

Datum	Vår beteckning
2020-08-26	KS 15/0024

Utställningsutlåtande inför antagande 2

Detaljplan för Tibbleängen (del av fastigheten Kungsängens -Tibble 1:470 m.fl.) nr 0801

Kungsängen

Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanearbetet	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet har bedrivits	2
Hur utställningarna har bedrivits	2
Utställning 1	2
Utställning 2	3
Inkomna yttranden, lista	3
Inkomna yttranden med kommentarer	4
Statliga myndigheter	5
Kommunala nämnder	7
Övriga remissinstanser	14
Privatpersoner	26
Resultat av utställning 2	40
Underlagsmaterial	43

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 fastigheten Kungsängens-Tibble 1:470 m.fl.). Planen handläggs genom normalt planförfarande enligt den äldre Plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad bostadsbebyggelse med maximalt 65 rad- och kedjehus samt cirka 110–120 lägenheter i flerbostadshus, vilket går i linje med Översiktsplan 2010. Målet med att låta dessa typologier samsas är att få till ett trivsamt och varierat bostadsområde som erbjuder olika boendeformer samt kännetecknas av en mänsklig skala.

Den nya bebyggelsen i form av småhus (kedjehus och radhus) med två våningar, ska möta upp Gröna dalens parkrum. Småhusens huvudingångar är vända mot den nya lokalgatan och sekundärentréer ut mot parken. Entréernas placeringar anses som viktiga ur trygghetssynpunkt. Att bebyggelsen möter omgivande natur, kulturmiljö och befintlig bebyggelse på ett bra sätt är elementärt för detta projekt. Hållbarhetsaspekten är vägledande – lekpark och utegym anläggs, dagvatten renas och fördröjs, grönytor förstärks samt lyfts fram. Projektet ska bidra till utvecklingen av Gröna dalen inom planområdets avgränsning.

Planen ställdes ut en andra gång år 2020. Efter utställning 2 föreslås planen nu antas.

Hur samrådet har bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade den 8 juni 2016 § 84 att sända ut förslag till detaljplan för Tibbleängen, (del av fastigheten Kungsängens-Tibble 1:470 m.fl.), nr 0801, på samråd enligt reglerna om normalt planförfarande, PBL (1987:10).

Detaljplaneförslaget var under tiden den 8 juli – 23 september 2016 utsänt för samråd och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i Kommunhuset i Kungsängens centrum och på kommunens hemsida (www.upplands-bro.se/tibbleangen). Samrådet annonserades i Upplands-BroBladet den 9 juli 2016 och i Mitt i Upplands-Bro den 5 juli 2016.

Samrådsmöte hölls i Kulturhuset i Kungsängens centrum torsdagen den 11 augusti 2016 klockan 18.00. Ett extra samrådsmöte ägde rum den 13 september 2016 klockan 18.00 i Kulturhuset i Kungsängens centrum.

Hur utställningarna har bedrivits

Utställning 1

Kommunstyrelsen beslutade den 31 januari 2018 § 6 att sända ut förslag till detaljplan för Tibbleängen (del av fastigheten Kungsängens -Tibble 1:470 m.fl.), nr 0801 på utställning enligt reglerna för normalt planförfarande, PBL (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 13 februari 2018 samt annonserades i Upplands-Bro bladet den 10 februari 2018 och i Mitt i Upplands-Bro den 13 februari 2018.

Utställning 2

Efter utställning 1 blev förslaget återremitterat.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 29 januari 2020 § 1 att sända ut förslag till detaljplan för Tibbleängen (del av fastigheten Kungsängens-Tibble 1:470 m.fl.), nr 0801, på utställning enligt reglerna för normalt planförfarande, PBL (1987:10).

Detaljplaneförslaget var under tiden 26 februari 2020 – 25 mars 2020 utsänt för utställning och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i Kommunhuset i Kungsängens centrum, i Brohuset i Bro centrum samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/tibbleangen). Utställningen kungjordes i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den 26 februari 2020. Vidare kungjordes utställningen i Mitt i Upplands-Bro den 25 februari 2020 och Upplands-BroDirekt den 29 februari 2020. Öppet hus hölls den 10 mars 2020 kl. 15:00-19:00 i Kommunhuset i Kungsängens centrum.

Inkomna yttranden, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 41 yttranden inkommit till kommunen där många av yttrandena representerar ett flertal individer. Av dessa inkom fyra yttranden efter utställningsperiodens slut. Sena yttranden behandlas på samma sätt som de yttranden som inkommit under remisstiden.

Skrivelsena är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom 2020-04-06
2	Lantmäteriet	inkom 2020-03-20
3	Trafikverket	inkom 2020-03-23

Kommunala nämnder

4	Äldre- och omsorgsnämnden	inkom 2020-04-01
5	Socialnämnden	inkom 2020-04-02
6	Bygg- och miljönämnden	inkom 2020-03-19
7	Tekniska nämnden	inkom 2020-03-06
8	Utbildningsnämnden	inkom 2020-03-18
9	Gymnasie- och arbetslivsnämnden	inkom 2020-03-17
10	Kultur- och fritidsnämnden	inkom 2020-03-09

Övriga remissinstanser

11	IP-Only	inkom 2020-02-26
12	Vattenfall Eldistribution AB	inkom 2020-02-27
13	Brandkåren Attunda	inkom 2020-03-25
14	Stockholms Näs Hembygdsförening	inkom 2020-03-25
15	Svenska kraftnät	inkom 2020-03-12
16	Region Stockholm Trafikförvaltningen	inkom 2020-03-23

17	E.ON Energidistribution AB	inkom 2020-03-16
18	E.ON Värme Sverige AB	inkom 2020-03-25
19	Kungsängen Västra Ryds församling	inkom 2020-03-25
20	Kungsängen Villaägareförening	inkom 2020-03-23

Yttrande från Kungsängen Villaägareförening och 95 underskrifter, som har behandlats som separata yttranden.

21	Skanova AB	inkom 2020-03-25
----	------------	------------------

Privatpersoner

22	Privatperson 1	inkom 2020-03-26
23	Privatperson 2	inkom 2020-03-25
24	Privatperson 3 och 4	inkom 2020-03-25
25	Privatperson 5 och 6	inkom 2020-03-10
26	Privatperson 7	inkom 2020-03-15
27	Privatperson 8 och 9	inkom 2020-03-15
28	Privatperson 10 och 11	inkom 2020-03-22
29	Privatperson 12 och 13	inkom 2020-03-25
30	Privatperson 14 och 15	inkom 2020-03-23
31	Privatperson 16 och 17	inkom 2020-03-22
32	Privatperson 18 m.fl.	inkom 2020-03-25

Cirka fem personer skrev under yttrandet.

33	Privatperson 19	inkom 2020-03-25
34	Privatperson 20	inkom 2020-03-24
35	Privatperson 21 och 22	inkom 2020-03-24
36	Privatperson 23	inkom 2020-03-16
37	Privatperson 24 och 25 m.fl.	inkom 2020-03-24

Cirka 15 personer har skrivit under yttrandet.

38	Underskrift från flertalet personer	inkom 2020-03-23
39	Privatperson 26 och 27	inkom 2020-03-23

Cirka tio individer har skrivit under yttrande.

40	Privatperson 28 och 29	inkom 2020-03-14
41	Privatperson 19 och Privatperson 30	inkom 2020-03-24

Inkomna yttranden med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplan för Tibbleängen. 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 2020-04-06

- 1.1 Länsstyrelsen konstaterar, med hänsyn till miljö kvalitetsnormer för vatten, att kommunen inte har uppdaterat planbeskrivningen med information om miljö kvalitetsnormer och berörda vattenförekomster sedan föregående utställning. Detta har Länsstyrelsen poängterat i det förra utställningsyttrandet samt vid samrådet år 2016. Inför antagande behöver kommunen uppdatera planbeskrivningen med informationen enligt ovan för att undvika eventuell överprövning av planen.
- 1.2 Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om att belastningen på Mälaren, efter planens genomförande, kommer att bli mindre än före genomförandet av denna detaljplan. Enligt Länsstyrelsen framgår det varken ur planbeskrivningen (s.25) eller ur dagvattenutredningen (Bjerking, s.15) hur kommunen kommer fram till denna slutsats. Därmed behöver kommunen inför antagandet utveckla resonemanget kring detta i planbeskrivningen.
- 1.3 Länsstyrelsen anser inte att kommunens hänvisning av rening i Tibbledammen är acceptabel så länge det inte samtidigt visas att en sådan rening och fördröjning faktiskt kan ske. Kommunen behöver tydliggöra resonemanget om dagvattenhanteringen i dagvattendammar. Handlar det om Tibbledammen eller om ytterligare anläggningar? På plankartan finns i östra delen av planområdet mark avsatt för dagvattenanläggning. Detta regleras med en planbestämmelse, b1 450, vilket innebär yta för fördröjning och rening av dagvatten med en ungefärlig yta av 450 kvm. Eftersom dagvattenutredningen utgår ifrån renings- och fördröjningseffekten av denna damm behöver kommunen i planbeskrivningen redovisa vilka dimensioner denna kommer att ha. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa att det finns tillräckligt med åtgärder för att fylla behovet gällande fördröjning av dagvatten. Kommunen anger i planhandlingarna att en minsta åtgärdsnivå för fördröjning av dagvatten, 400 kubikmeter, behövs för att planen ska kunna följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. I planbeskrivningen anges att denna volym kan delas upp på de olika föreslagna åtgärderna vid senare projektering.
- 1.4 Länsstyrelsen anser inte att kommunen har säkerställt att den markanvändningen detaljplanen medger är lämplig med hänsyn till risken för ras, skred och erosion samt risken för olyckor. Kommunen behöver före antagande av detaljplanen beskriva och bedöma risken för skred i planområdet med den bebyggelse och markanvändning som detaljplaneförslaget medger. Om särskilda grundläggningsmetoder eller andra skyddsåtgärder krävs för att hantera risken för skred behöver de regleras i plankartan och beskrivas i planbeskrivningen. Ur planbeskrivningen framgår att grundläggning av bebyggelsen i planområdet ska anpassas till de geotekniska förhållandena. Det innebär enligt kommunen att det krävs specifika grundläggningsmetoder för de högre husen och för småhusen (s.14). Det framgår inte om skälen till grundläggningens anpassning beror på risk för sättningar eller för att hantera risken för skred. Markens geotekniska egenskaper är inte beskrivna och risken för skred i planområdet med planerad bebyggelse och markanvändning är inte bedömd.
- 1.5 Länsstyrelsen noterar att det finns lera och höjdskillnader i den del av planområdet som ska bebyggas med betydande laster. Vidare finns vattenstråk i planområdet och det ska anläggas en dagvattendamm och dagvattendike. Dessa faktorer påverkar var för sig och tillsammans risken för skred i planområdet och behöver därför beskrivas och bedömas före antagande av detaljplanen.
- 1.6 Viktigt att beakta för kommunen gällande stora flöden, vid eventuellt skyfall eller liknande, är att vattnet inte får avrinna så att övriga byggnader och viktig infrastruktur i och utanför planområdet blir översvämmade. Kommunen bör därför inför antagandet tydligare visa hur risken för översvämning och skyfall ska hanteras och vid behov införa relevant reglering på plankartan till exempel genom införande av plushöjder på plankartan.

Kommentar

- 1.1 Ett tydligare resonemang om miljö kvalitetsnormer för vatten och berörda vattenförekomster återfinns i planbeskrivningen på sida 5–6.
- 1.2 I den uppdaterade versionen av dagvattenutredningen, 2020-06-17, beskrivs åtgärderna för dagvattenhantering tydligare. Likaså har informationen om dagvatten uppdaterats i planbeskrivningen på sidorna 29–30. Dimensioner och beräkningar för den tillkommande dagvattendammen, som finns med i plankartan för projektet, redovisas och i denna framgår det resonemang kring den minskade påverkan samtidigt som föroreningsberäkningar finns med i planbeskrivningen.
- 1.3 I den reviderade dagvattenutredningen finns det tydligare beskrivet vilka faktorer och vilka dimensioner som har lagts in i beräkningarna. Enligt dagvattenutredningen dimensioneras dammen för att kunna ta hand om allt dagvatten från planområdet magasinerings- och reningskrav gällande allt dagvatten vilket motsvarar ett fördröjningsmagasin med volymen 190 m³. Regleringsdjupet är satt till en m och dammens bredd till 15 m. Då bottenbredden av fördröjningszonen antas vara fem m erhålls ett tvärsnitt på tio m². Vidare krävs då att dammen ska vara 19 m lång för att klara magasineringskravet och en effektiv yta på ca 285 m². Detta resulterar slutligen i att det totala området som erfordras för att anlägga dammen inklusive dammkrön och slänter behöver vara ca 525 m². Dammens yta är beroende av djupet på dammen och kan ändras (Bjerking, rev. 2020, s. 26–27). Dagvattenrening sker i krossdike, skålad gräsyta/regnträdgård, gräsdike och dagvattendamm, se dagvattenutredningen sida 26, 27 och 28 samt planbeskrivningen på sidorna 28–31.
- 1.4 Då höjdsättningen inom planområdet planeras följa befintlig mark krävs sannolikt ingen markförstärkning. Risken för ras och skred inom planområdet bedöms som låg och då man planerar att behålla befintliga höjder för planerad situation bedöms inga stabilitetsproblem förekomma med planens genomförande. De djupaste schakterna som förväntas ske i och med planens genomförande är för VA. För djupare information hänvisas det till den geotekniska utredningen.
- 1.5 Ett förtydligande för detta har lagts till i planbeskrivningen på sidorna 12–13. Utifrån den geotekniska utredning som genomförts för området konstateras det att marken vid höjdpartiet i nordväst utgörs av ett fastmarksområde med en låg risk för ras och skred. I den nordöstra delen av utredningsområdet (se gul-streckad linje i bild två i undersökningen), har MSB utfört en översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden i lerslänt. Enligt deras utredning är de befintliga stabilitetsförhållandena goda inom det området. Utanför planområdet i söder, finns två områden som beskrivs i databasen som ett aktsamhetsområde avseende risk för skred baserat på att det finns lutningar som överstiger 1:10 och att det kan förekomma finjordar av lera eller silt.
- Baserat på befintliga markförhållanden, platsbesök och utförda undersökningar inom området bedöms förhållandena inom planområdet som stabila i nuvarande oförändrade nivåer. Några större uppfyllnader ovan befintlig marknivå och som därigenom skulle orsaka stabilitetsproblem planeras inte. Det bedöms därmed inte förekomma några stabilitetsproblem med planens genomförande. En dagvattendamm med föreslagen placering i områdets sydöstra delar planeras. Under detaljprojekteringen ska kompletteringar till den geotekniska undersökningen utföras för att bland annat fördjupa utredningen av förhållandena för planerad dagvattendamm.
- 1.6 Planerad exploatering förväntas inte medföra ökade vattenvolymer till huvudrinnstråket eller till befintliga lågpunkter längs planområdesgränsen öster om planområdet vid skyfallstillfällena med föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen (Bjerking, 2020-06-17). Detta eftersom en större andel hårdgjord yta efter exploatering inom planområdet inte medför större mängd vattenvolymer men kan medföra att dagvatten tillrinner befintliga lågpunkter snabbare än i nuläget vid tillfällena då fördröjnings- och reningsanläggningar är fulla.

Exploateringen bedöms därmed inte försämra befintlig situation inom planområdet eller för omkringliggande områden vid skyfall. Vid modellering för sekundära avrinningsvägar framgår att planerad bebyggelse inte ligger inom område för risk av översvämning.

2 Lantmäteriet inkom 2020-03-20

- 2.1 Lantmäteriet har vid granskning av planförslagets handlingar inte funnit anledning till synpunkter.

Kommentar

- 2.1 Kommunen noterar yttrandet.

3 Trafikverket inkom 2020-03-23

- 3.1 Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

Kommentar

- 3.1 Kommunens planavdelning noterar yttrandet.

Kommunala nämnder

4 Äldre- och omsorgsnämnden inkom 2020-04-01

- 4.1 Äldre- och omsorgsnämnden har inga anmärkningar på utsänt förslag till detaljplan för Tibbleängen utifrån sina verksamhetsområden.
- 4.2 Äldre- och omsorgsnämnden anser att planområdet är lämpligt till seniorbostäder för målgruppen 55 plus. Äldre- och omsorgsnämnden råder inte över nybyggnation utav seniorbostäder i kommunen. Nämnden anser att frågan bör lyftas utav Samhällsbyggnadskontoret i samtal med exploatörer utav området.

Kommentar

- 4.1 Planavdelningen noterar yttrandet.
- 4.2 *Då marken tillhör privat exploatör är det inte möjligt för kommunen att bestämma vilken typ av bostäder som ska uppföras. Planavdelningen håller med om att området lämpar sig väl för flera målgrupper, bland andra 55 plus. En förhoppning som projektmedlemmarna har är att området kommer få en blandad bostadsbebyggelse och åldersmässig variation.*

5 Socialnämnden inkom 2020-04-02

- 5.1 Socialnämnden har inga anmärkningar på utsänt förslag till detaljplan för Tibbleängen utifrån sina verksamhetsområden.
- 5.2 Socialnämnden anser dock att de tillänkta bostäderna är lämpliga för målgrupper som har en funktionsnedsättning. Inför vidare planering av området behöver det föras en dialog med Socialnämnden, när planen väl vunnit laga kraft, om det fortfarande finns behov utav nya grupp- eller servicebostäder.

