

Antagen av kommunstyrelsen 2011-06-16 § 58  
Lagakraftvunnen 2011-09-23  
Betygar

  
Karl Öhländer  
tf. Kanslichef

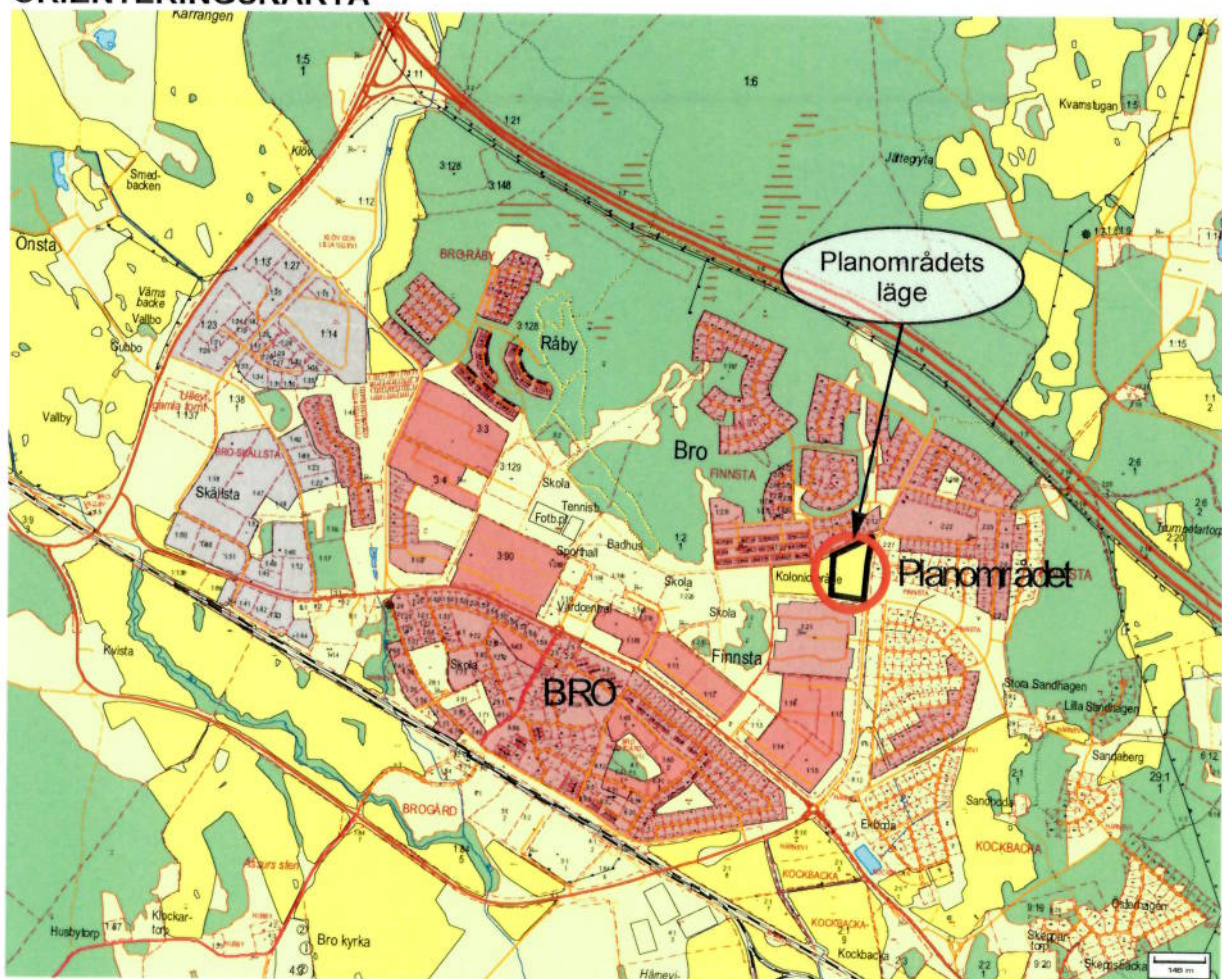
Detaljplan för del av  
**FINNSTA 1:2 (BoKlok)**  
Bro  
Upplands-Bro kommun

