

Datum	Vår beteckning
2018-02-27	KS 15/0861

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Svartviks strand (Kungsängens Kyrkby 2:164) nr 1605

Kungsängen

Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanarbetet	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet har bedrivits	2
Hur granskningen har bedrivits	2
Återremittering av kommunfullmäktige	2
Inkomna yttranden, lista	3
Inkomna yttranden med kommentarer	4
Statliga myndigheter.....	4
Kommunala nämnder	9
Privatpersoner och föreningar	17
Övriga remissinstanser	29
Resultat av granskningen	31
Resultat av återremissen	31
Underlagsmaterial	32

Bilaga 1 (Länsstyrelsens yttrande över detaljplaneförslaget)

Bakgrund till detaljplanearbetet

Kommunstyrelsen gav den 3 februari 2016 §8 Tillväxtchefen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Kungsängens Kyrkby 2:164 enligt reglerna för utökat förfarande, PBL 2010:900.

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 160 bostadslägenheter i ett kollektivtrafiknära läge.

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.

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 har 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). Samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den 19 december 2016 samt annonserades i Mitt i Upplands-Bro den 20 december 2016

Hur granskningen har bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade den 4 oktober 2017 § 103 att sända ut förslag till detaljplan för Svartviks strand (Kungsängens kyrkby 2:164), nr 1605, på granskning enligt reglerna för utökat förfarande.

Detaljplaneförslaget var under tiden 8 november 2017 – 6 december 2017 utsänt för granskning och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset i Kungsängens centrum och i brohuset i Bro samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/svartviksstrand). Granskningen annonserades i Upplands-Bro bladet den 4 november 2017 och i Mitt i Upplands-Bro den 7 november 2017.

Granskningsmöte i form av öppet hus hölls i Kontaktcenter i kommunhuset i Kungsängen torsdagen den 30 november klockan 16.00 – 19.30. Där fick intresserade tillfälle att ställa frågor och ge förslag till företrädare från kommunen.

Återremittering av kommunfullmäktige

Detaljplanen antogs i ett första steg på KS 2018-01-31 och därefter togs den upp till beslut om antagande i Kommunfullmäktige den 14 februari 2018. Kommunfullmäktige beslutade att återremittera ärendet med uppdraget att se över möjligheterna att ytterligare anpassa bebyggelsen till omgivande bebyggelsen i fråga om höjd och omfattning.

Detaljplanen har därefter justerats för att tas upp till förnyad prövning i Kommunstyrelse och Kommunfullmäktige.

Inkomna yttranden, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 26 yttranden inkommit till kommunen, under granskningstiden.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom 2017-12-21
2	Lantmäteriet	inkom 2017-12-04
3	Skogsstyrelsen	inkom 2017-11-28
4	Försvarsmakten	inkom 2017-11-28
5	Sjöfartsverket	inkom 2017-11-10

Kommunala nämnder

6	Socialnämnden	inkom 2017-12-22
7	Utbildningsnämnden	inkom 2017-12-22
8	Tekniska nämnden	inkom 2017-12-20
9	Bygg- och miljönämnden	inkom 2017-12-19
10	Kultur- och fritidsnämnden	inkom 2017-12-13

Privatpersoner och föreningar

11	Privatperson 1	inkom 2017-12-06
12	Privatperson 2	inkom 2017-12-06
13	Privatperson 3	inkom 2017-12-06
14	Privatperson 3 - 19	inkom 2017-12-06
15	Privatperson 20	inkom 2017-12-06
16	Privatperson 21	inkom 2017-12-01
17	Brf Trekanten	inkom 2017-12-06
18	Brf Strandhagen	inkom 2017-12-05
19	Kungsängens villaägarförening	inkom 2017-12-04
20	Brf Svartviken	inkom 2017-11-28

Övriga remissinstanser

21	Norrvatten	inkom 2017-12-06
22	Svenska Kraftnät	inkom 2017-12-07
23	E.ON Värme Sverige AB	inkom 2017-12-05
24	Brandkåren Attunda	inkom 2017-12-04
25	E.ON Elnät Stockholm AB	inkom 2017-12-01
26	Käppalaförbundet	inkom 2017-11-29

Inkomna yttranden med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplan för Svartviks strand (Kungsängens kyrkby 2:164). Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden med avseende på planens utformning eller innehåll, kommenteras inte i sak. Synpunkterna redovisas utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen, med eventuella bilagor och bildmaterial, 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 2017-12-21

1.1 Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att medföra att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser samt att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet med avseende på buller.

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 granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

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.

Sedan samrådet har kommunen justerat planförslaget och kompletterat med information och motivering gällande strandskydd. I planförslaget upphävs strandskydd för merparten av kvartersmarken samt allmän plats för gata och torg. Strandskydd föreslås ligga kvar inom parkmark och vattenområde samt inom strandnära prickmarkerad kvartersmark för bostadsändamål i södra delen av planområdet. Parkmark och torg planläggs med kommunalt huvudmannaskap, vilket gör att kommunen har rådighet över den yta som ska vara tillgänglig för allmänheten längs med strandlinjen.

Planområdet består idag av frilagt berg och schaktmassor från marksanering samt naturmark. Hela området är allemansrättsligt tillgängligt idag. Kommunen bedömer att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken (MB), föreligger för upphävande av strandskydd på platsen. Det aktuella planområdet uppfyller kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen gällande bl.a. tätortsavgränsningen och det kollektivtrafiknära läget. Planförslaget kan förväntas långsiktigt ge fördelar för samhället och kommunen har redogjort för varför behovet av bostäder inte kan tillgodoses utanför detta område. Kommunen har redovisat vilka alternativa lokaliseringar som är möjliga för förtätning i närheten av pendeltågstationen och anger att de utpekade områdena redan är föremål för planuppdrag eller är under utbyggnad. Naturvärdena på land i det nu aktuella planförslaget bedöms inte vara så höga att de utgör hinder för exploatering och förutsättningar för djur- och växtliv anses vara relativt begränsat. Med hänsyn till befolkningsutvecklingen anser Länsstyrelsen att bostadsbebyggelse kan vara ett angeläget allmänt intresse. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns särskilda skäl för upphävande av strandskydd inom kvartersmark med bestämmelsen a1 samt gata och torg för att möjliggöra bostadsbebyggelse i huvudsak enligt redovisat förslag.

- 1.2 Vad gäller parkmarken har kommunen utökat parkområdet utmed vattnet på ett par ställen sedan samrådet. Avståndet mellan bostadshus och vattenområde är cirka 10 meter enligt planbeskrivningen. Den planlagda parkmarken är en förutsättning för att allmänheten fritt ska kunna passera längs stranden och det är viktigt att det lämnas tillräckligt avstånd för detta. Länsstyrelsen gör tolkningen utifrån plankartan att det på många ställen inte kan bli mer än 3–5 meters parkmark. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver se över möjligheterna för att utöka parkområdet. Det kan inte förutsättas att strandskyddsdispens kommer att kunna medges för bryggor och andra anordningar i vattenområdet.
- 1.3 Länsstyrelsen konstaterar att allmänheten endast kan nå strandområdet genom föreslaget ”torg” och det saknas möjligheter för allmänheten att kunna passera både norrut och söderut från planområdet. Länsstyrelsen anser att fler möjligheter att nå strandområdet är väsentligt för att ge allmänheten och friluftslivet tillgång till hela strandområdet. Planen bör kompletteras med möjlighet till ytterligare allmän gångförbindelse mellan stranden och vägnätet om möjligt vid både norra och södra plangränsen. Åtminstone i planområdets norra del bör förbindelse möjliggöras som allmän platsmark eller med en x-bestämmelse som reglerar att området ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
- 1.4 Kvartersmarken i planområdets södra del är markerad med prickmark och får inte förses med byggnad. I planbeskrivningen markeras denna yta som ”kvartersmark inom strandskyddszon”. Länsstyrelsen gör tolkningen utifrån plankartan och planbeskrivningen att kommunen inte avser upphäva strandskyddet inom denna del. Kommunen behöver tydliggöra i planbeskrivningen vad som gäller för detta område, samt tydliggöra den administrativa gränsen på plankartan. Marken syftar inte till att bebyggas med bostäder som är det angelägna allmänna intresse som kommunen framför som skäl för upphävande i övriga delar. Länsstyrelsen ställer sig frågande till att denna mark planläggs som kvartersmark eftersom åtgärder och anordningar som avhåller allmänhetens tillträde inte tillåts inom denna del. Länsstyrelsen gör bedömningen att det saknas motiv och särskilda skäl för ett strandskyddsupphävande inom denna del. På plankartan är flera träd markerade i slutningen och i planbeskrivningen illustreras att befintligt skogsparti ska bevaras. Det finns dock ingen n-bestämmelse som säkerställer detta. Kommunen motiverar inte heller varför naturmarken ska ingå i kvartersmark. Länsstyrelsen anser att marken istället ska planläggas som parkmark.
- 1.5 Sammanfattningsvis delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB kan tillämpas för att bebygga området med bostäder men att planen i sin nuvarande utformning inte tar tillräcklig hänsyn till strandskyddets intressen. Det gäller särskilt allmänhetens och friluftslivets tillgång till strandområdet. Till antagande behöver kommunen se över hur parkremsan generellt kan breddas, att ytterligare gångförbindelse för allmänheten mellan stranden och gatan säkerställs och att kommunen redogör för vilka särskilda skäl som föreligger för ianspråktagande av allemansrättsligt tillgänglig mark för annan användning än bostäder i planområdets södra del.
- 1.6 Buller - Området är utsatt för buller från väg- och spårtrafik från Prästvågen, Enköpingsvägen samt Mäljarbanan. Planen påbörjades efter 2 januari 2015 och förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande med senare ändringar tillämpas i bedömningen av om planen blir lämplig ur bullerhänseende.
- 1.7 För hus 5 beräknas ljudnivån vid fasad mot Enköpingsvägen överstiga 60 dBA och hälften av bostadsrummen behöver vändas mot en sida där 55 dBA inte överskrider vid fasaden. Om enkelsidiga lägenheter planeras, ska dessa inte överstiga 35 kvadratmeter. Hur detta säkerställs framgår inte av planbeskrivningen. På plankartan hänvisar kommunen till gällande förordning eller den förordning som gäller vid genomförandetillfället genom en upplysning. Det finns dock inga planbestämmelser som reglerar utformningen med avseende på buller. Länsstyrelsen anser att det behövs för att säkerställa att bebyggelsen blir lämplig ur ett hälsoperspektiv. Särskilt angeläget är det att reglera bostädernas utformning med hänsyn till trafikbullret från

Enköpingsvägen. Det bör regleras att enkelsidiga bostäder över 35 kvadratmeter inte får anordnas mot gatan.

