




**Detaljplan 3 för del av  
JURSTA (Jurstaberg)  
Bro  
Upplands-Bro kommun**

**Nr 0301**

  
Karl-Erik Lindholm  
Administrativ chef

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande:  
Plankarta med bestämmelser (Del 1 och 2)  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Miljökonsekvensbeskrivning  
Illustration (Del 1 och 2)  
Fastighetsförteckning

### SYFTE, BAKGRUND

Drott Fastigheter i Sverige AB (nedan kallat Drott) önskar ändra detaljplanerna för de delar av fastigheterna Jursta 3:5-6, som bolaget äger, från industrianvändning till bostadsändamål. Planområdet är i Översiktsplan 2000 redovisat som bostadsområde. Syftet med detaljplaneläggningen är att skapa förutsättningar för villabebyggelse.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet ligger väster om Bro tätort söder om Ginnlögs väg. Det avgränsas i norr av Ginnlögs väg, i väster av Bro-Bålsta golfbana, i söder av fastighetsgränsen i ett skogsområde samt i väster mot planerad ny sträckning av väg 902.

#### Areal

Planområdets totala areal är ca 70 ha.

#### Markägoförhållanden

Fastigheten Jursta 3:5 ägs av Drott Fastigheter i Sverige AB.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

I gällande Översiktsplan 2000, antagen av kommunfullmäktige 2002-02-04, redovisas en utbyggnad i Bro inom ett utvidgat tätortsområde söder om järnvägen, bl a inom Jurstaområdet. För denna del av Jursta redovisas markanvändningen för bostäder.

- Detaljplaner** För hela området gäller detaljplaner från 1970-talet, fastställda 1976-11-10 respektive 1977-01-11. Planerna redovisade uteslutande industriändamål av traditionell typ för området. Enligt dessa planer har endast Ginnlögs väg byggts ut inom aktuellt område.
- Tidigare diskussioner** Sedan slutet av 1990-talet har diskussioner förts med kommunen om en förändring av de gällande planerna till att i stället omfatta bostäder. En idéskiss till ett bostadsområde togs fram 1997 av dåvarande ägare Näckebro AB. Skissen redovisade bostäder i friliggande villor. I avvaktan på att kommunen slutförde arbetet med en ny översiktplan har ett konkret förslag till ny detaljplan ej upprättats.
- Kommunstyrelsens beslut** Kommunstyrelsen har i beslut 2000-10-12 § 130 godkänt ett ramavtal mellan kommunen och Drott. I avtalet regleras genomförandet av en exploatering inom fastigheterna Jursta 3:5-6.
- Program** Ett program för detaljplaneläggning av hela Jurstaområdet upprättades och ställdes ut för samråd under 2002. Kommunfullmäktige har 2002-11-25 godkänt programmet och gett i uppdrag att upprätta detaljplan i huvudsaklig överensstämmelse med programmet och med beaktande av inkomna synpunkter.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Mark och vegetation** Området är måttligt kuperat med några brantare partier. Nivåerna varierar från ca +27 utmed Ginnlögs väg till ca +48 på de högsta partierna i väster.
- Vegetation** En översiktlig landskapsbeskrivning har gjorts av Pär Söderblom i februari 2002. Av den framgår att stora delar av området söder om Ginnlögs väg utgörs av hyggen och ungskog. I övrigt dominerar hållmarkstallskog och barrskog med inslag av lövvegetation. Detta område har klass 5 (viss betydelse) enligt kommunens inventering av biologiska värdekärnor.
- Planområdet ingår delvis i ett större skogsområde som sträcker sig från Brogård och mot Bro-Bålsta golfbana i nordväst, klassificerat i översiktsplanen som ett biologiskt spridningsområde där spridningsmöjligheter bör bevaras eller förstärkas.
- Geotekniska förhållanden** Stora delar av området har berg i dagen eller är täckta av tunnare jordskikt, i första hand morän.
- Radon** I samband med fortsatt detaljplaneläggning och byggnadsprojektering kommer eventuella undersökningar om radonförekomst att göras för att klarlägga behov av skyddsåtgärder. Då bostäderna färdigställs utförs efterföljande radonmätning.

## Fornlämningar

Stockholms läns museum har, på uppdrag av Drott, genomfört en arkeologisk utredning över bl a aktuellt planområde, redovisad i (www.lansmuseum.a.se/inneh/pdf/jurstaw.pdf) alt. Rapport 2001:23. Av den framgår att enligt Raä:s register finns sju registrerade fornlämningar inom planområdet (Nr: 48a-b gravfält, 49 och 51 stensättning, 33, 137 och 195). Av dessa har en (Nr: 55) därvid ej längre bedömts som fornlämning (ist. Odlingsröse) och två (Nr: 137 och 195) är husgrunder, betecknade som ej lagstadgad fornlämning. Därutöver har, enligt rapporten, två tidigare oregistrerade objekt påträffats (obj. 9, fångstgrop och obj. 10, stensättning). Utöver fornlämningar inom planområdet kan även en utanför (Nr: 45 gravfält) vara berörd.