Normalt planförfarande

## PLANBESKRIVNING

nr 0902

### ORIENTERINGSKARTA



## HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

### *Tillhörande utredningar*

- Geoteknisk undersökning för del av Finnsta 1:2; Skanska Sverige AB, Teknik - Geoteknik och Infra, 2010-02-17
- Trafikbulerutredning för del av Finnsta 1:2, ÅF-Infrastruktur AB, ÅF-Ingemansson, 2010-11-04

## SYFTE OCH BAKGRUND

I syfte att förtäta Bro samhälle, för att skapa ett mer effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur samt för att förbättra underlaget för Bro centrum, har Upplands-Bro kommun med Skanska Mark och exploatering Nya Hem AB tecknat ett markanvisningsavtal för att studera utbyggnadsmöjligheter inom del av fastigheten Finnsta 1:2. Aktuellt område är i dag utarrenderat för koloniträdgårdsändamål men utnyttjas ej för det ändamålet.

Kommunfullmäktige beslöt 2009-10-22 § 99 att godkänna upprättat förslag till markanvisningsavtal mellan Upplands-Bro kommun och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB avseende exploatering av del av Finnsta 1:2.

Kommunstyrelsen beslöt 2009-10-07 § 108 att kommundirektören får i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för del av Finnsta 1:2 genom normalt planförfarande. Syftet med planen är att möjliggöra byggande av ca 50 bostäder.

## PLANDATA

### *Lägesbestämning*

Planområdet är beläget i Bro utefter Lejondalsvägens västra sida, ca. 700 meter norr om Gamla Enköpingsvägen och ca 800 meter nordost om Bro centrum.

### *Areal*

Planområdets totala areal är ca 1,7 ha.

### *Markägoförhållanden*

Fastigheten Finnsta 1:2 ägs av Upplands-Bro kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### *Översiktliga planer*

Planområdet är beläget inom Bro tätortsområde och är i kommunens översiktsplan, antagen 2002-02-04, angivet som ett område där detaljplan fordras för att reglera utbyggnad och ändra markanvändning.



### *Befintliga detaljplaner*

I den gällande planen (Stadsplan 3 för del av Finnsta, nr 7123) är marken redovisad som park. Viss del av området kan i framtiden behöva tas i anspråk för allmänt ändamål (idrott och barnstuga). På plankartan har dock illustrerats att en tänkbar framtida planändring kan bli aktuell.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### *Mark och vegetation*

Planområdet är till största delen odlad mark.

### *Fornlämningar*

Inom planområdet finns inga fornlämningar registrerade.

### *Kommersiell och allmän service*

Planområdet är beläget ca 800m från Bro centrum där service finns i form av dagligvarubutik, småbutiker och restauranger samt även apotek och vårdcentral m.m.

### *Gator och trafik*

#### *Trafik*

Planområdet trafikförsörjs från Gamla Enköpingsvägen via Lejondalsvägen.

#### *Gång- och cykeltrafik*

En gång- och cykelväg passerar norr om planområdet mot centrum.

#### *Transportväg*

Längs med planområdets södra gräns finns en parkväg som fungerar som transportväg för tunga transporter till och från koloniområdet.

#### *Kollektivtrafik*

Pendeltåg finns i södra delen av Bro med halvtimmes trafik till Stockholm. Utmed Lejondalsvägen går daglinjerna 554 och 555 och två busshållplatser återfinns norr respektive söder om planområdet. Inom gångavstånd trafikerar även nattlinjen 591.

### *Teknisk försörjning*

#### *Vatten och avlopp*

I anslutning till planområdet finns kommunens utbyggda vatten- och avloppsnät som har kapacitet för den nya bebyggelsen.

#### *Dagvatten*

Dagvattnet skall i största utsträckning omhändertas lokalt. I första hand ska det undersökas om det lokala omhändertagandet kan göras med en damm inom planområdet. Om det inte är genomförbart ska en annan lösning väljas. Undergrunden försvårar lokalt omhändertagande varför dagvattnet även kommer att behöva ledas bort via det kommunala nätet.

