

Detaljplan för fastigheten

Finnsta 1:230 m.fl. (förskolan Blomman)

nr 1501

Bro

Upplands-Bro kommun

Planbeskrivning

Enkelt planförfarande



Orienteringsfigur med det ungefärliga planområdet markerat med röd linje.

Innehållsförteckning:

Handlingar	4
Övriga handlingar	4
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag	4
Planprocessen	4
Planuppdrag	4
Handläggning	4
Preliminär tidplan	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	5
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden	5
Utomhusluft	5
Park och fornlämningar	5
Vatten	5
Ekologiskt känsliga områden	6
Behovsbedömning	6
Plandata	6
Läge och areal	6
Markägförhållande	7
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	7
Riksintresse	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner och förordnanden	7
Förutsättningar, planförslag och konsekvenser	7
Natur	7
Mark och vegetation	7
Landskaps- och stadsbild	8
Geologi/Geotekniska förhållanden	8
Rekreation och friluftsliv	9
Fornlämningar	9
Bebyggelseområden	11
Befintlig bebyggelse	11
Övergripande disposition	11
Ny bebyggelse	14
Tillgänglighet	14
Offentlig service och kommersiell service	14
Trafik och kommunikationer	15
Gatunät, parkering, varumottagning, utfarter	15
Gång-, cykel- och mopedtrafik	16
Kollektivtrafik	17
Störningar och risker	17
Buller och vibrationer	17
Radon, översvämning, farligt gods etc.	17
Teknisk försörjning	17
Dagvatten	17
Vatten och avlopp	17
Värme	17
El, tele, bredband	17

Avfall	18
Konsekvenser av planens genomförande	18
Genomförande	18
Organisatoriska frågor	18
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	18
Avtal	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Ägoförhållanden	18
Fastighetsreglering	18
Fastighetskonsekvenser	19
Tekniska frågor	19
Tekniska utredningar/undersökningar	19
Ekonomiska frågor	19
Bygglov, bygganmälan	19
Lantmäteriförrättning	19
Administrativa frågor	20
Genomförandetid	20
Medverkande i projektet	20

Handlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000.
Denna planbeskrivning.

Övriga handlingar

- Arkeologisk utredning
- Trafikutredning

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för verksamheten på förskolan Blomman att växa, samt att förbättra trafik och angöringssituationen i förskolans direkta närhet, där gällande plan inte tillåter detta.

Idag har förskolan plats för ca 80 barn och en utbyggnad är planerad för att rymma c.a. 40 barn till, vilket låter barnkullen växa till 120. Platsen är väl lämpad för förskoleverksamhet varför denna detaljplan även förbereder för eventuella framtida behov och därför medger en generell bygg rätt i två plan samt komplementbyggnader som är nödvändiga för verksamheten.

För att möjliggöra en utbyggnad av befintlig verksamhet är det nödvändigt att förändra angörings- och parkeringssituationen. Därför ingår i detaljplanen en ny anslutning mellan förskolan och Blomstervägen, justering av gång- och cykelvägar samt förtydligande av ytor avsedda för parkering. Förskolegårdens yta behöver även utökas för att ge plats för lek, när verksamheten växer.

Den kulle med fornlämningar, som återfinns inom planområdet, planläggs som natur och blir ett fondmotiv i Blomstervägen. Den södra spetsen av planområdet planläggs som park med hänsyn till den planerade stadsdelsparken öster om cykelvägen.

Planprocessen

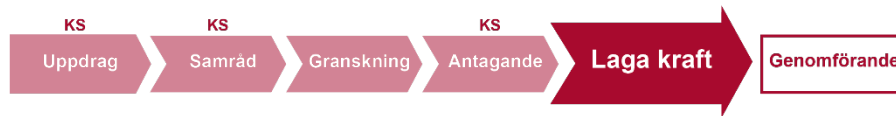
Planuppdrag

Efter beslutat förslag från utbildningsnämnden 3 juni 2014, §35, gav kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott (SBU) den 27 augusti 2014 § 41, tillväxtchefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Finnsta 1:230 (Blommans förskola) 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 samråds krets, och att föreslagna ändringar är förenliga med översiktsplanen. Förslaget anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En del av den allmänna platsmark som utgör parken öster om förskolan idag, tas i anspråk för det nya planförslaget. Förändringen i parkens totala yta bedöms dock som liten och förslaget bedöms därför även sakna intresse för allmänheten.

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har utgått.



Preliminär tidplan

Samrådsbeslut KS	3e mars 2016
Samrådstid	mars – april 2016
Granskning	maj – juni 2017
Antagande KS	30 augusti 2017
Laga kraft	26 september 2017

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 känsliga områden.

Utomhusluft

Ingen risk bedöms föreligga för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet. Även om planförslaget innebär förtätning är den uppskattade trafikökningen måttlig.

I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

Park och fornlämningar

Planförslaget innebär att en mindre yta parkmark tas i anspråk för att utvidga förskolegården. Den yta som tas i anspråk, utgör dock en del av det parkområdet som angränsar till planområdet, och intrånget bedöms därför som litet.

I parken öster om planområdet, samt strax norr om förskolans tomt finns ett antal fornlämningar från sten och järnålder, förskolegården är även en del i gamla finnstas gårdstomt som gett området sitt namn. Med undantag av Finnstas gårdstomt föreslås ingen påverkan på några av dessa

Vatten

Tibbleviken och Broviken ingår i vattenförekomsten Mälaren-Görväln som omfattas av beslutade miljö kvalitetsnormer. Normerna innebär att den ekologiska och kemiska statusen ska bevaras som "god". Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ inverkan på den ekologiska statusen i Mälaren-Görväln.

Planförslagets genomförande innebär ökad mängd hårdgjord yta, infiltrerbara ytor kommer dock även fortsättningsvis utgöra större delen av området. Dagvatten kommer att ledas till det kommunala dagvattensystemet.

Ekologiskt känsliga områden

På cirka tre kilometers avstånd sydöst från planområdet ligger ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) enligt MB 3 kap., Broviken. Området innefattar själva stranden, de strandnära bottarna samt omgivande strandängar. Planområdet ligger väl skilt från ESKO-områden och detaljplanens omfattning och innehåll bedöms inte riskera att påverka vattenmiljön negativt.