Kommentar

- 5.1 Kommunen noterar yttrandet.
- 5.2 *Se kommentar 4.2.*

6 Bygg- och miljönämnden inkom 2020-03-19

- 6.1 Bygg- och miljönämnden anser att användningen av byggrättsbestämmelser är väl utförd i förslaget. Det bör förtydligas var nockhöjd ska mätas. Ett exempel på detta är från medelmarknivå eller högsta markhöjd.
- 6.2 I gestaltungsprogrammet visas bilder på takkupor. Bygg- och miljönämnden anser att det bör framgå att takkupor är undantagna bestämmelse om taklutning. Ett exempel på detta är ” takkupor med annan taklutning får uppföras en tredjedel av takets längd”.
- 6.3 Bygg- och miljönämnden bedömer det som lämpligt att de så kallade Attefallsreglerna begränsas eller att Planavdelningen överväger en begränsning på radhus- och bostadshustomter med mindre yta.
- 6.4 Bestämmelsen e¹ anger en byggrätt om 10% av ytan. Är det korsmarken som "ytan" syftar till så kan detta förtydligas. I denna bestämmelse omnämns begreppet totalhöjd vilket kan bli förvirrande.
- 6.5 Bestämmelsen b¹⁰⁰⁰ anger att dagvatten ska fördröjas i viss kvantitet. Om syftet är att detta ska utföras i öppen dagvattendamm så bör en bestämmelse tillåta dagvattendamm inom parkområdet för att undvika planstridighet och missförstånd.
- 6.6 Bestämmelsen "Skärmtak tillåts ovan entréer inom kvartersmark" kan förtydligas. Är syftet att detta ska kunna byggas över prickad mark så bör detta anges. Till exempel "Mindre skärmtak tillåts ovan entréer trots prickad mark inom kvartersmark"
- 6.7 Bygg- och miljönämnden bedömer att förslaget som nu ställts ut har en väl avvägd gestaltning och väl avvägda byggnadsvolymer. Detta med hänsyn till gällande utformning och landskapsbild.
- 6.8 Den senaste dagvattenutredningen från den 20 december 2019 saknar föroreningsberäkningar. Bygg- och miljönämnden anser att föroreningsberäkningarna ska finnas med även i den senaste dagvattenutredningen. Även om man har redovisat vilka reningsåtgärder som behövs för att uppfylla reningskraven ska föroreningsberäkningen finnas med.
- 6.9 Bygg- och miljönämnden anser att utredningen saknar förklaring över varför man har tagit bort reningsalternativ för dagvatten t.ex. raingardes och ersatt dem med andra alternativ så som skålad gräsyta. Utredningen bör omfatta mer information om utformningen av de nya reningsalternativen.
- 6.10 Bygg- och miljönämnden anser att det samma gäller beräkning och flödesmodellering för 100-års regn, ett så kallat worst case och hur planen påverkar omkringliggande och nedströms belägen befintlig bebyggelse vid 100-årsregn. Planen får inte öka risken för översvämning på befintliga fastigheter vid 100-årsregn. Vid studerande av 100-årsregn är kyrkogården extra viktig att beakta. Det är eftersträvansvärt att mindre mängd/flöden vatten förs dit jämfört med idag eftersom det finns en risk att gravarna lakar föroreningar.
- 6.11 Dagvattenutredningen saknar information om hur man ska hantera det befintliga diket norr om Hjortronvägen. I dagsläget leds det dit dagvatten som renas. Hanteringen av dagvatten i diket efter exploatering behöver finnas med i dagvattenutredningen.
- 6.12 Åtgärdsförslagen för rening av dagvatten inom planområdet behöver vara genomförbara och ha stöd i planbestämmelser, till exempel som skyddsåtgärd. Bygg- och miljönämnden påminner om att åtgärder i vattenområden, såsom till exempel bortledning av grundvatten och fördjupning av diken, betraktas som vattenverksamhet och kräver prövning hos Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.
- 6.13 Bullersituationen som kan uppkomma med tanke på framtida trafik till år 2040, har utretts i den föreslagna bebyggelsen. Utredningen visar att samtliga byggnader uppfyller riktvärdet för ekvivalent ljudnivå (60 dBA) vid fasad. Beräkningar visar att riktvärden för trafikbuller uppfylls

vid fasad för samtliga bostäder i enlighet med restriktioner i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För att förebygga olägenhet för människors hälsa och uppfylla Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) rekommenderar Bygg- och miljönämnden att vid projektering och lovgivning av byggnader ska hänsyn tas till de tekniska egenskaperna så som byggnadens konstruktion och utformning samt val av byggmaterial.

Kommentar

- 6.1 *Planavdelningen har reviderat plankartan efter bygg- och miljönämndens synpunkt gällande nockhöjd. Denna ska mätas i meter från medelmarknivå.*
- 6.2 *Plankartan har uppdaterats med förtydliganden kring takkuporna. Takkuporna får utföras till en längd motsvarande max en tredjedel av fasadens längd.*
- 6.3 *Kommunen anser att det inte finns anledning att reglera ytterligare gällande Attefallsreglerna. De tomter som vetter mot det allmänna och på så vis skulle kunna bli ett privatiserande inslag mot Gröna dalen om de skulle bebyggas kommer inte att ha möjlighet att uppföra Attefallshus då de ligger närmare kommunens mark än de tillåtna fyra och en halv meter som Attefallsreglerna kräver.*
- 6.4 *Komplementbyggnader inom korsmarken har förtydligats i plankartan.*
- 6.5 *I detaljplanens syfte har man lagt till en skrivelse om att dagvattendammen ska anläggas som en öppen lösning. Det är juridiskt stöd nog för att inga tvetydigheter eller svårigheter med genomförandet av denna sker.*
- 6.6 *Kommunens Planavdelning noterar synpunkten.*
- 6.7 *Planavdelningen noterar synpunkten.*
- 6.8 *Dagvattenutredningen har uppdaterats med beräkningarna för föroreningarna.*
- 6.9 *Planavdelningen vill i största möjliga mån inte låsa in sig vid specifika tekniska lösningar. Om det är möjligt är det bra att kunna hålla öppet för fler olika lösningar så länge som de olika lösningarna kan uppfylla kraven för rening. Raingardens har återförts som en lösning i detaljplanen.*
- 6.10 *I den uppdaterade dagvattenutredningen kan man läsa mer om konsekvenserna vid 100-årsregn. Simuleringsprogrammet uppvisar inga nämnvärda skillnader mot ett så kallat 20-årsregn och det finns en punkt ute i Gröna dalen som, utan åtgärder, kan få en vattenansamling på en halv meter.*
- 6.11 *Information om hanteringen av regnvattnet som renar i diket norr om Hjortronvägen har lagts till i planhandlingarna. Diket kommer att kulverteras vid byggnation.*
- 6.12 *Planavdelningen tackar för påminnelsen.*
- 6.13 *Bygg- och miljönämndens rekommendation om byggnaders tekniska egenskaper noteras. Bullerutredningen slår fast att "med modern fasadutformning och lämpliga fönster ses inga problem att uppfylla ljudkrav inomhus". I samband med ansökan om bygglov kommer det framgå att endast bostäder som uppfyller gällande BBR avses att byggas.*

7 Tekniska nämnden inkom 2020-03-06

- 7.1 Tekniska nämnden har i sitt tidigare yttrande framfört att parkeringstalet på 0,5 bilplatser per lägenhet är för lågt. I det nya förslaget till detaljplan anges överhuvudtaget inget p-tal för bilplatser, vilket är en brist i detaljplanen.
- 7.2 Boendeparkering på allmän platsmark kräver antingen dispens från de lokala Trafikföreskrifterna eller införande av avgiftsdifferentiering. Dispens från föreskrifterna innebär

kostnad för Tekniska nämnden. Tekniska nämnden anser därför att all boendeparkering ska lösas på kvarteretsmark.

- 7.3 I genomförandebeskrivningen står att "grundvatten ska hanteras". Vad menas med det? Hur och när? Det måste tydligt framgå att rening av länshållningsvatten krävs.
- 7.4 I planbeskrivningen måste hänsyn tas till att sulfidlera finns i närheten och hanteringen av det måste beskrivas.
- 7.5 I plankartan är det inte beskrivet vad "E" är för teknisk anläggning och att det finns fler diken i dagvattenutredningen än de som är utritade i plankartan.
- 7.6 I dagvattenutredningen beskrivs att det finns två alternativ för avledning av dagvatten. Vilka är dessa två alternativ? Finns inte tydligt utsatt i figur tio (i dagvattenutredningen). Var tar vattnet vägen därefter?
- 7.7 Har detaljplanen samordnats med parken i Gröna dalen så att de inte påverkar varandra negativt?
- 7.8 Hur ska det befintliga diket norr om Hjortronvägen hanteras? Vad händer med det vattnet och den rening som diket ger idag? Det går inte bara att ta bort diket utan att hantera dagvattnet.
- 7.9 Det saknas information om hur planen påverkar omkringliggande och nedströms belägen befintlig bebyggelse vid 100-årsregn. Planen får inte öka risken för översvämning på befintliga fastigheter vid 100-årsregn. Det beskrivs att ett avskärande dike ska anläggas för 100-årsregn. Det vattnet får inte orsaka ökad risk för översvämning på omkringliggande och nedströms liggande fastigheter. Det beskrivs att vattnet i det avskärande diket ska ledas bort med kulvertar under gång- och cykelvägen för att anslutas till ledningar. Vilka ledningar? Kulvertar och ledningar är inte lämpliga för avledning av 100-årsregn. Om det är nya ledningar, vart transporteras vattenmassorna och vem bekostar ledningar för 100-årsregn?
- 7.10 Vid studerande av 100-årsregn är kyrkogården extra viktig att beakta. Det är eftersträvansvärt att mindre mängd/flöden vatten förs dit jämfört med idag eftersom det finns en risk att gravarna lakar föroreningar.

Kommentar

- 7.1 *Detaljplanen har förhållit till de rekommendationer som finns i Gata-, park-, trafikavdelningens tekniska handbok. För rad- och kedjehus kommer parkeringstalet bli högre då det finns yta att disponera till parkering inom egna tomten. För radhusen kommer en parkeringsplats bli möjlig att anordna och för kedjehusen kommer minst två parkeringsplatser bli möjliga att anordna inom den egna tomten. För flerbostadshusen beror antalet parkeringsplatser på hur många och hur stora lägenheterna blir. Dock finns det utrymme för fler platser än 0,5 per tilltänkt lägenhet.*
- 7.2 *Boendeparkering anordnas delvis på kvarteretsmark. Den parkering som ordnas på allmän platsmark är tillräcklig för boende i området enligt Tekniska handboken.*
- 7.3 *Frågan om grundvatten beskrivs och utvecklas under en egen rubrik i genomförandebeskrivningen. Kommunens planavdelning tackar för påminnelsen om tillståndsprövning.*
- 7.4 *Planavdelningen har uppdaterat planbeskrivning med information om sulfidlera på sidorna 12–13. Kommunens planavdelning har tillåtit göra en geoteknisk och en miljöteknisk undersökning i ett geografiskt område norr om Hjortronvägen samt Gröna dalen, som ligger i planområdets närmiljö. Inom utredningsområdet har det gjorts djupare provtagningar och sulfidhaltig lera har hittats på cirka fyra – tio och en halv meters djup under markytan. Jorden har definierats som "något" sulfidhaltig från dessa provtagningar. Enligt den genomförda geotekniska undersökningen har eventuell förekomst av sulfidlera inom planområdet inte undersökts. Det finns däremot inga indikationer på att det skulle förekomma*

några sulfider inom planerade schaktdjup inom planområdet utifrån gjorda fältundersökningar. Om sulfidhaltig lera hittas kommer det att upprättas en handlingsplan som tydliggör lämpliga åtgärder för hantering av sulfidleran.

- 7.5 *Tekniska anläggningar som benämns som "E" i plankartan syftar till en transformator, detta beskrivs i planbeskrivningen på sida 31.*
- 7.6 *I den uppdaterade versionen av dagvattenutredningen finns information om de olika lösningar som föreslås. Se avsnitt 8.1 i Dagvattenutredningen. Att det finns fler dikeslösningar i dagvattenbeskrivningen har att göra med planbestämmelsernas utrymme för vad som tillåts inom bestämmelsen och ej.*
- 7.7 *Det har förts en dialog med ansvariga för pågående detaljplaneförslag som angränsar norr och öster om planområdet. Planområdet har genomfört relevanta och lämpliga justeringar därefter, exempelvis har parkeringsplatsen och gångvägen norr om Hjortronvägen i anslutning till Gröna dalen anpassats för att bättre harmonisera med Gröna dalen.*
- 7.8 *Diket norr om Hjortronvägen kulverteras. Det avskärande diket ersätter befintligt dike norr om Hjortronvägen. Dagvatten från det befintliga diket leds via trumma under Hjortronvägen till det avskärande diket. Det avskärande diket föreslås vara gräsbeklätt för att efterlikna befintliga förhållanden. Se även svar 6.11.*
- 7.9 *Se svar 6.10.*
- 7.10 *Se svar 6.10.*

8 Utbildningsnämnden inkom 2020-03-18

- 8.1 *Utbildningsnämnden har inga specifika invändningar mot detaljplaneförslaget. Utbildningsnämnden vill dock belysa att Gröna dalen omges av flera cykel- och gångvägar där barn och elever rör sig till och från förskolan samt skolan vilket måste finnas med i beräkningen när säkerheten under byggtiden planeras. Detaljplanen innebär ett tillskott på bostäder anpassade för barnfamiljer med närhet till skolor och förskolor. Området är dessutom ett rekreativt grönstråk med närhet till lekplatser och natur där barn uppmuntras till lek och umgänge vilket beaktar barn och ungas rätt till goda livsvillkor.*

Kommentar

- 8.1 *En effekt som bostäderna längs med Gröna dalen kommer ha då området är utbyggt är att platsen, som idag upplevs som otrygg utan kontakt med andra människor framförallt kvällstid, kommer att få en ökad trygghetskänsla. Att säkerhet under byggtiden efterlevs är en förutsättning för alla projekt som pågår i vårt samhälle. Brott mot lagar och regler bör hanteras enligt myndighet med befogethet att avhjälpa risken.*

9 Gymnasie- och arbetslivsnämnden inkom 2020-03-17

- 9.1 *Utbildningsnämnden har inga specifika invändningar mot detaljplaneförslaget, för Tibbleängen (del av Kungsängens- Tibble 1:470 m.fl.), nr 0801, Kungsängen. Utbildningsnämnden vill dock belysa att Gröna dalen omges av flera cykel- och gångvägar där barn och elever rör sig till och från skolan vilket måste finnas med i beräkningen när säkerheten under byggtiden planeras.*
- 9.2 *Detaljplanen innebär ett tillskott på bostäder anpassade för barnfamiljer med närhet till skolor och förskolor. Området är dessutom ett rekreativt grönstråk med närhet till lekplatser och natur där barn uppmuntras till lek och umgänge vilket beaktar barn och ungas rätt till goda livsvillkor.*

Kommentar

- 9.1 *Arbetsmiljöverket ställer krav på byggarbetsplatser och ser till att miljöerna kring dessa är säkra och trygga för de som arbetar där men även de som passerar. Se även svar 8.2.*
- 9.2 *Kommunen noterar detta.*

10 Kultur- och fritidsnämnden inkom 2020-03-09

- 10.1 Det är bra att planen har som utgångspunkt att bebyggelsen ska möta Gröna dalens parkrum och omgivande kulturmiljöer på ett bra sätt samt att planen där arbetat medvetet med topografin. Det är positivt att en sådan ambition också syns i konkret genomförande, med att antalet bostäder minskats till sammanlagt cirka 180 och hushöjderna minskats till tre – fyra våningar inom en begränsad yta av planområdet.
- 10.2 Detaljplanen innehåller inga överväganden kring kulturmiljön i avsnittet Miljökonsekvenser. En orsak kan vara att det behövs skapas en förståelse om att inte bara naturmiljö utan också kulturmiljö ingår i miljökonsekvenser. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med konsekvenser för kulturmiljö under avsnittet ”Konsekvenser för planens genomförande”. En kulturmiljöutredning som gjordes 2016 inför planprogram för Ekhammars gård omfattar också området för aktuell detaljplan. Trots det tas den inte med som underlag till detaljplanen. Kulturmiljöutredningen och dess ställningstaganden som berör planområdet (se område C och område F i kulturmiljöutredningen) bör synliggöras i detaljplanen.
- 10.3 Det är viktigt att bemärka att en oundviklig konsekvens av detaljplanen är att Gröna dalen blir trängre inom detta område. Gröna dalen har idag stora rekreativa kvaliteter som ett stort och centralt grönområde där flera tidsringar i Kungsängens historia enkelt kan upplevas. Gröna dalen som område är därför känsligt för förändringar och exploateringar genom bostadsbebyggelse inom området, vilket påverkar både landskapsbilden i sig och människors upplevelse av landskapet och dess historia.
- 10.4 Detaljplanen för Tibbleängen innebär negativ konsekvens för främst två av de uppräknade karaktärerna: *öppna gräsytor* och *siktlinjer* över området. Landskapet inom planområdet och dess omgivningar har en lång användning som går tillbaka till förhistorisk som åker-, ängs- och betesmark. En stor del av den öppna gräsyta som blir kvar kommer att användas till PARK. I arbetet med parken bör det vara en ledstjärna att bevara och förstärka den kvarvarande historiska läsbarheten i landskapet istället för att omdana topografin och växtligheten till en konstruerad park (med undantag av dagvattendammen som behöver förläggas i området). Detta bör följas upp i genomförandebeskrivningen och avtal för att ambitionen ska efterlevas.
- 10.5 I planbeskrivningen står det (med hänvisning till Gestaltningsprogrammet) att viktiga siktlinjer bevaras och förstärks genom huskropparnas placering och riktning:
 ”Längs Gröna dalen, genom bebyggelsen upp mot kullen vid Tibble torg i väst, i nord-sydlig riktning, tvärsöver Hjortronvägen och in på flerbostadshusens innergård, upp mot kullen vid Ekhammars gård i öst, runt kyrkogårdens hörn, mot klocktornet och kyrkan.”
- 10.6 I en nyligen utförd kulturmiljöutredning som utgör ett underlag till den fördjupade översiktsplan över Kungsängen som är under framtagande pekas bostadsområdet Tibble, som finns direkt väster om planområdet i fortsättningen av Hjortronvägen, ut som ett särskilt värdefullt område (PLB 8 kap. 13§, PBL 2 kap. 6§). Tibbleområdet har mycket välbevarade byggnader och andra tidstypiska drag från det tidiga 1970-talet. I ett särskilt värdefullt område ska dess bärande karaktärsdrag bevaras. Ett sådant för Tibbleområdet är den utpräglade trafiksepareringen utan genomfartstrafik. I planbeskrivningen planeras att Hjortronvägen öppnas för genomfartstrafik för alla för att bostadsområdet ska kunna nås enkelt västerifrån. I nuläget är vägen endast öppen för genomfartstrafik för bussar. Det är mycket viktigt att åtgärden utreds och utförs på ett

medvetet sätt så att de inte skadar Tibbleområdets bärande värden, däribland trafiksepareringen. Ett sådant resonemang behöver tillföras planbeskrivningen.