#### *Värme*

Planområdet skall försörjas med bergvärme.

## El

Elnätet är utbyggt i närområdet men för att försörja den nya bebyggelsen inom planområdet fordras ny dragning av el samt utrymme för transformatorstation.

## Risikanalyt

På Lejondalsvägen går ingen farlig godstrafik.

## PLANFÖRSLAGET

BoKlok är ett samarbete mellan Skanska och IKEA i form av ett boendekoncept. Enligt konceptbeskrivningen planeras bostäderna i enlighet med många människors önskemål och drömmar om ljus och rymd, en trygg miljö för sig själv och sin familj, med egen täppa, grind och fruktträd. Det är ett färdigt koncept i form av ett industriellt byggande baserat på ett system- och modultänkande med standardritningar för att få ner både tidsåtgång och kostnader.

Området ska byggas på så sätt att barn kan känna sig trygga i en trevlig miljö. Utemiljön består av grusade gångar, häckar, bärbuskar och gemensam lekplats med sandlåda och lekverktyg, med avstånd från trafiken. I området finns möjlighet att anordna odlingslotter.

Området skall bebyggas med radhus om totalt 21 lägenheter i två våningar. Radhusen placeras utefter södra och västra delen av kvarteret. Till varje radhuslägenhet finns ett förråd. Den övriga delen av kvarteret bebyggs med nio flerbostadshus om två våningar med totalt 44 lägenheter. Till vardera av dessa lägenheter finns del av förrådsbyggnad och i anslutning till varje flerbostadshus finns gemensamma uteplatser, (se illustration).



Bild 1: Illustration över planområdet. Kartpilen anger norr



Medan radhusen och förråden till radhusen utformas med liggande träpanel gestaltas flerbostadshusen och förrådsbyggnaderna till flerbostadshusen med stående träpanel. Taken ska utgöras av pulpettak och bekläs med mörkgrå takpapp, (se bilder nedan).



Bild 2: Exempel, som visar flerbostadshusens tänkta utformning med alternativa färgval, gemensam uteplats, förråd och grusgångar



Bild 3: Exempel på radhusens tänkta utformning med alternativa färgval på fasad, förråd och dörrar



### Parkering

Flerbostadshusen har en gemensam parkeringsyta, 1.2 parkeringsplatser/lägenhet. I föreslagen detaljplan skapas 2.0 parkeringsplatser/lägenhet för radhusen, en biluppställningsplats på respektive radhusfastighet samt ytterligare totalt 21 parkeringsplatser på två gemensamma ytor i kvarterets sydvästra respektive sydöstra hörn.

### Avfallshantering

Inom planområdet kommer det, längs med Lejondalsvägen, finnas tre byggnader för hushållsavfall. De två byggnaderna norr om lokalgatan, som går in i planområdet och trafikförsörjer radhusen, är främst ämnad för flerbostadshusens behov medan byggnaden söder om infarten till lokalgatan i första hand är tänkt för radhusen. Placering och utformning av angöringsplats ska utformas enligt arbetsmiljöverkets krav. Med föreslagen utformning kommer lastbilarna endast trafikera genom flerbostadshusens parkering. Därmed undviks backningsrörelser och att tunga fordon trafikerar inom bostadsområdet.

