

Tillväxtkontoret

Detaljplan för
Urfjällsvägen (Sylta 7:8)

nr 1405

Kungsängen
Upplands-Bro kommun

Enkelt planförfarande

Planbeskrivning



Översiktskarta med planområdets läge markerat med röd linje i bildens mitt.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1 000, och volymstudie.
Granskningsutlåtande.
Fastighetsförteckning.
Denna planbeskrivning.

Övriga handlingar

- ”Kartbilaga till naturinventering 2014-08-08”
- ”Inmätning träd 2015-02-09” M. Sköld, T Aschan
- ”Trädbesiktning på Urfjäll 2012” Oscar Karlsson 2012-08-22

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Bakgrund och huvuddrag

Från och med läsåret 2014/2015 övergår successivt de kommunala grundskolorna i Upplands-Bro till att vara organiserade som förskoleklass till årskurs sex eller årskurs fyra till nio.

Ett ökat intresse för montessorit utbildning, innebär att Urfjälls Montessoriskola inte på sikt får plats i sina befintliga lokaler.



Befintliga byggnader, maj 2013.

Den befintliga bebyggelsen fick sitt nuvarande utseende under senare delen av 1800-talet. Den består idag av en huvudbyggnad och två fristående flyglar. Resterande mark inom fastigheten är planlagd som icke byggbar mark, ”prickmark”. Denna mark används idag som skolgård, sportplan och som parkeringsyta.

Ny detaljplan tas fram med målet att utveckla fastigheten med två byggrätter som kan försörja den utökade verksamheten, samtidigt som hänsyn tas till kulturmiljö och befintlig bebyggelsestruktur. De nya byggrätterna begränsas därför så att nya byggnader får en karaktär av komplementbyggnader till den befintliga gårdsstrukturen, samtidigt som de anpassas till verksamheten och möjliggör för lämplig byggnadsteknik för skolverksamhet.

En avvägning mellan verksamhetens behov och behovet att värna kulturmiljön och allmänna intressen görs, med följden att tillbyggnad som mest tillåts i två enplansbyggnader. Byggrätterna begränsas därför på ett sätt som gör deras skala underordnad huvudbyggnaden. Även byggrätternas estetiska utformning så som höjd och val av tak begränsas för att säkra att kulturmiljön bevaras. De begränsningar i utformningen som görs ska dock tillåta lämpliga och funktionella byggnader för förskole- och skolverksamhet.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler lokaler på fastigheten Sylta 7:8. Detta för att Upplands-Bro intresseförening för Montessori ska kunna utvidga sin skolverksamhet. För att samtidigt bevara den befintliga gårdskaraktären på fastigheten, görs vissa inskränkningar i nya byggnaders utförande, och de skyddsvärda träd som finns i området märks ut och beläggs med skydd.

Planprocessen

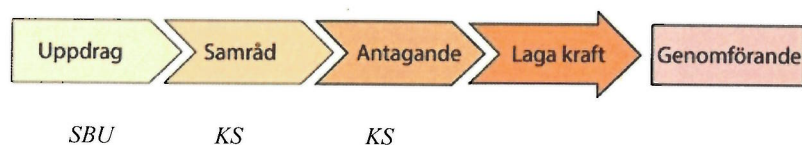
Planuppdrag

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott (SBU) gav den 5 mars 2014 § 17, tillväxtchefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Sylta 7:8 genom enkelt planförfarande

Handläggning

Detaljplanearbetet inleddes 2014 och handläggs enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Handläggning av detaljplanen sker med enkelt planförfarande. Detta motiveras av en begränsad samrådsrets, och att föreslagna ändringar är förenliga med översiktsplanen. Förslaget anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan och förslaget saknar även intresse för allmänheten.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte gått ut men eftersom framtagandet av en ny plan och komplettering med nya byggrätter inte innebär någon påtaglig försämring för fastighetsägarna, Upplands-Bro intresseförening för Montessori och Upplands-Bro kommun finns inga hinder för ny detaljplan.



Tidplan

Samrådsbeslut KS	den 27 maj 2015
Samråd tid	den 16 juni – 10 augusti 2015
Antagande KS	den 7 oktober 2015
Laga Kraft	den 3 november 2015

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. Något riksintresse enligt 4 kapitlet berörs inte.

