

Samhällsbyggnadskontoret

Ålsta-Aspvik-Ensta

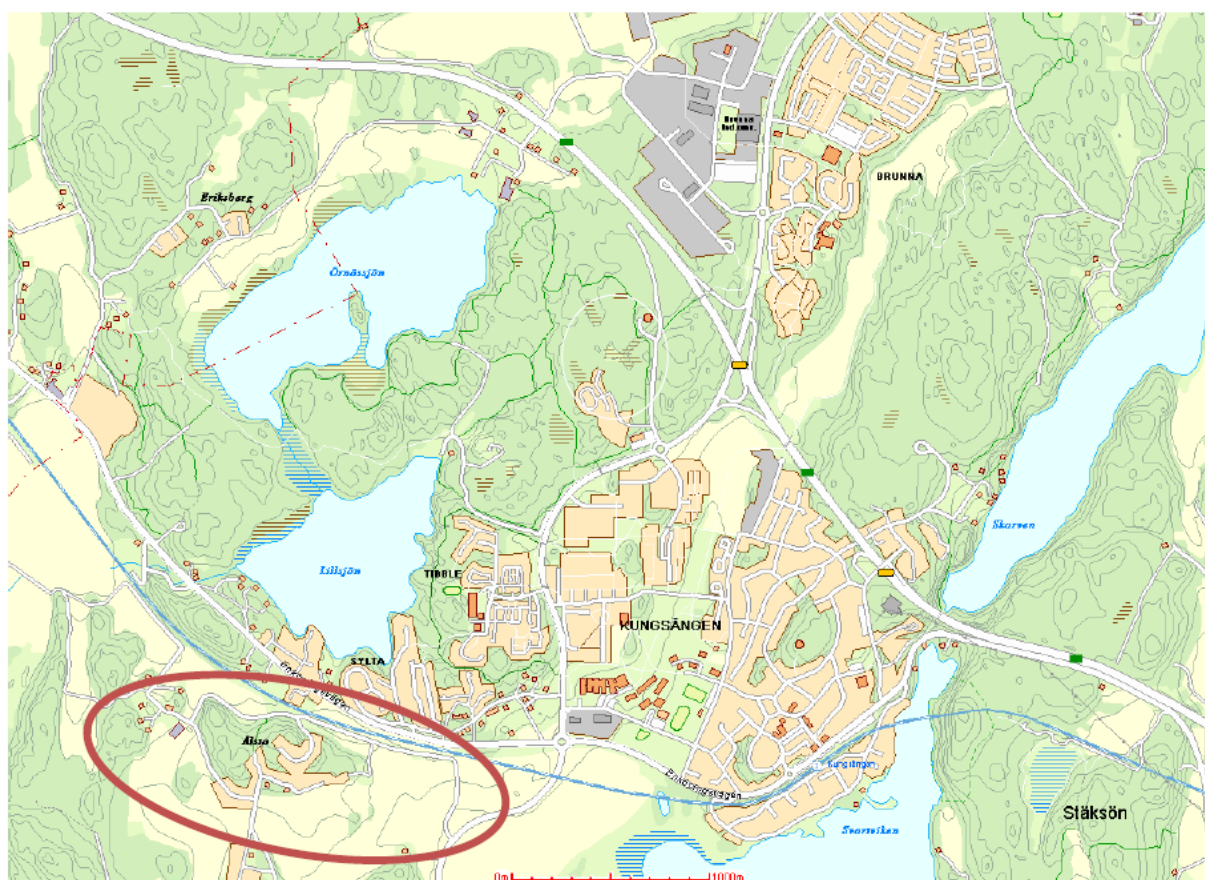
nr 0802

Kungsängen
Upplands-Bro kommun

Samt upphävande av delar av byggnadsplan nr 6001

Normalt förfarande
Upprättad enligt PBL 2010:900 i lydelse före den 1 januari 2015

Planbeskrivning



Översiktskarta med planområdet markerat med röd oval.

Innehållsförteckning:

Innehåll

Innehållsförteckning:.....	2
Handlingar.....	4
Planhandlingar.....	4
Övriga handlingar.....	4
Planens bakgrund, syfte och huvuddrag.....	4
Bakgrund.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Planprocessen.....	6
Handläggning.....	6
Preliminär tidplan.....	6
Planuppdrag.....	6
Upphävande av gällande byggnadsplan.....	6
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....	6
Hushållning med mark- och vattenområden.....	6
Påverkan på riksintressen.....	7
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden.....	7
Behovsbedömning.....	8
Plandata.....	9
Läge och areal.....	9
Gällande planer och tidigare ställningstaganden.....	10
Riksintresse.....	10
Vattenskyddsområde.....	10
Regionala planer och program.....	10
Kommunala planer och program.....	11
Förutsättningar och planförslag.....	12
Natur.....	12
Bebyggelseområden.....	17
Trafik och kommunikationer.....	26
Teknisk försörjning.....	29
Dagvatten.....	29
Vatten och avlopp.....	30
Värme.....	30
El, tele, bredband.....	30
Avfall.....	31
Störningar, risker och olägenheter.....	31

Konsekvenser av planens genomförande	34
Miljökonsekvenser	34
Ekonomiska konsekvenser	35
Sociala konsekvenser	35
Barnkonsekvenser	35
Störningar och risker	35
Genomförande	37
Organisatoriska frågor	37
Verkan på befintliga detaljplaner	38
Upphävande av byggnadsplan	38
Fastighetsrättsliga frågor	38
Tekniska frågor	46
Ekonomiska frågor	46
Administrativa frågor	48

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, daterad den 2021-06-01.
Denna planbeskrivning.

Planprogram, juli 2012
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse del 1, 19 september 2012
Samrådsredogörelse del 2, 16 juni 2021

Övriga handlingar

Behovsbedömning, 1 juli 2009
Arkeologisk undersökning, Stockholms länsmuseum, 2011
Naturvärdesinventering, Enetjärn natur AB, september 2018
Arkeologisk förundersökning och kompletterande utredning, Arkeologikonsult AB, 2019
Utredning gällande spridning av hästallergen vid Aspviks ridcenter, COWI, oktober 2020
PM Ytlig vattenavrinning, WRS AB, februari 2021
Trafikbulerutredning, Structor, april 2021
Illustrationsplan, WSP, maj 2021

Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund

Större delen av planområdet regleras av byggnadsplan nr 6001. Byggnadsplanen avser fritidsboende och begränsar byggnadsarean till 80 m² per fastighet varav huvudbyggnad 60 m² och komplementbyggnad 20 m². På fastigheten Aspvik 1:5 i planområdets västra del ersattes i början av 1980-talet byggnadsplan nr 6001 av byggnadsplan nr 8109 som möjliggör fritidsboende inom fastigheten Aspvik 1:5.

När en ansökan inkom under 2000-talet om avstyckning enligt gällande byggnadsplan nr 8109 gjorde Upplands-Bro kommun bedömningen att det inte vore lämpligt att bebygga området enligt byggnadsplan nr 8109, bland annat för att en gemensam VA-lösning saknades. Planens inriktning på fritidsboende stämde inte heller med markägarens önskemål om att stycka av fastigheter för permanentboende. Kommunen vill även möjliggöra en större byggrätt för fastigheterna inom byggnadsplan nr 6001 då den byggrätt som anges i byggnadsplanen har överskridits.

Kommunstyrelsen beslutade därför den 3 februari 2010 att upphäva byggnadsplan nr 8109 och påbörja ett nytt planarbete där även byggnadsplan nr 6001 släcks ut. Planen gick ut på samråd 2013 med förutsättningen att området låg innanför tätortsavgränsningen. Efter samrådet har områdets förutsättningar förändrats så att det nu befinner sig utanför tätortsavgränsningen varpå planavdelningen beslutat om att förnyat samråd ska genomföras.

Planförslaget innebär även att del av detaljplan nr 9504 upphävs för att möjliggöra väganslutningar från planområdet till Mjölkvärnsvägen.

Planens syfte och huvuddrag

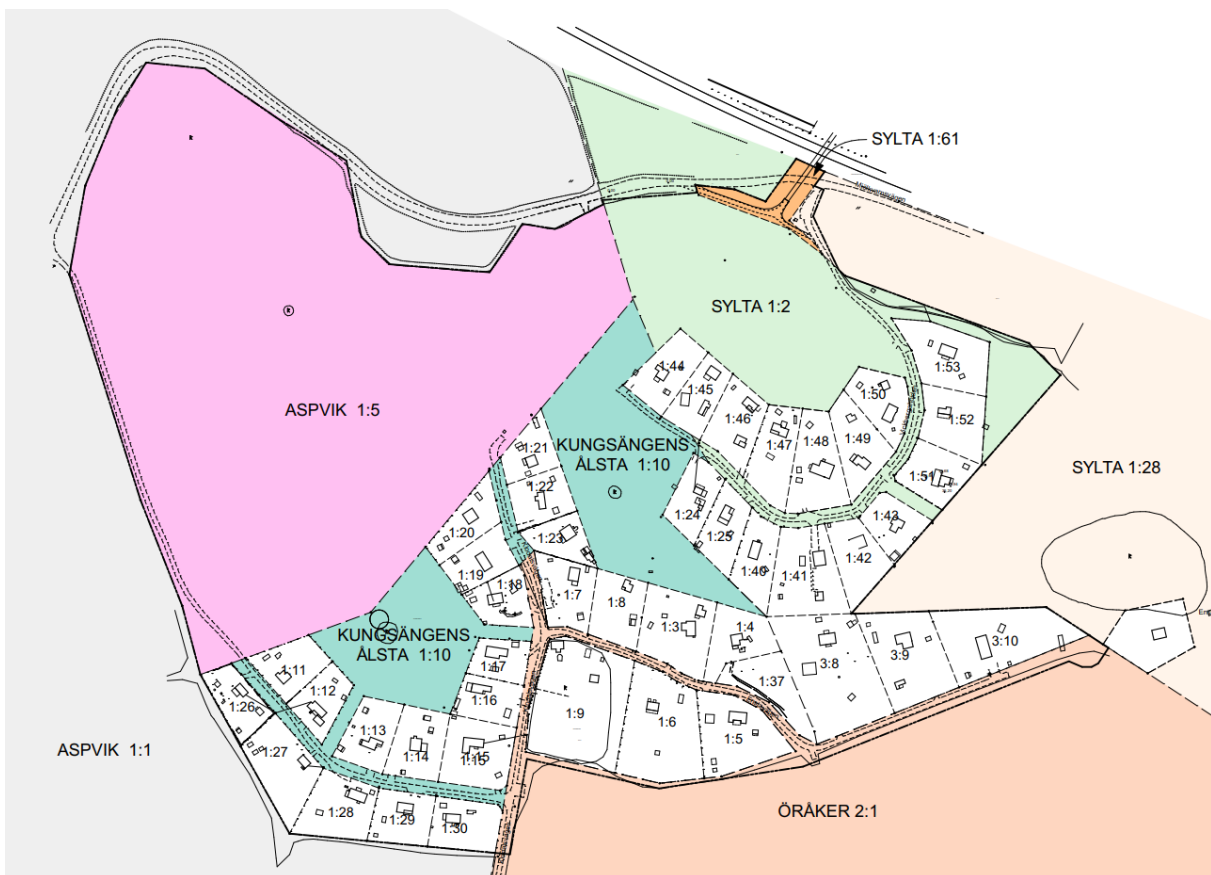
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 40 nya bostäder inom fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 i området Ålsta-Aspvik-Ensta i Upplands-Bro kommun. Syftet är även att öka byggrätten för befintliga bostadsfastigheter i området och säkerställa möjligheten till en framtida breddning av befintliga vägar enligt gällande vägstandard. Detaljplanen syftar även till att bibehålla den naturkaraktär som finns i området genom att varsamt anpassa den nya bebyggelsen till befintlig

terräng och uppföra byggnader i dova, mörka och jordnära färger. Detaljplanen syfte är också att upphäva byggnadsplan nr 6001 inom de smala kantområden som uppstår mellan fastighetsgränser och den äldre plangränsen så att dessa delar blir oplanlagda liksom resten av de berörda fastigheterna.

Planområdet är beläget sydväst om Kungsängens centrum, söder om Mälarbanan, och har närhet till både tätorten och landsbygden. Sedan 2017 ingår inte längre planområdet i översiktsplanens tätortsavgränsning.

Bebyggelsen på befintliga bostadsfastigheter inom planområdet utgörs främst av fritidshus som genom åren omvandlats till permanentbostäder där byggrätten som anges i gällande detaljplan överskridits. Som en följd av omvandlingen till permanentboende har miljöbelastningen på områdets recipienter ökat då området inte är anslutet till det kommunala avloppsnätet och de avloppsanläggningar som finns har konstaterats som undermåliga. Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet är en förutsättning för att området ska kunna planläggas med större byggrätter än idag. Planförslaget möjliggör en största byggnadsarea om 120 m² för huvudbyggnad och 50 m² för komplementbyggnader inom befintliga bostadsfastigheter.

På exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 i den västra delen av planområdet avses bostäder uppföras i befintligt skogsområde i ett högt läge i landskapet varpå en god gestaltning är betydelsefullt för att bevara platsens karaktär. De nya bostadshusen anpassas till platsens förutsättningar och naturområdets nuvarande karaktär. Bostäderna består av friliggande enfamiljshus samt parhus och föreslås uppföras i 2 våningar med en största tillåtna byggnadsarea om 70-120 m² för huvudbyggnad beroende på vilken typ av hus som kan möjliggöras inom den enskilda styckningslotten. Inom några delar av exploateringsfastigheterna kräver markens förutsättningar att bostäderna uppförs med suterrängvåning vilket regleras med planbestämmelse.



Figur 1, översikt av fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanarbetet inleddes 2012 och handläggs enligt plan- och bygglagen i lydelse före den 1 januari 2015. Handläggning av detaljplanen sker med normalt förfarande.



Det aktuella planskedet är samråd då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där synpunkter som framförts under samrådet redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett granskningsförslag upprättas.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (KS)	januari 2013
Samrådstid	februari-april 2013
Förnyad samrådstid	februari-mars 2022
Granskningstid	våren/hösten 2022
Antagande (KF)	hösten 2022

Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav 10 oktober 2012 §121, Tillväxtchefen, numera samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Ålsta-Aspvik-Ensta genom normalt förförande, Plan och bygglagen (PBL 2010:900).

Upphävande av gällande byggnadsplan

Byggnadsplan nr 6001 kommer i och med detaljplanens antagande att släckas ut helt och till största delen ersättas med den nya detaljplanen. Byggnadsplanen är ritad för hand med användningsgräns i fastighetsgräns och plangräns cirka 1-5 meter utanför fastighetsgränsen. Ytan mellan fastighetsgräns och den gamla plangränsen är planlagda som väg och natur. Planavdelningen har gjort bedömningen att dessa ytor är för smala för att användningsbestämmelsen ska ha något syfte. Den nya planområdesgränsen placeras som regel i fastighetsgräns, vilket innebär att byggnadsplanen upphävs inom de smala områdena så att dessa blir oplanlagda.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kapitlet angående miljö kvalitetsnormer. Planen bedöms vara förenlig med riksintresse för kulturmiljö och rörligt friluftsliv.

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.

Planens genomförande innebär att naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Enligt utförd naturvärdesinventering finns det naturvärden inom klass 2-4 inom planområdet. Utformningen av bostadsområden har anpassats så att inga områden med naturvärdesklass 2 berörs. Stora sammanhängande skogspartier kommer att bevaras i omgivningen.

Detaljplanen föreslår inte någon bebyggelse på jordbruksmark.

Påverkan på riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdets östra delar 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.

Områdets ursprungliga karaktär med mindre fritidshus förändras delvis med föreslagen detaljplan i och med större byggrätter och möjliggör för en viss förtätning. Övergripande historiska samband, främst synliga i fornlämningar, bevarad topografi och natur samt ursprungliga vägsträckor, kommer fortsättningsvis vittna om områdets historia.

Riksintresse för rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB, Mälaren med öar och strandområden.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon större påverkan på riksintresset. Riksintressets huvudsakliga värden bedöms kunna bevaras då större delen av naturmarken bibehålls och gångförbindelser genom områdets västra delar utvecklas. De skogspartier som föreslås bebyggas bedöms inte ha så höga rekreativvärden att en exploatering inverkar negativt på riksintresset.

Riksintresse för kommunikation

Järnvägen som går genom kommunen från Kallhäll till Bålsta är av riksintresse för kommunikation 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 transporter utgörs även av farligt gods. Mälarbanan ligger strax norr om detaljplaneområdet varpå planförslaget inte påverkar en framtida utveckling av riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, vatten, buller och ekologiskt känsliga områden.

