

**Detaljplan för
Jursta 3:14 m.fl. (Östra Jursta gård)**

nr 1204

Bro
Upplands-Bro kommun

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING



Ortofoto med planområdet markerat med röd linje. Skala 1:5 000.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1 000, daterad den 21 februari 2014
- Illustrationsplan i skala 1:1 000, daterad den 21 februari 2014
- Denna planbeskrivning, daterad den 21 februari 2014
- Särskilt utlåtande efter samråd, upprättat den 21 februari 2014

Övriga handlingar:

- Checklista översiktlig behovsbedömning Östra Jursta gård, daterad den 15 mars 2013
- Fastighetsförteckning, daterad den 13 december 2012
- Översiktlig dagvattenutredning, Sweco Environment AB, daterad den 15 mars 2013
- Trafikbullerutredning Jursta gård, ÅF-Ingemansson, daterad den 25 oktober 2006
- Trafikbullerutredning för detaljplan Jursta 3:14, ÅF-Ingemansson, daterad den 29 oktober 2013
- Från bronsålder till medeltid vid Jursta ås – Arkeologisk förundersökning, Arkeologikonsult rapport 2005:2032
- Särskild arkeologisk utredning, etapp 2, objekt 97, Jursta 3.14, Bro Socken, ArkeoLogistik rapport 2013:7
- Översiktlig geoteknisk utredning, Ulf Johnson Geo AB, daterad den 27 januari 2004
- Detaljplan för del av Jursta (Jursta Gård), nr 0313, laga kraft den 12 juli 2007

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa ett attraktivt bostadsområde med en måttlig höjdskala och en småskalig prägel som passar väl in i omgivande landskap och kulturmiljö. Bebyggelsen har goda förutsättningar att harmoniera både med de friliggande villor som föreslås västerut kring Jursta gård och den småskaliga stadsbebyggelse som föreslås österut i Trädgårdsstaden i Bro. Den norra delen av planområdet planläggs som kommunalt naturområde, bland annat därför att området rymmer många fornlämningar.

En ambition är att området ska präglas av småskaliga, intima gaturum. Gatorna samt gång- och cykelvägarna i planområdet kommer också att kopplas samman med de framtida omgivande stadsdelarna genom enkla och tydliga stråk. Bostadsområdet kommer inledningsvis att vara en bostadsenkla i en lantlig omgivning men kommer under de kommande årtiondena att hamna i ett allt mer urbant sammanhang när de nya stadsdelarna söder om Bro byggs ut.

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av cirka 130 bostäder varav cirka 20 friliggande småhus. Planen är tänkt att ersätta gällande detaljplan som anger cirka 45 friliggande småhus.

PLANPROCESSEN

Handläggning

Detaljplanearbetet inleddes 2012 och handläggs enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Handläggning av detaljplanen sker med enkelt planförfarande. Detta motiveras med att området har planlagts för bostäder relativt nyligen och därmed anses vara lämpligt för den markanvändning som föreslås. Den avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark som anges i gällande detaljplan efterföljs i den nya detaljplanen, med undantag för mindre gränsjusteringar. Den nya detaljplanen innebär därför huvudsakligen en tätare exploatering inom mark som redan är planlagd för bostäder. Planområdet är obebyggt, de närmaste omgivningarna är obebyggda och den omgivande marken ägs av endast två parter varav den ena är Upplands-Bro kommun och den andra är planområdets tidigare ägare, som sålde planområdet till den nuvarande exploatören. Sakägarkretsen är därmed ytterst begränsad.



Planprocessens olika skeden för enkelt planförfarande.

Preliminär tidplan

Beslut om planuppdrag	7 november 2012
Beslut om samråd	27 februari 2013
Samråd	26 mars – 24 april 2013
Antagande	Mars 2014
Laga kraft	April 2014

Planuppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2012-11-07, § 26, att ge uppdrag åt kommundirektören att upprätta förslag till detaljplan för Jursta 3:14 m.fl. (Östra Jursta gård).

