



Datum	Vår beteckning
2018-04-09	KS 15/0024

Utställningsutlåtande

Tibbleängen (del av Kungsängens-Tibble 1:470 m.fl.) **nr. 0801**
Kungsängen, Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanarbetet	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	2
Inkomna yttranden, lista	3
Inkomna yttranden med kommentarer	4
Statliga myndigheter.....	4
Kommunala nämnder	5
Övriga remissinstanser	8
Fastighetsägare	9
Privatpersoner och övriga.....	14
Resultat av samrådet	16
Underlagsmaterial	18

Bilaga 1 (Länsstyrelsens yttrande över detaljplaneförslaget)

Bakgrund till detaljplanearbetet

Kommunstyrelsen gav den 8 oktober 2008 § 123, kommundirektören i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Tibbleängen, del av Kungsängens-Tibble 1:470, genom normalt planförfarande. Detaljplanearbetet inleddes 2015 och handläggs enligt den äldre Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga cirka 225 nya bostäder för del av fastigheten Kungsängens-Tibble 1:470 samt del av de kommunala fastigheterna Kungsängens-Tibble 1:3, Kungsängens-Tibble 1:41 och Ekhammar 4:269, i Gröna dalen. Den dominerande bebyggelsestypen är flerfamiljshus i 4-5 våningar som i placering och storlek samverkar med marklutningen och vegetationen på platsen. Närmast Gröna dalen kantas parkrummet av småhus i 2 plan och en förskola föreslås i planområdets nordöstra del.

Förutom ett bostadstillskott och en förskola föreslås en ny gata från Hjortronvägen söderut ner till en vändslinga.

Målet med detaljplanen är också att tillkommande bebyggelse anpassas till Gröna dalens landskap och omgivande bebyggelse.

Syftet är också att dagvattenhanteringen med rening och fördröjning kommer att kunna skötas helt inom planområdet så att de vattenmängder som idag lämnar området förblir desamma efter det att området är utbyggt, dels genom s.k. raingardens på kvartersmark dels genom en dagvattendamm förlagd på allmän platsmark i planområdets sydöstra del.

Hur samrådet har bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade den 8 juni 2016 § 84 att sända ut förslag till detaljplan för Tibbleängen Kungsängens-Tibble 1:470, nr 0801, på samråd enligt reglerna för normalt planförfarande, ÄPBL [1987:10]

Detaljplaneförslaget var inledningsvis från den 8 juni till den 19 augusti 2016 utsänt för samråd och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter med flera enligt remisslista och fastighetsförteckning. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset i Kungsängens centrum samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/tibbleangen). Samrådet annonserades i Bålsta-Upplands-Bro-Bladet den 9 juli 2016 och i Mitt i Upplands-Bro den 5 juli 2016.

Samrådstiden för detaljplaneförslaget förlängdes senare till den 23 september 2016. Detta efter att en ny bedömning av tiden för samråd gjordes med tanke på semestertider etc. Av samma anledning hölls även ett extra samrådsmöte den 14 september 2016.

Hur utställningen har bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade den 31 januari 2018 § 6 att sända ut förslag till detaljplan för Tibbleängen Kungsängens-Tibble 1:470, nr 0801 på utställning enligt reglerna för normalt planförfarande, ÄPBL [1987:10].

Detaljplaneförslaget var under tiden 20 februari 2018 – 20 mars 2018 utsänt för utställning och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset på Kungsängens centrum, i Brohuset samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/tibbleangen). Utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och

Svenska Dagbladet den 2018-02-13 samt annonserades i Upplands-Bro bladet den 2018-02-10 och i Mitt i Upplands-Bro den 2018-02-13.

Inkomna yttranden, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 32 yttranden inkommit till kommunen. Av dessa inkom 3 yttranden efter samrådsperiodens slut. Sena yttranden behandlas på samma sätt som de yttranden som inkommit under remisstiden.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom 2018-03-23.
2	Lantmäteriet	inkom 2018-03-15.
3	Trafikverket	inkom 2018-03-20.
4	Polismyndigheten	inkom 2018-02-28.

Kommunala nämnder

5	Utbildningsnämnden	inkom 2018-03-01.
6	Kultur- och fritidsnämnden	inkom 2018-03-14.
7	Tekniska nämnden	inkom 2018-04-09.

Övriga remissinstanser

8	Norrvatten	inkom 2018-02-20.
9	E.ON Värme Sverige AB	inkom 2018-02-22.
10	E.ON Elnät Stockholm AB	inkom 2018-03-12.
11	Brandkåren Attunda	inkom 2018-03-19.
12	FTI, Förpacknings- och Tidningsinsamlingen	inkom 2018-03-20.
13	Svenska Kraftnät	inkom 2018-03-20.
14	Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting	inkom 2018-03-20.

Fastighetsägare m.fl

15	Fastighetsägare 1	inkom 2018-02-22.
16	Fastighetsägare 2 och Fastighetsägare 3	inkom 2018-03-18.
17	Fastighetsägare 4 och Fastighetsägare 5	inkom 2018-03-18.
18	Fastighetsägare 6 och Fastighetsägare 7	inkom 2018-03-19.
19	Fastighetsägare 8 och Fastighetsägare 9	inkom 2018-03-19.
20	Fastighetsägare 10	inkom 2018-03-19.
21	Fastighetsägare 11	inkom 2018-03-19.
22	Fastighetsägare 12 och Fastighetsägare 13	inkom 2018-03-20.
23	Fastighetsägare 14	inkom 2018-03-20.
24	Fastighetsägare 15, 16 samt Fastighetsägare 17, 18	inkom 2018-03-29.