- 1.8 Bullerutredningen redovisar förväntad ljudnivå från väg- och tågtrafik utifrån scenariot att Norra Stäksön inte exploateras. Ett planprogram i syfte att utreda lämpligheten för ny bebyggelse på Norra Stäksön har varit ute på samråd under hösten 2015. Länsstyrelsen lämnade ett granskningsyttrande den 18 april 2016. Bullerutredningen behöver därmed kompletteras med scenariot att Norra Stäksön exploateras.
- 1.9 Med kompletteringar enligt ovan av planförslaget bedömer Länsstyrelsen att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.
- 1.10 Planbestämmelser -På plankartan och i planbeskrivningen framgår att dispens krävs för anläggningar på parkmark, men information om att anläggningar kräver dispens i vattenområde behöver förtydligas både i plankartan och i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att kommunen bör komplettera planbestämmelser på plankartan med information om att åtgärder inom vattenområde kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna.
- 1.11 Information om att planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde saknas på plankartan och bör införas som en upplysning.
- 1.12 Länsstyrelsens övriga synpunkter under samrådet bedöms i stort ha tillgodosetts.

Kommentar

- 1.1 -
- 1.2 *Planavdelning justerar plankartan så att området längs vattnet omvandlas till allmän parkmark. Parkmarkens bredd varierar mellan cirka 11 och 6 meter. På det smalast stället i den nordöstra delen är bredden på en punkt cirka 4,5 meter.*
- 1.3 *Planavdelning ändrar plankartan så att en zon allmän parkmark tillkommer i planområdets norra gräns i enlighet med länsstyrelsens yttrande.*
- 1.4 *Eftersom den allmänna strandskyddade ytan utökas ändrar kommunen plankartan så att strandskyddet upphävs för kvartermarken i sin helhet. Den yta som kvarstår av skogsmark inom kvartermarken gör så för att tillgodose utemiljöer kopplade till boendet i det södra kvarteret. Bestämmelsen lilla n₁ läggs till för kvartermarken i söder i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.*
- 1.5 *Med de förändringar som gjorts i plankartan utökas den allmänna strandskyddade ytan med ca 450kvm, från ca 1100kv till 1500kvm och Planavdelningen bedömer därför att planen bättre tillgodoser strandskyddets intressen.*
- 1.6 -
- 1.7 *Bestämmelsen lilla m läggs till i plankartan, med lydelsen: "Enkelsida lägenheter med större än 35 kvm får inte anordnas mot Enköpingsvägen om ljudnivåerna överstiger det i gällande lagstiftning reglerade maxnivåerna för buller."*
- 1.8 *Planavdelningen gör bedömningen att eftersom planprogrammet för norra Stäksön inte godkänts av kommunstyrelsen, norra Stäksön i dagsläget är belagt med utökat strandskydd och att det inte finns något uppdrag att ta fram en detaljplan utan endast program, är osäkerheten kring vad som i slutändan kan komma byggas så pass stor att det är ett scenario som man inte kan räkna på.*
- 1.9 -
- 1.10 *Planavdelningen åtgärder enligt länsstyrelsens yttrande.*
- 1.11 *Planavdelningen åtgärder enligt Länsstyrelsens yttrande.*
- 1.12 *Planavdelningen noterar.*

2 Lantmäteriet inkom 2017-12-04

2.1 Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda och ändra fastigheter och inrätta ev gemensamhetsanläggningar, skapa servitut, ledningsrätter mm.

2.2 Delar av planen som måste förbättras

2.3 Grundkarta

För att kunna säkerställa skala behövs två koordinatkryss med koordinater i x-led, och två koordinatkryss med koordinater i y-led. Detta behöver kompletteras.

2.4 Plankarta och bestämmelser

Det är oklart vilken lag som avses angående hänvisningen vid upphävandet av strandskydd under planbestämmelserna. Om strandskyddet är upphävt, återinträder strandskyddet i och med detaljplanen. Om det med skrivelsen menas att strandskyddet avses upphävas i och med antagandet av detaljplanen så behöver detta förtydligas. Vidare borde även "PARK" föranleda åtgärder som kräver strandkyddsdispens.

2.5 Egenskapsgränsen som avskiljer x-området i detaljplanens södra del behöver förtydligas.

2.6 Plan- och genomförandebeskrivning

En tydlig redovisning av detaljplanens konsekvenser av de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska samt tekniska konsekvenser saknas i planbeskrivningen. Dessa måste förtydligas.

2.7 Det behöver förtydligas vilka fastigheter som kommer behöva ha del i gemensamhetsanläggningen.

2.8 Delar av planen som bör förbättras.

Plankarta och bestämmelser

Administrativa bestämmelser begränsas inte av egenskapsgränser, och behöver därmed inte upprepas där ett användningsområde delas upp av egenskapsgräns. Administrativ behöver enbart upprepas över användningsgräns eller administrativ gräns. Desamma gäller användningsbestämmelser.

2.9 Administrativ- och egenskapsgräns är väldigt lik egenskapsgräns. Den bör förtydligas genom att ex ha en kombinerad linje med plus och streck.

2.10 Plan- och genomförandebeskrivning

Det anges på s 36 att en tredimensionell fastighet ska bildas för parkering. Ifall syftet med denna fastighet är att den ska försörja parkeringen för mer än en fastighet bör en gemensamhetsanläggning vara mer ändamålsenligt. Vidare är det i handlingarna oklart vart gränsen går mellan TORG och (P1). Detta kan ha betydelse vid inlösenfrågor med tvång då olika ersättningsregler gäller för allmän plats och för kvartersmark.

2.11 Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

2.12 Lantmäteriet har en skyldighet att bevaka frågorna i 6 kap 40-42 §§ PBL. För att Lantmäteriet ska kunna bedöma dessa frågor behöver exploateringsavtalets innehåll redovisas i stora drag redan i samrådsskedet. Detta saknas i planbeskrivningen och något exploateringsavtal finns inte bifogat till planhandlingarna. Lantmäteriet har därför inte kunnat bevaka dessa frågor i samband med detta planarbete.

Kommentar

- 2.1 -
- 2.2 -
- 2.3 *Planavdelningen åtgärdar enligt lantmäteriets yttrande.*
- 2.4 *Planavdelningen hänvisar till beskrivningen av strandskyddet i planbeskrivningen.*
- 2.5 *Planavdelningen åtgärdar läsbarheten i linjen.*
- 2.6 *Plan- och exploateringsavdelningen anser att konsekvenserna behandlas i handlingarna men observerar påpekandet om läsbarheten i genomförandedelen av planbeskrivningen, för framtiden.*
- 2.7 -
- 2.8 *Planavdelningen instämmer men har valt att för läsbarhetens tydlighetens skull göra på detta vis med den avsedda administrativa bestämmelsen.*
- 2.9 *Planavdelningen åtgärdar enligt lantmäteriets yttrande.*
- 2.10 *Gränsen för TORG och (P1) är medvetet avsedd att vara den samma i plan. Eventuella gemensamhetsanläggningar berörs i genomförandedelen av planbeskrivningen.*
- 2.11 -
- 2.12 -

3 Skogsstyrelsen inkom 2017-11-28

- 3.1 Skogsstyrelsen har inget att erinra.

Kommentar

- 3.1 -

4 Försvarsmakten inkom 2017-11-28

- 4.1 Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar

- 4.1 -

5 Sjöfartsverket inkom 2017-11-10

- 5.1 Sjöfartsverket har tagit del av rubricerad granskningshandling och har inget övrigt att tillägga än vad som angivits i tidigare yttrande daterat 2017-01-02.

Kommentar

- 5.1 -

Kommunala nämnder

6 Socialnämnden

inkom 2017-12-22

6.1 Socialkontorets synpunkter

Socialnämnden är den nämnd i Upplands-Bro kommun som ansvarar för omsorg av äldre och personer med funktionsnedsättning samt att barn och familjer erhåller den hjälp som regleras i den samlade lagstiftningen inom socialtjänsten. Enligt socialtjänstlagen (SoL) 3 kap 1 § så ska socialtjänsten medverka i samhällsplaneringen och i samarbete med andra samhällsorgan, organisationer, föreningar och enskilda främja goda miljöer i kommunen. Vidare så ska socialtjänstens medverkan i samhällsplaneringen, enligt 3 kap § 2 SoL, bygga på socialnämndens sociala erfarenheter och särskilt syfta till att påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen. Nämnden ska även verka för att offentliga lokaler och allmänna kommunikationer utformas så att de blir lätt tillgängliga för alla.

6.2 Socialkontoret anser att kommunen bör eftersträva en blandning utav bostadstyper och upplåtelseformer vid nybyggnationer för att uppnå en allsidigt sammansatt social struktur i kommunen, i detta fall Kungsängen. Kontoret anser att det är önskvärt att de ansvariga byggherrarna för detta projekt har Socialnämndens målgrupper med särskilda behov i åtanke när de planerar samt genomför bygget av dessa hus. Med målgrupper med särskilda behov så avser socialkontoret till exempel äldre, individer med funktionshinder, nyanlända och individer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

6.3 Socialkontoret instämmer vidare i Bygg- och miljönämndens yttrande i första samrådsförfarandet, från den 5 april 2017, gällande den bristande tillgängligheten till strandpromenaden för dem med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten bör som sagt ses över hur den kan förbättras eller om hiss i planerade bostadshus kan göras tillgänglig för allmänhet med funktionshinder.

Kommentar

6.1 –

6.2 *Då fastigheten som berörs av planen inte ägs av kommunen kan kommunen inte styra upplåtelseformen i området, planen har dock tagits fram med både hyres- och bostadsrätter i åtanke. Vad gäller bostädernas tillgänglighet hänvisar planavdelningen till plan- och byggförordning och bygglovsprocessen.*

6.3 *Tillgänglighet genom hissen i bostadshuset är önskvärt. Det behövs då avtal mellan kommunen och föreningen, vilket är en fråga som behöver lösas i genomförandet då föreningen i fråga idag inte existerar. Vad gäller att utöka ytan för nedfarten så är fastigheten så brant att en så pass stor del av antingen parkmarken eller bostadsmarken skulle behövas tas i anspråk för rampen att projektet i sig skulle bli ohållbart. Planavdelningen gör därför bedömningen att tillgängligheten inte går att lösa fullt ut inom fastigheten men att man ska komma så nära som det är möjligt med plan. Se även kommentar 9.3*

7 Utbildningsnämnden

inkom 2017-12-22

7.1 Utbildningskontorets yttrande

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

7.2 I planbeskrivningen för Svartviks strand framgår att Bergshöjdens förskola och Bergaskolan med årskurs F-6 är i närheten till planområdet. Utbildningskontoret ser problem i att både Bergshöjdens förskola och Bergaskolan redan idag har kapacitetsproblem. Exempelvis bedrivs undervisningen för en del av eleverna på Bergaskolan i tillfälliga paviljonglokaler.

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 återigen betona vikten av att det planeras ytterligare förskole- och skolplatser för de barn och elever som sannolikt kommer bo vid Svartviks strand. I vårt yttrande vid samrådet föreslogs att planen skulle revideras och att en förskola skulle placeras i ett av bottenplanen i något av husen.

- 7.3 För att garantera en säker skolväg för barn boende vid Svartviks strand bör man ytterligare se över både eventuella vägövergångar och hastighetsbegränsande åtgärder inom området.