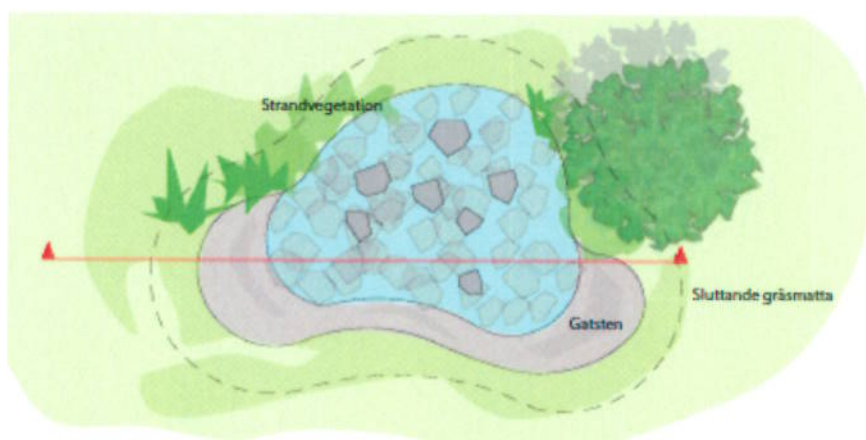
### Vatten och avlopp

Planområdet avses anslutas till kommunens utbyggda vatten- och avloppsnät som har kapacitet för den nya bebyggelsen. Kommunen kommer inte dra ledningar för vatten och avlopp inom planområdet utan dessa ledningar ingår i ansvaret för flerbostadshusens bostadsrättsförening och antingen den gemensamhetsanläggning (äganderätter) eller den bostadsrättsförening som bildas för radhusen, om dessa upplåts med bostadsrätt.

### Dagvatten

Dagvattnet skall i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt. Undergrunden försvårar dock lokalt omhändertagande varför dagvattnet även kommer att behöva ledas bort via det kommunala nätet. Inom planområdet kommer, om det är tekniskt möjligt, en dagvattendamm att anläggas för att omhänderta dagvatten från bebyggelsen med flerbostadshus. Dammen ska medföra ett positivt inslag och kunna fungera som en entré till området samtidigt som den har funktionen som fördröjningsmagasin. Dammen dimensioneras i samband med bygglovsskedet men fordrar noggrann projektering då avsikten är att dammen inte ska "torrläggas" vissa tider eller drabbas av nedskräpning som kan bidra till ett negativt intryck av området.

Dagvattendammen ska utformas utan staket men ändå vara säker för barn. Med hjälp av stenbumlingar minskar vattendjupet. Strandvegetation som blandas med gatsten runt dammen skapar ett grönskande och urbant intryck (se efterföljande bilder och illustrationer).



Plan - ungefärlig skala A3 1:100



Bild 4: Planillustration och bildexempel på dagvattendamm



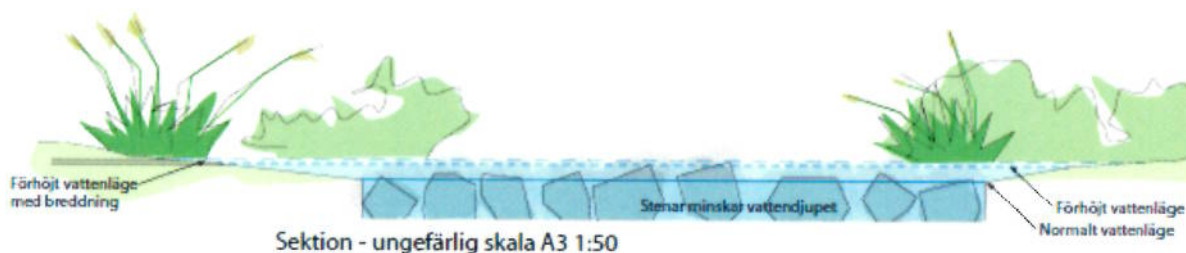


Bild 5: Sektionsillustration på dagvattendamm

### *Tillgänglighet*

Inom planområdet och gentemot närliggande områden ska grusvägar samt gång- och cykelvägar som bidrar till god tillgänglighet anläggas. Grusvägarna ska utformas och dimensioneras för att klara kraven för uttryckningsfordonens framkomlighet. För att möjliggöra trygg och säker passage ska gång- och cykelvägen mellan radhusen, i södra delen av planområdet, utrustas med grind eller dylikt som hindrar eventuell mopedtrafik.

För att säkra tillgängligheten för gående och rörelsehindrade till och från busshållplatser ska exploatören ombesörja trottoarer till närliggande busshållplatser, norr om planområdet och längs med Lejondalsvägen.

