



Översigtskarta med planområdet markerat.

2022-06-14

KS 15/0383

GRANSKNINGSHANDLING

Planbeskrivning

Detaljplan för

Pärlans Montessoriförskola (Ekhammar 4:405 m.fl.) nr 2002

Kungsängen Upplands-Bro kommun

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



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning:

Innehåll

Planbeskrivning.....	1
Innehållsförteckning:.....	2
Handlingar.....	4
Planhandlingar.....	4
Övriga handlingar.....	4
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag.....	4
Bakgrund.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Planprocessen.....	4
Handläggning.....	5
Preliminär tidplan.....	5
Planuppdrag.....	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....	5
Hushållning med mark- och vattenområden.....	5
Påverkan på riksintressen.....	5
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden.....	5
Behovsbedömning.....	7
Plandata.....	8
Läge och areal.....	6
Gällande planer och tidigare ställningstaganden.....	9
Vattenskyddsområde.....	9
Regionala planer och program.....	9
Kommunala planer och program.....	9
Förutsättningar och planförslag.....	15
Natur.....	15
Bebyggelseområden.....	21
Trafik och kommunikationer.....	23
Störningar och risker.....	25
Teknisk försörjning.....	29
Dagvatten.....	29
Vatten och avlopp.....	31
Värme.....	31
El, tele, bredband.....	32
Avfall.....	32
Konsekvenser av planens genomförande.....	32

Miljökonsekvenser	32
Ekonomiska konsekvenser	32
Sociala konsekvenser	32
Barnperspektiv och barnkonventionen.....	33
Genomförande.....	33
Organisatoriska frågor.....	33
Fastighetsrättsliga frågor.....	34
Ekonomiska frågor	35
Administrativa frågor	36

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1500, daterad den 2022-02-24. Reviderad den 2022-06-14.

Denna planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse 2022-06-15

Övriga handlingar

Behovsbedömning, 2022-02-23

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Bakgrund

Sedan 2007 bedriver Kungsängens intresseförening för Montessori förskoleverksamhet i den befintliga byggnaden på fastigheten Ekhammar 4:405 efter att deras tidigare lokal på en annan adress förstördes i en brand. I gällande stadsplan är fastigheten planlagd för bostadsändamål. Föreningen har ett tillfälligt bygglov för skolverksamhet som upphör 2022-09-04. Föreningen har ett nyttjanderättsavtal med kommunen och använder en del av kommunens parkmark (del av Ekhammar 4:269) för barnens utelek. Intresseföreningen vill fortsätta sin skolverksamhet även i framtiden och fastighetsägaren vill fortsatt hyra ut byggnaden till föreningen. För att göra detta möjligt behöver en ny detaljplan tas fram.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra användning av fastigheten Ekhammar 4:405 från endast bostadsändamål till att också tillåta förskoleverksamhet. Planen ska pröva möjligheten att utöka byggrätten inom fastigheten så att den befintliga förskoleverksamheten ges bättre förutsättningar att utvecklas. Detta innebär också i planförslaget att fastigheten för förskolan utökas genom att ta mark i anspråk som i gällande plan är parkmark.

Detaljplanen ska även pröva att utöka byggrätten för ändamålet bostäder och justera höjden för befintlig bebyggelse så att planen överensstämmer med verkliga förhållanden. Området för planen säkerställer skydd av naturvärden genom att 16 stycken skyddsvärda tallar sparas och skyddas i och med den nya detaljplanen. I befintlig plan saknar träden skydd.

Huvuddrag

Detaljplanen kommer för huvudändamålet förskola att medföra en byggrätt på 400m² byggnadsarea för att kunna ge plats till 36 barn samt 250 m² för ändamålet bostäder. Endast en- och tvåbostadshus får uppföras. Sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m² för ändamålet förskola och 60m² för bostadsändamål. Cirka 1333m² allmän platsmark planlagd som park ändras till kvartersmark.

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanarbetet inleddes 2014 och handläggs enligt plan- och bygglagen i dess lydelse före den 1 januari 2015.

Handläggning av detaljplanen sker med normalt förfarande.



Det aktuella skedet är granskning då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Synpunkterna från samrådsskedet har sammanfattats i en samrådsredogörelse. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande där yttranden som framförts under granskningen redovisas. Mindre justeringar och kompletteringar kan komma att göras i planförslaget innan ett antagandeförslag upprättas. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen måste det skickas ut på granskning igen.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (SBU)	april 2022
Samrådstid	april - maj 2022
Beslut om granskning (SBU)	april 2022
Granskningstid	juni - juli 2022
Antagande (KF)	kvartal 3-4 2022

Planuppdrag

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott gav 2014-09-24 §48, tillväxtchefen (numera Samhällsbyggnadschefen) i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Ekhammar 4:405 och del av Ekhammar 4:269 genom normalt planförfarande.

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.

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. Planförslaget innebär ingen märkbar påverkan på hushållning av mark och vatten då ett redan bebyggt område utvecklas och ny mark inte tas i anspråk för exploatering av planens huvudbyggnad. Befintlig infrastruktur kan nyttjas för utbyggnation av planområdet.

Påverkan på riksintresse

Något riksintresse enligt 4 kapitlet berörs inte. Planområdet ligger ca 400 meter söder om Europaväg 18. E18 omfattas av riksintresse för kommunikation, men planförslaget påverkar inte 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. Gällande miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet, enligt miljöbalken kap. 5, bedöms ej överskridas.

Utomhusluft

Ingen risk bedöms föreligga för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet. Platsen används idag som förskola och området består av en öppen bebyggelse. Det är få bilar som angör området i samband med hämtning/lämning av barn till förskolan, cirka 8 bilar tillkommer om förskoleverksamheten utökas med cirka 10 barn (cirka 16st bilflöden om både lämning och hämtning sker). Detaljplanen riskerar inte att bidra till överskridande av någon miljö kvalitetsnorm för luft. Enligt luftvårdsförbundets normkartor över Upplands-Bro kommun överskrids inte normerna för kvävedioxid, bensen och partiklar inom planområdet.

Vatten

Dagvattenavrinningen från planområdet sker mot Gröna dalen där huvudledningar för dagvatten är förlagda. Avrinningssystemet mynnar ut i recipient Tibbledammen som är avsedd för rening av dagvatten. Utloppet från Tibbledammen fortsätter sedan ut i Tibbleviken som utgör en del av Görväln, en större vik i Mälaren. Recipient för dagvattenutsläpp är således Mälaren- Görväln (SE659044-160864). Enligt VISS bedöms vattenområdet Mälaren-Görväln ekologiska status som måttlig samt att den kemiska statusen behöver förbättras. Enligt en dagvattenutredning av Tyrens daterad 2020-12-16 framtagen för detaljplan Norrboda vars område också har dagvattenavrinning genom samma system som denna detaljplan (se figur 15 på sida 30) beskrivs att den kemiska statusen ej uppnår god status främst på grund av förorenade sediment utanför Lövsta soptipp i Stockholm. I samma dagvattenutredning redogörs även för att Tibbledammen har en hög och effektiv reningsgrad samt att en sedimenttömning genomfördes år 2020, vilket bör säkerställa dammens funktion för lång tid framöver. Därutöver planeras också åtgärder för dagvattensystemet i Gröna dalen enligt Utvecklingsprogram Gröna dalen som ytterligare kan öka dammens reningsförmåga.

Enligt Upplands-Bro kommuns dagvattenriktlinjer ska vid ny exploatering ett ekologiskt och lokalt omhändertagande av dagvatten vara utgångspunkten, exempelvis genom infiltration och växtupptag. Dagvattenutredningar görs för alla större exploateringar och för att främja uppfyllandet av miljö kvalitetsnormer ska en checklista efterföljas. I kommunens checklista 2021-05-21 för dagvattenhantering anges en specifik åtgärdsnivå som ska tillämpas vid ny- och större ombyggnation. Åtgärdsnivån innefattar de dagvattenåtgärder som krävs för att uppfylla lagkrav (miljö kvalitetsnormerna för vatten) och målen i kommunens dagvattenpolicy och dagvattenplan. Åtgärdsnivån innebär att allt vatten från hårdgjorda ytor på kvartersmark ska ledas till lokala dagvattenanläggningar som klarar att fördröja och rena avrinning från 20 mm nederbörd. I de fall åtgärdsnivån inte är aktuell att tillämpa ska dagvatten som uppstår på hårdgjorda ytor i möjligaste mån renas och fördröjas på eller i anslutning till ytorna, det vill säga tas om hand lokalt. Enligt checklistan ska en redovisning av detaljplanen och dess tänkbara påverkan på sin omgivning (nuläge och framtid) göras. I kommunens Förslag till vattenplan år 2020 (på remiss till 31 maj 2022) anges dock att en dagvattenutredning inte behövs om det i planbeskrivningen motiveras varför och hur dagvattenhanteringen kan säkerhetsställa att MKN inte överskrids.

Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ inverkan på den ekologiska statusen i Mälaren-Görväln. Detta eftersom det är en liten andel hårdgjord yta som tillkommer inom planområdet samt att den trafikmängd (antalet bilar för lämning/hämtning av barn) som förväntas öka vid maximal utbyggnad av förskoleverksamheten också är liten. Dagvattnet från planområdet kommer dels att omhändertas lokalt och fördröjas inom planområdet samt hanteras i öppna dagvattendammar. Dagvattnet leds vidare söderut genom Gröna Dalen, mot Tibbledammen, där vattnet renas.

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.

Planområdet omfattas inte av buller- eller störningar eftersom det är för lite trafik på de omkringliggande vägarna Skyttens väg och Bygdegårdsvägen, samt att vägarna är skyltade med låga hastighetsgränser. Därmed riskeras inte miljö kvalitetsnormer att överskridas eller människors hälsa att påverkas negativt.

Enligt en framtagen bullerkartläggning av Norconsult från 2022-01-28 för Upplands-Bro kommun visar resultatet att den norra delen av planområdet och en liten del av den befintliga byggnadens fasad påverkas av bullernivåer mellan 55–60 dB(A) ekvivalent ljudnivå och den maximala ljudnivån 70–75 dB(A). Föreslagna åtgärder för att hantera detta ges i planförslaget. En utökning av förskoleverksamheten medför en ökad trafikmängd på cirka 8 bilar (totalt 16 bilflöden) vilket bedöms vara försumbart i detta sammanhang och medför således ingen störning på planområdet eller planområdets omgivning. En ytterligare bullerutredning bedöms därmed inte vara nödvändig. Bullernivåerna inom planområdet beskrivs närmare under *Störningar och risker*.

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.

Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga utifrån ekologisk synpunkt ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Tibbleviken i Mälaren, som ligger på avståndet ca 1,3 km söder om planområdet är recipient för dagvattnet från planområdet och är i kommunens ÖP 2010 utpekad som ekologiskt särskilt känsligt vattenområde (ESKO), enligt miljöbalkens kap 3. Här omfattas både själva stranden med de strandnära bottarna, och den strandnära vattenmiljön.

Detaljplanen har utformats så att dagvattenhanteringen inte påverkar vattenmiljön negativt. På ca 1,6 km avstånd väster om planområdet ligger Lillsjön och på ca 1,8 km avstånd nordväst om planområdet ligger Örnäs sjö. Båda sjöarna är i ÖP 2010 utpekade som ekologiskt särskilt känsliga områden. Ett naturreservat är beslutat för sjöarna och deras omgivningar. Båda sjöarna ligger väl avskilda från planområdet. Planområdet ligger väl skilt från ESKO-områden och detaljplanens dagvattenhantering bedöms inte påverka vattenmiljön negativt.

Behovsbedömning

Upplands-Bro kommun konstaterar i sin behovsbedömning som genomförts 2022 att genomförandet av detaljplanen för Ekhammar 4:405 och del av Ekhammar 4:269 inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Varken miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser påverkas så att en MKB behöver upprättas.