Miljö kvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

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

Vatten

Planområdet ligger inom östra Mälarens vattenskyddsområde och i nära anslutning till Lillsjön som är klassad som Ekologiskt Särskilt Känsligt Område. Östra Mälarens vattenskyddsområde omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) och Lillsjön beläggs med kvalitetskrav som överensstämmer med miljö kvalitetsnormer. Dessa innebär att den biologiska och kemiska statusen i vattendragen inte får försämrats.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Kommunen har en begränsad tillgång på naturliga vattenmiljöer, huvudsakligen till följd av historiska diknings- torrlägnings- och sjösänkingsföretag. Det är därför mycket viktigt att värna de kvarvarande vattnen för att behålla livsmiljöer och spridningsmöjligheter för arter såväl som viktiga rekreationsområden för kommunens invånare.

Lillsjön är en relativt näringsfattig, liten sjö som ligger i Kungsängens östra del. Sjöns södra och västra strand är huvudsakligen bebyggd medan omgivningarna i övrigt karakteriseras av skog och våtmarker. Sjöns biologiska och kemiska status bedöms båda som goda, och sjön med omgivning har en mycket rik flora som anses vara av nationellt värde. Dess tätortsnära och lättillgängliga läge med badplats och motionsspår gör även området mycket värdefullt för friluftslivet.

Då planförslaget innebär små nya hårdgjorda ytor bedöms genomförandet inte innebära stora ytterligare flöden av dagvatten. Det samantaget med områdets geologiska förhållanden, vilka medger god infiltration leder till bedömningen att dagvatten i största möjliga utsträckning fördröjs och tas omhand lokalt, inom planområdet.

Sammanfattning från behovsbedömningen

Planområdet inskränker sig till fastigheten Sylta 7:8, vilket innebär att inga ändringar i omgivningens användning föreslås, planområdet bedöms inte heller vara av intresse ur boendesynpunkt. Fastighetens läge med intilliggande naturområde och vatten är positivt ur ett barn-, boende-, skol- och socialt perspektiv, men även för allmänheten. Planens genomförande skulle inte innebära förändringar i dessa områden.

Ökad bullernivå, damm och utsläpp i samband med exploateringen av området bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Den nya bebyggelsen ska anpassas till befintliga byggnader av kulturhistoriskt värde och hålls inom samma skala som området i övrigt. Nya byggrätter planeras i utförande som komplementbyggnader till huvudbyggnaden.

Behovsbedömning

Kommunen konstaterar i sin behovsbedömning att genomförandet av detaljplanen för Sylta 7:8 inte medför risk för betydande miljöpåverkan och således föreligger inget behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 och 22§§ miljöbalken.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget mellan Enköpingsvägen och Lillsjön i Kungsängen. I nuläget ligger fastigheten i ett område med befintliga väg-, bostads- och grönområden. Inom området finns inga kända fornlämningar. Däremot finns bebyggelse som skyddas av kulturminneslagen.

Fastigheten Sylta 7:8 ligger knappt 2,5 km nordväst om Kungsängen centrum och ingår i Urfjällsområdet beläget längs Lillsjöns södra strandområde. Fastigheten är ca 7500 kvm stor med utfart längs Urfjällsvägen.



Orthofoto med planområdet markerat med röd ring.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Sylta 7:8 som ägs av Upplands - Bro intresseförening för Montessori. Strand- och vattenfastigheten inom nu gällande detaljplan ägs av Upplands-Bro Kommun.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Detaljplaneområdet ligger ca 200 meter norr om Mälarbanan som är riksintresse för kommunikation.

Översiktsplan

Planområdet är i kommunens översiktsplan (ÖP 2010) betecknat som befintligt bostadsområde inom tätortsavgränsningen i stationsnära läge.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet med omgivande fastigheter gäller detaljplan 6 för del av Sylta(nr 9901). Genomförandetiden går ut den 8 november 2015.



Utsnitt ur gällande detaljplan 6 för del av Sylta (Montessori) antagen 2000.

Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Sylta 7:8 avgränsas mot norr av ett strandområde vid Lillsjön, i söder mot Urfjällsvägen och i öster av ett smalt grönområden och väster av bostäder. Det finns tre alléer i närheten och till viss del inom planområdet: en lindallé längs vägen Dunderhus allé, en dubbelradig kastanjeallé längs Urfjällsvägen och en enkelradig kastanjeallé som går ner mot stranden. Några av träderna som ingår i lindallén finns inom planområdet. Här finns det två luckor som visar att två träd tagits ner. För alléer gäller generellt biotopskydd enligt miljöbalken.

Inom planområdet finns även två äldre grova träd med välutvecklade trädkronor, benämnda som skyddsvärda träd i plankartan. Dessa träd, en ek och en bok undersöktes den 22 augusti 2012 av Andreas Björkstra på Svensk Arboristtjänst AB, och bedömdes då vara värdefulla och i god kondition.

Träderna är viktiga att bevara och ska tas hänsyn till vid en exploatering/utbyggnad och ska skyddas under byggtiden i enlighet med länsstyrelsens rekommendationer. Detta gäller även för lindarna i allén, som även de benämns som skyddsvärda träd i plankartan. Det finns fler ekar i området som med rätt skötsel kan bli goda efterträdare till dagens äldre träd, det finns även ett flertal fruktträd på fastigheten.

Utanför planområdet äger kommunen den angränsande marken vid stranden, det smala grönområdet och merparten av de tre alléerna. Själva alléerna är kulturbärande landskapselement vars struktur och idé ursprungligen kom från Frankrike under barocktiden. Lindallén mynnar vid en grind med grindstolpar av sten som står i närheten av Enköpingsvägen som vittnar om den ursprungliga infarten till Urfjälls gård (benämnd Abrahamsberg i häradskartan). Det finns också ädelgran vilken kan komma från en parkliknande miljö. Det finns ett röjnings- och gallringsbehov i grönområdet och vid stranden

samt ett skötselbehov av alléerna. Kommunen ansvarar för arbetet, men det kan med fördel samordnas med fastighetsägaren till Sylta 7:8. Strandområdet är allemansrättsligt tillgängligt. Det pågår ett utredningsarbete med naturreservatsbildning runt Lillsjön och Örnässjön.

I naturreservatsutredningen föreslås strandområdet kring Lillsjön ingå i reservatet.

De borttagna träd, som skulle stått i lindallén i planområdets sydöstra hörn, ska ersättas med samma typ av lind som finns i allén idag. En trädvårdsplan med tydliga skötselinstruktioner ska upprättas av arborist för de skyddsvärda trädens framtida skötsel.

Eventuella åtgärder i naturmiljön

För åtgärder som kan skada biotopen behöver dispens sökas hos Länsstyrelsen. Exempel på åtgärder är grävning, schaktning mm. För återplantering av de borttagna träden i lindallén krävs dock ingen dispens då åtgärden förbättrar allén som helhet.



Inspiration för park- och naturmiljö. Exempel från Hagaparken, Stockholm och Lärarhögskolans fruktträdgård Uppsala.

Strandskydd

Strandskyddet är av allmänt intresse och syftar till att skydda allmänhetens och djurlivets fria passage längs landets stränder.

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt inom befintlig detaljplan. Det upphävdes, i samband med framtagandet av Detaljplan 4 för del av sylta (nr 9108) som vann laga kraft den 27 mars 1992. Strandskyddet upphävdes i enlighet med Länsstyrelsens beslut den 27 januari 1992. Motiveringen då strandskyddet upphävdes, var att strandskyddets intentioner bibehölls då kommunens mark närmast vattnet planlades som naturmark, vilket tillät fri passage. Strandskyddet återinträder i samband med framtagande av ny detaljplan men föreslås förbli upphävt, med motivering av särskilt skäl 7 kap 18 § c i Miljöbalken, där undantag kan gälla på avgränsat område vid redan etablerad verksamhet.

Den del av området som ligger inom planförslaget avses ha fortsatt upphävt strandskydd, och omfattar endast områden som är befintligt planlagda och ianspråktaga för undervisningsverksamhet. Planen innebär således inte att ytterligare mark inom strandskyddat område tas i anspråk.