Utomhusluft

Ingen risk bedöms föreligga för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet, då det rör sig om öppen bebyggelse och trafikmängderna i omgivningen är måttliga. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att sådana områden präglas av höga trafikvolym i relativt slutna gaturum alternativt tunnlar.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Görväln (SE659044-160864) och Lillån (SE659811-653026) för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Den ekologiska statusen i Mälaren-Görväln och Lillån (Kungsängen) är enligt VISS maj 2021 klassad som måttlig med en tidsfrist att uppnå god ekologisk status år 2027. För att nå god ekologisk status måste utsläppen till recipienterna minska.

Den kemiska statusen i Mälaren-Görväln enligt VISS maj 2021 ej god kemisk ytvattenstatus. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), kadmium (Cd), bly (Pb), antracen, tributyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten.

Den kemiska statusen i Lillån (Kungsängen) uppnår enligt VISS maj 2021 ej god kemisk ytvattenstatus på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten.

Detaljplanen bedöms ha en positiv påverkan på miljö kvalitetsnormerna då området bland annat kommer att anslutas till det kommunala avloppsnätet. Möjligheterna för infiltrering och därmed rening och fördröjning av dagvattnet kommer att öka i och med planens genomförande. Dels genom fyllning av idag hårdgjord mark men främst genom de infiltrationsdiken som ska finnas inom delar av vägområdet. Föreslagna infiltrationsdiken är den huvudsakliga åtgärden för dagvattenhanteringen i området och säkerställs med en planbestämmelse i plankartan.

Buller

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnorm för buller. Normen uttrycks som att ”det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Läs mer om buller på sid 29.

Ekologiskt känsliga områden

I Upplands-Bro finns ett antal ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) som ofta sammanfaller med områden av riksintresse för natur- och kulturminnesvård eller friluftsliv. Enligt 3 kap, 3 § Miljöbalken ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

På cirka 1 respektive 1,5 kilometers avstånd från planområdet ligger två ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) enligt MB 3 kap., Tibbleviken och Broviken. Det omfattar själva stranden, de strandnära bottarna samt omgivande strandängar. Planområdet ligger väl skilt från ESKO-områden och detaljplanen har utformats så att dagvattenhanteringen inte påverkar vattenmiljön negativt.

Behovsbedömning

Upplands-Bro kommun konstaterar i sin behovsbedömning att genomförandet av detaljplanen för Ålsta-Aspvik-Ensta inte medför risk för betydande miljö påverkan. Varken miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser påverkas till en sådan grad att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Behovsbedömningen genomfördes 2009 i samband med framtagande av detaljplaneprogram av kommunens sakkunniga tjänstemän utifrån tillgängligt kunskapsunderlag. Samråd med Länsstyrelsen i Stockholm genomfördes i samband med programsamrådet som delar kommunens bedömning. Kommunens bedömning i frågan om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljö påverkan ska göras tillgängligt för allmänheten. Nedan följer en sammanfattning av behovsbedömningen:

Följande aspekter kommer enligt kommunen att följas upp i planarbetet och påverkan och anpassning av planförslaget redovisas i planhandlingarna:

- Påverkan av landskapsbild och kulturmiljö
- Dagvatten och påverkan på miljö kvalitetsnormer
- Påverkan av buller från Mäljarbanan
- Olägenheter i form av hästallergener

Aspekterna ovan har utretts under planarbetet och redovisas under motsvarande rubrik i kommande kapitel *Förutsättningar och planförslag*.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är cirka 25 ha stort och ligger sydväst om Kungsängen strax söder om Mäljarbanan. Planområdet avgränsas i norr av Mjölksvarnsvägen och åkermark samt Ensta gård i öster. Området söder om planområdet består av åkermark och i väst avgränsar planområdet till Aspviks ridcenter.



Figur 2, Flygfoto med planområdet markerat med röd linje.

Markägoförhållande

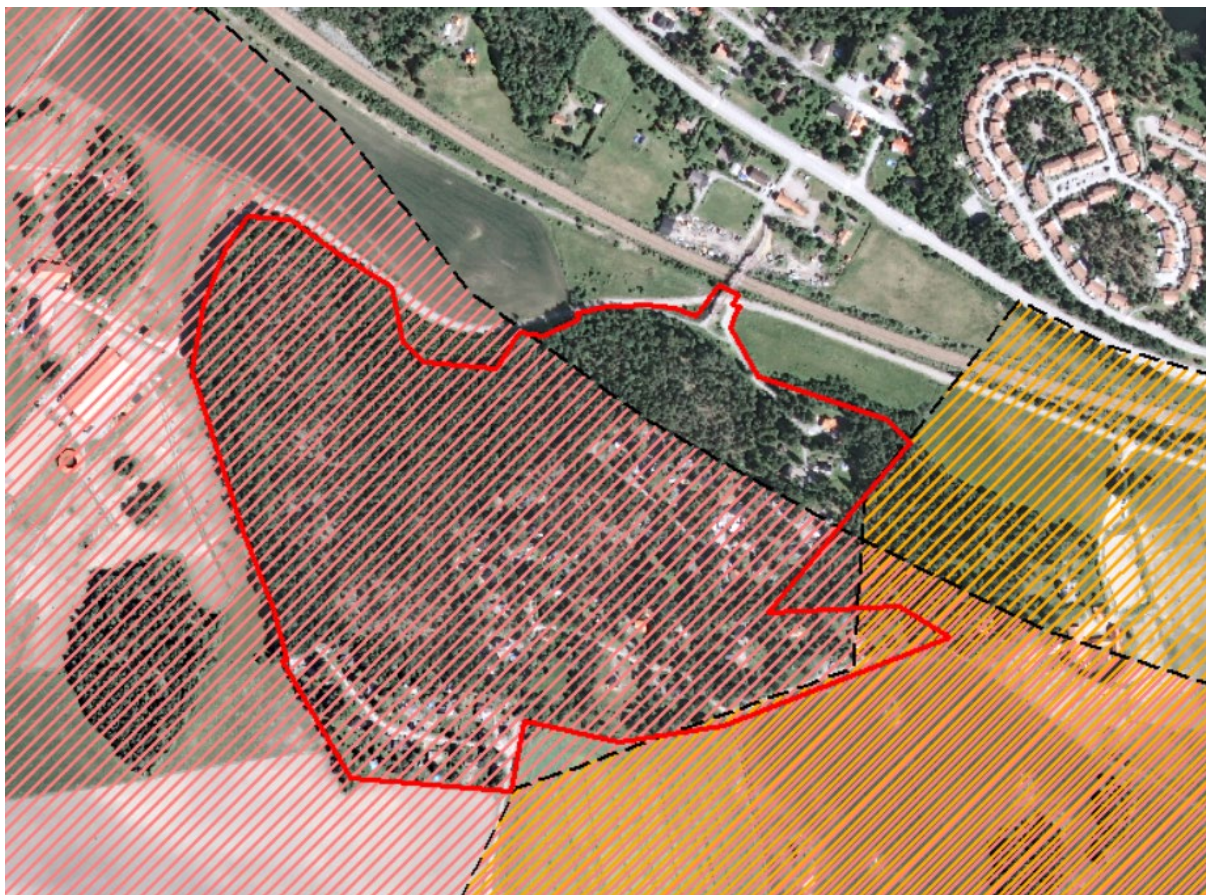
Området utgörs av fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 m.fl. Marken är i privat ägo med undantag för fastigheten Sylta 1:61 som ägs av Upplands-Bro kommun.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Planområdet ligger inom två riksintresseområden; riksintresse för kulturmiljövård samt riksintresse för rörligt friluftsliv.

I planområdets närhet finns järnvägen Mäljarbanan som är av riksintresse för kommunikation.



Figur 3, Karta över riksintresse för rörligt friluftsliv med rosa skraffering samt riksintresse för kulturmiljövård med orange skraffering. Planområdet är markerat med röd linje.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundär zon för Östra Mälarens vattenskyddsområde (MB 7 kap.). Inom skyddszonen finns det speciella föreskrifter vad gäller bland annat hantering av dagvatten och utformning av dräneringssystem. Avrinning från planområdet sker mot Tibbleviken och Broviken som är ett avrinningsområde till Östra Mälarens vattenskyddsområde. 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.

Regionala planer och program

RUFS

Planområdet omnämns inte i RUFS 2050 och berörs inte av några bevarandevärden eller är inom tätortsområde. Området är dock utpekad som tätortsnära landsbygd i bilagan *Landsbygds- och skärgårdsstrategin*.

Kommunala planer och program

Översiktsplan

I gällande översiktsplanen från 2010 ligger planområdet inom Kungsängens tätortsavgränsning och är utpekade som ett utbyggnadsområde för bostäder. 2017 antogs en fördjupad översiktsplan för landsbygden där planområdet ingår varpå planområdet därmed utgick från tätortsavgränsningen som anges i översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan för landsbygden (FÖP 2016)

Landsbygdsplanen, FÖP 2016, beskriver att planområdets utveckling ska präglas av landsbygdens karaktär med fortsatt vägsamfällighet. Totalt cirka 25-30 bostäder bedöms tillkomma i den västra delen av planområdet. Ålsta-Aspvik-Ensta är även utpekade som prioriterat område för anslutning av kommunalt vatten och avlopp i både översiktsplanen och kommunens VA-plan.

Bostadsförsörjningsprogram

Nedan finns ett urval av riktlinjerna i bostadsförsörjningsprogrammet som anses relevanta för planförslaget:

- Kommunen ska eftersträva en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer för att uppnå en allsidigt sammansatt social struktur.
- Ny bebyggelse på landsbygden ska i första hand lokaliseras till utpekade landsbygdskärnor, bebyggelseutvecklingsstråk och bebyggelseutvecklingsområden.

VA-plan

Området är utpekade som utbyggnadsområde för VA i kommunens VA-plan från 2017.

Grönplan

Detaljplaneområdet ligger i kanten av 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.



Figur 4, bild ut RUFSS 2050 med planområdet markerat i rött.

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.

Detaljplaneprogram

Ett planprogram finns för området och antogs av Kommunstyrelsen den 10 oktober 2012 § 121. Slutsatserna i programmet ligger till grund för detta planförslag och delar av planbeskrivningen är baserad på detaljplaneprogrammet.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet finns gällande detaljplaner:

- Byggnadsplan nr 6001. Byggnadsplanen medger allmänt ändamål, park och väg samt bostadsändamål.
- Detaljplan nr 9504. Detaljplanen medger GC-väg inom berört område.

I området gäller en äldre byggnadsplan med viss del allmänna ändamål så som gata och park. Inom dessa ytor gäller förordnande enligt 113 § BL som reglerar ägoförhållanden och rätten att nyttja den allmän platsen. Förordnandet upphör inte automatiskt för att områdesplanen ersätts med en ny detaljplan, men i detta fall sammanfaller allmän plats i den nya planen med allmän plats i befintlig byggnadsplan. Förordnandet får därmed ingen påverkan på planerad utbyggnad.

Förutsättningar och planförslag

Natur

Mark och vegetation

Nuläge

Området gränsar till och ingår delvis i Görvälnkilen som omfattar tätortsnära natur, strandpromenader och kulturlandskap. Några hundratal meter norrut ligger Lillsjön-Örnässjöns naturreservat som ingår som en viktig del i den gröna kilen.

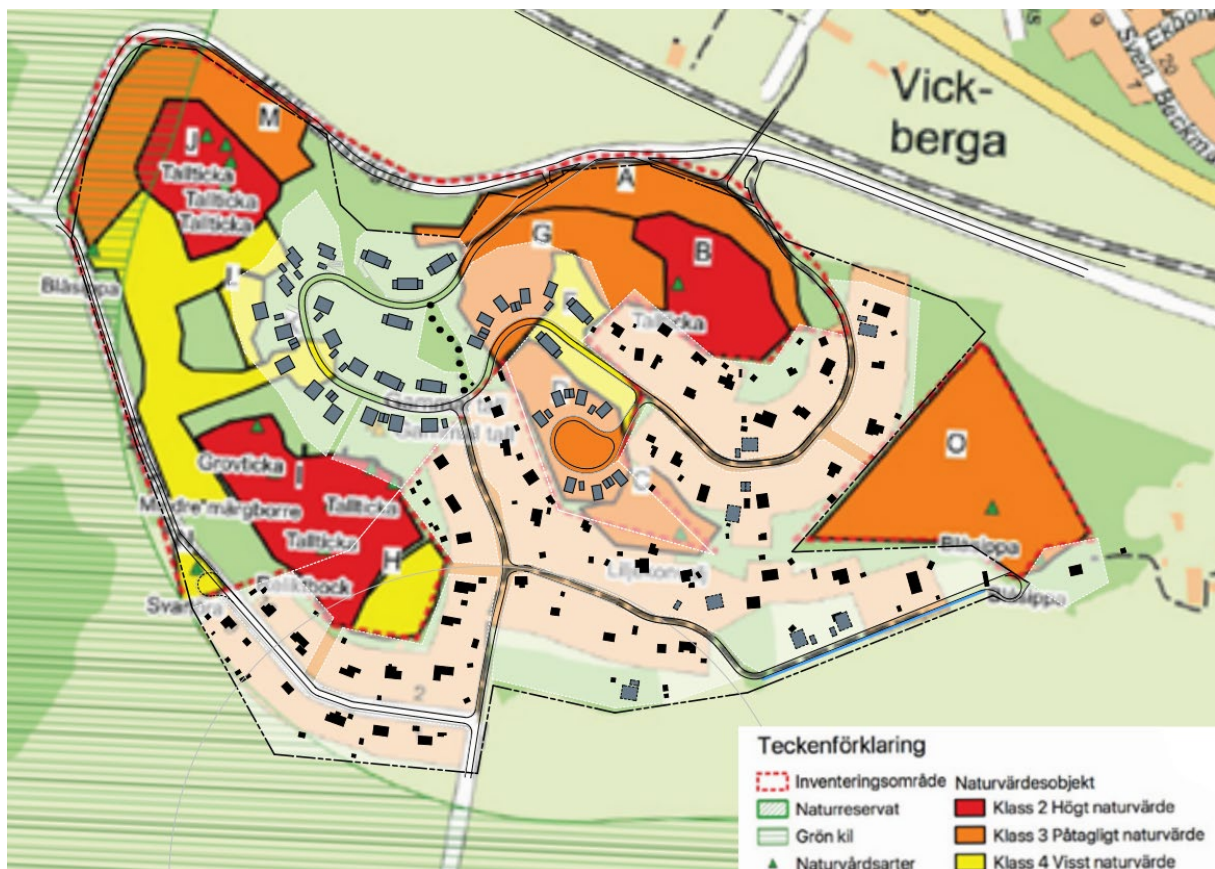
Vegetationen är relativt enhetlig och kan beskrivas som en typ av blandskog där tall dominerar, även hållmarkstallskog förekommer. Skogen är delvis igenväxande med en hel del relativt unga partier med trivillövträd (asp, säl, björk etc). Av de stora äldre trädens utveckling kan man förstå att skogsmarken tidigare haft en öppnare karaktär.

Enligt framtagen naturvärdesinventering finns områden med naturvärdesklass 2-4 samt lågt naturvärde inom planområdet. 15 naturvärdesobjekt identifierades med en sammanlagd areal av cirka 12 hektar vilket utgör tre fjärdedelar av inventeringsområdet. Nio objekt på sammanlagt cirka 7 hektar har naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) eller högre, varav fyra objekt på sammanlagt cirka 3 hektar utgörs av naturvärdesklass 2 (høgt naturvärde). Övriga, drygt 4 hektar, har naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). Inga objekt med högsta naturvärde, naturvärdesklass 1, hittades.

Huvuddelen av naturvärdesobjekten är hållmarkstallskog eller blandskog med ett tydligt inslag av gamla tallar. Några tallar är mycket gamla, uppskattningsvis uppemot 300 år. Omkring 150-200 år gamla tallar är relativt vanliga i inventeringsområdet, en del är storgrova och grova. I de lägre delarna som angränsar mot åkermark växer mycket asp och enstaka ek. Här finns grövre aspar och en del död ved av olika lövträd. Den östra delen av området utgörs av blandskog som betats under senare tid och har minst naturvärdesklass 4. De delar som har lågt naturvärde består främst av ung tallskog och planterad granskog, förutom ett par gamla tallar. Två områden, I och J, bedömdes utgöra Natura 2000-naturtypen Taiga på grund av skogsstruktur och förekomst av typiska arter.