Behovsbedömningen har genomförts av kommunens sakkunniga tjänstemän utifrån tillgängligt kunskapsunderlag. Samråd om behovsbedömningen har skett den 1 mars 2022 med Länsstyrelsen i Stockholm som delar kommunens bedömning. Kommunens bedömning i frågan om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska göras tillgängligt för allmänheten. Nedan följer en sammanfattning av behovsbedömningen:

Det är redan väldigt exploaterat i området med hårdgjorda ytor så vi kan inte se att planen skulle innebära någon betydande miljöpåverkan utifrån förutsättningarna.

Den föreslagna utökade byggrätten i detaljplanen bedöms inte ge någon påverkan på miljön eftersom detta innebär att endast en liten andel hårdgjord mark tillkommer om maximal utbyggnad sker. Delen av den mark som ej får bebyggas i planens norra del (prickmark) föreslås även ha en genomsläpplig yta. Planens södra del belägen i skogs- och naturmark får endast bebyggas med lekstugor, gung- och klätterställning samt lekutrustning.

Eventuella förebyggande åtgärder för att minska riskerna för människors hälsa när det gäller buller från förskolegården samt för att skydda naturområdet som tas i anspråk för förskolans utegård kommer att föreslås i detaljplanen.

Det är bra om den framtida utökningen av förskolegården behålls i så naturligt utförande som möjligt. Det bör finnas gott om träd som ger skugga när barnen leker utomhus för UV-skydd, gärna lövträd. Naturligt underlag med gräs, grus, stenar och stubbar är att föredra framför konstgjort underlag. Det är ur hälsoskyddsaspekt, men det skulle även gynna biologisk mångfald. Riskerna bedöms inte bli så betydande att de kan få betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av planens genomförande kommer att beskrivas i planbeskrivningen.

Plandata

Läge och areal

Området ligger ca 1 km norr om Kungsängen centrum. Planområdet är ca 2234 m² stort och ligger bland småhusbebyggelsen utmed Skyttens väg. Söder om fastigheten Ekhammar 4:405 ligger allmän platsmark planlagd som park. I öst gränsar området direkt mot villatomter.



Flygfoto med planområdet markerat.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheterna Ekhammar 4:405 som ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (LSS-Bostäder AB) och del av fastigheten Ekhammar 4:269 som ägs av Upplands-Bro kommun.

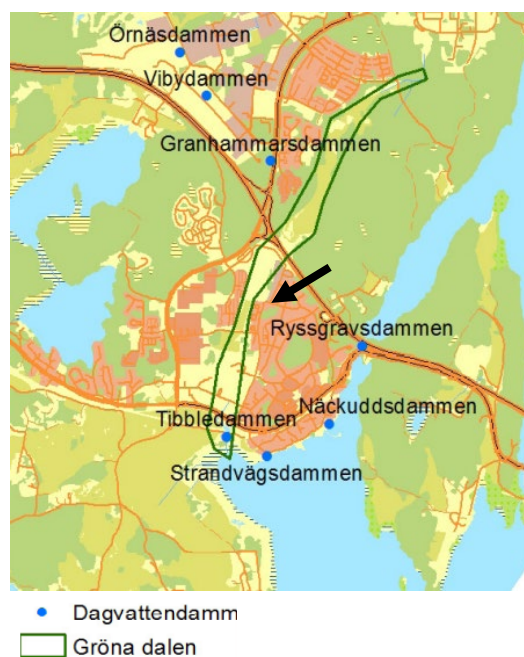
Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet med vattenskyddsområdet är att reglera och förhindra verksamheter och åtgärder som kan medföra risk för vattenförorening och påverkan på råvattenkvaliteten. Planområdet tillhör skyddsområdets sekundära zon då, det ligger mer än 50 meter från strandlinjen. Planområdet har sin naturliga och tekniska avrinning mot Gröna Dalen och där igenom mot Tibbledammen och Tibbleviken. Inom skyddszonen finns det speciella föreskrifter vad gäller bland annat hantering av dagvatten och utformning av dräneringssystem. Dagvattnet renas i Gröna dalens väl utbyggda reningssystem innan det når recipienten. Det är huvudsakligen jordbruket inom kommunen som påverkar kommunens ytvatten negativt genom övergödning. Dagvatten, enskilda avlopp och avloppsreningsverk utgör mindre källor men de saknar emellertid inte betydelse i sammanhanget. Detaljplanen förväntas inte innebära någon negativ inverkan på den ekologiska eller kemiska statusen för Östra Mälaren. Detta eftersom det är en liten andel hårdgjord yta som tillkommer inom planområdet samt att den trafikmängd (antalet bilar för lämning/hämtning av barn) som förväntas öka vid maximal utbyggnad av förskoleverksamheten också är liten.



Figur 1, är ett utsnitt från kommunens Förslag till dagvattenplan, där den svarta pilen visar planområdets ungefärliga placering inom Östra Mälarens vattenskyddsområde.



Figur 2, är ett utsnitt från kommunens VA-plan 2018, som visar dagvattendammarna och Gröna dalens utbredning. Svart pil markerar planens ungefärliga läge.

Regionala planer och program

RUFS

Enligt RUFS 2050 ligger planområdet inom området för sekundärt bebyggelse.

Kommunala planer och program

Vision 2035

Visionen 2035 ska leda till mer nöjda invånare, en ökad inflyttning och ett växande näringsliv. Morgondagens invånare har krav och förväntningar på kommunen. För att kunna leva upp till dem är det nödvändigt att jobba långsiktigt och uthålligt för att utveckla och stärka kommunen inom tre

strategiska fokusområden; Tillgänglig plats – Mötesplats – Levande plats. Den här planen ska skapa möjligheter för medborgarnas närhet och valfrihet vid val av förskolan och på så sätt bidra till utveckling av hållbarhet inom kommunen.

Ett hållbart Upplands-Bro - kommunen som ger plats.

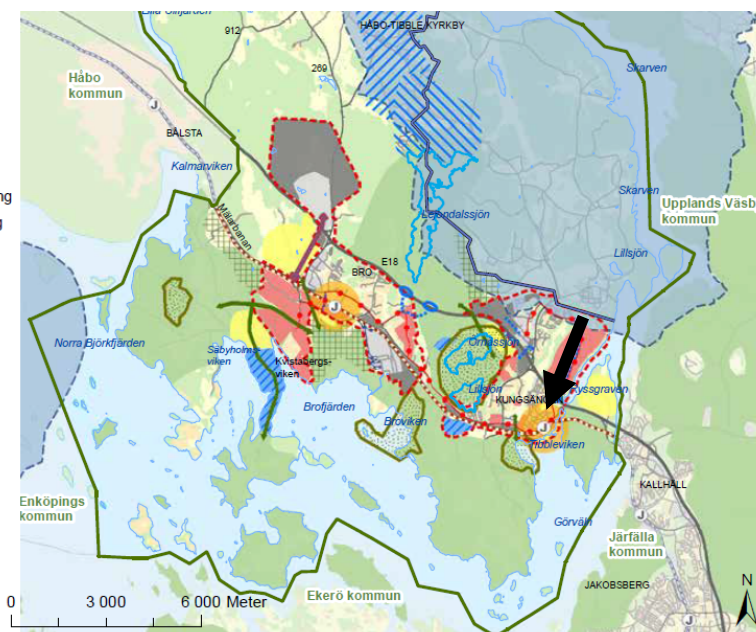
Trygghet är ett ledord i arbetet för att uppnå visionen om hur Upplands-Bro ska utvecklas hållbart. Detaljplanen bidrar till detta genom att möjliggöra för barn att få ta plats i samhället i och med planområdets (förskolans) omfattning och lokalisering i en säker och naturrik miljö. Miljön främjar således deras motoriska utveckling och koncentrationsförmåga.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, *ÖP 2010 - Översiktsplan för Upplands – Bro kommun*, anges att tätorten Kungsängen ska fortsätta att förtätas. Planområdet ligger inom området som är utpekade som befintlig bostadsbebyggelse och angränsar till ett stationsnära läge som är särskilt intressant för förtätning. Förutsatt att det utpekade stationsnära området förtätas med bostadsbebyggelse medför detta ett större behov av förskoleplatser. Den nya förskolan har således en bra lokalisering och därmed är den föreslagna detaljplanen i enlighet med ÖP.

Teckenförklaring

- Tätortsavgränsning
- Livgardets övnings- och skjutfält
- Ny vägförbindelse, förslag
- Nytt industrispår, förslag
- Reservat att möjliggöra fyrspar
- Kommunlinje för kollektivtrafik, förslag, principiell dragning
- Stationsnära läge som är särskilt intressant för förtätning
- Grön koppling
- Trafikplats Kungsängen, tillbyggd/Kockbacka, ny
- Golfbana
- Naturresevat, förslag
- Grönköl efter föreslagen tätortsutveckling
- Bostadsbebyggelse, befintlig
- Bostadsbebyggelse, planerad/föreslagen
- Befintliga bebyggelseområden som prioriteras för att förses med kommunalt VA
- Befintliga bebyggelseområden som på längre sikt kan förses med kommunalt VA
- Prioriterat omvandlings-/förtättningsområde
- Utredningsområde
- Verksamhetsområde, befintligt
- Verksamhetsområde, planerat/föreslaget
- Totalförsvarets påverkansområde



Kartutsnitt från kommunens översiktsplan 2010. Utsnittet visar att planområdet ingår i ett befintligt område för bostäder och angränsar till det utpekade Stationsnära läget som är särskilt intressant för förtätning. Svart pil visar planområdets ungefärliga placering.

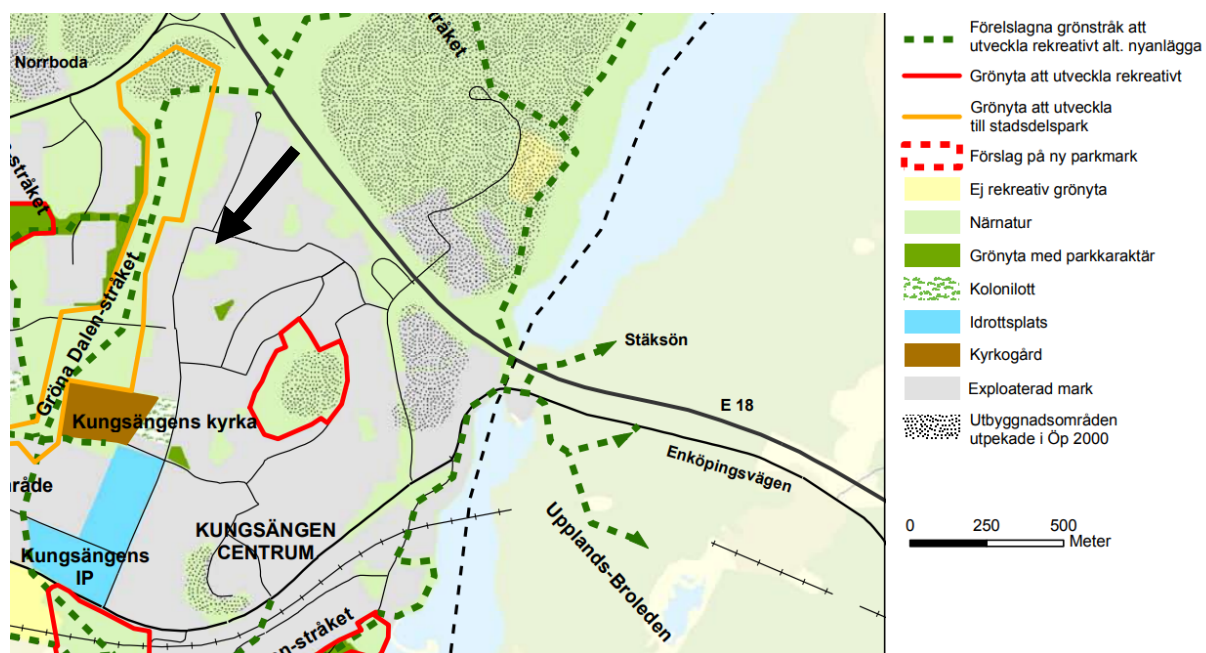
Fördjupad översiktsplan för Kungsängen

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kungsängens tätort. Förslaget var ute på samråd 9 juni – 25 oktober 2020. I planen studeras bland annat hur väg-, gång- och cykelnätet ska utvecklas, var tätorten kan förtätas med bostäder, och hur kommunen kan rustas för ett förändrat klimat. Som huvudsakliga strategier för Kungsängen lyfts bland annat vikten av att utveckla gemensamma mötesplatser och ytor för lek och rekreation för barn. Det aktuella planområdet pekas ut som ett område för bebyggelse av olika slag.