Behovsbedömning

Kommunen konstaterar i sin behovsbedömning att genomförandet av detaljplanen för Finnsta 1:230 m.fl. (förskolan Blomman) inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Varken miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser påverkas, så en miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte nödvändig att upprätta.

Här följer en kort sammanfattning av vad som framkom i behovsbedömningen och om detta gett några konsekvenser i till exempel planbestämmelserna:

Det samlade resultatet av behovsbedömningen visar att ett genomförande av detaljplanen inte lär ha någon påvisbar negativ effekt på hälsa, miljön eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Kommunens ställningstagande är därför att ingen miljöbedömning behöver genomföras. Detta främst på grund av:

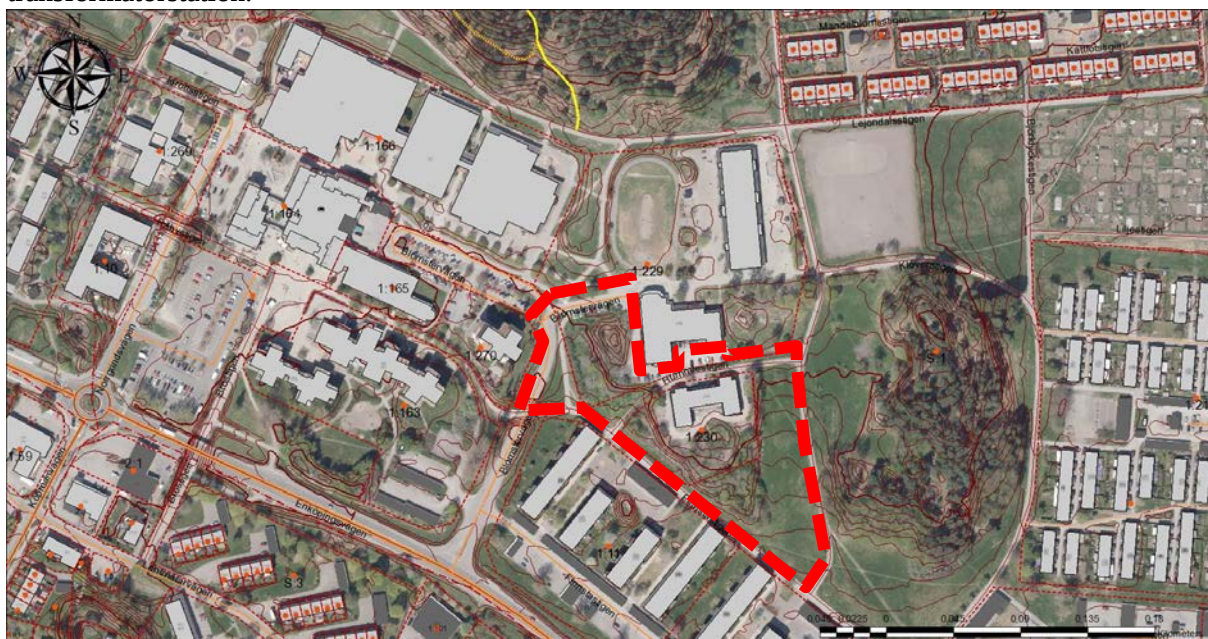
- planområdets läge inom befintlig tätort
- behörigt avstånd till identifierade värdefulla natur- och kulturområden
- planområdets och den föreslagna nya bebyggelsens ringa omfattning

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i anslutning till Bro centrum och ett större skolområde. Planområdet omfattar ca 20 000 kvm (2 ha) och innefattar Blomstervägen i väster. I norr avgränsas planområdet av Finnstaskolan och i öster av Finnstaparken. Planområdet är kilformat och når ner till flerbostadsområdet kring Finnstastigen.

Planområdet är bebyggt med förskola och tillhörande komplementbyggnader samt en transformatorstation.



Ortofoto med planområdet markerat. Källa Upplands-Bo kommun.

Markägförhållande

Planområdet omfattar hela fastigheten Finnsta 1:230 samt dessutom delar av Finnsta 1:2 och Finnsta 1:229. Fastigheten Finnsta 1:2 ägs av Upplands-Bro kommun, medan Finnsta 1:229 och 1:230 ägs av Upplands-Bro kommunfastigheter. För upplysning inhyser även Finnsta 1:2, som är stomfastighet för hela området "Finnsta", del av samfälligheten Finnsta s:1, cirka 1000 meter från planområdet. Samfälligheten påverkas inte av planen.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Detaljplaneområdet ingår inte i några riksintresseområden.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan, där Bro anges som område för förtätning med anledning av det stationsnära läget.

Detaljplaner och förordnanden

För större delen av planområdet gäller detaljplan nr 9301 (Bro centrum) från 1996. En mindre del av planområdet ingår i den äldre stadsplanen för Finnsta nr 7101. Ingen av detaljplanerna har någon genomförandetid kvar.

Planområdet utgörs idag av kvartersmark avsedd för skola och daghem samt transformatorstation. Dessutom ingår allmän plats avsedd för gång-, cykel- och mopedväg, lokalgata samt park eller plantering. En övervägande del av kvartersmarken är idag prickad och får inte bebyggas.

Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Den trädbevuxna kullen mellan Blomstervägen och Finnstaskolan utgör ett karaktäristiskt inslag på platsen. Större träd bidrar starkt till rumslig avgränsning samt grönskande gatu- och skolmiljö.

Planen avgränsas i norr av skolområdet (delvis skolgård) och i öster av öppna gräsytor med äldre fruktträd, vilka utgör del av Finnstaparken. Planområdet sluttar svagt åt söder och den södra delen av planområdet utgörs idag av en öppen gräsbevuxen yta utan någon synbar större användning.

Vid fastighetsgränsen till Finnsta 1:230 finns träd och till synes spontan buskvegetation.

Kullen förutsätts förbli obebyggd, men kommer att flankeras av parkeringsytor. En ny sträckning av gång- och cykelvägen föreslås runda kullens västra sida. För att säkerställa att större träd även fortsättningsvis blir en del av miljön införs i detaljplanen krav på utökat marklov för fällning av träd med en omkrets större än 0,75 m vid en höjd av 1,5 m, i hela planområdet.