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4, och 5 kapitel, som behandlar hushållning med mark och vatten, riksintressen samt miljökvalitetsnormer.

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. Planområdet ligger relativt centralt inom de framtida utbyggnadsområdena i Bro, cirka 1,3 km från Bro station, och en högre exploatering än vad som tidigare planerats känns därför motiverad. Planområdet är sedan tidigare planlagt för bostäder och med det nya planförslaget utnyttjas marken mer effektivt då 130 bostäder föreslås istället för 45 bostäder i gällande detaljplan.

En hästsportanläggning är planerad att byggas norr om Enköpingsvägen. Denna anläggning kommer att ligga på ett avstånd om cirka 1 km från planerad bostadsbebyggelse och bedöms därmed inte orsaka några större risker för allergener och lukt/doft.

Anläggningen kan innebära att det finns risk för störningar i form av ljud (högtalare och maskiner) och ljus från tävlingsbanan i samband med tävlingar. Då ett större naturområde är beläget norr om planerad bebyggelse inom planområdet förväntas ljud och ljus inte innebära olägenheter för boende.

Påverkan på riksintressen

För en utförlig beskrivning av riksintressenas innebörd och planförslagets konsekvenser för riksintressena, se avsnittet Tidigare ställningstaganden.

Påverkan på miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att de områden där miljökvalitetsnormer för luft överskrids präglas av höga trafikvolymerna i relativt slutna gaturum (alternativt tunnlar). Ingen risk bedöms föreligga för att miljökvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet, då det rör sig om öppen bebyggelse och trafikmängderna i omgivningen är måttliga.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer för vatten. Brobäcken, som är planområdets recipient, mynnar ut i Broviken. Broviken är en del av ett Natura 2000-område och ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde. Östra Mälaren och dess vikar är en s.k. vattenförekomst. Broviken ingår i vattenförekomsten Mälaren-Görväln. Mälaren-Görväln omfattas av beslutade miljökvalitetsnormer. Normerna innebär att den ekologiska och kemiska statusen ska bevaras som ”god”. Den goda statusen ska bibehållas. Dagvattnet från planområdet kommer att hanteras i en dagvattendamm och därefter ledas vidare i ett öppet dike, vilket innebär viss rening och fördröjning. Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ inverkan på den ekologiska statusen i Mälaren-Görväln.

Enligt Upplands-Bro kommuns översiktsplan, Öp 2010, skall lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, tillämpas. Principlösningar för dagvattenhanteringar redovisas i dokumentet *Översiktlig dagvattenutredning*.