- 10.7 Kultur- och fritidsnämnden anser att det nya förslaget innebär förbättringar genom att en lekplats och en aktivitetsyta nu finns med i planen. Därtill dagvattenlösningar som ger ett attraktivt tillskott i boendemiljön. När det gäller lekplatsen och aktivitetsytan föreslås att dessa byter plats. En naturlekplats passar bättre i anslutning till den skogsklädda kullen. När det gäller aktivitetsytan som benämns ”pedagogisk yta” liknar den mest en lekplats på referensbilderna. Profilen för aktivitetsytan föreslås vara mer utegym och rikta sig till ungdomar och vuxna. En ändrad placering av aktivitetsytan som är mer orienterat mot sporthallar och skola samt stråket genom Gröna Dalen är att föredra.
- 10.8 Detaljplanen försämrar läsbarheten i landskapet i Gröna dalen och påverkar på så sätt barns möjlighet att uppleva historien i sin livsmiljö. Samtidigt innebär detaljplanen ett tillskott på bostäder anpassade för barn i rekreativt grönstråk med närhet till lekplatser och natur, vilket är positivt ur barnperspektiv. En ny lekpark planeras inom planområdet samt en aktivitetsyta, vilket också är en positiv konsekvens för barn. Om den planerade parken kan utformas med hänsyn till landskapsbild och landskapets historiska läsbarhet samt lyfta fram historien i omgivningarna kan det delvis kompensera förlusten av läsbarhet och främja barnens förståelse av sin livsmiljö.

Kommentar

- 10.1 *Hushöjderna regleras genom måttsatta sektioner i planbeskrivningen och angivna våningsantal samt inredd i plankartan.*
- 10.2 *Kulturmiljöfrågan och eventuella följder av planens genomförande har förtydligats i planbeskrivningen. Det görs hänvisningar till planprogrammet (Planprogram för Ekhammars gård godkänt av Kommunfullmäktige år 2018) och kulturmiljöutredningen för Ekhammars gård (Kulturmiljöutredning Ekhammars gård, 2016).*
- 10.3 *Planavdelningen noterar yttrandet. Att låta Gröna dalen utvecklas och att medvetet skapa en rumslighet i dalen är ett medvetet val och en inriktning i planeringen av utvecklingen av Gröna dalen som gjordes 2018. Utvecklingen av Gröna dalen görs med rumsligheten som ett av de ledande begreppen i frågan om hur utvecklingen ska fortlöpa.*
- 10.4 *En annan aspekt i arbetet med utvecklingen av Gröna dalen är det ställningstagande som gjorts gällande att den södra delen av Gröna dalen (söder om E18) ska vara mer av en ordnad parkkaraktär medan området norr om E18 ska få en mer naturlig karaktär som knyter an till det historiska i området. I detta den ska det mer fria och spontana friluftslivet få en större del medan i de södra delarna kommer den sociala och lite mer programmerade funktionerna av Gröna dalen återfinnas.*
- 10.5 *Även i det fortsatta arbetet med denna detaljplan har siktlinjer försökts att värna om och kopplingen till kullen har det speciellt värnats om vid placeringen av bostäderna. Till exempel har avståndet mellan två bostadsenheter bräddats i planområdets sydöstra del, för att skapa en siktlinje mellan kyrkan och skogskullen.*
- 10.6 *Projektet ligger mycket riktigt i ett område med en rik historia och kulturmiljö. Kulturmiljön i området har dock flera lager av detta i sin direkta närhet. Man har Ekhammar och ängen som vittnar om den tid då Gröna dalen utgjordes av en del av Mälaren. Kyrkan med anor från tidig medeltid, lantbrukslandskapet som varit en del av samhället under många hundra år, samt de senare tilläggen i form av bostäder från 60- och 70-talen. Att addera ett tillskott vittnar om utvecklingen i området även fortsättningsvis och det bidrag som 20-talet har till området. Den del av Hjortronvägen som ingår i planförslagen blir en allmän gata och planförslaget reglerar inte om det får gå bilar eller bussar. Det behövs en lokal trafikföreskrift för detta. Öster om planområdet finns det en annan plan där det bara är tillåtet med busstrafik och gäller även fortsättningsvis. Se även kommentar 16.3.*

10.7 *En ny placering av utegymmet föreslås i planförslaget.*

10.8 *Planavdelningen noterar synpunkterna.*

Övriga remissinstanser

11 IP-Only inkom 2020-02-26

11.1 IP-Only har markförlagda kablar inom detaljplaneområdet. Generellt så önskar IP-Only att så långt som möjligt behålla befintliga ledningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter IP-Only att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten. Vid arbeten i närheten av befintliga ledningar behöver försiktighet iakttas så att inte skada uppkommer. I övrigt har IP-Only inget att erinra mot det aktuella förslaget till detaljplan.

Kommentar

11.1 *Kommunen noterar detta.*

12 Vattenfall Eldistribution AB inkom 2020-02-27

12.1 Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution, har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan "Utställning 2 Detaljplan Tibbleängen (del av fastigheten Kungsängens-Tibble 1:470 m.fl.), nr 0801 Kungsängen, Upplands-Bro kommun Dnr KS 15/0024 " eller inom dess närområde. Vattenfall Eldistribution har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar

12.1 *Kommunen noterar yttrandet.*

13 Brandkåren Attunda inkom 2020-03-25

13.1 Brandkåren Attunda har tillfrågats av Samhällsbyggnadskontoret i Upplands-Bro kommun om ett yttrande avseende rubricerat ärende. Brandkåren Attunda har tidigare tagit ställning till föreslagen plan i dess samrådsskede samt tidigare utställning med synpunkter gällande olyckor och räddningsinsats. Brandkåren Attunda ser att de synpunkter som tidigare framförts har beaktats i planförslaget och har inget ytterligare att yttra.

Kommentar

13.1 *Kommunen noterar yttrandet.*

14 Stockholms Näs Hembygdsförening inkom 2020-03-25

14.1 Stockholms Näs Hembygdsförening beskriver att det planerade området har varit centrum för framväxten av samhället Kungsängen sedan järnåldern. Det beskrivs att landsvägen från Stockholm mot Mälardalen gick här och att de stora byarna/gårdarna Tibble, Näs och Ekhammar fanns här med sina gravfält. Kyrkan byggdes här och i området fanns en viktig förbindelse mellan bebyggelsen och vattenvägen/Mälaren. Här finns hembygdsgården, som tidigare har varit socknens gamla fattigstuga. Bygden beskrivs som kulturhistoriskt viktig och ligger öppen där dagens invånare direkt kan se hur samhället vuxit fram under 1000 år. Platsen bjuder in till promenader och fritidsaktiviteter av olika slag och Gröna dalen binder ihop Mälaren, centrala Kungsängen, Tibble och Brunna. Gravfältet som gränsar till den föreslagna bebyggelsen innehåller 63 runda stensättningar och Kungsängens enda hällristning, ett block med skålgropar, s.k. älvkvarnar. Dessa gravar anlades under järnåldern på platser där de skulle

synas vida omkring för att människorna skulle kunna minnas de som var begravda där. I förslaget till detaljplan omringas gravfältet till stor del av flerfamiljehus, som bryter av och skymmer detta för Kungsängen unika gravfält. Den planerade höga bebyggelsen bryter in som en kil i den kulturhistoriskt viktiga miljön Gröna Dalen – kyrka – kyrkogård – klockstapel – hembygdsgård – gravfält – Mälaren och bryter därigenom den historiska kedjan som nu idag ligger öppen för alla att se. Området bör få en parkkaraktär, en stadspark värd namnet, som förbinder gamla Kungsängen och Tibbleområdet och som låter landskapsbilden vara fortsatt öppen mellan Mälaren och kulturtriangeln runt kyrkan. Det rör sig om våra barns hembygds kulturhistoria.

Kommentar

14.1 Kommunen noterar yttrandet. Se även svar 10.3, 10.4 samt 10.6.

15 Svenska kraftnät inkom 2020-03-12

15.1 Svenska kraftnät har i yttranden daterade den 15 juli 2016 och den 20 mars 2018 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag. Samråd ska hållas med Svenska kraftnät när åtgärder planeras inom 250 meter från stamnätsledning och stationer.

Kommentar

15.1 Kommunen noterar yttrandet.

16 Region Stockholm Trafikförvaltningen inkom 2020-03-23

- 16.1 Trafikförvaltningen har tidigare lämnat synpunkter under samrådet samt utställningsyttrande. Trafikförvaltningen hänvisar till dessa i frågor kring framkomlighet, buller och genomförandeplanering.
- 16.2 Trafikförvaltningen ser positivt på en bostadsutveckling som sker inom det som utpekats som primärt bebyggelseområde och har bra förutsättningar för kollektivt resande. För att säkerställa en god kollektivtrafikförsörjning rekommenderar Trafikförvaltningen att den planering som berör buss och dess infrastruktur utgår enligt Trafikförvaltningens riktlinjer för utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiBuss).
- 16.3 I planbeskrivningen ska Hjortronvägen öppnas för allmän trafik från väster fram till korsningen Granhammarsvägen/Hortrongatan. Trafikförvaltningen ser gärna att det beskrivs hur de biluppställningsplatser som ligger österut från korsningen samt den eventuella anläggningen för avfallshantering ska nås med bil. Hjortronvägen ska öppnas upp för allmän trafik från öster till korsningen Granhammarsvägen/Hortrongatan. Om detta bara gäller till korsningen behöver detta eventuellt förtydligas. Nämnda korsning bör ej försämrats för kollektivtrafikens framkomlighet och lämpliga trafikregleringar behöver göras på denna plats.
- 16.4 Trafikförvaltningen vill särskilt lyfta fram den tidigare synpunkten kring buller, eftersom Hjortronvägen idag trafikeras under dygnets alla timmar och därmed finns en risk för att lågfrekvent buller kan upplevas störande för de som kommer att bo utmed Hjortronvägen.
- 16.5 Trafikförvaltningen ser gärna att kontakt tas i god tid för att minimera störningar under byggskede och för att säkerställa framkomlighet (cirka ett år innan).
- 16.6 Trafikförvaltningen ser fram emot en fortsatt dialog kring alla frågor som berör kollektivtrafiken och dess infrastruktur.

Kommentar

16.1 Kommunen noterar yttrandet.

- 16.2 *Kommunen noterar detta.*
- 16.3 *Hjortronvägen kommer att öppnas upp för lokaltrafik till de nya bostäderna. Dock regleras det fortfarande i detaljplan att den är bussgata öster om planområdet.*
- 16.4 *Bullerutredning har tagits fram för området och enligt denna klarar alla bostäder acceptabla nivåer för bostäder.*
- 16.5 *Kommunen noterar detta.*
- 16.6 *Kommunen tackar för yttrandet.*

17 E.ON Energidistribution AB inkom 2020-03-16

- 17.1 E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra, ett E-område finns markerat i plankartan vilket innebär att E.ON önskningar är uppfyllda.

Kommentar

- 17.1 *Kommunen noterar yttrande.*

18 E.ON Värme Sverige AB inkom 2020-03-25

- 18.1 E.ON Värme Sverige AB har idag befintliga fjärrvärmeledningar i närheten av området, vilket måste tas hänsyn till vid byggnation. Vi undersöker gärna möjligheten att ansluta de aktuella fastigheterna till fjärrvärme, och bistår gärna med andra eventuella energilösningar. För övrigt kvarstår samma svar som vi skickade den 22 februari 2018.

Kommentar

- 18.1 *När planen är antagen blir det upp till exploatören att bestämma om eventuell fjärrvärme, vilket i sådana fall beskrivs i ett genomförandeavtal.*

19 Kungsängen Västra Ryds församling inkom 2020-03-25

- 19.1 Kungsängen Västra Ryds församling ser positivt på att Tibbleängen bebyggs och att man på så sätt förtätar Kungängensområdet. Det är också mycket positivt att den bebyggelse som planeras är blandad med flerfamiljshus och villor/radhus.
- 19.2 Dock bör man vid planeringen ta i beaktande att den planerade bostadslänga som ligger närmast Klockstapeln är på bara 65–70 m avstånd från Klockstapeln. Klockornas klang är kraftig och hörs lång väg. Klockorna ringer på söndagar kl. 10:00, 10:30, 11:00 samt ofta ca 11:40 i samband med Gudstjänsterna. Dessutom ringer klockorna vid dop, bröllop och begravningar samt vid ytterligare ett antal tillfällen. Detta har skett i snart 800 år och vi vill att det ska detta skall ske i minst 800 år ytterligare och vill då ha kommunens garanti på att detta även kan ske i fortsättningen. Vi planerar även att på kyrkans mark sätta upp en informationstavla med information om tidpunkter för och anledning till klockringningar i samband med att bebyggelsen färdigställts. Vi har vid tidigare tillfällen tagit upp klockringningarna och för det nu ännu en gång då vi upplever att kommunen inte har tagit tillräcklig hänsyn till detta.
- 19.3 Att kommunen tagit hänsyn till ev. insyn på kyrkogården i samband med jordfästningar är vi tacksamma för då de närmaste husen tycks ha maximalt två våningar.

Kommentar

- 19.1 *Kommunen noterar yttrandet.*

- 19.2 *Kommunen är medvetna om klockringningarna. Enligt riktlinjerna från Naturvårdverket för tysta tider finns det restriktioner om att det ska vara tyst under perioden 22–07 på vardagar och 22–10 på helger. De ordinarie ringningarna håller sig inom det givna spannet för tysta tider. Att bosätta sig i närheten av kyrkan ger många fördelar och de tillfällen som klockorna ringer är begränsade och under tider som det finns många andra ljud i samhället. Kommunen har även ökat avståndet något mellan kyrkogården samt tillkommande bostäder.*
- 19.3 *Gällande insyn till kyrkogården i samband med jordfästningar har närliggande par- eller kedjehus begränsats till maximalt två våningar. Det gäller även för småhusen närmast Gröna dalen.*

20 Kungsängen Villaägareförening inkom 2020-03-23

Yttrande från Kungsängen Villaägareförening och 95 underskrifter, som har behandlats som separata yttranden.

- 20.1 Kungsängens Villaägareförening (KV) ställer sig positiva till att antalet bostäder i flerbostadshus har begränsats och att några av flerbostadshusen har ändrats till småhus jämfört med ursprungligt förslag.
- 20.2 Mellan 60–70 % av de som över tid söker bostad vill helst bo i småhus. Andelen småhus behöver därför ökas och området lämpar sig som småhusområde. KV anser att Upplands-Bro kommun kan vara en kommun som svarar upp mot småhusbehovet. Ny bebyggelse i form av småhus istället för flerbostadshus kan även ge mindre komplikationer för infrastrukturen (skolor, pendeltåg, bilvägar och liknande). Kungsängenbor redogör för KV att det i rusningstid kan vara svårt att få sittplatser på pendeltågen. Till det kommer inflyttningen till nya bostäder som exempelvis på Ringvägen.
- 20.3 Det är av stor vikt att kommande bebyggelse utformas så att den bidrar till att öka tryggheten i området. En viktig del i detta är att människor äger sin bostad. Eftersom kommunen inte kan veta om det blir hyresrätter eller bostadsrätter samt storleken på bostäderna i flerbostadshusen, skulle en byggnation av enbart småhus i området öka tryggheten.
- 20.4 För det fall flerbostadshus ändå skulle byggas behöver dessa vara utformade så att det ökar tryggheten, exempelvis genom att balkonger och fönster placeras så att dolda platser inte skapas och att exempelvis entréer byggs så att det finns insyn, samt att området inbjuder människor i alla åldrar att visas i utemiljön.
- 20.5 Vad gäller antalet våningar så är det nockhöjden (takets högsta punkt) som är avgörande. Vi vill tydligare se hur markhöjden påverkar helhetsupplevelsen avseende byggnadernas höjd. Angivna nockhöjder om upp till 18,5 meter motsvarar upp till fem våningar, vilket vi anser vara för högt.
- 20.6 Det anges att ”bebyggelsen anpassas till topografin genom att flerbostadshusen följer marklutningen upp mot kullen, vilket innebär en mjuk övergång från tre till fyra våningar”. Vi vänder oss emot att flerbostadshus på detta vis placeras högre än småhusen vilket gör att flerbostadshusen kommer dominera synintrycket för området. Vi anser därför att det ska vara maximalt tre våningar med en maximal nockhöjd som inte överstiger nockhöjden på kringliggande småhus.
- 20.7 Gröna dalen har sedan tidigare småhus, och byggnation av enbart småhus ser vi skulle svara mot den tänkta småhusbebyggelsen vid Ekhammars gård och mot Kungsängens kyrka och begravningsplats.
- 20.8 Parkeringsnormen för flerbostadshusen är för låg och borde som genomsnitt uppgå till en, där besöksparkering räknas bort. Flertalet kommer vilja kunna ta bilen för att exempelvis storhandla matvaror och lösa familjepusslet. Vidare skulle låg parkeringsnorm i praktiken innebära att hantverkare och andra som behöver ta bil hem i jobbet skulle förhindras att bo i flerbostadshusen eller att de parkerar på andra närbelägna platser.

