

Detaljplan för

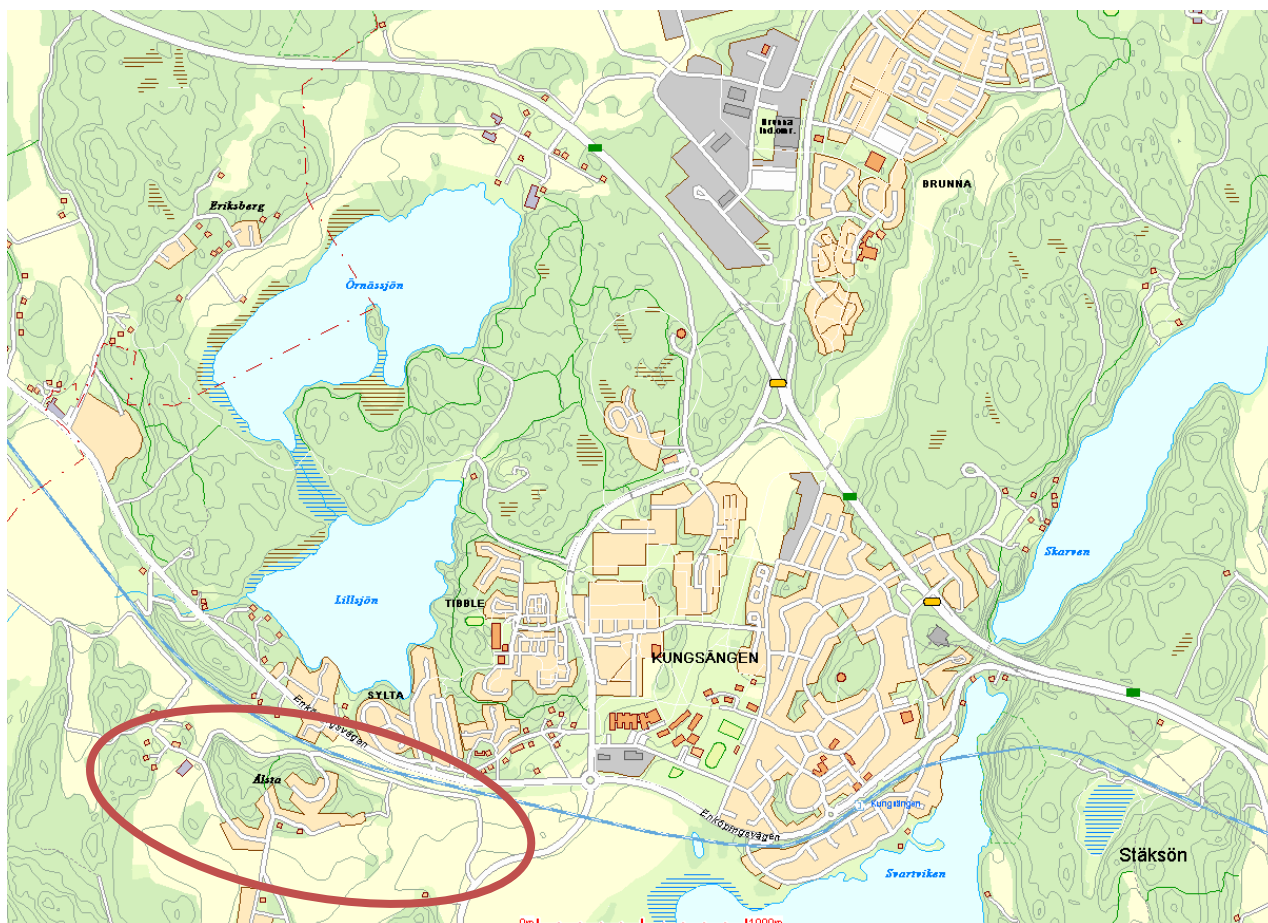
nr 0802

Ålsta-Aspvik-Ensta

Kungsängen

Upplands-Bro kommun

PLANBESKRIVNING



Figur 1. Orienteringskarta, planområdet inringat med röd linje.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:2500, daterad den 9 januari 2013
- Denna planbeskrivning, daterad den 9 januari 2013

Övriga handlingar:

- Arkeologisk utredning vid Aspvik (Rapport 2011:40), Stockholms läns museum, daterad 2011
- Checklista översiktlig behovsbedömning Ålsta-Aspvik-Ensta, daterad den 1 juli 2009
- Fastighetsförteckning
- Gatukostnadsutredning avseende detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta (Samrådshandling) med tillhörande kostnadskalkyl för vägar och gator, NAI Svefa respektive Ramböll Sverige AB, daterade den 9 januari 2013 respektive den 31 oktober 2012
- PM Geoteknik, Ramböll Sverige AB, daterad den 24 oktober 2012
- Reviderat planprogram för Ålsta-Aspvik-Ensta, daterat juli 2012
- Samrådsredogörelse del 1 tillhörande planprogram för Ålsta-Aspvik-Ensta, daterad den 19 september 2012
- Samråd kring upphävande av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen, daterad den 9 januari 2013
- Trafikbulerutredning Ålsta-Aspvik, Structor Akustik AB, daterad den 15 juni 2012

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en fortsatt omvandling av fritidshusboende till åretruntboende i området Ålsta-Aspvik-Ensta. I detaljplanen föreslås cirka 35 friliggande hus på nya fastigheter samt avstyckningsmöjligheter på tre befintliga fastigheter.

Som en följd av att området i mycket stor utsträckning är bebott året om, och för att minska miljöbelastningen på områdets recipienter, föreslås att området fullt ut ansluts till det kommunala VA-nätet. Anslutning till det kommunala VA-nätet är en förutsättning för att området ska kunna planläggas med större byggrätter än idag.

Gatunätet föreslås förbättras till en sådan standard att god trafiksäkerhet och trygghet kan uppnås samt att framkomlighet för räddningsfordon och kommunal service som avfallshämtning kan fungera tillfredställande.

Detaljplanen ska skapa förutsättningar för en god gestaltning där nya byggnader anpassas till platsen samt områdets karaktär. Det är samtidigt viktigt att påängtera att detaljplanen föreslår fullstora byggrätter för permanentboende, vilket innebär att områdets karaktär kommer att

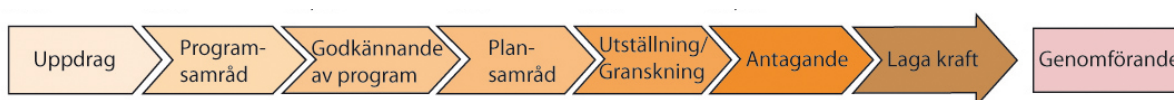
förändras. Detaljplanen bedöms ge goda förutsättningar för en tillkommande bebyggelse som passar in väl på platsen och harmonierar med natur, landskapsbild och befintlig bebyggelse.

Planområdet är beläget inom Kungsängens tätortsavgränsning och har i gällande översiktsplan ÖP 2010 utpekats som prioriterat omvandlings- och förtättningsområde.

PLANPROCESSEN

Arbetet med detaljplaneprogrammet inleddes år 2008 och bedrevs inledningsvis enligt dåvarande Plan- och bygglagen (SFS 1987:10). Den 10 oktober 2012 § 121 beslutade Kommunstyrelsen att godkänna planprogrammet, att ge planuppdrag för upprättande av detaljplan samt att det fortsatta planarbetet skulle bedrivas enligt nya Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Handläggning av detaljplanen sker med normalt planförfarande.



Figur 2. Planprocessens olika skeden för normalt planförfarande.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4, och 5 kapitel, som behandlar hushållning med mark och vatten, riksintressen samt miljö kvalitetsnormer.

Hushållning med mark- och vattenområden

Mark- och vattenområden ska enligt miljöbalken användas för det ändamål vilket området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Området har i gällande översiktsplan (ÖP 2010) pekats ut som prioriterat omvandlings- och förtättningsområde. Ett planprogram har också upprättats, och detaljplanen följer programmets intentioner.

Planens genomförande kommer att innebära att naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse, men området bedöms inte ha höga naturvärden och stora sammanhängande skogspartier kommer att bevaras i omgivningen, vilket innebär att både växt- och djurlivet och landskapsbildens bedöms påverkas i relativt liten omfattning.

Sydöst om planområdet finns ett område med höga natur- och kulturvärden kopplade till det öppna åkerlandskapet, med talrika fornlämningar. I detta område föreslås ingen ny bebyggelse i detaljplanen. Detaljplanen föreslår över huvud taget inte någon ny bebyggelse på åkermark.

Påverkan på riksintressen

För en mer utförlig beskrivning av riksintressenas innebörd, se avsnittet Tidigare ställningstaganden.

Riksintresse för kulturmiljövård

Detaljplaneområdets östra del ligger inom Görvälns riksintresseområde för kulturmiljövård, enligt 3 kap. § 6 MB. Detaljplanen bedöms inte medföra någon större påverkan på riksintresset.

Detaljplaneområdet omfattar inte utpekade kärnområden i riksintresset. Riksintressets värden inom detaljplaneområdet bedöms främst bestå av den småskaliga bebyggelsekaraktären med tomter anpassade efter topografin, slingrande vägar samt fornlämningar inom området.

Områdets ursprungliga karaktär med mindre fritidshus förändras delvis med föreslagen detaljplan i och med större byggrätter och ytterligare ny bebyggelse. Övergripande historiska samband, främst synliga i fornlämningar, bevarad topografi och natur samt ursprungliga vägsträckor, kommer fortsättningsvis vittna om områdets historia. Planförslagets intention är att utan övergripande påverkan på riksintresset för kulturmiljö utveckla bebyggelsen inom detaljplaneområdet. Den exploatering för nya bostäder som föreslås inom planområdet är placerad på ett sätt som inte bedöms inverka negativt på riksintresset, eftersom bebyggelsen placeras på skogsklädda höjdparter som dessutom inte syns i särskilt stor utsträckning från riksintresseområdet. Den nya bebyggelsen kommer att synas från sydväst och nordväst, men i relativt liten utsträckning från sydost d.v.s. riksintresseområdet. Någon ny bebyggelse i det öppna åkerlandskapet föreslås ej i detaljplanen.

Riksintresset Mälaren med öar och strandområden

Mälaren med öar och strandområden utgör i sin helhet ett riksintresse enligt 4 kap. 2 § MB. Detaljplanen bedöms inte medföra någon större påverkan på riksintresset. Riksintressets huvudsakliga värden bedöms kunna behållas med hjälp av bevarande av naturmark i plan samt förbättrade förbindelser inom området. De skogsparter som föreslås byggas bedöms inte ha så höga rekreationsvärden att en exploatering inverkar negativt på riksintresset. Det rörliga friluftslivet kommer att ha fri passage genom den nya bebyggelsen genom ett antal gröna stråk. Planområdet ligger som närmast cirka 1 kilometer från Mälarens stränder och utgör inte ett särskilt framträdande landskapselement sett från sjön.

Riksintresse för kommunikation

Järnvägen som går genom kommunen från Kallhäll till Bålsta är av riksintresse för kommunikationsändamål enligt 3 kap. § 8 MB. Planförslaget bedöms inte inverka negativt på riksintresset. För den nytillkomna bebyggelsen har en trafikbullerutredning upprättats och bulleråtgärder har fastslagits i detaljplanen. För befintlig bebyggelse där gällande bullervärden överskrids bedöms den nya detaljplanen inte kunna medföra några ytterligare krav på Trafikverket som verksamhetsutövare att åtgärda bullret jämfört med dagens situation. Plangränsen för befintlig lokalgata har lagts 9,0 meter från befintligt spår, vilket innebär att det finns möjlighet att bygga ut järnvägen med ytterligare ett spår söder om befintligt dubbelspår. Ett tidigt samråd med Trafikverket har hållits och då har avståndet 9,0 meter bedömts vara tillräckligt.

