

Antagen av kommunstyrelsen 2013-05-29 § 79
Lagakraftvunnen 2013-06-21
betygar



David Lanthén,
Plan- och exploateringschef

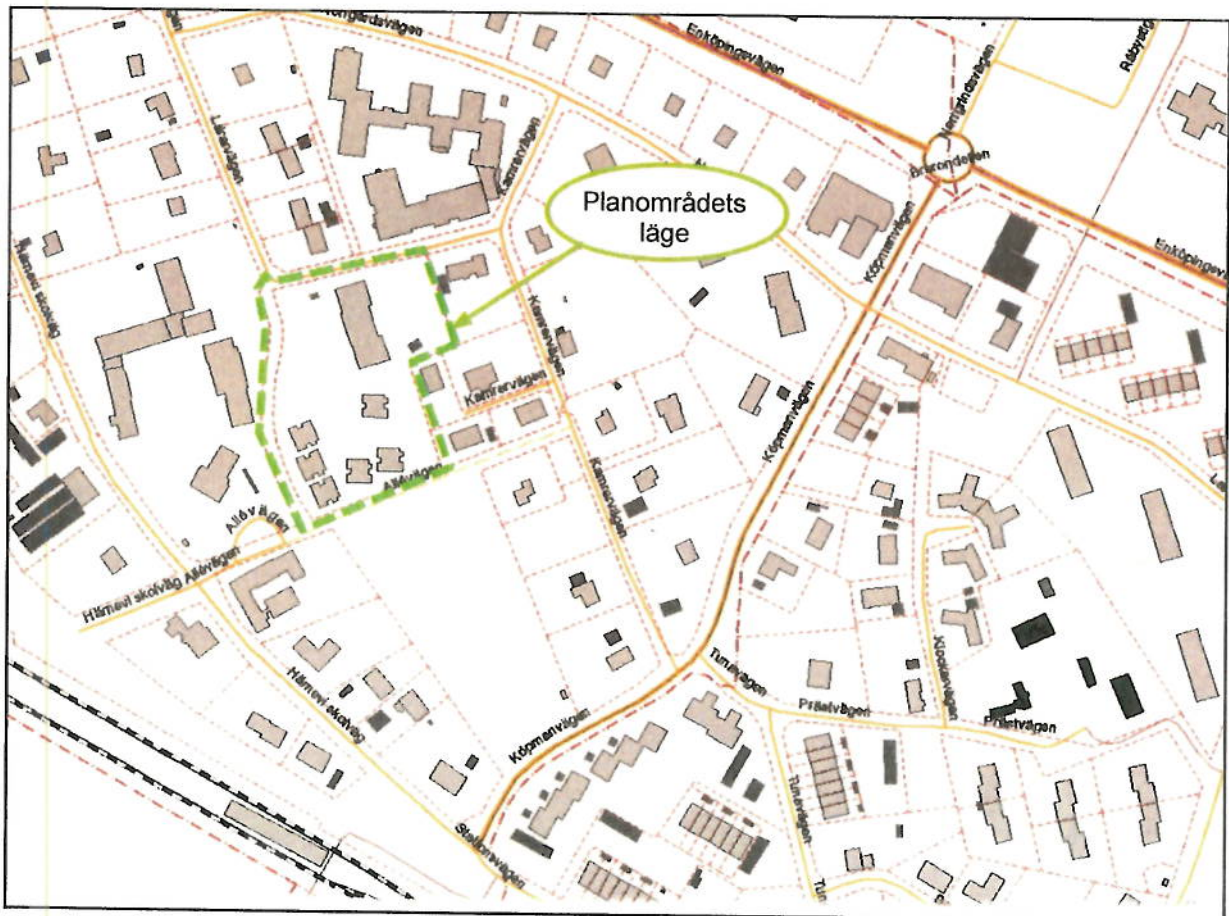
Tillväxtkontoret

Detaljplan för
Härnevi 1:73 (Allévägen/Läraryvägen)
Bro
Upplands-Bro kommun

nr 1203

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, daterad 2013-05-08
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande, daterad 2013-05-08.

PLANENS SYFTE, BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Tillväxtchefen fick den 10 oktober 2012 i uppdrag av KS SBU § 22 att ta fram ett förslag till ny detaljplan för Härnevi 1:73 (Allévägen/Läraryägen) genom enkelt planförfarande. Fastigheten är idag bebyggd med ett äldreboende och sex stycken parhus. Äldreboendet Allégården bedrivs idag i kommunal regi. Parhusen innehåller 12 stycken lägenheter som hyrs ut av Upplands-Brohus.

Syftet med planen är att möjliggöra för de boende i parhusen att förvärva sina lägenheter, antingen som äganderätt eller bostadsrätt. För att detta ska kunna bli möjligt har en ändring gjorts av gällande plan så att styckning av fastigheten blir tillåten.

Planen reglerar nu också så att gemensamhetsanläggning bildas för gemensam infart/tillfart samt det gemensamma sophuset vid Allégården om parhusen övergår till äganderätt eller bostadsrätt. Gemensamhetsanläggning bör bildas även för befintliga elpannor.

Förslaget till ändring har enligt beslut i KS SBU den 23 januari 2013 §2 varit ute på samråd under februari och mars. Ett fåtal synpunkter har kommit in och dessa redovisas i granskningsutlåtandet som medföljer antagandehandlingarna.

HANDLÄGGNING/UPPLYSNING

Planen handläggs med enkelt förfarande enligt 5 kap. §7 i PBL 2010:900. Nuvarande skede är antagande.



FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kapitlet angående miljö kvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kapitlet berörs inte.

