



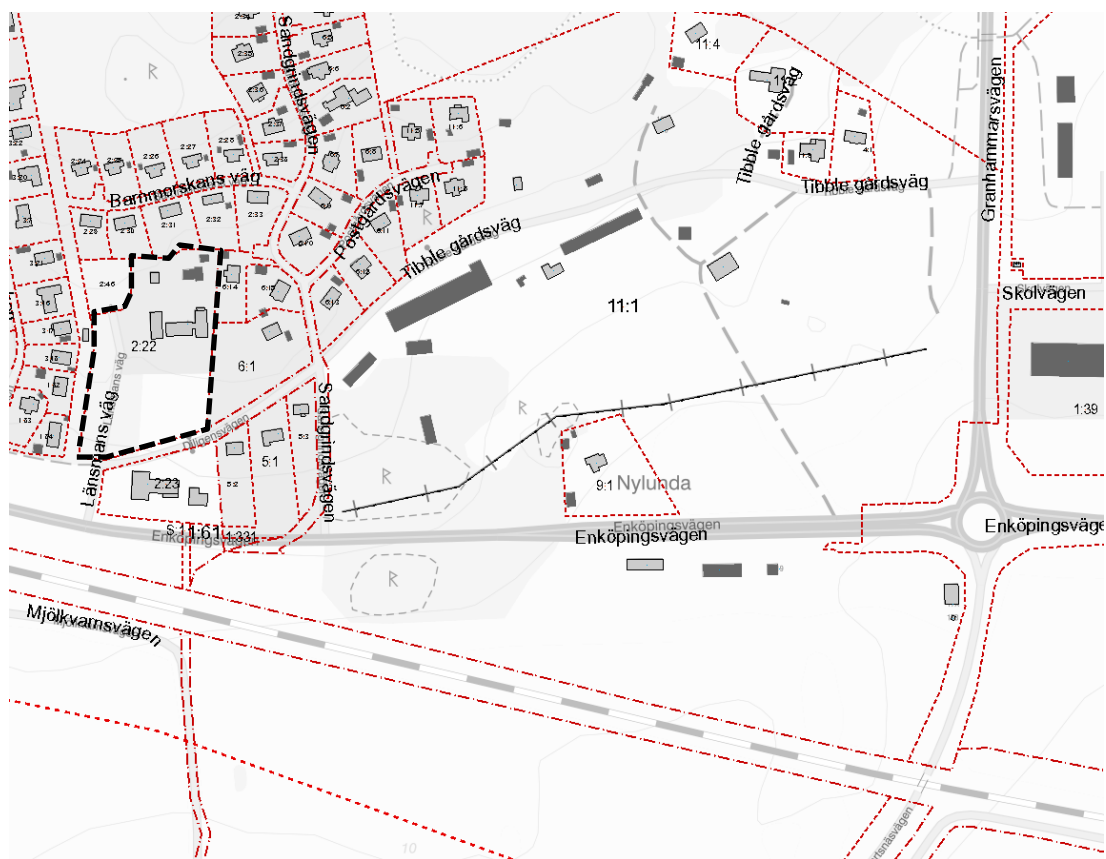
Datum

2020-03-18

Vår beteckning

KS 20/0079

## Plandirektiv Sylta 2:22 i Kungsängen



Planområdet markerat i svart

Inkommet datum

29 januari 2020.