Påverkan på miljö kvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljö kvalitetsnormer för

utomhusluft överskrids. Anledningen är att de områden där miljökvalitetsnormer för luft överskrids präglas av höga trafikvolym i relativt slutna gaturum (alternativt tunnlar). Ingen risk bedöms föreligga för att miljökvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i programområdet, då det rör sig om öppen bebyggelse och då Enköpingsvägen som är närmaste trafikled har måttliga trafikmängder på ett avstånd av cirka 200 meter från programområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer för vatten. Tibbleviken och Broviken ingår i vattenförekomsten Mälaren-Görväln. Mälaren-Görväln omfattas av beslutade miljökvalitetsnormer. Normerna innebär att den ekologiska och kemiska statusen ska bevaras som ”god”. Detaljplanen kommer att medföra anslutning av fastigheterna i området till det kommunala VA-nätet, vilket bedöms ha positiv inverkan på den ekologiska statusen i Mälaren-Görväln.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

På cirka 1,0 respektive 1,5 kilometers avstånd från programområdet ligger två ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) enligt MB 3 kap.: Tibbleviken och Broviken. ESKO-områdena omfattar själva stranden, de strandnära bottnarna samt omgivande strandängar. Programområdet ligger väl skilt från ESKO-områden och detaljplanen har utformats så att dagvattenhanteringen inte påverkar vattenmiljön negativt. Detaljplanen kommer att medföra anslutning av fastigheterna i området till det kommunala VA-nätet, vilket bedöms ha positiv inverkan på de ekologiskt särskilt känsliga områdena.

PLANDATA

Lägesbestämning

Detaljplaneområdet ligger väster om Kungsängen, strax söder om Mälarbanan och Enköpingsvägen. I söder, öster och väster gränsar området till hästgårdar med åkermark och hagar för hästhållning. Parallellt med planområdets norra gräns passerar järnvägen och norr om denna ligger bostadsområdet Sylta.



Figur 3. Orienteringskarta. Röd linje markerar detaljplanegränsen. (Illustration: Ramböll)

Areal och markägoförhållanden

Områdets totala area är cirka 34 hektar och utgörs av fastigheterna Aspvik 1:5, Sylta 1:28, Kungsängens-Ålsta 1:10 m.fl. Marken är till övervägande del i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

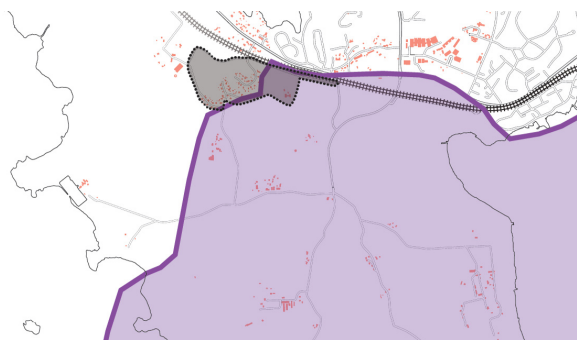
Planområdet ligger inom Kungsängens tätortsavgränsning och är i gällande översiktsplan ÖP 2010, antagen av Kommunfullmäktige den 15 december 2011, utpekad som ett utbyggnadsområde för bostäder. Om området står också beskrivet att: *”De områden som av kommunen är närmast prioriterade omvandlings- och förtättningsområden är Ådöhalvön söder om Bro och Ålsta-Aspvik-Ensta i Kungsängen.”* (ÖP 2010, s. 18)

Ålsta-Aspvik-Ensta är även utpekad som prioriterat området för anslutning av kommunalt VA.

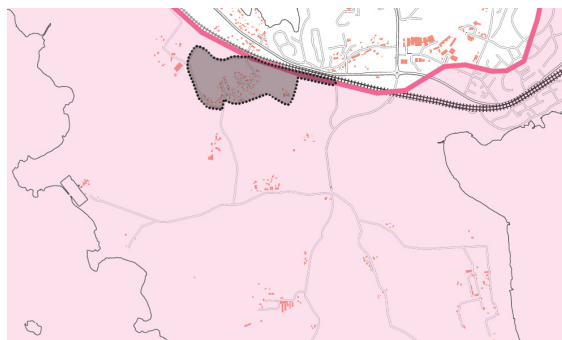
Riksintressen

Enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken ska områden av riksintresse så långt som möjligt skyddas mot åtgärder och ingrepp som påtagligt kan skada områdenas värden.

Detaljplaneområdet ligger inom två riksintresseområden, riksintresse för kulturmiljövård samt riksintresset Mälaren med öar och strandområden. Dessutom ligger området i anslutning till järnvägen som är av riksintresse för kommunikation.



Figur 4. Riksintresse kulturmiljö.



Figur 5. Riksintresse friluftsliv 4 kap § 2 MB.

Riksintresse för kulturmiljövård

Detaljplaneområdets östra del ligger inom Görvälns riksintresseområde för kulturmiljövård, enligt 3 kap. § 6 MB. Riksintresseområdet bedöms innehålla kulturvärden som är av vikt för hela landet och ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. I planering inom Görvälns riksintresseområde ska natur- och kulturvärden ges företräde framför motstående intressen, förutsatt att dessa inte är av riksintresse. Exploatering och andra ingrepp i miljön får komma till stånd om det kan ske på ett sådant sätt att det inte påtagligt skadar natur- och kulturvärdena.

Motivet för riksintresset är herrgårdslandskapet, med rötter i järnålderns och medeltidens stormannabygd och herrgårdsanläggningar som speglar 1600-, 1700- och 1800-talen, och farleds- och kommunikationsmiljön vid vattenleden från Uppsala och Sigtuna ut i Mälaren.

Riksintresset Mälaren med öar och strandområden

Mälaren med öar och strandområden utgör i sin helhet ett riksintresse enligt 4 kap. 2 § MB. Riksintresset avser att skydda de samlade värdena inom det stora landskapsområde som riksintresset omfattar.

Riksintresset innebär bland annat att exploatering och andra ingrepp i miljön endast får komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Inom området skall turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas.

Riksintresse för kommunikation

Järnvägen som går genom kommunen från Kallhäll till Bålsta är av riksintresse för kommunikationsändamål enligt 3 kap. § 8 MB. Områden som är av riksintresse för järnvägens anläggningar ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar. Järnvägen nyttjas främst för persontransporter men viss del av transporterna utgörs även av farligt gods. MälARBanan ligger strax norr om detaljplaneområdet.

Program

Fördjupat kulturmiljöprogram för Upplands-Bro kommun 1999-2000

Under 1999-2000 arbetade Stockholms läns museum, på uppdrag av kommunen, fram ett fördjupat kulturmiljöprogram för Upplands-Bro kommun. Rapporten ger rekommendationer

och förslag till skydd för kulturmiljön för ett antal utvalda områden där exploateringsintressen finns eller kan förväntas.

I området kring Aspvik – Ålsta – Skälby – Frölunda föreslås ny bostadsbebyggelse placeras på moränryggarna i klungformation och anpassas till den traditionella byggnadstraditionen och bebyggelsemönstret, för att bevara upplevelsen av det gamla by- och gårdsskapet.

Detaljplaneprogram

Inför planarbetet med området framtogs ett planprogram (Detaljplaneprogram för Ålsta-Aspvik-Ensta). Kommunstyrelsen beslutade den 10 juni 2009 § 79 att sända ut förslag till planprogram för Ålsta-Aspvik-Ensta på samråd. Programförslaget var under tiden 13 juli 2009 – 2 oktober 2009 ute på samråd. Det reviderade programmet antogs av Kommunstyrelsen den 10 oktober 2012 § 121. Slutsatserna i programmet ligger till grund för detaljplanen och delar av planbeskrivningen är baserad på detaljplaneprogrammet.

Detaljplan

Större delen av planområdet regleras av en gällande byggnadsplan, Byggnadsplan för Aspvik (nr 6001), fastställd 1960-03-08 av Länsstyrelsen i Uppsala län. Byggnadsplanen avser fritidsboende och begränsar byggnadsarean till 80 kvm per fastighet (huvudbyggnad 60 kvm och uthus 20 kvm).

I planområdets västra delar, på fastigheten Aspvik 1:5, ersattes i början av 1980-talet byggnadsplan nr 6001 av en ny plan, byggnadsplan 3 för del av Aspvik (nr 8109). Planen fastställdes av kommunfullmäktige i Upplands-Bro kommun 1982-09-27 § 132 och ändrades därefter genom beslut av Länsstyrelsen 1983-12-21. Planen avsåg fritidsboende.

Byggnadsplan nr 8109 genomfördes aldrig, och när en ansökan inkom under 2000-talet om avstyckning enligt gällande plan bedömde Upplands-Bro kommun att det vore olämpligt att bebygga området enligt Byggnadsplan nr 8109, bland annat därför att gemensam VA-lösning saknades och därför att planen tillät nya avstyckningar intill befintliga hästhagar. Planens inriktning på fritidsboende stämde inte heller med markägarens önskemål om att stycka av fastigheter för permanentboende. Kommunstyrelsen beslutade därför den 3 februari 2010 § 2 att upphäva Byggnadsplan nr 8109. Den västra delen av planområdet, som främst utgörs av fastigheten Aspvik 1:5, är därför i dagsläget inte planlagt.

Den 10 oktober 2012 § 121 beslutade Kommunstyrelsen att ge planuppdrag för upprättande av ny detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta.

Förordnande enligt 113 § Byggnadslagen

I samband med fastställelse av byggnadsplaner enligt den förutvarande Byggnadslagen (BL) som gällde fram till 1987 då Plan- och bygglagen trädde i kraft fanns möjlighet för länsstyrelsen att besluta om ett förordnande enligt 113 § BL. Denna bestämmelse återfinns i nuvarande Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) kap 6 § 3-9.

Förordnandet innebär att länsstyrelsen efter ansökan från kommunen kunde besluta om att utfärda ett förordnande att fastighetsägare som inom byggnadsplanen erhållit tre eller flera nya byggrätter, till huvudmannen, utan ersättning ska upplåta all mark inom byggnadsplanen som är utlagd som allmän plats. Detta förordnande finns med som en anmärkning i fastighetsregistret för samtliga fastigheter som har rätt att nyttja denna mark.

För det aktuella området är det byggnadsplan 6001 för Ålsta som berörs vilken fastställdes av Länsstyrelsen i Uppsala län den 8 maj 1960. I samband med fastställelse av denna byggnadsplan utfärdades även detta förordnande.

I det nya förslag till detaljplan som nu tagits fram måste detta förordnande hanteras genom att ett särskilt samråd om detta hålls och att en ansökan om att upphäva detta förordnande skickas till länsstyrelsen. De delar där förordnandet föreslås upphävas är de där markanvändningen förändras från allmän plats till kvartersmark. Vilka områden i detaljplanen som omfattas, samt hur den fortsatta processen ser ut, redovisas i det separata dokumentet ”Samråd kring upphävande av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen” som skickas ut tillsammans med övriga samrådshandlingar. Eventuella synpunkter på upphävandet av förordnandet sänds till kommunen på samma sätt som synpunkter på förslaget till ny detaljplan.

Kommunen kommer i samband med granskningen av detaljplanen att skicka en ansökan om att upphäva förordnandet enligt 113 § BL till Länsstyrelsen.

BEHOVSBEDÖMNING

I samband med att ett planprogram togs fram för Ålsta-Aspvik-Ensta år 2009 gjordes en behovsbedömning som sändes till Länsstyrelsen tillsammans med planprogrammet. Upplands-Bro kommun bedömde då att ett genomförande av detaljplanen inte skulle medföra betydande miljöpåverkan. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att Länsstyrelsen delade kommunens dåvarande bedömning (se Samrådsredogörelse del 1 tillhörande planprogram för Ålsta-Aspvik-Ensta, daterad den 19 september 2012).

Upplands-Bro kommun bedömer att slutsatserna i den tidigare behovsbedömningen fortfarande är giltiga, och att detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan (se Checklista översiktlig behovsbedömning Ålsta-Aspvik-Ensta, daterad den 1 juli 2009). Upplands-Bro kommun har därför inte upprättat någon ny behovsbedömning när detaljplanen sänds ut på samråd. Detaljplanen har förändrats i vissa avseenden sedan programskedet år 2009, men inte i en sådan omfattning att behovsbedömningens giltighet påverkats.