Figur 5 Tallar inom planområdet (Ramböll)



Figur 6, Översikt av naturvärden inom planområdet (Enetjärn natur AB) med markering av befintlig och tillkommande bebyggelse.

Förslag

De områden med naturvärdesklass 2 planläggs som natur medan delar av område G, D och C som utgörs av naturvärdesklass 3 kommer att ianspråkta för bostadsbebyggelse. En stor del av naturmarken bibehålls genom gröna släpp mellan bebyggelsen och genom att en naturridå sparas i de yttre delarna i norr och väster. Inom delar av kvartersmarken säkerställs bevarande av träd med en stamdiameter över 30 cm genom planbestämmelse. För naturmarken avses en skötselplan upprättas.

Landskapsbild

Nuläge

Planområdet utgörs huvudsakligen av en utbredd moränhöjd bevuxen med blandskog. Det skogsbevädda området kan beskrivas som en ö som ansluter till ett flackt jordbrukslandskap med öppen betes- och åkermark. Vägarna inom planområdet är smala och grusade och avslutas i återvändsgator vilket medför en viss enklavkaraktär. Inom planområdet finns idag ingen gatubelysning, planområdet lysas upp med hjälp av enskilda fastigheters rums- och fasadbelysning vilket ger en särskild karaktär till området.

Förslag

Den yttre ring av naturmark som finns i norr och öster bibehålls för att inte påverka den nuvarande landskapsbilden som finns från omgivande områden. De befintliga vägarna avses bibehållas i nuvarande skick, planförslaget medger dock en breddning av vägområdet om behov av en sådan åtgärd krävs i framtiden. Nya vägar inom planområdets västra del ges en större bredd och grusas för att erhålla landsbygdskaraktär. Inga gång- eller cykelvägar föreslås inom planområdet och eventuell gatubelysning i det nya bostadsområdet utformas med varsamhet. Ett par grönsläpp föreslås i exploateringsområdet i väster med promenadstigar som gör landskapet tillgängligt för gående. Den kuperade terrängen påverkar möjligheterna för vägar och dess placering varpå vägarna blir slingrade.

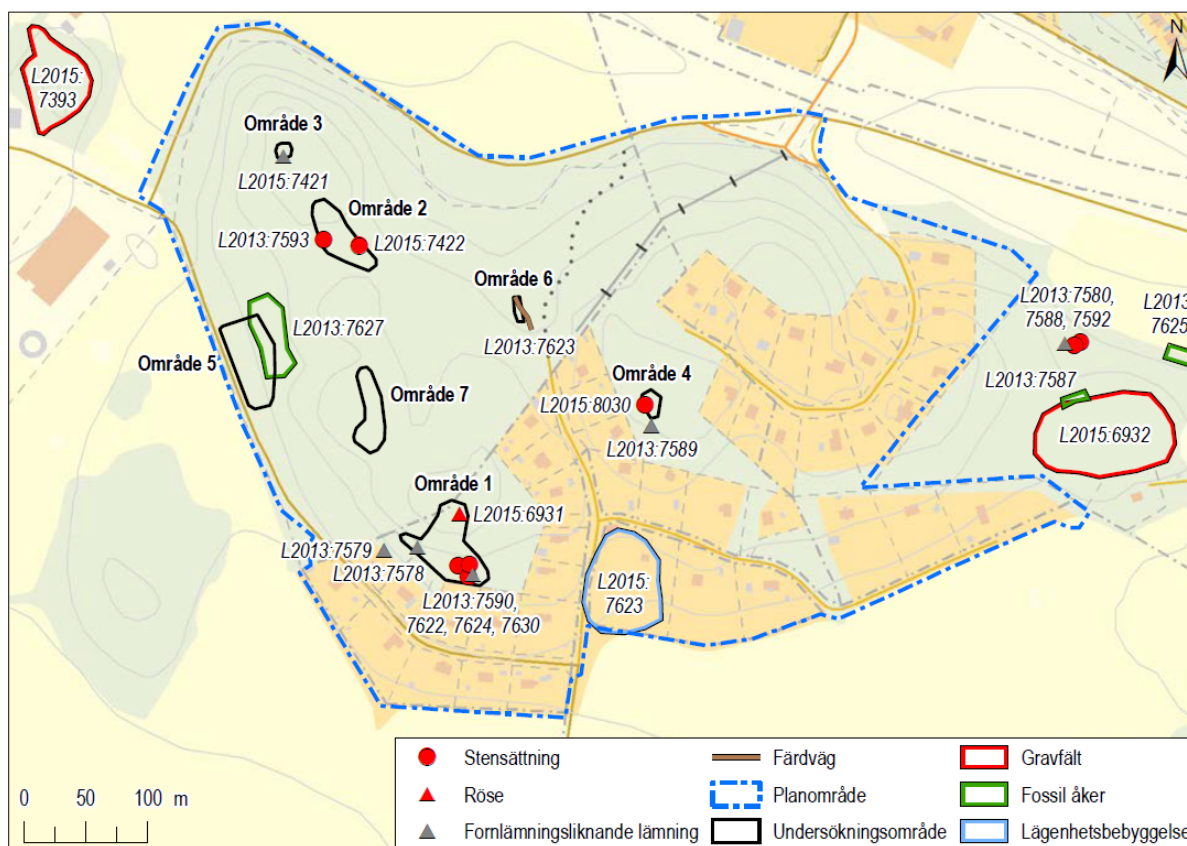
Kulturmiljö och fornlämningar

Nuläge

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 höjddpartierna 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 framförallt 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, Görvalns riksintresse. En liten del av detaljplaneområdets östligaste del ingår i detta riksintesseområde. Väster om detaljplaneområdet ligger Aspviks gård, som är en väl bevarad gårdsanläggning.

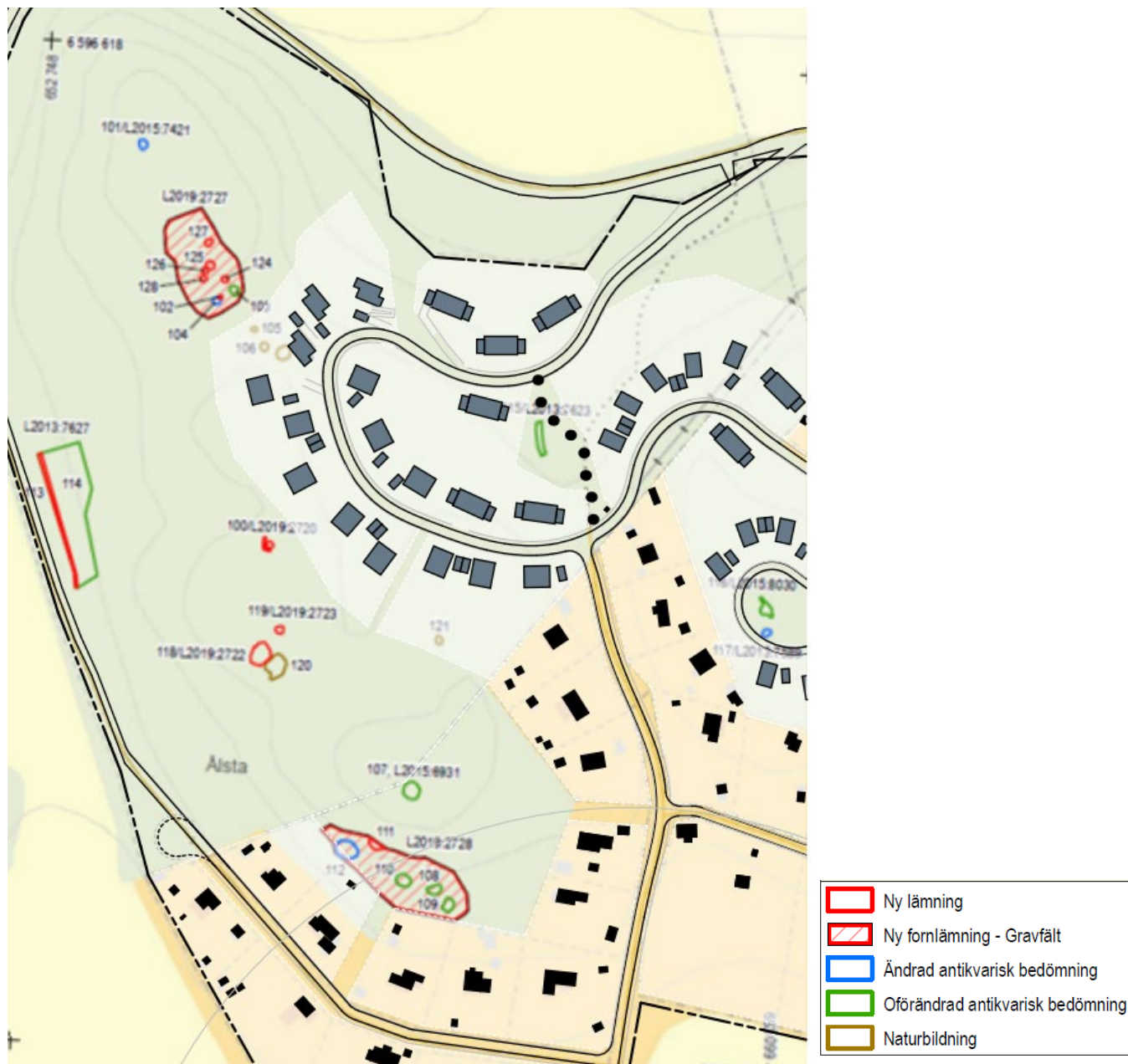
En översiktlig arkeologisk utredning utfördes vid framtagande av planprogrammet 2011. Under arbetet med framtagande av detaljplanen har en arkeologisk förundersökning tagits fram i avgränsande syfte för fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10.



Figur 7. Ungefärligt planområde med de aktuella undersökningsområdena och närliggande fornlämningar som de var registrerade i KMR innan förundersökningens början. (Arkeologikonsult AB)

Under den arkeologiska förundersökningen påträffades ytterligare fem fornlämningar: ett så kallat femstenarör (en gränsmarkering av äldre typ), en hålväg, ett område med fossil åkermark, ett röse, två gravfält och flertal stensättningar. Av stensättningarna var tre ensamliggande gravar (L2015:7421, L2015:8030, L2019:2720), två ingick i en gravgrupp (L2019:2722, 2723) och resterande var fördelade på två gravfält. Ett objekt fick bedömningen övrig kulturhistorisk lämning; en fossil åker med tillhörande stensträng. En tidigare registrerad stensättningsliknande lämning kunde inte återfinnas. Ett tidigare okänt område med tre stensättningar (L2019:2720, 2722, 2723) påträffades under utredningen.

En färdväg som troligen gått ihop med den påträffade hålvägen (L2013:7623) syns på en historisk karta från år 1727. Vägen har lett fram till soldattorpet Kopladal (L2015:7623). Hålvägen kan ha äldre anor än till 1700-talet. Den fossila åkern (L2013:7627) kan inte beläggas i det historiska kartmaterialet och inget daterbart material påträffades vid undersökningen. Området är tydligt stenröjt och avgränsas av en nyupptäckt stensträng i väster och en stenrik moränbacke i öster.



Figur 8, Resultaten av förundersökningen inom exploateringsfastigheterna (Arkeologikonsult AB) med föreslagen bebyggelse markerad.

Förslag

Utvecklingen mot en något tätare bostadsbebyggelse fortsätter i och med detaljplanens genomförande. Bebyggelse möjliggörs på moränhöjden i anslutning till befintlig bebyggelse och med skyddande vegetationsridåer mot det omkringliggande öppna landskapet. Placering av bebyggelse, reglering av minsta fastighetsstorlek, skalan på byggnader och styrd färgsättning säkerställer att ny bebyggelse inte på ett avgörande sätt påverkar kulturlandskapet och riksintresset i större utsträckning.

Tillkommande bostäder och vägstruktur har placerats med hänsyn till fornlämningarna inom området och tillgängligheten till några utav fornlämningarna förbättras genom detaljplanen. Samtliga fasta fornlämningar inom exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängen-Ålsta 1:10 ligger inom användningen NATUR. Fornlämningar inom befintliga bostadsfastigheter redovisas på plankartan samt att det finns en upplysning om kulturmiljölagen. Soldattorpet Kopladal inom fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:9 anses ha ett högt bevarandevärde på grund av dess historik och betydelse

genom tiden. Fornlämningen och torpet är skyddat genom kulturmiljölagen men torpets nuvarande karaktär säkerställs genom planbestämmelse q1 - *Kulturhistorisk värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå*. Fastigheten tillåts inte avstyckas i och med att fornlämning L2015:7623 upptar större delen av fastigheten. Fastigheten Sylta 3:10 tillåts inte avstyckas med anledning av att delar av fastigheten är beläget inom riksintresse för kulturmiljö. De fastigheter som är synliga från riksintresset för kulturmiljö får en begränsning genom reglering i plankartan som tillåter en minsta fastighetsstorlek om 1500 m² så att övergången mellan jordbruksmarken och bostadsområdet kan bibehållas i stor utsträckning.

Geologi/Geotekniska förhållanden

Nuläge

Området ligger till största delen på en skogsholme som utgörs främst av berg i dagen och sandig morän. I detaljplaneområdets sydöstra del övergår landskapet delvis i öppet, låglänt betes- och åkerlandskap med främst lera och finmo. I planområdets västra del finns ett område med sand.

Ett grundvattenrör har installerats i närområdet, 12R05GV. Grundvattenröret är beläget i en hästhage utanför planområdet där leran är som mäktigast. Röret har installerats ner till underliggande friktionsjord. Den utförda mätningen visar på artesiskt grundvattentryck i friktionsjorden under leran. En äldre mätserie från ett rör i närheten av Mälarbanan indikerar på att grundvattenytan ligger i nivå med markytan vilket innebär 0-1 m under mark.

Inga kända områden med stabilitetsproblem förekommer med dagens marknivåer och lastförhållanden.

Förslag

På höjden i västra delen av planområdet, där stora delar av exploateringen kommer att ske på fast berg, föreligger inga problem med grundläggning. I områdets syd-östra del, där lera och finmo förekommer krävs fördjupad utredning för föreslagen vändplan vid Enstavägen. Fyllning kommer att krävas mellan gata och bebyggelse för att möjliggöra en bra angöring till bostadshuset vid en eventuell utbyggnad av vägen.

Eventuell fyllning vid utbyggnaden av nya vägar kommer huvudsakligen att ge upphov till mindre elastiska sättningar. Dessa kan även kallas för momentana sättningar och innebär att det uppkommer i samband med att lasten påföres. Inga konsolideringssättningar över tid har bedömts uppkomma vid rådande grundvattennivåer. Lokalt kan något större sättningar förväntas där lerdjupen är större.

De geotekniska förutsättningarna inom aktuellt område kan betraktas som relativt goda med mycket fastmarkspartier och mycket ytnära berg. Leran är normal- till överkonsoliderad och dess mäktighet är relativt liten vid korsande ledningar vilket leder till att inga förstärkningsåtgärder bedöms vara nödvändiga vid gällande utformning av vägar. Eventuellt förekommande organiska jordar bör skiftas ut i läge för planerade vägar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse (B)

Nuläge

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av äldre fritidshus. Husen är främst uppförda i en våning med tillhörande komplementbyggnad. Under senare år har området ändrat karaktär och en omvandling till permanentboende sker successivt. I gällande detaljplan finns planbestämmelse om en minsta fastighetsstorlek om 1000 m² och en största byggnadsarea om 80 m² varav huvudbyggnad 60 m² och komplementbyggnad 20 m².

Bebyggelsen är brokigt utformad och inom fastigheterna finns ofta huvudbyggnad med tillbyggnader, friggebodar, carports och uppställningsytor för husvagnar och lastbilar. På ett antal fastigheter har mark planlagd med prickmark i gällande plan bebyggt och många utav fastigheterna har överstigit byggrätten på 80 m² per fastighet.

Byggnadsarea är den markyta som byggnaden ianspråkar, måttet tar inte hänsyn till hur många våningar huset är.