Fastighetsbeteckning

Sylta 2:22

Fastighetsägare

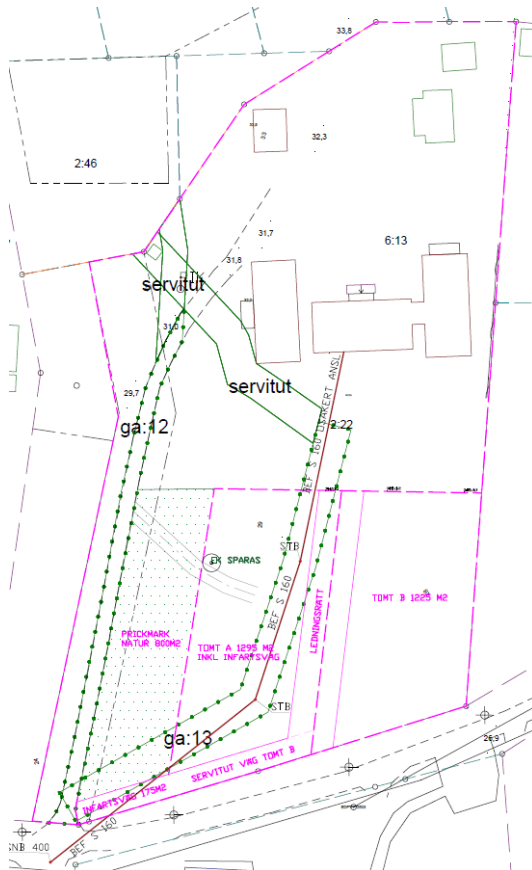
Ägd av en privatperson.

Förfrågan från

Fastighetsägaren.

## Önskad åtgärd

Uppföra två villor på den södra delen av fastigheten. Byggnaderna ska passa in i området i färg, höjd och stil.



## Gällande plan för området

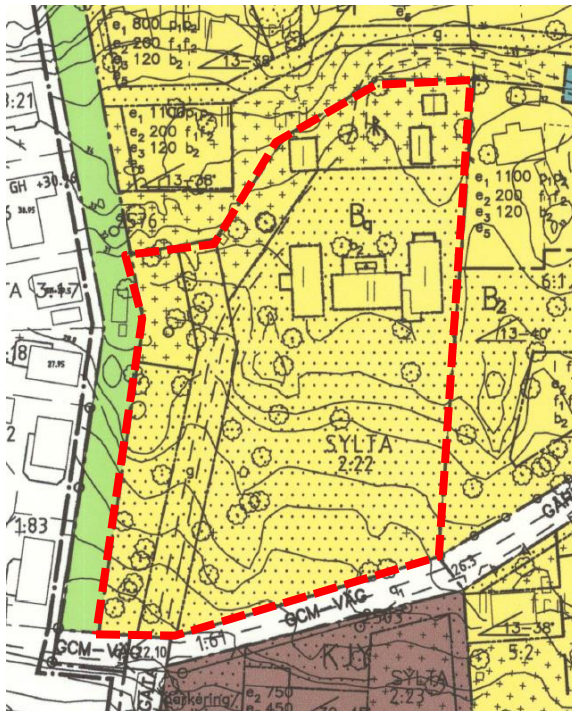
Detaljplan 7 för Sylta, Sandgrind.

## Genomförandetid

Genomförandetiden har gått ut.

## Användning och bestämmelser

Fastigheten omfattas av bestämmelsen Bq – Bostäder kulturhistorisk miljö. Byggnader får ej rivas. Ändring av byggnaderna får ej förvanska deras karaktär. Särskild hänsyn skall vid underhåll och ändring tas till ursprungliga volymer och material. Hela fastigheten är prickad förutom vid befintliga byggnader.



Gällande plan, Sylta 2:22 inringad.

## Nuvarande förhållanden

### Markanvändning

Fastigheten är en stor bostadsfastighet, drygt 10 000m<sup>2</sup>. Den södra delen av fastigheten är bevuxen med högt gräs med inslag av sly och används inte som en del av bostadens tomt. Mot gamla landsvägen i söder växer flera stora träd.



Bild från gamla landsvägen norrut mot fastigheten Sylta 2:22.

## Landskapsbild och stadsbild

Fastigheten är högt belägen. Den södra delen ligger i samma nivå som gamla landsvägen. Länsmansbostället är beläget på en höjd över gamla landsvägen och har en tydlig visuell koppling till vägen. Från Enköpingsvägen skymms bebyggelsen av framförhängande bebyggelse och träd.