Större delen av den svagt sluttande gräsytan söder om förskolan Blomman, övergår till kvartersmark med användningen skola och förskola. Marken kommer att utgöra utemiljö avsedd för barnens lek. Den sydligaste spetsen av planområdet kvarstår som parkmark. Parkmarken kan i framtida utvecklas till en del av den planerade stadsdelsparken. Rätt utformad kan denna del bli ett attraktivt "utflyktsmål" för delar av barngruppen d.v.s. innebära ett samutnyttjande av parkmarken. Då en

befintlig, genare gång cykel och moped-koppling mellan Bro centrum och parken försvinner illustreras en möjlig framtida gcm-koppling över den del parkmark som blir kvar i planområdet.



Omgivningar söder och öster om planområdet.



Inspirationsbild för parkmiljön längst i söder – rätt utformad kan den planerade stadsdelsparken och förskolan samutnyttja den södra spetsen av planområdet. Foto från Ljubljana, Åsa Nyberg.

Landskaps- och stadsbild

Den befintliga bygggrätten utvidgas åt öster och söder. Bebyggelsen kommer att ligga högre än angränsande, öppna ytor och kan, rätt utformad, bli något av ett landmärke eller en "port" till skolområdet från sydost.

Geologi/Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget på mark som utgörs av lera med inslag av morän, och Inga kända förekomster av radon finns på platsen.

Det finns inga utpekade områden med hög radonrisk inom kommunen. Kommunen har varierande berggrund vilket kan motivera att radonsäkert byggande alltid ska ske. Se vidare under rubriken "risk".

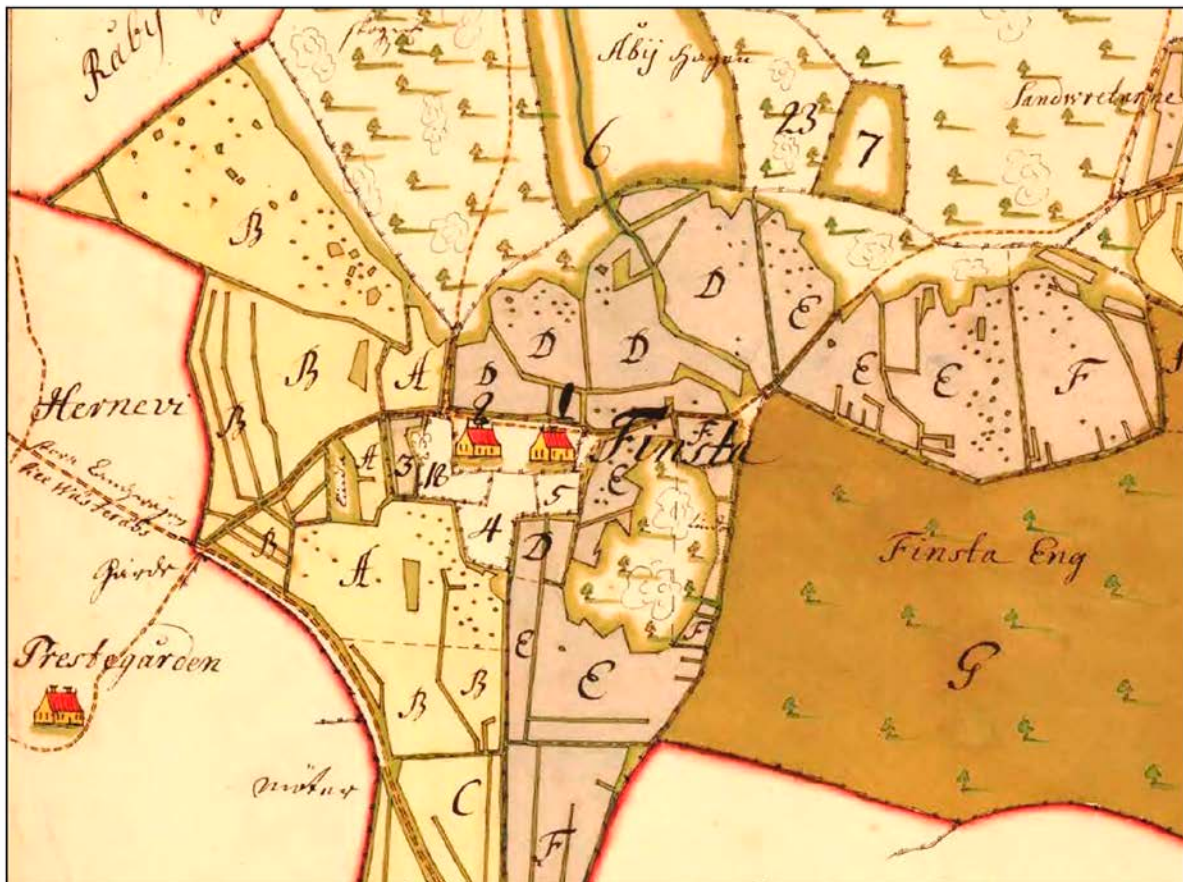
Med hänsyn till verksamheten införs bestämmelse om krav på radonsäkert byggande i detaljplanen.

Rekreation och friluftsliv

I närområdet finns Finnstaparken och några andra mindre grönområden. Drygt en kilometer bort, på södra sidan om järnvägen, ligger bland annat Broängarnas naturreservat. Närheten till rekreation och friluftsliv är med andra ord goda.

Fornlämningar

Trakten är bebyggd sedan lång tid tillbaka och rik på fornlämningar. Planområdet ingår i det bevakningsobjekt som utgörs av Finnsta gamla tomt (RAÄ Bro 185:1), det vill säga den gamla bytomten. Bytomten ligger huvudsakligen inom nuvarande Finnstaskolans och förskolan Blommans skolområden. Bytomtens östra del är emellertid delvis bevarad inom det anslutande grönområdet (Finnstaparken). I detta område finns minst en husgrund bevarad.



Ägodelningskarta från 1713 som illustrerar Finnsta by. Kartan (© Lantmäteriet) är hämtad ur den arkeologiska utredningen (Arkeologistik AB). Den gamla bytomten är idag till övervägande del bebyggd med skola och förskola, men i den östra delen finns ännu bevarade delar.

På grund av förekomsten av fornlämningar har under planarbetet en arkeologisk utredning upprättats¹. Av utredningen framkommer att inget av antikvariskt intresse finns inom de två undersökta delområdena, se även karta nedan.