För mer information gällande planens konsekvenser avseende miljö, hälsa och säkerhet, se avsnitten ”Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB” respektive ”Störningar och risker”.

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Sammanfattning av planbestämmelser – bakgrund och innebörd

Generella bestämmelser om utformning av bebyggelse finns i 3 kap. 1 § plan- och bygglagen:

”Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.”

Ambitionen är att skapa en bebyggelse med god estetisk och teknisk kvalitet. Detaljplanens utgångspunkt är att bebyggelsen i hög grad skall anpassas till landskapet och naturförhållandena. Tydlig hänsyn skall tas till topografien samtidigt som det kuperade

landskapet ger goda möjligheter till utblickar och andra kvaliteter i boendet. Plansprängning skall undvikas där det är naturligt med suterränghus.

Det är önskvärt att bebyggelsen får en måttlig skala och inte blir alltför kompakt så bland annat god anslutning till det övergripande natur och kulturlandskapet uppnås. Detsamma gäller husens färgsättning som är en viktig del i upplevelsen av ett bebyggelseområde. Alltför stora variationer och alltför kulörstarka färger, liksom vissa kulörtoner, kan ge området ett oroligt och oharmoniskt intryck. Den nya bebyggelsens färgsättning föreslås därför regleras med följande bestämmelse:

Ny bebyggelse skall utformas med fasader målade i varma, dova och jordnära kulörer

Färgsättningen i de redan bebyggda delarna av planområdet regleras däremot inte, eftersom de befintliga husen har en varierande färgsättning.

Byggnaders storlek

För att uppnå planens målsättningar angående karaktär och för att området skall upplevas enhetligt anges bestämmelser enligt följande:

**Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet, varav huvudbyggnad högst 150 m².
Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 m² per fastighet.**

Byggnaders placering

Planen anger vissa områden inom kvartersmark som inte får bebyggas (på plankartan markerad med prickar). Syftet med att styra byggnadernas placering på detta sätt är att undvika placeringar av huvudbyggnader som kräver stora utfyllnader eller tar alltför mycket naturmark i anspråk, samt minimera störningar för befintliga grannfastigheter. Möjlighet att placera byggnader har också styrts av frågor som avstånd till hästgård och buller från järnväg.

Inom den mark som får bebyggas styrs byggnaders placering av bestämmelserna p₁, p₂ och p₃. Generellt gäller att huvudbyggnader skall placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och att komplementbyggnader skall placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns. Det enda undantaget från denna regel är fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:9 vid korsningen Klodalsvägen – Enstavägen, där det finns en äldre huvudbyggnad belägen drygt en meter från fastighetsgräns, en byggnad som är viktig för områdets karaktär. På fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:9 anger därför detaljplanen att huvudbyggnaden får ligga 1,0 meter från fastighetsgräns.

Planbestämmelser reglerar även det byggnadsfria avståndet mot gata. Syftet med denna reglering är att ge gaturummet en god gestaltning samt se till att det finns god sikt vid infarter. På många platser i planområdet finns utfarter i kurvor och där är sikten särskilt viktig av trafiksäkerhetsskäl. Avståndet till gata varierar inom planområdet mellan 4,0 och 6,0 meter, beroende på befintlig terräng och vilka karaktärer som önskas för respektive gata. För fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:9 är avståndet 1,0 meter, se föregående stycke.

Utformning av kvartersmark

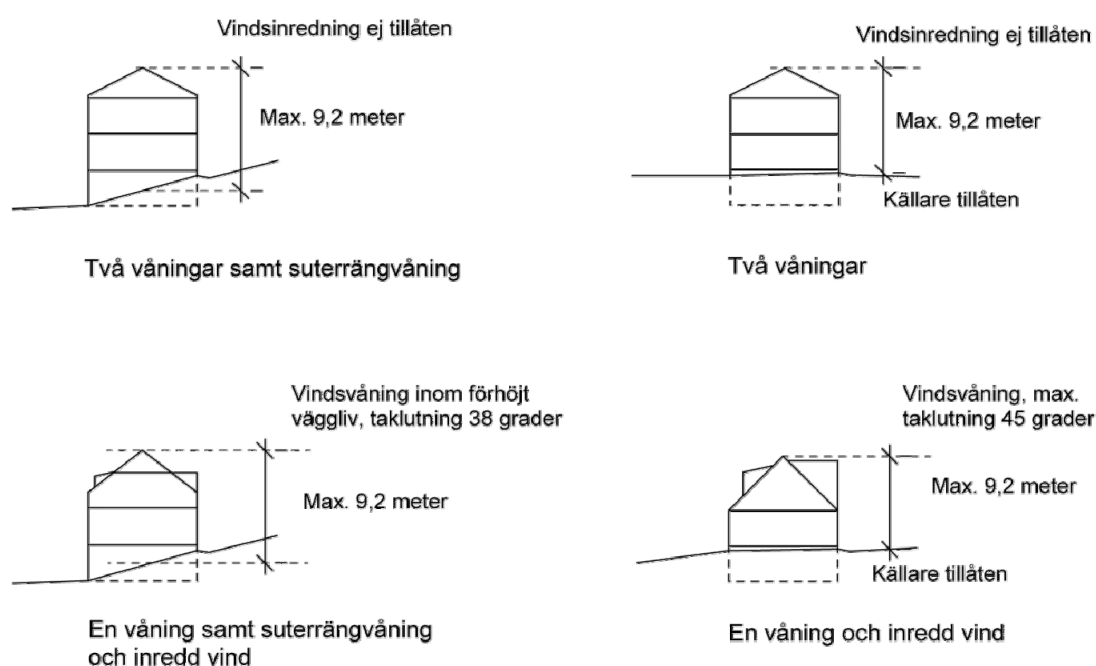
På kvartersmark gäller följande generella bestämmelser avseende mark och natur:

Lov krävs för fyllning och/eller schakt med mer än 50 centimeter mot befintlig marknivå, lov krävs för uppförande av mur högre än 80 centimeter, lov krävs vid avverkning av träd med stamdiameter över 30 centimeter.

Byggnaders höjd och utformning

Byggnader får ha högst två våningar och därutöver en suterrängvåning, vilket är lämpligt i den kuperade terrängen. Vind får inte inredas utöver tillåtna två våningar. Däremot möjliggör planen 1/2-planshus och dessa kan förses med takkupor och dyligt.

Byggnaders höjd regleras också av en bestämmelse om att nockhöjden får vara högst 9,2 meter (räknat från markens medelnivå intill huset). Detta möjliggör bebyggelse med två våningar och även suterrängvåning inom sluttande mark. Se även vidstående illustration som visar exempel på tillåtet antal våningar och nockhöjd.



Figur 6. Exempel på tillåtet antal våningar och nockhöjd. (Illustration: Ramböll)

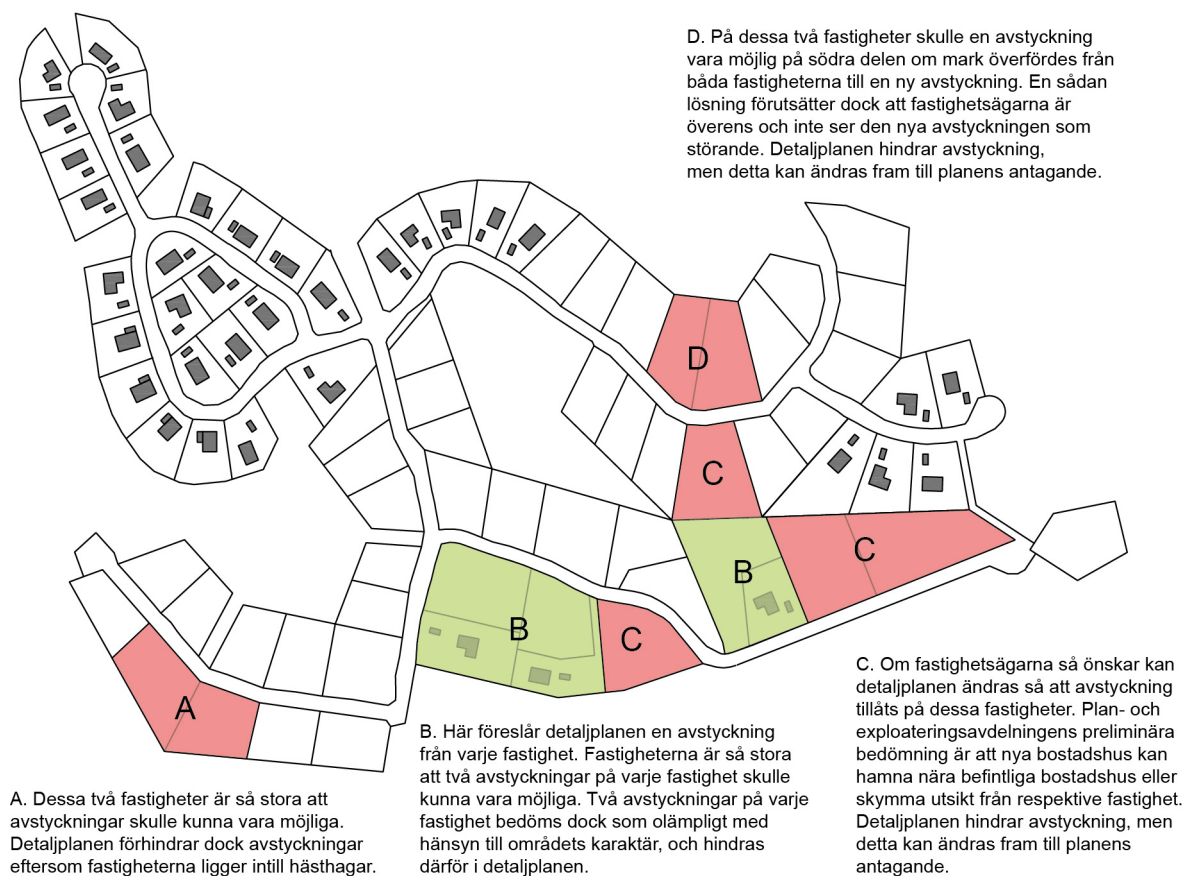
Bestämmelsen om färgsättning för den nya bebyggelsen (se föregående sida) är relativt allmänt hållen och synes därför inte begränsa den enskilde arkitektens eller fastighetsägarens frihet och kreativitet i alltför hög grad. Vad som är en lämplig färgsättning kan i hög utsträckning avgöras av den enskilde byggnadens form och karaktär och av förhållandena i närmiljön. Att bestämmelsen ändå tillkommit bör ses som ett uttryck för färgsättningens särskilda betydelse för områdets kvalitet.

En allmän rekommendation är att följa byggnadstraditionen och i första hand välja faluröda hus eller ockragula kulörtoner. Generellt bör kulörstarka färger undvikas. Vitt bör brytas något mot grått. Blåtoner bör undvikas. Vid färgsättning är det också viktigt att studera hur husets olika delar och detaljer kommer att förhålla sig till varandra.

Minsta fastighetsstorlek

I detaljplanen regleras, med bestämmelsen e_1 , en minsta fastighetsstorlek som varierar beroende på de olika kvarterens karaktär. I de nya kvarteren i den västra delen av planområdet föreslås mindre fastigheter på cirka 1000 m², vilket hör samman med att dessa kvarter föreslås få en relativt liten skala. För de nya avstyckningarna i östra delen av planområdet föreslås större fastighetsstorlekar, vilket främst beror på att kvarteren har en större skala. En djupare tomt innebär ju en större fastighetsstorlek, och i östra delen av planområdet är kvarteren betydligt större än i den föreslagna västra delen.

Den minsta fastighetsstorleken i de befintliga kvarteren har föreslagits utifrån Plan- och exploateringsavdelningens bedömning om var avstyckningar kan vara lämpliga och var avstyckningar ej bör tillkomma, med utgångspunkt i områdets karaktär samt med hänsyn till andra faktorer som t.ex. hästhållning. De bedömningar som gjorts redovisas i figuren nedan.