Övriga (ej sakägare)

25	Privatperson 1	inkom 2018-02-15.
26	Stockholms-Näs Hembygdsförening	inkom 2018-03-13.
27	Privatperson 2, 3 samt 4	inkom 2018-02-15.
28	Privatperson 5	inkom 2018-03-19.
29	Privatperson 6 och 7	inkom 2018-03-19.
30	Privatperson 8	inkom 2018-03-20.
31	Privatperson 9 och 10	inkom 2018-03-20.
32	Privatperson 11	inkom 2018-03-20.

Inkomna yttranden med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplan för Tibbleängen (Kungsängens-Tibble 1:470 m.fl). Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden med avseende på planens utformning eller innehåll, kommenteras inte i sak. Synpunkterna redovisas kortfattat utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive synpunkt hänvisas till de ursprungliga yttrandena som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna yttranden redovisas Planavdelningens kommentarer.

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län inkom 2018-03-23

- 1.1 Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att det är nödvändigt att ha en långtgående fördröjning och rening av dagvattnet inom planområdet. Länsstyrelsen efterfrågar information om recipient av dagvatten från området och status för denna och att denna information läggs till i planbeskrivningen.
- 1.2 För de föreslagna åtgärderna för fördröjning av dagvatten önskar länsstyrelsen en tydligare information om skötsel av dessa samt placering och hur den ska säkras upp i plankartan och planbeskrivningen.
- 1.3 Länsstyrelsen anser att det avskärmande diket som ska anläggas vid gång- och cykelvägen för att undvika översvämningsrisken behöver regleras med planbestämmelse i plankartan.

Kommentar

- 1.1 *Kommunens planavdelning har lagt till information om recipienten i planbeskrivning och dagvattenutredning.*

- 1.2 *I planbeskrivningen beskrivs att raingårdens och dagvattendamm bör anläggas och skötas enligt de individuella förutsättningar som dessa får. Enligt studier vid SLU framhålls vikten av att raingårdens utformas och sköts efter den individuella raingårdens förutsättningar. Dagvattendammen kommer övergå till kommunalt huvudmannaskap och skötselprogram tas fram i samband med att dammen anläggs. Enligt kommunens rutiner upphandlas skötselprogram för dammen av samma utförare som anlägger den.*
- 1.3 *Plankartan har justerats med en bestämmelse för diket och på så sätt säkra dess position.*

2 Lantmäteriet inkom 2018-03-15

- 2.1 Grundkartan måste kompletteras med rättighetsbeteckningar samt med koordinater utifrån gällande koordinatsystem, vilket saknas i nuläget. Synpunkten kvarstår sedan samrådsskedet.
- 2.2 Lantmäteriet önskar att kommunen förtydligar i genomförandebeskrivningen vad som gäller vid inlösen av mark, vilka delar som berörs av sådan inlösen samt vem som ansvarar för kostnader kopplade till förrättningar för att möjliggöra planens genomförande.
- 2.3 I genomförandebeskrivningen behöver det förtydligas vad som avses med fastighetsbildning och vem som ska ansöka om dessa som är nödvändiga för planens genomförande.
- 2.4 Lantmäteriet anser att kommunen bör beskriva exploateringsavtalet för tydlighetens skull även om det i äldre lagstiftning (SPS 1987:10) inte är nödvändigt.

Kommentar

- 2.1 *Kommunens planavdelning noterar synpunkten och har reviderat plankartan och planbeskrivningen med en synkroniserad information. Fyra koordinatpunkter har lagts in i plankartan.*
- 2.2 *Genomförandebeskrivningen har reviderats med efterfrågad information.*
- 2.3 *Avsnittet omarbetats och gjorts tydligare efter Lantmäteriets önskemål och beskriver tydligare vem som ska ansöka om framtida lantmäteriförrättningar samt bekosta dessa.*
- 2.4 *Kommunens planavdelning noterar synpunkten.*

3 Trafikverket inkom 2018-03-20

- 3.1 Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

- 3.1 *Kommunens planavdelning tackar för svar på remissen.*

4 Polismyndigheten inkom 2018-02-28

- 4.1 Polismyndigheten har inga synpunkter på planförslaget men önskar påminna om att arbeta för en tryggare miljö redan vid byggnation av området genom att tänka på oskyddade trafikanter vid utformning av trafiklösningar samt arbeta med trygghetsfrågor genom att undvika skymmande växtlighet och jobba med belysning i området.

Kommentar

- 4.1 *Kommunens planavdelning tackar för svar på remissen och förslag gällande fortsatt arbete med trygghetsfrågor.*

Kommunala nämnder

5 Utbildningsnämnden inkom 2018-03-01

- 5.1 Utbildningskontoret har varit med i processen kring planens framtagande där hänsyn har tagits till Utbildningsnämndens tagna ramprogram, Framtidens förskola och skola i Upplands-Bro kommun och har inga specifika invändningar mot detaljplaneförslaget.
- 5.2 Förslag till beslut är utarbetat med hänsyn till barnets bästa.

Kommentar

- 5.1 *Kommunens planavdelning noterar skrivelsen.*

6 Kultur- och Fritidsnämnden inkom 2018-03-14

- 6.1 Kultur- och Fritidsnämnden anser att kommunens planavdelning inte har tagit tillräckligt stor hänsyn till nämndens tidigare yttrande daterat 2016-09-13 och anser att även om förslaget innebär stora förbättringar så kommer byggnadernas volymer utgöra ett hinder från att fritt kunna vistas i Gröna dalen.
- 6.2 Förslaget har inte anpassats till platsen kulturvärden som återfinns längs med Gröna dalen på Ekhammars gård och kyrkans fastighet och anser att förslaget ska omarbetas för att få en bättre samklang med resterande planerade områden längs Gröna dalen som Ekhammars gård och Rankhus.
- 6.3 Privatiseringen av området hindrar från en fri vistelse och rörelse i Gröna dalen.
- 6.4 Sammanfattningsvis anser Kultur- och fritidsnämnden att det inte går att bevara de naturvärden och kulturhistoriska miljöer som finns i Gröna Dalen idag med den förslagna detaljplanen.