Kommentar

- 7.1 –
- 7.2 *Planavdelningen instämmer i utbildningskontorets påpekande att det behöver planeras för fler skol- och förskoleplatser i närområdet, det som begränsar möjligheten inom den här planen att föra in en förskola är dels storleken men också kuperingen i landskapet. Planavdelningen bedömer nämligen att den branta terrängen ger dåliga förutsättningar att anordna en användbar gård som också är grön och tillgänglig för alla barn, samtidigt som ytkravet (30 kvm fri lektyta utomhus per barn) blir nära nog omöjligt att möta, samtidigt som man tillgodoser bostädernas behov av uteytor.*
- 7.3 *Korsningen Prästhagsvägen Enköpingsvägen tas med i planen för att på så sätt kunna se över säkerheten i just den punkten. Ett nytt övergångsställe kommer att utföras på Prästhagsvägen i anslutning till befintlig gång- och cykelväg mot pendeltågsstationen. Att ytterligare förbättra Enköpingsvägen är dock ett arbete som är bättre lämpat för andra projekt och framförallt för tekniska avdelningen att ta tag i.*

8 Tekniska nämnden inkom 2017-12-20

8.1 Generella synpunkter på detaljplanen

Tekniska nämnden har tagit del av detaljplanen för Svartviks strand.

Detaljplanen syftar till att skapa ca 190 nya bostäder. Planområdet sträcker sig från Svartvikens strand (Mälaren) i öster upp till Prästhagsvägen och Enköpingsvägen i väster. Naturmarken mellan byggnaden och vattnet lämnas, i huvudsak, obebyggd. Befintliga träd bevaras och området planeras för naturlek och rekreation för boende och verksamma inom fastigheten. En del av kvartersmarken närmast vattnet behåller strandskydd och blir tillgänglig för allmänheten. En allmän plats i form av ett entrétorg skapas mellan de två kvarteren mot Prästhagsvägen. Entrétorget har infart till gårdstorget och garaget under detta. Torget ansluter till en parkyta med en utsiktsplats, utrymmen för naturlek och trappor till en strandpromenad.

Tekniska nämnden ställer sig i stort positivt till detaljplanen och ser fram emot fortsatt samarbete i detaljprojektering och byggnation.

8.2 Synpunkter

Tekniska nämnden ser positivt till att det trots stora höjdskillnader inom planområdet finns möjliggjort och tillgänglighetsanpassat en strandpromenad för allmänheten i anslutning till planområdet. Strandpromenaden nås både i form av trappor samt genom möjlighet att via punkthusen kunna ta hiss till den. Dock bör utformningen av strandpromenaden med tillhörande trappor och bryggor ske i samråd med tekniska avdelningen för att trygga att planeringen innehåller ett högt säkerhetstänk vad gäller livbojar och staket. Tekniska nämnden vill framföra

att det kan komma att uppstå intressekonflikter mellan allmänhet och boende vid denna typ av byggnation av allmänna anläggningar i närhet till bostäder i detta fall strandpromenaden.

- 8.3 Tekniska nämnden ser även positivt till att befintlig vegetation bevaras. Dock bör utgallring av naturmarken ske i försiktighet och det ska finnas ett högt säkerhetstänk i planeringen för detta så att det inte skapar några riskträd som kan påverka säkerheten för allmänheten. Tekniska nämnden ser positivt till att gatu-, torg- och parkmark har kommunalt huvudmannaskap och att övrigt är kvartersmark enligt reviderad plankarta daterad 2017-09-20.
- 8.4 I planbeskrivningen står det ”Ansvaret för anläggningar på blivande allmän platsmark inom planområdet övergår till kommunen i samband med att byggnationen avslutas. Därefter tar kommunen över ansvaret för drift och underhåll.” Tekniska nämnden anser här att det även bör tilläggas att ansvaret för anläggningar på allmän platsmark inom planområdet övergår till kommunen i samband med att byggnationen avslutas och godkänd slutbesiktning är genomförd.
- 8.5 Tekniska nämnden ser positivt till att byggherren bekostar projektering och anläggning av tio besöks- och infartsparkeringar samt ett övergångsställe vid Prästhagsvägen för att bland annat underlätta logistik kring byggnationen.
- 8.6 I övrigt har inte Tekniska nämnden något ytterligare att påpeka gällande detaljplanen.

Kommentar

- 8.1 –
- 8.2 *Eftersom strandpromenaden kommer ägas och förvaltas av kommunen är det av nödvändighet så att tekniska avdelningen, tillsammans med plan- och exploateringsavdelningarna styr över utformningen. I enlighet med länsstyrelsens yttrande utvidgas även området inför antagande för att bättre motverka konflikten mellan privat och allmänt.*
- 8.3 *Extra skyddsbestämmelse för den natur som fortsatt återfinns inom kvartersmark har tillförts plankartan inför nästa skede. Försiktighet vid gallring är även det av stor vikt, men går ej att reglera i detaljplan.*
- 8.4 *Planavdelningen beaktar, se även utdrag ur planbeskrivningens genomförandedel: ”Ansvaret för anläggningar på blivande allmän platsmark inom planområdet övergår till kommunen i samband med att byggnationen avslutas och efter godkänd slutbesiktning. Därefter tar kommunen över ansvaret för drift och underhåll.”*
- 8.5 –
- 8.6 –

9 Bygg- och miljönämnden inkom 2017-12-19

- 9.1 Bygglovsavdelningen och miljöavdelningen har i tjänsteskrivelsen utvecklat synpunkter med utgångspunkt från Bygg- och miljönämndens roll som lokal tillsynsmyndighet för plan- och bygglagen samt miljöbalken.
- 9.2 Bygglovsavdelningens synpunkter ur landskaps-, byggnads- och kulturmiljöperspektiv. Gällande brandsäkerhet vill bygglovsavdelningen att krav på trapphus Tr2 läggs eller enligt brandkåren likvärdig lösning läggs till som bestämmelse.
Av planbeskrivningen framgår:
”Med hänsyn till den förlängda insatstiden för räddningstjänsten, samt avsaknaden av höjdfordon, kommer utrymningsstrategin bygga på antingen tillgång till trapphus Tr2 (vilket accepteras utgöra den enda utrymningsvägen från aktuell verksamhetsklass och aktuella byggnadsutformningar), eller tillgång till minst två av varandra oberoende trapphus, åtkomliga via loftgång. Källarplan som står i förbindelse med Tr2-trapphus ska vara tillgängligt för räddningsinsats, utan att insats ska behöva ske via Tr2-trapphuset.”

- 9.3 Den planeringsförutsättningen från ÖP2010 för Kungsängen som Planbeskrivningen menar stödjer den planerade exploateringen anser inte bygglovsavdelningen beaktats fullt ut. Den allmänna bryggan som anläggs i Mälarstranden blir inte tillgänglig för allmänheten fullt ut. Istället blir det en förmån för de som inte har nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att kunna ta sig ner till strandområdet. Bygglovsavdelningen anser att finns skäl att utreda frågan vidare om hur tillgång till strandpromenaden skulle kunna ske alternativt se till att denna alltid tillgängliggörs via tillgång till hiss för allmänheten. I beskrivningen anges det hur man som boende i närområdet skulle kunna ta sig ner om man avtalar med fastighetsägare om tillträde till hiss. Detta bedöms av bygglovsavdelningen som något som inte kan anses vara fullgod tillgänglighet till allmän plats. Det bedöms också finnas en tillgänglighetsproblematik i tomtens höjdskillnader vilket kan medföra att en anpassning och en tillgänglig utformning kan bedömas som orimlig vilket medför att krav på full tillgänglighet inte kan ställas. Dock ska en utsiktsplats anordnas inom planområdet vilket kan bedömas som en kompensation. Bygglovsavdelningen vill förtydliga vad Boverket säger i sina föreskrifter om tillgänglighet till och på nyskapad allmän plats och krav på anpassning i ALM § 10:

”Om det tillskapas/anläggs en nivåskillnad som motsvarar mer än ett våningsplan, ska nivåskillnaden överbryggas med hiss och trappa, om det inte är möjligt eller lämpligt att göra överbryggningen med ramp och trappa. En hiss eller annan lyftanordning ska rymma en person i större utomhusrullstol och en medhjälpare samt i övrigt vara utformad så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga självständigt kan använda den.”

Bygglovsavdelningen bedömer att detta alltså medför att tillgänglighet med allmän hiss ska tillskapas om det är så att kommunen vill följa gällande föreskrifter.

- 9.4 Miljöavdelningens synpunkter ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt.
Markföroreningar inom fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:164
Miljöavdelningen konstaterar att det finns kvarlämnade föroreningar efter den sanering som genomfördes år 2006 inom fastigheten. Trapezia AB har under sommaren 2017 genomfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning som konstaterar att det finns förhöjda halter av PAH:er i några provtagningspunkter inom fastigheten. De bedömer dock att massorna sammantaget kan anses innehålla haltnivåer inom riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Miljöavdelningen tog del av rapporten från undersökningen den 26 september 2017 och kommer följa upp utredningen inom ramen för myndighetens tillsyn av förorenade områden.
- 9.5 Utfyllnadsmassor inom fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:1
Provtagning av utfyllnadsmassor i strandkanten har utförts i olika omgångar, dels år 2014 av Trapezia på uppdrag av Inmec AB och dels år 2015 av Naturvatten i Roslagen (via WRS Uppsala AB) på uppdrag av Upplands-Bro kommun. Resultatet från Trapezias undersökning visar att det ytliga lagret av utfyllnaden innehåller förhöjda halter av föroreningar (över riktvärdet för KM). Naturvattens provtagning av utfyllnaden visar att den totala utfyllnadsmassan understiger riktvärdet för KM. Eftersom utredningarna visar olika resultat kommer miljöavdelningen att begära kompletterande utredning avseende utfyllnaden och följa upp utredningen inom ramen för myndighetens tillsyn av förorenade områden.

Miljöavdelningen anser att den planerade användningen av markområdet inom Kungsängens Kyrkby 2:164 inte behöver påverkas av oklarheter avseende utfyllnaden under förutsättning att försiktighetsmått vid genomförandet vidtas bland annat i enlighet med nedanstående.

- 9.6 Sprängning
Miljöavdelningen konstaterar att sprängning kommer att ske på betydligt kortare avstånd än 100 m från utfyllnaden i strandkanten och bedömer därför att skyddsåtgärder kommer att behövas vid sprängningsarbeten för att minimera spridningen av fyllnadsmassor i strandkanten till följd av vibrationer från sprängningar. Miljöavdelningen understryker att det är mycket viktigt att de personer som ska utföra geotekniska undersökningar och sprängningsarbeten får information

om fyllnadsmassorna i strandkanten. I PM för Berg och Geoteknik (daterat 2016-10-19 och reviderad 2017-08-30) står inget om att det finns utfyllnadsmassor i strandkanten som behöver hanteras och skyddas mot vibrationer från planerade sprängarbeten.

9.7 Fartygstrafik

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 skärgårdsfärja”. 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.

9.8 Buller från spårtrafik och vägar

Bullerutredningen har uppdaterats eftersom nya riktvärden för väg- och spårtrafik i Förordningen om trafikbuller (SFS 2015:216) trädde i kraft den 1 juli 2017. Riktvärdena i förordningen har höjts för att underlätta för kommuner som vill bygga bostäder i trafikintensiva lägen.