Resultatet av den arkeologiska utredningen har legat till grund för detaljplaneläggningen. Inga fornlämningar berörs direkt av föreslagna förändringar men avståndet till tomter/anläggningar är som minst 15-20 meter vilket kunde innebära risk att påträffa ytterligare fornlämningar. En besiktning har gjorts av länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Med justering av kvartersgräns vid Raä nr. 51 och flyttning av vägreservatet västerut vid Raä nr. 49 erfordras inga förundersökningar inom planområdet.

Fornlämningar har illustrationsvis redovisats på plankartan. Enligt lagen om kulturminnen får inga markåtgärder eller ingrepp ske utan särskilt tillstånd av länsstyrelsen. Dessutom föreligger anmälningsplikt vid nya fynd inom planområdet.

## Huvuddisposition

En utbyggnad redovisas söder om Ginnlögs väg. På sikt planeras även en utbyggnad på norra sidan, i Jursta Gård, för såväl bostäder som arbetsplatser. Den utbyggda Ginnlögs väg kommer därmed att vara "pulsåder" genom Jurstaområdet. Från denna väg och från den föreslagna, omlagda väg 902 utgår det lokala gatunätet. Avsikten är att skapa ett naturnära boende i gammal jordbruksbygd med goda tillfällen till rekreation. Närheten till Bro samhälle erbjuder samtidigt en bra basservice i form av skolor, butikscentrum och pendeltågsstation.

Det småkuperade landskapet, med sin vegetation och fornminnen är viktiga element som varit utgångspunkt för disposition av bebyggelsekvarter och gator. Stora delar av området har bibehållits som naturmark, bl a för de boendes närrekreation.

Bebyggelsen är grupperad i tre delområden med tillfart dels från Ginnlögs väg, dels från den nya dragningen av väg 902. Varje delområde har en central punkt, en "village green" som avses vara en yta för gemensamma aktiviteter som bollspel, lek, midsommarfirande, mm. Den är också utgångspunkt för orienteringen i varje område och varifrån de fyra villagatorna utgår. Området är måttligt exploaterat med stora naturmarksområden bevarade mellan villakvarteren.

- Bostäder** I området finns idag ingen bebyggelse. Den föreslagna villabebyggelsen är, jämfört med sammanbyggda hus, lättare att inpassa i den småkuperade terrängen utan att det innebär stora ingrepp i terräng och vegetation. I väster avgränsas bostadskvarteren med hänsyn till golfbanans befintliga anläggningar och det behov av frizon som golfverksamheten innebär. Den nu föreslagna bebyggelsen innefattar enbart friliggande villor på tomter om i genomsnitt drygt 1000 kvm. Minsta tomtstorlek är 850 kvm. Tomterna kommer att upplåtas med äganderätt. Totalt redovisas ca 230 tomter.
- Utemiljö** En stor del av naturmarken sparas från bebyggelse. Endast en dryg tredjedel av planområdet upptas av kvartersmark respektive mark för gator. De allra flesta tomterna gränsar mot naturmark. Området erbjuder därför en god utemiljö.
- Offentlig och kommersiell service** Med drygt ca 200 bostäder inom området innebär utbyggnaden ett befolkningstillskott om ca 500 personer. Detta innebär på lång sikt ungefär 40 barn i åldrar 0-5 år och tio barn per årskull i åldrar 6-15. Under ett första skede och vid en snabb utbyggnad kan antalet barn komma att vara något högre.
- Förskolor och skolor (F-9) finns i anslutning till Bro centrum, ca två kilometer från planområdet. En förskoletomt kommer att reserveras i kommande planläggning för Jursta Gård, norr om Ginnlögs väg. Vid Bro centrum finns även dagligvarubutiker, apotek, vårdcentral, bibliotek m.m. Något längre bort, vid avfarten från E 18, finns varuhuset E18 BRO som innehåller större dagligvaruhandel, bl.a. Willy:s matmarknad. En tomt för en kiosk/närbutik har lagts ut invid Ginnlögs väg.
- Skyddsrum** Planområdet ingår ej i, av kommunen tillsammans med länsstyrelsen, fastställt område där skyddsrum skall finnas.
- Gator och trafik** Gatunät  
Centralt genom området går den utbyggda Ginnlögs väg, vilken kommer att bibehållas som primär väg varifrån del av det lokala vägnätet utgår. Den nås via väg 840, dels över den nya Kvistabron, dels via en anslutning vid Bro-Bålsta golfklubb i norr. Väg 840 ansluter till Bro trafikplats på E 18 ca två kilometer norr om planområdet. I fortsättningen av Ginnlögs väg österut finns en anslutning (Assurs väg) till infartsparkering vid Bro station.
- Två nya tillfarter till resp. delområde anordnas från Ginnlögs väg. Tillfarterna utformas som rondeller, dels som en tydlig och orienterande markering av korsningarna, dels som en hastighetsbegränsande åtgärd. Ginnlögs väg byggs samtidigt om med en smalare sektion.
- Nuvarande väg 902 avses på avsnittet mellan Jursta och Brogård läggas om till ett nytt, västligare läge. En del av denna nya sträckning,

från Ginnlögs väg fram till anslutningen av det östligaste delområdet, har tagits in i planområdet.