¹ Arkeologisk utredning, Finnsta 1:2, 1:229 och 1:230, Bro socken, Upplands-Bro kommun, Uppland, Stockholms län. Arkeologistik AB, Rapport 2015:17, 2015-12-02.



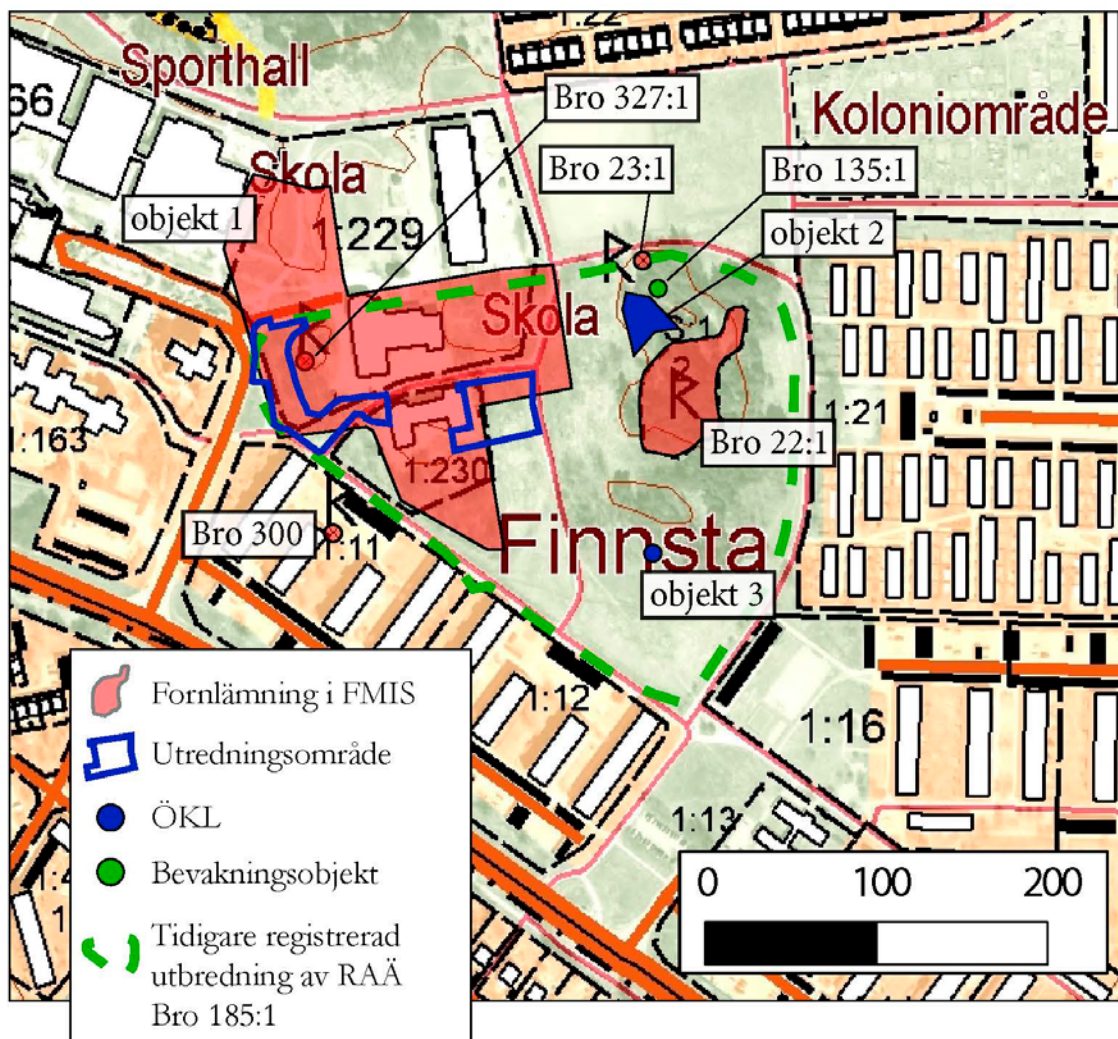
Bilaga 2 i den arkeologiska utredningen utförd av Arkeologistik AB. Blå, heldragen linje visar de två utredningsområdena. Inom dessa har under utredningen inget av antikvariskt intresse framkommit.

Efter studier av kartor och i fältbesiktningar under den arkeologiska utredningen har läget för bytomten kunnat korrigeras och brutits upp i tre olika objekt.

- De idag obebyggda ytorna av Finnsta gamla bytomt bedöms utgöra fornlämning (objekt 1 i ovanstående kartbild redovisas med röd streckad linje).
- Öster därom finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av husgrunder, stödmurar, terrasser och en trappa (objekt 2, blå streckad linje).
- En jordkällare omgiven av jordvallar finns i södra delen av Finnstaparken (objekt 3, blå punkt). Även denna klassas som övrig kulturhistorisk lämning.

Förutom ovanstående finns inom planområdet ytterligare en registrerad fornlämning i anslutning till kullen. Denna fornlämning utgörs av en hållristning (RAÄ Bro 327:1, röd punkt).

Fornminnen skyddas av Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. benämnd "Kulturmiljölagen", och ska undantas från exploatering. Om fornfynd påträffas ska kontakt omedelbart tas med Länsstyrelsen i Stockholms län.



De två utredningsområdena, fornlämnings och objekt markerade på fastighetskartan. Källa Arkeologisk utredning, Finnsta 1:2, 1:229 och 1:230, Bro socken, Upplands-Bro kommun, Uppland, Stockholms län. Arkeologistik AB, Rapport 2015:17, 2015-12-02.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Förskolan Blomman ligger inom ett större, centralt beläget skolområde i Bro. Både Broskolan och Finnstaskolan finns i närheten. En övervägande del av omgivande bostadsbebyggelse utgörs av flerbostadshus.

Från hösten 2015 ska finnas fem åldersindelade grupper, med totalt ca 74 barn i den byggnad som utgör förskolan Blommans lokaler². Verksamheten behöver, med hänvisning till befolkningsökningen i östra Bro växa till att omfatta ca 120 barn.