Till grund för bullerberäkningen ligger uppgifter om trafikmängder för vägtrafik som hämtats från bullerutredning för planprogram Norra Stäcksön daterad den 25 augusti 2014 och uppgifter om tågtrafik från Trafikverkets basprognos för år 2040. De dimensionerande ljudkällorna för den beräknade dygnsekvivalenta ljudnivån är baserade på passerande pendeltåg på Mäljarbanan samt biltrafik på Enköpingsvägen och E18. Miljöavdelningen ställer sig frågande till att inte regional- och fjärrtåg ingår i den dimensionerande ljudkällan för beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå. Enligt utredningen utgör regional- och fjärrtåg cirka 30 % av tågtrafiken förbi Kungsängen. Regional och fjärrtågen passerar dessutom i högre hastighet än pendeltågen och bör därmed rimligtvis alstra högre ekvivalenta ljudnivåer än pendeltågen vilket skulle kunna resultera i en högre dygnsekvivalent ljudnivå än den som redovisas i utredningen.

Bullerutredningen visar att ekvivalenta och maximala ljudnivåer, vid vissa fasader på planerade bostadshus, beräknas tangera eller överskrida gällande riktvärden. Detta påverkar hur planlösningar kan utformas och i vilka lägen gemensamma uteplatser kan förläggas. Vissa lägenheter behöver planeras så att hälften av rummen orienteras mot den tysta sidan av huset och en gemensam bullerskyddad uteplats behöver anläggas i anslutning till huskropp A där riktvärdena överskrids på förgårdsmarken på samtliga sidor.

I plankartan är det enda som står gällande buller att ”bebyggelsen ska utformas enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216”. Miljöavdelningen anser att denna formulering är otillräcklig eftersom förordningen innehåller både gällande riktvärden och vad som gäller vid avsteg från gällande riktvärden. Miljöavdelningen anser därför att det behöver läggas till en planbestämmelse som fastslår vad som anges i 4 § i förordningen (SFS 2015:216): ”minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden”.

9.9 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.

9.10 Dagvatten - Enligt genomförd dagvattenutredning bedöms planens genomförande ha mycket liten eller ingen påverkan på recipientens vattenkvalitet. Dagvattenflödet från området bedöms öka med ca 35% vid ett 10-årsregn till följd av exploateringen. Med planerade reningsåtgärder

bedöms belastningen från de flesta föroreningsämnen mot recipienten att minska. Belastningen av nickel och bromerade difenyletrar ökar något men halterna underskrider fortsatt riktvärdesgruppens riktvärden 1M. Dagvatten från Prästhagsvägen som idag inte genomgår någon rening kommer att renas efter exploatering på planområdet.

Det finns en planbestämmelse inskriven för dagvatten som anger att fördröjningsmagasin med en volym av cirka 60 m³ ska anläggas inom fastigheten. Miljöavdelningen vill dock påminna om vikten av att, i kommande skede, avtala om skötsel för dagvattenanläggningen för att den ska fungera optimalt.

- 9.11 Länshållningsvatten - Kontrollprogram behöver upprättas inför byggtiden för att säkerställa att föroreningar från bygget inte når recipienten. Eventuellt länshållningsvatten som uppkommer under byggtiden och leds till spillvattennätet ska hanteras enligt Käppalas riktlinjer. Om utsläpp istället kommer ske till recipient behöver miljöavdelningen få kännedom om detta i god tid, minst sex veckor, innan arbetena påbörjas.
- 9.12 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).
- 9.13 Strandskydd - Miljöavdelningen konstaterar att planbeskrivningen och detaljplanen har ändrats och förbättrats sedan samrådet. Planbeskrivningen beskriver bättre och tydligare hur intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset och utifrån de särskilda skälen bättre motiverar varför strandskyddet ska upphävas. Plankartan har områden med a1-bestämmelse för områden där strandskyddet upphävs, avgränsningen av området är dock lite oklar i planområdets södra del. Miljöavdelningen anser att strandskyddet inte upphävas inom prickmark-området.

Miljöavdelningen anser fortfarande att avståndet mellan strandlinje och byggnader är alltför smal, på vissa delar mindre än fem meter, och byggnadernas volymer omfattande. Planbeskrivningen saknar överväganden om i vilken mån fri passage längs stranden enligt 7 kapitlet 18 f § miljöbalken kan säkerställas utan tillägg av bryggområde. 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.

- 9.14 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

- 9.1 –
- 9.2 *Då insatstiden för räddningstjänsten bedöms överstiga 10 minuter och närmsta brandstation(Upplands-Bro) inte har heltidsbemanning, eller fordon som kan möjliggöra assisterad utrymning med hjälp av höjdfordon. Krävs Tr 2 trapphus enligt lag utan planbestämmelse. Planavdelningen menar därför att en sådan bestämmelse är överflödigt och skulle riskera bli allt för restriktiv om förutsättningarna förändras.*
- 9.3 *Planavdelningen instämmer med bygglovsavdelningens yttrande men påpekar att det kan leda till oförutsedda problem och kostnader både för kommun och boende om bestämmelse om allmän tillfart, genom hiss, införs i planen (till exempel genom bestämmelsen x) och förordar därför att lösningen åstadkoms genom avtal med förening, fastighetsägare, eller byggherre.*

Planavdelningen vill dock också ifrågasätta den strikta tolkningen av de allmänna råden med hänvisning till följande formuleringar:

BFS 2011:5 ALM 2 § 1

”Föreskrifterna och de allmänna råden i 6–16 §§ gäller om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.”

”Bergiga partier med stora höjdskillnader kan vara exempel på delar av platser och områden där det med hänsyn till terrängen är orimligt att föreskrifterna gäller fullt ut.”

en serpentinväg ner till vattenkanten skulle för att uppnå full tillgänglighet uppta så mycket av planområdets yta att den enligt planavdelningen kan tolkas som orimlig.

- 9.4 *Planavdelningen vill påpeka att de föroreningar som omnämns i Trapezias rapport inte härleds till tidigare markanvändning, följande citat taget ur rapporten: ”Detta tyder på att föroreningar från tidigare verksamhet på fastigheten, gjuteri, inte är kvar på fastigheten”. Undersökningen visar med andra ord, att tillförda massor innehåller förhöjda värden av PAH, dessa halter kan ha funnits i tillförda massor eller tillkommit på platsen efter saneringen.*
- 9.5 *Planavdelningen instämmer i miljöavdelningens synpunkter och vill tillägga att stringent kontroll och försiktighet måste brukas vid alla byggarbeten i strandnära lägen, men ser även positivt på att miljöavdelningen följer upp och kontrollerar arbetet.*
- 9.6 *Planavdelningen instämmer i miljöavdelningens synpunkter angående sprängning. I genomförandet av planen kommer krävas som redan nämnt större försiktighet än i andra exploateringsarbeten. Planavdelningen förutsätter även att miljöavdelningen i sin roll som myndighet kommer att granska arbetet löpande under planens genomförande.*
- 9.7 *Stranden ska inte utformas för angöring, planens utformning medför ingen ökad risk för att fartyg rör upp bottensediment.*
- 9.8 *Formuleringen av bullerbestämmelser har uppdaterats men planavdelningen vill också tillägga att vid beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå har samtliga tågtyper som förekommer på bron inkluderats. Alla tåg har dock olika karaktäristik i avstrålat ljud, varför det är relevant att veta vilken tågtyp som ger störst bidrag till den dygnsekvivalenta ljudnivån inför en framtida dimensionering av fasaddelar.*
- Det stämmer att regionalstågen passerar i högre hastighet och, sett till enstaka tåg, låter mer än enstaka pendeltåg. Av totalt 98 fjärr/regionalståg utgörs 72 av X40 (dubbeldäckare), en tågtyp som beräknas låta ungefär lika mycket som pendeltågen, trots den något högre hastigheten. Detta främst på grund av att de är mycket kortare än pendeltågen. Kvarvarande 26 tåg utgörs av tågtyp X2 samt nattåg som dras med RC6-lok. Dessa tåg låter väsentligt mer än pendeltågen, men då det går 10 gånger fler pendeltåg än det går X2/RC6 så bedöms ändå pendeltågen vara dimensionerande för dygnsekvivalent ljudnivå.*
- 9.9 *Se 9.8*
- 9.10 *Planavdelningen instämmer i miljöavdelnings yttrande om dagvatten. Vilken form av kontroll som tillkommer kan dock inte styras av planen utan måste tillkomma på annat sätt.*
- 9.11 *Planavdelningen instämmer, och förutsätter att miljöavdelningen kommer utöva insyn i arbetet.*
- 9.12 *Planavdelningen instämmer och hänvisar till E.ON Värme Sveriges yttrande i ärendet.*
- 9.13 *Se kommentar 1.5-8*
- 9.14 *–*

10 Kultur- och fritidsnämnden inkom 2017-12-13

10.1 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

10.1 *Planförslaget är utformat med hänsyn till tätortens övergripande struktur. Kungsängen är karaktäriserat till stora delar av att småhusbebyggelse som existerar sida vid sida med högre bebyggelse. Historiskt har byggnaderna blivit högre ju högre upp på klipporna man kommer och planförslaget är till viss del ett brott med den delen av strukturen. Planavdelningen vill dock ändå hänvisa till att såväl bebyggelsen på Tallrisvägen som den i trekanten inte följer detta mönster. Vidare ska det också påpekas att de högre husen i planförslaget inte reser sig mer än någon meter högre, i nock än småhusen på västra sidan av Enköpingsvägen.*

Kungsängen följer även i sin helhet en i allt väsentligt otraditionell struktur vilket också är det som starkast kännetecknar tätorten.

Planavdelningen förstår kultur- och fritidsnämndens invändning om harmonisering av bebyggelse men vill ändå påpeka att ortens bebyggelse inte i stort harmoniserar på det vis som beskrivs utan snarare får sin karaktär av att bebyggelse kontrasterar. Vilket också är ett känt grepp i planering och arkitektur.

Privatpersoner och föreningar

11 Privatperson 1

inkom 2017-12-06

11.1 Efter besöket på samrådsmötet i februari i år kan jag konstatera att inte mycket förändrats och de synpunkter jag framförde i min skrivelse då (bifogas) är minst lika aktuella nu.

Vid granskningsmötet upptäckte jag broschyren "Politiska mål 2015-2018" med några intressanta uttalanden, till exempel:

11.2 "Inför större beslut ska medborgardialogen stärkas ännu mer, bland annat genom inkluderande rådslag, aktivt involvera berörda"

Vid granskningsmötet framkom att ni inte återgett alla yttranden i sin helhet. Det går stick i stäv med uttalandet när ni medvetet har undanhållit en hel del material från att publiceras. Det bör omgående rättas till.

11.3 "En grön kommun i utveckling" och "Vi ska stärka vår gröna profil"

Jag anser att blir allt annat en grön kommun med Svartviks Strand som i samrådsredogörelsen beskrivs som en "stadsmässig entré" till centrala Kungsängen. Bygget passar bättre i ett miljonprogramsområde. En koloss med 190 lägenheter inklämt inom ett område med i övrigt låg bebyggelse som till ytan är mindre än hälften av området vid Tallrisvägen som dessutom bara har 150 lägenheter.

11.4 Det bästa med Upplands-Bro enligt kommunens koalitionspolitiker

Jan Stefansson (KD): Det bästa med Upplands-Bro är att det är lagom stort och nära till det mesta såsom natur och storstad.