Kommentar

- 6.1 *Området för förslaget är utpekade som ett utvecklingsområde i Upplands-Bros Översiktsplan 2010 och ligger i linje med den planeringsinriktning som kommunen har beslutat om.*
- 6.2 *Kommunens planavdelning noterar ställningstagandet.*
- 6.3 *Även om förslaget innebär ett ianspråktagande av mark i Gröna dalen har flera förbättringar inom Gröna dalens lagts till för att göra den till en tryggare och mer lättillgänglig plats med fler rekreativa värden än vad som finns på platsen idag. Kommunens planavdelning ser för sig att Gröna dalen i anslutning till projektområdet kommer bli en mötesplats och en trygg passage för de som nyttjar denna del av Gröna dalen. Sedan våren 2017 har ett internt arbete inom kommunens samhällsbyggnadskontor pågått för att se över Gröna dalen och hur denna viktiga plats ska förstärkas som tillgång i Kungsängen.*
- 6.4 *I naturvärdesinventeringen, Ekologigruppen 2018-01-08, beskrivs platsen ha ett visst naturvärde, klass 4. Inga naturvärden klass 1 har påträffats i inventeringen. Med en korrekt utformning kan dagvattendammen bidra till en ökad mångfald av arter i området. Kommunens planavdelning noterar ställningstagandet.*

7 Tekniska nämnden inkom 2018-04-09

- 7.1 Nämnden ser positivt på anläggandet av en gång- och cykelväg men den behöver vara minst 3,5 meter bred till skillnad mot 2,5 som redovisats i planhandlingarna.
- 7.2 Vid projektering av gatorna behöver hänsyn tas till snöröjningsfordon, lutning på mark och samverkan med vegetation.

- 7.3 Nämnden anser att den föreslagna parkeringsnormen på 0,5 är för lågt för att skapa en fungerande parkeringssituation i området. De anser vidare att det är positivt med parkeringsnorm på 3 cyklar per bostad.
- 7.4 Vid planering av nya busshållplatser ska Trafikförvaltningen konsulteras.
- 7.5 Tekniska nämnden ser positivt på att det i planen finns utrymme för avfallshantering och källsortering inom området. Vidare anser Tekniska nämnden att det är bra att mat- och restavfall ska lösas inom fastigheten och ska finnas inom en radie på ca 50 meter från varje hushåll, samt att sophantering ska lösas på kvartersmark.
- 7.6 Nämnden ser positivt på dagvattenlösningen i form av en dagvattendamm. Dagvattendammen ligger dock innanför planområdet men i dagvattenutredningens sammanfattning och slutsats står det att dammen ligger utanför planområdet.
- 7.7 Siffror i dagvattenutredningen och planbeskrivningen stämmer inte överens.
- 7.8 Eftersom det inom verksamhetsområdet råder avtalsförbud för VA-huvudmannen gäller VA-taxan automatiskt. Alla hänvisningar till VA-avtal måste därför bort i genomförandebeskrivningen.
- 7.9 Det står i planbeskrivningen att området ska anslutas till kommunens VA-nät och verksamhetsområdet för vatten och avlopp (under rubriken Vatten och avlopp på s 21). Området ligger dock redan innanför verksamhetsområdet för kommunalt VA.

Kommentar

- 7.1 *Planhandlingarna har reviderats och anpassats till nämndens önskemål.*
- 7.2 *Kommunens planavdelning noterar detta.*
- 7.3 *Ett av de syften som finns med att planera för bostäder i ett kollektivnära läge är att skapa förutsättningar för att kunna leva en livsstil med ett lågt bilberoende. För att uppmuntra denna livsstil har en generös parkeringsnorm för cyklar införts med 3 cyklar per lägenhet. Då det finns flera byggrätter för parkeringar i planen stängs inte möjligheterna att ha en bilpool i området.*
- 7.4 *Kommunens planavdelning noterar detta.*
- 7.5 *Kommunens planavdelning noterar yttrandet.*
- 7.6 *Skrivelsen i dagvattenutredningen har reviderats för att förtydliga att dagvattendammen ligger inom planområdet och inte utanför.*
- 7.7 *Siffrorna har setts över och är nu reviderade till korrekta uppgifter.*
- 7.8 *Skrivelserna i genomförandebeskrivningen har reviderats och uppfyller de krav som nämnden ställer.*
- 7.9 *Formuleringen har ändrats till "kopplas på" för att förtydliga att det nya området ska kopplas på det idag existerande nätet intill planområdet.*

Övriga remissinstanser

8 Norrvatten inkom 2018-02-20

- 8.1 Norrvatten önskar en dialog med exploatören innan byggnationerna sätter igång för att säkerställa att det inte föreligger konflikter med planerade arbeten för Norrvattens ledningar I Kungsängen.

Kommentar

- 8.1 *Kommunens planavdelning noterar detta.*

9 E.ON Värme Sverige AB inkom 2018-02-22

- 9.1 Befintlig fjärrvärme finns i utkanten av området. Hänsyn måste tas till befintlig fjärrvärme vid byggnation.

Kommentar

- 9.1 Kommunens planavdelning noterar detta.