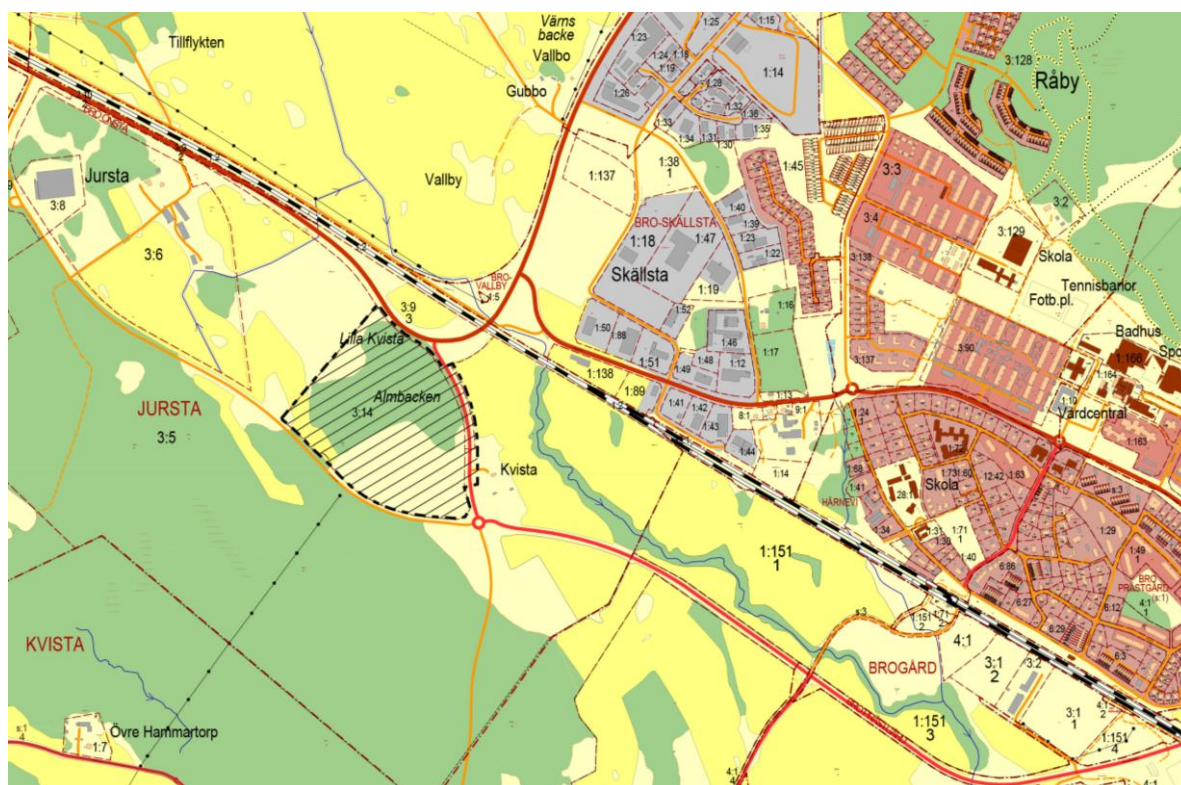
Ekologiskt särskilt känsliga områden

På cirka 2,2 kilometers avstånd från planområdet ligger ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) enligt MB 3 kap. Broviken. ESKO-områdena omfattar själva stranden, de strandnära bottarna samt omgivande strandängar. Planområdet ligger väl skilt från ESKO-områden och detaljplanen har utformats så att dagvattenhanteringen inte påverkar vattenmiljön negativt.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheten Jursta 3:14 samt viss kringliggande gatumark. Fastigheten Jursta 3:14, som ägs av Skanska mark och Exploatering Nya Hem AB, är idag obebyggd, och omges av väg på tre sidor. I nordöst gränsar fastigheten mot Enköpingsvägen och Ginnlögs väg, i söder och sydväst gränsar fastigheten mot Jurstagårdsvägen, och i nordväst och öster gränsar fastigheten mot fastigheten Jursta 3:5 som ägs av Stena Fastigheter. Planområdet ligger 1,3 km väster om Bro station och gångavståndet till Bro centrum är cirka 2 km.



Planområdet och dess läge i Bro. Planområdet är skrafferat med svarta linjer.

Areal

Planområdet omfattar 14,5 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Jursta 3:14 samt delar av fastigheterna Jursta 3:5 och Jursta 3:9. Jursta 3:14 ägs av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, Jursta 3:5 ägs av Stena Fastigheter 3 Exploaterings AB och Jursta 3:9 ägs av Upplands-Bro kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Detaljplaneområdet ligger inom riksintresset Mälaren med öar och strandområden. Dessutom ligger området i anslutning till riksintresse för kulturmiljövård samt i anslutning till järnvägen som är av riksintresse för kommunikation.

Riksintresset Mälaren med öar och strandområden

Mälaren med öar och strandområden utgör i sin helhet ett riksintresse enligt 4 kap. 2 § MB. Riksintresset avser att skydda de samlade värdena inom det stora landskapsområde som riksintresset omfattar. Riksintresset innebär bland annat att exploatering och andra ingrepp i miljön endast får komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Inom området skall turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas.

Planförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset Mälaren med öar och strandområden.