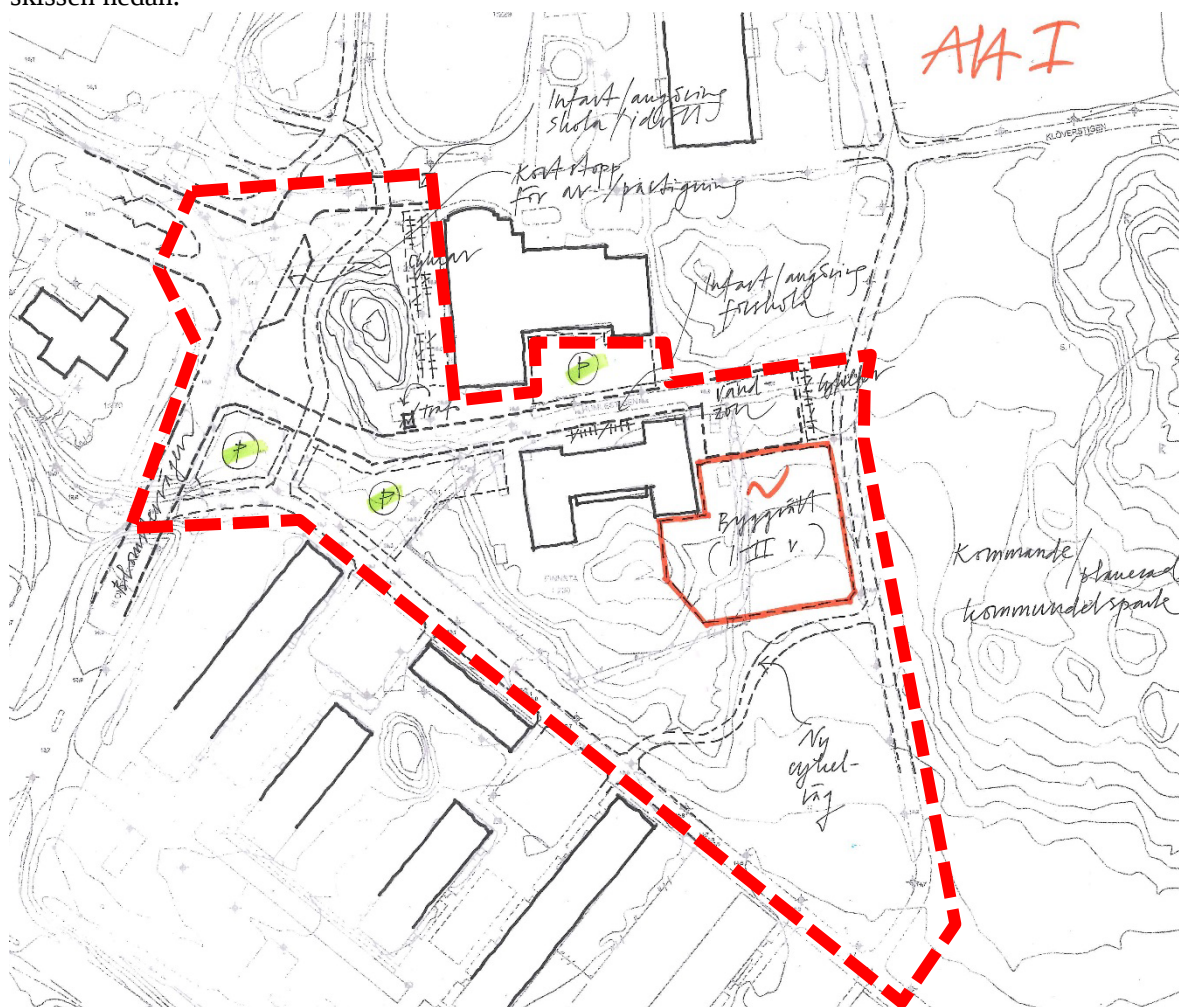
Övergripande disposition

Detaljplaneförslaget ger möjlighet till förskolan Blomman att expandera samt förbättrar angörings- och parkeringsförhållandena. Förskolors utemiljö bör omfatta ytor som motsvarar 35 kvm per barn. Den i detaljplaneförslaget avsatta ytan för lek utgör tillsammans med angränsande prickmark 4485 kvm, vilket enligt dagens normer utgör tillräcklig yta för 128 barn.

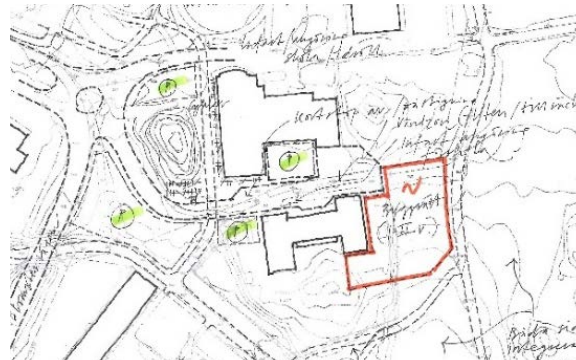
² Enligt kommunens hemsida, <http://www.upplands-bro.se>, besökt 2015-09-10.

Angöringen till Blommans förskola sker idag via Finnstaskolan på mark som är detaljplanlagd som kvartersmark respektive gång-, cykel- och mopedväg. Det saknas, dock för leveranser och uttryckningstrafik en fungerande trafiklösning. Byggrätten för tillbyggnaden inskränks något i planområdets östra del då det där finns viktiga fjärrvärmeledningar som inte bör flyttas. Detta utmärks genom beteckningen lilla u i plankartan, samt förbud mot bebyggelse.

En central del i detaljplanens utformning har därför varit hur byggrätten kan anslutas direkt till Blomstervägen med gata. För att i ett tidigt skede väcka frågan om angöring och få till stånd en diskussion av hur trafik och parkering kan lösas skisserades tre varianter. Beslutet blev att gå vidare i planarbetet med en variant av alternativ 1, se skisser nedan. En trafikutredning har inför granskningsskedet tagits fram. Resultatet av den har inneburit att ett par förändringar gjorts gentemot skissen nedan.