### *Transportväg*

Längs med planområdets södra gräns finns en parkväg som utgör transportväg till och från koloniområdet. Infarten från Lejondalsvägen förflyttas från dagens placering, norr om övergångsstället på Lejondalsvägen, till söder om övergångsstället. Vägen klarar tung trafik och ska även i fortsättningen fungera som transportväg, därför kommer grusbeläggningen kvarstå. Utmed planområdets södra gräns ska ett staket samt en grind uppföras för öka säkerheten för gående och cyklister.

### *Gemensamma ytor*

Ett mindre samlingstorg förenar radhusområdet med flerbostadshusen och ska inbjuda till möten med dess placering vid ingången till lekplatsen. Lekplatsen är gemensam för samtliga lägenheter och ska av säkerhetsskäl förses med staket. Mellan flerbostadshusen ska sittplats ordnas med grillmöjligheter. Tillsammans med dagvattendammen är dessa åtgärder element som stärker boendemiljön och kvaliteten i området. Placering, storlek och innehåll i dessa ytor är inte fastställt men de ska stämma överrens med områdets karaktär och skala. Goda exempel kan hämtas från tidigare BoKlok projekt, t ex BoKlok Brunnby Park i Upplands-Väsby (se bilder nedan).



Bild 6: Exempel på tänkbar utformning för mindre samlingstorg och sittplats med grillmöjligheter



### Struktur och karaktär

Grusgångar, klippta häckar och gräsmattor ska bygga den övergripande strukturen i området. Inslag av kullersten, t ex vid det mindre samlingstorget, ska ingå (se bilder nedan).

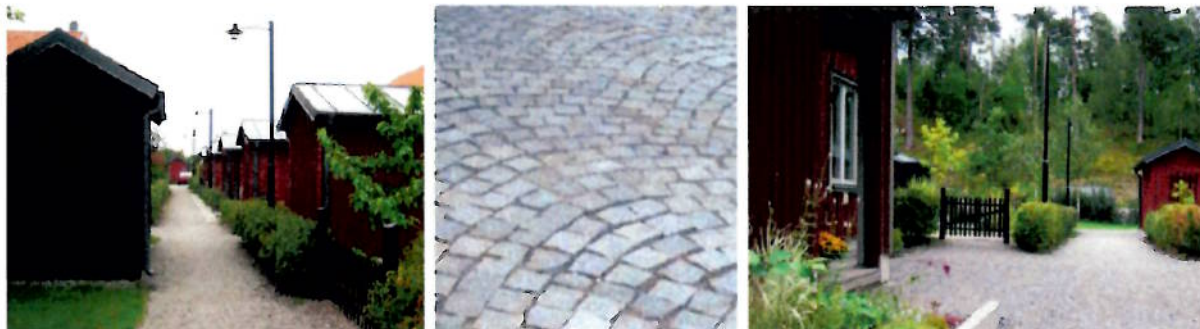


Bild 7: Exempel på föreslagen struktur och karaktär för området

### Entréer och gårdsbildningar

Entréer och gårdsbildningar ska utformas omsorgsfullt med blommande buskar, klättrväxter, och mindre träd (se bilder nedan).



Bild 8: Exempel på tänkbar utformning av entréer och gårdar

### Landskapsbilden

Planområdet utgörs idag huvudsakligen av odlad mark. Det innebär att tillkommande bebyggelse kommer påverka det öppna landskapsrummet i befintligt öst-västligt parkstråk mellan Bro centrum och Bros norra delar.

Utformningen av planområdet har tagit hänsyn till omgivande bebyggelse och naturmiljö. Bebyggelsen har placerats på ett avstånd till Lejondalsvägen som följer det avstånd bebyggelsen söder om planområdet har och husens placering inom planområdet har anpassats efter hur omgivande bebyggelse förhåller sig i landskapet. Jämte Lejondalsvägen, utmed planområdets östra gräns, tillskapas en mindre zon med krav på markmoduleringar och vegetation. Denna zon ska utgå från den karaktär som motsvarande parksträcka har, i bebyggelseområdet närmast söder om planområdet. I planområdets nordöstra hörn ska zonen övergå till en höjd/kulle som är tänkt att kunna fungera som "solfångare" på vår och sommar och som enklare pulkabacke för de mindre barnen under vintertid. En motsvarande kulle är även avsedd för det nordvästra hörnet av planområdet. Förhoppningen med denna zon närmast Lejondalsvägen, är också att den ska kunna ta upp en del av det trafikbuller som vägen alstrar. Närvaron av Lejondalsvägen upplevs heller inte lika påtagligt med det avstånd som skapas.