- 20.9 Parkeringsnormen för småhus behöver också ökas till två så att det ger möjlighet till besöksparkering och för de som har fler bilar för att få livspusslet att gå ihop.
- 20.10 Detaljplanen, plankartan och gestaltningsprogrammet är alldeles för svagt. Det kommer bli svårt för Upplands-Bro kommun att i framtida bygglovsprövning, använda detaljplanen som styrmedel för att nå den typ, storlek och anpassning till befintliga bostäder och omgivande natur som gestaltningsprogrammet och detaljplanen ger sken av. I nuvarande version ger gestaltningsprogrammet mer av känslan ”försäljningsprospekt” än en seriös handling som ska ge riktlinjer vid planering och bygglovsprövning.
- 20.11 Tibbleängen gränsar till och är en del av kulturhistoriskt värdefull miljö i Kungsängen (kyrkan och kyrkogården, Ekhammarsgård, järnåldersgravfält m.m.). Fortfarande saknas en kulturmiljöutredning om befintliga värden och därefter anpassning av detaljplanen och ny byggnation på Tibbleängen.
- 20.12 I detaljplanen har man valt att inte specificera antal våningar eller total bostadsarea. Vilket betyder att det blir ”fritt fram” för byggherren att bygga fler våningar än vad illustrationsplanen och gestaltningsprogrammet visar. Med följden att området an bebyggas med fler bostäder än de 185 st (120 st + 65 st) som detaljplanen visar. Det medför ökad trafik och behov av fler parkeringsplatser med mera.
- 20.13 Bostäderna i öster och i söder mot Gröna dalen har ritats som par/kedjehus i två våningar. Dessa kan med föreslagen detaljplanen även byggas som tre vånings radhus, vilket skulle komma att från Gröna dalen uppfattas som en 270–350 meter lång mur som tillåts vara 8,5 meter hög. Det är mycket viktigt att den nya bebyggelsen på Tibbleängen möter Gröna dalen och befintlig bebyggelse på ett bra och harmoniskt sätt.
- 20.14 Flerbostadshuset mitt i området som redovisas som tre och fyra våningshus kan enligt föreslagen detaljplan byggas som fyra till fem- och fem till sex-våningshus om arkitekten är ”kreativ” med hjälp av pulpettak och takkupor”.
- 20.15 Av de sakägare som lämnade synpunkter till förra samrådet 2018, krävdes 95 procent av sakägare att Tibbleängen skulle lämnas obebyggt eller endast bebyggas med maximalt två våningar höga byggnader. Varför har Upplands-Bro kommun ignorerat det?
- 20.16 De föreslagna siktlinjerna är bra men för smala för att få önskad effekt. Det skulle behövas fler siktlinjer.
- 20.17 Är det lämpligt att placera bostäder nära Klockstapeln med tanke på risken för att framtida klagomål från boende på Tibbleängen? Kungsängens Kyrka har funnits på platsen i 800 år och har en mycket viktig roll i samhället där möjligheten till klockringning är viktig både som samhällsfunktion och ur religiös och kulturell synvinkel.
- 20.18 Parkeringsstalet 0,5 parkeringar per bostad är för lågt och riskerar att leda till parkeringskaos i och utanför området. I exempelvis BRF Svartviken byggt 2006 på Kungsvägen med liknande läge i Kungsängen finns 90 lägenheter och 93 parkeringar. De har ständig kö på parkeringar och behov att skapa ytterligare parkeringar. I den jämförelsen är planer på parkeringstal 0,5 för lågt.
- 20.19 Solstudierna i utställningshandlingen och gestaltningsprogrammet visar inte skuggningen vid vintersolståndet i december, vilket är den tid på året som solen står lågt och ger längsta skuggorna och därför viktig att redovisa. I handlingarna synd det tydligt att Hjortronvägens norra del komma vara skuggad största delen av året på grund av byggnadernas höjd.
- 20.20 Hjortronvägen förvandlas med föreslagen detaljplan till en gata med stor olycksrisk. Med dålig sikt på grund av parkerade bilar längs med trottoaren till och från portar och parkerade bilar, träd och planteringar som skymmer sikten, dessutom turtät busstrafik samt biltrafik till och från 185 bostäder. Allt detta ligger i ständig skugga på grund av husens höjd. Det är dålig planering.

- 20.21 I detaljplanen och illustrationerna redovisas många nya och stora träd samt övrig ny vegetation, vilket är mycket positivt. Men ingenstans i dokumentationen ställs det krav att nyplanering skall ske.
- 20.22 Ingen planering och utveckling av Gröna dalens delar som ansluter till Tibbleängen har redovisats, förutom dagvattendammen som endast är luddigt beskriven. Det behöver förtydligas.
- 20.23 Trots alla fina ord i handlingarna och tidigare löften från ledande politiker har nu föreslagen byggnationen på Tibbleängen inte anpassats till befintliga bostäder och Gröna dalen. Att Upplands-Bro kommun i planhandlingarna skriver förskönande meningar som ”skalan är måttlig”, ”husvolymernas skala knyter an till omkringliggande bebyggelse, gaturum och landskapsbild” osv. Det räcker inte att skriva fina ord, för att vara trovärdigt måste den även visas och återspeglar i detaljplanen.
- 20.24 Under våren 2018 lämnades det in till Upplands-Bro kommun cirka 500 namnunderskrifter som bland annat krävde följande:
- Maximalt 100 nya bostäder med maximalt två våningar höga hus inom Tibbleängen
 - Ny bebyggelse på Tibbleängen anpassas till Gröna dalens landskap och omgivande bebyggelse.
 - En kulturmiljöutredning utförs som tar hänsyn till kringliggande kulturmiljöer.
- Varför har inte Upplands-Bro kommun inte tagit hänsyn till eller redovisar ovanstående tre krav i nu föreslagen detaljplan trots att ca 500 personer har krävt det?
- 20.25 Förslaget till detaljplan för Tibbleängen strider mot Plan och Bygglagen generellt och i synnerhet mot Kapitel 2, 1 och 6§ samt Kapitel 12, 2§. Detaljplaneförslaget är inte erforderlig utsträckning tagit hänsyn till allmänna och enskilda intressen och heller inte utrett eller tagit hänsyn till kulturvärdena och landskapsbilden. Detaljplanen är otydlig vilket inte ger en god helhetsverkan eller estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen och grönområden.
- 20.26 Utför en kulturmiljöutredning som tar hänsyn till närliggande kulturhistoriska miljöer och anpassa detaljplanen därefter.
- 20.27 Nytt, starkare och tydligare gestaltningsprogram som även är baserad på kulturmiljöutredningen.
- 20.28 Tillåt en högsta nockhöjd om maximalt sju meter för bostäderna närmast Gröna dalen och Smultronvägen, Blåbär och Krikonstigen för att möta och harmonisera med befintlig äldre bebyggelse.
- 20.29 Tillåt endast sadeltak inom detaljplanen.
- 20.30 Om högre byggnader tillåts inom planen bör de inte tillåtas vara högre än 13,5 meter resp. 16,5 (istället för de nu föreslagna 15,5 resp. 18,5 meter).
- 20.31 Högsta/maximalt antal våningar måste tydligt redovisas i detaljplanen för varje byggnad.
- 20.32 Fler och bredare siktlinjer.
- 20.33 Höj parkeringstalet till ett.
- 20.34 Redovisa solstudie som visar skuggningen vid vintersolståndet i december.
- 20.35 Tydliga krav i detaljplanen att nya träd och övrig växtlighet skall planteras för att skapa den miljö som redovisas i planförslaget.
- 20.36 Planering och utveckling av de grönområden och Gröna dalen som angränsar till eller är del av detaljplanen.
- 20.37 I samband med den av kommunen tidigare föreslagna detaljplanen våren 2018, för Tibbleängen krävde cirka 500 kommuninvånare att detaljplanen skulle ses över och kraftigt revideras. Näst

intill samtliga sakägare, vilka skulle påverkas direkt av detaljplanen, motsatte sig detta. Kommuninvånarna, däribland sakägarna, krävde bland annat att:

- Detaljplanen inte skulle tillåta byggnation för mer än 100 bostäder och att dessa bostäder inte skulle vara högre än två våningar,
- Den nya bebyggelsen anpassades efter landskapet och den omkringliggande bebyggelsen samt att
- En kulturmiljöutredning utfördes för att säkerställa att den nya bebyggelsen inte förstör gröna dalens kulturhistoriska minnesmärken.

- 20.38 Nuvarande förslag har till viss del anpassats för att gå sakägare och kommuninvånare till mötes, men vi kan konstatera att kommunen inte i tillräcklig omfattning har tagit hänsyn till våra tidigare förslag och synpunkter i nu föreslagen detaljplan.
- 20.39 Det är redan idag omfattande tät bebyggelse i direkt anslutning till Gröna dalen, vilket utgör ett viktigt rekreationsområde för oss som bor i nära anslutning till, samt övriga som nyttjar, Gröna dalen. Vi anser att det är viktigt att värna om den här typen av grönområden inom tätbebyggelse, och detta blir allt mer påtagligt i takt med att Upplands-Bro samt övriga stockholmsförorter, exploateras. Gröna dalen kan liknas vid Kungsängens lunga eftersom den utgör ett av få bevarande rekreationsområden som är beläget centralt i Kungsängen. Vi värnar om att gröna dalen får fortsätta vara ett självklart rekreationsområde. Nuvarande förslag till detaljplan riskerar att skapa en överexploatering av Gröna dalen.
- 20.40 Plankarta – på plankartan anges exakt vad som gäller inom hela det område som detaljplanen omfattar. I plankartan anges exempelvis hur höga husen i de planerade området får vara. Det är plankartan som är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen – planbeskrivningen redovisar förutsättningar och syften bakom detaljplanen. Planbeskrivningen är inte juridiskt bindande. Illustrationsplan - en illustrationsplan är ett sätt för kommunen att enkelt åskådliggöra planförslaget för allmänheten. Illustrationsplanen är inte juridiskt bindande. Gestaltningssprogram – gestaltningssprogrammet ger riktlinjer om hur bebyggelsen har utformats. Gestaltningssprogrammet är inte juridiskt bindande. Genomförandebeskrivning – en genomförandebeskrivning påvisar de praktiska åtgärderna som måste genomföras för att planen ska kunna förverkligas. Den behandlar vanligen bland annat ekonomiska frågor.
- 20.41 Trots alla fina ord i genomförandebeskrivningen och gestaltningssprogram samt tidigare löften från ledande kommunpolitiker, hur nu föreslagen byggnation av Tibbleängen varken anpassats till befintliga bostäder i Gröna Dalen eller till Gröna dalen som sådan i egenskap av rekreationsområde samt kulturarv. I en bygglovsprocess är plankartan styrande. Det är endast plankartan som är juridiskt bindande. Planbeskrivningen, illustrationsplanen och gestaltningssprogrammet avser endast att illustrera ett potentiellt utfall av plankartan, varken planbeskrivningen, illustrationsplanen eller gestaltningssprogrammet är bindande för byggherren. För att planbeskrivningen, illustrationsprogrammet och gestaltningssprogrammet ska anses ge en rättvisande bild av kommande byggnation måste utformningen av byggnationen även vara tydligt befäst inom plankartan. Så är inte fallet i en ny föreslagen plankarta. Att Upplands-Bro kommun i planförslaget beskriven den planerade byggnation med användningen av begrepp som exempelvis att ”skalan är måttlig” och ”husvolymernas skala knyter an till omkringliggande bebyggelse, gaturum och landskapsbild” saknas betydelse när dessa uttalande inte återspeglas i plankartan.
- 20.42 En svagt styrd plankarta ger exploatören stora friheter att i fråga om exploateringsavtalet med resultatet att nu föreslagen plankarta tillåter den kommande byggnationen att bli både högre, bestå av fler våningar och bli mer omfattande än vad planbeskrivning, illustrationsplan och gestaltningssprogrammet utvisar.
- 20.43 I den av kommunen föreslagna plankartan har kommunen valt att varken precisera antalet våningar eller den totala bostadsarean för bebyggelsen. Information om bebyggelsens

- utformning återvinns endast i planbeskrivningen illustrationsplanen och i gestaltningsprogrammet, vilka i avsaknad av specificerade uppgifter i plankarta inte säger någonting om den planerade bebyggelsens omfattning eller utformning. En karta som saknas exakta uppgifter om exempelvis antalet våningar samt den maximala ytan som bebyggelsen får ta i anspråk, lämnar utrymme för byggherren att bygga för våningar än vad planbeskrivningen, illustrationsplanen och gestaltningsprogrammet visar. Detta innebär i praktiken att Tibbleängen kan komma att bebyggas med fler än 185 bostäder som planförslaget utvisar. Detta innebär dessutom att Tibbleängen kan komma att bebyggas med fler våningar än vad planbeskrivningen, illustrationsplanen och gestaltningsprogrammet visar.
- 20.44 Utifrån den föreslagna plankartan kommer två typer av bostäder byggas i Gröna dalen, dels par- och kedjehus, dels flerfamiljsbostäder. Par -och kedjehusen ska enligt plankartan, vilken alltså är den enda styrande och juridiskt bindande handlingen i en bygglovsprocess, ha en nockhöjd om 8,5 meter med en minsta takvinkel om 25 grader. Dessa uppgifter omvandlas sedan av kommunen till tvåvåningshus i planbeskrivningen, illustrationsplanen och i gestaltningsprogrammet, vilka är handlingar som inte på något sätt binder byggherren vid utförandet av byggnationen. Med beaktande av den i plankartan högsta tillåtna nockhöjden om 8,5 meter, kan de planerade par- och kedjehusen utan problem byggas som trevåningshus.
- 20.45 Förutom att par- och kedjehusen kan komma att bli en våning högre än vad kommunens planbeskrivning, illustrationsplan och gestaltningsprogram ger uttryck för, finns det även risk för att byggnationen i sådana fall kan komma att uppfattas som en 270–350 meter lång och 8,5 meter hög mur som breder ut sig över den annars orörda dalen.
- 20.46 De i illustrationsplanen utritade bostäderna i norr mot Smultronvägen, Krikon- och Bärbärsstigen har ritats som radhus i våningar plan med sadeltak. Även dessa bostäder kan med hänsyn till plankartans utformning komma att ändras och då byggas med pulpettak och takkupa med konsekvensen att bebyggelsen kan komma att bli minst tre våningar.
- 20.47 Flerfamiljsbostäderna: Nockhöjden för flerfamiljsbostäderna är enligt plankartan 15,5 och 18,5 meter med en föreskriven takvinkel på 25 grader, vilket enligt illustrationsplanen har översatts till flerfamiljshus om tre respektive fyra våningar. De i plankartan föreskrivna nockhöjderna i kombination med föreskriven takvinkel möjliggör dock för att minst ytterligare en våning byggs pre flerfamiljsbostad, vilket i praktiken kan innebära att Gröna dalen bebyggs med flerfamiljsbostad, vilket i praktiken kan innebära att Gröna dalen bebyggs med flerfamiljshus som är minst fyra respektive fem våningar höga.
- 20.48 Plankartans utformning öppnar upp för möjligheten att bygga ytterligare en våning respektive bostadshus, vilket varken kan reflekteras i planbeskrivningen, illustrationsplanen eller i gestaltningsprogrammet.
- 20.49 Kommunen måste vara medvetet om att många kommuninvånare endast granskar illustrationer av hur den kommande byggnationen kan komma att utformas när de tar ställning till ett förslag till detaljplan. Det är vår uppfattning att kommunen genom att visa planbeskrivning, illustrationsplan och ett gestaltningsprogram som inte är befäst i plankartan vilseleder läsaren om den kommande byggnationens eventuella omfattning.
- 20.50 Vi önskar att kommunen tydligt i plankartan begränsar antalet våningar på byggnationen samt bostadsarealen. Vi önskar därutöver att kommunen även styr vilken taktyp/takform (sadeltak) som skall gälla i plankartan.
- 20.51 Kommunen har i förslag till detaljplanen inte tagit hänsyn till att kommuninvånarna, såväl de redan befintliga som de kommande, är i behov av bil. Många av kommuninvånarna i Upplands-Bro har idag redan mer än en bil per hushåll. Trots detta har kommunen beräknat ett parkeringsantal om en halv parkering per planerad bostad. Mot bakgrund av Tibbleängens läge och placering är det beräknade parkeringsantalet anmärkningsvärt. Parkeringsantalet kan givetvis motiveras av de förhållandevis goda kommunikationerna till och från pendeltåget. Det

bör dock inte förglömmas att många av invånarna i kommunen är barnfamiljer, vilka ofta behöver minst en bil för att förflytta sig, samt avsaknaden av kommunikationer till och från mataffärer. Den största mataffären i Kungsängen idag är Stora Coop som numera är avskilt belägen i Norrboda. Familjerna som flyttar in i de planerade lägenheterna kan inte förväntas promenera med tunga matkassar från affärerna. Det underdimensionerade parkerings antalet riskerar att leda till att parkeringskaos i och utanför de planerade bostadsområdena när det saknas parkeringsplatser för de nyinflyttade kommuninvånarna. På sida 21 i den (då) aktuella planbeskrivningen, i kombination med plankartan, framkommer att parkering för flerbostadshusen löses genom kantstensparkering längs med Hjortronvägen, som utöver transporter till och från fastigheter frekvens trafikeras av busslinjetrafik, kommer att medföra stora trafikproblem, ökade kostnader för snöröjning och den försämrade sikten kommer leda till farliga situationer för gångtrafikanter. Den föreslagna parkeringslösningen kommer bland annat försvåra framkomligheten för linjetrafiken och medföra att andra i kommunen tillgängliggöra parkeringsplatser (exempelvis parkeringsytan vid Lillsjön, parkeringsplatserna utanför IP med mera) kommer att upptas i hushållens bilar.