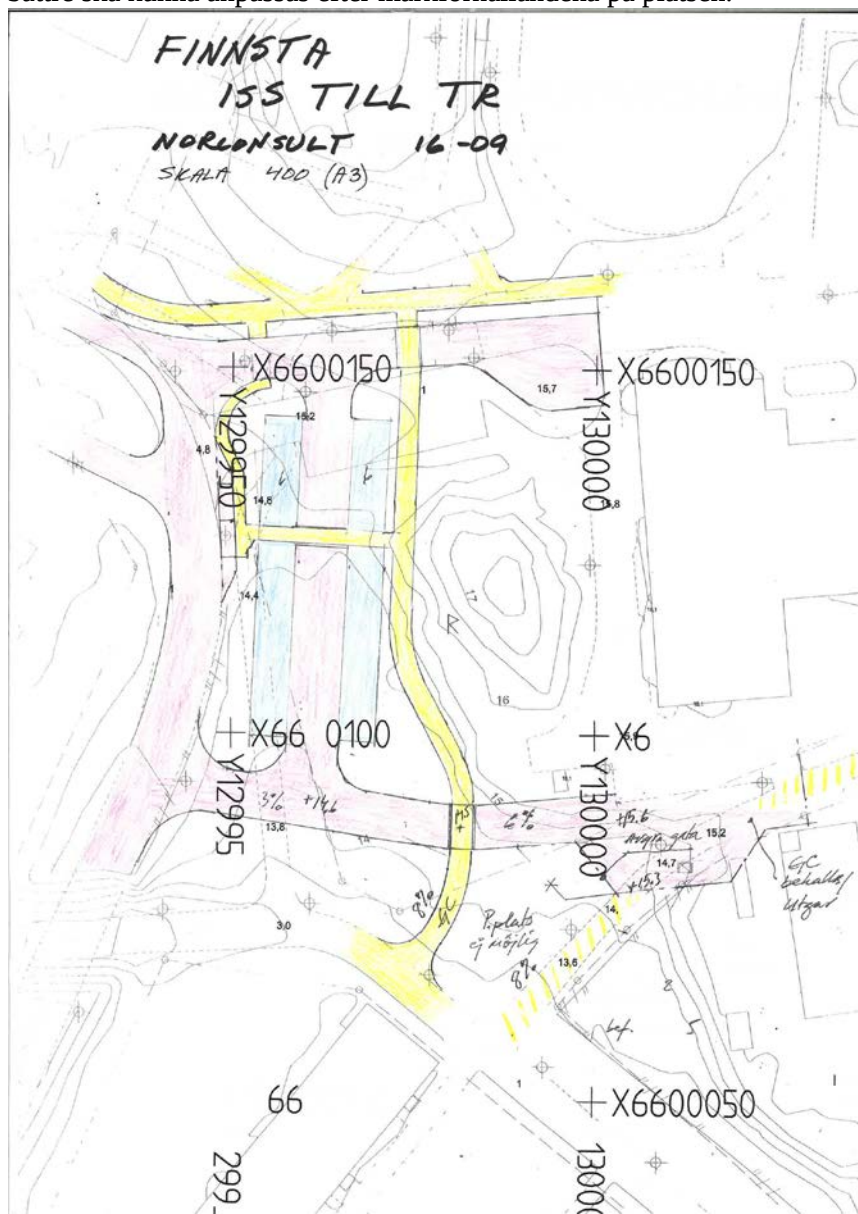
Tidig skiss av hur angörings- och parkeringssituationen skulle kunna förbättras – en förutsättning för att genomföra önskad förtätning med utökad byggrätt.



Skisserade varianter av möjliga lösningar som diskussionsunderlag.

Den största skillnaden mellan samråds- och granskningsförslagen är att de många små, allmänna, parkeringsytor som syns i skisserna ovan blivit en större yta med en möjlig mindre yta i direkt anslutning till förskolefastigheten. Dessa har också planerats om så att de, i det reviderade förslaget ligger på kvartersmark istället för allmän platsmark, då det ger skolan möjlighet att endast upplåta ytorna för allmän parkering under viss del av dygnet. En lösning som inte går att åstadkomma med parkering på allmän platsmark. För att undvika omfattande markarbeten samt potentiell skada på kända fornlämningar föreslås tillkommande parkeringsytor på platser där de också kan uppföras i eller över befintlig marknivå.

Vidare införs utfartsförbud från den stora parkeringsytan mot Blomstervägen i väst och ett par smärre korrigeringar i gatornas dragningar för att parkeringsytorna ska bli funktionella samtidigt som gatorna bättre ska kunna anpassas efter markförhållandena på platsen.



Möjligt korrigeringsförslag ur trafikutredningen³

³ Detaljplan för fastigheten Finnsta 1:230 m fl (förskolan Blomman) Trafikutredning, Norconsult, uppdragsnummer 104 24 54, 2016-09-15

Ny bebyggelse

I denna detaljplan har eftersträvat generalitet och utrymme för framtida förtätning. Därför ingår inga bestämmelser som styr byggnadens eller markens gestaltning. Byggrättens totala yta utvidgas från, något över 2000 kvadratmeter till strax under 4000 kvm. För hela byggrätten avseende skola och förskola föreslås möjlighet till två våningar för att redan nu förbereda platsen för eventuella framtida utbyggnadsbehov. För att försäkra en god förskolemiljö för barnen så inskränks dock byggrätten till 1800 kvadratmeter i bruttoarea, vilket ger möjlighet till som mest 6 avdelningar, hur dessa anordnas på platsen regleras inte.

Med hänsyn till fördröjning av dagvatten rekommenderas emellertid så kallat vegetativt tak på nya byggnader. Eftersom generalitet har eftersträvat avstås däremot från möjligheten att införa bestämmelsen som ett krav i detaljplanen.



Nya byggnader inom planområdet kan med fördel få s.k. vegetativa tak för att öka möjligheten till fördröjning av dagvatten. Augustenborgs takträdgård, Malmö. Foto: Tema, Caroline Kesselman.

Tillgänglighet

För att möjliggöra att tillgänglighetskraven kan uppfyllas reserveras utrymme för parkering (så kallade handikapplatser) i anslutning till entrén.

Offentlig service och kommersiell service

Förskolans verksamhet utgör offentlig service, vilket medför att utbyggnadsmöjligheten innebär en ökad service till kommunens invånare.

Tillgång till och kvalitet på förskola och skola bedöms vara avgörande vid val av bostadsort för flertalet barnfamiljer. Kommun har ett högt tryck på befintliga förskoleplatser, varför en utbyggnad med förbättrade lokaler är en viktig del i kommunens utbyggnadsplaner.