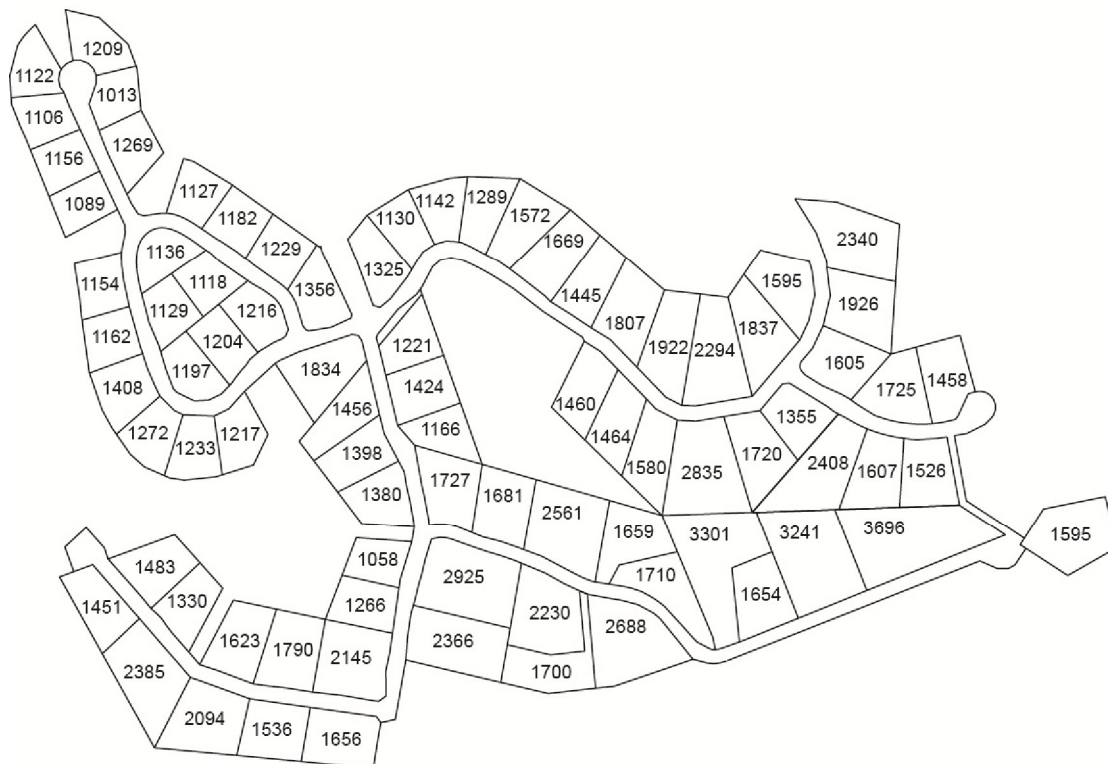


Figur 7. Plan- och exploateringsavdelningens bedömning om var avstyckningar kan vara lämpliga och var avstyckningar ej bör tillkomma. Skala 1:5000.

Under samrådsperioden kan den enskilda fastighetsägaren kontakta kommunen för att meddela sin syn på eventuella avstyckningar på sin mark. Det är alltså möjligt att begära att minsta fastighetsstorlek på den egna fastigheten ska ökas eller minskas, för att möjliggöra eller förhindra en avstyckning. På så sätt kan den enskilda fastighetsägaren också påverka storleken på den gatukostnad som kommunen planerar att debitera.

Karta över framtida fastighetsstorlekar enligt planförslaget

På kartan nedan syns den framtida storleken på respektive fastighet i kvadratmeter. Ytorna baseras på den fastighetsstruktur som föreslås i föregående figur samt de markintrång för breddning av gator som föreslås på plankartan och i förprojekteringen av gatunätet.



Figur 8. Karta över framtida fastighetsstorlekar enligt planförslaget. Skala 1:5000.

Markanvändning och karaktär

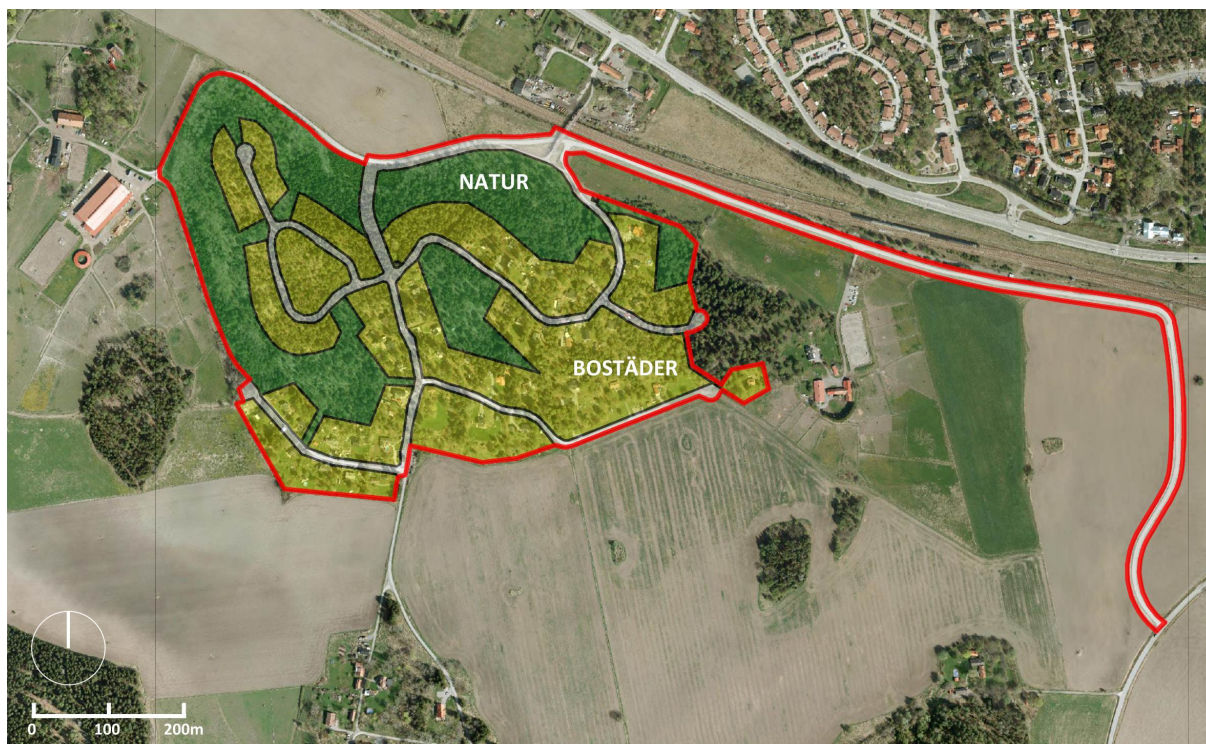
Detaljplaneområdet utgörs huvudsakligen av en utbredd moränhöjd bevuxen med blandskog. Det skogsbeklädda området kan beskrivas som en ö som ansluter till ett flackt jordbrukslandskap med öppen betes- och åkermark. På höjdpartiets östra och sydöstra del ligger ett befintligt fritidshusområde med cirka 45 fastigheter.

Väster om planområdet ligger gården Aspvik och längst i öster ligger fastigheten Sylta 1:28 tillhörande Ensta gård. Gårdarna bedriver hästverksamhet och i anslutning till gårdarna ligger ridbana, hästhagar och betesmarker.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Vid ett plangenomförande kommer vegetationen i detaljplaneområdets västra del, som idag domineras av gran- och tallskog, att glesas ut. Detta gäller också de fem nya tomter som föreslås i planområdets östra del. För att ingreppet på skogsmarken ska dämpas får delar av fastigheterna inte bebyggas, främst de delar som ligger i sluttning. På så sätt skapas en mjuk övergång mellan skog och bebyggda tomter och den nya bebyggelsen samlas kring gatorna.

Detaljplanen rymmer också en bestämmelse om utökad lovplikt för fyllning, schakt och uppförande av murar. Syftet med detta är att hindra att stora markingrepp sker utan tillsyn. Bestämmelsen kan bidra till att bevara topografin, som är viktig för områdets karaktär.



Figur 8. Illustrationskarta över föreslagen markanvändning. (Illustration: Ramböll)

Landskap och natur

Vegetationen är relativt enhetlig och kan beskrivas som en typ av blåbärsgranskog där tall dominerar. Även hällmarkstallskog förekommer. Skogen är delvis igenväxande med en hel

del relativt unga partier med triviallövsräd (asp, sälg, björk etc). Av de stora äldre trädens utveckling kan man förstå att skogsmarken tidigare haft en öppnare karaktär.

Detaljplaneområdet ingår i den regionala Görvälnkilen, en av Stockholms läns tio gröna kilar. Kilarna innehåller natur-, kultur- och sociala värden och sträcker sig från länets ytterområden in mot Stockholms stads centrala delar. Grönkilarna är viktiga för regionen ur ett rekreativt, biologiskt och kulturhistoriskt perspektiv. Ny exploatering och verksamheter inom kilarna bör föregås av avvägningar mellan olika intressen och värden, detta för att kunna behålla och utveckla kvaliteter i grönkilarna.

Enligt Upplands-Bros kommuns Grönplan (antagen i Kommunstyrelsen 2008-12-03 § 156) och den naturinventering som gjordes under slutet av 1980-talet ingår detaljplaneområdet i ett område klassat som naturvärde på grund av sitt helhetsvärde. Det innebär att området i sin helhet har vissa värden ur natur-, kultur-, landskapsbild- och/eller friluftslivssynpunkt. Vid exploatering i detta område bör helhetsvärdet tas i beaktande.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Detaljplaneförslaget innebär att skog kommer avverkas i området. Avverkningen kommer främst ske på de nya bostadsfastigheterna samt längs de nya vägsträckningarna.

Lov för fällning av träd med större stamdiameter än 30 centimeter och för väsentlig förändring av marknivåer föreslås också allmänt på kvartersmark. På så sätt skapas förutsättningar för att behålla landskaps och naturkvaliteter samt få en mjuk övergång från kvartersmark till naturmark. Vissa större trädindivider kan gynnas av den urglesning av skogen som planens genomförande kommer medföra. Någon naturinventering inom ramen för detaljplanarbetet annat än en okulär bedömning av landskap och trädvärden har inte gjorts.

Vid detaljplanens genomförande kommer all mark som pekats ut som naturområde i detaljplanen att föras över i kommunens ägo. Detta ger goda förutsättningar för att de värdefulla skogsridåer som omger den nya bebyggelsen kan skötas varsamt. Upplands-Bro kommun kommer att ha ett stort inflytande över den framtida landskapsbildningen i området.



Tallar i detaljplaneområdet. (Foto: Ramböll)

Bebyggelseområden

På höjdpartiets östra och sydöstra del ligger ett äldre fritidshusområde med cirka 45 fastigheter. Tomtstorleken är från cirka 1200 kvm. Bebyggelsen består av småhus i främst en våning med tillhörande uthus. Området är till stor del planlagt för fritidsboende, med en begränsad byggrätt på 80 kvm. Under senare år har området ändrat karaktär och en omvandling till helårsboende sker successivt. I dagsläget bedöms cirka 85 procent av fastigheterna användas för åretruntboende. Området är anslutet till kommunalt vatten men saknar kommunalt avlopp. Fastighetsägare och representanter för föreningar i området har under en längre tid fört diskussioner med kommunen avseende upprättande av detaljplan för permanentbostäder samt anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Bebyggelsen är brokigt utformad och på tomterna finns ofta huvudbyggnad med tillbyggnader, friggebodar, carports och uppställningsytor för husvagnar och lastbilar. På ett antal fastigheter har mark, som ej är tillåten att bebygga, bebyggt och andra tydligt överstigit byggrätten på 80 kvm i befintlig plan.



Befintlig bostadsbebyggelse i området. (Foto: Ramböll)



Befintlig bostadsbebyggelse i området. (Foto: Ramböll)



Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Befintlig fritidshusbebyggelse planeras få en utökad byggrätt om totalt cirka 150 kvm huvudbyggnad exklusive komplementbyggnad så som garage och uthus.