Landskaps- och stadsbild

Den kulturhistoriska kontexten är viktigt för förståelsen av platsens karaktär. Landskapet karaktäriseras av en småskalig bebyggelse med natur mellan byggnaderna. Detta kommer av att ägorna kring gården historiskt har varit större, men efter hand förändrats till bostadsområden.

Det som finns kvar av den historiska landskapsbilden, som en gång karaktäriserade närområdet, ligger idag i direkt anslutning till eller inom planområdet. Med en varsam behandling av miljön och en väl avvägd anpassning av skalan, kan den nya bebyggelsen ytterligare förstärka det som finns kvar av den befintliga kulturmiljön. Byggnadernas placering i nordsydlig riktning ger förutsättningar för en attraktiv utemiljö där kontakten mellan gårdarna och mot natur och park förstärks. Detta kan ge möjlighet till siktlinjer mot och mellan byggnaderna mot Lillsjön i norr. Gårdsmiljöerna som skapas genom den nya detaljplanen och angränsande naturmark kan utvecklas till ett utrymme med plats för lek, samvaro och vila. Avsikten är att det ska vara lätt att umgås, men också finnas plats för avskildhet och lugn.



Inspiration för byggnadskarakter. Exempel från Ryssbylunds Gård Kalmar.

Rekreation och friluftsliv

Verksamheten har goda möjligheter till utomhusrekreation tack vare fastighetens närhet till Lillsjön och omkringliggande naturområden. Friluftslivet i området är framför allt knutet till sjöarna, med badplats och servering, motionsspår, utsiktspunkter med Lillsjötoppen och de höglänta bergspartierna på framför allt sjöarnas östra sida. Därtill finns också bär- och svamprika skogsområden med stigar och det "levande" jordbrukslandskapet norr om Örnässjön. Stora delar av området har också höga naturvärden som är knutna till den äldre skogen. Här finns äldre tallar, sumpskogar, och ädellövskogar, men även gamla ängs- och betesmarker samt insjöarnas växt- och djurliv.

Barnperspektiv

Planförslaget ger goda möjligheter att skapa en trygg skolmiljö i en naturnära, värdefull kulturmiljö. Den befintliga parken inom planområdet uppmuntrar till lek, rörelse, lärande och upptäckande. I utkanten av fastigheten finns mindre skogspartier. I närheten av fastigheten finns även ett strand- och naturområdet omkring Lillsjön med lekmöjligheter genom till exempel korta utflykter för förskolan.

Rekommendationer för fritt utrymme i förskole- och skolmiljöer varierar runt om i landet, och inga statliga rekommendationer i form av kvadratmetertal finns. För jämförelse kan man dock se till Malmö där rekommendationen är 30 kvm friyta/barn och en minimiyta för den samlade friytan på 2000 m².

I planområdet beräknas lekytan bli 34-36kvm/barn beroende på antalet barn i verksamheten. Det betyder att förskole- och skolverksamheten, i fullt utbyggt utförande kommer erbjuda mer yta per barn än dem minimiytor som rekommenderas i Malmö.

Fornlämningar

Inga formellt utmärkta fornlämningar finns inom planområdet men den lindallé som slutar inom planområdets sydöstra del är utanför fastigheten bemärkt som fornminne och behandlas i planen därefter.

Vidare återfinns en milstolpe precis utanför fastighetens södra gräns som inte berörs av ändringar i planen men som bör uppmärksammas.