- 20.52 Kommunen har tidigare beräknat ett för lågt parkeringsantal för nybyggnationer i Kungsängen. Ett exempel på en sådan byggnation är Brf Svartviken som består av 90 bostadsrätter med totalt 93 parkeringsplatser. Trots att parkeringsantalet är större än en parkering per hushåll är det ständigt bostadsrättsinnehavaren som står i kö för att få parkeringsplatser.
- 20.53 Tidigare utbyggnad av Norrboda men även där låga parkeringstal skapar i dagsläget stora parkeringsproblem med följd av både parkering vid Lillsjön och utanför nya IP ständigt och under dygnets alla timmar är fyllda med personbilar.
- 20.54 Med beaktande av linjetrafiken, framkomligheten för utryckningsfordon samt den allmänna trivseln i kommunen, måste kommunen redan i detaljplaneskedet planera för hur trafiken ska planeras och hur fordon ska parkeras. Parkering för boende borde lösas på fastighetsmark istället för på lokalgatan.
- 20.55 Det bör avslutningsvis även framhållas att parkeringsantalet kommer vara än mer underdimensionerat om den planerade bebyggelsen tillåts bli ännu högre än vad planbeskrivelsen, illustrationsplanen och gestaltungsprogrammet idag utvisar, se avsnitt 3.2.
- 20.56 Övriga synpunkter:

Nedan följer en uppräknig av brister samt möjliga områden för förbättring i nu föreslagen detaljplan:

- Cykelparkeringsantalet är väl tilltaget, vilket är bra. Den cykelparkering som framgår av illustrationsplanen är dock kraftigt underdimensionerad i jämförelse med det planerade cykelparkeringstalet. I plankartan framgår inte om, vad och i vilken omfattning cykelparkering skall ordnas.
- Tibbleängen gränsar till och är den del av kulturhistoriskt värdefull miljö i Kungsängen med bland annat Kungsängens kyrka, kyrkogården, Ekhammarsgård, järnålders gravfältet m.m. Trots detta har inte kulturmiljöutredning om befintliga värden utförts för att sedan kunna anpassa detaljplanen och den nya byggnationen på Tibbleängen därefter.
- Solstudierna i gestaltungsprogrammet visar inte skuggningen vid vintersolståndet i december, vilket är den tid på året som solen står lägst och därför viktigast att redovisa.
- De föreslagna siktlinjerna är bra. Dock är siktlinjerna ett fåtal och för smala för att få önskad effekt, det finns ett behov av fler.
- I genomförandebeskrivning, gestaltungsprogrammet och illustrationerna redovisas många nya träd och vegetation. Omfattningen av nyplantering i form av träd och vegetation inom planområdet framgår dock inte av plankartan.

- Det har inte redovisats någon planering av hur kommunen avser att utveckla övriga delar av Gröna dalen som ansluter till Tibbleängen. I planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet framgår endast i vaga termer att en dagvattendamm ska anläggas.

20.57 Sammanfattning samt förslag på revideringar av den föreslagna detaljplanen:

- Tillåt en högsta nockhöjd om sju meter i plankartan för bostäderna närmast Gröna dalen och Smultronvägen, Blåbärs- och Krikonstigen för att harmonisera den nya bebyggelsen med redan befintlig, äldre bebyggelse.
- Tillåt endast sadeltak i plankartan.
- Det högsta antalet våningar för respektive byggnad måste tydligt redovisas i plankartan. Rad- och kedjehusen bör begränsas till maximalt två våningar och flerfamiljsbostäderna bör begränsas till maximalt tre och fyra våningar.
- Inför tydliga krav i plankartan på att nya träd och övrig växtlighet skall planteras för att ska den miljö som redovisas i planförslaget.
- Omfattningen av samt läget för att cykelparkering ska framgå av plankartan
- Möjliggör för fler och bredare siktlinjer
- Höj parkeringstalet till ett per hushåll och planera för att bilarna ska parkeras inom respektive fastighet.
- Utför en kulturmiljöutredning som tar hänsyn till närliggande kulturhistoriska miljöer och anpassa detaljplanen därefter
- Nytt, starkare och tydligare gestaltungsprogram som är baserat på kulturmiljöutredningen.
- Redovisa en Solstudier som visar skuggningen vid vintersolståndet i december.
- Redovisa en planerad utveckling av grönområdena och Gröna dalen som angränsar till eller är del av detaljplanen.

Kommentar

20.1 *Kommunen noterar ställningstagandet.*

20.2 *Kommunen har ett bostadsförsörjningsansvar där kommunen har ett åtagande att producera bostäder. Om man ser till RUFSS 2050 framgår det att Kungsängens kollektivtrafiknära områden är prioriterade för bostadsbebyggelse där ett hållbart resande möjliggörs med tågtrafik inom ett rimligt avstånd. Avvägningar mellan ovanstående riktlinjer som förespråkar en tät bebyggelse i närhet till pendeltågen och avväganden som finns gällande platsens förutsättningar sett till anpassning, trygghet och diversitet finns det en rimlighet i att planförslaget har en blandad bebyggelse som skapar möjlighet för flera olika grupper att bosätta sig på denna attraktiva plats. Planen har även stöd i kommunens översiktsplan.*

20.3 *Tvärtemot vad yttrandet menar så skapar en viss högre bebyggelse en ökad trygghet framförallt på längre avstånd. Detta genom att man får en känsla av mänsklig närvaro även på längre håll än vad som upplevs vid lägre bebyggelse. Dock är frågan om den upplevda tryggheten otroligt mångfacetterad och komplicerad och att generalisera kring en enskild aspekt som skapar trygghet eller otrygghet i ett område är inte trovärdigt. Se Boverkets publikation "Trygg stadsmiljö".*

20.4 *Se svar 20.3.*

20.5 *Kommunen har reglerat nockhöjden från medelmarknivå och lagt till en bestämmelse om att sadeltak ska utföras. Likaså regleras våningsantalet (antal våningar + inredd vind) i plankartan samt i planbeskrivningen visas måttsatta sektioner både för små- och*

- flerbostadshus. Då marken sluttar på platsen kommer byggnadens grund inte följa befintlig marklutning och en uträkning sker vid ansökan om bygglov för att få fram medelmarknivån invid byggnadens fasad. Syftet med flerbostadshusen är att de ska utföras i tre- och fyra-våningshus och detta beskrivs i gestaltungsprogrammet. Se även svar 6.1.*
- 20.6 *Bebyggelsen ska placeras i linje med befintlig topografi. Högre byggnader på högre plats. Genom att arbeta efter den principen är de bostäder som möter upp den mänskliga aktiviteten i Gröna dalen i en mer lämplig och mänsklig skala. Att placera husen på detta vis är ett medvetet val av Kommunen.*
- 20.7 *Kommunen noterar åsikten.*
- 20.8 *Området följer rådande parkeringsnorm. Se även svar 7.1.*
- 20.9 *Se svar 7.1.*
- 20.10 *Kommunen noterar åsikten.*
- 20.11 *Se svar 10.6.*
- 20.12 *Kommunen noterar yttrandet.*
- 20.13 *Par- och kedjehusen har reglerats till en nockhöjd om åtta och en halv meter. I snitt brukar man räkna med cirka tre meter per våning när man bygger nytt. Planavdelningen har även lagt in en bestämmelse om takvinkel och tagit tillbaka skrivelsen om att sadeltak ska utföras i områdets byggnader. Våningsantalet regleras i plankartan och möjliggör att vind kan inredas i övre delen. Inredd vind räknas inte med i det angivna våningsantalet. Detta påverkar dock inte utseendet på husen.*
- 20.14 *Kommunen har infört egenskapsbestämmelsen (f_4) där tak ska utformas som sadeltak. Våningsantal har införts i plankartan och måttsatta sektioner i planbeskrivningen.*
- 20.15 *Se svar 20.2.*
- 20.16 *Kommunen noterar åsikten.*
- 20.17 *Se svar 19.2.*
- 20.18 *Se svar 7.1 och 20.8.*
- 20.19 *Som i flera områden i Storstockholm utvecklas samhället och detta leder till förändringar. Viss skuggning över befintlig bebyggelse är rimlig men den tillkommande bebyggelsen har hållits låg intill befintlig bebyggelse för att minska påverkan så mycket som möjligt. Planbeskrivningen har uppdaterats med en solstudie för vintersolståndet.*
- 20.20 *Vid detaljprojektering kommer djupare studier genomföras för att säkerställa att trafiksäkerheten blir tillfredställande på Hjortronvägen. Genom att planera för en smalare gata med grönska och entréer mot Hjortronvägen kommer gatan upplevas mer som en stadsgata som i motsats till den övergivna plats som omger Hjortronvägen idag inte inbjuder till högre hastigheter. Trafikföreskrifter, belysning och skyltning är sådant som kommer studeras närmare vid framtida projektering.*
- 20.21 *Se svar 20.20. Även exploitören är mån om att detta blir ett trevligt område med grönska då det är en positiv aspekt för de som letar bostad i området.*
- 20.22 *Planeringen av utvecklingen av Gröna dalen pågår i ett separat projekt. Dessa har löpt parallellt under flera år och resultatet ska bli ett mer parklikt rum söder om E18.*
- 20.23 *Kommunen delar inte åsikten och anser att skalan har anpassats väl till platsens förutsättningar. Mindre byggnader möter Gröna dalen och högre byggnader möter upp den högre bebyggelsen uppe i Tibble samt den trädbevuxna kullens höjd.*

- 20.24 *Kommunen och politiker har arbetat vidare med förslaget sedan 2018 och det förslag som var på granskning under våren 2020 är resultatet av anpassning och kompromisser. Höjderna har begränsats genom ett reglerat våningsantal i plankartan. Man har dragit in bebyggelsen där förskolan låg och en tryggare gata har försökts få fram med bebyggelse på vardera sida om Hjortronvägen.*
- 20.25 *Kommunen delar inte detta ställningstagande men låter Länsstyrelsen och överprövande instanser hantera detta som kontrollerar att kommunen efterföljer gällande lagstiftning i planfrågorna.*
- 20.26 *Se svar 10.2 och 10.6.*
- 20.27 *Kommunen noterar synpunkten.*
- 20.28 *Kommunen noterar synpunkten.*
- 20.29 *En planbestämmelse gällande sadeltaken har lagts till i plankartan.*
- 20.30 *Kommunen noterar synpunkten.*
- 20.31 *Kommunen noterar synpunkten.*
- 20.32 *Kommunen har beaktat siktlinjer, se illustrationer i planbeskrivningen.*
- 20.33 *Detaljplanens parkeringsnorm följer kommunens parkeringsnorm. För småhusen kommer det utöver detta finnas möjlighet till flera parkeringsplatser. Se även kommentar 7.1.*
- 20.34 *Kommunen har uppdaterat planbeskrivningen med en solstudie för vintersolståndet.*
- 20.35 *Kommunen noterar synpunkten.*
- 20.36 *Kommunen noterar synpunkten.*
- 20.37 *Se svar 20.24.*
- 20.38 *Se svar 20.24.*
- 20.39 *Se svar 10.3 samt 10.4.*
- 20.40 *Kommunen är medvetna om innebörden.*
- 20.41 *Kommunen har redigerat plankartan med restriktioner hur nockhöjd ska mätas och komplementbyggnader. Vidare noterar Kommunen synpunkten.*
- 20.42 *Se svar 20.40 och 20.41.*
- 20.43 *Eftersom Gestaltungsprogrammet omnämns i Plankartan för detaljplanen kommer den utgöra ett vägledande dokument vid bygglovshandläggningen. När den finns hänvisad till på plankarta ska även detta dokument vara vägledande för bygglovshandläggaren.*
- 20.44 *Se svar 20.13.*
- 20.45 *Kommunen noterar synpunkten och tar till sig av feedbacken. Gällande risken för en så kallad "mureffekt" hänvisar kommunen till att utformningen av småhus regleras efter planbestämmelserna f_3 och f_4 i plankartan. Det innebär att endast par- eller kedjehus får uppföras i planområdets södra del. I planbestämmelsen f_3 beskrivs hur ett minsta avstånd mellan varje kedjehusdel och nästa enhet ska finnas, detta för att reducera en sådan barriäreffekt.*
- 20.46 *Kommunen noterar åsikten. Takkupornas storlek har begränsats i plankartan och bestämmelse om att byggnader ska byggas med sadeltak har lagts till.*
- 20.47 *Nockhöjden ska räknas från medelmarknivå, detta minskar ner på höjden då marken lutar. Byggnader måste uppföras med sadeltak med minsta taklutning reglerad vilket minimerar*

möjligheten till den typen av lösning. Våningsantal har lagts till i plankartan och måttsatta sektioner i planbeskrivningen. I övrigt noterar kommunen yttrandet.

- 20.48 *Kommunen noterar synpunkten. Se även kommentar 20.5.*
- 20.49 *Kommunen tar till sig av den feedback som ges gällande illustrationsplanen.*
- 20.50 *Kommunen har infört att det är styrt genom sadeltak och våningsantal i plankartan samt att detaljplanen reglerar volymen. Planbeskrivningen har kompletterats med måttsatta sektioner. Se även kommentar 20.5.*
- 20.51 *Se kommentar 7.1 samt 20.8.*
- 20.52 *Se kommentar 7.1 samt 20.8.*
- 20.53 *Se kommentar 7.1 samt 20.8.*
- 20.54 *Se kommentar 7.1 samt 20.8.*
- 20.55 *Se kommentar 7.1 samt 20.8.*
- 20.56 *Se kommentar 10.6, 10.3, 10.4, 20.19 samt 20.21.*
- 20.57 *Kommunen tackar för engagemanget och synpunkterna. Vi tar till oss av dessa.*

21 Skanova AB inkom 2020-03-25

- 21.1 *Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.*

Kommentar

- 21.1 *Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet som behöver flyttas på. I exploateringsavtalet står det att respektive byggherre tar omlägningskostnader inom sin byggrätt.*

Privatpersoner

22 Privatperson 1 inkom 2020-03-26

- 22.1 *Vi är många i HSB-husen Tibble Torg fem, sju och nio som är bedrövade över att kommun/HSB vill beröva oss det vackraste området av Gröna dalen på den här sidan av E18. Fältet mellan kyrkogården, klockstapeln och södra dungen vid koloniområdet är så vackert.*
- 22.2 *Att bygga hus där förstör helheten i den vackra vyn. Låt den bli kvar som en vacker park, med fler träd tillsammans med den fina stora granen som alla, stora som små ofta samlas kring. Det skulle bli en oas för alla att må bra av och gilla.*

Kommentar

- 22.1 *Kommunens politiker antog 2018 utvecklingsprogrammet för Gröna dalen. I detta dokument framgår det tydligt att de södra delarna av Gröna dalen ska utvecklas till en grön miljö av parkkaraktär. Se även svar 10.3 samt 10.4.*
- 22.2 *Kommunens förhoppning är att inslag av bebyggelse på platsen ska främja tryggheten och bli ett positivt tillskott till den planerade parkmiljön för platsen.*

23 Privatperson 2 inkom 2020-03-25

- 23.1 Byggplanen känns ogenomtänkt, eftersom man inte tar hänsyn till boende och förskolebarn i området. Boende i närområdet består till stor del av äldre- och +55 boende. De är i stort behov av strövområden där man kan ta sig fram på mjuk naturmark, även med rullator, och inte bara på asfalterade GCM-vägar. Dessutom är det ett lekområde för förskolebarn.
- 23.2 Ett alternativ är att lämna byggområdet från skogspartier och ned förbi klocktornet fram till skolområdet. Då kan vi även få behålla den ståtliga granen som blivit lite av en symbol för området.
- 23.3 Har full förståelse för att man behöver fler bostäder i Kungsängen/Tibble, men det finns lämpligare områden till exempel Byggdegårdsvägen och ”gamla” Enköpingsvägen.

Kommentar

- 23.1 *Kommunens förhoppning är att området kommer bli mer tillgängligt efter utbyggnationen, både för barn och äldre. Byggnationen är en del i ledet av att förbättra dagvattenhanteringen och med dammen i planområdet kommer förhoppningsvis en stor förbättring ske med de översvämningar som platsen haft under perioder.*
- 23.2 *Kommunen noterar åsikten.*
- 23.3 *Platsen är utpekad för utveckling enligt kommunens översiktsplan och får även stöd i förslaget till Fördjupad översiktsplan för Kungsängen.*

24 Privatperson 3 och 4 inkom 2020-03-25

- 24.1 De anser att det kedjehuset max bör ha två våningar och att varje fastighet bör ha en egen uppfart för garage eller carport.
- 24.2 Den vill undvika parkeringar jämte bussgatan och att det inte byggs några flerfamiljehus. Enligt de är flerfamiljehus inte en form av bebyggelse som passar in i Gröna dalen.
- 24.3 De anser att om inte HSB vill bygga så går det att sälja marken och låta andra intresserade byggare ta över.