Sara Ridderstedt (MP): Det bästa med Upplands-Bro är kombinationen av närhet till storstad och natur.

Lisa Edwards (C): Det bästa med Upplands-Bro är att det är grönt och tyst.

Camilla Jansson (S): ???

11.5 I samrådsredogörelsen under rubriken "Planens syfte och huvuddrag" står det att "I branten ner mot Mälaren skapar hus och terrasserade bostadsgårdar kontakt med vattnet och utblickar mot naturområdet på Södra Stäksön. Inom planområdet skapas allmänt tillgängligt parkstråk som ger kommuninvånarna tillgång till strandområdet vilket utvecklas med gångbryggor och vistelsezoner".

11.6 - Kontakt med vattnet. Något badande blir det inte tal om så länge inte det vidtas genomgripande sanering och fullständigt godkännande av såväl mark som vatten. Hur lockande är det för i första hand barnfamiljer?

11.7 - Allmänt tillgängligt parkstråk. Området är i högsta grad tillgängligt för kommuninvånarna redan idag. Det är vilseledande att kalla en kort och smal remsa i strandlinjen för parkstråk. Då är det mer rättvisande att använda ordet vistelsezoner som för tankarna till små, begränsade ytor av betong el dyl fria från allt vad en naturupplevelse innebär. Vad lockar där när vi har betydligt mer inbjudande områden som till exempel Gröna udden?

11.8 Min uppmaning till er tre koalitionspolitiker som jag uppfattar vill värna om det som är bra med Upplands-Bro kommun i allmänhet och Kungsängen i synnerhet: Sätt er i framsätet och ta kommandot över Kungsängens utveckling så att vi även i fortsättningen blir en attraktiv kommun för de som uppskattar kombinationen av natur och närheten till storstad.

Kommentar

11.1 –

11.2 *Inget material tillhörande planenarbetet har undanhållits.*

11.3 –

11.4 –

- 11.5 *Den fastighet som utgör planområdet är i privat ägo och kan således spärras av på fastighetsägarens önskan. Genom att planera strandkanten och tillfarten dit som allmän platsmark kan kommunen säkra allmänhetens tillgång till den ytan då marken i fråga övergår i allmän ägo.*
- 11.6 *Den yta som planeras för park är att jämföra med den strandpromenad som sträcker sig mellan båtklubben och marina föreningshuset söder om järnvägen, där det på sina ställen endast är 5 meter mellan vatten och privat fastighetsgräns, och där villatomterna tillåtit sig flyta ut hela vägen till den anordnade gångvägen. Stråket är i sig inte så stort som vore önskvärt men är trots det välanvänt och omtyckt. Tillgången till strandkanten är en allmän angelägenhet och planavdelningen anser att denna ska säkras åt allmänheten så långt det går där det går, även på platser där ytan är knapp.*
- 11.7 *Den bevaransvärda grönska som återfinns i planområdet idag sparas genom planen till allra största del och beläggs med skydd mot förvanskning genom planen.*
- 11.8 –

12 Privatperson 2

inkom 2017-12-06

- 12.1 Att bygga nya bostäder behövs. Men vi vänder oss mot HUR man vill genomföra detta.

Den hårda exploateringen av marken. Förtätning utan hänsyn tagen till vare sig omgivande bebyggelse eller till strandskydd. Fastigheten används sedan lång tid tillbaka som rekreationsområde för bad och fiske. Tillgängligheten till vattnet för allmänheten kommer försämrats om man bygger enligt planen. Omgivande villabebyggelse kommer att försvinna i skuggan av 10 våningshusen.

Dessutom är det fel att bygga i otakt med utbyggnaden av infrastrukturen. Ska man klämma in så mycket folk på en sådan liten yta, måste man se till att vägar, p-platser, skolor, polis och andra servicefunktioner, finns i tillräcklig omfattning.

- 12.2 Fler av de yttrande som har kommit in vid det första samrådet, har ”skrivits av” eller kommenterats på ett sådant sätt, som kan få en att tro att man faktiskt struntar i synpunkter. Gällande lagstiftning och förordningar borde åtminstone följas.
- 12.3 Förslag;
Bygg istället 2- 3 våningshus som smälter in mot omgivande bebyggelse. Bygg 50 trevliga lägenheter istället för 200, på denna plats. Om det skall byggas höghus och stadskvarter, är det bättre att göra det på en plats som redan från början har planerats för stadskvarter (inklusive nödvändig infrastruktur).

Kommentar

- 12.1 *Se kommentar 10.1*

Planen tas fram som en av flera planer i Kungsängens tätort och måste också ses i det sammanhanget. Det är sant att den service som behövs för de människor som är tänkta att bo i området inte på ett tillfredställande sätt kan inrymmas inom planen, det betyder emellertid inte att den inte inryms i andra pågående planarbeten.

- 12.2 *Det är för läsbarhetens skull en praxis att i samrådsredogörelser och granskningsutlåtanden sammanfatta inkomna yttranden, vilket också innebär en viss tolkning av dessa. Vidare avhåller sig tjänstpersonen som regel sig från att kommentera känslouttåg och påståenden om personer och aktörer i processen. Så har också gjorts i samrådsredogörelsen.*

För att undvika dylika missförstånd och för att de som yttrat sig ska känna igen sina egna ord

så undviks denna tolkning och sammanfattning i det här granskningsutlåtandet. Alla inkomna yttranden återges således i sin fullständiga form (fränsätt hälsningsfraser och bilder).

12.3 *Se kommentar 10.1*

13 Privatperson 3 inkom 2017-12-06

13.1 Exploateringstal

Vår uppfattning är att den detaljplan som nu är föreslagen med stor risk strider mot Plan och Bygglagen, delvis på grund av de extremt höga exploateringstalen inom ett av Upplands Bro Kommun utpekade kulturområde (översiktsplan 2010).

Lagen uttrycker att vid planändringar ska ändringar och tillägg i bebyggelsen göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. För att peka på några delar kan nämnas 2 kap 1, 3, 5, 6, 9, 10 §§ PBL 12 Kap. 2 § PBL,

13.2 Exploateringstal

Översikt av olika slags stadsrum och deras ungefärliga exploateringstal:

0,1-0,3 Småhus i enklav
 0,1-0,3 Småhus i rutnät
 0,5-0,8 Lamellhus i park och i kvarter
 0,6-1,0 Lamellhus i trafikseparerade områden
 0,6-1,2 Punkthus i park
 0,6-1,2 Öppna storgårdar i park
 0,8-1,2 Punkthus vid gata
 0,8-1,4 Skivhus
 1,0-2,0 Trafikseparerad kvartersstad
 1,0-2,3 Traditionell kvartersstad

Som exempel redovisas här exploateringstalen för Gjuteritomten och angränsande kvarter:

Kvarter 1 Prästhagsvägen – exploateringstal = ca 0,2
 Kvarter 2 Enköpingsvägen 6 - 10 – exploateringstal = ca 0,2
 Kvarter 3 Enköpingsvägen 3 – 7B – exploateringstal = ca 0,2
 Kvarter 4 Gjuteritomten – exploateringstal = 2,57 (lågt räknat)

Exploateringstalet för gjuteritomten är således betydligt mer än 12 ggr högre! Gjuteritomtens exploateringstal är högre än den är i en traditionell kvartersstad jämfört med omgivande kvarter, vars exploateringstal likställs med småhus i enklav. Ovanstående redovisning visar att inget beaktande har gjorts med avseende på befintlig bebyggelse. Gjuteritomten ligger inom ett av Upplands Bro Kommun (ÖP 2010) utpekade kulturområde.

(Yttrandet kompletteras med bilaga i form av utdrag ur ÖP 2010 och en bildlig beskrivning av kvarter 1-4)

Kommentar

13.1 *Planen i sig strider inte mot plan- och bygglagens regler, en tolkning av vad anpassning till omkringliggande bebyggelse innebär har gjorts och görs i alla planer som tas fram. Den tolkning som gjorts i detta ärende återges i kommentar 10.1. Planavdelningen förstår dock att man kan göra en annan tolkning av vad 'anpassning' innebär i det här fallet och det står var och en fritt att hävda sin tolkning.*

Viktigt att nämna är dock också att lagen föreskriver kommunen att förhålla sig till och vikta

många olika intressen mot varandra. Som exempel kan tas RUFSS 2010 (regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) och den nu under arbete, efterföljande RUFSS 2050, där det framhålls till exempel att 90% av regionens tätortsutveckling ska ske inom 700 meters radie från kollektivtrafiknoder. I Kungsängen kvarstår få sådana ytor obebyggda, och planområdet är en sådan yta.

13.2 Planavdelningen noterar.

14 Privatperson 3 - 19

inkom 2017-12-06

14.1 Yttrandet undertecknas av både XXX XXX och XXX XXX, samt 15 närboende i området.

14.2 Yttrandet:

Våra kraftiga invändningar mot och avvikande synpunkter på detaljplanens konsekvenser enligt tidigare yttrande kvarstår. Planförslagets 'reviderade version' inrymt i ett så kallat 'utökat förfarande' ändrar icke på detta.

Fortfarande anser vi i några fall att planförslaget även står i strid med gällande lagar, föreskrifter och förordningar för samhällsbyggande.

14.3 Motiv redogörelser med hänvisningar (*bilagda referenser återfinns i det insända originaldokumentet men lyfts ur granskningsutlåtandet för att underlätta läsning*)

Beträffande avfalls- och slagmassor med referens till tidigare skrivelse.

Den allt övergripande invändningen grundar sig på underlåtenheten att utföra och fullfölja en detaljerad, vetenskapligt beprövad undersökning med analys och redovisning av de rester och deponier av avfall och slagmassor ovan jord men främst under vattnet härrörande från gjuteriverksamhetens bedrivande under ca. 50 års tid fram till 1960-talets mitt.

Frågan är av en sådan utomordentlig vikt, att en undersökning med provtagning och analys, enligt vår mening, ovillkorligen måste utföras av ett ackrediterat institut eller motsvarande.

En analys med eventuellt åtföljande saneringsåtgärder utgör själva grundvillkoret för att någon som helst bygg- och anläggningsverksamhet skall kunna tillåtas inom det tänkta byggnadsområdet.

Detta med tanke på den stora risken för giftspridning ut i Mälaren.

14.4 Beträffande strandskyddet enl. MB(miljöbalken) 7 kap 18c §

I rubricerat ärende har det tillkommit hänvisningar till ÖP2000 och till Landsbygdsplanen(reviderad i november 2016).

Medelst 'skrivade formuleringar' söker man nu efterkonstruera och sedan åberopa, påstå och visa att det är bristen på centrumnära byggbar tomtmark, som är själva grundbulten i detta djärva projekt. Man hänvisar till undantagsregel fem av de särskilda sex skäl, som anges i MB.

Vi vill hävda, att det torde vara få 'randkommuner' i storstadsområdet förunnat att ha tillgång till så mycket byggbar mark inom sina kommunala gränser som i det aktuella fallet.

Vidare finns inom kommunen långt över 10 mil icke bebyggd sjöstrand mot Mälarens vatten till båtnad för den friluftsälskande allmänheten.