BEHOVSBEDÖMNING

Planen innebär ej några nybyggnationer eller andra fysiska förändringar. Samtal har förts med Länsstyrelsen. Kommunen konstaterar att planens genomförande inte får en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att en miljöbedömning behöver göras.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget ca 500 meter sydväst om Bro centrum. Området är ca 1 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Härnevi 1:73 i Bro ägs av Upplands-Brohus.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är i kommunens översiktsplan (ÖP 2010) betecknat som bostadsområde inom stationsnära läge.

Detaljplaner och förordnanden

Gällande plan för området är idag dpl 8904. Planområdet gränsar mot byggnadsplan 6803 och i öster mot detaljplan 9604.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Mark och vatten

Marken sluttar från områdets centrum mot söder. En kulle med värdefull vegetation av både barr- och lövskog får enligt planen ej bebyggas.

Geologi/Geotekniska förhållanden

Området består till stor del av morän och berg i dagen. Det finns inga utpekade områden med hög radonrisk inom kommunen. Radonsäkert byggande ska alltid ske

Friytor och rekreation

Kullen och den rika vegetationen i planområdet innebär en god utemiljö.

Fornlämningar

Fasta fornlämningar finns i området. De är i form av ristningar i berghäll. Fornlämningarna har registrerats på 2000-talet och markeras med "R" i detaljplanens grundkarta.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med ett äldreboende och sex stycken parhus med tolv lägenheter i. Det planeras inte för ny bebyggelse.

Arbetsplatser och verksamheter, offentlig och kommersiell service

I Bro centrum som ligger ca 500 meter nordöst om planområdet finns dagligvarubutiker, bibliotek, bank och restaurang med mera.

Trafik och kommunikationer

Gatunät

Planområdet trafikförsörjs via Lärarvägen.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för gemensam infart/tillfart om parhusen övergår till äganderätter eller bostadsrätter.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering sker på kvartersmark. Leveransmottagning till äldreboendet sker via Lärarvägen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

I den västra delen av planområdet förbinder en gång- och cykelväg Lärarvägen med Allévägen.

Kollektivtrafik

Pendeltågstrafik till och från Stockholm utgår från Bro station ca 200 meter söder om fastigheten. Sträckan trafikeras varje halvtimme större delen av dygnet. Bro station är även knutpunkt för delar av den lokala busstrafiken.

Tillgänglighet

Planen innebär inga förändringar eller tillägg till tillgänglighetsanpassningen i området. Byggnader och mark ska vara anpassade i enlighet med den lagstiftning och de förordningar gällande tillgänglighet som är/var aktuell vid byggandet av dem.

Hälsa och säkerhet

Planen innebär inga förändringar av eller tillägg till hälsan och säkerheten i området. Buller, vibrationer eller andra störningar eller riskfaktorer förekommer ej.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Eventuellt överskottsvatten avleds till befintliga dagvattenledningar i Lärarvägen respektive Allévägen.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Värme

Gemensamhetsanläggning bör bildas för de befintliga elpannor som två lägenheter per parhus nu delar på.

El, tele, bredband

Området är idag anslutet till el- och telenät.

Avfall

Det gemensamma sophuset vid Allégården ska bli gemensamhetsanläggning om parhusen övergår till äganderätt eller bostadsrätt. Där ska också beredas plats för sopsortering enligt kommunens krav.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

De boende i parhusen på fastigheten önskar förvärva sina lägenheter, antingen som äganderätt eller bostadsrätt. Styrelsen för Upplands-Brohus är positiv till försäljningen. Bestämmelserna i den föreslagna plankartan ger möjlighet till försäljning. Förslaget bibehåller goda möjligheter att skapa ett tryggt boende nära kommunal service.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samrådsbeslut (SBU)	23 jan 2013
Samrådstid	feb 2012 – mars 2013
Antagande (KS)	maj 2013

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gator, VA- och dagvattenledningar inom allmän platsmark. Exploatören ansvarar och står för avtal med ledningsägare i området och bekostar erforderliga åtgärder för planens genomförande.

Avtal

Något separat exploateringsavtal behövs inte i samband med denna planläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Fastigheten Härnevi 1:73 i Bro ägs av Upplands-Brohus.

Fastighetsrättsliga åtgärder

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildningsåtgärder ske. Från fastigheten Härnevi 1:73 kan mark överföras till de boende i parhusen som nu hyr ut av Upplands-Brohus.

Vidare ska gata och sophus inrättas som gemensamhetsanläggning i syfte att säkerställa genomfart till parhusen samt en god avfallshantering.

Ansvar för att fastighetsbildning kommer till stånd och kostnaden för detta ska fastighetsägaren stå för.

Vid en eventuell avstyckning av parhusen som äganderätter kommer det att bli aktuellt med gemensamhetsanläggning för parkering och andra gemensamma ytor, samt eventuell servitutsbildning för t.ex. vatten- och avlopp.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Exploatören bekostar framtagande av planhandlingar och de utredningar som behövs för planens genomförande.

Den fastighetsreglering som beskrivs ovan innebär att avstyckning sker. Kostnaden för detta ska fastighetsägaren stå för.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Bygglov söks hos Bygg- och Miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

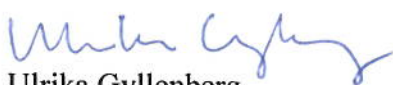
Planhandlingarna har upprättats av Ulrika Gyllenberg, planarkitekt och Kristofer Sundqvist, projektledare exploatering, i samarbete med David Lanthén, plan- och exploateringschef.

Upprättad 2013-05-08 av

Plan- och exploateringsavdelningen



David Lanthén
Plan- och exploateringschef



Ulrika Gyllenberg
Planarkitekt, arkitekt SAR/MSA

Kristofer Sundqvist
Projektledare exploatering