Riksintresse för kulturmiljövård

Riksintresset Bro utgörs av en centralbygd med förhistorisk bruks- och bosättningskontinuitet som idag domineras av Bro kyrka och Brogårds godscomplex, vilka präglas av det sena 1800-talets anläggningar. Riksintresseområdet ligger direkt sydöst om planområdet. Planförslaget bedöms bara ha marginell inverkan på kulturmiljön kring Bro kyrka, som är den del av riksintresset som bedöms kunna påverkas av detaljplanen.

Riksintresse för kommunikation

Mälarbanan, som är belägen cirka 100 meter norr om planområdet, är av riksintresse för kommunikationsändamål. Då den norra delen av planområdet planläggs som naturområde, och den nya bebyggelsen dessutom skiljs från järnvägen av en höjdrygg, bedöms planförslaget inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Regionala planer och program

RUFS 2010

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010, är planområdet betecknat som övrig regional stadsbygd.

Gröna kilar

Öster om planområdet, på andra sidan Ginnlögs väg, går ett nordsydligt samband inom Görvålnkilen. Planförslaget bedöms inte ha negativ inverkan på det nordsydliga sambandet.

Översiktliga planer

Kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2010, antogs 2011-12-15. Enligt översiktsplanen ingår planområdet i tätortsavgränsningen och betecknas som planerad/föreslagen bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms stämma väl överens med översiktsplanens intentioner.



Plankarta för gällande detaljplan nr 0313, del av Jursta (Jursta Gård), med det nya planområdet inom svart streckad linje.

Detaljplan

Gällande detaljplan

Fastigheten utgör en del av ett större markområde som planlades som småhusbebyggelse samt naturmark år 2007 i detaljplan nr 0313, detaljplan för del av Jursta (Jursta Gård). År 2010 avstyckades fastigheten Jursta 3:14, som utgör den östra bebyggelsegruppen i den gällande detaljplanen. För Jursta 3:14 anger gällande detaljplan att den norra delen av fastigheten ska bevaras som naturområde, medan den södra delen får bebyggas med cirka 45 friliggande småhus. Väster om Jursta 3:14 anger detaljplanen byggrätt för 95 bostäder. Detaljplanen anger att huvudbyggnad får uppföras till en byggnadsarea av 170 kvm i högst ett plan, samt att komplementbyggnader får uppföras till en byggnadsarea av högst 60 kvm.

Väster och söder om planområdet antogs år 2004 detaljplan nr 0301, detaljplan för Jurstaberg. Detaljplanen har likartat innehåll som detaljplanen för Jursta Gård och ger byggrätter för 230 småhus. Utbyggnaden av Jurstaberg och Jursta Gård har inte inletts.

Pågående detaljplanearbete i området

Öster om planområdet, på andra sidan Brobäcken, pågår planarbete för Trädgårdsstaden i Bro, en ny småskalig stadsdel på södra sidan av Bro station. Området planläggs för cirka 800-900 bostäder.

Sydost om planområdet pågår ett planarbete för ett bostadsområde som sträcker sig från Ginnlögs väg ned till Mälarens strand kallat Husbytorp-Tegelhagen. Området planläggs för cirka 1200-1400 bostäder.

Norr om planområdet, på andra sidan om Enköpingsvägen, pågår planering för större hästportsanläggning. Planerad byggstart 2014.

Avgränsning av den nya detaljplanens planområde

Planområdets gräns följer huvudsakligen exploateringsfastigheten Jursta 3:14. I planområdets östra kant har även en del av Ginnlögs väg inkluderats i planområdet. Syftet med detta är främst att släcka ut inaktuella detaljplaner från 1970-talet och 1990-talet, men också att överföra Ginnlögs väg i kommunens ägo samt möjliggöra anläggandet av en separat gc-väg. Kommunen är väghållare men marken tillhör i dagsläget den privatägda fastigheten Jursta 3:5. Se avsnittet Fastighetsbildning.

BEHOVSBEDÖMNING

Planförslaget har bedömts efter kommunens checklista för behovsbedömning. Behovsbedömningen har samråtts med Länsstyrelsen i samband med detaljplanesamrådet.