Trafik och kommunikationer

För att möjliggöra angöring och parkering i anslutning till förskolan föreslås en gata mellan Blomstervägen och förskolan. Gatan flankeras av parkeringsytor, främst avsedda för föräldrar som hämtar och lämnar barn och i andra hand för personal. Platserna är förlagda inom allmän plats för att under del av dygnet även kunna användas av allmänheten. Hur detta i detalj regleras hanteras av kommunen efter detaljplanens genomförande.

Gatunät, parkering, varumottagning, utfarter

Idag angörs Blommans förskola, transformatorn samt Bro Produktionskök från Blomstervägen via Finnstaskolan. Trafiken sker utmed skolbyggnadens västra fasad samt på ytor avsedda för gång- cykel- och mopedväg. Tunga lastbilar, framförallt med leveranser till Bro Produktionskök, mindre lastbilar och personbilar trafikerar platsen.

Del av Blomstervägen ingår i detaljplaneförslaget och planläggs i enlighet med resterande delar som LOKALGATA. För den nya gatan används beteckningen GATA med förtydligandet "Enbart trafik till området". Användningen "GATA" har valts för att inte riskera låsa genomförandet till tekniska riktlinjer som blir för restriktiva, och i förlängningen skulle kunna försvåra anpassningen av platsen efter rådande trafiksituation. Intentionen med den föreslagna lösningen, och kommunens vilja, är att platsen ska gestaltas i huvudsak som gångfartsområde.

Befintliga byggnaders placering leder till trånga utrymmen, som med gällande plan tvingar många olika trafikslag att samsas på samma yta. Det gör trafiksituationen besvärlig.

Det överordnade syftet med vald lösning är att utforma en så småskalig och trygg angörings- och parkeringssituation som möjligt, utifrån de givna förutsättningarna.



Illustration av hur ny tillfartsväg och parkeringssituation kan göra trafiksituationen mer strukturerad och säkrare

I samrådshandlingarna föreslogs en lösning på trafiksituationen med parkeringsplatser för förskolan på allmän platsmark uppdelat i fyra olika parkeringsytor, vilket skulle ge 50 nya parkeringsplatser. Vidare föreslogs kantstensparkerings och cykelparkering längs Blomstervägen, i planområdets västra utkant.

Kantstensparkering och cykelparkering längs Blomstervägen har inför granskning och antagande tagits bort då dessa inte bedömts vara trafiksäkra. Ett utfartsförbud mot Blomstervägen från den stora parkeringsytan i planområdets nordvästra del har också av samma anledning tillkommit. För att undvika påverkan på kända fornlämningar samt att säkra god tillgänglighet är parkeringsytan föreslagen på den plats där den kan anläggas i eller över befintlig marknivå.

Den nya tillfartsgata till förskolan som föreslogs i samrådet har justerats en aning i sin dragning för att vara bättre anpassad efter markförhållanden på platsen, och en något annorlunda utformning av zonen i direkt anslutning till förskolans fastighet, med en hämtnings och lämningsficka har tillkommit.

Den spontana bilparkeringen som idag sker inom planområdet struktureras upp så att tydligt anvisade parkeringsytor nu finns med på kvartersmark. Anpassade parkeringsplatser för funktions varierade inom kvartersmark i direkt anslutning till entrén, med reglering genom en bestämmelse i plankartan kvarstår oförändrat från samrådet. I detaljplanen föreskrivs även platser för cykelparkering vid samtliga angöringspunkter för cykeltrafik, för att underlätta för hämtning och lämning med cykel.

En förtydligande gestaltning av gatumiljö och entrézon kan ytterligare förbättra den föreslagna markanvändningen, dock föreslås inga regleringar i plankartan. Således blir utformning och projektering av gata, vändplan, gång- och cykelvägar och förskolans entréplats en uppgift som kräver stor omsorg och detaljeringsgrad. Reglering av denna görs inte i plankartan för att ge möjlighet att anpassa utformning efter behov och att inte låsa utformningen i en lösning som inte går att förändra i framtiden, utan ny plan.



Mellanrummet mellan Finnstaskolan och förskolan Blomman. Så kallad lökränna, ett vackert och pedagogiskt sätt att fördröja dagvatten. Exempel från Augustenborg, Malmö. Foto Tema, Emelie Kjellberg

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Idag finns en planlagd gång- cykel- och mopedväg mellan Finnstaskolans lokaler och förskolan Blomman. Denna väg nyttjas även av bilister (besökare och personal) samt för angöring till skolkök och transformatorstation.



Illustration av föreslagna förändringar i gång- och cykelpassager. Situationen före visas i rött efter i blått.

Detaljplane förslaget innebär att denna gång- cykel- och mopedväg övergår till kvartersmark avsedd för skola och förskola. Vid idrottsplatsen, norr om planområdet finns idag en gång- och cykelväg (ej redovisad i ovanstående kartbild) som kan fungera som ersättare i cykelvägnätet. Mellan skolområdet och parkdelen kan även en något genare gång- och cykelväg anläggas för att kompensera för den

gång-, cykel- och mopedväg som idag är planlagd mellan Finnstaskolan och förskolan Blomman. Öster om kullen kvarstår en nordsydlig koppling för motorfordon på kvartersmark, för att försäkra säker varuleverans till skolans kök, men gång- och cykelkopplingen som den utgör kompletteras med en säker gång- och cykelkoppling väster om kullen som ska anläggas i befintlig marknivå för att så långt som möjligt bevara den naturmark som kullen utgör, samt att undvika att påverka de fornlämningar som finns på den.

Kollektivtrafik

Busslinje 555 (Kungsängens station - Finnsta - Bro – Råby) trafikerar Enköpingsvägen, Lejondalsvägen, och Finnstabergsvägen. Det är drygt 350 m till närmaste hållplats som är belägen på Enköpingsvägen.

Störningar och risker

Det finns risker med att etablera en byggarbetsplats inom ett skolområde. Säkerheten för barn och elever måste säkerställas under bygg- och anläggningsskedet.

Buller och vibrationer

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära störningar i form av buller och vibrationer under byggskedet.

Radon, översvämning, farligt gods etc.

Risken för radon bedöms inte vara stor, men bestämmelse om radonsäkert byggande för nya byggnader införs i detaljplanen.

Platsen där byggrätt införs ligger högre än den genomsläppliga mark som finns öster och söder om planerad byggnad. Detta medför att risken för översvämning bedöms vara liten.