10 E.ON Elnät Stockholm AB inkom 2018-03-12

- 10.1 Ett E område är avsatt för transformatorstation i plankartan, från transformatorstation skall ett brandskyddsavstånd på minst 5m upprätthållas till brännbarbyggnad eller brännbart upplag, närliggande markanvändning har + markering vilket innebär att mindre byggnader får uppföras, + bestämmelsen bör kompletteras med att ”vid uppförande av mindre byggnader skall brandskyddsavstånd till transformatorstation beaktas”.

Kommentar

- 10.1 För att säkerställa att brandskyddsnormen efterlevs har korsmarken i plankartan ersatts av gata i plankartan.

11 Brandkåren Attunda inkom 2018-03-19

- 11.1 Brandkåren Attunda vidhåller sedan samrådet att det med fördel bör framgå av planbeskrivningen att konventionellt system för brandvatten behöver ordnas. Även att det föreligger begränsningar av möjligheterna till att använda räddningstjänstens stegar som del av byggnaders utrymningslösning bör med fördel framgå.

Kommentar

- 11.1 Kommunens planavdelning noterar skrivelsen.

12 FTI, Förpacknings- och Tidningsinsamlingen inkom 2018-03-20

- 12.1 Förpacknings- och Tidningsinsamlingen rekommenderar att det i detaljplanen för ett så stort område/antal lägenheter etc tas med yta för publik källsortering; då FTI:s erfarenhet är att det inte i tillräcklig omfattning införs källsortering inom fastigheter och det är svårt att i efterhand hitta plats och erhålla bygglov för publik källsortering om detta saknas i detaljplanen.

Kommentar

- 12.1 I plankartan för Tibbleängen har cirka 700 kvadratmeter försetts med planbestämmelse som tillåter avfallshantering. Sorteringssystem med uppdelning för flera olika material kommer användas som standard för att möta upp krav om möjligheter till sortering i närmiljön.

13 Svenska Kraftnät inkom 2018-03-20

- 13.1 Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Kommentar

- 13.1 Kommunens planavdelning noterar yttrandet.

14 Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting inkom 2018-03-20

- 14.1 Trafikförvaltningen önskar att en kontakt etableras mellan dem och exploatör för att säkerställa att busstrafiken påverkas minimalt under byggtiden.
- 14.2 Parkeringsfickorna längs med Hjortronvägen behöver vara 2,5 meter breda för att följa riktlinjer för parkering intill bussgata.

Kommentar

- 14.1 *Kommunens planavdelning noterar yttrandet.*
- 14.2 *Plankartan har reviderats och parkeringarna har utökats med 0,5 meter för att tillmötesgå kravet för parkering invid bussgata.*

Fastighetsägare

15 Fastighetsägare 1 inkom 2018-02-22

Fastighet xxxx

- 15.1 Anser att exploateringen av Tibbleängen helst inte bör genomföras. Om projektet genomförs bör det inte bebyggas med mer än maximalt 100 bostäder.
- 15.2 Det angivna parkeringstalet på 0,5 bil per bostad som anges i planbeskrivningen är för lågt, barnfamiljer behöver en bil för att ta sig till affär och göra inköp.

Kommentar

- 15.1 *Att exploatera på Tibbleängen är linje med kommunens översiktsplan från 2010. Kommunens planavdelning noterar ställningstagandet.*
- 15.2 *Se tidigare kommentar 7.3.*

16 Fastighetsägare 2 och 3 inkom 2018-03-18

Fastighet xxxx

- 16.1 Anser att förslaget omfattar för hög exploateringsgrad med för höga hus som tar för stor del av Gröna dalen i anspråk. Minska in planområdet 100 meter från öst och tillåt maximalt två våningar på de hus som byggs i området.
- 16.2 Vidare vidhålls att parkeringstalet i området är för lågt.
- 16.3 Platsen där man tänker bygga på ligger mitt bland fornminnen och äldre kultur med kyrkan och klocktorn och massa runstenar. Dessa värden bör vara tongivande när exteriören på husen ska bestämmas.
- 16.4 Säkerställ att bussgatan förblir stängd för genomfartstrafik för bilar.
- 16.5 Ta till vara på möjligheten att göra Gröna dalen till ett fantastiskt landmärke, ett grönområde som är väl omhändertaget av en kommun som värdesätter parkmiljö, lekplatser och trafikfria områden. Genom att värna om Gröna dalen och värdesätta och bevara alla de unika kvaliteter som den har kan kommunen skapa en plats för rekreation och naturupplevelse. Nya bostäder måste komma till men dessa bör placeras i områden där exploatering redan pågår.

Kommentar

- 16.1 *Kommunens planavdelning noterar åsikten.*
- 16.2 *Se tidigare kommentar 15.2.*
- 16.3 *Siktlinjer och gångstråk har planerats för att tillgängliggöra och åskådliggöra fornminneskullen. Bebyggelsen har anpassats till höjderna och följer slutningen i Gröna*

dalen. För att möjliggöra en arkitektoniskt kreativ tolkning av anpassningen till kulturmiljön har gestaltungsprogrammet en brett spann på material som kan knyta an till putsen på Ekhammars gård och kyrkan, träfasad på Klocktornet och tegelfasader på Tibble torg.