Planen tar i anspråk jordbruksmark och betesmark som dock inte anses ha betydande naturvärden. En stor del av planområdet bevaras som naturområde. Påverkan på natur- och kulturmiljön bedöms inte bli betydande.

Planområdet har en känslig recipient och dagvattenfrågan har därför varit viktig i utformningen av planförslaget. Dagvattnet från planområdet kommer att renas i en dagvattendamm innan det, via öppna vägdiken, släpps ut i Brobäcken. Dagvattenvolymer till recipienten Brobäcken bedöms inte bli särskilt mycket större än i dagsläget, på grund av fördröjningen i dagvattendammen samt att vattnet på sin väg från dagvattendammen kommer att rinna i öppna vägdiken i cirka 400 meter innan det når Brobäcken. Den rening av dagvattnet som den föreslagna lösningen innebär bedöms vara tillräcklig för att förebygga negativ miljöpåverkan i recipienten.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen anses därför inte vara nödvändig.

FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG, KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Den norra delen av planområdet består av en skogsklädd höjd. Den södra delen, där bostadsbebyggelse föreslås, består av ängsmark och jordbruksmark som ligger i träda. Det finns ett antal större berghällar i planområdets södra del.

Landskapsbild

Området omges av öppen jordbruksmark med långa siktlinjer och storskaliga landskapselement. Själva planområdet präglas av små landskapselement som skapar en stor variation, bland annat klipphällar, skogsbryn och fristående träd.

Geotekniska förhållanden

Ett PM angående mark- och grundläggningsförhållanden upprättades år 2004. Här framgår att den låglängta terrängen (södra delen av planområdet) innehåller sediment av lera och silt medan höjdpartierna (norra delen av planområdet) består av morän och berg i dagen. Mycket av den föreslagna bebyggelsen ligger i en gränzonen där den öppna åkermarken går över i ängsmark med stora klipphällar, där berget ligger nära markytan.

Av PM angående mark- och grundläggningsförhållanden framgår att småhus kan grundläggas med plattor inom områden med genomgående fast lera och silt, men att särskild utredning krävs om småhus ska kunna grundläggas med plattor inom områden med lös till halvfast lera. Det framgår också att uppfyllningar högre än cirka 2 meter på lera kräver särskild utredning. Några så höga uppfyllningar är inte aktuella i det aktuella planförslaget.

Hydrologiska förhållanden

Planområdets ytvatten avrinner till Brobäcken och mynnar ut i Broviken. Broviken är en del av ett Natura 2000-område och består av naturligt eutrofa sjöar med nate- eller dybladsvegetation. Vattenkvaliteten är bra vilket har resulterat i en god artrikedom och en varierad växtlighet där även sällsynta arter är frekvent förekommande. Området har ett rikt fågelliv och vattnet utgör viktiga förökningsplatser för fisk.

Broviken ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde. Syftet med vattenskyddsområdet är att bevara en god kvalitet på råvattnet för ytvattentäkterna. I Östra Mälarens vattenskyddsområde gäller skyddsföreskrifter från Länsstyrelsen med stöd av 7 kap 22§ Miljöbalken (SFS 1998:808). I skyddsföreskrifterna regleras bland hantering av annat spillvatten (8§), dagvatten (9§) och mark- och anläggningsarbeten (14§) för att förhindra risk för vattenföroreningar.

Planområdet förväntas höjdsättas så att markavrinning även fortsättningsvis sker mot Brobäcken. Då dagvattenflödet ska reduceras genom att tillkommande flöden infiltreras och fördröjs innan bortledning förväntas inte planerad bebyggelse innebära någon överkan på vattentäckten och Natura 2000-området.

För aktuellt område gäller bland annat att utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där det finns risk för vattenförorening t ex parkeringsanläggningar, inte får ledas direkt till ytvatten utan föregående rening. Genom lokalt omhändertagande av dagvatten samt anläggande av en dagvattendamm förhindras eventuellt förorenat vatten att ledas direkt till ytvatten.