Landskapsbilden ska förstärkas med ett omgivande parklandskap med innehåll av ondulerande terräng med gräskullar, buskvegetation och låga buskar för fria utblickar. En varierad trädplantering med snabbväxande träd, t ex manchurisk valnöt, skapar tidig ram för



bebyggelsen medan stora landskapsträd som björk och lönnar ger landskapet struktur och dimension (se efterföljande bilder).



Bild 9: Exempel på inslag som kommer att förekomma i landskapet

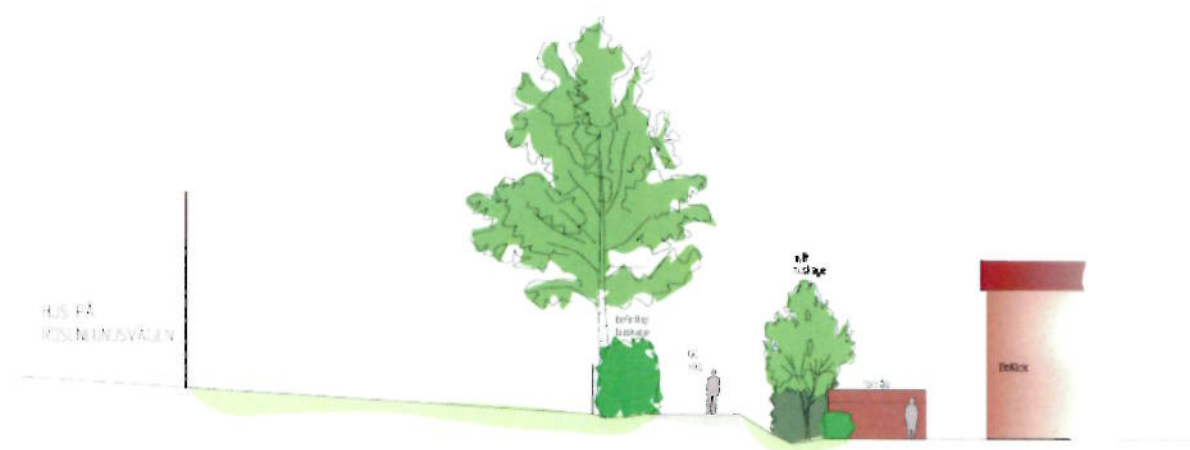
### *Odlingslotter*

I anslutning till varje flerbostadshus upplåts mark för odlingslotter. En odlingslott finns att tillgå per lägenhet och det är varje enskild ägare som beslutar vad han eller hon vill göra med sin odlingslott.

### *Närliggande bebyggelse*

Planområdet angränsar i norr till villabebyggelse och i söder till radhus. Mellan villabebyggelsen i norr och de nya flerbostadshusen kan insyn eventuellt uppstå. För att minska denna så långt som möjligt ska buskage med häckar och mindre träd planteras utmed den norra gränsen. Dessutom är gränsen för tillkommande bebyggelse indragen tio meter från fastighetsgränsen. Häcken ska inte vara så hög att den skärmar av området från gång- och cykelvägen utom i de delar där den ska skydda från insyn. För att "mjuka upp" linjen av häckar och förråd förslås grupper av t ex syren och mindre träd som prakthäggmispel placeras bakom förråden (se efterföljande illustration).

Sektion genom norra gränsen av området



Skala ca 1:200

Bild 10: Illustration över sektion genom norra gränsen av området

### *Värme*

Planområdet skall försörjas med bergvärme.

## *EI*

Elnätet är utbyggt i närområdet men då planområdet saknar elnät har ett E-område på 6x6 meter tillskapats för att tillmötesgå behovet av transformatorstation. E-området återfinns i planområdets sydvästra hörn som nås med tungt fordon och där avståndet mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller eventuellt upplag av brännbar karaktär är minst 5 meter.