Grönplan

I kommunens grönplan 2008 framhålls mål som att natur- och kulturvärden ska bevaras och utvecklas samt att människors behov av gröna miljöer ska tillgodoses. Fokus i grönplanen ligger därför delvis på landskapsbild, naturvärden och biologisk mångfald samt sociala värden och rekreation. Utevistelse för människor i olika former pekas ut som ett viktigt socialt värde.

Barn använder de bostadsgröna områdena mest av kommuninvånarna eftersom grönytor utgör unika miljöer för lek, inlärning och utveckling. Gröna skolgårdar behöver därför beaktas i samhällsplaneringen så att barnens hälsa kan främjas samtidigt som de gröna ytorna kan användas i skolundervisningen för att öka kunskapen om och förbättra barnens förståelse för naturen och miljön.



Kartutsnitt från kommunens grönplan 2008. Utsnittet visar att planområdet ingår i område för Närmatur. Svart pil visar planområdets ungefärliga placering.

Vattenplan

I kommunens VA-plan, antagen 2018-06-13, framgår att planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Vid ny exploatering ska ekologiskt och lokalt omhändertagande av dagvatten vara utgångspunkten, exempelvis genom infiltration och växtupptag. Kommunen har ett väl utbyggt system med dagvattendammar för att rena dagvattnet innan det når Mälaren, bland annat Tibbledammen som ligger nedströms planområdet. Inom avrinningsområdet Gröna dalen, där planområdet avvattnas finns en känd översvämningproblematik.

Trafik- och tillgänglighetsprogram, kommunikationer

Trafik- och tillgänglighetsprogrammet (2019) är kommunens åtgärdsprogram för arbetet med trafiksäkerhet och tillgänglighetsfrågor. Fortlöpande inventeringar av kommunens primära gång- och cykelstråk ligger till grund för årliga uppdateringar med utvärderingar av genomförda åtgärder och förslag till kommande. I närheten av planområdet, längs med Skyttens väg pekar man i 2019 års program ut förslag till anläggning av Gång- och cykelväg längs med Bygdegårdsvägen.



Kartutsnitt från kommunens Trafik- och tillgänglighetsprogram 2019. Utsnittet visar att gång- och cykelväg planeras i angränsning till planområdet. Svart pil visar planområdets ungefärliga placering.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens bostadsförsörjningsprogram redovisar ett behov om 400 färdigställda bostäder om året baserat på ett mål om att planera för en befolkningsutveckling till 35 000 invånare år 2030. Av dessa ska cirka hälften finnas i Kungsängen.

Planeringen för en ökad bostadsbebyggelse medför ett större behov av förskolor i Kungsängen och planförslaget bidrar till att möta upp detta behov. Planförslaget möjliggör också för generationsboende som kan främja social trygghet.

Framtidens förskola och skola

Kommunen har tagit fram ett ramprogram för Utbildningskontorets verksamhetslokaler (2020). Programmet ska vara ett stöd inför arbetet med nya förskole- och skolprojekt i Upplands-Bro kommun. Programmet omfattar bland annat checklistor och vägledning för behovsanalyser liksom de nyckeltal och ytkrav som ska gälla vid all nybyggnation av förskolor i kommunen. Programmets värdeord är *flexibilitet*, *trygghet* och *barnperspektiv*. Med dessa ord som utgångspunkt har programmet som målsättning att skapa stimulerande lärmiljöer i förskola. I ramprogrammet redovisas nyckeltal och ytbehov för skolbyggnader och gårdar. I programmet används begreppet lokalarea (LOA) som anger den totala lokalytan, det vill säga summan av de rum och utrymmen som till exempel personalrum, arbetsrum, klassrum, avdelningsyta, pausrum, specialsalar, bibliotek, toaletter, matsal, storkök, förråd och korridorer.

Enligt Boverkets rapport "Gör plats för barn och unga! En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö" (2015), är det upp till kommunen att bedöma vad som är tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse i planering och prövning.

Friyta definieras generellt i rapporten som en yta som är avsedd för motion, rekreation, lekplatser, bollplaner samt andra anläggningar för utevistelse. Friyta inbegriper alltså inte körytor eller uppställningsytor för fordon, utan avser de ytor som barnen har tillgång till för lek och rörelse.

Planförslaget syftar till att göra den befintliga förskoleverksamheten permanent och möjliggöra för en utökning med 36 barn. I planförslaget har, i dialog med Pärkans Montessoriförskola och fastighetsägaren, hänsyn tagits till nuvarande bebyggelse och förskolans olika funktioner för att se hur

en eventuell utbyggnad kan ske. Därför har rapporten ”Utemiljön i Malmö – ett verktyg för planering, utformning och bygglovsgranskning” (2011) av Malmö stad, som grundas på utredningen ”Förskolor i stadsbyggandet, Dialog-pm 2006:2” tillämpats i planarbetet eftersom rapporten utgår från måttet byggnadsarea BYA (den yta byggnaden upptar på marken) i stället för lokalarea LOA.

I rapporten belyses utifrån en utvärdering av befintliga förskolor en kritisk gräns på 30m² friyta per barn, eftersom kvaliteten på grönytor och redskap blir svårt att upprätthålla då slitaget blir alltför högt om ytan är mindre.

Rapporten har främst använts som grund till planförslaget för beräkning av förskolans huvudbyggnad och komplementhusens sammanlagda mått angett i byggnadsarea så att tillräckligt med plats ges till de funktioner som krävs för att förskolan ska kunna bedriva sin verksamhet. Gällande byggnadsarea rekommenderas 200 m²/20 barn (en avdelning) som motsvarar 10m²/barn. För 4 avdelningar (80 barn) rekommenderas 80 m² för uthus (förråd för uteleksaker och löst material, miljöhus, teknikhus), vilket motsvarar 40m² för 40 barn.

Boverket (2015) rekommenderar däremot 40 m² friyta/barn samt att förskolans totala friyta bör vara 3000m².

Program/rapport	Upprättad (år)	Nyckeltal: Yta per barn utomhus	Nyckeltal: Yta per barn/elev inomhus	Totala ytor
Upplands-Bro kommun Framtidens förskola och skola	2020	Minst: 30 m ² Mål: 35 m ²	Verksamhetsyta (LOA): 10m ²	Tomt: 60 barn - 2500m ² 30 barn - 1250 m ² 10 barn - 417 m ²
Malmö Utemiljö vid förskolor i Malmö – ett verktyg för planering, utformning och bygglovsgranskning	2011	Minst: 30 m ² Mål: 40 m ²	Huvudbyggnad för 80 barn (4 avdelningar), med en envåningsbyggnad på 850 m ² (BYA) 40 barn (2 avd.) - 425 m ² (BYA) 20 barn (2 avd.) - 212,5 m ² (BYA)	Samlad friyta: 2000 m ²
Boverket Gör plats för barn och unga	2015	40 m ²		Total friyta: 3000 m ²

Tabell 1. Sammanställning av nyckeltal

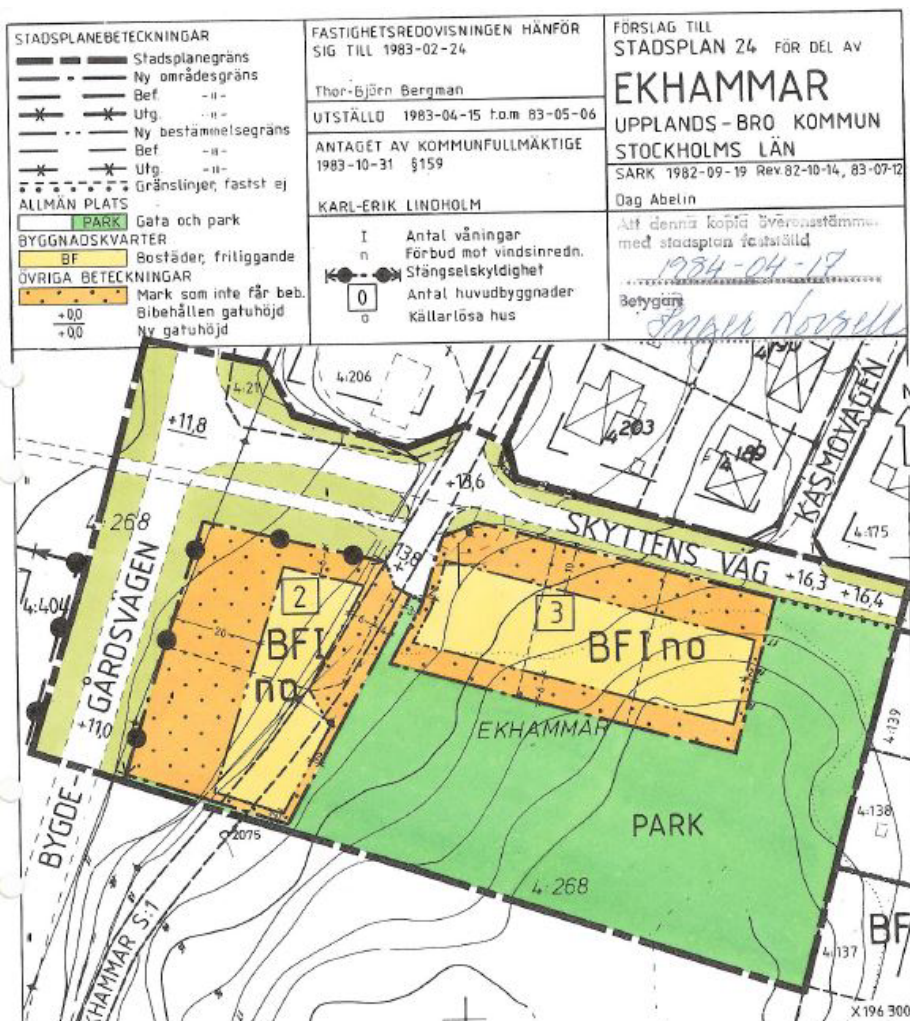
Detaljplaner och förordnanden

För planområdet gäller huvudsakligen Stadsplan 24 för del av Ekhammar, fastställd 1984-04-17 samt Byggnadsplan för fastigheterna Ekhammar 4:1, Kyrkbyn 2:1 m.fl. fastställd 1968-02-23.

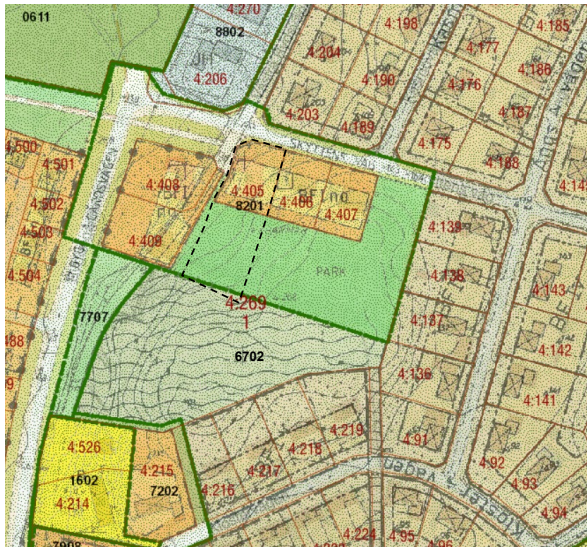
Fastigheten Ekhammar 4:405 är i Stadsplan 24 planerad för friliggande bostäder. Byggnaden får uppföras med högst en våning. Huvudbyggnaden får inte uppta större bruttoarea än 160 kvadratmeter och uthus inte större bruttoarea än 50 kvadratmeter. Vind får inte inredas och källare inte uppföras.

Söder om fastigheten ligger fastigheten Ekhammar 4:269 som är allmän platsmark planlagd som park i Stadsplan 24 och i Byggnadsplan för fastigheterna Ekhammar 4:1, Kyrkbyn 2:1 m.fl. planlagd som park/plantering. Upplands-Bro kommun äger parkmarken.