14.5 Beträffande exploateringstal mm. Under hänvisning till PBL(plan- och bygglagen).

En 'rimlig anpassning' av exploateringstal – även vid förtätning av befintlig bebyggelse – skall enligt PBL alltid beaktas.

Vi hävdar att sådana överväganden aldrig gjorts och än mindre genomförts i fallet Svartviks strand!

Sett mot bakgrunden av existerande centrumbebyggelser inom Upplands-Bro kommun och angränsande kommuner saknas tillnärmelsevis ett motstycken till den föreslagna exploateringen – speciellt med hänsyn taget till det sjönära, känsliga läget.

14.6 Beträffande planförslagets anpassning till angränsande stadsplanelagda områden och miljöområden enligt PBL.

Omgivande och angränsande stadsplanelagda villaområden är sedan länge starkt reglerade med restriktioner gällande begränsad utbyggnadshöjd, förbud mot nya utfarter och väganslutningar, förbud mot nya fristående garage och likaledes förbud mot nya sjöbodrar samt fasta bryggor och nybyggnation över huvud taget.

Merparten av dessa restriktioner har motiverats med hänvisning till Landsbygdsplanen, som med emfas understryker det unika, känsliga naturnära och värdefulla läget intill Mälarens vatten!

Till yttermera visso är numera sjö-, strand- och urskogsområdet med sin unika växtlighet på den sk. Stäketsön mitt emot gjuiteritomten, klassat som naturreservat och utgör därigenom ett omistligt miljö- och kulturarv enligt Landsbygdsplanen!

Det ter sig därför helt orimligt, att med det föreliggande detaljplaneförslaget allt detta uppenbarligen helt har åsidosatts.

14.7 Yrkande:

Vi yrkar under hänvisning till och med ledning av ovanstående motiv och redogörelse följande:

- Att inga som helst åtgärder vare sig i form av schakt eller sprängning får vidtagas innan en genomgripande provtagning och analys har genomförts och eventuell erforderlig sanering utförts och godkänts av berörd myndighet.
- Att projektet i sin nuvarande gestaltning må omdefinieras alternativt flyttas för att uppfylla svenska lagar och bestämmelser enligt MB.
- Att regler enligt PBL beträffande främst exploateringstal, men även gällande parkerings- och friytor, respekteras och uppfylles.
- Att vederbörlig hänsyn tages till byggtufformning, byggytor, bygghöjd, och anpassning till närliggande naturområde, så att landsbygdsplanens föreskrifter om anpassning till sjönära, känsligt läge till fullo uppfylles.

Kommentar

14.1 –

14.2 –

14.3 *Utredande företag är ackrediterade, eller miljöcertifierade enligt ISO 14001. Dessa utredningar har utförts enligt branschstandard och i enlighet med kvalitetsstandard. Ytterligare utredningar kan göras i alla lägen i processen, och ska så också göras vidare under så väl bygglovsprocessen som markarbetesprocessen.*

Med hänvisning till Länsstyrelsens och miljöavdelningens yttranden så är utredningskravet för planprocessen uppfyllt. Planavdelningen vill dock informera om att det på intet sätt innebär att alla utredningar som kommer krävas av projektet är utförda. Såväl markundersökningar som konsekvensanalyser och kontrollprogram kommer att behöva tas

fram under projekterings och byggfasen av genomförandet.

Kommunens miljöavdelning har även beställt en oberoende bedömning av utredningarna som gjorts i samband med planarbete, som ligger till grund för bygg- och miljönämndens yttrande (se yttrande 9).

14.4 *Se länsstyrelsens yttrande samt kommentar 1.5-8.*

14.5 *Se kommentar 13.1 och 10.1*

14.6 *Landsbygdsplanen avgränsar sig och sina ställningstaganden till de områden som är utanför kommunens tätorter. Det aktuella planområdet ligger i sin helhet inom tätortsavgränsningen (som även denna beskrivs tydligt i landsbygdsplanen) vilket betyder att de ställningstaganden som landsbygdsplanen redogör för vad gäller stränder, grönområden och kulturmiljöer inte är applicerbara på planområdet.*

Urskogsområdet på Stäketsön påverkas inte av planens genomförande.

14.7 –

15 Privatperson 20

inkom 2017-12-06

15.1 Förslaget på nytt bostadsområde i Svartviks strand är förskräckligt.

De planerade husen passar inte alls in i omgivningen, särskilt som de är placerade mitt i ett villaområde av charmig karaktär, den del av Kungsängen centrum som faktiskt påminner om hur orten såg ut i gamla tider men med inslag av modernare familjehus. Dessutom är detta en strandtomt vilket gör att Kungsängen som ort får sin profilinje av de hus som placeras här. Från vattnet sett förändras karaktären av detta område radikalt genom den föreslagna bebyggelsen – och estetiskt förstörs den fina konturen av Kungsängen från vattnet.

15.2 På sidan 10 i planbeskrivningen finns en illustration över hur de fem kolosserna till huskroppar skulle se ut från vattnet - de överskuggar dvs. dominerar helt omkringliggande villagrannskap och ger Kungsängen en förfulad profil och kontur. Husen ser ut som 70-talets miljonprogram samtidigt som de påminner om Nacka strand/Fisksätra/Hammarby Sjöstad, en bebyggelse som kanske passar i en betongförort till innerstan där man vill klämma in maximalt antal boende på liten yta. Inget ont sagt om dessa förorter men vill Kungsängen inte ha en lite mer naturnära profil som kan locka med en variation av områden; äldre villaområden, landsbygd och nyproduktionsområden, utan att det ena förtar det andra? Och utan att förstöra den fina miljön längs stranden just i Gamla Kungsängen. Jag är övertygad om att vi som bor naturskönt nära tätorten vill måna om att Kungsängen även i centrala delar förblir en grön parkliknande ort snarare än ett nytt sjönära förortsområde.

15.3 Man säger sig vilja göra stranden tillgänglig för allmänheten genom ett torg med trappor ner mot vattnet, och använder detta som ett skäl för att avvika från strandskyddet, men det är ett verklighetsfrånvänt svepskäl då man i praktiken knappast kommer att bli lockad att gå in i detta bostadsområdes innergård annat än om man råkar bo där. Det stämmer inte att stranden blir mer tillgänglig för allmänheten. Tvärtom eftersom vi idag kan njuta av både den fina utsikten och den charmiga villamiljön när vi promenerar eller kör bil förbi denna tomt. Även om vi inte bor i centrum själva så tycker vi som ortsbor att det vore mycket sorgligt, ett svek mot kommuninnevånarna, om politikerna skulle bestämma sig för att tillåta Kungsängens strand och centrum att utvecklas på detta sätt.

15.4 Vad är då alternativet? Eftersom jag förmodar att grönområde inte är vad fastighetsägaren investerat i så borde man hellre planera för ett villaområde i stil med omkringliggande bebyggelse. Det finns många andra projekt i kommunen med flerbostadshus som bättre kan tjäna som större utvecklingsområden, än denna paradplats vid Mälaren. De lägre vita

trevåningsflerfamiljshuset som ligger mellan marinan och stationen i samma område är annars ett bra exempel på modern bebyggelse som smälter väl in i närmiljön.

Kommentar

- 15.1 -
 15.2 Se kommentar 10.1 och 13.1
 15.3 Se länsstyrelsens yttrande samt kommentarer 1.5-8
 15.4 Se kommentar 10.1 och 13.1

16 Privatperson 21 inkom 2017-12-01

- 16.1 Kommunen har inte tillgodosetts mitt yttrande från samråd skede. Det finns fortfarande flera viktiga/känsliga frågor som kommunen inte har svarat.
- jag anser att det fortfarande finns flertals brister i utredningar, särskilt när det gäller ett sådant farligt/känsligt (som gammal gjuteri tomt) bostadsprojekt.
- 16.2 Fastighetsägaren har under flera år velat bygga parhus eller radhus men fått *nej*. (Då dåvarande exploateringschef, som jobbade längst i Upplands-Bro kommun och hade mest kännedom om kommunen, bedömde att denna gjuteritomt är olämpligt för bostadsbebyggelse). *Kommunen har fortfarande inte svarat på min fråga. Vad har ändrats under de senaste åren, som nu ger möjlighet till denna gigantiska exploatering?* Vidare vill jag veta, Varför ett sådant känsligt område som är gammal gjuteritomt är så viktigt för kommunen att exploatera? Finns det någon utredning som beskriver hur vinden kommer påverka omkringliggande bebyggelse, speciellt med tanke på att den förhärskande vindriktningen är från syd? Utredningen är inte fullständig. Det behövs göras omfattande undersökning/utredning.
- 16.3 Exploateringens byggnader är fortfarande för hög och för stort och som inte passar omkringliggande bebyggelse i strandområde. Antal lägenheter betyder ingenting men det är viktigt att veta volym dvs höjden och bredd.
- 16.4 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 Stäcksön. Detta fungerar inte och har inte förändrats nu i granskningshandlingarna.
- 16.5 Sid 14, tydliggör inte hur sikten genom området är för grannen i norr dvs mot syd. detta är otydligt beskrivet i granskningshandlingarna.
- 16.6 Sid 16, tillgänglighet, hur har rullstolsbundna eller rörelseförhindrade tillgänglighet till de allmänna bryggorna och strandpromenaden. hur garantera kommunen att allmänheten får nyttja bostadsrättsföreningarnas trapphus och hissar för att få tillgång till strandpromenaden? hur skall man klara allmänhetens parkeringsbehov i området?
- 16.7 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 minst 200 bilar på denna fastighet? Kommer det bli någon rondell vid denna korsning? Kommer ni bredda Prästhagsvägen?

Kommunen har inte svarat på mina frågor i Samrådsredogörelsen! En detaljplan skall ju lösa alla frågor som uppkommer utifrån detaljplan.

- 16.8 Sid 19, garaget ska inrymma all boendeparkering för planområdet och antalet platser motsvarar 0,5 p-platser per lägenhet.
Jag godtar inte p-normen som 0,5/lägenhet eftersom parkeringar redan idag är en bristvara i Kungsängens centrum och nära pendeltåg. Jag anser att alla har minst en bil idag även om man bor nära pendeltåg. det blir skillnad om man bygger bara 1:or till ungdomar. Finns det någon utredning som beskriver förhållandet, att boende i närheten till pendeltåg innebär att man inte har bil?
Kommunen har inte svarat på mina frågor i samrådsredogörelsen!
- 16.9 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?
Jag ifrågasätter kommunens otydliga svar ”Trapezia att bedömer att området kan anses som lämpligt för etablering av bostäder”. Det har hänt vid flera tidigare tillfällen i olika kommuner (inklusive Upplands-Bro), att kommunen inte gjorde tillräckligt undersökning och att det senare blev en förlustaffär för kommunen. Det kan kosta 100 tals miljoner eller mycket mer om något händer med Mälarens vatten som är hela Stockholmsregionens råvattentäkt för dricksvatten och ligger i direkt anslutning till denna tomt. Vågar kommunen tar sådan risk? Har kommunen sådana resurser om det händer något fel under sanering eller senare?
- 16.10 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 ser till att inte föroreningarna sprids i Mälaren, dvs vårt dricksvatten?
- 16.11 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? Utredningen är inte fullständig. Det behövs göra djupare undersökning/utredning.
- 16.12 Gjuteritomten, riskbedömning och åtgärdsutredning av strandområdet Kungsängens kyrkby 2:1, samråd
Sid 3, varför har inte undersökningarna omfattat yt- och bottenvatten, växter eller organismer?
Kommunen har inte svarat min fråga.
- 16.13 Sid 8-9, svårt att förstå om värden i sedimenten för farliga kemikalier/metaller 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. Jag har inte fått något svar ännu om kommunen kommer då stå för alla kostnader för sanering mm?
- 16.14 Anslutningsvis jag vill säga att kommunen skall lägga ner detta projekt. Jag tycker att Upplands-Bro inte skall våga tar en jätte risk att exploatera ett sådan farlig strandtomt (gjuteri tomt) som kan skada hela Stockholmsregions dricks vatten och kan skapa kaos i regionen. Kommunen har redan flera andra bygg projekt (tusentals bostäder) på gång som kan spela en stor roll i tillväxten av Upplands-Bro kommun.