## Kulturhistoriska värden

Den gamla landsvägen mellan Stockholm och Enköping passerade söder om fastigheten. Tibble växte upp som ett bygdecentrum utefter landsvägen under 1600-, 1700- och 1800-talen. På Sylta 2:22 finns länsmansbostället.

Landsvägen utgör en ryggrad i området med intakt sträckning.

Kulturmiljön för Sylta 2:22 avser både Länsmansboställets koppling till bebyggelsen kring Tibble Gästgiveri och den gamla landsvägen.

Länsmansbostället är skyddat från rivning och förvanskning i gällande plan.

Fastigheten ingår i området Tibble-Sylta i Upplands-Bro kommuns kulturmiljöprogram. Rekommendationerna för området är att det i framtiden, precis som nu kan nyttjas för bostäder. Ett visst antal bostäder kan tillkomma om de nya byggnaderna anpassas till den befintliga helhetsmiljön vad gäller placering i landskapet. Byggnaderna ska ligga fritt på naturtomter av varierande storlek och ett bra stycke från den gamla landsvägen och från infartsvägen. Tät bostadsbebyggelse bör undvikas. Det är önskvärt att den gamla landsvägen får behålla sin karaktär av smal lantlig väg med grusbeläggning, vilket innebär att vägen inte får breddas, rätas ut, lysas upp med vägbelysning eller beläggas med annat än väggrus. Inga nya vägar bör få korsa den gamla landsvägen.

Efter att kulturmiljöprogrammet beslutades togs gällande detaljplan för Sylta (Sandgrind) fram och bebyggelsen vid Barnmorskans väg har byggts enligt den planen.

## Fornminnen

När gällande detaljplan togs fram gjordes en särskild arkeologisk utredning där Sylta 2:22 ingick. Rapporten gjordes av Arkeologikonsult (2005:2031).

Utredningen pekar ut den södra delen av Sylta 2:22 som en del av ett möjligt boplatssläge tillsammans med flera andra fastigheter. Utredningen hänvisar till att kompletterande utredning behöver göras för området om det ska exploateras för att undersöka om boplatser från förhistorisk tid finns i området.

Planavdelningen har haft kontakt med Länsstyrelsen i frågan om fornlämningar på fastigheten. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har efter platsbesök bedömt det som att ytterligare utredning inte behövs kring fornlämningar på södra delen av Sylta 2:22.

## Natur

En trädinventering gjordes av WSP när gällande detaljplan togs fram. Flera av de träd som inventerats finns på Sylta 2:22. Det är oklart om samtliga träd fortfarande finns kvar, men samtliga träd med en diameter över 15 cm är

skyddade i gällande plan. Tre av dessa träd har pekats ut som karaktärsträd, en ek och två lindar.

När gällande detaljplan togs fram gjordes även en naturinventering av Ekologigruppen. Sylta 2:22 ingick i delområde 1. Delområdet beskrivs som gräsdominerad före detta hävdad mark. Trädskiktet domineras av tall och ek. Vissa tallar är gruva med en diameter upp till 60 cm. På flera av tallarna växer signalarten talticka, på hasselbuketterna växer hasselticka som också är en signalart. Blåsippa finns i markskiktet. Området har klassats till klass 4, lokalt värde eftersom det är så litet.

Fastigheten är en del av ett större område värdefull som finns med i dokumentet Planeringsförutsättningar tillhörande Fördjupad översiktsplan för Landsbygden i Upplands-Bro, samt i översiktsplanen, värdefull natur, klass 5, områden som har viss betydelse för landskapets biologiska innehåll.



Bild ur naturinventeringen från 2005, fastigheten markerad i rött.

## Vatten

Det finns inga dikningsföretag på fastigheten.

Avrinningsområde för fastigheten är Tibbleviken som ingår i vattenförekomsten Mälaren-Görväln. Den har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

Fastigheten ingår i vattenskyddsområdet för Östra Mälaren.