När den nya detaljplanen vunnit laga kraft upphör de delar av de äldre planerna som ingår i planområdet att gälla. Övriga delar av byggnadsplanen och stadsplanen fortsätter att gälla som tidigare.



Utsnitt av gällande stadsplan 24, (plannummer 8201).



Utsnitt av kommunens planmosaik som visar underliggande gällande Byggnadsplan för fastigheterna Ekhammar 4:1, Kyrkbyn 2:1 mfl. (plannummer 6702). Svartstreckad linje visar detaljplaneförslagets ungefärliga avgränsning.

OMRÅDESBETECKNINGAR	
ALLMÄN PLATS	
VÄG TORG PARKERING	
PARK PLANTERING	

BYGGNADSKVARTER	
A	OMRÅDE FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL
B	" " BOSTADSÄNDAMÅL
H	" " HANDELSÄNDAMÅL
TmH	" " MOTELL
Jm	" " SMÅINDUSTRIÄNDAMÅL
Bj	" " SMÅINDUSTRI- OCH BOSTADSÄNDAMÅL
Tm	" " MOTORTRAFIKÄNDAMÅL
G	" " GARAGEÄNDAMÅL

Teckenförklaringen till underliggande gällande Byggnadsplan för fastigheterna Ekhammar 4:1, Kyrkbyn 2:1 mfl. (plannummer 6702).

Förutsättningar och planförslag

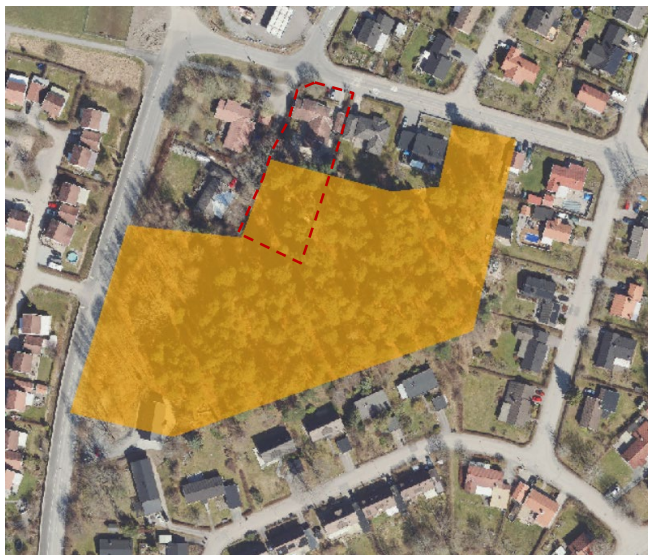
Natur

Mark och vegetation

Nuläge

Planområdet omfattar mark ianspråktagen för förskolan och förskolegården. Delen som omfattas av fastighet 4:405 är huvudsakligen plan och delen som omfattas av 4:269 stiger i sydöstlig riktning. Planområdet avgränsas i norr av Skyttens väg och i söder av naturmark som är bevuxet med gräs, sly och träd av varierande ålder och tjocklek. I öster och söder angränsar området till bebyggelser och trädgårdar.

Området (fastighet 4:269) söder om förskolan har ett påtagligt naturvärde klass 3 enligt kommunens SIS-standard. Värden är knutna till de äldre tallarna som har en ålder på ca 150 år och bedöms viktiga att bevara för att de är ovanliga. De behövs således för att behålla den biologiska mångfalden i kommunen. Naturområden som ingår i klass 3 kan dock kompenseras om de skadas genom exempelvis återplantering. I och med att tallarna kan återplanteras så görs bedömningen att dessa naturvärden har möjlighet att kompenseras även om det tar lång tid för tallarna växa. Baserat på att de flesta tallar kommer att bevaras genom skyddsbestämmelse och att den föreslagna förskolegården till största del motsvarar den befintliga gårdens utbredning bedöms naturvärdena både inom och omkring planområdet inte påverkas negativt.



Figur 3. Illustration på planområdets avgränsning (mörkröd streckad linje) i relation till skogsbacken (orange-markerat) som är utpekad Naturvärdesobjekt enligt SIS-standard. Skogsbacken har gammal högvuxen tall och ek i väst.



Vy väster om planområdet, fastighet 4:409 och 4:408 (LSS-boendet)



Förskolegården (vy mot syd)



Förskolegården (vy mot öst)

Förslag

Det är möjligt att utöka och/eller behålla den befintliga gården söderut utan att det få stor påverkan på ekologiska värden om de flesta av de äldre träden får stå kvar. Under planarbetet har därför värdefulla träd pekats ut av kommunens ekolog och mätts in. 16 stycken av de värdefulla träden (totalt 18 stycken tallar) skyddas med bestämmelsen (n₃) Tallar med stamdiameter 0,4 meter och illustrerade på plankartan får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Vid fällning av träd ska återplantering ske. Även med bestämmelsen (a₁) Marklov krävs för att fälla träd som omfattas av bestämmelsen (n₃). Bestämmelsen ”Attefallsregeln” enligt 9 kap PBL får inte tillämpas, har också lagts till för att skydda träden och begränsa exploateringen.

Två av tallarna kommer troligtvis behöva fällas för att förskolans huvudbyggnad ska kunna byggas ut på ett lämpligt sätt. I detta fall bedöms detta vara acceptabelt eftersom utbyggnaden av förskoleverksamheten behöver kunna utformas och placeras på sådant sätt inom planområdet så att krav på dagsljusinsläpp och rekommenderad inomhusyta (enligt tabell 1) kan tillgodoses. Barnens hälsa riskeras att påverkas negativt om utbyggnaden blir för djup (bred) eftersom för djupa byggnader medför svårigheter att uppfylla krav dagsljusinsläpp. I och med att majoriteten av tallarna sparas med skyddsbestämmelse och kan återplanteras så görs bedömningen att dessa naturvärden har möjlighet att kompenseras även om det tar lång tid för tallarna växa och nå motsvarande höjd. Planförslaget bedöms därmed inte påverka naturvärdena på ett betydande negativt sätt.



Förskolegården (vy mot väster)

Landskaps- och stadsbild

Nuläge

Karaktären i området är småskalig med en blandning av hustyper. Sadeltak och varierande ljusa kulörer på fasaderna kännetecknar villabebyggelsen. De privata villatomterna med storlekar runt 1000 m² är nästan helt avskilda från gaturummet i och med den omgivande naturen. Området är plant förutom den skogsklädda kullen (söder om fastighet 4:405) vars låglutande höjdrygg sträcker sig i sydöstlig riktning. Direkt norr om planområdet längs med Västra Rydsvägens västra sida i nordlig riktning mot E18, finns ett verksamhetsområde beläget, delvis bestående av större utbredande huskroppar. Västerut om planområdet sträcker sig Gröna dalens öppna och grönskande landskap i nord-sydlig riktning.

Förslag

Landskaps- och stadsbilden ska inte påverkas av planen. En del av naturområdet söder om fastigheten ska användas till skolgård men den naturliga karaktären i det här området kommer att bevaras om häckar och träd får finnas kvar. Majoriteten av tallarna får dessutom fällas och marken inte hårdgöras. I planen används korsmark för att endast medge att marken får bebyggas med lekstugor, gung- och klätterställning och dylik lekutrustning. Detta för att befintliga lekelement ska få finnas kvar. Gaturummets karaktär (Skyttens väg) bibehålls genom planbestämmelsen (prickmark) som reglerar de befintliga byggnadernas placering på fastigheten.

Utformning för ny bebyggelse regleras till att anpassas till platsens förutsättningar att landskaps- och stadsbilden bibehålls (se bebyggelse – förslag nedan) genom att den befintliga nockhöjden behålls, (f₃) endast en- och tvåbostadshus, samt ”Attefallsregeln” enligt 9 kap PBL får inte tillämpas.



Förskolan (Vy från Skyttens väg)



Vy mot den allmänna passagen till naturområdet (skogklädda kullen)

Rekreation och friluftsliv

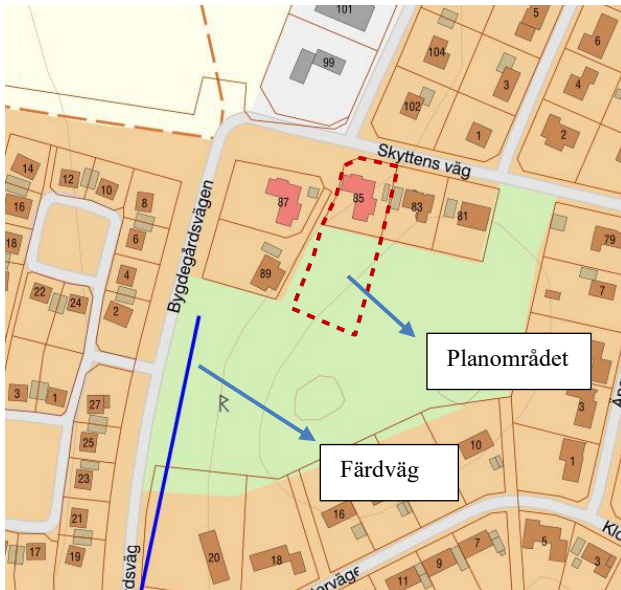
Nuläge

Ett mindre naturområde ligger direkt söder om fastigheten. Friluftsområdet Lillsjön samt Lillsjötoppen ligger inom 2 km avstånd från fastigheten med exempelvis kanotuthyrning, grillplatser och minigolf. Gröna dalen med kommunens idrottsanläggning ligger ungefär 500 meter norr om planområdet. Där ligger även en lekplats.

Fornlämningar

Nuläge

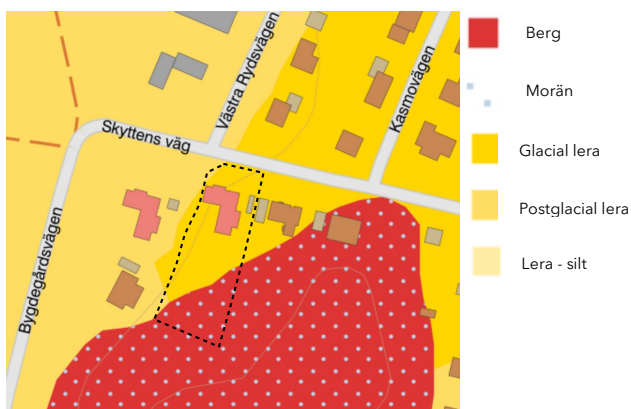
Det finns en fornlämning i närheten av planområdet (Lämningstyp är färdväg - Västra Rydsvägen) men den ska inte påverkas av planen. Vägen var tidigare häradsvägen till Västra Ryd. En arkeologisk utredning utfördes 2018 (Länsstyrelsen, dnr 431-11327-2018) då det bedömdes att vägen inte är en fornlämning med skydd enligt 2 kap. kulturminneslagen.



Figur 4. Lämningsstyp är färdväg - Västra Rydsvägen. Mörkröd streckad linje redovisar planområdets ungefärliga avgränsning.

Geologi/Geotekniska förhållanden Nuläge

Ingen geotekniskutredning har gjorts men enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av glacial lera, berg och morän, samt jordarten Lera-silt.



Figur 5. Jordartskarta från SGU (Sveriges geologiska undersökning). Svart linje redovisar området som omfattas av detaljplanen.



Figur 6. Jordartskarta från SGU (Sveriges geologiska undersökning). Svart linje redovisar området som omfattas av detaljplanen.



Figur 7. Enligt SGU är det uppskattade jorddjupet 3-5m och 0m. Svart pil visar planområdets ungefärliga placering.



Figur 8. Enligt SGU:s grundläggande geologiska information består planområdets av både fastmark och ej fastmark. Svart pil visar planområdets ungefärliga placering.

En översiktlig geoteknisk undersökning av GEOBECO AB har genomförts för den planerade villan fastigheten direkt öster om planområdet den 10 oktober år 1989. Fältarbetet utfördes med slag- och viktsondering till fast botten (berg eller block) i 11 punkter och en störd provtagning med skruvborr i två punkter. I utlåtandet beskrivs jordprofilen bestå av fast lagrad silt med varierande inslag av grus och sand. Närmast markytan har materialet blandats med lera och har torrskorpekaraktär.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Nuläge

Befintlig bebyggelse i närområdet består i huvudsak av friliggande villor samt till viss del av kedjehus i 70- och 80-tals anda. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten 4:405 är idag en friliggande villa med förskoleverksamhet samt 2 tillhörande komplementbyggnader.