Bebyggelseområden

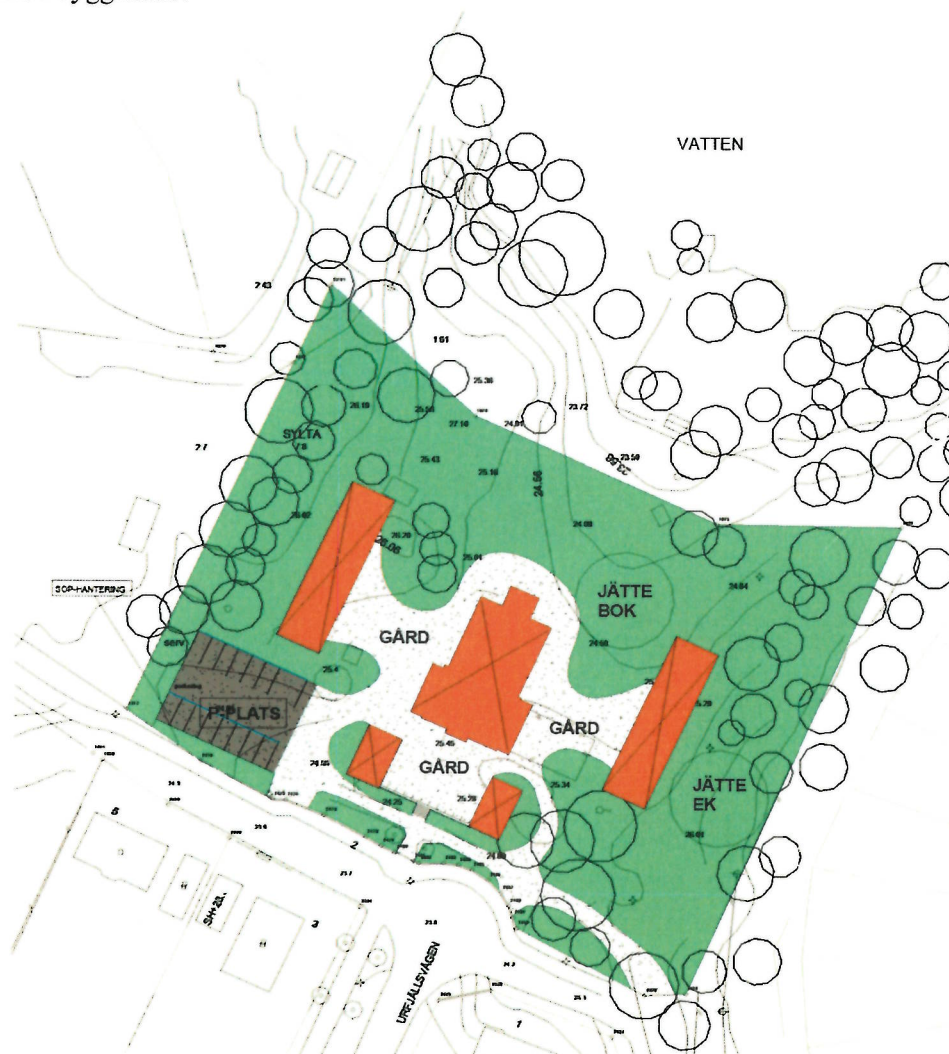
Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse är Urfjäll Gård, en huvudbyggnad med två friliggande flyglar. Fastigheten nyttjas i nutid av Upplands-Bro intresseförening för montessori som driver förskole- och skolverksamhet på platsen. Gården har dock historiskt varit länsmannabostad vilket också gett bebyggelsen sin karakter i form av lantligt residens.

Ny bebyggelse

Övergripande disposition

Fastigheten är 7500kvm stor, varav 420 kvm kommer omfattas av möjliga tillbyggnader. Övrig yta beläggs med byggförbud. Planen innebär mark med tidigare bebyggelseförbud tas i anspråk för utvecklad förskole- och skolbebyggelse. Föreslagen plan ger möjlighet till två byggrätter med maxbredd på 7,5 meter, och maxlängd på 28 meter. Byggnadernas nockhöjd ska vara max 7,5 meter och takvinkeln 45 grader. Byggnaderna är enplansbyggander med möjlighet för inredd takvåning. Lekyta utomhus består av trygga zoner intill byggnader och byggrätter. Det finns rymliga friytor generellt på tomten och viss vildväxt lekyta längs fastighetsgränsen. Lekytan är grön och kan anses som säker ur ett barnperspektiv. Fastigheten är fortsatt tillgänglig för allmän gångpassage. Utrymme för parkering, sophus med mera finns på fastigheten i samma läge som tidigare. Skyddsvärda träd får inte skadas i byggskede.



Illustrationskarta över sylta 7:8 med nya byggrätter.