- 16.4 *Hjortronvägen kommer endast öppnas för biltrafik in- och ut från området i detta arbete, även trafik till och från förskolan kommer använda den del av gatan som öppnas för biltrafik.*
- 16.5 *Se tidigare kommentar 6.3 och 15.1.*

17 Fastighetsägare 4 och 5 inkom 2018-03-18

Fastighet xxxx

- 17.1 Att bebygga området med höghus upp till fem våningar höga disharmonierar med Gröna dalens ekologiska värden. Bebyggelsen bör vidare orienteras i väst-östlig riktning för att inte bryta av mot tidigare bebyggelse i Gröna dalen. Maximalt tre våningar bör tillåtas för att passa in med övrig bebyggelse i området samt minska trafikbelastningen i området.
- 17.2 Förskolan bör flyttas ner några meter söderut och förses med säkert staket för att minimera risken för olyckor.
- 17.3 Den föreslagna gångvägskorsningen med Hjortronvägen i nordvästra området intill "Kullen" kommer att medföra ökade olycksrisker.
- 17.4 Fastighetsägarna anser att kommunen bör genomföra en grundlig samhällsekonomisk analys för att säkerställa att rätt beslut tas i frågan om att bebygga delar av den naturmark som projektet tar i anspråk.

Kommentar

- 17.1 *Att bebygga området med högre bebyggelse knyter an till den högre bebyggelse som finns i Tibble. Längst ner i anslutning till Gröna dalen anpassas höjden på byggnaderna till två våningar för att knyta an till övrig bebyggelse som ligger i anslutningen till Gröna dalen. Se även tidigare kommentar 15.1.*
- 17.2 *Utbildningskontoret har medverkat i framtagandet av detaljplanen och anser att den verkar för barns bästa.*
- 17.3 *Illustrationsplanen har reviderats och den föreslagna övergången har tagit bort med hänsyn till trafiksäkerhet.*
- 17.4 *Kommunens planavdelning noterar yttrandet.*

18 Fastighetsägare 6 och 7 inkom 2018-03-19

Fastighet xxxx

- 18.1 Anser att platsen ska lämnas obebyggd då den tillför många värden för de människor som redan bor i anslutning till Gröna dalen.
- 18.2 Hänvisar till kommunens grönsplan och menar på att det inte finns beslut som medger avsteg från denna. ”Utveckla hela Gröna dalen till en riktig stadsdelspark med naturkaraktär genom att utveckla den befintliga karaktären av ängs- och hagmark och göra den mer tillgänglig samt rekreativ”.
- 18.3 Tycker att materialet i planen för Tibbleängen är missvisade som visar ett oexploaterat område öster om detta område, Ekhammars gård. Eftersom det pågår planering av Ekhammars gård kommer Gröna dalen krympas ihop till obefintlig när de två områdena möts.

- 18.4 Tror vidare att planerna på Ekhammars gård kommer leda till att Hjortronvägen kommer öppnas för biltrafik när den planen genomförs.
- 18.5 Påpekar att siffrorna i trafikbulerutredningen stämmer inte överens med verklighetens tidtabell gällande antalet turer per dag.
- 18.6 Påpekar att den förorenade luften blir stående i området till följd av inversion vintertid och kommer därmed verka negativt på människors hälsa.
- 18.7 Anser att parkeringstalet på 0,5 i området är för lågt och är orolig att denna låga norm kommer medföra trafik och parkeringskaos i området och de angränsande områdena.

Kommentar

- 18.1 *Kommunen noterar åsikten. Se tidigare kommentar 6.1.*
- 18.2 *Kommunens grönplan är ett strategiskt dokument som ska fungera vägledande i utvecklingen av kommunen. Grönplanen har inte samma juridiska status som en detaljplan och därmed behövs inga specifika beslut för att frångå grönplanen eller att genomföra åtgärder enligt den. Inom kommunen pågår sedan våren 2017 ett arbete med att utveckla den stadsdelspark som grönplanen beskriver.*
- 18.3 *Arbetet med Tibbleängen samordnas med såväl arbetet med Ekhammars gård som Gröna dalens arbetsgrupp. Syftet med detta nära samarbete är just att säkerställa att Gröna dalen inte byggs bort utan att de rekreativa värdena och tryggheten i Gröna dalen ökar.*
- 18.4 *För att ordna en bra trafiklösning för Tibbleängen krävs att Hjortronvägen delvis öppnas upp för biltrafik. Arbetet med Ekhammars gård har inte kommit tillräckligt långt i processen för att veta hur trafiken kommer att lösas inom det området och vad konsekvenserna av det blir.*
- 18.5 *Kommunens planavdelning tackar för påpekandet och revideringar har gjorts i trafikbulerutredningen med hänsyn till dessa uppgifter.*
- 18.6 *Enligt SMHI:s experter och forskare inom luftmiljöforskning är inversion (begränsning av den vertikala luftströrelsen) i atmosfären ett relativt vanligt förekommande fenomen. Fenomenet bidrar inte till fara för människors hälsa så länge det inte finns några stora utsläppskällor i närheten. Ingen risk bedöms föreligga för att miljökvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet, då trafikmängderna i omgivningen är måttliga. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att sådana områden präglas av höga trafikvolymerna i relativt slutna gaturum (alternativt tunnlar).*
- 18.7 *Se tidigare kommentar 15.2.*

19 Fastighetsägare 8 och 9 inkom 2018-03-19

Fastighet xxxx

- 19.1 Önskar att området lämnas obebyggt. Om det måste byggas bör bebyggelsen begränsas till maximalt två våningar och orienteras i öst-västlig riktning.
- 19.2 Den ökade trafikmängden kommer bidra till en försämrad livskvalitet för de som bor i anslutning till Gröna dalen idag. Även förskolans placering kommer lida av den ökade trafikmängden och denna bör därför flyttas in i området.