Förslag

Detaljplanen föreslår att den huvudsakliga användningen blir (S₁) – Förskola, för att stämma överens med nuvarande förskoleverksamhet och att användningen B-bostäder fortsättningsvis kommer vara kvar. Således medger planen en viss flexibilitet inför framtiden som är bra sett utifrån ett hållbarhetsperspektiv om exempelvis förskoleverksamheten upphör.

Byggrätten för förskolan föreslås att kunna utökas med ytterligare 180m² byggnadsarea (BYA) till för att förskoleverksamheten ska kunna ge plats för 36 barn.

Byggrätten för ändamålet bostäder föreslås utökas med ytterligare 80m² byggnadsarea (BYA) till för att möjliggöra för två bostäder. Höjden för bebyggelsen justeras till att stämma överens med verkliga förhållanden, med reglering om en högsta nockhöjd för huvudbyggnad (5,6 m) och komplementbyggnad (3,0 m). Denna reglering ser även till att byggnaderna endast kan uppföras i en våning för att samspela med omgivande bebyggelse.

För att bevara områdets särprägel regleras byggnadens utformning genom bestämmelserna (f₁) fasad ska utformas av trä och (f₂) - tak ska utformas med sadeltak samt bestämmelse om största tillåten takvinkel. Fortsättningsvis behålls ursprunglig bestämmelse om att vind inte får inredas (v₂) och (b₂) källare får inte finnas. För att inget flerbostadshus ska kunna uppföras används bestämmelsen (v₁) endast två bostäder får finnas och (f₃) endast en- och tvåbostadshus. Om bullerskärm behöver uppföras vid behov, bör utformningen samspela med omgivningen så att en god helhetsverkan kan främjas. Trä kan vara ett lämpligt material.

Verksamhet

Nuläge

Fastigheten (4:405) är 900m² stor där framsidan (planens norra del) nyttjats till 3 bilparkeringsplatser varav en är avsedd för rörelseförhindrade samt till cykelparkering/ställ. Den del av parken som nyttjats till förskolegård är idag 700m². Idag finns 25 barn finns inskrivna på förskolan och för att det ska bli ekonomiskt lönsamt för verksamheten att växa/utökas behöver plats ges till 36 barn.

Ny bebyggelse, verksamheter, friyta

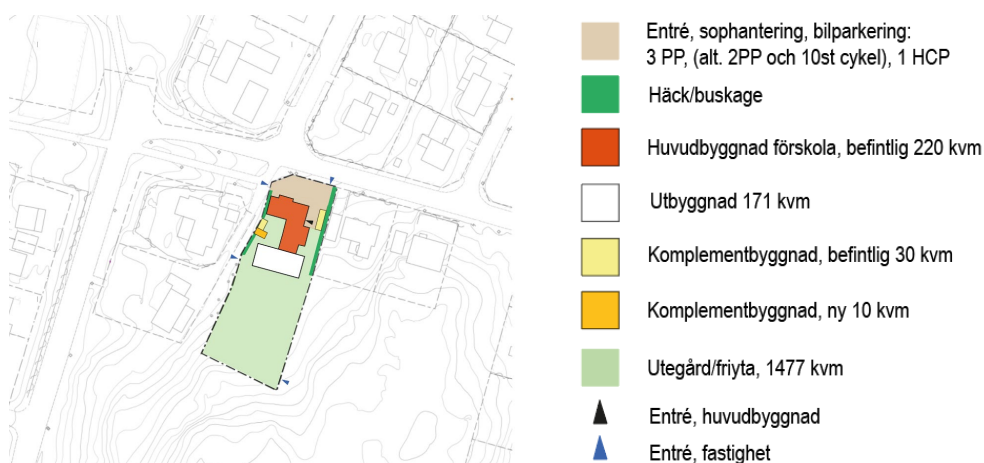
Förslag

Detaljplaneförslaget har arbetats fram med hjälp av nyckeltalen från Upplands-Bro kommuns ramprogram (2020), Utemiljön vid förskolor i Malmö – ett verktyg för planering, utformning och bygglovsgranskning (2011) och Boverkets vägledning (2015), sammanställda i tabellen nedan. Detaljplanen ger möjlighet att uppföra en förskolegård på ca 1477 m² om utbyggnad och utformning exempelvis sker enligt figur 9 på nästa sida, vilket ger ca 40 m² friyta per barn. Bedömningen är att antalet barn i förhållande till yta för utevistelse är acceptabel eftersom förskolan också kan nyttja den skogklädda kullen precis söder om förskolans utegård samt Gröna dalen med kommunens idrottsanläggning och lekplats inom 400 meters räckvidd.

Området som medger byggrätt har utökats, genom att denna gräns har flyttats 3,5 meter söderut från nuvarande fastighetsgräns. Detta för att förskolans huvudbyggnad ska kunna utformas och placeras på sådant sätt inom området som medger byggrätt så att tillräckligt med dagsljusinsläpp och inomhusyta (enligt tabell 1) kan tillgodoses. Barnens hälsa riskeras att påverkas negativt om utbyggnaden blir för djup (bred) eftersom för djupa byggnader medför svårigheter att kunna uppfylla krav på dagsljusinsläpp.

Del av förskolemiljö	Befintlig	Plankarta
Huvudbyggnad, BYA (m ²)	220	400
Komplementbyggnader, BYA (m ²)	30	50
Parkering bil (antal)	3st	3-4st
Framsida: friyta/övrigt 70 m ² (antal och m ²)	-	Bilparkeringsplats (4st), alt. cykelparkering (10st) istället för 1st bilparkering

Tabell 2.



Figur 9. Exempel på en tematisk översiktlig utformning av förskoleverksamhetens olika funktioner (ytor)

Planförslag (tematisk)	Yta/barn (36 barn)
Friyta 1477 m ²	Cirka 41 m ²

Tabell 3.

Offentlig service och kommersiell service

Nuläge

Kungsängens centrum befinner sig på 10–15 min promenadavstånd från planområdet. I centrum finns det mesta inom kommersiell handel med exempelvis matbutik, apotek och restauranger. Det finns även tillgång vårdcentral, kommunal service, kyrka samt utbildning i närheten av centrum.

Trafik och kommunikationer

Trafikmängd och vägnät

Nuläge

De senast uppmätta trafikflödena hos Upplands-Bro kommun (2022-01-11) visar att medelvärdet för ingående och utgåendetrafik i ÅDT (årsmedelsdygnstrafik) på Skyttens väg uppgår till 518 fordon och Bygdegårdsvägen till 445 fordon. Detta pekar på låga trafikflöden i området.

Majoriteten av barnen som finns skrivna på förskolan bor i närheten av området på gångavstånd vilket innebär att det är få föräldrar som använder bil för att hämta och lämna barnen. I nuläget är det cirka 13 bilar som angör förskoleverksamheten (totalt 26 bilflöden för både lämning och hämtning) samt en av förskolepersonalen som använder bil.

Trafikflöden	Skyttens väg	Bygdegårdsvägen
Trafikmängd (antal fordon per dygn) ingående fordon	526	456
Trafikmängd (antal fordon per dygn) utgående fordon	510	434
Trafikmängd total summa av ingående och utgående fordon	1036	891
Trafikmängd (antal fordon per dygn) medelvärde	518	445

Tabell 4.1 visar trafikflöden och medelvärdet för ingående och utgåendetrafik i ÅDT (årsmedelsdygnstrafik)

Trafikflöden	Skyttens väg	Bygdegårdsvägen
Skyltad hastighet (km/h)	30	40

Tabell 5

Förslag

Uppskattat antal bilar som tillkommer vid en utökning av förskoleverksamheten från 25 barn till 36 barn är cirka 8 bilar. Det innebär att det totala antalet bilrörelser (flöden), under dagen blir cirka 16 flöden baserat på att både lämning och hämtning sker. Ökningen av bilflöden är således försumbar.

Gatunät, parkering, utfarter

Nuläge

Planområdet angörs idag från Skyttens väg. Personalens parkeringsbehov tillgodoses på fastigheten (4:405) och parkeringsplatserna nyttjas även för hämtning/lämning av barn. I det allmänna gaturummet direkt väster om planområdet (planlagt som väg/park) sker angöring till de intilliggande fastigheterna 4:408 (LSS boendet) och fastighet 4:409. I dagsläget har både förskolan och LSS boendet tre parkeringsplatser vardera. Parkering och lämning/hämtning av barn har också i detta allmänna gaturum samt på en vägficka intill Skyttens väg med hjälp av med ett s.k. tillfälligt tillstånd från kommunen (Lokal Trafikföreskrift) som slutat gälla år 2019.



Förskolans 3 parkeringsplatser, planområdets norra del



LSS-boendets 3 parkeringsplatser och del av det allmänna gaturummet, väster om planområdet

Förslag

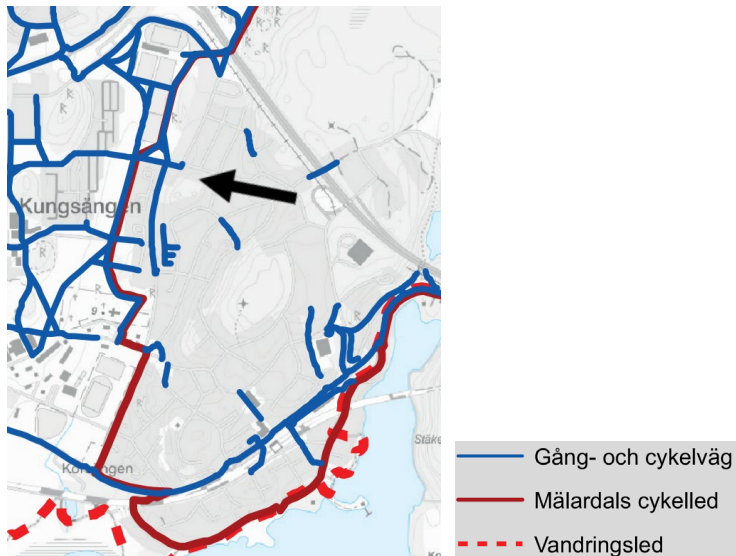
Om tomten inte rymmer både parkeringsytor och friytor för barn, ska enligt PBL 8 kap 9§ i första hand friyta anordnas. Planen har endast möjlighet att på den egna fastigheten 4:405 ge plats för 4 bilparkeringsplatser alternativt att 10 stycken cykelparkeringsplatser ersätter 1 bilparkeringsplats. Förskoleverksamheten har främst behov utav plats för föräldrarnas lämning och hämtning av barn vilket kan ske i det allmänna gaturummet längs med Skyttens väg. Förslagsvis anläggs en parkeringsficka som möjliggör för tidsbegränsad parkering. En ny ansökan om tillstånd för att kunna använda en tidsbegränsad parkeringsficka på Skyttens väg behöver skickas till kommunen av förskoleverksamheten.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Nuläge

I kommunens Gång- och cykelplan med åtgärdsförslag är Bygdegårdsvägen prioriterad för utbyggnad för att binda ihop Brunna med Kungsängens centrum och blivande byggprojekt "Korsängen". Gång-

och cykelstråket är planerat till den västra sidan av Bygdegårdsvägen inom vägområdet i befintlig plan. Gång- och cykeltrafik till planområdet kan i nuläget ske via Skyttens väg.



Utsnitt från Upplands-Bro kommun Gång- och cykelplan. Svart pil visar planområdets ungefärliga placering.