## *Genomförande*

Fastighetsbildning avseende avstyckningar sker genom lantmäteriets försorg.

## **BEHOVSBEDÖMNING**

*Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan vilket innebär att en MKB (miljöbedömning) inte kommer att upprättas.*

### *Planförslagets påverkan på området*

Nedan identifieras och beskrivs de faktorer inom planområdet som kan medföra påverkan på människors hälsa och på miljö samt förutsättningarna för en hållbar utveckling.

### *Mark och vatten*

Marken består av lera med en mäktighet på ca. 0-4 meter, med minst mäktighet i den västra delen. Grundvattennivån ligger ca. 1.25 meter under markytan varför det ej är lämpligt med källare. Att infiltrera dagvattnet lokalt inom planområdet är svårt på grund av markbeskaffenheten (lera).

Planområdet ligger inom ”Vattenskyddsområdet inom östra Mälaren för ytvattentäcker” och av det skälet skall dagvattnet, i den mån det inte kan omhändertas lokalt, avledas via ledningar och öppet dike till en dagvattendamm, strax norr om Gamla Enköpingsvägen, där vatten renas innan det rinner till Mälaren.

Vid bedömning av förorenad mark har generella riktvärden tagits fram för två olika typer av markanvändning:

- ***Känslig markanvändning, KM***  
Marken kan utnyttjas för bostäder, skola, parkområden mm.
- ***Mindre känslig markanvändning, MKM***  
Tillämpas för fastigheter där det bedrivs kommersiell eller industriell verksamhet t ex kontor, industrier och vägar.

Bedömningen av vilket alternativ som kan användas för det enskilda objektet ska baseras på dagens och/eller framtidens situation. Riktvärden är framtagna för att gälla som generella rekommendationer och är ej juridiskt bindande.

Aktuellt område planeras för nybyggnation med avseende på bostäder. Detta medför att undersökningsområdet kan likställas med Naturvårdsverkets markanvändningsklass för *känslig markanvändning, KM*.



*Fyra jordprover har gjorts.*

#### *Tungmetaller*

Resultaten med avseende på tungmetaller visar på låga halter. Vid jämförelse med bedömningskriterierna kan det konstateras att samtliga uppmätta metallhalter ej överstiger riktvärden för vare sig KM eller MKM.

#### *Petroleumkolväten*

Laboratorieanalyserna visade ej på några halter över rapporteringsgränserna.

#### *Polycykliska aromatiska kolväten*

Resultaten av laboratorieanalyserna med avseende på polycykliska aromatiska kolväten visade inte på några föroreningshalter över rapporteringsgränserna.

#### *Slutsatser och rekommendationer*

Efter genomförd miljögeoteknisk undersökning kan det konstateras att någon föroreningsrisk inom aktuellt område ej påvisats.

#### *Naturvärden*

Området består av åkermark och har mycket begränsade kvaliteter för växt- och djurliv. Planområdet ligger inte i eller i anslutning till någon av de regionala grönkilarna och det finns inga kända särskilt värdefulla växt- eller djurarter inom planområdet.

#### *Kulturmiljövärden och fornlämningar*

Inga värdefulla bebyggelsemiljöer eller fornlämningar finns i eller i anslutning till planområdet.

#### *Landskapsbilden*

Den nya bebyggelsen i två våningar stämmer väl överens med befintlig, småskalig bebyggelse i en till tre våningar i anslutning till planområdet. Tillkommande bebyggelse kommer att påverka det öppna landskapsrummet i befintligt öst-västligt parkstråk mellan Bro centrum och Bros norra delar. Bebyggelsen kan dock bidra till att definiera gaturummet vid Lejondalsvägen samt parkrummet för koloniträdgårdsändamål.

#### *Människors hälsa och säkerhet*

Lejondalsvägen som passerar området i öster har byggts om och fått ökad trafiksäkerhet. Tillsammans med E18 har vägen dock en inverkan på hälsan i form av trafikbuller.