Kommentar

- 24.1 *Kommunen noterar åsikten om parkering och hänvisar till att det anges våningsantal i plankartan och måttsatta sektioner i planbeskrivningen. Se även kommentar 7.1.*
- 24.2 *Kommunen ser en fördel med att blanda bebyggelsen i området och att det blir en bättre mix av människor som bor i grannskapet. Möjlighet för personer med olika preferenser på boende får möjlighet att bosätta sig i denna fina miljö, inte bara de som vill bo i hus.*
- 24.3 *Kommunen noterar åsikten.*

25 Privatperson 5 och 6 inkom 2020-03-10

- 25.1 Eftersom projektet ska bidra till utvecklingen av Gröna dalen har vi följande synpunkter. Överlag anser vi att det enbart bör vara tvåvåningshus i detta område. De tvåvåningshus som enligt detaljplanen ska byggas där bullervallen är idag som vetter mot Smultronvägen och Krikonstigen kan inte ersätta bullervallens funktion då det är öppet mellan radhusen.
- 25.2 Den sista radhuslängan närmast äldreboendet Hagtorp bör tas bort då det är alldeles för nära befintliga radhus på Krikonstigen.
- 25.3 Vi önskar också ha kvar träd och grönska nära våra hus.

- 25.4 Om det nu ska byggas tre- och fyra våningshus bör de flyttas längst bort mot Ekhammar till och vändas mot den kulle som finns där.
- 25.5 Vi ser heller inte att man i detaljplanen har planerat för parkeringsplatser till de ca 120 lägenheterna och inte heller till att boenden i radhusen har fler än en bil. Man bör se över och komplettera parkeringsmöjligheter vilket förändrar detaljplanen avsevärt.
- 25.6 Vi vill att man också att man tar hänsyn till den ökade trafiken och att de övergångsställen som finns blir bevakade övergångsställen.

Kommentar

- 25.1 *Kommunen noterar ställningstagandet om två våningar. Enligt de bullerberäkningar som utförts i samband med planarbetet är bullersituationen längs Hjortronvägen inte sådan att särskilda åtgärder krävs.*
- 25.2 *Den befintliga GC-vägens läge justeras något i läge för att bättre respektera befintlig bebyggelse. Kommunen noterar åsikten.*
- 25.3 *Kommunen noterar önskemålet.*
- 25.4 *Kommunen noterar synpunkten.*
- 25.5 *Se kommentar 7.1 samt 20.8.*
- 25.6 *Se kommentar 20.20.*

26 Privatperson 7 inkom 2020-03-15

- 26.1 Undertecknade har bott i Kungsängen/Tibble i 35 år och har nu ägt och varit bosatta i Tibble i 30 år. Det har hänt en hel del i vår kommun under denna tid, inte minst vad gäller bostadsutvecklingen som vi följt med intresse. Givit både ris och ros. Förtätningen av den nu existerande Tibbleängen i Gröna Dalen, ett mentalt andningshål, är ju ett resultat av tidigare missnöjesyttringar. Glädjande är nu att bebyggelsen är tänkt att bli mer anpassad till miljön samt bli något lägre än det förra förslaget.
- 26.2 Med vid närmare betraktande av det nu presenterade detaljplaneförslaget för Tibbleängen tycker vi som kommer att få nya grannar på armlängds avstånd att tillräcklig hänsyn till en rimlig bostadsintegritet saknas. Känns plottrigt och sammanpressat. Därför lägger vi undertecknade in denna protest mot placeringen av de nya radhusen på den nuvarande buss/bullervallen. Vi föreslår och önskar att de nya radhusen flyttas längre ner. På så sätt får vi alla som skulle gränsa till de nya radhusen lite luft emellan oss. Tror att det skulle kunna bli en bra upplevelse för oss alla.

Kommentar

- 26.1 *Kommunen tackar för yttrandet.*
- 26.2 *Kommunen noterar synpunkten. Skulle radhusen förflyttas längre ner kommer de att i större utsträckning göra ett visuellt och konkret avtryck i Gröna dalen. Tanken är att siktlinjer i dalen ska bevaras samtidigt som det är möjligt att bebygga platsen i enlighet med kommunens politiska beslut om inriktning med stöd i Översiktsplanen. Se även kommentar 25.2.*

27 Privatperson 8 och 9 inkom 2020-03-15

- 27.1 Vi som bor i området runt Tibbleängen ser det som ett värdefullt område för rekreation, promenad och lek för våra barn.
- 27.2 Det finns en genomgående dalgång från Stigstorpsvägen till Kungsängens Kyrka, som markerar den vik och vattenväg som en gång varit viktig för både besökare till kyrkan och boende i

miljöerna kring Kungsängen. Låt oss inte störa det naturliga dalområde som finns med ytterligare bebyggelse, samtidigt som gamla IP-området står och förfaller och bildar en arkitektonisk skamfläck över Kungsängen. Arbeta istället utifrån att exploatera områdena i rätt ordning, för att ge Kungsängen en mer balanserad bebyggelse som inte baseras på att inkräkta på befintliga grönområden som är av stor vikt för de boende.

- 27.3 Vi vidhåller också att kommunen behöver väga barnperspektivet tungt, och där ge möjlighet för naturliga grönområden.
- 27.4 Vi vill också poängtera att Upplands-Bro kommun hittills har haft en profil av lantlig kommun nära Stockholm, vilket gett kommunen en unik prägel i många år. Att helt genom enstaka/singulära detaljplanebeslut ändra denna profilering mot en betongförort likt Jakobsberg, Upplands-Väsby, Sollentuna m.fl., är också att förstöra en lång tradition och den själ som varit anledningen till att vi valde att återvända för att ge våra barn en fin uppväxtomgivning.
- 27.5 Så vi vill också betona betydelsen av att aktivt arbeta med hela stadsplaneringen och inriktningsbeslut gällande en helhetslösning snarare än enkla politiska kompromisser i enskilda detaljplaner.

Kommentar

- 27.1 *Se svar 10.3 samt 10.4.*
- 27.2 *Flera planer pågår parallellt i Kungsängen och kommunens vilja är självfallet att skapa en så trygg, trivsamt och bra miljö för alla medborgare som möjligt. Se även svar 10.6 och 23.3.*
- 27.3 *Se kommentar 8.2, 10.3 och 10.4.*
- 27.4 *Kommunens utveckling ligger i linje med de politiska intentionerna för kommunen och i takt med att Stockholm växer kommer även kranskommunerna göra detta. Upplands-Bro kommun har en politiskt avtagen landsbygdsplan och översiktsplan som dagens planering förhåller sig till och i stationsnära lägen gynnas en hållbar livsstil i och med att kommunen förtätar där infrastruktur finns på plats.*
- 27.5 *Se kommentar 27.4.*

28 Privatperson 10 och 11 inkom 2020-03-22

- 28.1 Gröna dalen (Tibbleängen) är en lunga i Kungsängen för oss alla, populärt promenadstråk och länk mellan skola och Idrottsplats. Det är viktigt att behålla grönområdet och bilfritt mitt i Kungsängen.
- 28.2 Bostäder är okej, med låghus som passar in landskapet, men inte tränga ut grönområdet. Vi hoppas att Gröna dalen får behålla sin särart. Det är viktigt med bostäder och var vi bygger!

Kommentar

- 28.1 *Se kommentar 10.3 och 10.4.*
- 28.2 *Kommunen noterar åsikten. Se kommentar 24.2.*

29 Privatperson 12 och 13 inkom 2020-03-25

- 29.1 Jag har gjort en tillbyggnad till fastigheten och den ligger på gammal sjöbotten. Tillbyggnaden utfördes enligt direktiv från kvalitetsansvarig med lastkompensationsgrundläggning. Jag vill uppmärksamma er på farhågan att byggnadsarbetet, med sprängningar och annat, kan innebära risk för sättningar på fastigheten. Jag önskar en dialog med er om detta, och få en försäkran om att sättningar och andra skador uppkomma i samband med byggnation av Tibbleängen åtgärdas av de ansvariga för bygget.

Kommentar

29.1 *Under detaljplanearbetet har geotekniska utredningar gjorts och förutsättningarna är godtagbara. Dock kommer ytterligare utredningar göras under projektering av byggnationen. Denna projektering görs av exploatören och kommunen kommer ha en kontrollerande funktion i form av bygglovstillstånd där vidare utredningar och grundläggning kontrolleras. Som i alla projekt kommer en inventering och dokumentering göras av byggnader som enligt riskutredning bedöms ligga inom ett influensområde från arbetena. Mätningar och kontroller görs för att säkerställa att inga skador uppkommer på omkringliggande bebyggelse.*

30 Privatperson 14 och 15 inkom 2020-03-23

- 30.1 Begränsa bebyggelsen, österut, enligt bilden nedan. På så sätt bevaras Gröna Dalens bredd maximalt. Begränsa i östlig riktning enl. denna skiss (den röda linjen är en förlängning av tomtgränslinjen på andra sidan bussgatan). Bygg inte öster om den röda linjen på bilden.
- 30.2 Hänsyn måste tas till den omgivande, befintliga, bebyggelsen på Örtugsvägen, Krikonstigen, Smultronvägen och Blåbärsstigen (som består av villor och radhus med ett-två våningar). Om flerfamiljshus, trots allt motstånd mot detta, skall byggas så får dessa inte heller vara högre än två våningar. Exempel på sådan bebyggelse finns på Korpstigen i Bro. Exempel på bebyggelse i två våningar som skulle passa bra nära klockstapeln. En ”kyrkstad” i rött skulle gå bra ihop med klockstapeln. En tät, men låg, bostadsbebyggelse bestående av radhus och småhus. Max två våningar skall tillåtas.
- 30.3 Hjortronvägens omgestaltning till stadsgata. I gestaltungsprogrammet står att Hjortronvägen omgestaltas till stadsgata med kantstens-parkerings och gångbana på södra sidan, för att möjliggöra anslutning till bostäderna. Gatu-rummets gröna karaktär ska bevaras med trädplantering mellan parkeringsplatserna. Bilden i gestaltungsprogrammet ger en falsk bild av hur det kommer att se ut! Man har glömt/missat att på gatan kommer åtta bussar i timmen (en var sjunde minut) under större delen av dagen och minst tolv bussar i timmen (en var femte minut) under rusningstimmarna att trafikera denna gata! I dag finns en bullervall mellan bussgatan och bebyggelsen norr därom – för att skydda bebyggelsen där mot alltför kraftiga störningar. Man kan fråga sig om någon kommer att vilja bo så tätt inpå en sådan trafikled. Ny analys av denna del av bussgatan måste göras!
- 30.4 Vi är medvetna om att bussgatans utformning inte finns med i planuppdraget och bestäms i annat forum än detta – men det bör påpekas att skolbarnens väg mellan Ekhammar-skolan och Upplands-Brogymnasiet och idrottsplatsen korsar nämnda bussgata. Den delen där övergångsstället är beläget ligger inom planområdet!
- 30.5 Bilden illustrerar hur det kan se ut en fredag i september. Det ska betonas att bussen inte ”trängde sig igenom” utan barnen vinkade till föraren att köra förbi – alla vet ju att de ofta är sena och har bråttom!
- 30.6 Själva spårviddshindret förläggs i närheten av övergångsstället. Detta bidrar till att bussarnas hastighet sänks och säkerheten för gång- och cykeltrafikanter ökar. Lagg spårviddshindret i anslutning till övergångsstället och låt trafikförsörjningen till/från bostäderna ske västerifrån. Behåll bussgatan!
- 30.7 Värna Gröna Dalen som ett sammanhängande grönstråk. I kommunens översiktsplan (ÖP 2010) betonas vikten av Gröna Dalen som ett grönt samlande dalstråk och att man ska jobba medvetet med att ge dalen en förbindande funktion. Som den föreslagna planen är utformad (utmed bussgatan och med en P-plats (inkl. sphantering) så kommer detta att fungera som ett hinder i den förbindande funktionen! Säkerställ också att den tänkta byggnationen nedanför Ekhammars gård inte heller hindrar tillgången till detta dalstråk! Gör den gröna delen av Gröna Dalen så bred som möjligt.

Kommentar

- 30.1 *Kommunen noterar åsikterna.*
- 30.2 *Se kommentar 24.2.*
- 30.3 *Kommunen har arbetat med att få en stadsgatukänsla över Hjortronvägen. I stadsmiljö är det inte ovanligt att bussen passerar utanför bostaden och genom att skapa ett intimare gaturum respekteras hastigheter och trafikregler i större utsträckning. Genom en mindre skala på gaturummet är förhoppningen att det kommer att bli en säkrare trafikmiljö för barn och medborgare att vistas i. Enligt bullerutredningen (Bjerking 2019-12-18) uppfyller de framtida bostäderna krav och riktlinjer för tyst boendemiljö.*
- 30.4 *Se kommentar 20.20 och 30.3.*
- 30.5 *Kommunen noterar detta.*
- 30.6 *Kommunen noterar synpunkten. Se även kommentar 20.20 och 30.3.*
- 30.7 *Se kommentar 10.3 och 10.4.*

31 Privatperson 16 och 17 inkom 2020-03-22

- 31.1 e2-områden norr om Hjortronvägen. Avfallshantering mitt i Gröna Dalen? Inom föreslaget område för stadsradhus, norr om Hjortronvägen, finns det två områden i plankartan som markerats som s.k. e2- områden för avfallshantering. e2-området som föreslås ligga längst österut kommer därmed ligga mitt i blickfånget för det stråk som ska stärka upplevelsen av Gröna Dalen. I Gestaltungsprogrammet nämns att avfallshantering för flerbostadshusen ska ske i miljöhus men det saknas en beskrivning av hur utformningen av avfallshanteringen ska se ut i det område som kommer vara det mest iögonfallande för människor som rör sig genom Gröna Dalen. Inte heller i planbeskrivningen ges någon närmare ledtråd om hur denna yta ska utformas för att säkra att avfallshanteringen utformas med hänsyn till såväl parkrummet som de befintliga närboende direkt norr om stadsradhusen.
- 31.2 I planbeskrivningen anges att det för kedjehusen planeras hushållsnära återvinning enligt fyrfacksmodellen med två kärl (åtta fraktioner) i anslutning till huset/garaget. Motsvarande "öppna" avfallshantering inom det östra e2-området för stadsradhusen är enligt vår uppfattning inte lämplig med hänsyn till det centrala läget i Gröna Dalen. Området är dessutom på grund av sitt öppna läge blåsig vilket innebär att avfall från till exempel överfulla kärl lätt kan spridas med vinden.
- 31.3 Mot bakgrund av ovanstående önskas en tydligare reglering i planen, och en tydligare beskrivning, av hur avfallshanteringen ska utformas i området norr om Hjortronvägen med hänsyn till såväl Gröna Dalens parkrum som befintlig närliggande bostadsbebyggelse.
- 31.4 Parkering mitt i Gröna Dalen? I planbeskrivningen (på s. 21) anges att det "För de boende i stadsradhusen (norr om Hjortronvägen) anordnas parkering inom två gemensamma ytor på kvartersmark". I plankartan finns det ingen teckenförklaring som anger var det ska anläggas parkeringar. Däremot finns det rutor inom de båda e2-områdena som vi tolkar ska symbolisera parkeringsplatser. Detta innebär i så fall att förutom avfallshantering så vill kommunen även anlägga en parkeringsplats centralt mitt i Gröna Dalen. Vi ställer oss tveksamma till förslaget att anlägga en parkering mitt i Gröna Dalen. Vi önskar därför att det förtydligas hur en parkeringsplats ska kunna förläggas och utformas i ett så centralt läge i parkrummet utan att motverka planförslagets målsättning om att ytor som tas i anspråk ska möta Gröna dalen på ett hänsynsfullt sätt som bidrar till att stärka parkrummet.
- 31.5 Vegetation norr om Hjortronvägen. Vegetationen som växer i öst-västlig riktning i Gröna Dalen (se exempel i bilderna nedan från den östra delen av planområdet) bidrar till att skapa gröna ridåer i det i övrigt öppna parkrummet. Vegetationen som växer längs med diket bör även vara

av lokal betydelse för fåglar och småvilt i Gröna Dalen. De buskar och träd som idag växer längs med diket/vallen bör därför om möjligt sparas och ersättas där de behöver tas ned.

- 31.6 Samrådsredogörelse, daterad den 12 januari 2018, den samrådsredogörelse som ligger på stadens hemsida tillsammans med det nu aktuella planförslaget saknar en sammanställning av de synpunkter som lämnades på planförslaget som var på remiss under 2018. Vi undrar hur kommunen har tagit hänsyn till de synpunkter som framfördes 2018 i det nya planförslaget?