Kollektivtrafik

Nuläge

Närmaste hållplats för busslinjetrafik ligger vid korsningen Bygdegårdsvägen/Tvärvägen cirka 450 m från planområdet och trafikerar av bussar med kvartstrafik. Pendeltåg avgår med kvartstrafik från centrala Kungsängen till Stockholm, ca 1,5 km från planområdet.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Nuläge

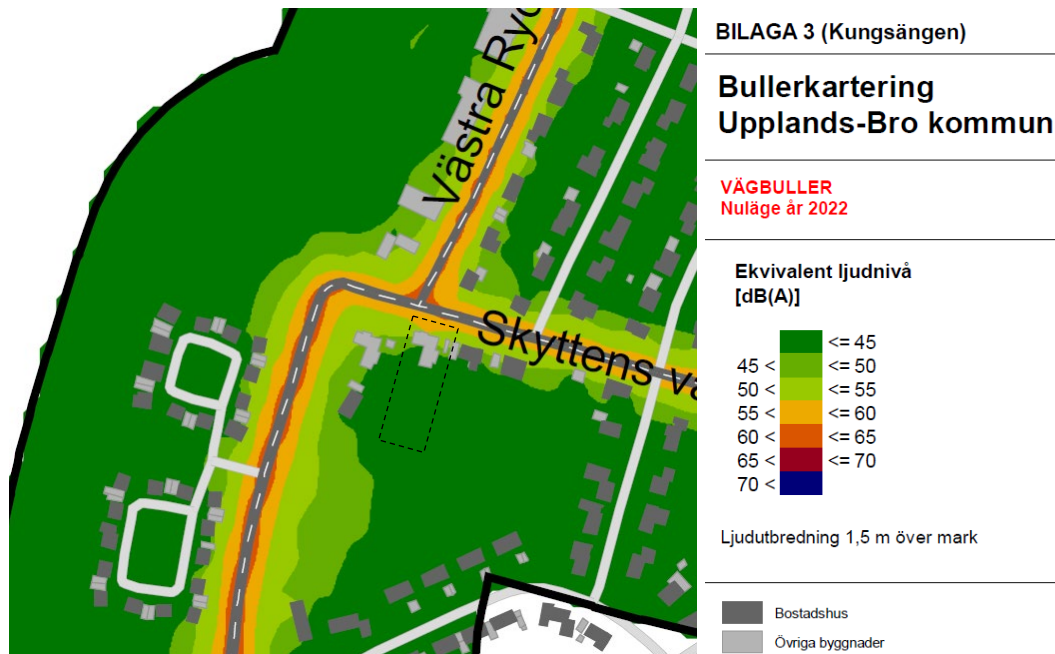
De senast uppmätta trafikflödena hos Upplands-Bro kommun (2022-01-11) visar på ett lågt trafikflöde i området. Majoriteten av barnen som finns skrivna på förskolan bor i närheten av området på gångavstånd vilket innebär att det är få föräldrar som använder bil för att lämna och hämta barnen. I nuläget är det cirka 13 bilar som angör förskoleverksamheten (26 för totalt trafikflöde för ingående och utgående) samt en av förskolepersonalen som använder bil.

Trafikflöden	Skyttens väg	Bygdegårdsvägen
Trafikmängd (antal fordon per dygn) ingående fordon	526	456
Trafikmängd (antal fordon per dygn) utgående fordon	510	434
Trafikmängd total summa av ingående och utgående fordon	1036	891
Trafikmängd (antal fordon per dygn) medelvärde	518	445

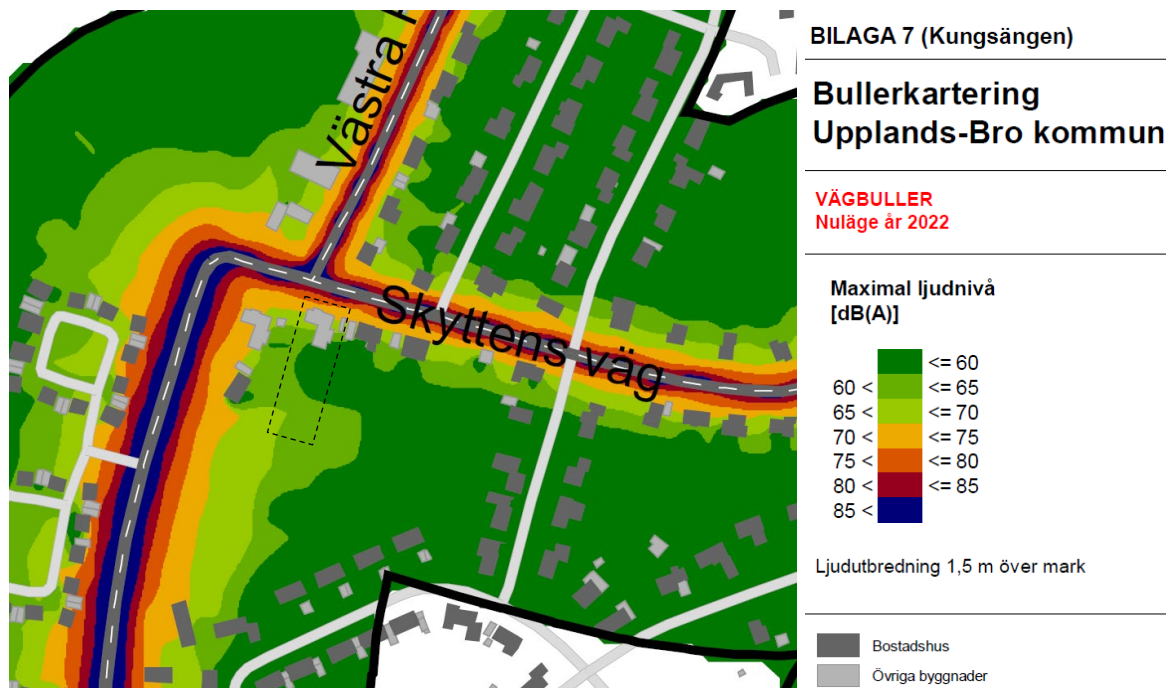
Tabell 4.2 visar trafikflöden och medelvärdet för ingående och utgåendetrafik i ÅDT (årsmedelsdygnstrafik)

Det uppskattade antalet bilar som tillkommer vid en ökning av förskoleverksamheten är 8. Förutsatt att både lämning och hämtning sker blir således flödet en ökning med 16 bilrörelser till. Tanken är också att ytterligare anställd förskolepersonal inte ska åka bil till förskoleverksamheten. Ökningen av bilflöden är således försumbar.

En bullerkartering har utförts avseende trafikbuller för aktuellt planområde. Resultatet visar att den norra delen av planområdet och en liten del av befintlig byggnadsfasad påverkas av bullernivåer mellan 55–60 dB(A) ekvivalent ljudnivå och den maximala ljudnivån 70–75 dB(A). Resultaten redovisas i följande diagram.



Utdrag från genomförd bullerkartering av Norconsult ekvivalent ljudnivå för Upplands-Bro kommun. Svartstreckad linje visar området som omfattas av detaljplanen.



Utdrag från genomförd bullerkartering av Norconsult, maximal ljudnivå för Upplands-Bro kommun. Svartstreckad linje visar området som omfattas av detaljplanen.

Riktvärden för buller

Eftersom arbetet med planen påbörjades före år 2015 utgör de riktvärden för trafikbuller som riksdagen fastslagit i samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 bedömningsgrund för detaljplanen. Det innebär att riktvärdena i figur 10 inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus för dygn
 45 dB(A) maximalnivå inomhus
 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad för dygn
 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Figur 10. Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för ny skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dB(A) räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet för att erhålla en hålla en god miljö kvalitet. För övriga vistelseytor inom skolgården gäller 55 dB(A). Maximal ljudnivå får däremot uppgå till 70 dB(A), men bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis kl 07-18).

Enligt en broschyr från Boverket från år 2016 - Hur mycket bullrar vägtrafiken? Information från Boverkets och Sveriges kommuner och Landsting om hur du enkelt och snabbt kan beräkna utbredningen av buller från vägtrafik, så hamnar resultatet under 55 dB(A) både för både Skyttensväg och Bygdegårdsvägen för metod 1. Detta beror huvudsakligen på att vägarnas hastighetsreglering är låg (se tabell 4.1 eller 4.2). I metod 2 belyses att om marktypen mellan en planerad byggnad och bullerkälla är akustiskt mjuk (gräs, skog eller jordbruksmark) har marken en bullerdämpande förmåga. Planområdets omkringliggande marktyp är akustiskt mjuk så det innebär att bullret från vägarna bör kunna sänkas 1 dB(A) för Skyttens väg och 7dB(A) till Bygdegårdsvägen, mätt från den befintliga byggnadens fasadmitt.

Bullerskydd

Förslag

För ändamålet förskola så kommer barnen inte vistas inom planens norra del eftersom denna del planeras för angöring med bil eller cykelparkering samt sophantering. Barnens utegård är planerad på byggnadens södra sida och den delen är inte bullerutsatt. För att dämpa bullrets ljudnivå i planområdets norra del har i plankartan följande bestämmelse lagts till; (m₁) Bullerskärm med en höjd av 3,0 m över anslutande marknivå får uppföras vid behov. Mot allmän plats ska bullerskärm placeras vid fastighetsgräns. I öst mot angränsade fastighet ska bullerskräm placeras 0,5 meter från fastighetsgräns. Det innebär att mot angränsade fastighet i öst så ska bullerplanket placeras 0,5 meter på fastigheten inom planområdesgränsen.

Enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1, bör bostadsrum eller vilorum förläggas inom byggnadens tysta sidor där högst 45–50 dB(A) uppmäts vid fasad. Det innebär att dessa rum ska förläggas inom byggnadens södra del. Den befintliga byggnadens norra fasad kan även förses med ett ljuddämpande isoleringsskikt. I och med dessa föreslagna åtgärder som kan tillämpas vid behov säkerhetsställer planen att människors hälsa inte riskeras att påverkas negativt.

I rapporten ”Nya Tiundaskolan, Uppsala - Trafikbullerutredning samt ljudnivåer för skolgård och lastkaj” av WSP daterad 2015-02-23, har i ett tätbebyggt område maximala ljudnivåer för barnskrik uppmäts till 80 dB(A) från skolgård vid angränsande fasad. För att motverka att människors hälsa i omgivningen påverkas negativt av störningar från barnens skrik kan samma bestämmelse (m₁) nyttjas för att sänka ljudnivån. Syftet med denna typ av bestämmelse är att med detaljplanen skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen inom planområdet blir lämplig.

Radon

Enligt SGU uppskattas radonhalten inom fastigheten i huvudsak ligga inom ett spann på mellan 37–49 kBq/m³ (motsvarande 3.1 ppm). Nivåer mellan 10 – 50 kBq/m³ klassas som normalradon. Det innebär att radonhalten inom planområdet är acceptabel.

Översvämningsrisk och grundvattennivå

Planområdet bedöms inte kunna drabbas av översvämningsrisk eftersom närmsta vattendrag och sjö ligger cirka 1,3 kilometer bort från planområdet samt att figur 13 och 16 visar att inga lågpunkter finns i planområdets direkta närhet. Planområdet sluttar i syd-nordlig riktning och vid skyfall kommer vattnet att ledas vidare i kommunens dagvattensystem genom en förbindelsepunkt i planområdets nordligaste hörn (se figur 16). Alternativt rinner vattnet västerut där det transporteras vidare genom diken och kommunens dagvattenledningssystem mot Tibbledammen. Marken runtomkring planområdet består huvudsakligen av en genomsläpplig yta som möjliggör infiltration. Det finns även en rik och varierad växtlighet som vittnar om en god markfuktighet samt att växterna har möjlighet att absorbera vattnet.

Planbestämmelsen (b₂) källare får inte finnas, behålls från områdets ursprungliga stadsplan för att utbyggnad av källare kan påverka grundvattennivån negativt.

Baserat på detta görs bedömningen om att planområdet och planförslaget ska klara av ett förändrat klimat som innebär förändrade nederbörds mängder, både skyfall och torra.