Gestaltning, material och byggt teknik

De nya byggnaderna skall volymmässigt vara underordnade huvudbyggnaden. Fasader och tak skall generellt anpassas så att fastighetens helhet fortfarande behåller sin prägel som 1800-tals gård med fristående flyglar och förrådsbyggnader. De två nya byggrätterna innebär var sin längre byggnadsvolym om 210 kvm med sadeltak av plåt eller tegel. På taket får högst två takkupor placeras. Dessa får vara max 2,4 meter breda och utföras med en lägre nock än taket. Nockhöjden som får vara

max 7,5 meter mäts på de södra gavlarnas mittpunkt. Dessa gavlar är viktiga för helhetsupplevelsen av gårdskaraktären. Sockeln kan utföras som puts- eller stensockel. Inför byggnation ska också en grundundersökning göras, för bedömning av lämplig grundläggningsmetod.

Tillgänglighet

Vid nybyggnation inom planområdet ska mark, markbeläggning och byggnader utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, enligt plan- och byggförordningen (2011:338)

Trafik och kommunikationer

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns trygga gång- och cykelvägar för att ta sig mellan Urfjäll och Bro, Gamla Kungsängen, Lillsjöområdet samt Brunna. Längs Enköpingsvägen går en gång- och cykelväg som är avskild från biltrafiken och som ansluter till det övriga gång- och cykelnätet i Kungsängen. Vägarna över Sylta och Sandviksområdet går också att använda för att nå samma platsen. Gång- och cykelvägarna i Lillsjöområdet nås via det bostadsområdet Sylta.

Gatunät, parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet ligger i direkt anslutning till Urfjällsvägen. In- och utfart är i dag utmed Urfjällsvägen, och kommer i framtiden att vara densamma. Parkeringsbehovet tillgodoses idag på fastigheten och inga ytterligare parkeringsytor anses nödvändiga enligt verksamheten. En effektivisering av befintlig parkeringsyta kan ge plats för fler parkeringsplatser vid behov.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats heter Vikberga och ligger utmed Enköpingsvägen ca 70 meter från fastigheten. Pendeltågsstation finns ca 3 km österut i Kungsängen Centrum.

Räddningstjänst

Planen föreslår inga förändringar i infrastrukturen i området, vilket innebär att räddningsinsatser ska kunna ske oförändrat. De nya byggrätter som placeras med angöring som mest c.a. 47 meter från vägen och hamnar därför också innanför bortre gräns för avstånd från insatspunkt för räddningstjänst.

Störningar och risker

Radon

Ingen radonförekomst är känd. Byggnader ska, om radonhalten kräver, uppföras radonsäkert, och eventuella åtgärder med anledning av radon ska hanteras i bygglovskedet.

Markföroreningar

Några kända markföroreningar finns inte inom planområdet

Buller och vibrationer

Några buller och vibrationsstörningar är ej kända i området.

Enköpingsvägen/Transporter av farligt gods

Enköpingsvägen är angiven som sekundär transportled för farligt gods, och måste därför beaktas vid planläggningen.

Planområdet ligger, i höjd, som minst 5 meter ovanför Enköpingsvägens nivå. Mellan planområdet och vägen finns befintlig bebyggelse, och planen föreslår inga ändringar i användningen inom

området. Den nya bebyggelse som föreslås i planen, placeras som närmast, över 100 meter från Enköpingsvägen, med utrymningsvägar som leder i riktning bort från vägen.

Enligt länsstyrelsens rekommendationer om riskhänsyn i planeringen är även avståndet från vägen lämpligt för den användning som föreslås i planområdet.

Kommunen gör därför den sammantagna bedömningen att riskerna är små på platsen, och att dessa inte behöver utredas vidare.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Fastigheten Sylta 7:8 är sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten ska i största möjliga utsträckning fördröjas och tas hand om lokalt inom egen fastighet.

Värme

Fastigheten inom planområdet är sedan tidigare ansluten till befintligt uppvärmningssystem. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt Boverkets byggregler (BBR) är att eftersträva. Den planerade skolverksamheten inom fastigheten kommer värmas upp med bergvärme.

El, tele och bredband

Fastigheten inom planområdet är sedan tidigare ansluten till befintligt el-, tele- och optofibernet.