Ny bostadsbebyggelse ska utformas med hänsyn till området och det omgivande landskapets kvaliteter och karaktär. Jordbruks- och åkermarken bevaras och den nya bebyggelsen placeras uppe på skogshöjden. Byggnaderna anpassas till den kuperade terrängen för att så långt som möjligt behålla grönska och undvika större ingrepp i marken.

Den nya bebyggelsen i detaljplaneområdet föreslås bestå av fristående villor, för att bevara området lummiga gröna karaktär. De nya tomterna är mellan 1000 kvm och ca 2400 kvm.

I förslaget illustreras även möjliga avstyckningar av befintliga tomter vilka möjliggör en viss förtätning i den befintliga bebyggelsen.

Nya byggnader får gärna uppföras i material och teknik i enlighet med ett ekologiskt byggande som ger sunda bostäder och minimerar miljöpåverkan vid tillverkning, under brukstiden och vid återbruk. Byggnader kan exempelvis utformas som passivhus eller med gröna tak, och med lokalt producerad energi/värme i form av exempelvis solceller eller jordvärme. Detaljplanen reglerar dock inte byggnadsteknik eller val av uppvärmningssystem, utan detta bestäms av den enskilde byggherren.

Geotekniska förhållanden

Området ligger till största delen på en skogsholme som utgörs främst av berg i dagen och hållmark (huvudsakligen morän). I detaljplaneområdets östra del övergår landskapet i öppet, låglänt betes- och åkerlandskap med främst lera och finmo.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

På höjden i västra delen av planområdet, där stora delar av exploateringen kommer att ske på fast berg, föreligger inga problem med grundläggning. I området östra del, där exploateringen sker på lera och finmo, bör geotekniska undersökningar genomföras innan bygglov lämnas.

Hydrologi

Detaljplaneområdet berör avrinningsområden som mynnar ut i Tibbleviken och Brofjärden; där ibland Broviken. Tibbleviken och Broviken är ekologiskt särskilt känsliga vattenområden och värdefulla natur- och reproduktionsområden för fiskar och fåglar. Broviken är fastställd av Länsstyrelsen som ett Natura 2000-område (områdeskod SE 0110130) och ett av Stockholms läns fågelrikare område, även flora i hagmarkerna är skyddsvärd. De båda vikarna och dess tillrinningsområden är mycket känsliga för påfrestningar. Avståndet från planområdet till Tibbleviken och Broviken är 1,5 respektive 1,0 kilometer.

Planområdet ligger inom sekundär zon för Östra Mälarens vattenskyddsområde (MB 7 kap.) Enligt föreskrifterna för vattenskyddet får inte dagvatten släppas ut orenat.

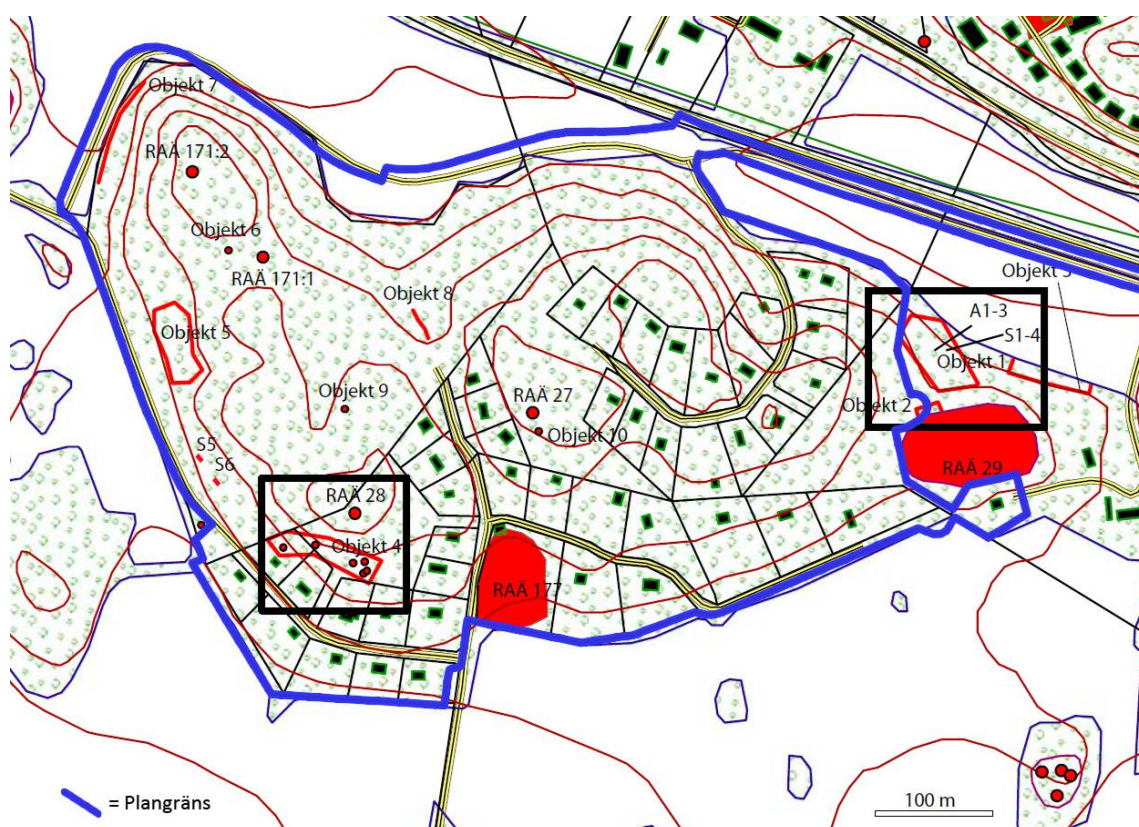
Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Ökad andel hårdgjorda ytor innebär ökad mängd ytvatten som ska avledas och infiltreras. Geologin indikerar inte att infiltrationsproblem ska uppstå. Grundvattennivåer och strömningsförhållanden bör ej påverkas. Anslutning av spillvatten till kommunalt VA-nät minskar risken för föroreningar och läckage av näringsämnen till grundvattnet samt till Tibbleviken och Brofjärden.

Planförslaget bedöms inte ha några negativa konsekvenser för Tibbleviken, Brofjärden eller Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Fornlämningar

Inom och runt om detaljplaneområdet finns ett flertal fornlämningar av lämningstyp gravfält, husgrund, röse, stensättning och fornlämningsliknande lämningar. Lämningarna är daterade från stenålder fram till nyare tid. (Riksantikvarieämbetet beteckning nr 171:1, 171:2, 177:1, 29:1, 28:1 och 27:1). Dessutom har en rad objekt såsom hålvägar, terrasserings, eventuell gränsmarkering och andra bevakningsobjekt identifierats i undersökningar inom området. En arkeologisk utredning har utförts för detaljplaneområdet (Arkeologisk utredning vid Aspvik (Rapport 2011:40), Stockholms läns museum, daterad 2011).



Figur 9. Utpekade fornminnen inom detaljplaneområdet. (Illustration: Stockholms läns museum samt Ramböll)

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Vid ett plangenomförande, med nyexploaterade fastigheter och vägar, påverkas bland annat objekt 8 (figur 8) som är en fast fornlämning bestående av en 20 meter lång och 1,2 meter bred hålväg. Enligt den arkeologiska utredningen är det en förlängning av en östvästlig förbindelse som också går att belägga på det historiska kartmaterialet från 1700-talet. Således är det en gammal förlängning av Klodalsvägen mot Mjölkvärnsvägen som förlorat sin betydelse. I och med ett plangenomförande återöppnas förbindelsen, på bekostnad av fornminnet. Upplands-Bro kommun kommer att ansöka hos Länsstyrelsen om att gräva bort fornlämningen.

Övriga fornlämningar som finns inom detaljplaneområdet ligger i planförslaget på naturmark.

Noggrannare inmätningar eller positionering av fornminnen avses utföras innan detaljplanen antas. Om nya fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Kulturmiljö

Detaljplaneområdet ligger i den nordvästra delen av Lennartsnäshalvön. Den västra delen av halvön utgör ett typiskt exempel på hur kulturlandskapet i Stockholms län i regel utvecklats. På höjdpartierna ligger flera mindre gårdar, till dessa kan förhistoriska gravfält knytas som vittnar om att gårdarna har anor från järnåldern. Intill detaljplaneområdet finns gravfält med gravformer från yngre järnåldern i den mittersta/nordöstra delen.

Under det senaste årtiondet har området i den västra delen av halvön, runt Aspvik – Ålsta – Skälby – Frölunda, ändrat karaktär och förvandlats från jordbruksbygd till fram för allt blandad bostadsbebyggelse. I området finns idag både äldre gårdar, äldre fritidsbebyggelse och nutida bostadshus av enklare karaktär. Stora delar av Lennartsnäshalvön ingår i ett för kulturmiljövården större riksintresseområde, Görvälns riksintresse. Detaljplaneområdets östligaste del ingår i detta riksintesseområde för kulturmiljövården.

Väster om detaljplaneområdet ligger Aspviks gård, som är en väl bevarad gårdsanläggning. Gården är i föregående översiktsplan, ÖP2000, utpekad som lokalt och regionalt intresse för kulturminnesvård.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Kulturmiljön och kulturlandskapet påverkas marginellt. Utvecklingen mot något tätare bostadsbebyggelse fortsätter i och med detaljplanens genomförande. Bebyggelse läggs på moränhöjden i anslutning till befintlig bebyggelse och tills stor del med skyddande vegetationsridåer mot det omkringliggande öppna landskapet. Placering av bebyggelse, skalan på byggnader och styrd färgsättning skall säkerställa att ny bebyggelse inte på ett avvikande sätt dominerar över landskapet.

Biltrafik

Detaljplaneområdet är sammanlänkat med det övergripande vägnätet via Lennartsnäsvägen som ansluter till Enköpingsvägen. Biltrafikmatningen till områdets norra del sker via Mjolkvarnsvägen och till den södra delen via Klodalsvägen som i söder ansluter till Kronogårdsvägen.



Mjolkvarnsvägen är den kortaste bilvägen mellan Kungsängen och detaljplaneområdet. (Foto: Ramböll)

Biltrafikförbindelsen till området har idag brister. Vägnätet är inte sammanhängande vilket försvårar sådant som avfallshämtning och snöröjning och bidrar till onödigt långa transporter. Att vägnätet består av återvändsgator medför en viss enklavkaraktär. Vägarna i området har en relativ låg standard och på sina ställen mycket branta lutningar. Belysning saknas.



Branta grusvägar i planområdet. (Foto: Ramböll)



Enkel standard på vägarna inom detaljplaneområdet. (Foto: Ramböll)

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Den föreslagna detaljplanen utgår från befintligt gatunät och vägområde. De idag enskilda vägarna i och till området omvandlas till kommunala vägar där Upplands-Bro kommun är huvudman. Vägarna inne i området, Vickbergahöjden och Klodalsvägen, föreslås bindas ihop. Klodalsvägen förlängs och ansluter till planerade tomter uppe på höjdpartiet. Nya vägar i detaljplaneområdet anpassas till terrängen. Den nya förbindelsen mellan Klodalsvägen och Vickbergahöjden leder också ner till Mjölksvarnsvägen som därigenom blir områdets nya huvudsakliga infart. Fastigheterna på Vickbergahöjden, som idag har en mycket brant tillfartsväg, får därmed en alternativ tillfart och de olika bebyggelsegrupperna knyts samman.