Kommentar

- 31.1 *Den plats som markerats med e2 i plankartan är mycket riktigt den plats som avfallshuset ska placeras. Det är alltså inte tal om någon öppen sortering utan en mindre byggnad för inrymmande av avfallshanteringen. Ett avfallshus är lägre i höjd, precis som parkerade bilar, varför denna funktion lämpar sig för denna placering. Gestaltning är självfallet viktigt och även gestaltningen i Gröna dalen kommer vara en viktig fråga i arbetet med utvecklingen av denna.*
- 31.2 *Avfallshanteringen för områdena har tagits fram i samarbete med kommunens avfallsavdelning. De lösningar som tagits fram för områdena är alltså diskuterade och enligt avfallshandläggare i diskussion med planarkitekt de mest lämpade för respektive plats.*
- 31.3 *Kommunen har i så stor mån som möjligt försökt att tydligt beskriva vilka olika lösningar som är möjliga för detta. Dock är det viktigt att vi inte låser in detaljplanen på för specifika lösningar eftersom det finns, och kommer fler, tekniska lösningar, nya kärl, nya riktlinjer osv. inom detta fält och det är rimligt att lämna en flexibilitet i detta.*
- 31.4 *Se kommentar 31.1.*
- 31.5 *I utvecklingsarbetet med Gröna dalen kommer nya rumsligheter att utformas och ny vegetation kommer planteras. Enligt den naturvärdesinventering som gjorts tidigare i planarbetet finns ingen särskilt hög och skyddsvärd fauna på den angivna platsen. Se Naturvärdesinventeringen på kommunens hemsida för vidare läsning.*
- 31.6 *Allt material som inkommit från medborgare tas i beaktning när material revideras. De synpunkter som inkom under utställningen våren 2018 har sammanställts i ett Utställningsutlåtande som finns på projektets webbsida. Handlingen finner ni under rubriken "Inför antagande ett" på denna sida: <https://www.upplands-bro.se/tibbleangen>*

32 Privatperson 18 m.fl. inkom 2020-03-25

Cirka fem personer skrev under yttrandet.

- 32.1 Av de sakägare som lämnade synpunkter till förra samrådet 2018, krävde 95 procent av sakägarna att Tibbleängen skulle lämnas obebyggt eller endast bebyggas med maximalt två våningar höga byggnader. Varför har Upplands-Bro Kommun ignorerat det?
- 32.2 Detaljplanen, plankartan och gestaltningsprogrammet är alldeles för svaga. Det kommer bli svårt för Upplands-Bro kommun att i framtida bygglovsprövning, använda detaljplanen som styrmedel för att nå den typ, storlek och anpassning till befintliga bostäder och omgivande natur som gestaltningsprogrammet och detaljplanen ger sken av. I nuvarande version ger gestaltningsprogrammet mer av känslan "försäljningsprospekt" än en seriös handling som ska ge riktlinjer vid planering och bygglovsprövning.
- 32.3 Tibbleängen gränsar till och är en del av kulturhistoriskt värdefull miljö i Kungsängen (Kyrkan och kyrkogården, Ekhammarsgård, järnåldersgravfält mm). Fortfarande saknas en kulturmiljöutredning om befintliga värden och därefter anpassning av detaljplanen och ny byggnation på Tibbleängen.

- 32.4 Planen lämnar för många oklarheter och möjligheter till andra lösningar. I detaljplanen har man valt att inte specificera antal våningar eller total bostadsarea. Det betyder att det blir "fritt fram" för byggherren att bygga fler våningar än vad illustrationsplan och gestaltningsprogram visar. Det innebär att området kan bebyggas med fler bostäder än de 185 (120 + 65) som detaljplanen visar. Det medför ökad trafik och behov av fler parkeringsplatser mm. Det är inte bra.
- 32.5 Bostäderna i öster och i söder mot Gröna dalen har ritats som par/kedjehus i två plan. Dessa kan med föreslagen detaljplan även byggas som tre plans radhus (se nästa stycke), vilket skulle komma att från Gröna dalen uppfattas som en 270 - 350 meter lång mur som tillåts vara åtta och en halv meter hög. Det är mycket viktigt att den nya bebyggelsen på Tibbleängen möter Gröna dalen o befintlig bebyggelse på ett bra och harmoniskt sätt.
- 32.6 Bostäderna i norr mot Smultronvägen, Krikon- och Blåbärstigen som ritats som två plans radhus med sadeltak kan enligt föreslagen detaljplan byggas med pulpettak och takkupa och då blir dessa tre våningar höga på ena sidan och två våningar plus takkupa på andra sidan.
- 32.7 Flerbostadshuset mitt i området som redovisas som tre och fyra våningshus kan enligt föreslagen detaljplan byggas som fyra till fem- och fem till sex-våningshus om arkitekten är "kreativ" med hjälp av pulpettak och takkupor.
- 32.8 De föreslagna siktlinjerna är bra, men för få och för smala för att få önskad effekt.
- 32.9 Placera inte bostäder för nära klockstapeln Det är inte lämpligt att placera bostäder nära Klockstapeln med tanke på risken för framtida klagomål från boende på Tibbleängen. Kungsängens Kyrka har funnits på platsen i 800 år och har en mycket viktig roll i samhället där möjligheten till klockringning är viktig både som samhällsfunktion och ur religiös och kulturell synvinkel.
- 32.10 Orimligt få parkeringsplatser. Parkeringstalet 0,5 parkeringar per bostad är för lågt och riskerar att leda till Parkeringskaos i och utanför området. I exempelvis BRF Svartviken byggt 2006 på Kungsvägen med liknande läge i Kungsängen finns 90 lägenheter och 93 parkeringar och de har ständig kö på parkeringar och behov att skapa ytterligare parkeringar. I den jämförelsen är planerna på parkeringstal 0,5 för lågt.
- 32.11 Solstudier visar inte resultat från vintertid. Solstudierna i utställningshandlingen och gestaltningsprogrammet visar inte skuggningen vid vintersolståndet i december, vilket är den tid på året som solen står lägst och ger längsta skuggorna och därför viktig att redovisa. I handlingarna syns det tydligt att Hjortronvägens norra del kommer vara skuggad största delen av året pga. byggnadernas höjd.
- 32.12 Stor olycksrisk att Hjortronvägen förvandlas med föreslagen detaljplan till en gata med stor olycksrisk. Med dålig sikt pga. parkerade bilar längs gatan, många människor som rör sig längs trottoar till från portar och parkerade bilar, träd och planteringar som skymmer sikten, dessutom turtät busstrafik samt biltrafik till och från 185 bostäder. Allt detta ligger i ständig skugga pga. Husens höjd. Det är dålig planering!
- 32.13 Ställ krav på nyplantering. I detaljplanen och illustrationerna redovisas många nya och stora träd samt övrig ny vegetation, vilket är mycket positivt. Ingenstans i dokumentationen ställs det krav att nyplantering skall ske.
- 32.14 Ingen planering och utveckling av Gröna dalens delar som ansluter till Tibbleängen har redovisats, förutom dagvattendammen som endast är luddigt beskriven. Det behöver förtydligas.
- 32.15 Ingen anpassning till befintliga bostäder och Gröna dalen. Trots alla fina ord i handlingarna och tidigare löften från ledande politiker har nu föreslagen byggnationen på Tibbleängen inte anpassats till befintliga bostäder och Gröna dalen. Att Upplands-Bro Kommun i planhandlingar skriver förskönande meningar som: "skalan är måttlig", "Husvolymernas skala knyter an till om-kringliggande bebyggelse, gaturum och landskapsbild" osv. Det räcker inte att skriva fina ord, för att vara trovärdigt måste det även visas och återspeglas i detaljplanen.

- 32.16 Under våren 2018 lämnades det in till Upplands-Bro kommun ca 500 namnunderskrifter som bland annat krävde följande:
- Maximalt 100 nya bostäder med maximalt två våningar höga hus inom Tibbleängen.
 - Ny bebyggelse på Tibbleängen anpassas till Gröna dalens landskap och omgivande bebyggelse.
 - En kulturmiljöutredning utförs som tar hänsyn till kringliggande kulturmiljöer.
 - Varför har Upplands-Bro Kommun inte tagit hänsyn till eller redovisat ovanstående tre krav i nu föreslagna detaljplan, trots att ca 500 personer har krävt det?
- 32.17 Förslaget till detaljplan för Tibbleängen strider mot Plan och Bygglagen generellt och i synnerhet mot Kapitel 2 i 1, 3 o 6§ samt Kapitel 12, 2§. Detaljplaneförslaget har inte i erforderlig utsträckning tagit hänsyn till allmänna och enskilda intressen och heller inte utrett eller tagit hänsyn till kulturvärdena och landskapsbilden. Detaljplanen är otydlig vilket inte ger en god helhetsverkan eller estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen och grönområden.
- 32.18 Erforderliga krav på förändringar och bestämmelser i detaljplanen.
- Utför en kulturmiljöutredning som tar hänsyn till närliggande kulturhistoriska miljöer och anpassa detaljplanen därefter.
 - Nytt, starkare och tydligare gestaltningsprogram som även är baserad på kulturmiljöutredningen.
 - Tillåt en högsta nockhöjd om maximalt sju meter för bostäderna närmast Gröna dalen och Smultronvägen, Blåbär o Krikonstigen för att möta o harmonisera med befintlig äldre bebyggelse.
 - Tillåt endast sadeltak inom detaljplanen.
 - Om högre byggnader tillåts inom planen bör de inte tillåtas vara högre än 13,5 meter resp. 16,5 (istället för de nu föreslagna 15,5 resp. 18,5 meter).
 - Högsta/maximalt antal våningar måste tydligt redovisas i detaljplanen för varje byggnad.
 - Fler och bredare siktlinjer.
 - Höj parkeringstalet till ett.
 - Redovisa solstudie som visar skuggningen vid vintersolståndet i december.
- 32.19 Tydliga krav i detaljplanen att nya träd och övrig växtlighet skall planteras för att skapa den miljö som redovisas i planförslaget.
- 32.20 Planering och utveckling av de grönområden och Gröna dalen som angränsar till eller är del av detaljplanen.

Kommentar

- 32.1 *Se kommentar 20.24*
- 32.2 *Kommunen noterar åsikten. Se kommentar 20.47.*
- 32.3 *Se kommentar 10.6.*
- 32.4 *Se kommentar 20.47.*
- 32.5 *Kommunen är medvetna om detta. Se kommentar 20.47.*
- 32.6 *Se kommentar 20.47.*
- 32.7 *Se kommentar 20.47.*
- 32.8 *Kommunen noterar detta.*

- 32.9 *Se kommentar 19.2.*
- 32.10 *Se kommentar 7.1 och 20.8.*
- 32.11 *Se kommentar 20.19.*
- 32.12 *Se kommentar 20.20.*
- 32.13 *Se kommentar 20.21.*
- 32.14 *Se kommentar 10.3 och 10.4.*
- 32.15 *Kommunen noterar synpunkten.*
- 32.16 *Se kommentar 20.24.*
- 32.17 *Se kommentar 20.25.*
- 32.18 *Kommunen tar till sig av synpunkterna.*
- 32.19 *Kommunen noterar synpunkten.*
- 32.20 *Kommunen noterar synpunkten.*

33 Privatperson 19 inkom 2020-03-25

- 33.1 I samband med den av kommunen, våren 2018, föreslagna detaljplanen för Tibbleängen krävde ca 500 kommuninvånare att detaljplanen skulle ses över och kraftigt revideras. Näst intill samtliga sakägare, vilka skulle påverkas direkt av detaljplanen, motsatte sig densamma. Har inte politikerna tagit till sig kommuninvånarnas/väljarnas protester från 2018.
- 33.2 Jag värnar om fästingarna som bor i Gröna dalen, att de får möjlighet att fortsättningsvis få följa med min hund in i huset. Det verkar som att insekter har mer värde än en medborgare i kommunen?

Kommentar

- 33.1 *Se kommentar 20.24.*
- 33.2 *Kommunen noterar detta.*

34 Privatperson 20 inkom 2020-03-24

- 34.1 Området bör inte kallas Tibble äng då det inte har legat på Tibbles ägor. Namnet Tibble-ängen är redan ianspråktaget för det bebyggda området kring Hjortron- och Hallonvägen m.m. Planområdet ligger helt på Ekhammar och Kyrkbyns gamla ägor vilket framgår av alla tillgängliga lantmäterikartor för Tibble, Ekhammar och Kyrkbyn sedan 1600-talet. Att kalla planområdet för Tibble äng är därför historiskt felaktigt.
- 34.2 Planområdet bör istället lyftas fram som en del av Ekhammar. Planområdet ligger i Gröna dalens västra del där bergkullen inom planområdet bildar en pendang till kullen med Ekhammars gård. Dessa två kullar har ett historiskt ägandesamband då de alltid tillhört Ekhammar/Kyrkbyn. Detta historiska samband bör lyftas fram istället för den långsökta kopplingen till Tibble. Vid storskiftet 1865 tilldelades marken, på vilken planområdet ligger, komministerbostället under Kyrkbyn. Kartnamn som historiskt är förknippade med planområdet är t ex Västra gårdet, Prästgårdsängen och Näs äng, det senare ett mycket gammalt namn för ängsområdet runt kyrkan. Detta kan exempelvis leda fram till namn som Ekhammar gårde, Västra gårdet, Gärdesbacken, Näsängen, Prästgårdsängen, Prästängen, Kyrkängen.

Kommentar

- 34.1 *Projektet har varit aktivt sedan 2008 i flera omgångar, det har sedan projektets påbörjan omnämnts som Tibbleängen. Detta namn är nu så inarbetat och vedertaget att en ändring i detta skede skulle vara förvirrande för många. Planområdet är en äng som ligger i anslutning till Tibble torg varför kopplingen inte är helt irrelevant.*
- 34.2 *Kommunen tackar för skrivelsen och intressant läsning. För framtida arbeten i kommunen är lokalkännedom som ers av stort värde för kommunens namnberedningsgrupp.*

35 Privatperson 21 och 22 inkom 2020-03-24

- 35.1 Vi finner det märkligt att kommunen i det nya förslaget till bebyggelse på Tibbleängen återkommer med en planering som öppnar för bebyggelse på det smala markområdet norr om nuvarande bussgata.
- 35.2 Det som nu skisseras är ett antal radhus som ska ha sin solsida åt den starkt trafikerade bussgatan tillsammans med en troligen ganska solfattig sida som vetter åt norr.
- 35.3 De boende torde behöva kunna parkera i anslutning till sitt radhus. Då blir det även biltrafik på nuvarande bussgata, Kommer det övertaget vara möjligt att bibehålla bussgatan? Hur ska en tillfredsställande trafiksäkerhet för barn kunna skapas?
- 35.4 Närheten till bussgatan kommer att innebära hälsorisker i form av både buller och avgaser. Kort sagt, vem skulle vilja bo i dessa radhus? Finns det inte längre några begränsningar för hur nära bostadshus får byggas vid starkt trafikerade gator?
- 35.5 Med hänsyn till ovanstående anser vi att kommunen inte ska öppna för bebyggelse norr om bussgatan. Området bör inte kallas Tibble äng då det inte har legat på Tibbles ägor.

Kommentar

- 35.1 *Kommunen noterar synpunkten.*
- 35.2 *Bostäderna som planeras kommer ha få ett fint ljusinsläpp från gatusidan och en lugnare baksida.*
- 35.3 *Se kommentar 20.20. Det finns parkeringsplatser inne på kvartersmark parallellt med husen.*
- 35.4 *Se kommentar 35.2 och 30.3.*
- 35.5 *Se kommentar 30.3 och 35.5.*

36 Privatperson 23 inkom 2020-03-16

- 36.1 Angående Tibbleängen så var jag och min fru på två möten i kommunhuset den 11 augusti 2016 samt 14 september 2016, det var fullsatt med kommuninvånare på båda mötena och ett konstant missnöje med dessa byggnationer på Tibbleängarna! Dessutom cirkulerade namnunderskrifter på ca 200, vilken hänsyn togs till detta! På mötet i september, så var även Camilla Jansson (S) närvarande, hon fick också höra detta missnöje med byggnationen! Tog hon inte åt sig något av detta?
- 36.2 Det framstod även på dessa möten att detta bara skulle vara en början att bebygga Tibbleängen/Gröna Dalen att ni även kanske hade planer på vidare byggnation mot nya idrottsplatsen, (gröna dalen) Är Tibbleängarna bara början?
- 36.3 Nu har vi varit på ytterligare ett informationsmöte den 10 mars 2020 i kommunhuset ang. Tibbleängens utförande, som då var öppet hus under ett antal timmar. Vilket resulterade i att folk droppar in och ut. Det blir ingen sammanhängande konversation. Ett allmänt möte under en viss tid (likt det första) skulle vara det mest effektiva. Kan ni inte se till att ett sådant

möte/information blir till. (Eller är ni oroliga för att det skulle bli samma anstormning som 2016).

- 36.4 Vi har flyttat hit till Gröna Dalen 2006 delvis därför att det finns så mycket fina gröna områden kvar i Gröna dalen? Som ni nu vill förstöra och ta bort med ert byggande! Dessutom kommer det att öka med trafik. (Vi har redan idag problem med tunga bilar, taxi, sopbilar, jeepar och personbilar som tar bussgatan som genomfartsled) de tillfrågade hade inget svar att ge ang. trafiken, utan trodde i sin naivitet att allt kommer att lösa sig! Skilj på teori och praktik! Hur blir det med infrastrukturen? Samma där: ingen visste något utan det skulle bara lösa sig. Bara man får bygga. Inte heller några svar angående förskolor.
- 36.5 Jag trodde i min enfald att dessa protester 2016 skulle få er inom kommunen att förstå att vi som bor grannar med denna tomt ej vill att det skulle bli bebyggd! Jag kan ha en viss förståelse att det behöver bli fler bostäder men att ni skall behöva förstöra så fina områden som detta är för mig svårt att förstå.
- 36.6 Trädgårdsstaden i Bro, där ni planerat att bygga bostäder så blev det stopp för att någon hade hittat någon typ av fjärl! Är det bara något sådant som kan stoppa ett bygge? Inte vad invånarna i kommun tycker. Det är under all kritik av er som skall styra vår kommun att ni ej kan lyssna på oss vanliga medborgare.
- 36.7 Inför senaste valet lovade nuvarande sittande politiker att det inte skulle bli något byggande som skulle förstöra våra fina grönområden, (men som vanligt, man lovar runt men håller tunt om man är politiker) man kan aldrig lita på dem, att byggnation är nödvändig förstår vi men de har byggt hela Kungsängens centrum med otaliga stora höga hus. Räcker inte det? Förstör inte det som är fint och lockar tills sig nya invånare. Det är ju det som ni lockar hit folk med. Förstör inte utan behåll våra gröna områden!