Avfall

Avfall ska tas omhand via källsortering och kompostering där så är möjligt. Utrymme för avfallshantering ska finnas samt dimensioneras så att s.k. fastighetsnära källsortering kan ske av alstrat avfall inom planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget medför en ändring av användandet av trädgård/park på delar av fastigheten till skolverksamhet. Då den skolverksamhet som föreslås är direkt kopplad till befintlig verksamhet på fastigheten har ingen alternativ placering övervägts. Planens genomförande jämförs därför endast med ett nollalternativ.

Nollalternativ:	
<ul style="list-style-type: none"> Områdets befintliga skolverksamhet riskerar att tappa elever i framtiden då de inte har plats att lägga till årskullar. 	<ul style="list-style-type: none"> Negativt
<ul style="list-style-type: none"> Den befintliga trädgården/ parkens storlek förblir oförändrad. 	<ul style="list-style-type: none"> Positivt
<ul style="list-style-type: none"> Träd av värde riskerar inte att påverkas av byggnationen av nya byggnader. 	<ul style="list-style-type: none"> Positivt
Planförslaget medför följande konsekvenser:	
<ul style="list-style-type: none"> Skolverksamhet kan utvecklas för att tillgodose ändrade regler och ge fortsatt valfrihet i valet av skola i kommunen. 	<ul style="list-style-type: none"> Positivt

<ul style="list-style-type: none"> • Flera byggrätter på fastigheten gör det lättare att utveckla verksamheten även på lång sikt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Positivt
<ul style="list-style-type: none"> • En plan för underhåll och uppdatering av träd och park upprättas i samråd med kommunen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Positivt
<ul style="list-style-type: none"> • Lekytan är fortsatt god för barnen även med utökad verksamhet och med de två nya byggrätterna bebyggda. 	<ul style="list-style-type: none"> • Positivt
<ul style="list-style-type: none"> • Trafiken väntas inte öka nämnvärt trots utökad verksamhet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Positivt
<ul style="list-style-type: none"> • Störningar som buller, damm och utsläpp ökar under exploateringstiden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Negativt

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen för Sylta 7:8 omfattas enbart av kvartersmark och ingen allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom planområdet som krävs för planens genomförande.

Upplands-Bro kommun är huvudman för omgivande allmän plats samt det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Avtal

Mellan Upplands-Bro Kommun och Upplands-Bro intresseförening för Montessori finns ett överenskommet planavtal, som reglerar kostnader och ansvarsfördelning i samband med upprättande av detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägandeförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Sylta 7:8 som ägs av Upplands-Bro intresseförening för Montessori. Angränsande strand- och vattenområde ägs av Upplands-Bro kommun.

Fastighetsbildning

Det är inte aktuellt med fastighetsbildningsåtgärder inom planområdet, detta regleras dock inte i detaljplanen. Inom detaljplanen finns ett officialservitut.

Allmänna ledningar på kvartersmark förläggs inom u-områden i planområdet. Rätten att ha ledningar inom kvartersmark ska säkras genom ledningsrätt eller avtalservitut.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar/undersökningar

Grundkartan är ajourförd inom planområdet den 20 augusti 2014.

Översiktlig naturinventering gjordes augusti 2014.

Inför bygglovsskedet ska exploitören utföra och redovisa geoteknisk utredning och radonundersökning. En geoteknisk undersökning ska ligga till grund för att visa att det inte kommer uppstå problem med vibrationer i huset.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar framtagandet av planhandlingar, för planen erforderliga utredningar samt de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

Bygglov och bygganmälan

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

Avgift för vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet och avgift erläggs enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa för tillkommande verksamhet.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäteriet i Stockholms län.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande i projektet

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Cecilia Narström, planarkitekt Theodor Andrén och Projektledare exploatering Zeinab Jama vid Plan- och exploateringsavdelningen i Upplands-Bro kommun, i samarbete med Olof Forsberg verksamhetsansvarig byggnadsinspektör i Upplands-Bro kommun och arkitekt Nadja Odenhage.

Kungsängen den 3 november 2015

Theodor Andrén
Planarkitekt

Zeinab Jama
Projektledare exploatering