### *Strandskydd*

Området omfattas inte av strandskydd.

## Buller

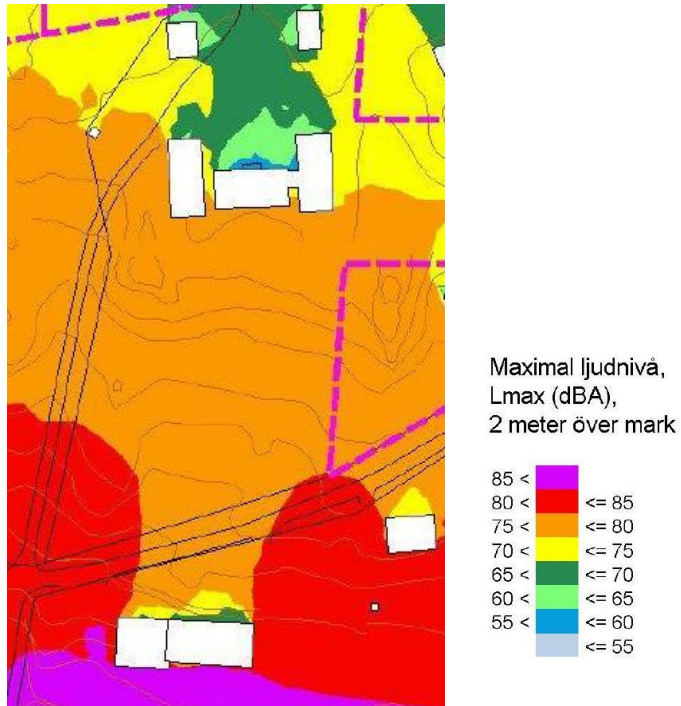
Området ligger i närheten av Enköpingsvägen och Mäljarbanan. När gällande detaljplan togs fram gjordes en bullerutredning som visar att det förekommer buller både från bilar och tåg. Sammantaget beräknades ljudnivån till 60 dB ekvivalentnivå för spårtrafik och biltrafik och 80 dB för maximal ljudnivå från spårtrafik.

Numera finns en förordning fällande buller som inte stämmer överens med de riktvärden som fanns när utredningen togs fram. Enligt nuvarande förordning

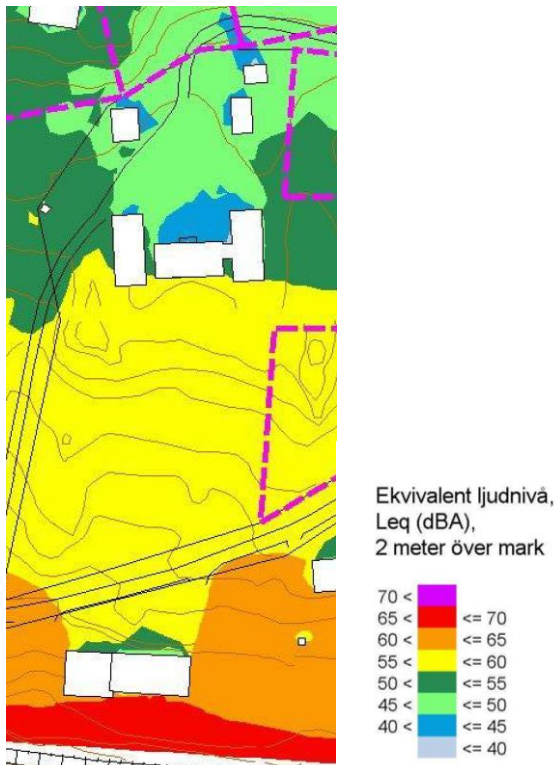


ska bostäder ha maximalt 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. En uteplats som uppfyller det kravet kommer troligtvis behöva vara belägen på norrsidan av bostadshuset, vilket inte är optimalt.

En ny utredning behöver tas fram för nuvarande trafikmängd och jämföras med gällande regler för buller.