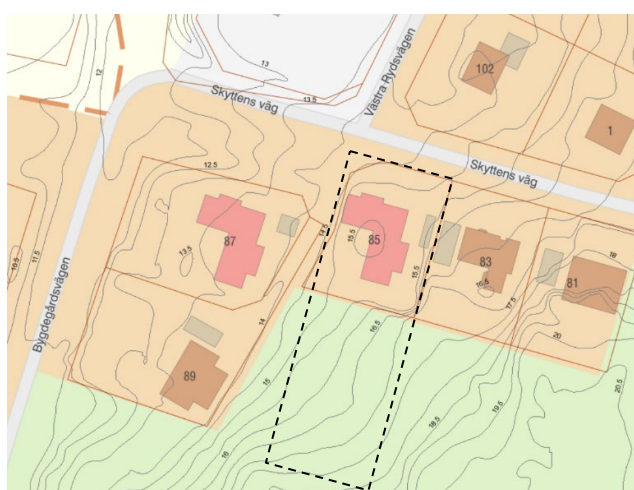
Risk för ras och skred

SGI har tillsammans med ett flertal andra statliga myndigheter upprättat en samlad databas som beskriver risker för ras, skred och erosion i Sverige. Utsnittet nedan i figur 11 visar aktsamhetsområden avseende risk för skred och ras baserat på att jorden ska bestå av lera och/eller silt i kombination med att marklutningen överstiger 1:10 (cirka 27 graders lutning). Det motsvarar en slänt på cirka 25 grader med höjden 15 meter. Områden som angränsar till slänter med kraftiga lutningar kan också påverkas eller påverka av dessa avseende risk för skred.

På grund av planområdets svaga lutning bedöms därmed ingen risk kunna föreligga att ras eller skred kan inträffa. Förskolan har därtill varit verksam på fastigheten i minst 15 år och inga olyckor har rapporterats till kommunen.



Figur 11. Utsnitt från SGI:s kartlager som visar att planområdet inte omfattas av aktsamhetsområde för ras, skred och erosion. Svart pil visar planområdets ungefärliga placering.



Figur 12. Kartutsnitt från kommunens höjdkartlager som visar att planområdet huvudsakligen är plant inom bebyggelseområdet och stiger uppåt i nord-sydlig riktning inom skogs/parkområdet. Svartstreckad linje visar planområdets ungefärliga placering.

Enligt SGU (2021) ingår ler- och siltjordar i kategorin glacial lera och postglacial lera. Områden som är känsligast att bebygga är de som består av postglaciala leror och har stort lerdjup, motsvarande djupet till fast mark i fråga om risk för marksättning. SGU (2021) belyser däremot att områden som består av glacial lera och som avgränsas till höjdområden med morän har liten risk för att drabbas av marksättning.

Planområdet består endast av en liten del postglacial lera och den delen ska inte bebyggas (se figur 5 och 6 ovan), således är risken ännu mindre för att sättningar kan uppstå. Enligt SGU (2021) så bör även lera klara av lasten från småhus utan att orsaka sättningar. Detaljplanen medger också en utökad byggrätt för enplansbyggnad på 180 m² (totalt 400 m²) vilket bör räknas som ett mindre hus. Om sättningar ändå skulle uppstå så handlar det rimligtvis inte om en sådan omfattning som kan innebära en risk för olycka.

Teknisk försörjning

Dagvatten

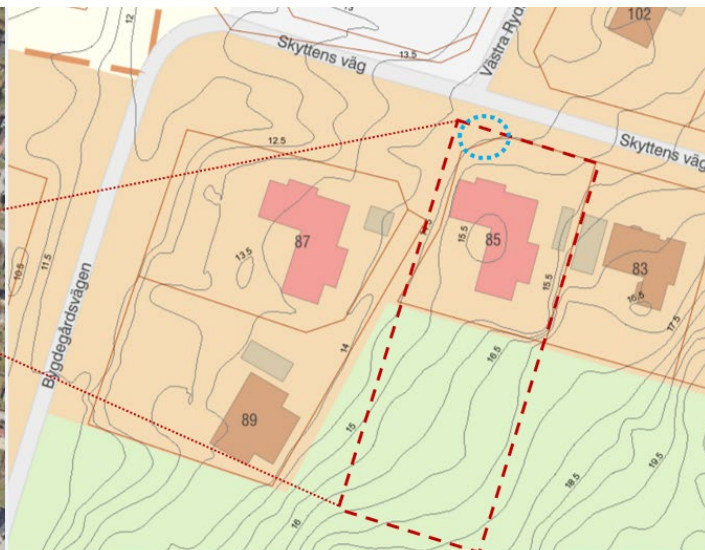
Nuläge

Figur 14 nedan visar planområdets förbindelsepunkt till kommunens ledningsnät dit dagvattnet infiltreras vidare till det ca 4 kilometerlånga dagvattensystemet i Gröna dalen mot Tibbledammen. Det finns även diken och dagvattenledningar längs med Bydegårdsvägen där vattnet kan transporteras mot Tibbledammen (se figur 15 nedan). Markavvattningsföretag finns i Gröna dalen i form av diken (figur 13) väster om planområdet dit dagvattnet avrinner.



Figur 13.

Markavvattningsföretag båtadsområde (påverkansområde)
 ☐ Marknadsföretag båtadsområde
 Markavvattningsföretag dike och vall
 — Dike
 Lägpunktskartering för översvämningsrisk vid skyfall, Länsstyrelsen

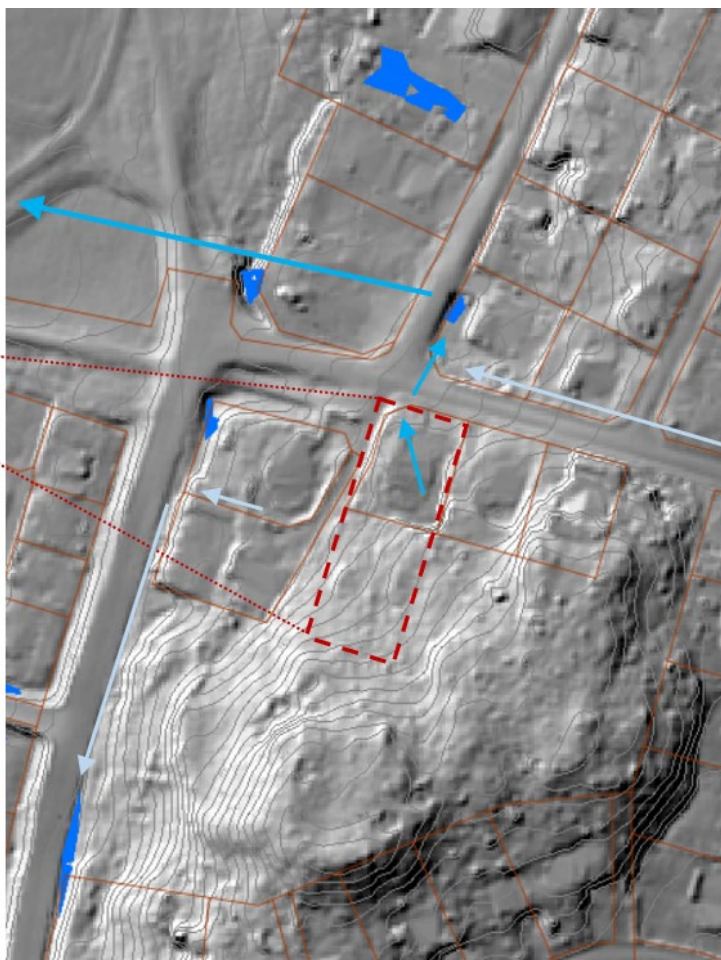


Figur 14.

☉ Förbindelsepunkt till VA-nät
 - - - Planområdets ungefärliga avgränsning



Figur 15. Ljusblå pilar visar hur dagvattenavrinningen sker inom och runtomkring planområdet till VA-ledningsnätet vidare mot Tibbledammen. Svartstreckad linje visar detaljplan Norrbodas ungefärliga placering.



Figur 16. Översiktlig terrängskuggad modell över planområdet. Blåa pilar visar hur dagvattnet avrinner. De blåfärgade ytorna illustrerar Länsstyrelsens kartering av lågpunkter. Röd streckad linje visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Gröna dalen har dock översvämningsproblematik som uppkommer vid 5 års regn. Enligt publikationen Vägledning för skyfallskartering – Tips för genomförande och exempel på användning av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap daterad 2017-08-17, motsvarar ett 5 års regn att cirka 20 mm regn faller ned till marken inom ett förlopp på cirka 40 minuter. Det innebär att planen behöver möjliggöra för LOD-åtgärder.

Föreslag

Enligt kommunens VA-plan och Förslag till dagvattenplan anges att det är fastighetsägaren som ansvarar för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom den egna fastigheten. Det innebär att dagvatten inom planområdet som inte kan infiltrera i marken ska avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman (kommunen) har anvisat. Enligt krav från Upplands-Bro kommun ska dagvatten tas om hand inom kvarteret så att maximalt ett flöde motsvarande ett 20-årsregn före exploatering släpps ut på det befintliga dagvattennätet. Ytterligare krav är att de första 20 mm av nederbörden ska renas under 12 timmar. Flödesberäkningarna ska utgå från ett 20-års regn med klimatfaktor 1,25. I de fall denna åtgärdsnivå inte är aktuell att tillämpa ska dagvatten som uppstår på hårdgjorda ytor i möjligaste mån renas och fördröjas på eller i anslutning till ytorna, det vill säga tas om hand lokalt.

I första hand ska dagvattnet infiltreras och i andra hand fördröjas. Öppna dagvattenlösningar ska väljas före slutna system. En anslutning finns till det kommunala VA-nätet och vattnet från planområdet kan

även ledas via diken till Tibbledammen innan det når recipienten. Det innebär att dagvattnet renas och fördröjs både inom planområdet och i det kommunala systemet.

Exempel på dagvattenlösningar för rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet är en kombination av diken/skelettjordar, skålad gräsyta med regnträdgård, gröna tak och eventuellt anläggning av en dagvattendamm. Takvatten kan ledas via stuprör och utkastare på grönytor och vidare till ledning och/eller en dagvattendam/dagvattenmagasin.

För att säkerhetsställa att viss infiltration ska kunna ske inom planområdets norra del används bestämmelsen (n₂) 60 % av markytan ska vara genomsläpplig. Planbestämmelsen (b₂) källare får inte finnas, behålls från områdets ursprungliga stadsplan eftersom det i planbeskrivningen anges nödvändigt för att kommunen inte ska behöva lägga ledningar längre än nödvändigt. Denna bestämmelse behålls även för att utbyggnad av källare kan skapa försämrade förutsättningar för vattnet att kunna omhändertas lokalt.

Om utbyggnad (maximal byggrätt 400 m² för huvudbyggnad och komplementbyggnad 50m²) sker av förskoleverksamheten föreslås dessa byggnader förses med grönt tak. Därmed uppkommer inga ytterligare hårdgjorda ytor som motverkar naturlig infiltration av dagvatten inom planområdet eller kan påverka sin omgivning negativt. För ändamålet bostäder är den totala byggrätten på 250 m² och 60 m² komplementbyggnad, även dessa ytor föreslås att förses med grönt tak.



Exempel på genomsläpplig markbeläggning i natursten eller betong. Foton: Linnea Rosenberg

Bilflödena från nuvarande trafik till och från förskolan på cirka 28 flöden är lågt och tillsammans med den mängd föroreningar som tillkommer från cirka 8 bilar eller 16 bilflöden (förutsatt att både lämning och hämtning sker) bedöms vara acceptabelt. Detta eftersom nuvarande och tillkommande föroreningsmängd är liten och bör därmed kunna renas i kommunens ledningsnät samt i Tibbledammen. Tanken är också att ytterligare anställd förskolepersonal inte ska åka bil till förskolan. Sammantaget bedöms detta som att denna detaljplan baserat på sin låga exploatering inte kan utgöra ett direkt hot mot Östra Mälaren som vattentäkt, inte utgör en stor risk för föroreningar samt att MKN för recipienten inte påverkas negativt.

Vatten och avlopp

Fastigheten inom planområdet är sedan tidigare ansluten till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. I projekteringskedet behöver huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten undersökas och åtgärder tas fram som säkerhetsställer att ledningarnas har tillräcklig kapacitet för att klara den utbyggnad som förskoleverksamheten kräver för att rymma 36 barn samt personal.

Värme

Tanken är att behålla dagens system med luftvärmepump.

El, tele, bredband

Planområdet är genom befintlig bebyggelse och nuvarande liksom tidigare verksamheter försörjd genom etablerat nät för el, tele och bredband.