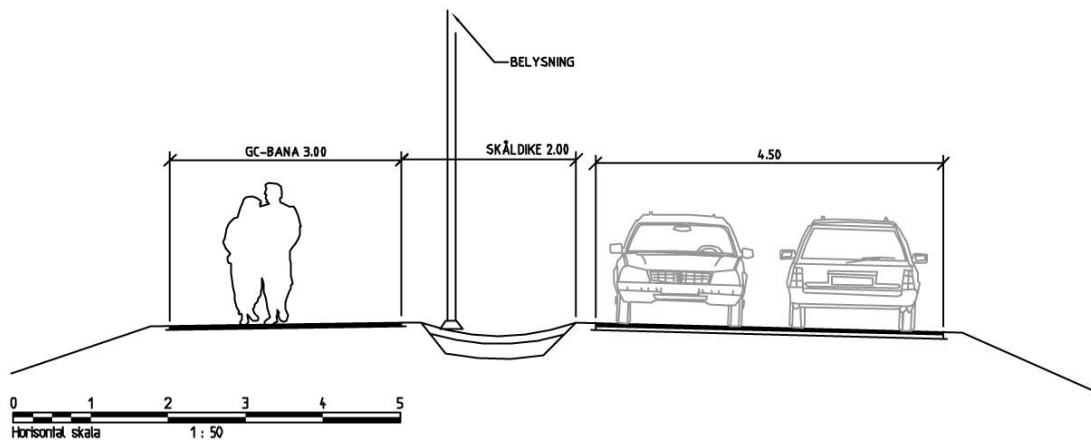
I samband med detaljplaneläggning föreslås samtliga befintliga vägar i området förbättras och förstärkas. Detta innebär att några mindre markområden kommer att behöva lösas in från befintliga fastigheter, se avsnittet Fastighetsrättsliga frågor.

Detaljplanen anger vidare att en ny väg ska anläggas i sydostlig riktning från Vickbergahöjden för att försörja de fem nya avstyckningar som föreslås öster om höjden.

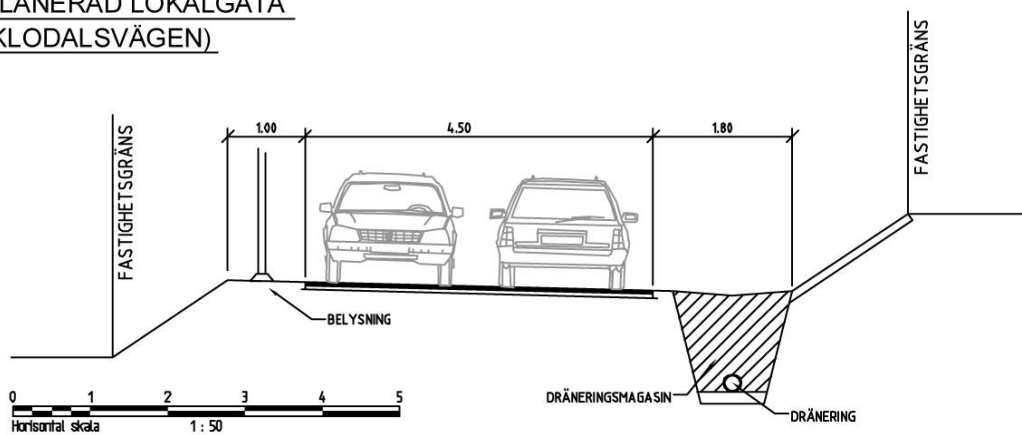
I samband med renovering av vägarna anordnas gatubelysning i hela området samt längs cykelvägar och längs Mjölksvarnsvägen.

Parkering anordnas på respektive tomt.

PLANERAD TILLFARTSVÄG
FÖRBINDELSE MELLAN KLODALSVÄGEN OCH MJÖLKVARNSVÄGEN



PLANERAD LOKALGATA
(KLODALSVÄGEN)



Figur 10. Sektioner för planerad vägstandard inom detaljplaneområdet. (Källa: Ramböll)

Gång- och cykeltrafik

En befintlig gång- och cykelbro över järnvägen kopplar samman området Ålsta/Aspvik till övriga tätorten och skapar en god förbindelse till kollektivtrafikanslutning. Längs med Enköpingsvägen går ett gång- och cykelstråk som ingår i kommunens regionala gång- och cykelnät. Söder om järnvägen saknas säkra vägar för cyklister och fotgängare till Kungsängens centrum, pendeltågsstation och Mälarens vatten. Vägarna inom området är smala och lämnar lite utrymme för fotgängare och cyklister. Inom området finns heller inga gångbanor och avsaknaden av belysning gör trafikmiljön riskfylld för oskyddade trafikanter.



Gång- och cykelförbindelse över järnvägen norr om detaljplaneområdet. (Foto: Ramböll)

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

I den föreslagna detaljplanen kan gång- och cykeltrafikanter i stor utsträckning använda vägarna då dessa blir bredare än idag, utrustas med gatubelysning och utformas för låga hastigheter och blandtrafik. Detta innebär att gång- och cykeltrafikanternas möjlighet till gena vägar och förbindelser förbättras i samband med utbyggnaden av vägarna. En gång- och cykelbana anläggs från gång- och cykelbron över järnvägen, längs med den nyanlagda förlängningen av Klodalsvägen upp till korsningen med Vickbergahöjden.

I detaljplanen reserveras också mark för en gång- och cykelväg längs Mjölkvärnsvägen som förbinder detaljplaneområdet med Lennartsnäsvägen. En eventuell gång- och cykelväg längs Mjölkvärnsvägen kommer dock inte att debiteras med gatukostnader, utan kommer i så fall att bekostas med skattemedel. Anledningen till denna lösning är att bebyggelsen i planområdet genom den nya gång- och cykelbanan till bron över järnvägen får en trafiksäker och gen förbindelse till Kungsängens centrum, till det kommunala gång- och cykelvägnätet och till kollektivtrafiken. En eventuell gång- och cykelväg längs Mjölkvärnsvägen kan därför inte motiveras med områdets eget behov av trafiksäkra kommunikationer och är därför att betrakta som en framtida kommunal investering i det lokala och regionala gång- och cykelvägnätet.

Kollektivtrafik

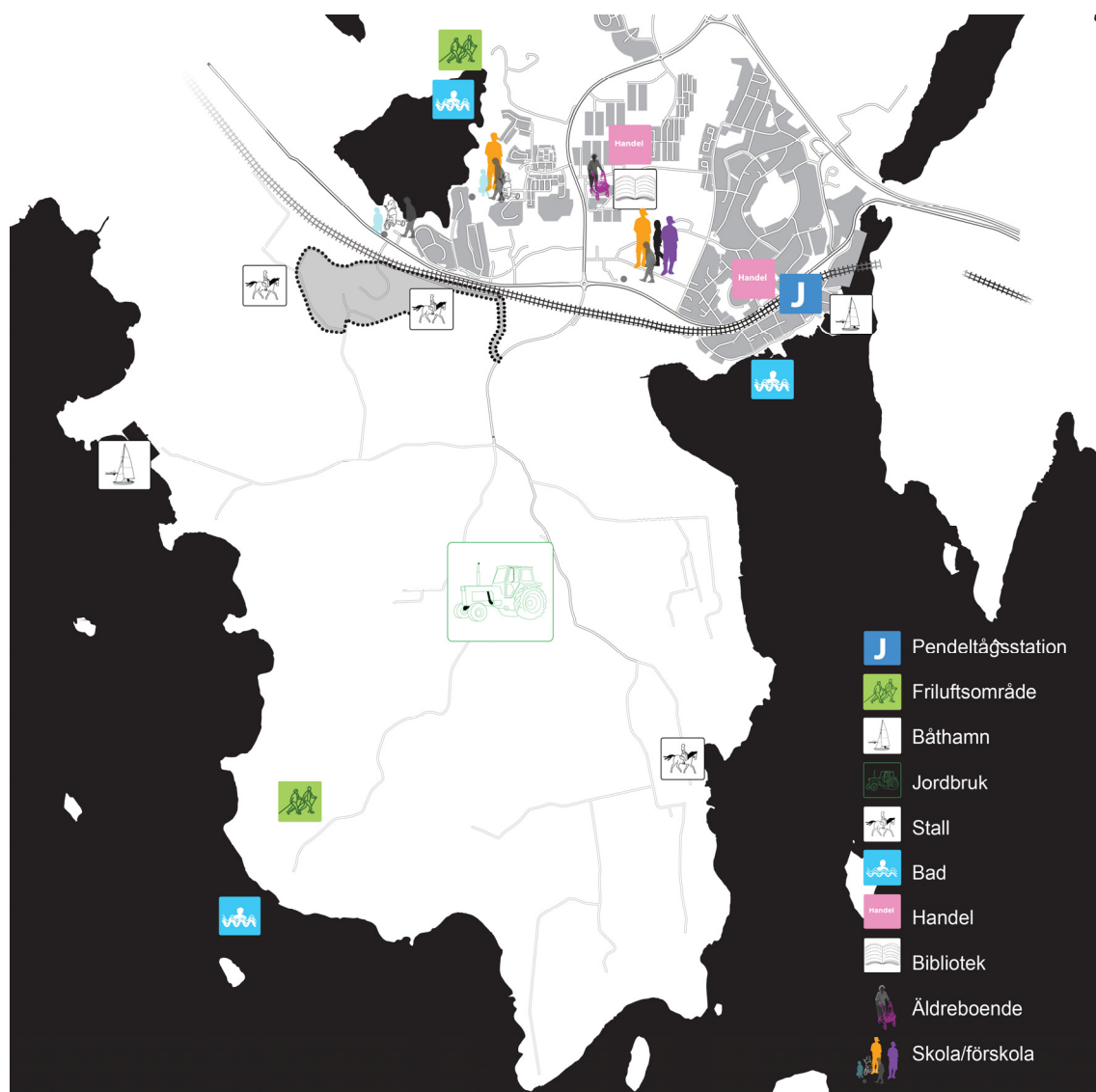
Området ligger i ett kollektivtrafikhögt läge. Det är cirka 400-600 meter, via gång- och cykelbron över järnvägen, till busshållplats på Enköpingsvägen där anslutningsbussar till pendeltåget går. Turtätheten mellan Bro och Kungsängen är i dagsläget låg. Bussar trafikerar i högtrafik (vardagar morgon och eftermiddag/kväll) Enköpingsvägen, mellan Bro och Kungsängen, var trettionde minut. Under de resterande delarna av dygnet och på helger trafikerar sträckan endast en gång i timmen. Pendeltågsstation finns i centrala Kungsängen och går i 15-minuterstrafik mot Stockholm.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Det tillkommande underlag av trafikanter som tillkommer vid ett plangenomförande bedöms inte påverka kollektivtrafikhöjden nämnvärt. Däremot är det troligt att den framtida utbyggnad av bostäder som planeras längre västerut i bl.a. utbyggnadsområdet Kockbacka kommer att ge ett större underlag för kollektivtrafiken. På sikt kan därför turtätheten mellan Bro och Kungsängen bli högre.

Service

Inom detaljplaneområdet finns ingen kommersiell eller allmän service. Närmaste service finns vid Tibble torg cirka 1,5 km nordost om detaljplaneområdet. Vid torget finns Kungsängens bibliotek, mataffär, äldreboende m.m. Ett större serviceutbud finns cirka 3 km öster om detaljplaneområdet i Kungsängens centrum. Närmaste privata förskola ligger på cirka 500 meters gångavstånd från planområdet och närmaste kommunala förskola ligger på cirka 800 meters gångavstånd från planområdet. Närmaste skola finns på cirka 2 km gångavstånd från planområdet.



Figur 11. Service i närheten av detaljplaneområdet.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Det tillkommande underlag av boende i området som tillkommer vid ett plangenomförande bedöms inte påverka serviceutbudet nämnvärt. Plan- och exploateringsavdelningens bedömning är att det inte kommer att finnas underlag för en förskola i planområdet.

Verksamheter

Delvis inom och i angränsning till detaljplaneområdet ligger, som tidigare nämnts, två aktiva häst- och jordbruksgårdar, Aspvik Gård och Ensta Gård. På Ensta Gård finns fyra stall med sammanlagt 22 stallplatser. Aspviks Gård ingår i Frölunda-Aspvik Säteri AB som är ett aktivt jord- och skogsbruksföretag. Säteriet spänner över flera olika verksamhetsområden bland annat jordbruk (utarrenderat), skogsbruk och häströrelse. Aspviks ridanläggning omfattar två stall med cirka 50 stallplatser. De båda ridanläggningarna bedriver ingen ridskoleverksamhet utan fokus ligger på tränings- och tävlingsverksamhet.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Se vidare under *Hästgårdar* i avsnittet *Störningar och risker*.

Friytor och rekreation

Inom planområdet finns ridstigar och vandringsstigar. I skogspartierna finns öppna hållmarker som har rekreativvärden som närströvområde.