Förslag

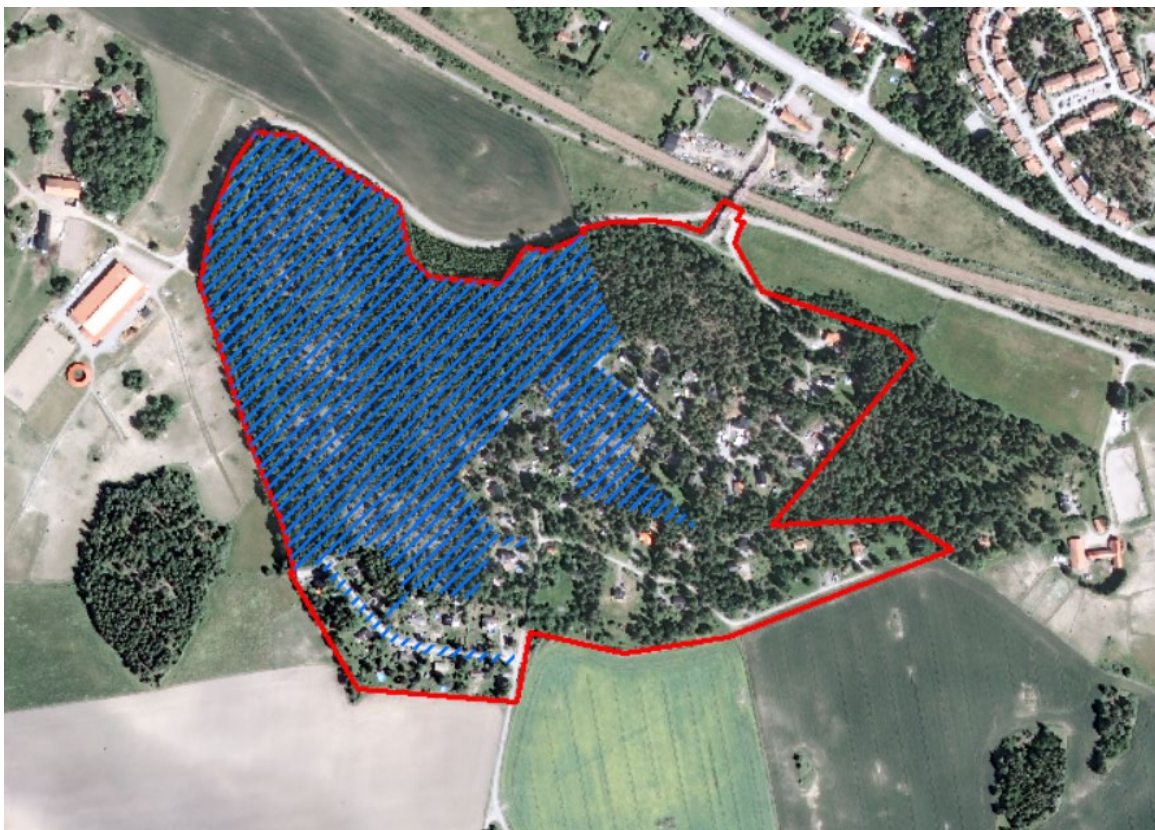
Befintlig fritidshusbebyggelse planeras få en utökad byggrätt om totalt 170 m² byggnadsarea per fastighet, varav huvudbyggnad 120 m², vilket regleras på plankartan. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 m² för majoriteten av fastigheterna med undantag för fastigheterna längst i söder som syns från riksintresset för kulturmiljö som ges en minsta fastighetsstorlek om 1500 m². Fastigheterna Sylta 3:10 och Kungsängens-Ålsta 1:9 ges en större begränsning då de ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljö eller inom ett fornlämningsområde. Detta säkerställs genom en minsta tillåtna fastighet om 3 600 m².

Ny bostadsbebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivande bostadshus och landskapets kvaliteter och karaktär. Byggnaderna anpassas i den mån det går till den kuperade terrängen för att så långt som möjligt bibehålla naturlandskapet och undvika större ingrepp i marken. Husen tillåts uppföras i två våningar. Byggnadernas höjd regleras genom planbestämmelse på plankartan med högsta tillåtna högsta byggnadshöjd om 7 meter över markplanet beroende på styckningslottens markförutsättningar och plats i landskapet. Byggnadernas takvinkel är 15-45 grader och regleras med bestämmelse på plankartan.

Huvudbyggnadernas placering regleras med planbestämmelse som medger att friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas.

Ny bebyggelse, bostäder (B)

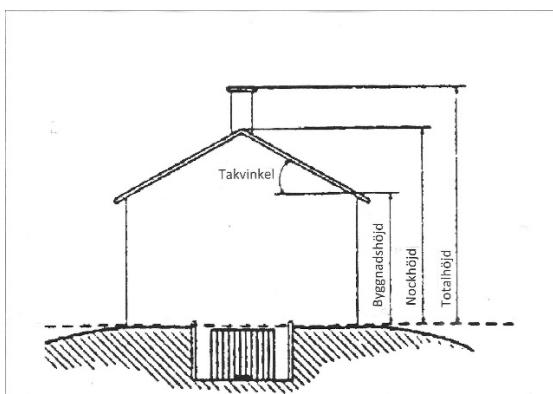
Ny bostadsbebyggelse inom exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängen-Ålsta 1:10 3 föreslås bestå av fristående hus i två olika storlekar samt parhus för att skapa en blandning av bostadstyper i området. Den kuperade terrängen föranleder att några utav styckningslotterna inte kan förses med en större byggrätt varpå mindre hus är en förutsättning för planens genomförande. Den kuperade terrängen kräver även att några styckningslotter får tvingande suterrängvåning vilket regleras genom planbestämmelse på plankartan.



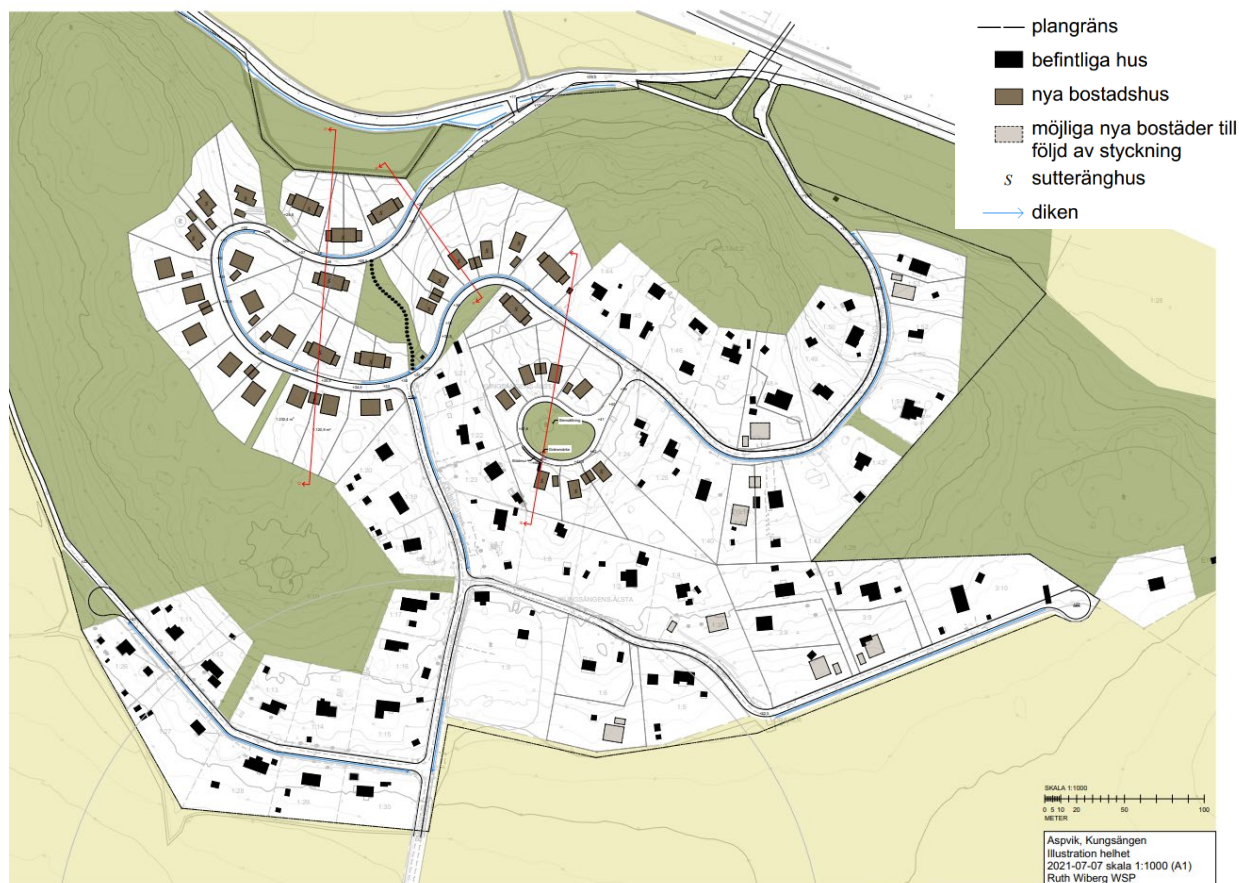
Figur 9, Översikt med exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 markerade med blå skraffering och planområdet i röd linje.

Några utav de nya styckningslotterna som är svåra att bebygga utan större markingrepp får en begränsning i form av prickmark eller korsmark på plankartan som medger att byggnader ej får uppföras. Inom prickmarken finns planbestämmelse n1 som anger att träd med en stamdiameter över 30 cm inte får fällas samt b1 som anger att marken ej får hårdgöras för att bibehålla naturen i dess ursprungliga form i så stor utsträckning det är möjligt samt möjliggöra för infiltration av dagvatten.

Husen tillåts uppföras i två våningar inklusive suterrängvåning. Byggnadernas höjd regleras genom planbestämmelse på plankartan med en högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet eller högsta byggnadshöjd om 7 meter över markplanet beroende på styckningslottens markförutsättningar och plats i landskapet. Byggnadernas takvinkel är 15-45 grader och regleras med bestämmelse på plankartan.



Figur 10, illustration av byggnadshöjd, nockhöjd och totalhöjd.

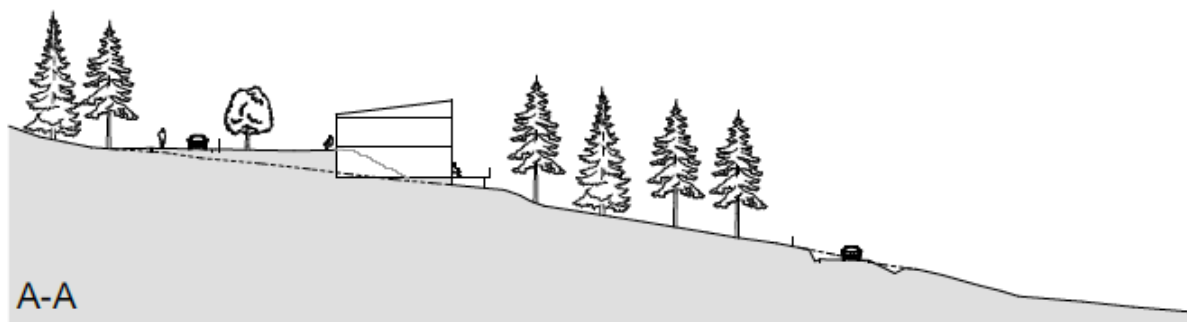


Figur 11, Illustrationsplan över planområdet (WSP).

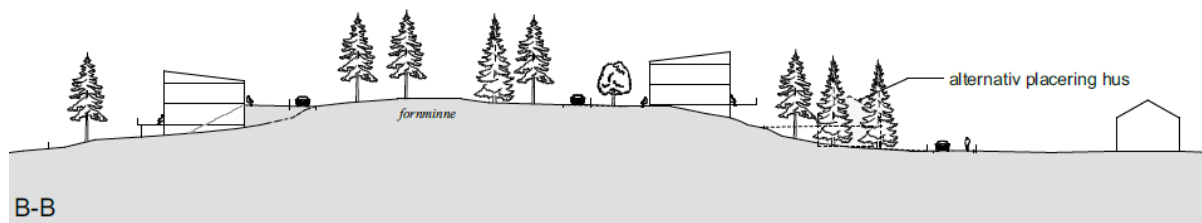
Husplacering

Den kuperade terrängen innebär att olika typer av byggnader är lämpliga inom exploateringsfastigheterna. Inom styckningslotter där marken är mer plan krävs inga större markgrepp, så som sprängning, schaktning eller fyllning, för att möjliggöra byggnation.

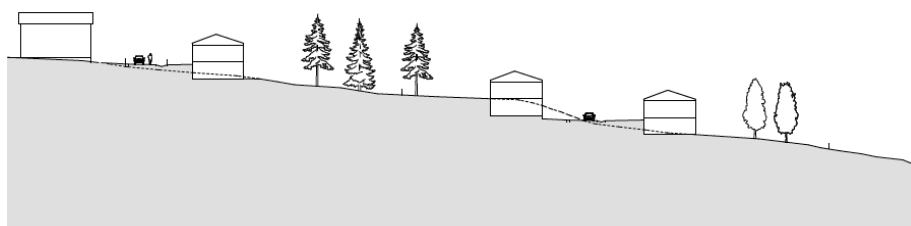
Där marken är mer kuperad föreslås att suterrängshus uppförs där en plan yta kan möjliggöras mot väg för att klara kraven för angöring till bostaden. Beroende på husens placering i terrängen kräver en del styckningslotter att fyllnad görs mellan huvudbyggnad och väg medan det för andra hus innebär att sprängning eller schaktning måste utföras för att skapa en tillgänglig entré, se principskisser nedan. Ett alternativ för att undvika större fyllning eller schaktning är att uppföra huset på pålar eller med förhöjd sockel. Inom några av de brantaste styckningslotterna krävs förmodligen en kombination av suterräng och pålhus.



Figur 12, Principsektion som visar husets förhållande till marknivån, fyllning krävs mot väg (WSP).



Figur 13, Principsektion vid fornminne L2013-7589 och L2015-8030 med exempel för fyllnad mot väg för det vänstra huset (WSP).



Figur 14, Principsektion C-C som visar husens förhållande till marknivån. Fyllning alternativt sprängning krävs i anslutning till vägen. Naturmarken bevaras på husens baksidor. (WSP)

Fristående hus 120 m²

14 fristående hus med en största tillåten byggnadsarea om 170 m² per fastighet, varav huvudbyggnad 120 m², möjliggörs inom Aspvik 1:5. Minsta fastighetsstorlek är 1000 m² vilket regleras på plankartan. Några utav husen inom de mest kuperade styckningslotterna får tvingande suterräng genom planbestämmelse.

Fristående hus 80 m²

12 mindre fristående hus med en högsta tillåtna byggnadsarea om 130 m² per fastighet, varav huvudbyggnad 80m², möjliggörs på de mer kuperade styckningslotterna. I och med den kuperade terrängen kan dessa hus endast uppföras som suterränghus alternativt på pålar. En höjdbestämmelse som anger en högsta nockhöjd över nollplanet regleras på plankartan för att undvika att husen sticker upp och syns på långt håll i landskapet. En minsta fastighetsstorlek om 1000 m² regleras på plankartan.

Parhus 70 m²

Åtta parhus, varav sex inom Aspvik 1:5 och två inom Kungsängens-Ålsta 1:10, med totalt 16 bostäder föreslås ges en största exploateringsgrad om 17 % av fastighetens yta samt en största byggnadsarea om 120 m² för huvudbyggnad per fastighet. Detta för att möjliggöra även för friliggande enfamiljshus inom dessa områden vilket gör planen mer flexibel. En minsta fastighetsstorlek om 500 m² regleras på plankartan. Detta innebär en största byggnadsarea om 85 m² per fastighet med en högsta byggnadsarea om 70 m² för huvudbyggnad. Om marken avstyckas i större fastighetsstorlekar, exempelvis om 1000 m², kan en huvudbyggnad om 120 m² för fristående enfamiljshus möjliggöras. Majoriteten av husen uppförs i suterräng vilket regleras med planbestämmelse.



Figur 15, översikt av bebyggelse typer och dess reglering.

För samtliga tomter regleras huvudbyggnadernas placering med en planbestämmelse som medger att friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns.

Gestaltning

Inom exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängs Ålsta 1:10 byggs ny sammanhängande bebyggelse som även i delar medger tätare bebyggelse än den befintliga bebyggelsen. Det är i första hand inom dessa delar som nedan gestaltungsregler gäller. Inom den befintliga bebyggelsen där byggnader kan ersättas eller kompletteras medges en större frihetsgrad i gestaltningen.

Höjd och takutformning

Husen är i en till två plan, med eller utan suterrängvåning. Husens höjd är anpassad till terrängen och omkringliggande byggnader. Takformen föreslås vara av typen pulpet- eller sadeltak med en högsta lutning om 45 grader. Taket ska vara svart eller vegetationsbeklätt, med exempelvis sedum, vilket säkerställs genom planbestämmelse. Vegetationstak tillför viktig grönyta som ersätter den byggda ytan på marken och är även positiv för dagvattenhantering.