Avfall

Utrymme för avfallshantering och källsortering för anläggningen ska finnas. Avfallsutrymmet ska dimensioneras så att så kallad fastighetsnära källsortering kan ske, av det avfall som uppkommer inom planområdet. Sophantering ska lösas inom fastigheten. Upplands-Bro kommun har infört ett system för insamling av matavfall samt fyrfack. Detta innebär att två fyrfacks behållare för avfall används för varje villafastighet.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte få betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. Gränsen för vart byggrätt medges inom planområdet har utvidgats och flyttats 3,5 meter söderut från nuvarande fastighetsgräns. Detta för att förskolan ska ges möjlighet att byggas ut så att goda dagsljusinsläpp och tillräcklig inomhusyta för barnen kan tillgodoses. Det innebär att de två skyddsvärda tallar som står närmast byggnaden kan behöva fällas. Majoriteten av de skyddsvärda tallarna skyddas med planbestämmelse och ska återplanteras om de behöver fällas avseende säkerhetsrisk eller sjukdom. Således görs bedömningen om att det är acceptabelt att två tallar kan behöva fällas i samband med att huvudbyggnaden utökas.

Det är redan väldigt exploaterat i området med hårdgjorda ytor. Utbyggnaden av de befintliga byggnaderna inom planområdet kommer inte att öka den hårdgjorda ytan inom området på ett betydande sätt. Dagvattnet bedöms dock kunna hanteras lokalt och bör därför inte få någon påverkan på dagvattenssystemet.

Planen reglerar bebyggelsens omfattning och utformning så att områdets särprägel bibehålls, det innebär även att utrymme ges till växtlighet så att den biologiska mångfalden kan främjas.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen bekostas av exploatören. Planområdets södra del utgör i nuläget kommunens mark som genom markförsäljning övertas av exploatören för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Markförsäljningen innebär en kostnad för exploatören och en mindre intäkt för kommunen.

Planen möjliggör endast för att en fastighet kan bildas men då byggrätten utökas för både ändamålet bostäder och förskola innebär detta ett ekonomiskt värde. För att det ska bli ekonomiskt lönsamt för förskoleverksamheten att utvecklas behöver detaljplanen möjliggöra för en utformning som kan tillgodose att 36 kan skrivas in.

Kostnader för drift och underhåll åligger fastighetsägaren. Kommunen har kostnader för att ta fram detaljplan för Pärkans Montessoriförskola och finansieras i och med det tecknade planavtalet mellan fastighetsägaren LSS Bostäder och kommunen.

Sociala konsekvenser

Det finns idag ett stort behov av förskolor i Upplands-Bro kommun och att en så tätortsnära förskola kan bli permanent och vill expandera ses därför som positivt. I samband med att det i översiktsplanen angränsande stationsnära läget förtätats med bostadsbebyggelse kommer ett ännu större behov av fler förskoleplatser att uppstå. Planens genomförande innebär att utbyggnad medges av de befintliga byggnaderna inom planområdet samt möjligheten för förskolan att driva verksamheten permanent.

Planen främjar en hållbar utveckling för Upplands-Bro kommun eftersom den medger två ändamål för hur marken lämpligtvis bör användas. Att planen behåller ändamålet bostäder ger planen en mer flexibel användning om exempelvis förskoleverksamheten upphör i framtiden. Planen kan därför svara mot framtida behov av förskola eller bostäder. Eftersom planområdet angränsar till bostadsbebyggelse, verksamhetsområde och LSS-boende är den föreslagna markanvändningen även ett komplement vad gäller service och bidrar till en ökad blandning av funktioner i området.

Planförslaget innebär att boende i närområdet utan tillgång till bil kommer att ha bättre möjligheter att gå eller åka kollektivt med barnen till förskolan. Då antalet bilparkeringsytor är begränsande främjar planen också transporter som är miljövänliga, exempelvis cykeltransport. Utbyggnaden kommer inte medföra att antalet bilresor per dygn ökas så att området riskeras påverkas negativt ur buller eller säkerhetssynpunkt.

Den fastighet som idag utgörs av parkmark kommer till stor del fortsatt att vara till för allmänheten. Åtkomsten säkras genom ett släpp mellan befintliga fastigheter och den föreslagna utegården för förskolan.

Barnperspektiv/Barnkonventionen

Huvudprincipen i FN:s barnkonvention är att barns bästa ska sättas i främsta rummet. Följande artiklar från konventionen har beaktats i framtagandet av denna detaljplan;

Artikel 2 - att alla barn har samma rättigheter och lika värde,

Artikel 3 - barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som berör barn,

Artikel 6 - alla barn har rätt liv, överlevnad och utveckling,

Artikel 4 - att man ska tillgodose barnets sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter,

Artikel 31 - barn har rätt till lek, vila och fritid.

Detaljplanen är förenlig med barnkonventionen och de ovan beskrivna artiklarna i och med att förskolan är lokaliserad i ett bullerfritt och säkert läge med goda förutsättningar för lek och upplevelser vilket främjar sociala aktiviteter och barnens utveckling. De barn som är skrivna på förskolan idag ges också fortsatt möjlighet att utvecklas i en väl bekant miljö som kan vara positivt för deras psykiska och fysiska hälsa och därmed välbefinnande. Barnens rätt till friyta har prioriterats i förhållande till bilparkeringsyta i enlighet med PBL 8 kap 9§.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet består endast av kvartersmark. Kommunen är huvudman för samtliga allmänna anläggningar på allmän platsmark i anslutning till planområdet. Ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar i anslutning till planområdet åvilar kommunen. Exploatörerna inom planområdet innefattar LSS Bostäder Sverige AB.

Avtal

Kommunen har tecknat planavtal med LSS Bostäder Sverige AB för att reglera kostnaderna för planarbetet. LSS Bostäder Sverige AB bekostar planarbetet.

Ett exploateringsavtal ska vara upprättat mellan Exploatören och kommunen i samband med inlämnande och antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet är under framtagande och Exploateringsavtalet reglerar principer och detaljer gällande ansvarsförhållanden och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen. Eftersom marken redan är ianspråktagen med

en befintlig byggnad, förskoleverksamheten bedrivs redan på marken idag och ingen allmän plats planläggs så minskar innehållet i avtalet. Huvudsakligen kommer byggbuller, dimensionering av VA, dagvatten i byggskede samt olovlig trädfällning regleras i detta exploateringsavtal. Kommunen kommer i exploateringsavtalet att hänvisa till att kommunala tekniska handböcker och checklistor rörande bland annat dagvatten ska efterföljas. Dagvatten ska lösas inom kvartersmarken. Då dimensioneringen av VA-ledningarna till fastigheten inte är utredd i detaljplaneskedet ska exploatören utföra en utredning av detta inför en utbyggnation av förskoleverksamheten. Förutsättningarna för utredning och bekostande av VA-ledningarna regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Planområdet består av den privatägda fastigheten Ekhammar 4:405 samt del av den kommunalägda fastigheten Ekhammar 4:269.

Fastighetsbildning

En överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas mellan fastighetsägaren till Ekhammar 4:405 och Kommunen som fastighetsägare till Ekhammar 4:269. Överenskommelsen ska reglera justering av fastighetsgränserna för att reglera över kvartersmarken för förskolegården (Ekhammar 4:269) till förskolans fastighet (Ekhammar 4:405). Om fastighetsägarna så överenskommer kan i stället ett tomträttsavtal tecknas för marken alternativt ett arrendeavtal. Parterna ansvarar gemensamt för att detta fullföljs, dock har kommunen ett huvudansvar för att ta fram underlag för fullföljandet.

Plankartan medger kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (S1) i kombination med kvartersmark för enskilt bebyggande (B). Enligt 6 kap. 13 § 2 p. har kommunen rätt att lösa in mark planlagt för annat än enskilt bebyggande (S1), fram till dess att exploatören fått beviljat bygglov. Planens syfte är att den befintliga förskoleverksamheten ska ansöka om bygglov och ansvara för en eventuell utbyggnation. Förskoleverksamheten bedrivs idag på kvartersmarken med ett tillfälligt bygglov. Kommunen har inget intresse av att återropa inlösen om inte förutsättningarna skulle ändras avsevärt. På kvartersmarken ligger det idag en bostadsvilla som gjorts om till förskoleverksamhet. Detaljplanen vill fortsatt möjliggöra fastigheten för bostadsbebyggelse, därav har kombinationen kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (S1) och kvartersmark för enskilt bebyggande (B) tillämpats.

Dikesföretag

Det finns inget dikningsföretag inom planområdet.

Servitut, ledningsrätter och andra fastighetsrättsliga avtal

Det finns ett muntligt nyttjanderättsavtal mellan kommunen och Kungsängens intresseförening för Montessori förskoleverksamhet omfattar nyttjandet av förskolegården som nu är planlagt som allmän plats. Nyttjanderätten innebär att föreningen har rätt att nyttja naturmarken som förskolegård och därmed även rätt att sätta upp ett staket. Tanken är att nyttjanderättsavtalet ska ersättas av antingen en överenskommelse om fastighetsreglering (justering av fastighetsgränserna), tomträttsavtal alternativt ett arrendeavtal.

EON, Skanova, Stadsnätsbolaget och VA-avdelningen innehar ledningar inom planområdet på den privata fastigheten Ekhammar 4:405. Påverkan på dessa ledningar i samband med plangenomförandet anses vara liten då dessa är placerade i prickmark. VA-ledningarnas dimensionering ska utredas i samband med en eventuell utbyggnation av byggnaden. Vid plangenomförandet ska alltid en ledningskoll genomföras för att säkerställa ledningarnas position och för att informera ledningsägarna om de arbeten som planeras att genomföras i anslutning till deras ledningar. Det finns inga kända rättigheter för dessa ledningar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastigheter inom planområdet	Fastighetsreglering	Planens konsekvenser
Ekhammar 4:269	1333 kvm av fastigheten planläggs som kvartersmark inom planområdet.	SB (Skola/bostäder), vilket innebär att marken planeras om från allmän platsmark (N, Natur) till Skola/bostäder för att säkerställa mark till förskolegården.
Ekhammar 4:405	901 kvm av fastigheten planläggs som kvartersmark inom planområdet.	SB (Skola/bostäder), vilket innebär att marken planeras om från B (bostäder) till SB (Skola/bostäder) för att möjliggöra förskoleverksamhet.
Rättigheter		
Nyttjanderätt - Muntligt	Till förmån för fastighetsägaren av Ekhammar 4:405.	Avtalet kommer att sägas upp och ersättas genom antingen äganderätt, tomträtt eller ett nytt arrendeavtal.
Fastigheter utanför planområdet		
Ekhammar 4:408		Detaljplanen har ej en negativ påverka på fastigheten.
Ekhammar 4:409		Detaljplanen har ej en negativ påverka på fastigheten.
Ekhammar 4:406		Detaljplanen har ej en negativ påverka på fastigheten.
Ekhammar 4:203		Detaljplanen har ej en negativ påverka på fastigheten.

Ekonomiska frågor*Driftkostnader*

Planens genomförande medför nödvändigtvis inga ökade driftkostnader för kommunen. De driftkostnader som existerar idag för kommunen är skötsel av naturområden, gator samt gång- och cykelvägar, och dessa kvarstår efter planläggningen. VA-nätet kan påverkas vid en eventuell utbyggnad av förskoleverksamheten, då en utredning behöver tas fram över ledningarnas dimensionering och om nya ledningarna behöver förläggas. Detta skulle innebära ökade driftkostnader för kommunen.

Bygglov, bygganmälan

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

Avgift för vatten och avlopp

Fastighetsägare bekostar anslutning till egen fastighet för vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäteriet i Stockholms län.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Medverkande i projektet

Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på PE Teknik & Arkitektur tillsammans med kommunens tekniska avdelning, byggavdelning och miljöavdelning har bidragit till arbetet.

Upprättad 2022-06-14

Enheten för Samhällsutvecklingsprojekt

Linnea Rosenberg
Planarkitekt

Sofi Tillman
Projektledare exploatering

Jonas Uebel
Chef för Projekt- och myndighetsavdelningen