Ridvägar och gångstigar i detaljplaneområdet. (Foto: Ramböll)

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

De huvudsakliga rekreativvärdena bedöms kunna behållas med hjälp av bevarande av naturmark i plan samt förbättrade förbindelser inom området. De skogspartier som föreslås bebyggas bedöms inte ha så höga rekreativvärden att en exploatering har en betydande negativ inverkan. Det rörliga friluftslivet kommer att ha fri passage genom den nya bebyggelsen genom ett antal gröna stråk, och det blir lättare för allmänheten att orientera sig genom området när gatunäten knyts samman. Samtidigt är det självfallet så att omvandlingen av ett skogsparti till bebyggda bostadsfastigheter innebär att områdets karaktär förändras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Tekniska anläggningar

I området finns två befintliga nätstationer. Nätägaren EON Elnät har bedömt att de befintliga nätstationerna räcker för att försörja den planerade bostadsutbyggnaden samt gatubelysningen.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

E-områden för de två nätstationerna finns reserverade på plankartan. E-områdena föreslås övergå i kommunens ägo.

Vatten och avlopp

Området ligger idag utanför Upplands-Bro kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintligt fritidshusområde har kommunalt vatten men saknar kommunalt avlopp. Den avloppsinventering som utfördes 2003 visade att miljöbelastningen i detta område bedöms vara måttlig till hög. Spillvatten omhändertas i dagsläget enskilt inom varje fastighet. Avloppen är av varierande standard och en förutsättning för permanentning av området är att avloppsfrågan löses.

I jordbruksmarken mellan Mjölkvärnsvägen och de befintliga bostadsfastigheterna i planområdet går huvudledningarna för vatten och spillvatten mellan Bro och Kungsängen. Till huvudledningarna hör pumpstationer och andra tekniska anordningar. Ledningarna ligger huvudsakligen utanför planområdets gränser och omfattas av ledningsrätt. Det avsnitt av ledningarna som ingår i planområdet är planlagt som lokalgata.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Samtliga fastigheter ansluts till det kommunala VA-nätet. Ledningar förläggs i gata. Några särskilda pumpstationer föreslås inte utan istället föreslås ett så kallat lågtryckssystem där varje fastighet har en egen spillvattenpump.

Dagvatten

Vatten från takytor och dränering tas om hand på enskild tomt. Rening av dagvatten sker via infiltration i diken och perkolation i jordlager.

Flera av vägarna inom detaljplaneområdet saknar diken och avvattningen sker direkt på tomtmark.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

I detaljplanen föreslås att dagvatten i området ska omhändertas lokalt inom fastigheterna. Annan avrinning sker mot flacka lågpunkter.

Lokaligator planeras avvattnas till infiltrationsdiken utmed gatans sidoområde samt avledning till fördröjningsmagasin. Ett förslag till dagvattenlösning för lokaligatorna har förprojekterats.

Värme

Idag finns varierande uppvärmning av detaljplaneområdets fastigheter.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Den enskilda fastighetsägaren får själv avgöra vilket värmesystem som är lämpligt. Det bedöms inte finnas förutsättningar för att installera fjärrvärme i planområdet.

El, tele, bredband

Fastigheterna inom området är anslutna till el- och telenätet med luftledningar.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Befintliga luftledningar för el och tele kommer att behållas. Upplands-Bro kommun har kontaktat nätägarna för att ta reda på om det finns intresse för att markförlägga ledningar i samband med utbyggnaden av VA i området. Det har dock varit tydligt att något sådant intresse inte finns från nätägarnas sida. Längs nyanlagda gator kommer dock el- och teleledningar att markförläggas.

Tomrör för bredbandsutbyggnad kommer att läggas ner i samtliga gator i samband med utbyggnad av kommunalt VA i området.

Avfall

Närmaste återvinningsstation ligger vid bensinstationen vid Tibblegårdsrondellen. Sophämtning sker idag vid fastighetsgräns.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Utrymme med plats för kärl anordnas på varje enskild tomt. Sophämtning sker även fortsättningsvis vid fastighetsgräns.

STÖRNINGAR OCH RISKER**Hästhållning**

Hästgårdarna, Aspviks gård (50 stallplatser) och Ensta gård (22 stallplatser), inrymmer idag tillsammans 72 stallplatser. Kombinationen av åretruntbostäder och småskalig hästverksamhet är något som tillhör detaljplaneområdets lantliga karaktär och ses som en tillgång i området.

Hästhållning och ridning i anslutning till bostads- och fritidsområden kan orsaka stora problem hos allergiker. Hästallergen är ett mycket starkt allergen som kan ge symptom även vid låga halter. Vid planering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till risk för olägenhet som allergirisk etc. Rekommenderat skyddsavstånd mellan bostadsbebyggelse och hästhållning varierar och påverkas av antalet djur och djurslag men även av vegetation, klimat och topografiska förhållanden.

Boverket och Socialstyrelsen har tidigare rekommenderat ett generellt skyddsavstånd om 200 meter mellan hästanläggning och bostäder. Stellanläggningar med 30 till 100 hästar bedöms som stora, medan anläggningar med 10 till 30 hästar bedöms som medelstora (Hästar och bebyggelse, Rapport 2004:17, Länsstyrelsen i Skåne). Aspviks gård kan klassificeras som en stor anläggning medan Ensta gård kan klassificeras som en medelstor anläggning.

I Hästar och bebyggelse (2004) rekommenderas, för stora anläggningar, ett skyddsavstånd på minst 200 meter till stall och gödselhantering och minst 100 meter till område där hästar

vistas. För denna typ av anläggningar bör intresset av stabila förhållanden och utvecklingsmöjligheter för verksamheten ges stor vikt. Därför bör såväl allergirisken som risken för olägenheter såsom trafikstörningar, lukt, flugor etc. bevakas.

Avseende medelstora anläggningar (10-30 hästar) rekommenderar Hästar och bebyggelse (2004) att skyddsavståndet från bostäder, skolor o.d. bör vara minst 100 meter till stall och gödselhantering och minst 50 meter till område där hästar vistas. För dessa anläggningar, som ofta drivs i kommersiellt syfte, bör intresset av stabila förhållanden och utvecklingsmöjligheter för verksamheten beaktas.

År 2011 utgav Boverket en rapport som behandlar hästhållning relativt utförligt (Vägledning för planering för och invid djurhållning, Rapport 2011:6, Boverket). Här hänvisas till nyare forskning (främst en vetenskaplig artikel publicerad år 2009 efter forskning som finansierats av bland annat FORMAS). På s. 9 i rapporten sammanfattas de nya forskningsrönen:

”Studierna visar att höga koncentrationer av hästallergen kunde uppmätas i och mycket nära stall och hagar, medan halterna snabbt sjönk med avståndet från hästarna. Förhöjda värden kunde uppmätas i närområdet, men efter 50-100 m från källan var halterna mycket låga eller under detektionsgränsen. I öppna landskap, och i vindriktningen, kan dock fortsatt och succesivt avklingande nivåer av allergen uppmätas på längre avstånd från hästgårdar.”

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

För att hävda hästhållningen samt skydda bostadsbebyggelsen föreslås nya bostäder i detaljplanen huvudsakligen inte placeras inom ovanstående skyddsavstånd. Med utgångspunkt från platsens specifika karaktär och förutsättningar har dock viss avvikelse gjorts för ny föreslagen bebyggelse närmast Aspviks gård. Genom att denna del av den föreslagna bebyggelsen ligger högt i relation till hästgården och dessutom avskärmas genom ett ca 60 meter sparat skogsbevuxet naturområde har skyddsavståndet reducerats till 130 meter från stall och gödselstack samt till 70 meter från beteshage.

Ändå föreligger viss risk för spridning av allergener. Fastighetsägare eller eventuell köpare av berörda bostäder bör göras införstådda med att hästallergener och gödsellukt kan förekomma inom detta område. Ägarna av hästgårdarna bör vara medvetna om inskränkningarna i deras rättigheter när det gäller hästhållning. Utbyggnaden av åretruntbostäder i Ålsta-Aspvik-Ensta innebär en begränsning för hästgården. Även om en bostad ägs av någon som förstår problemet idag, så kan problem uppstå i nästa led om tomten säljs.

Befintliga bostadsfastigheter i sydvästra delen av planområdet har hästhagar i fastighetsgräns. Nya bostadsfastigheter skulle inte vara möjligt i ett så hästnära läge. Att utöka byggrätterna på befintliga bostadsfastigheter bedöms dock inte innebära behov av en särskild prövning. Fastigheterna är ju bebyggda och i de flesta fall bebodda året om redan i dagsläget.

Åtgärder kan vidtas för att lindra effekterna av spridning av allergener:

- I närområdet kring hästgårdarna bör gynnsam topografi och befintlig vegetation i största möjliga mån bevaras.
- Ridstigar bör anläggas på lämpligt sätt i förhållande till bebyggelse.
- Öppen dialog mellan hästägare och boende. Närboendes uppfattning av hästhållningen är avgörande för upplevd störning.
- Åtgärder kan vidtas mot lukt och flugor (exempelvis täckta flytgödselbehållare).

- Avskärmning och åtgärder för att minska buller kan vidtas.
- Ventilationsluft från stallar kan renas med olika metoder.
- Skötselrutiner och tillgång till dusch/omklädningsrum vid stall kan ses över.

Buller och vibrationer

I samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 har riksdagen fastställt riktvärden för buller. Vid planering av nya bostäder bör dessa riktvärden uppfyllas och riksdagen har angett riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Dessa riktvärden följer även Boverkets och Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller (väg- och tågtrafik).

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- Vid åtgärd i järnväg eller annan spåranläggning avser riktvärdet för buller utomhus 55 dBA ekvivalentnivå vid uteplats och 60 dBA ekvivalentnivå i bostadsområdet i övrigt.

I centrala lägen eller lägen med bra kollektivtrafik kan avsteg från riktvärdena utomhus tillåtas. Från riktvärden inomhus tillåts generellt inga avsteg.

Två bullerkällor bedöms kunna påverka ny bebyggelse inom detaljplaneområdet, Mälarbanan och Enköpingsvägen.

Buller från vägtrafik

Strax norr om detaljplaneområdet ligger Enköpingsvägen. Enligt den senaste trafikmängdsmätningen från 2008, på Enköpingsvägen, mellan Urfjällsvägen och Högnäsvägen var den totala veckomedelsdygnstrafiken 5495 fordon och vardagsmedelsdygnstrafik 6061 fordon. Idag är den tillåtna hastigheten på vägen förbi planområdet 50 km/h.

Störningarna från Enköpingsvägen överskrider i nuläget ej riktvärden för trafikbuller, enligt trafikbullerutredning för Ålsta-Aspvik, Structor Akustik AB, daterad den 15 juni 2012.

Buller från järnvägstrafik

Mälarbanan ligger norr om detaljplaneområdet. Befintliga bostadsfastigheter ligger som närmast cirka 70 meter från befintligt spår.

Banverket planerar att bygga ut järnvägsnätet på sträckan Kallhäll – Stockholm central från två till fyra spår. Utökning av spåren, tillsammans med den pågående utbyggnaden av Citybanan, gör det möjligt att öka turtätheten och minska restiden för pendeltåg mellan Stockholms central och Bålsta samt för regionalståg till och från Västerås. Det kommer att innebära ökade transporter på järnvägen inom Upplands-Bro kommun.

I framtiden kan det även komma att bli aktuellt att utöka spårkapaciteten från Kallhäll och västerut genom Upplands-Bro kommun. Både i gällande översiktsplan ÖP 2010 och i detaljplanen reserveras mark för en utbyggnad till fyrspar längs Mälarbanan.

Vibrationer

Eventuell förekomst av störande vibrationer i befintliga bostäder i planområdet är ej utredd.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

En trafikbullerutredning har tagits fram för att studera bullersituationen inom detaljplaneområdet (Trafikbullerutredning för Ålsta-Aspvik, Structor Akustik AB, daterad den 15 juni 2012). Trafikbullerutredningen visar att vägtrafikbuller inte behöver åtgärdas inom planområdet, inte heller med framtida trafikökningar.