Exempel sedumtak på pulpettak samt fasad i falu rödfärg.



Exempel svart plåt på sadeltak samt fasad i järnvitriol.

Färgsättning och fasadmaterial

Färgpaletten är jordfärger med mycket svärta för att på ett mjukt sätt inkorporera sig i landskapet och harmoniera med omkringliggande natur. Det huvudsakliga fasadmaterialet är trä i form av stående eller liggande panel. Panelen föreslås behandlas med impregnering, slamfärg, tjära eller bränning som låter träets naturliga yta och struktur framhävas. Taket utgör den femte fasaden och svart plåt samt sedumbeklädda ytor faller väl in i omgivningen. Takfärgen regleras med en bestämmelse inom exploateringsfastigheterna. Sedum varierar i sina färger mellan årstiderna och bidrar till att främja biologisk mångfald. Detaljer och accenter utförs i trä eller plåt, även dessa inom jordfärgsskalan ner till svart.



Figur 16, Exempel färgskala jordnära färger och exempel fasad med detalj i cortenplåt.



Figur 17, Exempel fönstersättning och fasadfärg

dagvatten.

Fönster

Fönstersättning sker omsorgsfullt för att skapa utblickar samt minimera insyn till och från grannar. Fönsterkarmar kan med fördel harmonisera med fasaden och vara i samma kulör som huskroppen eller svarta eller träfärgade.

Balkonger och terrasser

Terrass i markplan utförs i trä eller sten på husens södra eller sydvästra sida. Balkonger skyddas från insyn genom omsorgsfullt utformade räcken, företrädesvis klädda med träpanel likt fasad i de lägen där insyn kan uppstå.

Trädgårdsmark

Trädgårdsmark utförs förslagsvis med grusad parkering samt gångväg till entré. Plattor av sten kan även användas omsorgsfullt med hänsyn till infiltreringen av dagvatten.

Naturmarken inom varje fastighet bevaras i den mån det är möjligt. Planteringar längs tomtgräns samt gräsytor utförs omsorgsfullt och anpassas till terrängen. Gräsytor och planteringar kan även bidra till omhändertagande av



Figur 18, Exempel terrass med stenbeläggning och plantering anpassad efter terrängen.

Garage och carport

Garage kan antingen integreras i huvudbyggnaden eller byggas fristående. Komplementbyggnader föreslås ha samma färgskala som huvudbyggnaden för att skapa ett enhetligt intryck.

Carportens struktur föreslås utföras i trä med sidopartier av spaljétyp. Det ger ett luftigt och genomsiktligt intryck samtidigt som det avser att delvis dölja parkerade bilar. Klättrväxter kan med fördel delvis bekläda sidorna för ökad lummighet.



Figur 19, Exempel på suterränghus med integrerat garage.



Figur 20, Exempel carport.

Stödmurar

Stödmurar föreslås främst uppföras med naturmaterial i form av sten eller trä där det är möjligt för att smälta in i naturen. Bygglov krävs för murar som är högre än 80 centimeter.



Figur 21, Exempel på stödmur av gabioner fyllda med sten.

Tillgänglighet och angöring

Nuläge

Planområdet är väldigt kuperad och har svårframkomlig terräng. Angöring till befintliga bostadsfastigheter sker från enskilda vägar inom området.

Förslag

Marken inom planområdet är kraftigt kuperat. Inom delar av planområdet kräver markförutsättningarna att hus uppförs i suterräng för att skapa god tillgänglighet till bostäderna. Detta regleras med planbestämmelse på plankartan. Även för hus som inte byggs i suterräng kommer anpassning av marken mellan huset och gatan behöva ske för att säkerställa tillgänglig entré. Nya bostadshus placeras med omtanke så att baksidan av tomten kan bibehålla befintliga marknivåer i så stor utsträckning som möjligt. På plankartan är bakre delen av tomterna skyddad med prickmark och en bestämmelse om att träd inom dessa delar ska sparas.

Angöring sker fortsatt från enskilda vägar inom området. En ny infartsväg från Mjölkvärnsvägen i norr rör sig i en halvcirkel runt planområdets västra delar och möter sedan upp Klodalsvägen söderut som angör nya styckningslotter inom Aspvik 1:5. För styckningslotter inom Kungsängens-Ålsta 1:10 föreslås en mindre väg, med rundkörning runt naturmark, som enkelriktas. De nya vägarnas lutning anpassas till maximal lutning för brandbil och är grusade för att bibehålla områdets landsbygdskaraktär.

Trafik och kommunikationer

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Nuläge

Inom planområdet finns gång- och cykelväg inom kommunens fastighet Sylta 1:61. En befintlig gång- och cykelbro över järnvägen kopplar samman planområdet med den övriga tätorten och skapar en god förbindelse till kollektivtrafikanslutning.

Inom befintlig naturmark finns flera mindre stigar varav en större naturstig som löper i nord-sydlig riktning från Mjölkvärnsvägen som ansluter till Klodalsvägen i söder. I övrigt delar gång- och cykeltrafikanter utrymme med övriga fordon inom befintligt vägområde.

Förslag

Inga nya gång- och cykelvägar planeras inom ramen för detaljplanen. Gående och cyklister avses dela utrymme med vägfordon då trafikintensiteten på vägarna är låg att inget behov av att anlägga gång- och cykelvägar finns i dagsläget. Den naturstig som idag går mellan Mjölkvärnsvägen och Klodalsvägen ersätts med en ny stig som utgör en genväg för gångtrafikanter i området.

Planområdet omfattar en del av en kommunal gång- och cykelbro med angränsande gångbanor. Denna kommer bibehålla den funktion den har i dag.



Figur 22, markering ny stig

Kollektivtrafik

Nuläge

Området ligger i ett kollektivtrafiknära 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.

Förslag

Inga nya busshållplatser planeras inom planområdet.

Gatunät

Nuläge

Detaljplaneområdet är sammanlänkat med det övergripande vägnätet via Lennartsnäsvägen som ansluter till Enköpingsvägen. Åtkomst till områdets norra delar sker via Mjölkvärnsvägen till Vickbergahöjden och till den södra delen via Klodalsvägen som i söder ansluter till Kronogårdsvägen. Väganslutningen från Mjölkvärnsvägen till Vickbergahöjden saknar delvis planstöd inom fastigheten Sylta 1:28 och Sylta 1:61.

Befintliga vägar inom området har idag låg standard då de är smala och har på vissa sträckor en lutning över 8 % vilket försvårar sådant som avfallshämtning och uppställning av räddningsfordon. Vägarna avslutas med återvändsgator och är därmed inte sammanlänkade vilket försvårar framkomligheten inom området och medför en viss enklavkaraktär. Gatubelysning saknas och vägarna är idag enskilda och förvaltas genom olika vägföreningar.



Figur 23, Befintliga vägar inom planområdet (Ramboll).

Förslag

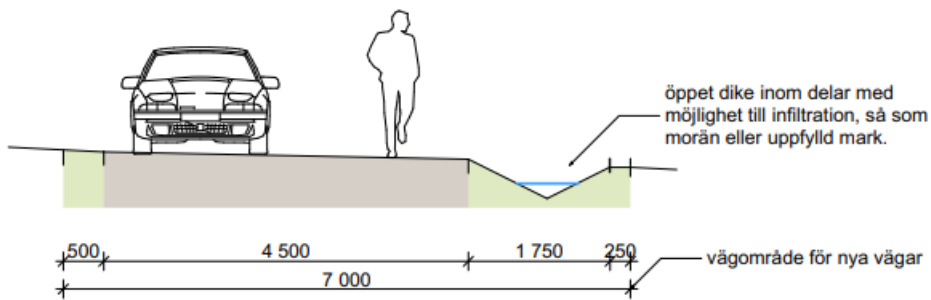
En ny vägkoppling från Klodalsvägens avslut skapas i en halvcirkel mot väster som ansluter till Mjölkvärnsvägen i norr för att möjliggöra angöring till det nya bostadsområdet inom fastigheten Aspvik 1:5. Klodalsvägen förlängs norrut och möter upp Vickbergahöjden i öster för att tillskapa förbättrad framkomlighet genom området. En mindre enkelriktad tillfartsväg planeras inom Kungsängen-Ålsta 1:10 för att möjliggöra angöring till nya styckningslotter. Inför granskningsskedet i planprocessen kommer en vägprojektering för exploateringsfastigheterna tas fram som säkerställer genomförandet av vägutbyggnaden. I norr säkerställs anslutning till Mjölkvärnsvägen för Vickbergahöjden och föreslages ny väg.

Nya diken planeras längs gatorna där så är möjligt. Stora delar av marken är bergig, men där marken består av morän eller ny uppfyllnad kan diken med en renande, fördröjande och infiltrerade funktion ordnas.

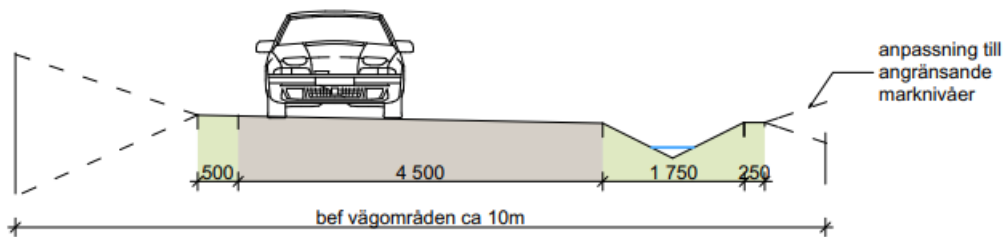
Planförslaget medger att även det befintliga vägnätet kan få en något breddad körbana och infiltrationsdiken kan möjliggöras inom stora delar av vägområdet utan att intrång görs på befintliga fastigheter. En kort sträcka av Enstavägen är för smal för att möjliggöra diken, här kan dock vatten avledas till diken belägna längre ner där fördröjning och infiltration kan ske.

Parkering sker inom den egna fastigheten.

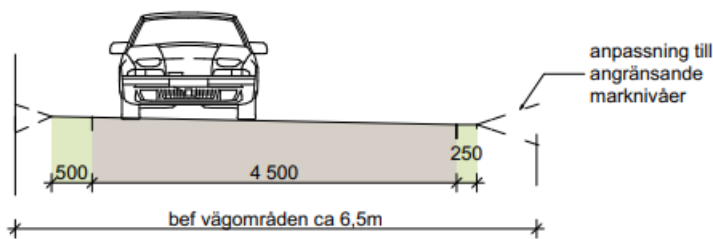
Vägarna inom planområdet föreslås få fortsatt enskilt huvudmannaskap för att få en enhetlig förvaltning av vägnätet i området.



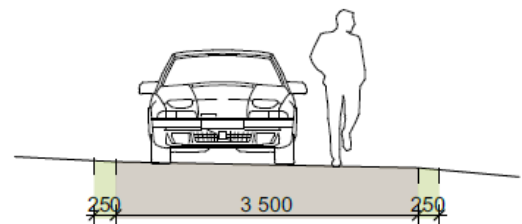
Gata A principsektion



Gata A inom befintligt vägområde



Gata inom befintligt vägområde utan dike (del av Enstavägen)



Gata B principsektion enkelriktad gata

Figur 24, Gatusektioner med infiltrationsdike för avledning och infiltration av dagvatten (WSP).

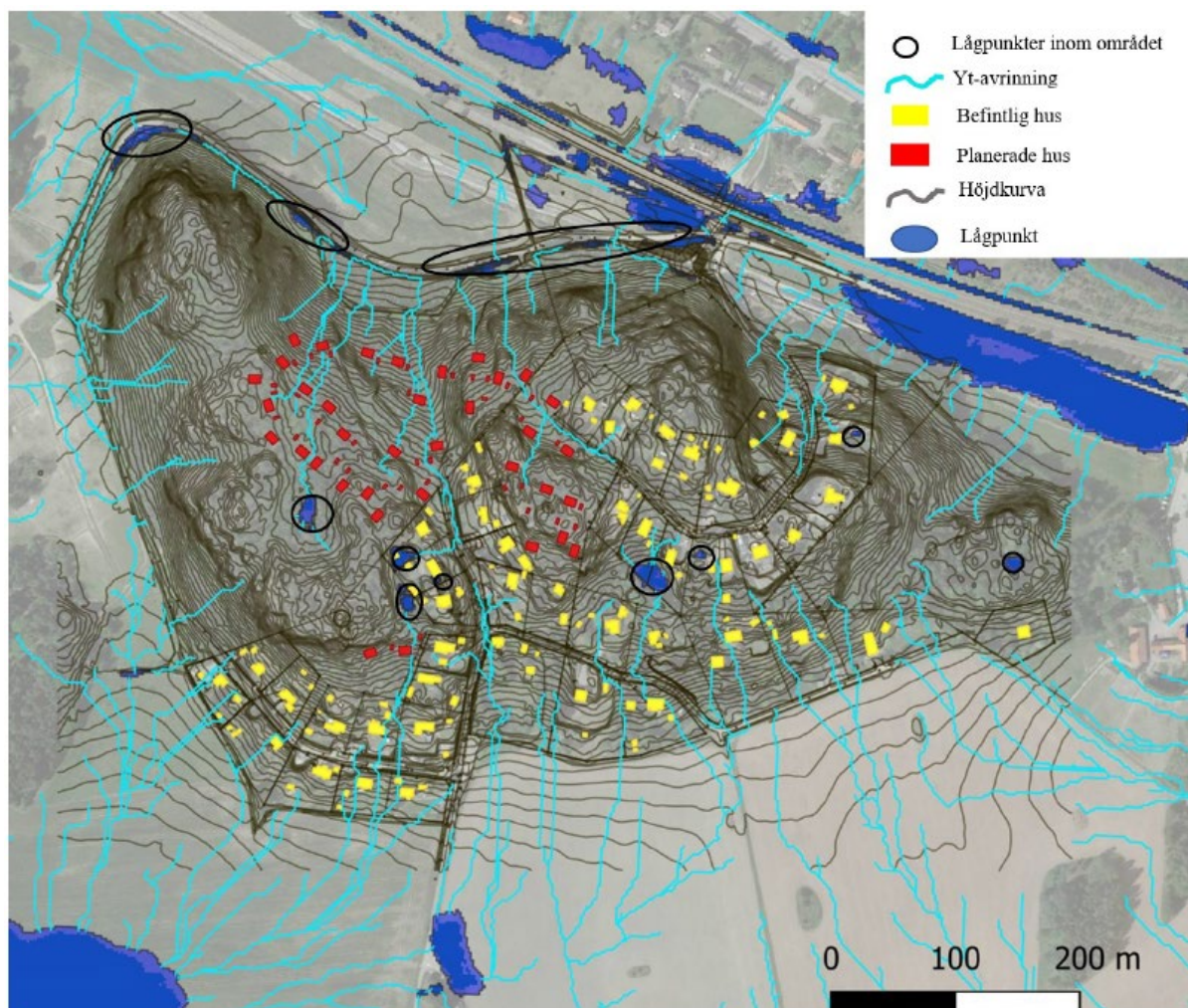


Teknisk försörjning

Dagvatten

Nuläge

Det finns ett antal lågpunkter inom området som påverkar befintlig bebyggelse. Dessa lågpunkter ligger inom nuvarande detaljplan på prickmark, vilket innebär att byggnad ej får uppföras. Detta har dock inte hindrat fastighetsägare från att uppföra komplementbyggnader inom dessa områden. Avrinningen följer den naturliga topografin i området och sker i alla väderstreck. Topografin i området gör att vatten naturligt avrinner nedåt i alla riktningar. Geologin består av mycket berg i dagen, sannolikt tunna moränlager och lera i kanterna vilket innebär att dagvatten inte kan infiltreras i stor utsträckning inom den egna fastigheten. Dåliga infiltrationsmöjligheter tillsammans med den lutande topografin gör att en stor del av avrinningen sker ytligt inom området. Morän har generellt god infiltration men topografin och de tunna jorddjupen i området innebär att mycket dagvatten även från dessa ytor avrinner neråt från de högst belägna områdena. Flera av vägarna inom planområdet saknar diken och avvattningen sker direkt mot bostadsfastigheterna.



Figur 25, Ytlig avrinning inom planområdet med en äldre version av strukturplanen (WRS AB).