Utdrag ur bullerutredning från 2005, maximala ljudnivåer från spårtrafik.



Utdrag ur bullerutredning från 2005, ekvivalenta ljudnivåer från spårtrafik och biltrafik sammanslaget.

### Riskfrågor

Enköpingsvägen är inte transportled för farligt gods. Därför bedöms avståndet till Enköpingsvägen tillräckligt för att kunna uppföra bostäder på den södra delen av fastigheten. När gällande detaljplan togs fram var Enköpingsvägen sekundär transportled för farligt gods. Därför var inriktningen att 75 meter från väg skulle vara bebyggelsefritt eller att säkerhetsåtgärder skulle införas vid byggnation närmare vägen.

Länsmans väg som ligger på fastigheten bedöms enligt en översiktlig kartering kunna få höga vattenflöden vid skyfall.

### Ledningar

Ledningar för vatten och avlopp finns på fastighetens södra del. Dessa omfattas av servitut och ingår i en gemensamhetsanläggning.

### Tillgänglighet

Området som förfrågan gäller ligger i en svag lutning. Tomterna bedöms kunna uppfylla tillgänglighetskrav.

### Kommunikationer

Området ligger cirka 150 meter från busstation och cirka 2 km från pendeltågsstationen i Kungsängen. På Enköpingsvägen finns gång- och cykelväg mot både Kungsängen och Bro.

Befintlig väg på fastigheten, Länsmans väg, är en gemensamhetsanläggning. Vägen ligger på den västra delen av fastigheten och kan användas även av nya bostäder. Infart bör inte ske direkt från gamla landsvägen då det skulle påverka kulturmiljövärdet negativt.

### Fastighetsrättsliga frågor

Officialservitut och gemensamhetsanläggning finns för väg, vattenledning och avloppsledning på fastigheten. Sylta 2:22 ingår i gemensamhetsanläggningen tillsammans med en grannfastighet.

### Förhållningssätt

#### RUFS

I RUFS 2050 ligger området inom primärt bebyggelse. EN inriktning i RUFS är att lokalisera ny bebyggelse i lägen med god kollektivtrafiktillgänglighet.

#### Översiktsplanen

Området ingår i befintlig bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan, utan någon särskild inriktning. Översiktsplanen beskriver att bostadsprojekt med tät exploatering i väl kollektivtrafikförsörjda lägen ska prioriteras. Förtätning och kompletteringsbebyggelse kan ske både på befintlig kvartersmark och på andra obebyggda ytor inom de nuvarande tätorterna. Områden närmast pendeltågsstationerna och i anslutning till föreslagen kommunlinje är särskilt intressant för detta.

Gällande kulturvärden är inriktningen att kommunens natur- och kulturmiljövärden ska bevaras och utvecklas. Viktiga element i kulturlandskapet såsom äldre bebyggelse, vägar, alléer, åkerholmar m.m. bör bevaras och de kulturhistoriska sambanden i landskapet. Vid förändring eller komplettering av bebyggelse eller anläggningar ska en särskild prövning ske av anpassningen till kulturmiljön. Kommunen kommer att, inom de utpekade och avgränsade områdena för kulturhistoriska miljöer, ställa högre krav vid förändringar än de generella riktlinjerna angående anpassning till befintlig miljö och varsamhetskrav på bebyggelsen. För att säkerställa kulturminnesvärdens intressen i olika områden kan särskilda hänsynskrav eller utökad lovplikt läggas fast i detaljplaner eller områdesbestämmelser.

För naturvärden ligger fastigheten inom ett område som pekats ut som värdefull natur, klass 5, områden som har viss betydelse för landskapets biologiska innehåll.

Planbeskedet berör inte ett projekt med tät exploatering, men ligger nära busshållplats och inom cykelavstånd till pendeltågsstationen. Det är också en förtätning av befintlig bebyggelse. Hänsyn till kulturvärden enligt inriktningen i ÖP kommer att bli en viktig del i planarbetet.



## Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintressen. Mälarbanan är ett som ligger i närheten av fastigheten.

## Översiktliga konsekvenser av förslaget

Här beskrivs översiktligt de konsekvenser som en exploatering av området kan medföra. Vid planläggning görs fler utredningar för att visa hur negativa konsekvenser kan undvikas eller minskas.

### Ekologiska konsekvenser

De stora träd som finns på platsen behöver inventeras igen och skyddas i planen. De nya bostäderna placeras delvis på mark som är av högt naturvärde. Naturvärdena behöver inventeras igen enligt gällande SIS-standard. Ny bebyggelse kan få ekologiska konsekvenser då tidigare utredning visar att det finns ekologiska värden på en del av den södra delen av fastigheten.

### Sociala konsekvenser

Bebyggelse på södra delen av fastigheten innebär att en del av den historiska läsbarheten av platsen går förlorad. Genom varsam placering av byggnaderna kan det vara möjligt att ändå behålla det visuella sambandet mellan Länsmansbostället och den gamla landsvägen. Om de nya bostäderna endast får infart via befintlig infart kan gamla landsvägen hållas intakt utan nya infarter/korsningar. Bestämmelser kring byggnadernas utformning behövs för att de ska anpassas till kulturmiljön.

Området är utsatt för buller vilket kan få konsekvenser för det sociala livet för boende och konsekvenser för hälsan. Det bedöms dock vara möjligt att ordna en boendemiljö som uppfyller kraven i gällande bullerförordning. Boendemiljön bedöms kunna bli tillgänglig och det finns goda möjligheter att åka kollektivt samt gå eller cykla från platsen till Kungsängen.

### *Barnkonsekvenser*

De två tillkommande bostadshusen kommer att kunna få förhållandevis stora tomter vilket är positivt ur barnperspektiv. Ursprungsfastigheten bedöms också kunna förbli stor. Området ligger i och för sig i närheten av en trafikerad väg, Enköpingsvägen, men fastigheten är avskild genom byggnaden och gamla landsvägen söder om fastigheten har inte mycket trafik eller höga hastigheter. I närheten av de nya bostäderna finns andra bostadsområden och naturområden. Det är också möjligt att ta sig till skola eller förskola med cykel, även om Granhammarsvägen eller Enköpingsvägen då måste korsas.

### Ekonomiska konsekvenser

Gemensamma VA-ledningar och väg på fastigheten bedöms kunna behållas i befintligt läge och medför inga extra kostnader. Servituten kommer att bli en belastning för tillkommande fastigheter om avstyckning sker. Kostnader för kommande fastighetsregleringar bekostas av fastighetsägaren.

Kommande detaljplan med utredningar bekostas av sökanden genom planavtal. Kommunen bedöms inte få ytterligare kostnader om en detaljplan antas. Fastighetsägaren kan få en värdeökning på sin fastighet och möjlighet att stycka av och sälja tomter om en plan vinner laga kraft.

## Utlåtande

Planavdelningen bedömer att det kan vara möjligt att tillåta ytterligare två bostäder på fastigheten, men att det behöver utredas ytterligare ur kulturmiljöperspektiv för att se att konsekvenserna för kulturmiljön inte blir för stora. Platsens naturvärden behöver också undersökas ytterligare jämfört med gällande SIS-standard.

Positivt planbesked föreslås. Kommande detaljplan bör kunna handläggas med standardförfarande, om det inte skulle visa sig att den bedöms få betydande miljöpåverkan vid undersökningen om betydande miljöpåverkan.

## Kommande utredningar

Följande punkter kommer att kräva utredning i samband med ett planarbete. Ytterligare punkter att utreda kan tillkomma i planskedet.

- Bullerutredning
- Naturinventering
- Konsekvensutredning för kulturmiljön

## Tidplan och prioritering

Prioritering beslutas av SBU. Under förutsättning att planen får prio 2 bedöms en ny detaljplan kunna samrådats 2022 och antas 2023.