Kommentar

- 19.1 *Kommunens planavdelning noterar yttrandet.*
- 19.2 *Se tidigare kommentar 17.2.*

20 Fastighetsägare 10 inkom 2018-03-19

Fastighet xxxx

- 20.1 Vi tycker att det fortfarande inverkar negativt miljömässigt och utseendemässigt på intilliggande bebyggelse och övrig natur p.g.a. höjden på husen, framför allt i norra delen vid Hjortronvägen. Samtliga flerfamiljshus bör begränsas till max 3 våningar, framförallt husen närmast Hjortronvägen.
- 20.2 Samtliga flerfamiljshus borde vändas så att gavlarna står mot norr, för att få maximalt ljusgenomsläpp i området. Detta medför att placering av husen får bättre samklang med övrig bebyggelse/områden i ett större perspektiv.

Kommentar

- 20.1 *Kommunens planavdelning noterar skrivelsen.*
- 20.2 *Placering av byggnaderna har varit en central fråga i omarbetningen av förslaget från samråd till utställning. Riktningen på huskropparna har vridits om för att undersöka vilken placering som skapar de mest gynnsamma boendeförhållandena och genom att väga samman buller, siktlinjer och struktur i området har placeringen av byggnaderna slutligen hamnat i riktningen norr till söder.*

21 Fastighetsägare 11 inkom 2018-03-19

Fastighet xxxx

- 21.1 Vi tycker att det fortfarande inverkar negativt miljömässigt och utseendemässigt på intilliggande bebyggelse och övrig natur p.g.a. höjden på husen, framför allt i norra delen vid Hjortronvägen. Samtliga flerfamiljshus bör begränsas till max 3 våningar, framförallt husen närmast Hjortronvägen.
- 21.2 Samtliga flerfamiljshus borde vändas så att gavlarna står mot norr, för att få maximalt ljusgenomsläpp i området. Detta medför att placering av husen får bättre samklang med övrig bebyggelse/områden i ett större perspektiv.

Kommentar

- 21.1 *Kommunens planavdelning noterar skrivelsen.*
- 21.2 *Se tidigare kommentar 20.2.*

22 Fastighetsägare 12 och 13 inkom 2018-03-20

Fastighet xxxx

- 22.1 Den planerade bebyggelsen kommer att förvanska och förändra landskapsbilden på ett negativt sätt.
- 22.2 Sänk hushöjden till max åtta meter och skapa fler och bredare siktlinjer mellan Järnåldersgravfältet och Gröna dalen för att harmonisera med befintlig bebyggelse och synliggöra Järnåldersgravfältet från Gröna dalen.
- 22.3 På den upprättade detaljplanekartan bör maximalt antal våningar och total byggnadsarea vara tydligt utskrivet.

Kommentar

- 22.1 *Kommunens planavdelning noterar skrivelsen.*
- 22.2 *Se tidigare kommentar 16.3.*

- 22.3 *Eftersom det råder svårigheter att tolka våningsbegreppet i en bygglovsprövning väljs ofta det sättet att begränsa byggnaders storlek bort. Regeringen har tagit fram en rapport för att belysa svårigheterna med att tolka våningsbegreppet, Regeringsuppdrag- rapport 2014:4. Vidare har kommunens planavdelning medvetet valt att inte begränsa en specifik area utan har istället begränsat placeringen och ytan som går att bebygga för att på så vis säkerställa att bland annat viktiga siktlinjer säkras.*

23 Fastighetsägare 14 inkom 2018-03-20

Fastighet xxxx

- 23.1 Framhåller att han i första hand företräder det allmänna intresset i sin skrivelse. Med avstamp i kommunens Grönplan inleds ett resonemang om de värden som spolieras om planerna på att bebygga Tibbleängen realiserar. Platsen, som del i den större Gröna dalen, som är karaktärsbestämmande för Kungsängen och Brunna kommer att förstöras med tillskapandet av potentiellt otrugga, skuggiga områden, skymda siktlinjer samt intrång i värdefulla naturmiljöer.

Kommentar

- 23.1 *Kommunens planavdelning noterar ställningstagandet. I naturvärdesinventeringen, Ekologigruppen 2018-01-08, beskrivs platsen ha ett visst naturvärde, klass 4. Inga naturvärden klass 1 har påträffats i inventeringen. Se även tidigare kommentar 6.3 och 15.1.*

24 Fastighetsägare 15 och 16 samt Fastighetsägare 17 och 18 inkom 2018-03-29

Fastighet xxxx samt fastighet xxxx

- 24.1 Anser att planbeskrivningen behöver kompletteras avseende de solstudier som finns redovisade i planbeskrivningen gällande en som visar på solförhållandena runt vintersolståndet för att ge en korrekt och rättvis bild av situationen året om.
- 24.2 Menar att den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram för området är mycket bristfällig och baseras på ett felaktigt underlag. För att göra en korrekt bedömning gällande påverkan på området till följd av exploateringen i Tibbleängen bör en ny miljökonsekvensbeskrivning tas fram.
- 24.3 Framför att exploateringen av marken kommer förvanska landskapsbilden och förstöra de höga kulturvärden som platsen har. De menar även att den föreslagna byggnationen strider mot 2 kap. 6 § och 12 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900).
- 24.4 Vill att förslaget anger en maximal högsta höjd om åtta meter, maximal byggnadsarea som får byggas samt reglering av form och färg på byggnaderna för att det inte ska dominera landskapsbilden.