Förslag

Lokalt omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten föreslås i den mån det är möjligt. Tillkommande bostäder inom exploateringsfastigheterna kommer delvis att kräva fyllning mot väg för att möjliggöra angöring vilket ger något bättre förutsättningar för infiltration. De fyllda ytorna mellan

väg och bostadshus ska utföras med genomsläppligt material i syfte att ge bättre förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Om bostäderna inom exploateringsfastigheterna även uppförs med vegetationsbeklätt tak bidrar även de till viss fördröjning inom den egna fastigheten.

Avrinning föreslås fortsatt ske mot flacka lågpunkter. Lågpunkter belägna inom kvartersmark regleras med prickmark på plankartan som medger att ingen byggnad får uppföras samt bestämmelse b1 som medger att marken ej får hårdgöras.

Det dagvatten som inte kan infiltreras och fördröjas inom den egna fastigheten avrinner till naturmark eller närliggande gata. Detaljplanen reglerar infiltrationsdiken utmed gatans sidoområde med avledning till befintlig lågpunkt inom naturmarken på fastigheten Sylta 1:2 invid Mjölkvärnsvägen samt i anslutning till Enstavägen. Då infiltrationsdikets bredd utgör nästan 50 % av gatubredden är det troligt att en stor del av vattnet hinner fördröjas och renas inom planområdet innan det når recipienterna.

Vatten och avlopp

Nuläge

Planområdet är idag anslutet till det kommunala vattennätet men saknar kommunalt avlopp. Den avloppsinventering som utfördes 2003 visade att miljöbelastningen i detta område bedöms vara måttlig till hög. Spillvatten omhändertas enskilt inom varje fastighet och avloppen är av varierande standard.

Planområdet ligger idag utanför Upplands-Bro kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp men är utpekad i kommunens VA-plan som ett utbyggnadsområde för det kommunala vatten- och avloppsnätet.

I jordbruksmarken mellan Mjölkvärnsvägen och planområdet går huvudledningarna för vatten och spillvatten mellan Bro och Kungsängen. Till huvudledningarna hör pumpstationer och andra tekniska anordningar. Ledningarna ligger utanför planområdets gränser och omfattas av ledningsrätt.

Förslag

Enligt kommunens VA-plan planeras planområdet anslutas med kommunalt vatten- och avloppsnät för att minska miljöbelastningen på recipienterna. En utbyggnad av avloppsnätet är en förutsättning för att möjliggöra permanentboende inom planområdet. I VA-planen finns mer information kring planerad utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet inom kommunen samt kostnader för anslutning. Detaljplanen säkerställer en anslutning till det kommunala avloppsnätet för nya bostäder genom planbestämmelse om att bygglov inte får ges för bostadsändamål förrän gemensam väg samt vatten- och avloppsanläggning kommit till stånd.

Värme

Nuläge

Idag finns varierande enskild uppvärmning inom planområdet.

Förslag

Det bedöms inte finnas förutsättningar för att installera fjärrvärme inom planområdet varpå den enskilda fastighetsägaren själva får avgöra vilket värmesystem som är lämpligt för sin fastighet.

El, tele, bredband

Nuläge

Inom planområdet finns anslutning till el- och telenätet från luftledningar till befintliga bostäder. I området finns två befintliga nätstationer. Nätägaren EON Elnät har bedömt att de befintliga nätstationerna har tillräcklig kapacitet för att försörja den planerade bostadsutbyggnaden. Anslutning till bredband finns inom planområdet.

Förslag

Befintliga luftledningarna för el och tele kommer att behållas och säkerställs med I-område inom kvarteretsmark på plankartan. Längs nyanlagda gator kommer elledningar och ledningar för bredband att markförläggas.

Befintliga tekniska anläggningar säkerställs med E-områden på plankartan.

Avfall**Nuläge**

Sophämtning inom området sker idag vid fastighetsgräns.

Närmaste återvinningsstation ligger vid bensinstationen vid Tibblegårdsrondellen.

Förslag

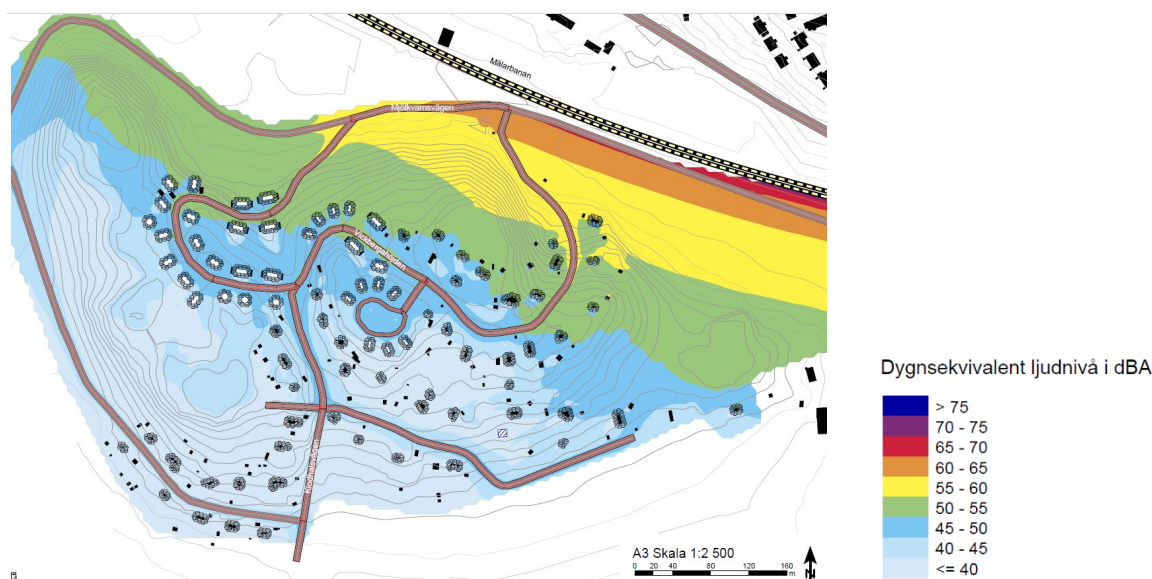
Utrymme med plats för kärl anordnas inom den enskilda fastigheten. Sophämtning sker fortsatt vid fastighetsgräns. Föreslagna vändplatser har dimensionerats för avfallsfordon.

Störningar, risker och olägenheter**Buller och vibrationer**

Planområdet exponeras främst för buller från Mälmarbanan. Den totala dygnsekvivalenta ljudnivån från både väg och spår uppgår till som mest 57 dBA vid fasad och den maximala ljudnivån nattetid uppgår till som mest 75 dBA för fasader som vetter mot Mälmarbanan.

Planarbetet på denna plan påbörjades före den 2 januari 2015 varför de tidigare riktvärdena gäller för detaljplanen. Enligt då gällande Trafikbullerförordning bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Samtliga planerade bostäder inom exploateringsfastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 klarar riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå för trafikbuller vid bostadsfasad. För en befintlig bostad överskrider riktvärdet om 55 dBA vid fasad med som mest 2 dBA. För bostaden kan Länsstyrelsens avstegsfall A tillämpas då tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås för bostaden. Med en lokal skärm vid bostadens befintliga uteplats kan högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå klaras. På plankartan finns bestämmelse om att varje bostad ska uppföras så att ljuddämpad uteplats kan anordnas.



Figur 26, Ekvivalent ljudnivå inom planområdet (Structor).

Radon

Radonförekomst är inte känd.

Översvämning

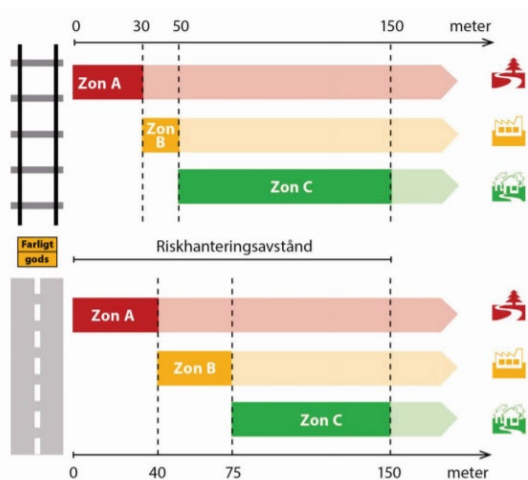
Då planområdet ligger inom en upphöjning av morän på berg i landskapet anses avrinningsförutsättningarna som relativt goda. Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering för 100-årsregn förekommer ingen större översvämningsrisk inom planområdet.



Figur 27, Utsnitt från Länsstyrelsens web-GIS som visar översvämningsrisker. Ungefärligt planområde markerat med röd oval.

Farligt gods

Detaljplaneområdet ligger i närheten av Mäljarbanan som utgör en viktig transportled för farligt gods. 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. Riskhanteringsavstånd från järnväg till nya bostäder är 50 meter och 75 meter från väg till bostäder.



Figur 28, Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning. Avstånden mäts från den närmaste väggkanten respektive närmaste spårmit. (Länsstyrelsen Stockholm)

Störningar från jordbruk

Runt planområdet finns ytterligare jordbruksverksamhet som vid enstaka tillfällen under året (t.ex. vid skörd) kan orsaka damm och visst buller. Då huvuddelen av den tillkommande bebyggelsen avskiljs från jordbruksverksamheten med skogspartier bedöms denna påverkan inte utgöra en störning. Enstaka befintliga villatomter i direkt anslutning till jordbruksmarken kan styckas av och bebyggas med nya hus. Det rör sig om ett litet antal bostäder (4st) som inte ändrar områdets lantliga karaktär. Eventuell förekommande störningar från jordbruksverksamheten bedöms som rimliga och förväntade i denna miljö. De tillkommande bostäderna bedöms därmed heller inte påverka jordbrukens möjlighet att bedriva sin verksamhet som tidigare.

Hästallergener

Hästgårdarna Aspviks gård och Ensta gård, med 50 respektive 22 stallplatser, ligger i planområdets närhet. Kombinationen av bostäder och småskalig hästverksamhet är något som tillhör områdets lantliga karaktär och ses som en tillgång i landskapet. Hästhållning och ridning i anslutning till bostads- och fritidsområden kan orsaka 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 olägenhet som allergi etc. Rekommenderat skyddsavstånd mellan bostadsbebyggelse och hästhållning varierar och påverkas av antalet djur och djurslag men även av vegetation, klimat och topografiska förhållanden.

Boverket ger inte längre några riktlinjer för skyddsavstånd mellan bostäder och hästverksamhet, utan lutar sig mot de lagkrav som finns i PBL och Miljöbalken. Boverket pekar på aktuell forskning som visar att halterna av allergener är mycket låga 50–100 meter utomhus eller 10 meter inomhus från källan. Det som påverkar är främst antal hästar, vindriktning, topografi och vegetation.

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse. Detta avstånd ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall. Folkhälsomyndigheten pekar på att förhöjda halter har återkommande uppmätts på 100 – 200 m avstånd, men mer sällan längre bort. Finns ett avskiljande skyddande skogsområde eller kulle mellan hästverksamheten och bebyggelsen kan ett kortare skyddsavstånd än 200 m vara tillräckligt för att halten hästallergen ska vara låg. Omvänt gäller att ett avstånd längre än 200 meter kan behövas om bebyggelse ligger i vindriktningen och att skyddande kulle/topografi eller växtlighet saknas. Det bör uppmärksammas att både Boverket och Folkhälsomyndigheten lutar sig mot aktuell forskning, men det spannar där allergener uppmätts är längre enligt Folkhälsomyndigheten.

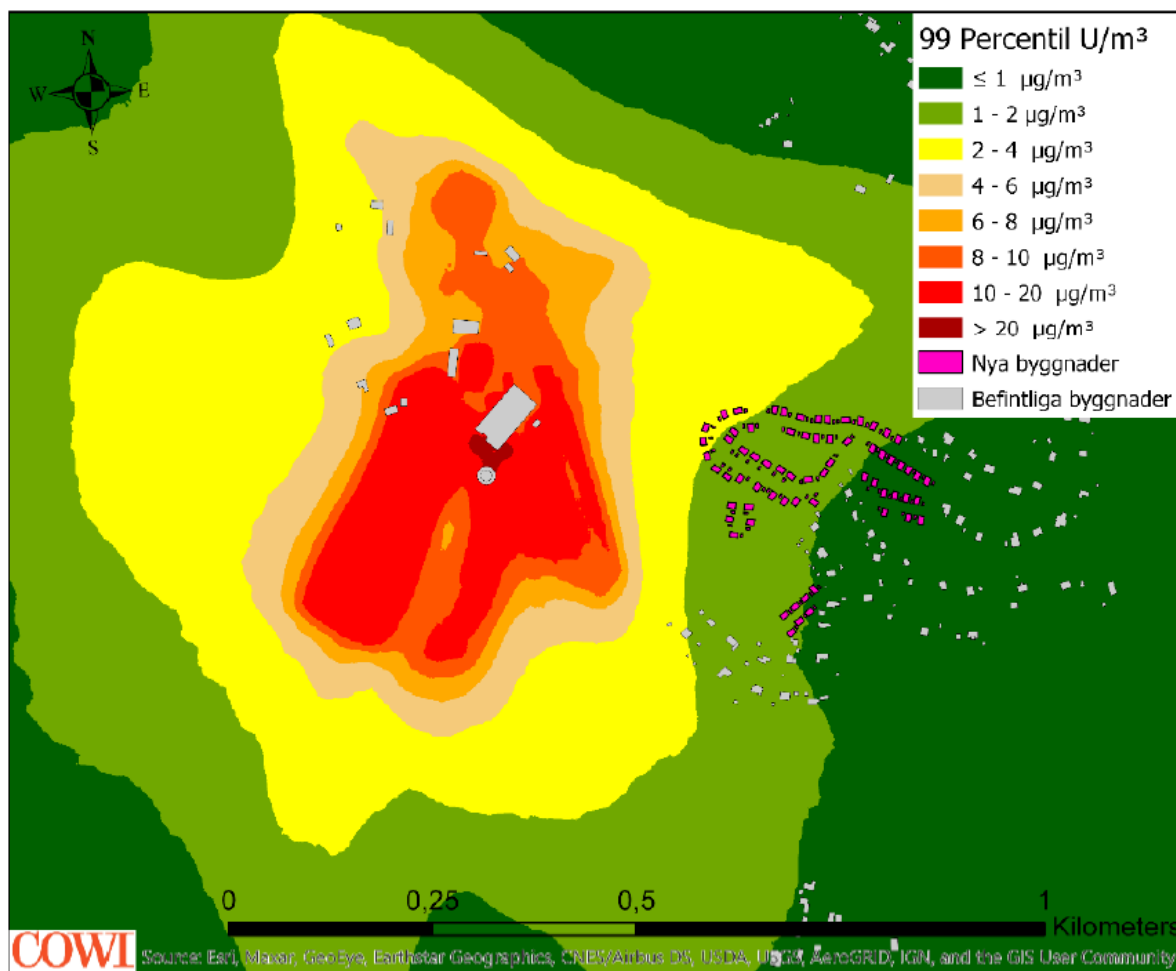
I dag finns flera domar från mark- och miljödomstolen som tillåter kortare avstånd mellan hästverksamheter och bostadshus. Två domar från mark- och miljööverdomstolen finns där avstånd ner till 20 meter mellan hästverksamhet och bostad har ansetts vara godtagbart. Motiveringen från mark- och miljööverdomstolen i de två domarna M 4048-2007 och M 8448-2007 överensstämmer och de huvudsakliga domskälen var att:

- Området har lantlig karaktär.
- Området är utpräglad landsbygdsmiljö.
- Det finns ytterligare en hästgård i området.
- Visst inslag av ljud och lukt från hästar får anses som ett naturligt inslag i området.

Enligt framtagen hästallergenutredning visar beräkningarna av hästallergen för planområdet halter över 2 U/m³ vid de mest västliga byggrätterna, för 99-percentilen av timmedelvärde, vilket innebär den 88:e värsta timman under ett år.

I spridningsberäkningarna inkluderas en lokal meteorologi, främst med avseende på vindhastighet och vindriktning, vilket täcks till stor del av lokalt framtagna indata. Men då området har specifika topografiska förutsättningar, med flera kullar och Aspviks ridcenter lokaliserat i en dalgång, påverkar

detta spridningen av allergen. Detta gör att de högsta halterna erhålls centralt inom gårdens eget område. Planområdet ligger lokaliserat på en höjd i landskapet och mellan föreslagna bostäder och ridcentret sparas en vegetationsridå varpå hästallergenhalterna blir lägre.



Figur 29, Karta över 99-percentilen av halten hästallergen vid Aspviks ridcenter med en tidigare utbredning av bebyggelsen (Cowi).