Teknisk försörjning

Det finns befintlig ledningsstruktur inom och i anslutning till planområdet, vilket har föranlett flera u-områden i plankartan.

Dagvatten

Dagvatten föreslås hanteras genom lokalt omhändertagande

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det område av Bro som ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Kapacitet bedöms finnas för att ansluta föreslagen byggrätt till befintligt nät.

Värme

Planområdet ligger inom det område av Bro centrum som idag är försörjt med fjärrvärme. Kapacitet bedöms finnas för att ansluta föreslagen byggrätt till befintligt nät.

El, tele, bredband

Området är anslutet till nät för el, tele och bredband.

Det finns ett elskåp inom planområdet som behöver flyttas med hänsyn till att utrymmet behövs för vändplan.

Avfall

Utrymme för avfallshantering och källsortering för anläggningen ska finnas. Avfallsutrymmet ska dimensioneras så att s.k. fastighetsnära källsortering kan ske av det avfall som uppkommer inom planområdet. Lokalisering av sophanteringsplats ska lösas inom fastigheten.

Konsekvenser av planens genomförande

Möjlighet till fler förskoleplatser blir en positiv konsekvens utifrån barnperspektivet. Likaså innebär en förbättring av lokaler, utemiljö och entréförhållanden positiva inslag i barnens närmiljö.

Planens begränsade omfattning innebär att eventuella miljökonsekvenser är små. Förtätningen kommer att innebära en ökad belastning på dagvattenssystemet. Genom att tydligt redovisa olika lösningar avseende fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten, kan även en pedagogisk poäng uppnås. Detta kan hanteras i kommande bygglovs- och projekteringsskede.

Genom att förtydliga trafikrörelser med motorfordon respektive för gående och cyklister kan den psykosociala miljön förbättras med planens genomförande

En ekonomisk konsekvens av att bygga ut befintlig verksamhet, istället för att bygga nytt på annan plats, bedöms vara att ett samutnyttjande av funktioner som t.ex. kök medför mindre ökade kostnader för kommunen, än alternativa lösningar.

Genom planens genomförande förbättras trafiksituationen i planområdet, jämfört med hur det i praktiken fungerar idag. Platsens befintliga förhållanden medför dock att såväl parkeringssituation som angöring även i fortsättningen kommer att vara besvärlig på grund av små mått och behovet av att angöra Broskolans Produktionskök med tunga samt mindre lastbilstransporter.

Genomförande**Organisatoriska frågor**

Upplands-Bro Kommunfastigheter ansvarar för framtagandet av samtliga för planarbetet erforderliga handlingar. Upplands-Bro kommun ansvarar för detaljplanens administrativa handläggning fram till antagande och laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

I samband med upprättande av detaljplan kommer ett marköverlåtelseavtal mellan Upplands-Bro kommun och Upplands-Bro Kommunfastigheter att tecknas.

Fastighetsrättsliga frågor**Ägoförhållanden**

Fastigheterna som omfattas av planen är del av Finnsta 1:2, Finnsta 1:229 och Finnsta 1:230. Finnsta 1:2 ägs av Upplands-Bro kommun. Medan fastigheten Finnsta 1:230 och 1:229 ägs av Upplands-Bro Kommunfastigheter AB. Fastigheten Finnsta 1:2 omfattas av/ingår i samfälligheten s:1, som ej berörs av planförslaget.

Fastighetsreglering

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kommer fastigheterna att regleras. Där en del av Finnsta 1:2 kommer att överföras till Finnsta 1:230, så att de stämmer med den nuvarande användningen av marken. Delar av Finnsta 1:230 & 1:229 kommer också i motsatt riktning överföras till Finnsta 1:2. Så att förskolemarken helt ryms inom Finnsta 1:230. Detta regleras i ett marköverlåtelseavtal mellan de två markägarna, Upplands-Bro Kommunfastigheter och Upplands-Bro kommun.

Fastighetskonsekvenser

Fastighetsreglering	Finnsta 1:230 1:229 & Finnsta 1:2	Marköverlåtelseavtal ligger till grund för fastighetsreglering i samband med planens genomförande.
Rättigheter	-	Inga rättigheter avses ändras eller inkräktas på, på grund av planens genomförande.
	Nyttjanderätt S:1, 1982-10-01, 0139-82/6	Inga effekter på grund av planens genomförande.
Fastigheter utanför planområdet	FINNSTA 1:16 FINNSTA 1:13 FINNSTA 1:11 FINNSTA 1:166 FINNSTA 1:163 FINNSTA 1:12 FINNSTA 1:21 FINNSTA 1:270	Detaljplanen har inte en negativ påverkan på kringliggande fastigheter. All möjlig inverkan ses över i planen för att inte orsaka ekonomisk eller fysisk skada. Se planens tillhörande utredningar.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar/undersökningar

En trafikutredning har tagits fram inför granskningsskedet, för att säkerställa åtkomsten till planområdet.

Inför anläggning och byggnation behöver även en geoteknisk utredning genomföras.

Samråd med länsstyrelsen behöver ske inför byggnation då planområdet innehåller ett antal lagskyddade fornlämningar. Som följd kan det behövas ytterligare arkeologisk undersökning.

Ekonomiska frågor

Bygglov, byggnmälan

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun. För den gata som ingår i planområdet kommer byggherren att söka ett så kallat tidsbegränsat marklov redan innan detaljplanen beräknas vinna laga kraft.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäteriet i Stockholms län. Formerna för detta regleras i det kommande marköverlåtelseavtalet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande i projektet

Theodor Andrén, Johan Sjöstrand, Clara Guiance, Anton Sjöblom, Elin Borglund och Emelie Stigsson har för respektive plan- och exploateringsavdelningarnas räkning deltagit i planarbetet. Henrik Karlsson, Susanna Huttunen samt ett flertal rådgivande kompetenser på kommunens tekniska avdelning samt bygg- och miljöavdelningarna har bidragit till arbetet.

Detaljplanen har tagits fram i samarbete med konsult. Tema, Stockholm har varit ansvariga för uppdraget. På uppdrag av Upplands-Bro Kommunfastigheter och utbildningskontoret på Upplands-Bro kommun.

Upprättad 2017-09-26 av
Plan- och Exploateringsavdelningarna

Henric Carlson
Planchef

Theodor Andrén
Planarkitekt

Clara Guiance & Johan Sjöstrand
Projektledare exploatering