

Antagen av kommunstyrelsen 2000-10-12 § 132  
Lagakraftvunnen 2000-11-08  
betygar



Karl-Erik Lindholm  
Administrativ chef

Detaljplan 6 för del av  
**SYLTA** (Montessori)  
Kungsängen  
Upplands-Bro kommun

Nr 9901

### PLANBESKRIVNING

Upplysning                      Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen och handläggs med enkelt planförfarande.

HANDLINGAR                    Till detaljplanen hör följande handlingar:  
- Plankarta, skala 1:1000, med bestämmelser  
- Planbeskrivning  
- Genomförandebeskrivning  
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

År 1992 antogs en detaljplan för det aktuella området som innebar att fastigheten Sylta 7:2, Urfjäll, avsattes för förskoleändamål, och marken väster och öster om Urfjäll för bostadsändamål (6 villatomter). Intresseföreningen Montessori har sedan dess utvidgat sin verksamhet till att även omfatta skolverksamhet och har uttryckt behov av ytterligare mark (skolgård) för sina verksamheter.

Kommunstyrelsen gav 1998-05-28, § 95, samhällsbyggnadschefen i uppdrag att förhandla med Upplands-Bro Intresseförening för Montessori om försäljning av de kommunägda villatomterna i anslutning till förskolan/skolan i Urfjäll. Kommunstyrelsen beslöt, 1999-01-14 § 3, att fastigheterna Sylta 7:1, 7:3-5, 7:7 samt delar av 1:61 skulle säljas till Intresseföreningen för Montessori samt att ge

samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra nu gällande detaljplan 4 för del av Sylta (Urfjäll).

Syftet med den nya planen är att den mark som 1992 avsattes för bostadsändamål, nu planläggs för ändamålet förskola/skola, vilket även Sylta 7:2 ska omfatta. Den nyligen förvärvade marken kommer att användas som skolgård och får ingen byggrätt i den nya planen.

## PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget söder om Lillsjön och norr om Enköpingsvägen i Kungsängen, cirka 2.4 km från Kungsängens centrum.
Areal	Planområdets totala areal är cirka 16.600 m <sup>2</sup> .
Markägförhållanden	Kvartersmarken ägs av Upplands-Bro Intresseförening för Montessori och natur- och vattenområdet av kommunen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Planområdet är i översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1991-04-08, redovisat som område där detaljplan erfordras för att reglera byggande och ändra markanvändningen.
Detaljplaner	För det aktuella området gäller detaljplan 4 för del av Sylta, som vann laga kraft 1992-03-27.  Planområdet gränsar i öster till detaljplan 1 för Sylta, lagakraftvunnen 1989-07-07.
Utvidgad verksamhet	I september 1996 erhöll Montessori bygglov för en tillbyggnad av Urfjäll (Bmn DS § 169/96-09-26; Vindsvåning, som ska inredas för skolverksamhet, förses med takkupa och en brandstege). Av ansökan framgick att Montessori fr.o.m. höstterminen 1997 planerade att starta grundskola för årskurserna 1-5 (förutom förskoleverksamheten).
Program mm	Kommunen har under 1999 sålt fem av sex obebyggda villatomter invid Urfjäll till Intresseföreningen för Montessori som sedan tidigare är ägare till den sjätte tomten. Montessori avser att använda området för sin utvidgade verksamhet, förskola/skola, men som skolgård. Kommunstyrelsen gav 1999-01-14, § 3, samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra gällande detaljplan 4 för del av Sylta (Urfjäll) från bostadsändamål till förskola/skola. Förvaltningen anser

att ändringen inte är av sådan art att program behöver upprättas, ej heller behöver en särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation	Planområdet består av en äldre trädgårdstomt. Marken lutar mot Lillsjön.
Strandskydd	Strandskydd gäller inte inom detaljplanen. Det gamla strandskyddet upphävdes av länsstyrelsen 1992-01-27.
Vattenområde	Planen omfattar cirka 0.5 ha av Lillsjön. Inom vattenområdet finns en gammal brygga, till stor del raserad.
Bebyggelse	<p>Bebyggelsen på fastigheten Sylta 7:2, består av en huvudbyggnad och två flyglar till gården Urfjäll, där det idag bedrivs förskole- och skolverksamhet.</p> <p>På Sylta 1:61 finns tre byggnader som tidigare hörde till gården Urfjäll. I nordvästra delen finns två hus, ett tvätthus nära Lillsjön och strax söder därom en potatiskällare med inskriften "C O J 1864". Vidare finns ett litet pumphus mellan Urfjäll och Lillsjön.</p>
Trafik mm	<p>Trafikmatningen till området sker från Enköpingsvägen som är klassad som genomfartsled med tillåten hastighet 70 km/tim och ca 7300 fordon/vardagsdygn.</p> <p>Busshållplatser finns på Enköpingsvägen, f.n. ca 70 meter väster om tillfarten. Enköpingsvägens trafikomfattning och biltrafikens hastighet gör att det tidvis är svårt och även farligt att korsa vägen för att nå busshållplatsen på södra sidan om Enköpingsvägen.</p> <p>I kommunen har under 1999 påbörjats ett långsiktigt trafiksäkerhetsarbete som en följd av riksdagens proposition "Nollvisionen och det trafiksäkra samhället". I det inledande arbetet har en inventering av bl.a. trafiknätets brister gjorts, med fokusering framförallt på de oskyddade trafikanterna. I inventeringen har trafikmiljön på Enköpingsvägen vid Urfjäll utpekats som <u>en</u> av flera bristfälliga trafikmiljöer i kommunens tätortsområden. Åtgärder för att förbättra miljön och prioritetsordning vad gäller Urfjäll gentemot andra bristfälliga trafikmiljöer, har ännu ej arbetats fram.</p>
GC-vägar	Längs östra kanten av planområdet, på kommunens mark (parkmark i gällande plan från 1989), och vidare genom skogen nära sjön, finns en upptrampad gångstig som ansluter österut till befintligt utbyggt GC-

nät genom bostadsområdena i Sylta och Tibblehöjden. Västerut finns idag ingen GC-anlutning. Något "släpp" för allmän gångtrafik genom skolområdet bedöms ej behövas.

- Bebyggelse                      Urfjäll på Sylta 7:2 har ett "kulturskydd" i form av en särskild planbestämmelse, q. Tillkommande mark för ändamålet förskola/skola får ingen byggrätt.
- Parkering                        Erforderliga parkeringsplatser skall anordnas på kvartersmark.
- Vatten och avlopp              Vatten- och spillvatten är utbyggt i området. U-området, i västra delen av planområdet, betjänar idag fastigheten Sylta 2:7, och det finns möjlighet att förlänga ledningarna norrut.
- Dagvatten                        Dagvatten från området får inte föras bort i ledningar och inte heller ner till Lillsjön utan måste tas om hand via infiltration.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- Genomförandetiden          Genomförandetiden skall vara 15 år räknat från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

- MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN                    Plan- och bygglovavdelningen svarar för den formella detaljplanen och handläggningen av planärendet.

PLAN- OCH BYGGLOVAVDELNINGEN 2000-03-23

*Ann Lindqvist*  
Ann Lindqvist  
Stadsarkitekt

*Ulf Hedström*  
Ulf Hedström  
Planarkitekt