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Detaljplaneförslaget innebär att skog kommer avverkas inom fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 samt eventuellt inom övriga fastigheter som önskas avstyckas. Ett förbud mot fällning av träd med en stamdiameter över 30 cm säkerställs med planbestämmelse n1 inom prick- och korsmark. Det finns även en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd med större stamdiameter än 30 centimeter. Inom prick- och korsmarken tillåts inte marken hårdgöras. 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.

Bevarande av befintliga skogsridåer i planens ytterkant i de västra och nordliga delarna ger goda förutsättningar för ett bevarande av landskapsbilden tillsammans med planbestämmelse om svarta eller vegetationsbekladda tak och en dov färgsättning. Planavdelningen bedömer att de åtgärder som har vidtagits är tillräckliga för att säkerställa att naturmiljön och landskapsbilden i största möjliga mån kan bevaras.

Dagvattnet föreslås tas omhand lokalt inom den egna fastigheten men då möjligheterna till infiltration för området anses låg föreslår detaljplanen att en gemensam dagvattenanläggning inrättas. Detta genom infiltrationsdiken utmed vägarna i området som avleder vattnet till lägre belägna områden. Planavdelningen bedömer att rening och fördröjning kan klaras innan vattnet når ansamlingsplatsen längre ner i terrängen. Miljökvalitetsnormerna för recipienterna bedöms påverkas positivt av planens genomförande då området ska anslutas till det kommunala avloppsnätet samt att rening och fördröjning möjliggörs inom planområdet innan vattnet kan avledas till omkringliggande markavvattningsföretag vilka bedöms komma att påverkas i mindre utsträckning efter ett genomförande av planen. Avståndet till recipienterna anses också vara så pass långt att eventuell kvarstående rening kan klaras innan vattnet når recipienten. Planavdelningen gör bedömningen att de åtgärder som vidtagits i och med planförslaget för att minska belastningen på recipienterna är tillräckliga.

Ekonomiska konsekvenser

Planen möjliggör att nya bostäder kan utvecklas inom området och ger därmed möjlighet för ökad inflyttning till kommunen. Det kan i sin tur bland annat bidra till att stärka kommunens attraktionskraft för nya företagsetableringar vilket är positivt utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv. För enskilda fastighetsägare innebär möjligheten att bygga nya bostäder med stöd av detaljplanen ökade fastighetsvärden. Befintliga byggrätter i planen utökas vilket även det leder till ökade fastighetsvärden för berörda fastighetsägare. Berörda fastighetsägare kommer att finansiera ökade värden av den egna fastigheten genom avgifter till kommunen. Läs mer om hur enskilda fastigheter påverkas av detaljplanen under rubrikerna *Fastighetsrättsliga konsekvenser* och *Ekonomiska frågor*. Kommunen får genom utbyggnaden av vatten och avlopp inom området nya anläggningstillgångar samt framtida drifts- och underhållskostnader. Kommunens investering kommer att finansieras genom uttag av anslutningsavgift vilken är reglerad i kommunen vatten- och avloppstaxa. Detaljplanen innebär inte någon annan utbyggnad av kommunalt ägda anläggningar.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör utbyggnad av fristående enfamiljshus i olika storlekar samt parhus för att möjliggöra en något större socioekonomisk variation inom området. I området idag bor det främst två personer per hushåll medan tillkommande byggrätter troligtvis kommer att attrahera fler barnfamiljer vilket kommer ge en mer balanserad demografi där människor från olika åldersgrupper tillåts mötas.

De gröna släppen och naturstigarna som bevaras mellan bostadsområdena bidrar till att allmänheten fritt kan röra sig genom området och ges en bättre framkomlighet till några utav fornlämningarna. Planavdelningen bedömer att planförslaget därmed innebär en positiv förändring ur ett socialt perspektiv.

Barnkonsekvenser

Planområdet möjliggör relativt stora byggrätter i närheten av naturmark. Närhet till naturen är viktigt för barns kognitiva utveckling och det finns stora ytor för utforskande och lek. Hästgårdarna i närheten inbjuder till möten med djur vilket stimulerar barns utveckling, samspel med djur och empatiförmåga. Bristen på separata gång- och cykelvägar inom planområdet kan innebära otrygghet för barn men då hastigheterna är låga inom området bedömer planavdelningen att trafiksäkerheten ur ett barnperspektiv är acceptabel.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Gällande riktvärden för uteplats klaras för samtliga bostäder inom exploateringsfastigheterna. För ett befintligt bostadshus behövs lokal skärm för att uteplatsen ska klara gällande riktvärden. För övriga befintliga bostadshus klaras riktvärden om 55 dBA dygnskvivalent och 70 maximal ljudnivå vid

fasad. På plankartan säkerställs bullernivå vid uteplats med bestämmelse om att uteplats ska anordnas på ljuddämpad sida samt bullerplank vid det bostadshus som inte klarar riktvärden för buller.

Planavdelningen bedömer att de åtgärder som vidtagits inom ramen för detaljplanen är tillräckliga för att uppnå en god boendemiljö. Inomhusbuller regleras genom BBR och hanteras vid bygglovsprövning.

Radon

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

Översvämning

Planförslaget bedöms inte påverka översvämningsrisken negativt då området inte är särskilt utsatt för större vattensamlingar. Nuvarande infiltrationsförmåga bedöms inte påverkas negativt av tillkommande byggnader då marken idag till stor del är hårdgjord då marken främst utgörs av berg. Tillkommande fyllning och eventuellt vegetationsbeklädda tak förväntas snarare bidra till en förbättrad möjlighet att lokalt omhänderta dagvattnet inom den egna fastigheten. Föreslagna infiltrationsdiken utmed vägarna anses ha kapacitet för att kunna avleda större mängder av skyfallsvatten. Vid kraftiga skyfall där fördröjningen inte blir tillräcklig innebär det att omkringliggande åkermark riskeras att översvämmas.

Där risk föreligger för en mindre ansamling vatten inom planområdet är marken enligt planförslag planlagd med NATUR eller kvartersmark för bostadsändamål. Inom kvartersmarken tillåts inga byggnader uppföras i närheten av lågpunkterna.

Planavdelningen bedömer att de åtgärder som vidtagits är tillräckliga och eventuella konsekvenser på naturmark och kvartersmark vid ett skyfall är acceptabla.

Farligt gods

Ny bebyggelse inom detaljplaneområdet planeras som närmast cirka 300 meter från Enköpingsvägen och cirka 150 meter från järnväg varpå skyddsavstånden för föreslagen användning är acceptabla.

Hästallergener

Inför förnyat samråd har en allergenutredning tagits fram som redovisar att delar av planområdet där det planeras för bostäder kan påverkas av hästallergener under delar av året. Med platsens läge i beaktande och den landsbygdskaraktär som finns på platsen bedömer planavdelningen att detta är en acceptabel nivå då hästar och dess miljöer anses vara ett naturligt inslag i området.

Genomförande

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som exempelvis avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Etappindelning

Kommunen ska bygga ut kommunalt vatten och avlopp innan annan utbyggnad enligt detaljplanen kan starta. Etappindelningen är reglerad i plankartan med en administrativ bestämmelse om att bygglov inte får ges för bostadsändamål förrän gemensam väg samt vatten- och avloppsanläggning har kommit till stånd. När kommunen har slutfört sina arbeten kan annan utbyggnad ske efter att nödvändiga lov och tillstånd har skaffats.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän platsmark

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Planförslaget innehåller allmän plats med både kommunalt och enskilt huvudmannaskap.

Upplands-Bro kommun är huvudman för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Den allmänna platsen omfattar befintlig gång- och cykelbro vilken är reglerad med planbestämmelsen GATA i plankartan.

Enskilt huvudmannaskapet för allmän platsmark inom planområdet omfattar gator och natur enligt detaljplanen markerat med GATA₁ och NATUR₁ på plankartan. Det enskilda huvudmannaskapet inom planområdet motiveras med att befintliga gator inom planområdet samt befintliga anslutningsvägar till planområdet, Mjölksvarnsvägen och Klodalsvägen, är enskilda idag. Enskilt huvudmannaskap för vägarna och naturmarken har stöd i kommunens fördjupande översiktsplan för landsbygden.

Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap inom detaljplanen inrättas som en eller flera gemensamhetsanläggningar som kan förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar som ansvarar för drift och underhåll av berörda anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningen. Du kan läsa mer om gemensamhetsanläggningar under rubriken *Fastighetsbildning*. För naturmarken avses en skötselplan upprättas. Naturmarken ägs idag av privatpersoner som inte har för avsikt att avsäga sig markområdet. Ansvar för utbyggnad av nya vägar med tillhörande dagvattenhantering åligger fastighetsägarna till fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10.

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ingår i utbyggnadsplanen som är fastslagen i kommunen VA-plan. Detaljplaneområdet kommer därför att ingå det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Upplands-Bro kommun är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattenledningsnätet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll.

Kvartersmark

För utbyggnad inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Avtal**Planavtal**

Kommunen har tecknat planavtal med ägarna av fastigheten Aspvik 1:5 och respektive fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:10. Planavtalen med nämnda fastighetsägare reglerar kostnaderna för planarbetet. Fastighetsägarna ovan bekostar planarbetet för sina respektive fastigheter och någon planavgift kommer därmed inte att tas ut i samband med bygglov inom de delar som vid antagandet av detaljplanen ingick i fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10.

För övriga fastigheter som ingår i detaljplanen kommer planavgift att tas ut i samband med bygglov, läs mer under rubriken *Ekonomiska frågor*.

Genomförandeavtal avseende utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp m.m.

Kommunen avser teckna ett genomförandeavtal med ägarna av fastigheten Aspvik 1:5 respektive fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:10. Avtalet kommer att reglera principerna för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt andra samordningsfrågor och kostnadsfördelning mellan kommunens och fastighetsägarnas arbeten.

Utbyggnadsavtal avseende kommunalt vatten och avlopp

Kommunen avser även att teckna utbyggnadsavtal med Vickbergahöjdens stugförening samt med övriga berörda fastighetsägare inom området för att förtydliga ansvar, tider och återställningsarbeten för kommunens arbeten med att bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att gällande byggnadsplan nr 6001 och detaljplan nr 9504 upphör att gälla inom planområdet.

Upphävande av byggnadsplan

Planförslaget innebär att gällande byggnadsplan nr 6001 inom fastigheterna Aspvik 1:1 och Sylta 1:29 upphävs. Planförslaget innebär även att delar av byggnadsplan nr 6001 inom fastigheten Sylta 1:28 upphävs. Ett upphävande av befintlig byggnadsplan nr 6001 innebär att planlöst läge uppstår inom dessa delar.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen. Under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser* hittar du en sammanfattning av information i plankartan och den här planbeskrivningen som övergripande beskriver och förtydligar de konsekvenser som detaljplanen medför för enskilda fastigheter inom detaljplaneområdet.

Ägoförhållanden

Tabellen nedanför redovisar vilka fastigheter som detaljplanen omfattar och vem som är lagfaren ägare till respektive fastighet vid tidpunkten för när detaljplaneförslaget upprättades. I det fall ägaren av fastigheten är en privatperson anger tabellen ägoförhållandet *privat*.

Tabell. Fastigheter och ägoförhållanden

FASTIGHET	ÄGARE
ASPVIK 1:1 (1)	Privat
ASPVIK 1:5	Sofiero Fastighets AB
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:10 (1)	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:10 (2)	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:10 (3)	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:11	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:12	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:13	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:14	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:15	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:16	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:17	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:18	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:19	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:20	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:21	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:22	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:23	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:24	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:25	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:26	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:27	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:28	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:29	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:3	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:30	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:37	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:4	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:5	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:6	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:7	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:8	Privat
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:9	Privat
SYLTA 1:2	Vickbergahöjdens stugförening
SYLTA 1:28	Privat
SYLTA 1:29	Privat
SYLTA 1:40	Privat
SYLTA 1:41	Privat
SYLTA 1:42	Privat
SYLTA 1:43	Privat
SYLTA 1:44	Privat
SYLTA 1:45	Privat
SYLTA 1:46	Privat
SYLTA 1:47	Privat
SYLTA 1:48	Privat
SYLTA 1:49	Privat

FASTIGHET	ÄGARE
SYLTA 1:50	Privat
SYLTA 1:51	Privat
SYLTA 1:52	Privat
SYLTA 1:53	Privat
SYLTA 1:61 (11)	Upplands-Bro kommun
SYLTA 3:10	Privat
SYLTA 3:8	Privat
SYLTA 3:9	Privat
ÖRÅKER 2:1 (2)	Privat

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilka fastighetsbildningsåtgärder kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Fastighetsreglering och avstyckning

Det är möjligt att med stöd av detaljplanen ansöka om reglering av mark och avstyckning för att bilda nya fastigheter.

Blivande kvartersmark inom fastigheterna Aspvik 1:5 respektive Kungsängens-Ålsta 1:10 kan styckas av och bilda nya fastigheter. Läs mer om hur enskilda fastigheter påverkas och vilka som med stöd av detaljplanen kan ansöka om avstyckning under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.

Servitut som har bildats genom beslut av lantmäterimyndigheten (officialservitut) kan behöva omprövas eller upphävas för att det ska vara möjligt att bebygga vissa fastigheter på ett visst sätt. För att förändra eller upphäva ett befintligt officialservitut krävs att rättigheten prövas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning genom en ansökan om fastighetsreglering. Läs mer om befintliga servitut under rubriken nedan.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

Inom planområdet finns fem kända servitut vilka sammanfattas i tabellen nedan tillsammans med en översiktlig beskrivning om hur detaljplanen påverkar dessa. Det kan finnas ytterligare rättigheter inom området vilket kan behöva utredas i den fortsatta processen.

Tabell. Översikt servitut och möjliga konsekvenser

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET	KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
0139-08/34.2 OFFICIALSERVITUT FÖR AVLOPPSLEDNINGAR	Rättigheten är till förmån för fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:4 och belastar fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:37. Detaljplanen påverkar inte rättigheten. Vid utveckling av fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:37 kan rättigheten behöva omprövas eller upphävas. Fastighetsägaren till Kungsängens-Ålsta 1:37 kan i det fall rättigheten inte kan kvarstå vara ersättningsskyldig för att anordna en fungerande lösning för fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:4.
013908/34.1 OFFICIALSERVITUT FÖR AVLOPP	Se beskrivningen ovan, rättighetsförhållandet och möjlig konsekvens är samma.
0139-89/54.6 OFFICIALSERVITUT FÖR VÄG	Rättigheten är till förmån för fastigheten Aspvik 1:5 och belastar fastigheten Aspvik 1:1. I detaljplanen möjliggörs en ny väg varför servitutet inte längre behövs. Servitutet kan upphöra att gälla genom en lantmäteriförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
01-IM5-05/3911 OFFICIALNYTTJANDERÄTT FÖR TELE	Rättighetsområdet har inte lokaliserats när detaljplaneförslaget upprättades. Rättigheten belastar flera fastigheter inom planområdet och är till förmån för Telia Sverige AB. Läs mer under rubriken <i>Fastighetsrättsliga konsekvenser</i> som redogör för vilka fastigheter som belastas av rättigheten. Den nya detaljplanen bedöms inte påverka rättigheten då hänsyn tagits till befintliga ledningar i området. Detaljplanen medger markreservat för allmännyttiga luftledningarna markerat med "I" på plankartan inom kvartersmark. Vidare utredning kan krävas.
01-IM5-97/88311 AVTALSSERVITUT FÖR VATTENTÄKT	Fastigheten Sylta 1:42 belastas av ett avtalsservitut för vattentäkt till förmån för fastigheten Sylta 1:42. Rättighetsområdet har inte lokaliserats när detaljplaneförslaget upprättades. Vidare utredning kan krävas.

Med anledning av detaljplanens genomförande kan behov av nya rättigheter uppstå. Det finns idag inga kända behov av nya servitut inom området med anledning av detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Idag finns det två gemensamhetsanläggningar som påverkas av detaljplanen, se tabellen nedan som även övergripande redovisar möjliga konsekvenser av detaljplanen. Vilka fastigheter som ingår i respektive gemensamhetsanläggning beskrivs under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser*. Det finns även fastigheter inom området idag som inte är anslutna till någon av de befintliga gemensamhetsanläggningarna. Vägen och naturmarken inom Vickbergahöjden är inte inrättad som en gemensamhetsanläggning utan förvaltas av Vickbergahöjdens stugförening som också äger marken.