Kommentar

- 24.1 *De solstudier som tagit fram är vägledande och de tider och klockslag som finns representerade bör ge en tillräcklig bild av hur solljuset påverkas under året.*
- 24.2 *Kommunens planavdelning drar slutsatsen att det som avses är behovsbedömningen. Behovsbedömningen är ett tidigt utredningsmaterial som syftar till att utreda de förutsättningar som platsen i dagsläget har. Utifrån de slutsatser som dras i denna tas ytterligare utredningar fram för att undersöka lämpligheten i att exploatera ett område. I detta fall har det efter behovsbedömningen tagit fram en arkeologisk utredning samt en naturvärdesinventering.*
- 24.3 *Kommunens planavdelning noterar åsikten men anser att förslaget uppfyller kraven i 2 kap. 6 § (Paragrafen avser lämpligheten till bebyggelse på en plats sett till anpassning i landskapet, hushållning av resurser och sett till säkerhet för människor m.fl.). 12 kap. 2 § (Paragrafen säger att Byggnadsnämnden ska verka för en god byggnadskultur samt en god*

och estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö) och ska alltså bevakas av kommunens byggnadsnämnd i bygglovskedet och vid eventuella utlåtanden. Kommunens planavdelning har inte fått några indikationer på att kraven i denna paragraf inte skulle varit uppfyllda.

- 24.4 *Kommunens planavdelning noterar detta. För att skapa riktlinjer till hur området bör utformas har ett gestaltungsprogram tagits fram för vägledning i utformning. Se även tidigare kommentar 22.3.*

Privatpersoner och övriga

25 Privatperson 1 inkom 2018-02-15

- 25.1 Anser att kommunen gjort ett mycket bra arbete med att omarbete förslaget till detaljplan för Tibbleängen efter samrådet.
- 25.2 Framför ett längre resonemang om politikens motiv att exploatera området och ifrågasätter viljan att bygga fler bostäder i kommunen.

Kommentar

- 25.1 *Kommunens planavdelning noterar skrivelsen.*
- 25.2 *Kommunens planavdelning noterar skrivelsen.*

26 Stockholms-Näs hembygdsförening inkom 2018-03-13

- 26.1 Föreningen anser att området som tas i anspråk utgör en viktig del av det skådespel som vittnar om samhällets framväxt de senaste 1000 åren och förstör det samband som går att se mellan gravkullen, kyrkan, klockstapeln och hembygdsgården.
- 26.2 Vidare menar föreningen att bebyggelsen av platsen bör utgå helt till förmån av utvecklingen av Gröna dalen till en natur eller parkmiljö som förstärker Gröna dalen.

Kommentar

- 26.1 *Kommunens planavdelning noterar yttrandet. 25 meter bebyggelsefritt område har lagts in från gravkullen och en passage har lagts ut intill kullen för att öka tillgängligheten till kullen. Se tidigare kommentar 6.1 och 16.3.*
- 26.2 *Se tidigare kommentar 6.3.*

27 Privatperson 2, Privatperson 3 och Privatperson 4 inkom 2018-02-15

- 27.1 Med tanke på det intilliggande ekologiskt odlade koloniområdet där ett hundratal kolonister odlar grönsaker, bär, potatis och blommor och som gärna säljer av sitt överflöd skulle det vara en bra idé att ha en mindre handelsplats på den rosa ytan som markerats på illustrationsplanen. Det vore även en bra plats för att ha loppmarknad, något som saknas idag. Många skulle också uppskatta en boulebana på lite närmare plats än den som finns vid Lillsjön.

Kommentar

- 27.1 *Kommunens planavdelning tackar för förslagen och lämnar öppet vilka aktiviteter som kommer finnas på ytan i framtiden. En bra plats för tillfällig marknad kan vara på förskolegården där en marknad kan anordnas för flera lokala producenter vid angivna tillfällen.*

28 Privatperson 5 inkom 2018-03-19

- 28.1 Vill markera vikten av att ett stopp för genomfartstrafik bibehålles på Hjortronvägen. Som boende vid Byggdegårdsvägen upplevs redan buller och höga farter som ett problem utan ytterligare genomfartstrafik. Detta gäller även efter eons grävarbeten.

Kommentar

- 28.1 *Kommunen noterar yttrandet. Hjortronvägen kommer delvis öppnas för att möjliggöra trafik till och från det nya området. Se tidigare kommentar 16.4 och 18.4.*

29 Privatperson 6 och Privatperson 7 inkom 2018-03-19

- 29.1 Anser att förslaget i sin nuvarande utformning innehåller för höga byggnader för att det ska harmonisera med platsen. Om platsen ska bebyggas alls bör det ske med byggnader om maximalt två våningar. Om platsen bebyggs med högre byggnader än två våningar bör dessa placeras så långt söderöver i planområdet som möjligt och att husen orienteras i syd-nordlig riktning och inte i den föreslagna öst-västliga.
- 29.2 Menar att en förskola inte bör läggas intill en bussgata. Att det inte planeras för en skola i området är grundat i en bristfällig planering för framtida behov.
- 29.3 Istället för att bygga sönder Gröna dalen och förstöra de natur- och kulturvärden som idag finns på platsen bör kommunen värna om denna plats och arbeta för att omvandla den till ett härligt parkområde med en trädallé i anslutning till Hjortronvägen. Värna om de naturvärden som finns kvar och bibehåll den natursköna karaktär som platsen har idag istället för att försöka skapa en stadsmässighet i området.