Kommentar

16.1 –

16.2 *Se länsstyrelsens yttrande och kommentarer 10.1 och 13.1
Vindstudier har gjorts och står att finna på kommunens hemsida.*

16.3 *Se föregående kommentar med hänvisningar*

- 16.4 *Utblickar kan beskrivas på andra sätt också men kan en linje dras från en punkt till en annan utan att brytas så beskriver den en fungerande siktlinje.*
- 16.5 *Planavdelningen noterar*
- 16.6 *Se kommentar 9.3
allmänhetens parkeringsbehov tillgodoses genom de nya parkeringsytor som avses tillskapas längs Prästhagsvägen.*
- 16.7 *Planområdet innefattar även inför granskningen korsningen Prästhagsvägen Enköpingsvägen, just för att ge möjlighet att bättre anpassa den. Planområdet tillåter endast ca.100 bilplatser, korsningen bedöms med säkerhetshöjande åtgärder klara av den ökade trafiken. Ingen cirkulationsplats planeras i korsningen.*
- 16.8 *En kartläggning av bilinnehavet i kommunen (Biltäthet i centrala Kungsängen 2016 offentlig handling går att beställa från kommunen) visar att bilinnehavet för kommunen som helhet är 1 bil per hushåll. Innehavet i pendeltågsnära läge i Kungsängen är ca. 0,6 bilar per hushåll, 700 meter från pendeltågsstationen i flerfamiljshus.*
- 16.9 *Se länsstyrelsens, och bygg och miljönämndens yttranden samt planavdelningens kommentarer.*
- 16.10 *Se ovan.*
- 16.11 *Den solstudie som är utförd redovisar extremdatum och mediantatum. Det betyder att övriga timmar på dygnet under datum mellan dessa visar på en progression från det ena datumet till det andra. Det går att producera fler bilder i denna serie, men då året består av mer än 8000 timmar vore en fullständig serie bilder oläslig som dokument och orimligt kostsam att producera. Den information som dessa bilder skulle redovisa går är även lätt att utläsa från de bilder som redan finns.*
- 16.12 *Eftersom inga åtgärder planeras direkt i vattnet genom borrning, muddring eller annan destruktiv verksamhet tar geotekniska och föroreningstekniska utredningar inte upp skaderisker på vattenlevande djur och växter. Den informationen finns dock beskriven till exempel i kommunens vattenplan.*
- 16.13 *Alla kostnader för sanering ska alltid bäras av den som orsakar behovet av sanering. Om kommunen i ett av sina byggprojekt orsakar läckage av farliga ämnen ska kommunen stå för saneringskostnaden, sker läckaget på grund av ett privat byggprojekt ska den privata byggaren också stå för eventuella saneringskostnader. Kontrollprogram, och skyddsåtgärdsprogram ska i alla byggprojekt där så behövs utarbetas i projekteringsfasen, det vill säga efter planen, och kommunens miljöavdelning som inspekterande myndighet kommer att granska detta arbete. Vidare finns tydliga riktlinjer för hur olika läckage risker ska hanteras vid byggnation Norrvatten och Käppalaförbundet som båda yttrat sig i detta ärende står för några av dessa riktlinjer.*
- 16.14 -

17 Brf Trekanten

inkom 2017-12-06

- 17.1 Vi har tagit del av förslaget till Detaljplan rörande förtätning av Prästhagsvägen.

Vi har också tagit del av den skrivelse som boende på Prästhagsvägen och Enköpingsvägen, genom XXX/XXX har inlämnat, daterat 2017-12-06, och vi kan meddela att vi till fullo stöder deras skrivelse på samtliga punkter.

- 17.2 Vi vill påpeka att vi inte är emot all ny bebyggelse på denna sida järnvägen men ber kommun och övriga intressenter ha i åtanke att vi ska vara en attraktiv kommun för alla som värnar miljö och fritid. En attraktiv kommun, inte minst för de som redan bor i kommunen. Med detta i

åtanke föreslår vi exempelvis att slänten bebyggs med terrasshus eller liknande avsevärt mindre och lägre hus som bättre smälter in i den befintliga miljön. Byggnationen bör hålla hög estetisk kvalitet. Hur ställer sig Skönhetsrådet (ett sådant finns väl?) till denna Detaljplan?

- 17.3 Med en liten referens till vår egen fastighet, Prästhagsvägen 25; tre huskroppar, 8 lägenheter i varje huskropp. Initiellt planerades många fler lägenheter men efter protester, samtal, möten, samråd beslutades slutligen dagens byggnation. Alla är nog idag nöjda att det blev denna modesta byggnation som väl smälter in i den omkringliggande bebyggelsen av villor.

Kommentar

- 17.1 *Se kommentarer 14.1-14.7*

- 17.2 *Planavdelningen noterar förslaget men vill också informera om att det i Upplands-Bro inte finns något skönhetsråd, Stockholms skönhetsråd som kan tolkas åsyftas här har endast intresse inom Stockholms kommun.*

- 17.3 –

18 Brf Strandhagen

inkom 2017-12-05

- 18.1 Styrelsen för Brf Strandhagen fattade den 5 december beslut om följande synpunkter: Brf Strandhagen är i stort positiva till att området (gjuteritomten) exploateras. Men den föreslagna strukturen och de resulterande bygghöjderna harmonierar illa med den omkringliggande bebyggelsen. Det omkringliggande landskapet består idag av villor samt några flerbostadshus där föreningens fastighet är en. Dessa flerfamiljshus är i 2-3 våningar vilket borde ligga till grund för ytterligare bebyggelse. Slutningen som präglar den aktuella tomten gör det möjligt att öka antalet våningar något men förslaget med upp till 10 våningar överskrider det rimliga antalet våningar för området. Stranden bör istället präglas av en småskalig bebyggelse som bättre harmonierar med området i sin helhet. Att det i översiktsplanen framgår att bebyggelsen ska tillåtas "skjuta i höjden" i stationsnära lägen kan inte rimligen förstås som att gjuteritomten som ligger utanför dagens högre bebyggelse omfattas. Runt Kungsängen station finns idag ett område med högre bebyggelse, såsom Ringvägen, Tallrisvägen och området runt Kungsängens torg. Gjuteritomten ligger utanför dessa centrala delar, snarare mitt i ett villaområde än i Kungsängens stationsnära lägen. Inför antagande bör hushöjderna kraftigt begränsas för bättre passa in. Vid Prästhagsvägen/ Enköpingsvägen bör husen inte överskrida tre våningar och sadeltaken bör göras mindre branta för att ytterligare sänka hushöjden (inga vindsvåningar). Övrig bebyggelse bör inte vara högre än detta.
- 18.2 Bygghöjderna är delvis ett resultat av den föreslagna strukturen med tre lameller och tre punkthus i vad beskrivs som två kvarter. Det är svårt att se hur den föreslagna bebyggelsen formar kvarter, det är snarare en serie huskroppar ställda efter varandra i en struktur tidstypisk för 1960-talet. Strukturen är inte någon "urban entré" eller stadsmässig utan liknar snarare ett miljonprogram som sprängs in i ett villaområde.
- 18.3 Därutöver föreslås ett torg i anslutning till Prästhagsvägen följt av ett nedsänkt parkområde med anslutande naturmark. Området runt gjuteritomten är småskaligt och till största del bestående av småhus. Det är inte rimligt att föreställa sig att torget kommer att bli en mötesplats för människor som bor i området, snarare riskerar platsen bli öde under framför allt dygnet mörka tider vilket öppnar upp för risken att torget blir en otrygg plats. För Brf Strandhagens medlemmar, boende i omkringliggande småhus och inflyttande i ny bebyggelse riskeras känslan av trygghet. Denna risk ökar sedan kraftigt av det faktum att park- och naturmark föreslås nedsänkt relativt Prästhagsvägen. Allmänna platser som är nedsänkta relativt övrig bebyggelse har tidigare visat sig vara ett dåligt drag för att skapa trygga platser och risken finns att parken och naturmarken istället skapar otrygghet när det är mörkt. Sergels torg och Rågsveds centrum är två exempel på hur nedsänkta allmänna platser blivit otrygga.

- 18.4 Brf Strandhagen ser gärna att tomten bebyggs med nya bostäder och förstår viljan att exploatera nya områden i Kungsängen med sitt läge nära storstaden. Bebyggelsen måste dock harmoniera bättre med omkringliggande bebyggelse vad gäller hushöjder och strukturen måste förändras. En tätare struktur utan torg, park och naturmark vore att föredra. Mer sammanhållna hus snarare än punkthus skulle ytterligare stärka föreslaget och i den delen höja exploateringsgraden.

Kommentar

18.1 *Se kommentarer 10.1 och 13.1*

18.2 –

18.3 *Både Rågsveds centrum och Sergels torg har visats upplevas som otrygga och tomma nattetid företrädesvis därför att inga bostäder angränsar direkt till dessa platser, vilket leder till att det inte finns någon mänsklig närvaro att knyta an till. Eftersom det gårdstorg som förslås i planen ligger i direkt anslutning till bostäder och är till ytan mycket begränsat i jämförelse med Rågsveds torg och Sergels torg bedöms risken för att upplevelsen ska bli snarlik som liten.*

18.4 *Se kommentarer 10.1 och 13.1*

19 Kungsängens villaägarförening inkom 2017-12-04

- 19.1 Kungsängens Villaägareförening har beretts tillfälle att yttra sig över ovanstående detaljplan och får med anledning härav anföra följande:
Kungsängens Villaägareförening har inget emot förtätning i sig. Nybyggnation av bostäder med äganderätter behövs, men framför allt villor, radhus och andra småhus. Fokus ska vara på att skapa miljöer där människor trivs. Miljöer som är inkluderande och hållbara, även socialt.

Exempel på lyckad förtätning med flerfamiljshus i småhusbebyggelse är Brf Trekanten i Kungsängen. Den består av tjugofyra lägenheter i tre trevåningshus i hörnet mellan Prästhagsvägen och Strandvägen, nära småbåtshamnen i Kungsängen. Nockhöjden på trevåningshusen ligger i jämn nivå med nockhöjden på kringliggande villor. Även om Brf Trekantens byggnader bryter mot utformningen av kringliggande villor avseende materialval och fasadernas utseende, ses de ändå genom sin begränsade höjd smälta in relativt väl med övriga bebyggelsen.