Trafikbullerutredningen visar däremot att buller från järnvägstrafik överskrider gällande riktvärden i en stor del av planområdet. Enligt utredningen påverkas ett antal av de föreslagna nya tomterna av ekvivalent buller över 55dBA resp maxnivåer över 70 dBA. För flera nya bostadsfastigheter kommer det att krävas att ett två meter högt bullerplank mot järnväg uppförs för att bygglov av bostadshus ska kunna beviljas, då ekvivalent buller för den fastigheten överskrider 55dBA. Uteplatser bör placeras i skydd av byggnad alternativt med lokala bullerskydd där maximala ljudnivån överskrider 70 dBA.

I föreslagen detaljplan åtgärdas bullerproblematiken genom att berörd yta på de fastigheter som nås av buller över maxnivåerna antingen ej får bebyggas, eller beläggs med villkor om uppförande av bullerplank för bygglov.

I detaljplanen beläggs två tillkommande fastigheter med villkor om bullerplank, vilket är färre än i bullerutredningens åtgärdsförslag där fler fastigheter omfattas. Anledningen till detta är att stora delar av den mark där riktvärdena för buller överskrids har belagts med bebyggelseförbud. Inom den mark där bebyggelse tillåts finns i de flesta fall utrymme att både uppföra huvudbyggnad och anordna uteplatser i enlighet med gällande bullerriktlinjer. För de fastigheter där huvudbyggnad och uteplats kan anordnas utan bullerplank har därför villkor om uppförande av bullerplank för bygglov bedömts vara onödigt. För de två fastigheter där en sådan lösning inte är möjlig har villkoret om bullerplank lagts in som planbestämmelse.

Vibrationer bedöms inte utgöra ett problem för de nytillkomna bostäderna då avståndet till Mäljarbanan är över 100 meter och de nya bostäderna kommer att byggas på berg, medan Mäljarbanan ligger på lera. Vibrationer sprider sig betydligt längre i lera än i berg.

Transporter av farligt gods

Detaljplaneområdet ligger i närheten av Mäljarbanan som utgör en viktig transportled för farligt gods. I Upplands-Bro kommuns översiktsplan, ÖP 2010, står (s. 76):

”Vid planläggning av den norra delen av Ålsta-Aspvik-Ensta ska riskerna förknippade med farligt godstransporter på Mäljarbanan beaktas. Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd mellan bostäder och järnväg som transporterar farligt gods är 50 meter.”

Länsstyrelsen i Stockholm Län anger i Rapport 2000:01 ”Riskhänsyn vid ny bebyggelse” att om bebyggelse planeras inom ett avstånd på mindre än 100 meter från väg och järnväg för farligt gods så ska en riskanalys utgöra ett av beslutsunderlagen i planärendet.

Enköpingsvägen, delen Bro – Granhammarsvägen, utgör en sekundär transportled för farligt gods. De sekundära transportlederna är avsedda för lokala transporter till och från de primära transportlederna. På Mäljarbanan fraktas en mindre andel transporter för farligt gods.

Bebyggelse inom detaljplaneområdet ligger som närmast cirka 200 meter från Enköpingsvägen och cirka 80 meter från järnväg.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet bedöms ej ligga inom riskområdet för urspårning. Någon utredning för farligt gods har ej gjorts eftersom inga nya bostadsfastigheter föreslås inom 100 meter från järnvägen. Den befintliga bostadsfastighet som ligger närmast järnvägen ligger 70 meter från järnvägen och är högt belägen, vilket innebär att terrängen utgör ett skydd mot exempelvis pölbränder med brandfarliga vätskor, då markens lågpunkt ligger nära järnvägen.

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att den farligt gods-risk som finns i planområdet snarare handlar om att farligt godstransporter på järnväg går 10 meter från områdets tillfartsväg Mjölksvarnsvägen. En eventuell urspårning eller annan olycka skulle kunna drabba gående, cyklister och bilister som rör sig längs Mjölksvarnsvägen. Plan- och exploateringsavdelningen bedömer dock att det inte är rimligt att den förtätning och utbyggnad av bostäder som föreslås i detaljplanen ska betraktas som anledning att vidta skyddsåtgärder längs Mjölksvarnsvägen. Risken för urspårning och olyckor längs Mjölksvarnsvägen finns sedan tidigare och rimligtvis finns samma risker längs många av de avsnitt av Mäljarbanan där järnväg och väg går parallellt. Detaljplanen medför inte att något område som utformas för stadigvarande vistelse anläggs inom 100 meter från Mäljarbanan.

Markföroreningar

Några kända markföroreningar finns inte inom detaljplaneområdet.

Radon

Radonförekomst är inte känd.

Konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen

Radonrisk utreds före exploatering. Byggnader ska, om radonhalten kräver, uppföras radonsäkra och eventuella åtgärder med anledning av radon ska hanteras i bygglovskedet.

Luftkvalitet

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att de områden där miljökvalitetsnormer för luft överskrids präglas av höga trafikvolymerna i relativt slutna gaturum (alternativt tunnlar). Ingen risk bedöms föreligga för att miljökvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i programområdet, då det rör sig om öppen bebyggelse och då Enköpingsvägen som är närmaste trafikled har måttliga trafikmängder på ett avstånd av cirka 200 meter från programområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om samråd	Januari 2013
Samråd	Februari-april 2013
Beslut om granskning	Augusti 2013
Granskning	September-november 2013
Antagande	1:a kvartalet 2014
Laga kraft	1:a kvartalet 2014

Ansvarsfördelning

Upplands-Bro kommun ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av vägar och naturmark samt ansvarar för VA-ledningar (vatten och avlopp) fram till anslutningspunkt för alla fastigheter i området.

Fastighetsägarna ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten på kvartersmark.

EON Elnät Sverige AB ansvarar för elledningar fram till elmätare.

Telia Sonera Skanova Access AB ansvarar för teleledningar fram till kopplingspunkt.

Avtal

I stora delar av planområdet gäller ett förordnande från år 1960 enligt 113 § Byggnadslagen. För att den nya detaljplanen ska kunna genomföras behöver förordnandet upphävas i vissa delar. Se det bifogade dokumentet ”Samråd kring upphävande av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen”.

Planavtal kommer inte att upprättas. Anledningen till detta är att det finns så många inblandade fastighetsägare och att fastigheterna är av väldigt olika karaktär. Det finns därmed inte några enskilda avtalsparter som kommunen skulle kunna sluta avtal med avseende hela planområdet. För samtliga fastigheter, såväl nytillkomna som befintliga, kommer istället en planavgift att tas ut i samband med bygglov eller bygganmälan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Marken i planområdet är i privat ägo med undantag för ett område kring gång- och cykelbron över järnvägen som ägs av Upplands-Bro kommun.

Berörda fastigheter

Inom planområdet finns 46 befintliga småhusfastigheter. Även gator och naturområden är i privat ägo.

Fastighetsbildning

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning enligt den nya detaljplanens bestämmelser påbörjas. Allmän platsmark överförs till kommunen.

Detaljplanen tillåter att knappt 40 enskilda fastigheter tillkommer.

Följande enskilda villafastigheter berörs av utökat vägområde: Kungsängens-Ålsta 1:12, 1:15, 1:16, 1:17, 1:3, 1:37, 1:4, 1:44, 1:45, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, samt Sylta 1:43, 1:51, 1:53, 3:8.

Som bilagor till gatukostnadsutredningen har Plan- och exploateringsavdelningen tagit fram två kartor som visar de markintrång som föreslås på de ovannämnda fastigheterna när vägområdet utökas. Intrången avser generellt vägslänter för breddade lokalgator. För markintrången utgår ekonomisk ersättning, se avsnittet Ekonomiska frågor.

Från följande fastigheter kommer större sammanhängande arealer att överföras till allmän platsmark: De delar av fastigheterna Kungsängens-Ålsta 1:10, Aspvik 1:5, Aspvik 1:1, Kungsängens-Tibble 11:1, Sylta 1:2, 1:28, Sylta S:1 och Öråker 2:1 som i detaljplanen planläggs som allmän platsmark. Marken är av varierande karaktär och består av bland annat befintliga vägar, naturområden, åkermark och relativt nyplanterad produktionsskog.

Ledningsrätt

Rätt till utrymme för allmänna ledningar med tillhörande transformatorstation/ pumpstationer kan säkerställas med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

Planavtal kommer inte att upprättas. Anledningen till detta är att det finns så många inblandade fastighetsägare och att fastigheterna är av väldigt olika karaktär. Det finns därmed inte några enskilda avtalsparter som kommunen skulle kunna sluta avtal med avseende hela planområdet. För samtliga fastigheter, såväl nytillkomna som befintliga, kommer istället en planavgift att tas ut i samband med bygglov eller bygganmälan.

Fastighetsbildning

Kommunen löser in de fastigheter eller delar av fastigheter som överförs till allmän platsmark. Detta gäller inte exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Sylta 1:28 då det tillkommer ett större antal nya avstyckningsmöjligheter på respektive fastighet. Den allmänna platsmarken på dessa två fastigheter avses övergå till kommunen utan ekonomisk ersättning.

För markintrången på övriga fastigheter utgår ekonomisk ersättning i samband med att den aktuella marken överförs till allmän platsmark i lantmäteriförrättning. Ersättningen beräknas utifrån fastighetens uppskattade marknadsvärde före och efter markinträdet. Det innebär att ersättningen ofta är försumbar när det gäller inlösen av markområden längs gata, vilket är fallet på de privata villafastigheterna i planområdet, eftersom förlusten av mark inte bedöms ha någon större negativ inverkan på fastigheternas marknadsvärde.

Gatukostnadsutredning

I samband med upprättande av ny detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta har Upplands Bro kommun utrett frågan om uttag av kostnader för anläggande av gator och andra allmänna platser. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt plan- och bygglagens 6 kap 24 § varib anges att ett visst områdes allmänna platser och anordningar ska betalas av fastighetsägarna inom området. Se bifogad Gatukostnadsutredning avseende detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta (Samrådshandling), daterad den 9 januari 2013.

Fastighetsägare har möjlighet att begära avbetalning eller anstånd med betalningen av gatukostnaden. För mer information kring detta, se bilaga 2 till Gatukostnadsutredning: Kommunstyrelsens beslut den 4 juni 1992, § 189, om regler för avbetalning eller anstånd med betalning av gatukostnader.

Vatten och avlopp

Anslutningsavgift till kommunalt vatten och avlopp debiteras enligt Upplands-Bro kommuns gällande VA-taxa. Med 2012 års taxa blir anslutningsavgiften för en fastighet på 1000 m² 129 375 kronor. VA-taxan beror delvis på fastighetens storlek. Den maximala VA-taxan på 157 500 kronor debiteras för fastigheter som är 1555 m² eller större.

För att bygglov ska beviljas krävs att fastigheten har godkänd VA-lösning. I praktiken innebär detta att anslutning till kommunens VA-nät blir en förutsättning för att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Parallellt med framtagandet av planhandlingarna har Ramböll Sverige AB på kommunens uppdrag gjort en förprojektering av vägnät, VA, dagvatten och gatubelysning i planområdet, med tillhörande kostnadsberäkning.

Kostnadsberäkningen har tillsammans med plankartan legat till grund för den gatukostnadsutredning som NAI Svefa har upprättat på kommunens uppdrag.

En trafikbullerutredning med förslag till åtgärder har upprättats av Structor Akustik AB på kommunens uppdrag.

Tekniska anläggningar

Några nya tekniska anläggningar bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande. Marken där de befintliga nätstationerna ligger föreslås övergå i kommunens ägo.

Se även avsnittet Teknisk försörjning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

ARBETSORGANISATION

Planhandlingarna har upprättats av Plan- och exploateringsavdelningen i Upplands-Bro kommun i samarbete med Ramböll Sverige AB genom Lars Ström, Markus Brolin och Marita Lorentzon.

Kungsängen den 9 januari 2013

David Lanthén

Plan- och exploateringschef

Torkel Lindgren

Planarkitekt

Elin Larsson

Projektledare exploatering