägen skiljs åt genom en trädbeklädd yta. Ur miljösynpunkt är det ett viktigt beslut att ett marklov för att fälla träd med en stamdiameter över 50 cm och en höjd på minst 1 meter läggs till.

I det tidigare förslaget till detaljplan föreslogs att byggnader skulle vara väl integrerade med Länsmansbostaden. I det nya förslaget är denna skrivning borttagen. Med tanke på att området redan har genomgått stor förändring, är kultur- och fritidsnämndens uppfattning att detta inte kommer påverka den redan försämrade synen av dess historia.

Dock saknar kultur- och fritidsnämnden ett tydligt ställningstagande, utifrån nämndens synpunkt under samrådstiden, om att bebyggelsen ska anpassas efter topografin samt att nya hårdgjorda ytor i största möjliga mån skall undvikas

Kommentar

Kontoret delar nämndens synpunkter gällande kultur- och naturmiljö. Kontoret tog bort skrivningen om att de nya byggnaderna ska vara väl integrerade med Länsmansbostaden då den bestämmelsen ansågs vara för otydlig. De planbestämmelser som finns kvar som reglerar utformning anses vara tillräckliga.

Det finns begränsat utrymme i plan- och bygglagen att reglera markens anordnande och vegetation på kvartersmark med markanvändning bostäder utan speciella skäl varför det skulle krävas. Planen reglerar att träd med viss stamdiameter och höjd ska skyddas inom hela planområdet samt att minst 65 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Längs infartsvägen på både sidor regleras att markens naturliga kupering ska bevaras och att marken ej får hårdgöras. Kontoret anser att dessa regleringar är en rimlig avvägning mellan att skydda naturen och den enskilda fastighetsägarens rätt att utveckla sin fastighet och är i linje med lagstiftningen.

Övriga remissinstanser**6 Brandkåren Attunda, inkom 4 september 2024**

Brandkåren Attunda noterar inga förändringar jämfört med tidigare planbeskrivning daterad 2024-02-12 gällande de riskfaktorer som normalt sett granskas kopplade till farligt gods-leder, ras- och skred eller översvämning med mera.

Planhandlingarna beskriver inte hur brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses. Brandkåren Attunda anser att man i projektet ska säkerställa att brandvattenförsörjning finns i tillräcklig

omfattning. Givet omkringliggande bebyggelse förutsätter Brandkåren Attunda att brandvattenförsörjningen säkerställs med befintlig infrastruktur.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

7 E.ON Energidistribution, inkom 24 september 2024

E.ON Energidistribution har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter att framföra.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

8 E.ON Energiinfrastruktur, inkom 5 september 2024

E.ON Mälarkraft Värme AB har inget att erinra då det är låg möjlighet för fjärrvärme till fastigheten.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

9 Norrvatten, inkom 29 augusti 2024

Norrvattens ledningar berörs ej av den aktuella detaljplanen.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

10 Käppalaförbundet, inkom 5 september 2024

Förbundets anläggningar berörs inte av detaljplanen och har därför inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

11 Trafikförvaltningen, inkom 2 september 2024

Region Stockholm har inga synpunkter.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

12 Stockholm läns museum, inkom 9 september 2024

Stockholms läns museum har tyvärr inte möjlighet att besvara remisser avseende detaljplaner från länets 26 kommuner, däremot besvaras remisser avseende Översiktsplaner samt Kulturmiljöprogram. Inom kulturmiljöområdet arbetar museet bland annat främjande mot länets kommunantikvarier eller motsvarande genom t.ex. nätverksträffar.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

13 Vattenfall, inkom 30 augusti 2024

Vattenfall Eldistribution har inget elnät i området och har därmed inget att erinra i ärendet ovan.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

Resultat av granskningen

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter granskning:

Planbeskrivning

- Ett tydliggörande gällande att Lantmäteriet prövar frågan om ersättning för ändring av gemensamtsanläggning i förrättningen.

Plankarta

- Bestämmelsen om ändrad lovplikt har tydliggjorts.
- Högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnad har höjts från 3 meter till 4 meter.
- Utformningsbestämmelsen "Fasadmaterial ska vara rött trä" har förtydligats och delas upp i två bestämmelser, "Fasadmaterial ska vara trä" och "Fasadkulör ska vara röd".
- Plankartan har uppdaterats till gällande bestämmelsekatalog. Vissa formuleringar på bestämmelser har i samband med detta förändrats, men utöver ovan nämnda ändringar är regleringen densamma som i tidigare version av plankartan.

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit.

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna synpunkter under granskningen
- Samrådsredogörelse, daterad 10 juli 2024
- Kopior av inkomna synpunkter under samrådet

Materialet går att beställa från kommunens plan- och markenhet.

Upprättad 23 oktober 2024 av

Plan- och markenheten

Jessica Hanna
Tf Enhetschef

Hanna Brandshaug
Planarkitekt

Virve Möllerström Aho
Projektledare exploatering