Kommentar

- 29.1 *Kommunen noterar ställningstagandet. Se tidigare kommentar 15.1 och 17.1.*
- 29.2 *Se tidigare kommentar 17.2.*
- 29.3 *Se tidigare kommentarer 6.3 och 6.4.*

30 Privatperson 8 inkom 2018-03-20

- 30.1 Anser att det är högst olämpligt att bebygga denna plats med hänsyn till de kulturhistoriska värden som platsen har. Med Ekhammars gård och kyrkan i anslutning är det viktigt att det som återstår av dalen efter en viss exploatering under 1950-1960-talet bevaras.
- 30.2 Bebyggelsen som det planeras i området är i alltför stor skala, det skulle dominera landskapsbilden totalt. Bostäderna bör begränsas till maximalt 3 våningar och förskolan till 1 våning.
- 30.3 Påpekar att tidigare planarbeten i området, i Ekhammars gård, har upphävts av Länsstyrelsen till följd av brist på anpassning till kulturmiljön och ser att en liknande utveckling i detta projekt kan utspelas.
- 30.4 Kommunen bör se allvaret i Kyrkans förfrågan om att utöka begravningsplatsen då detta är ett växande behov.
- 30.5 Gröna dalen som plats bör planeras och utredas innan fler projekt realiserar i anslutning till dalen.

Kommentar

- 30.1 *Se tidigare kommentar 6.1.*
- 30.2 *Kommunens planavdelning noterar ställningstagandet. Se tidigare kommentar 15.1 samt 17.1.*

- 30.3 *Kommunens planavdelning noterar synpunkten.*
- 30.4 *Kommunen är medveten om kyrkans önskemål om att kunna expandera för att ordna med fler gravplatser. Att utöka kyrkogården norröver mot Tibbleängen är mindre lämpligt med hänsyn till de dagvattenarbeten som behöver göras för att få bukt med den dagvattenproblematik som idag finns i Gröna dalen.*
- 30.5 *Se tidigare kommentar 6.3.*

31 Privatperson 9 och Privatperson 10 inkom 2018-03-20

- 31.1 Anser att planbeskrivningen tillhörande detaljplanen för Tibbleängen innehåller felaktiga slutsatser. Att området skulle stärka allmänhetens möjlighet att röra sig genom området och att befintliga gång- och cykelvägar stärks anses direkt felaktigt, bebyggelsen bidrar i själva verket till att det öppna landskapsrummet som kännetecknar Gröna dalen byggs igen till en smal passage som minskar områdets nuvarande värde i form av ett öppet landskapsrum som erbjuder gröna och ostörda rekreationsytor.
- 31.2 Med den ökade trafiken till området, framförallt till förskolan, kommer ljudbilden i Gröna dalen förändras till det sämre. Infart till området borde istället ordnas från Tibble torg eller direkt efter kullen.

Kommentar

- 31.1 *Kommunens planavdelning noterar skrivelsen. Se tidigare kommentar 6.3.*
- 31.2 *Enligt den trafikbullerutredning som tagit fram för planarbetet, Trafikbuller 2018-03-26, understiger bullrets ekvivalenta nivå cirka 10 meter in i Gröna dalen från Hjortronvägen 50 dB. Bullret i Gröna dalen kommer inte påverkas nämnvärt enligt denna rapport.*

32 Privatperson 11 inkom 2018-03-20

- 32.1 Anser att förskolan ska placeras längst in i området, längst söderut, för att skapa en tryggare och mer hälsosam miljö för barnen. Att placera förskolan bredvid bussgatan medför en ökad mängd gifter i form av utsläpp från busstrafiken.

Kommentar

- 32.1 *Se tidigare kommentar 17.2.*

Resultat av utställningen

Ändringar i planförslaget

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter utställningen:

- Gatusektionen på Hjortronvägen har förändrats och Gång- och cykelvägen har breddats likaså parkeringsfickorna.
- För att förenkla bygglovshandläggningen har planbestämmelser om parkering på korsmark lagts till där parkering ska kunna ordnas.
- Området runt E-området har ändrats till gata för att undvika brandrisk runt stationen.
- En mindre yta naturmark har lagts till i anslutning till det nytillkomna gatuområdet.
- Parkeringsbestämmelse har lagts till för förskolan.
- Planbestämmelser för dagvattendiken har lagts till på plankartan.

- Reviderad information om dagvatten och miljö kvalitetsnormen har lagts till i planbeskrivningen.
- Bestämmelse B1 gäller alla bostäder i området.

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.

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

Sakägare samt miljöorganisationer med talerätt:

Naturskyddsföreningen i Upplands-Bro	Fastighetsägare 20
Fastighetsägare 1	Fastighetsägare 21
Fastighetsägare 2	Fastighetsägare 22
Fastighetsägare 3	Fastighetsägare 23
Fastighetsägare 4	Fastighetsägare 24
Fastighetsägare 5	Fastighetsägare 25
Fastighetsägare 6	Fastighetsägare 26
Fastighetsägare 7	Fastighetsägare 27
Fastighetsägare 8	Fastighetsägare 28
Fastighetsägare 9	Fastighetsägare 29
Fastighetsägare 10	Fastighetsägare 30
Fastighetsägare 11	Fastighetsägare 31
Fastighetsägare 12	Fastighetsägare 32
Fastighetsägare 13	Boende 1
Fastighetsägare 14	Boende 2
Fastighetsägare 15	Boende 3
Fastighetsägare 16	Boende 4
Fastighetsägare 17	Boende 5
Fastighetsägare 18	Boende 6
Fastighetsägare 19	

Ej sakägare samt remissinstanser utan talerätt:

Med anledning av att personuppgifter ej publiceras på kommunens webbplats har informationen om vilka yttranden som ej tillgodosetts tagits bort.

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna yttranden under utställningen.
- Samrådsredogörelse, daterad 2018-01-16
- Kopior av inkomna yttranden under samrådet

Materialet går att beställa från kommunens Planavdelning.

Upprättad 2018-04-09 av
Planavdelningen

Henric Carlson

Planchef

Madeleine Nilsson

Planarkitekt

Johan Sjöstrand

Projektledare exploatering