Tabell. Översikt gemensamhetsanläggningar och möjliga konsekvenser

GEMENSAMHETSANLÄGGNING	KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA GA:1	<p>Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Ålsta samfällighetsförening. Merparten av fastigheterna i planområdets södra del med angöring till området via Klodalsvägen är idag anslutna till gemensamhetsanläggningen.</p> <p>Gemensamhetsanläggningen kan omprövas för att omfatta nya anläggningar med anledning av detaljplanens genomförande. Andelstalen kan omprövas och nya fastigheter kan ansluta till gemensamhetsanläggningen.</p>
SYLTA GA:2	<p>Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Vickbergavägens samfällighetsförening. Fastigheterna i planområdets norra del med angöring till området via Mjölkvärnsvägen är idag anslutna till gemensamhetsanläggningen.</p> <p>Gemensamhetsanläggningen kan omprövas för att omfatta nya anläggningar med anledning av detaljplanens genomförande. Andelstalen kan omprövas och nya fastigheter kan ansluta till gemensamhetsanläggningen.</p>

För genomförandet av den nya detaljplanen föreslås all mark som utgör allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap inrättas som en eller flera gemensamhetsanläggningar. Allmän platsmark gata (GATA₁) enligt detaljplanen kan med fördel ingå i någon av de befintliga gemensamhetsanläggningarna. Anläggningarna behöver då omprövas vilket kommer att innebära att andelstalen justeras utifrån bedömd nytta av respektive anläggning. Gemensamhetsanläggningar kan även behöva bildas för avfallshantering, dagvattenanläggningar samt andra gemensamma anläggningar inom området.

Ägaren till en fastighet som ska ha en andel i en gemensamhetsanläggning får ansöka om att det ska bildas en gemensamhetsanläggning eller att en befintlig gemensamhetsanläggning ska omprövas. Om en fastighet enligt detaljplanen helt eller delvis ska användas som allmän plats med enskilt huvudmannaskap kan fastighetsägaren ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning. Även kommunen har rätt att ansöka.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Inom planområdet finns tre kända ledningsrätter. Det kan finnas ytterligare rättigheter inom området vilket kan behöva utredas i den fortsatta processen. Allmänna ledningar skyddas genom att de är inom allmän plats i den nya detaljplanen. Befintliga ledningsrätter påverkas därför inte av detaljplanens genomförande. Rättigheterna nedan är inom planområdet och belastar fastigheterna Sylta 1:2, 1:28 och 1:61.

- 0139-15/4.1 avser fjärrvärmeledning med tillhörande anordningar.
- 01-KUN-481.1 avser vatten.
- 0139-99/9.1 avser vatten och avlopp.

Ny ledningsrätt för kommunalt vatten och avlopp är möjlig att bilda med stöd av detaljplanen inom allmän platsmark. Detaljplanen bekräftar även EON:s befintliga nätstationer med planbestämmelsen ”E” i plankartan. Befintliga luftledningar för el och tele skyddas genom markreservat inom kvartersmark med bestämmelsen ”I” i plankartan. Berörda ledningsägare kan med stöd av detaljplanen ansöka om ledningsrätt inom berörda områden.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Det här avsnittet sammanfattar översiktligt information som finns i förslaget till detaljplan och redovisar övergripande de konsekvenser som förslaget innebär för enskilda fastigheter inom detaljplaneområdet. Tabellen nedanför sammanfattar övergripande konsekvenser i frågor som handlar om att: stycka av mark, skapa nya rättigheter eller förändra rättigheter som finns idag samt hur eventuella byggrätter inom fastigheterna påverkas med anledning av den nya detaljplanen.

Tabell. Översikt fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet

FASTIGHET	KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
ASPVIK 1:1 (1)	En mindre del av fastigheten längs med fastighetsgräns är planlagd med mark som inte får bebyggas. Den nya detaljplanen upphäver gällande byggnadsplan nr 6001 och planlöst läge uppstår inom dessa områden. Befintligt servitut för väg belastar fastigheten till förmån fastigheten Aspvik 1:5. Servitutet tjänar inte längre något syfte i och med den nya detaljplanen och kan upphöra att gälla, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Ingår i GA:2 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
ASPVIK 1:5	Fastigheten omfattas idag inte av någon plan. Den nya detaljplanen möjliggör avstyckning och möjlighet att bebygga fastigheten med nya bostäder markerat med ”B” på plankartan. Delar av fastigheten planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap med användning för ”GATA ₁ ” och ”NATUR ₁ ”. Ny användning för tekniska anläggningar markerat med ”E” på plankartan tillkommer för att bekräfta befintlig nätstation samt markreservat för befintlig luftledning markerat med ”I”. Till förmån för fastigheten finns ett servitut för väg som belastar fastigheten Aspvik 1:1. Servitutet tjänar inte längre något syfte i och med den nya detaljplanen och kan upphöra att gälla, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Ingår i GA:2 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:10 (1)	Fastigheten består av tre skiften. Området är planlagt för allmän plats med användning för park och fritidsområde. Den nya detaljplanen ersätter befintlig plan och anger användning för ”NATUR ₁ ” mot bakgrund av identifierade naturvärden och fornlämningar. Fastigheten belastas av officiärservitut för tele, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Fastigheten ingår inte i någon befintlig gemensamhetsanläggning och kan beröras av framtida anläggningsförrättning, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:10 (2)	Fastigheten består av tre skiften. Området är planlagt för allmän plats med användning för väg och parkering. Den nya detaljplanen ersätter befintlig plan och bekräftar befintlig användning för ”GATA ₁ ”. Fastigheten belastas av officiärservitut för tele, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Fastigheten ingår inte i

FASTIGHET	KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
	någon befintlig gemensamhetsanläggning och kan beröras av framtida anläggningsförrättning, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:10 (3)	Fastigheten består av tre skiften. Området är planlagt för allmän plats med användning för park och fritidsområde. Den nya detaljplanen ersätter befintlig plan och möjliggör avstyckning och möjlighet att bebygga fastigheten med nya bostäder markerat med "B" på plankartan. Del av fastigheten planläggs för "GATA ₁ " samt "NATUR ₁ " mot bakgrund av identifierade naturvärden och fornlämningar i området. Fastigheten belastas av officialservitut för tele, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Fastigheten ingår inte i någon befintlig gemensamhetsanläggning och kan beröras av framtida anläggningsförrättning, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:11 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:12 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:13 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:14 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:16 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:17 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:18 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:19 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:20 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:21 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:22 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:23 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:4 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:7 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:8	Fastigheterna är planlagda för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan med minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm och ger en utökad byggrätt. Berörda fastighetsägare har för liten fastighet för att kunna stycka av sin fastighet i flera fastigheter. Alla fastigheter belastas av officialservitut för tele och fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:4 har förmånsrättigheter inom fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:37. Läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Alla fastigheter ingår i GA:1 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:26 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:27 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:28 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:29 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:30 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:5 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:6 SYLTA 3:8 SYLTA 3:9	Fastigheterna är planlagda för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan och ger en utökad byggrätt. Minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm i gällande plan ändras till 1500 kvm i ny detaljplan med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö. Fastighetsägarna av fastigheterna Kungsängens-Ålsta 1:6, Sylta 3:8 och 3:9 kan med stöd av planen ansöka om avstyckning. Övriga har för små fastigheter för att kunna stycka av. Alla fastigheter belastas av officialservitut för tele förutom fastigheterna Sylta 3:8 och Sylta 3:9, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Alla fastigheter förutom fastigheterna Kungsängens-Ålsta 1:28 och 1:37 ingår i GA:1. Alla fastigheter kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:9	Fastigheten är planlagd för bostad och allmänt ändamål i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan och ger en utökad byggrätt. Byggrätt för allmänt ändamål utgår. Minsta fastighetsstorlek ändras till 3600 kvm i ny detaljplan med anledning av en fornlämning. Fastighetsägaren har ingen avstyckningsmöjlighet. Befintligt torp anses ha ett högt bevarandevärde. Fornlämningen och torpet är skyddat genom kulturmiljölagen. Torpet säkerställs med planbestämmelse "q ₁ " på plankartan. Fastighetsägaren kan yrka på ersättning enligt 14 kap 10 § PBL, läs mer under rubriken <i>Ekonomiska frågor</i> . Inom fastigheten läggs även ett markreservat ut för befintlig luftledning markerat med "I" på plankartan. Belastas av officialservitut för tele, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Fastigheten ingår i GA:1

FASTIGHET	KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
	och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:15 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:3	Fastigheterna är planlagda för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan med minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm och ger en utökad byggrätt. Fastighetsägarna kan med stöd av planen ansöka om avstyckning. Berörda fastigheter belastas av officialservitut för tele, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Berörda fastigheter ingår i GA:1 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:24 KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:25 SYLTA 1:40 SYLTA 1:42 SYLTA 1:43 SYLTA 1:44 SYLTA 1:45 SYLTA 1:46 SYLTA 1:47 SYLTA 1:49 SYLTA 1:50 SYLTA 1:51 SYLTA 1:51	Fastigheterna är planlagda för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan med minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm och ger en utökad byggrätt. Berörda fastighetsägare har för liten fastighet för att kunna stycka av sin fastighet i flera fastigheter. Fastigheten Sylta 1:42 belastas av ett avtalsservitut för vattentäkt, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Berörda fastigheter ingår i GA:2 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
KUNGSÄNGENS-ÅLSTA 1:37	Fastigheterna är planlagda för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan med minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm och ger en utökad byggrätt. Fastighetsägaren har för liten fastighet för att kunna stycka av sin fastighet i flera fastigheter. Fastigheten belastas av officialservitut för avloppsledning och avlopp, läs mer under rubrik <i>Servitut</i> . Fastigheten ingår inte i någon befintlig gemensamhetsanläggning och kan beröras av framtida anläggningsförrättning, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
SYLTA 1:2	Fastigheten är planlagd för allmän plats med användning för park och fritidsområde samt för väg och parkering i gällande byggnadsplan nr 6001. Den nya detaljplanen bekräftar befintlig användning i gällande plan med användning allmän platsmark med användning för "GATA ₁ " och "NATUR ₁ ". Ny användning för gata "GATA ₁ " tillkommer i syfte att möjliggöra en ny anslutning från det idag obebyggda området till Mjölksvarnsvägen. Ny användning för tekniska anläggningar markerat med "E" på plankartan tillkommer för att bekräfta befintlig nätstation. Inom fastigheten finns befintliga rättigheter, läs mer under rubriken <i>Ledningsrätter</i> . Fastigheten ingår inte i någon befintlig gemensamhetsanläggning och kan beröras av framtida anläggningsförrättning, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
SYLTA 1:28	Del av fastigheten längs med fastighetsgräns är planlagd för allmän plats med användning för park och fritidsområde och mark som inte får bebyggas. Den nya detaljplanen upphäver gällande byggnadsplan nr 6001 och planlöst läge uppstår inom dessa områden. Fastigheten är även planlagd för väg och parkering. Användningen bekräftas och utökas något i den nya detaljplanen med användning för "GATA ₁ " i syfte att fortsatt säkerställa och möjliggöra en anslutning från Vickbergahöjden till Mjölksvarnsvägen. Fastigheten ingår i GA:2

FASTIGHET	KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
	och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
SYLTA 1:29	En mindre del av fastigheten längs med fastighetsgräns är planlagd för allmän plats med användning för väg och parkering och mark som inte får bebyggas. Den nya detaljplanen upphäver gällande byggnadsplan nr 6001 och planlöst läge uppstår inom dessa områden. Fastigheten ingår i GA:1 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
SYLTA 1:41 SYLTA 1:48 SYLTA 1:53	Fastigheterna är planlagda för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan med minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm och ger en utökad byggrätt. Fastighetsägarna kan med stöd av detaljplanen ansöka om avstyckning. Alla fastigheter ingår i GA:2 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
SYLTA 1:61 (11)	Befintlig användning i gällande detaljplan nr 9504 bekräftas i ny plan.
SYLTA 3:10	Fastigheten är planlagd för bostad i gällande plan med en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm. Den nya detaljplanen bekräftar användning för bostad markerat med "B" på plankartan och ger en utökad byggrätt. Minsta fastighetsstorlek ändras från 1000 kvm i gällande plan till 3600 kvm i ny plan med anledning av att fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljö. Fastighetsägaren har ingen avstyckningsmöjlighet. Fastigheten ingår i GA:1 och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .
ÖRÅKER 2:1 (2)	En mindre del av fastigheten längs med fastighetsgräns är planlagd för allmän plats med användning för park och fritidsområde samt väg och parkering. Den nya detaljplanen bekräftar befintlig användning i gällande plan med användning "GATA ₁ " och "NATUR ₁ ". Fastigheten ingår i flera gemensamhetsanläggningar vara GA:1 är en och kan beröras av förändringar av gemensamhetsanläggningen, läs mer under rubrik <i>Gemensamhetsanläggningar</i> .

Tekniska frågor

Tekniska utredningar/undersökningar

Inför att detaljplanen skickas ut för granskning kommer en vägprojektering för vägarna inom fastigheterna Aspvik 1:5 respektive Kungsängens-Ålsta 1:10 att tas fram. Syftet med projekteringen är att säkerställa fungerande anslutning mot befintliga vägar i området och välfungerande dagvattenhantering från vägarna inför ett framtida genomförande.

Ekonomiska frågor

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppstå för nya byggrätter inom fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10. Befintliga byggrätter i gällande byggnadsplan utökas i den nya detaljplanen vilket också medför ökade fastighetsvärden. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Inlösen och ersättningar

Fastighetsägare som upplåter mark för nya rättigheter så som servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning har rätt till ersättning för mark som denne avstår. Ersättningen bestäms i samband med beslut av lantmäterimyndigheten eller genom en överenskommelse mellan berörda parter.

Ersättning på grund av skyddsbestämmelser

Detaljplanen innehåller skyddsbestämmelsen ”q” vilket innebär att berörd fastighetsägare kan yrka på ersättning enligt 14 kap 10 § i Plan- och bygglagen. Kommunen kan bli skyldig att ersätta fastighetsägare som berörs för den skada som ersättningen medför. Rätten till ersättning gäller endast om pågående markanvändning avsevärt försvårats. Den som vill begära ersättning ska göra det inom två år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Utbyggnads-, drift-, och underhållskostnader**Allmän plats**

Kostnad för utbyggnad av nya anläggningar inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap med anledning av den nya bebyggelsen inom fastigheterna Aspvik 1:5 och Kungsängens-Ålsta 1:10 bekostar fastighetsägarna. Anläggningarna kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning varför drift och underhållskostnader kommer att bekostas av delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Se även beskrivning under rubriken *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*.

Vatten och avlopp

Upplands-Bro kommun bekostar utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp inom området. Som huvudman svarar kommunen även för framtida drift- och underhållskostnader. Se även beskrivning under rubriken *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*.

Avgift för vatten och avlopp

Respektive fastighetsägare betalar en anslutningsavgift till egen fastighet enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

Planavgift

Kommunen har tecknat planavtal med ägarna av fastigheten Aspvik 1:5 respektive fastigheten Kungsängens-Ålsta 1:10. Planavtalen med nämnda fastighetsägare reglerar kostnaderna för planarbetet. Avtalen innebär att fastighetsägarna bekostar planarbetet för sina respektive fastigheter och någon planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Alla fastigheter, utöver ovan nämnda, kommer att betala en planavgift i samband med att de ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som möjliggörs i detaljplanen.

Bygglov, bygganmälan

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun. Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Avgift för övriga anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av respektive fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Lantmäteriförrättning

Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från fastighetsägaren som också bekostar dem. Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäteriet i Stockholms län.

Detaljplanen medför behov av att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar. Genom att ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäteriet kan en befintlig gemensamhetsanläggning omprövas och kostnader fördelas efter nytta med åtgärden. Kostnader för utförande och drift fördelas efter andelstal efter beslut av lantmäteriet eller genom en överenskommelse bland berörda parter.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Genomförandetiden gäller från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs.

Medverkande i projektet

Till grund för detaljplanen ligger flera studier av Ramboll, Structor, Cowi, WRS AB, Enetjärn natur AB, Arkeologikonsult AB, WSP och Stockholms länsmuseum. Planhandlingarna har tagits fram av Julia Ederyd, plankonsult WSP. Avsnitt om genomförande har upprättats i samråd med Sandra Henze, exploateringsingenjör WSP. Ruth Wiberg, arkitekt WSP, och Aino Virta, kartingenjör WSP, har medverkat i framtagandet av planhandlingarna. Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning, byggavdelning och miljöavdelning har också bidragit till arbetet.

Upprättad 2021-08-09

Planavdelningen

Mark- och exploateringsavdelningen

Henric Carlsson
Planchef

Samuel Eketorp
Projektledare exploatering