Vi ifrågasätter skarpt den föreslagna detaljplanen för Svartviks Strand då ny bebyggelse inte smälter in i den befintliga bebyggelsen. Nockhöjden på huskropparna är den dubbla eller mer och det är kort avstånd mellan den nya bebyggelsen och de närmast villorna. För att den nya bebyggelsen ska smälta in i den befintliga bebyggelsen krävs att;

- de huskroppar som ligger närmast villorna har en nockhöjd i nivå med villornas nockhöjd, eller att

- nockhöjden för nya bebyggelse är högre än närliggande villor, om det kompenseras med att de avståndsmässigt står i proportion till närliggande villor. Med stigande avstånd till närliggande villor kombinerat med grönområde kan motsvarande effekt uppnås, så att boende i den nya bebyggelsen inte får direkt insyn på villatomter och villor, samt att befintliga villatomter och villor inte skuggas och inte mister sin sjöutsikt.

- 19.2 Vidare krävs att det finns en fungerande infrastruktur på plats när den nya bebyggelsen är inflyttningsklar. Bland annat tillräckligt med parkeringsplatser, även ur ett är områdesperspektiv, samt att förskolor och skolor i Kungsängen svarar upp mot ökat antal barn och elever. Vid ny bebyggelse av flerfamiljshus skall utemiljön utformas så att tryggheten för boende som bor och vistas i närmiljön ökar. Exempelvis genom ökad trafiksäkerhet i

korsningen Prästhagsvägen/Enköpingsvägen, ökad trafiksäkerhet för fotgängare och cyklisterna samt ökad trygghet när man rör sig i och nära området, inte minst på kvällstid.

- 19.3 Vi efterlyser en genomtänkt och långsiktig plan för byggandet i Kungsängen. En helhetslösning. Som det är nu verkar det mest som att man bygger ”lite här och lite där” så det blir ”plottrigt” och ogenomtänkt. Med en långsiktig genomtänkt plan för byggande ges möjlighet att skapa en bättre, tryggare och trivsammare boendemiljö.

Kommentar

19.1 *Se kommentarer 10.1 och 13.1*

19.2 *Se kommentarer 16.6,7,8 samt 10.1 och 7.2,3*

19.3 *Kommunen har som yttrandet påpekar ett antal planer under arbete i Kungsängen, och det är korrekt att en samordning krävs. Kommunen har dock även gett översiktsplanerna i uppdrag att ta fram ett antal fördjupade översiktsplaner vars uttryckliga uppgift är att ta just det övergripande och långsiktiga greppet om kommunens byggande. Den fördjupade översiktsplan som producerades först var landsbygdsplanen och sedan kommer fördjupade översiktsplaner att tas fram för kommunens tätorter.*

20 Brf Svartviken

inkom 2017-11-28

- 20.1 Med anledning av planerad bostadsbebyggelse på Svartviks Strand har Brf Svartvikens styrelse lyssnat på framförda synpunkter från våra medlemmar. Vi kan konstatera att föreslagna bygghöjder, upp till 30 meter som högsta byggnadshöjd, påtagligt kommer att inskränka utsikten över Mälaren för många av våra boende även om byggnadshöjden minskat i förhållande till samrådsförslaget.

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, dvs uppskattningsvis 25 meter. 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

- 20.1 *Planavdelningen noterar yttrandet.*

Övriga remissinstanser

21 Norrvatten inkom 2017-12-06

21.1 Norrvatten svarade på detaljplanen den 2017-02-06 undertecknat av Karin Ericsson. I det svaret framfördes ett antal synpunkter angående planens placering inom Östra Mälarens vattenskyddsområde. Norrvatten har inga ytterligare synpunkter utan hänvisar till det föregående svaret i det fortsatta arbetet.

21.2 Norrvatten vill bli informerade om eventuella ändringar samt beslut i ärendet.

Kommentar

21.1 *Planavdelningen noterar*

21.2 *Planavdelningen noterar*

22 Svenska Kraftnät inkom 2017-12-07

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

Kommentar

22.1 -

23 E.ON Värme Sverige AB inkom 2017-12-05

23.1 E.ON Värme i Stockholm har tidigare (2017-01-05) informerat om stora byggplaner i området. Vi kommer under första halvåret 2018 att förlägga en transiteringsledning för fjärrvärme i Enköpingsvägen. Arbeten med denna kommer att starkt begränsa åtkomst och tillfart till fastigheten under byggnationstiden.

E.ON Energilösningar undersöker gärna möjligheterna att ansluta området till fjärrvärme. Enligt de planer som finns i dagsläget borde ledningar vara byggda för att kunna ansluta området. Att ansluta direkt till transitledningen är förmodligen inte tekniskt möjligt.

Kommentar

23.1 *Planavdelningen noterar*

24 Brandkåren Attunda inkom 2017-12-04

Brandkåren Attunda (BA) har tillfrågats av Samhällsbyggnadskontoret i Upplands-Bro kommun om ett yttrande avseende rubricerat ärende. BA har tidigare tagit ställning till föreslagen plan i dess samrådsskede med ett yttrande daterat 2017-02-03. Följande handlingar har varit underlag för vårt yttrande:

Underrättelse om granskning 2017-11-03 Granskning Upplands-Bro kommun

Plankarta 2017-09-20 -||- -||-

Planbeskrivning 2017-09-20 -||- -||-

Samrådsredogörelse 2017-11-24 Granskning, rättelse -||-

Dagvattenutredning 2017-08-29 - Sweco

PM berg- och geoteknik 2017-08-30 - Bjerking

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).

24.1 Synpunkter

I planbeskrivningen s. 29, avsnitt Räddningstjänstens insatstid och brandskydd, har en formulering avseende brandvattenförsörjning ändrats inför planens granskningsskede. Ett tillägg anger att räddningstjänsten ska kontrollera att erforderliga avstånd till utvändigt brandpostnät tillgodoses. BA anser att erforderliga avstånd i första hand ska kontrolleras av kommunen inom ramen för planarbetet och i andra hand av byggherren. Vid oklarheter och frågor i samband med detta är BA tillgänglig för samråd.

Sett till ovanstående anser BA att kommunen ska kontrollera förutsättningarna för brandvattenförsörjning och vid behov tydliggöra byggherrens ansvar. I övrigt har BA inga synpunkter.

Kommentar

24.1 *Planavdelningen noterar*

25 E.ON Elnät Stockholm AB inkom 2017-12-01

25.1 E.ON Elnät Stockholm AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.

Kommentar

25.1 –

26 Käppalaförbundet inkom 2017-11-29

26.1 Angående KS15/0861, Förslag till detaljplan för Svartviks strand (Kungsängens kyrkby 2:164 samt del av Kungsängens kyrkby 2:1) vill Käppalaförbundet endast påpeka att förbundets riktlinjer för länshållningsvatten (som det hänvisas till i planbeskrivningen) har uppdaterats till en nyare version. Den uppdaterade versionen finns på förbundets hemsida: <https://www.kappala.se/Hjalp-oss-ochmiljon/For-foretag/> Käppalaförbundet har i övrigt inga synpunkter.

Kommentar

26.1 *Planavdelningen noterar.*

Resultat av granskningen

Ändringar i planförslaget

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter granskningen:

- Den allmänna platsmarken har justerats så att större del av planen utgörs av användningen park, längs med vattenlinjen.
- En passage parkmark har tillkommit i planområdets norra gräns.
- Strandskyddslinjen har justerats så att den tangerar gränsen mellan allmän platsmark och kvartermark.
- Bestämmelse om att enkelsidiga lägenheter med mindre yta än 35 kvadratmeter, inte får anordnas mot väg har tillkommit i plankartan (bestämmelse lilla m).
- Bestämmelse om skydd för kvarvarande vegetation har tillkommit i plankartan (bestämmelse lilla n₁)
- Bestämmelse om tak- och fasadutformning har tillkommit i plankartan (bestämmelse lilla k).
- Förtydligande av upplysningar om dispens från strandskydd och planområdets läge inom Östra Mälarens vattenskyddsområde har tillkommit på plankartan.

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit. Förvaltningen bedömer att de kompletteringar och revideringar som gjorts efter utställning är av så begränsad omfattning att en ny utställning av planförslaget inte behöver göras.

Resultat av återremissen

Kommunfullmäktiges återremiss har medfört följande ändringar av detaljplanen:

Antalet lägenheter har minskats med cirka 30 st. (ca 16%) jämfört med tidigare förslag. Det har skett genom att fyra hus (Lamellhus A och 4 samt punkthus 1 och 2) har sänkts med en våning och ett hus (punkthus 3) har sänkts med två våningar. Det innebär att exploateringstalet har sjunkit från cirka 1,8 till cirka 1,6.

De tre punkthusen har nu samma höjd med 8 våningar mot stranden varav de två översta våningarna är indragna och de tre nedersta våningarna är suterrängvåningar.

Det södra lamellhuset (hus A) har nu fyra våningar + vindsvåning medan de övriga två lamellhusen (hus 4 och 5) tre våningar + vindsvåning mot Enköpingsvägen/Prästhagsvägen. Sutterängvåning

Genom förändringarna skapas en ytterligare anpassning till omgivande småhusbebyggelse i närområdet och flerfamiljshusen väster om Enköpingsvägen. Förändringen öppnar också för mer himmelsljus och solinfall både inom planområdet och för intilliggande villafastigheter.

Förutsättningarna för anordnande av parkeringsplatser har inte förändrats. Antal parkeringsplatser (garage-/markparkering) för boende- och besökare inom detaljplanens kvartermark motsvarar 0,69 p-platser per lägenhet. Dessutom skapas, enligt exploateringsavtal, 10 p-platser vid Prästhagsvägen som samnyttjas som besöksparkering till nytt parkområde och infartsparkering till Kungsängens station.

Följande remissinstanser, fastighetsägare, föreningar och privatpersoner har under samråd eller granskning framfört synpunkter som inte tillgodosetts:

Sakägare samt miljöorganisationer med talerätt:

Privatperson 3
Privatperson 4
Privatperson 5
Privatperson 6
Privatperson 21

Privatperson 16
Privatperson 17
Privatperson 18
Privatperson 19
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 20

Ej sakägare samt remissinstanser utan talerätt:

Privatperson 7
Privatperson 8
Privatperson 9
Privatperson 10
Privatperson 11
Privatperson 12
Privatperson 13
Privatperson 14
Privatperson 15

Brf Svartviken
Brf Trekanten
Brf Strandhagen
Kungsängens villaägarförening
Privatperson 22
Privatperson 23
Privatperson 24
Privatperson 25
Privatperson 26
Privatperson 27
Privatperson 28
Privatperson 29

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna yttranden under granskningen.
- Samrådsredogörelse, daterad 2017-09-19
- Kopior av inkomna yttranden under samrådet

Materialiet går att beställa från kommunens Planavdelning.

Upprättad 2018-02-27

Planavdelningen

Henric Carlson
Planchef

Theodor Andréén
Planarkitekt

Andréas Silander
Projektledare exploatering