#### Gång- och cykeltvägar

Utmed Ginnlögs väg byggs en gång- och cykeltväg. Denna byggs även vidare österut med en förbindelse till pendeltågsstationen i Bro. På villagatorna inom delområdena samsas de olika trafikslagen. De tre delområdena förbinds sinsemellan med gc-vägar som även ansluter till området för kiosk och återvinning.

#### Kollektivtrafik

Bro station trafikeras med pendeltåg, sträckan Bålsta – Västerhaninge, med halvtimmestrafik till Bro - Bålsta. Avståndet till Bro station är ca två kilometer från planområdet. Låssavägen trafikeras av buss 556 Den har låg turtäthet och går främst morgon och kväll. Avsikten är att denna busslinje, när området är utbyggt, kan dras via Ginnlögs väg och via Bro-Bålsta golfbana till väg 840. Därmed skulle gångavstånd från bostäderna till busshållplats vara ca 500 meter beroende på var hållplatser kan anordnas.

#### Parkering

All parkering sker inom kvartersmark, dimensionerad för minst två platser per villatomt.

#### Teknisk försörjning

##### Vatten och avlopp

Ett vatten- och avloppsnät byggs ut inom området med uppsamlingsledning utmed Ginnlögs väg. Området ansluts till kommunens vattenledningsnät från nordost. För att öka driftsäkerheten bör området på sikt anslutas till vattenledningsnätet från två håll så att dubbelmatning och därmed säkrare vattenförsörjning erhålls. Innan detta genomförs kommer, för att klara vattenförsörjningen inom området för hus placerade högre än +40 meter och brandposter placerade högre än +30 meter en lokal tryckstegring att anordnas. För vissa tomter inom området anordnas enskilda avloppspumpar.

##### Dagvatten

Se även MKB.

Det dagvatten som alstras inom området tas om hand enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) där så är möjligt. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor inom tomtmarken infiltreras lokalt. Avvattning från villagatorna tas om hand i infiltrationsbrunnar och ledningar vilka därefter avleds till öppna diken där vatten kan infiltrera och föroreningar fastläggas. En sedimenteringsdamm för rening av dagvatten anordnas innan utloppet till Brobäcken. För befintliga vattenrörelser inom naturmarken kan vattenspeglar komma att anordnas bl a som miljökvantiteter i området. Med föreslagna åtgärder bedöms utbyggnaden av området ej komma att innebära någon negativ inverkan på Brobäcken och Natura 2000-området.

Värme

Bebyggelsen uppförs med vattenburet värmesystem och enskild uppvärmning via värmepumpar, el eller liknande.

El

Graninge Nät AB är elleverantör. Elförsörjningen sker via befintlig jordkabel utmed Ginnlögs väg. För försörjningen av den nya bebyggelsen anordnas tre transformatorer, centralt i varje delområde.

En befintlig högspänningskabel (24 kV) går idag genom det mittersta delområdet. Den föreslås flyttas eller ersättas med jordkabel på berört avsnitt.

Avfall

För villorna sker sophämtning på konventionellt sätt vid varje tomt. Närmaste kretsloppscentral finns vid Skällsta industriområde, strax nordost om planområdet. Ett område för en återvinningsstation har lagts ut invid Ginnlögs väg. En återvinningsstation finns dessutom vid Bro centrum.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

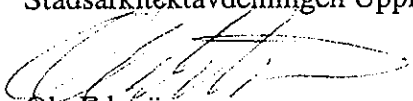
Genomförandetiden är 15 år från det detaljplanen vinner laga kraft.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Underlag för detaljplanen har tagits fram av Westlund Arkitektkontor AB på uppdrag av Drott. Från exploatören har Kenneth Haukås medverkat. Projektledare har varit Bo Hedberg, Bo Konsult. Gatuprojektering har gjorts av Kurt Pettersson, Structor AB och VA-projektering av Lena Alsheden, Tyréns Infrastruktur AB. Från kommunen har Lars Pettersson, Ove Forsberg, Inger Norsell och Eilert Söderlund medverkat.

Upprättad i april 2003. Reviderad 2003-12-18 och 2004-04-06.

Stadsarkitektavdelningen Upplands-Bro kommun

  
Ola Edström  
Stadsarkitekt

  
Emelie Grind  
Planarkitekt