Trafikbullerutredningen klargör att 57 av 65 föreslagna lägenheter klarar uppsatta kvalitetsmål. Det innebär att förslaget fordrar ett avstegsfall för 8 berörda lägenheter. Detta avsteg innebär att lägenheterna har minst hälften av boningsrummen med fasader utanför som klarar kravet på högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För övriga 51 lägenheter uppnås detta mål vid samtliga fasader. Alla lägenheter får tillgång till enskild uteplats eller balkong som innehåller kravet om högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (se skiss på efterföljande sida!).

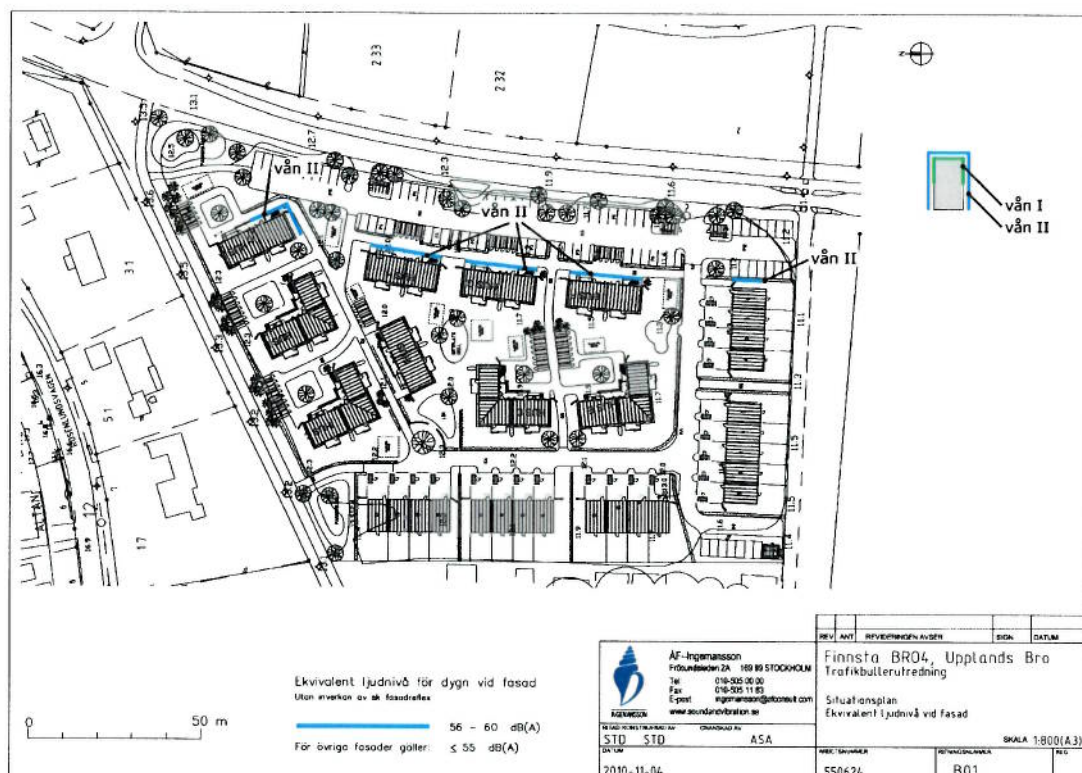


Bild 11: Illustration över planområdet och ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad. OBS Kompassen anger nordlig riktning, dvs. bilden är inte i norr-söder.

### Ställningstagande / resultat av miljöbedömningen

Efter genomgång av ovanstående punkter bedömer kommunstyrelseförvaltningen att genomförandet av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelseförvaltningen har informerat länsstyrelsen om sitt ställningstagande om att förslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Någon miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken kommer därför inte att upprättas.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till tio år från det att planen vinner laga kraft.



**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Plan- och exploateringsavdelningen svarar för upprättande av detaljplanen

Plan- och exploateringsavdelningen

David Lanthén  
Tf Plan- och exploateringschef

Henric Carlson  
Planarkitekt

Richard Hallman  
Projektledare, exploatering