Kommentar

- 36.1 *Se kommentar 20.24 och 23.3.*
- 36.2 *Det är bara Tibbleängen och Ekhammars gård som är utpekade för bostadsutveckling i dessa delar av Gröna dalen. Längre söderut finns även planer för gamla Kungsängen idrottsplats, det som omnämns som Korsängen. I övrigt är Gröna dalen utpekad som en stadsnära park- och rekreationsmöjlighet i ovan nämnda dokument. Planeringen för Tibbleängen i anslutning har även stöd i kommunens Översiktsplan. Se även kommentar 10.3 och 10.4.*
- 36.3 *Våra erfarenheter är att ett öppet hus där fler personer får möjlighet att komma under en tid som passar i deras livspussel är en mer demokratisk lösning än de informationsmöten som tidigare hållits. Vid sådana möten är det lätt att enbart ett fåtal personer kommer till tals och kan få sina frågor besvarade av representanterna för kommunen och exploitören.*
- 36.4 *I och med det kraftigt reducerade antal bostäder som planen resulterat ifrån första förslaget finns inte längre ett behov av förskola i projektet. Trafikutredningen visar inte på att det skulle finnas en kapacitetsbrist gällande trafikförsörjningen till området. Se även kommentar 20.20.*
- 36.5 *Kommunen noterar yttrandet.*
- 36.6 *Se kommentar 23.3.*
- 36.7 *Se kommentar 10.3 och 10.4.*

37 Privatperson 24 och 25 m.fl. inkom 2020-03-24

Cirka 15 personer har skrivit under yttrandet.

- 37.1 Beslutet om att inte bebygga grönytan norr om Hjortronvägen, mark som idag ägs av kommunen, kommer att öka harmoniseringen med befintlig bebyggelse. Detta är en förändring från föregående förslag till detaljplan, som vi ser mycket positivt på. I det tredje förslaget vi nu

har framför oss har ni åter igen inget förslag på att bebygga denna grönyta vilket vi å det bestämdaste motsätter oss. Lämna grönytan och bullervallen som den är idag. Låt oss förutsätta att njuta av den vilka växlighetens mångfald och lyssna till alla fåglars tjatter och kvitter och fritt ströva över denna, alltid välansade gröna yta. Den är också en av de få gräsytor där barnen kan leka och rumla om.

Kommentar

37.1 *Kommunen noterar önskemålen.*

38 Underskrift från flertalet personer inkom 2020-03-23

38.1 Som ett tillägg till Kungsängens Villaägareförening är det 39 olika personer som skriver under på att det ska vara maximalt 100 nya bostäder med maximalt två våningar höga hus inom Tibbleängen.

38.1 *Kommunen noterar detta tillägg.*

39 Privatperson 26 och 27 inkom 2020-03-23

Cirka tio individer har skrivit under yttrande.

39.1 Vi har synpunkter på bebyggelse av den s.k. buss/bullervall på norra sidan som går längs med Hjortronvägen. I detaljplaneförslaget är det planerat att byggas tre – fyra längor med stadsradhus. Vi emotsätter oss att det skall bebyggas på norra sidan av Hjortronvägen, d.v.s. befintliga buss/bullervall. Vi som sakägare får dessa radhus direkt i anslutning mot våra fastigheter med full insyn på tomt och uteplats, samt att vår utsikt över ängar och natur blir näst intill obefintlig. Stadsradhusen kommer stå så nära våra fastigheter att våra timer och turplatser hamnar till största delen av året i skugga.

39.2 Om det bebyggs på den norra sidan av Hjortronvägen kommer även den befintliga gång och cykelvägen att flyttas intill våra fastighetsgränser vilket kommer att minska grönyterna väsentligt vid våra fastigheter.

39.3 Det pratas så fint om siktlinjer och grönytor i planprojektets olika beskrivningar, men ingen bryr sig om de befintliga fastigheternas siktlinjer och grönytor framför allt bakom stadsradhusen norr om Hjortronvägen.

39.4 Förslag ett: Omarbeta planförslaget till att buss/bullervallen på ytan norr om Hjortronvägen ej bebyggs med förslagna stadsradhus.

39.5 Förslag två: Eller plocka bort över radhuslängan (sex radhus) som gränsar mot fastigheternas på Krikonstigen 50–60 som har tomerna direkt mot tänkt byggplan. Samt låt den befintliga gång- och cykelvägens stäckning vara kvar.

Kommentar

39.1 *Kommunen noterar åsikterna. Se även kommentar 20.19.*

39.2 *Den befintliga GC-vägens läge kommer justeras något till följd av nya byggnationen. Den kommer dock inte förflyttas så att den ligger intill befintliga fastighetsgränser.*

39.3 *Kommunen noterar synpunkterna.*

39.4 *Kommunen noterar förslaget.*

39.5 *Kommunen noterar förslaget.*

40 Privatperson 28 och 29 inkom 2020-03-14

- 40.1 Vi protesterar att det bebyggs på den norra sidan av Hjordronvägen, det vill säga den befintliga buss/bullervallen. Det finns gott om ytor längre ner i området på södra sidan där dessa tilltänka s.k. stadsradhus kan byggas, vilket medför att dessa radhus bör få betydligt bättre läge på sina fastigheter. Stadsgatan som planeras för Hjordronvägen hör inte hemma i ett villa/radhusområde. Förslag: Behåll buss/bullervall på nuvarande plats samt förbättra den med nya planteringar, det passar bättre i befintlig miljö och bebyggelse.

Kommentar

- 40.1 Kommunen noterar synpunkterna.

41 Privatperson 19 och Privatperson 30 inkom 2020-03-24

- 41.1 Det är redan idag omfattande tät bebyggelse i direkt anslutning till Gröna dalen vilket utgör ett viktigt rekreationsområde för oss som bor i nära anslutning till, samt övriga, som nyttjar Gröna dalen. Vi anser att det är viktigt att värna om den här typen av grönområden inom tät bebyggelsen, och detta blir allt mer påtagligt i takt med att Upplands-Bro samt övriga stockholmsförorter exploateras. Gröna dalen kan liknas vid Kungsängens lunga eftersom den utgör ett av få bevarande rekreationsområden centralt beläget i Kungsängen. Vi värnar om att Gröna dalen får fortsätta vara ett självklart rekreationsområde. Nuvarande förslag till detaljplan riskerar dock att skapa en överexploatering av Gröna dalen.

- 41.2 Har inte politikerna tagit åt sig av kommuninvånarnas protester från 2018?

Kommentar

- 41.1 Se kommentar 10.3 och 10.4.

- 41.2 Se kommentar 20.24.

Resultat av utställning 2

Ändringar i planförslaget

Planen var tidigare uppe för antagande under maj 2018, där den återremitterades och fick medskicket att se över byggnadshöjder och förskolan. Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter utställning 2.

- Dagvattenhantering, miljö kvalitetsnormer för vatten samt berörda vattenförekomster har lagts till i planbeskrivningen utifrån riktlinjer från uppdaterad dagvattenutredning (den 17 juni 2020).
- Hantering och rening av regnvatten i diket norr om Hjortronvägen tydliggörs i planhandlingarna.
- Föroreningsberäkningar finns med i dagvattenutredningen.
- Risker för ras och skred har uppdaterats i den geotekniska utredningen (den 6 maj 2020) samt planbeskrivningen.
- Information om sulfidlera har tillkommit i planbeskrivningen.
- Frågan om grundvatten beskrivs och utvecklas under en egen rubrik i genomförandebeskrivningen.
- Det har tillkommit information om gemensamhetsanläggningar samt ledningsrätter i genomförandebeskrivningen.
- Förekomsten av ett äldre dikningsföretag beskrivs i genomförande- och planbeskrivningen.
- Begreppet ”högsta nockhöjd” har reviderats i plankartan och ska mätas i meter från markens medelnivå.
- Bestämmelser för komplementbyggnader inom korsmark har förtydligats.
- Utformningen av småhus regleras efter hustyper som kedje-, rad- eller parhus.
- Gemensamhetsanläggning har lagts till på de ytor som reglerar parkering norr om Hjortronvägen.
- Områden för parkering har omdisponerats.
- Konsekvenserna av planens genomförande avseende kulturmiljö har uppdaterats.
- Bestämmelse om att ny bebyggelse förses med sadeltak har införts.
- Byggnadsarean för komplementbyggnad har ändrats.
- Anläggning för avfallshantering om 80 kvm får uppföras och delas upp i flera byggnadsvolymer.
- Inga uthängande balkonger mot Hjortronvägen får uppföras.
- Antalet småhus begränsas.
- Takkupor får uppföras till en längd motsvarande max en tredjedel av fasadens längd.
- Områden som är tillgängliga för allmän gång- och cykelväg har lagts till mellan byggnadskroppar i norra delen av planområdet och breddats i planområdets södra delar.
- Området med natur intill skogsdungen i områdets västra del har utökats för allmän platsmark.
- Ytan för fördröjning och rening av dagvatten har förstorats (angiven i kvadratmeter).
- Utegyr får uppföras.
- Gång- och cykelväg norr om Hjortronvägen har dragits om. GC-vägen har kopplats samman med befintligt vägnät.
- Plankartan har uppdaterats med våningsantal (i romerska siffror) och inredd vind.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om cykelparkering.
- En planbestämmelse förtydligar släpp i parhus-kedjehusdelen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en solstudie för vintersolståndet.

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

Följande remissinstanser, fastighetsägare, föreningar och privatpersoner har under samråd eller utställning 1 och 2 framfört synpunkter som inte tillgodosetts:

Sakägare samt miljöorganisationer med talerätt. Bakom en del privatpersoners yttranden har ett flertal skrivit under vilket beskrivs i yttrande

Samhällsbyggnadskontoret

Fastighet 1	Privatperson 15
Privatperson 31	Privatperson 46
Privatperson 18	Privatperson 47
Privatperson 32	Privatperson 48
Privatperson 33	Privatperson 26
Privatperson 34	Privatperson 49
Privatperson 35	Privatperson 50
Privatperson 36	Privatperson 51
Privatperson 37	Privatperson 52
Privatperson 28	Privatperson 27
Privatperson 29	Privatperson 53
Privatperson 38	Privatperson 54
Privatperson 39	Privatperson 55
Privatperson 40	Privatperson 56
Privatperson 41	Privatperson 57
Privatperson 42	Privatperson 7
Privatperson 43	Privatperson 58
Privatperson 44	Privatperson 59
Privatperson 45	
Privatperson 14	

Ej sakägare samt remissinstanser utan talerätt:

Kungsängens Villaägareförening

Naturskyddsföreningen i Upplands-Bro

248 privatpersoner

Underlagsmaterial

- Samrådsredogörelse, daterad den 12 januari 2018
- Kopior av inkomna yttranden under samrådet
- Utställningsutlåtande inför utställning 2, daterad den 15 januari 2020
- Kopior av inkomna yttranden under utställning 1
- Kopior av inkomna yttranden under utställning 2

Materialet går att beställa från Kommunen.

Upprättad den 26 augusti 2020 av

Planavdelningen

Henric Carlson

Planchef

Ulrica Flemström

Planarkitekt

Andréas Silander

Projektledare exploatering

Ett flertal medarbetare på Kommunen, tekniska avdelningen och miljöavdelningen har bidragit med specialistkompetens och arbete under projektets gång.



Enheten för planfrågor
Malin Mårdén

Datum
2020-04-06

Beteckning
402-10495-2020

Upplands-Bro kommun
Kommunstyrelsen
kommunstyrelsen@upplands-bro.se
KS 15/0024

Detaljplan för Tibbleängen (del av fastigheterna Kungsängens-Tibble 1:470 med flera), Upplands-Bro kommun

Förslag till detaljplan, upprättat i februari 2020, har översänts till Länsstyrelsen för granskning. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av 110–120 nya lägenheter i flerbostadshus och cirka 65 rad- och kedjehus. Planförslaget stämmer, enligt kommunen, överens med inriktningen i kommunens översiktsplan.

Detaljplaneförslaget är upprättat med normalt planförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Länsstyrelsen har lämnat ett tidigare samrådsyttrande över planförslaget den 23 september 2016. Länsstyrelsen framförde då synpunkter på miljökvalitetsnormer för vatten, geoteknik och fornlämningar. Länsstyrelsen lämnade även ett utställningsyttrande över planförslaget den 23 mars 2018. Då framförde Länsstyrelsen synpunkter på miljökvalitetsnormer för vatten och översvämningrisk.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden, att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken riskerar att inte följas samt att en bebyggelse riskerar att bli olämplig med hänsyn till risken för ras, skred och erosion samt risken för olyckor.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 12 kap. 1 § ÄPBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 12 kap. 3 §.

Prövningsgrunder enligt 12 kap. 1 § ÄPBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. 1 § ÄPBL. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

UTSTÄLLNINGSYTTRANDE

Datum
2020-04-06

Beteckning
402-10495-2020

Miljökvalitetsnormer för vatten MKN

Sedan föregående utställning har planbeskrivningen inte uppdaterats med information om miljökvalitetsnormer och berörda vattenförekomster. Detta påpekade Länsstyrelsen även i det förra utställningsyttrandet samt vid samrådet 2016. Inför antagande behöver kommunen uppdatera planbeskrivningen med informationen enligt ovan för att undvika eventuell överprövning av planen.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om att belastningen på Mälaren, efter planens genomförande, kommer att bli mindre än före genomförandet av denna detaljplan. Det framgår varken ur planbeskrivningen (s.25) eller ur dagvattenutredningen (Bjering, s.15) hur kommunen kommer fram till denna slutsats. Kommunen behöver inför antagandet utveckla resonemanget kring detta i planbeskrivningen.

Kommunen anger i planhandlingarna en minsta åtgärdsnivå för fördröjning av dagvatten, 400 kubikmeter, som behövs för att planen ska kunna följa miljökvalitetsnormerna för vatten. I planbeskrivningen anges att denna volym kan delas upp på de olika föreslagna åtgärderna vid senare projektering. Länsstyrelsen anser emellertid att det vid planens antagande behöver vara säkerställt att det finns tillräckligt med åtgärder för att fylla detta behov.

I resonemanget om dagvattenhanteringen nämns dagvattendammar, det är dock oklart om detta handlar enbart om Tibbledammen eller om ytterligare anläggningar. Länsstyrelsen kan emellertid inte acceptera hänvisningar till rening i Tibbledammen så länge det inte samtidigt visas att en sådan rening och fördröjning faktiskt kan ske. På plankartan finns i östra delen av planområdet mark avsatt för dagvattenanläggning. Detta regleras med en planbestämmelse, b1 450, vilket innebär yta för fördröjning och rening av dagvatten med en ungefärlig yta av 450 kvm. Eftersom dagvattenutredningen utgår ifrån renings- och fördröjningseffekten av denna damm behöver kommunen i planbeskrivningen redovisa vilka dimensioner denna kommer att ha.

Hälsa och säkerhet*Geoteknik*

Länsstyrelsen anser inte att kommunen har säkerställt att den markanvändningen detaljplanen medger är lämplig med hänsyn till risken för ras, skred och erosion samt risken för olyckor. Kommunen behöver före antagande av detaljplanen beskriva och bedöma risken för skred i planområdet med den bebyggelse och markanvändning som detaljplaneförslaget medger. Om särskilda grundläggningsmetoder eller andra skyddsåtgärder krävs för att hantera risken för skred behöver de regleras i plankartan och beskrivas i planbeskrivningen.

Ur planbeskrivningen framgår att grundläggning av bebyggelsen i planområdet ska anpassas till de geotekniska förhållandena. Det innebär enligt kommunen att det krävs specifika grundläggningsmetoder för de högre husen och för småhusen (s.14). Det framgår inte om skälen till grundläggningens anpassning beror på risk för sättningar eller för att hantera risken för skred. Markens geotekniska

UTSTÄLLNINGSYTTRANDE

Datum
2020-04-06

Beteckning
402-10495-2020

egenskaper är inte beskriven och risken för skred i planområdet med planerad bebyggelse och markanvändning är inte bedömd.

Länsstyrelsen noterar att det finns lera och höjdskillnader i den del av planområdet som ska bebyggas med betydande laster. Vidare finns vattenstråk i planområdet och det ska anläggas en dagvattendamm och dagvattendike. Dessa faktorer påverkar var för sig och tillsammans risken för skred i planområdet och behöver därför beskrivas och bedömas före antagande av detaljplanen.

Översvämningrisk

Viktigt att beakta för kommunen gällande stora flöden, vid eventuellt skyfall eller liknande, är att vattnet inte får avrinna så att övriga byggnader och viktig infrastruktur i och utanför planområdet blir översvämmade. Kommunen bör därför inför antagandet tydligare visa hur risken för översvämning och skyfall ska hanteras och vid behov införa relevant reglering på plankartan till exempel genom införande av plushöjder på plankartan.

Beslutet har fattats av planchef Tatjana Joksimović med planhandläggare Malin Mårdén som föredragande. I den slutliga handläggningen har också jurist Ulla Jarnås medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia: Ma(JK), SBsb(FS)