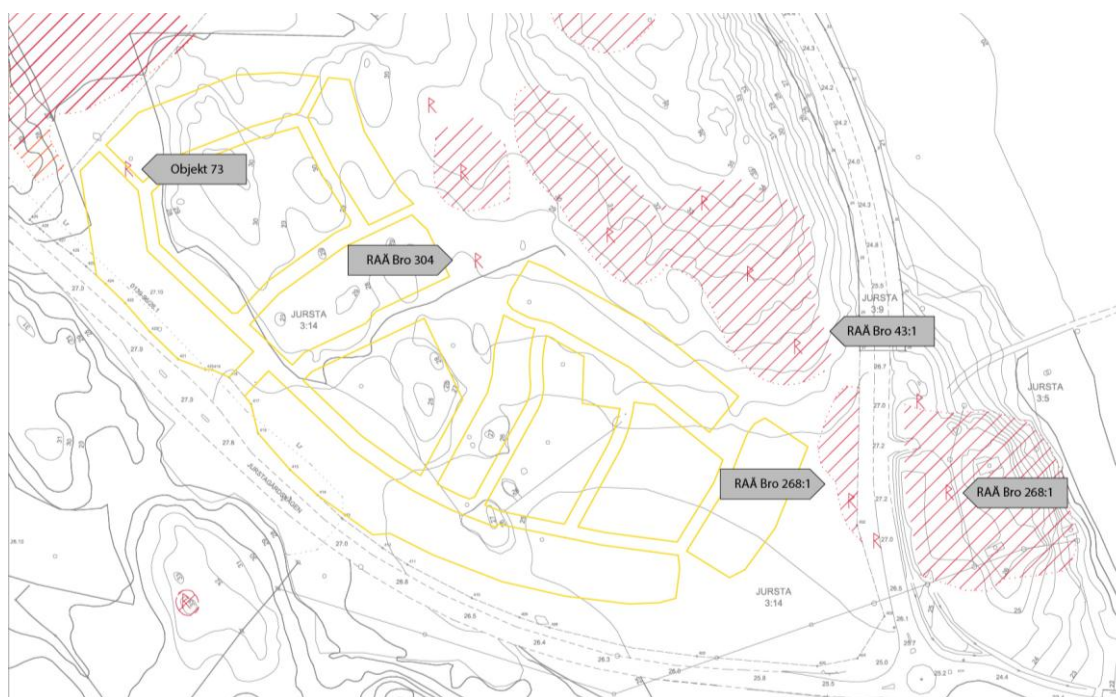
Enligt Upplands-Bro kommuns översiktsplan, Öp 2010, skall lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, tillämpas. Principlösningar för dagvattenhanteringar redovisas i dokumentet Översiktlig dagvattenutredning, Sweco.

För en utförlig beskrivning av dagvattenhantering, se avsnittet Dagvatten/Teknisk försörjning

Förorenad mark

Det anses inte föreligga någon risk för förorenad mark i planområdet. Marken har inte varit bebyggd i modern tid. Det har tidigare funnits bebyggelse i sydöstra delen av planområdet (Kvsta by) men någon industriell verksamhet har aldrig förekommit i planområdet eller dess omgivning.

I planområdets östra del, intill Ginnlögs väg, har mark används för materialupplag i samband med att vägen byggdes, men detta upplag innehöll bara material för själva vägbyggnationen och den aktuella platsen städades upp när vägbygget avslutades.



Karta över fornlämningar i planområdets omgivning. Föreslagna bebyggelsekvarter visas i gult.

Fornlämningar

För fornlämningar gäller Lag (1988:950) om kulturminnen mm som 2014-01-01 ersätts av Kulturmiljölagen (1988:950). Lagen innebär skydd av fornlämningar men även det område som krävs för att bevara fornlämningar som kallas fornlämningsområde. Tillstånd från länsstyrelsen krävs för alla typer av markinslag.

I planområdet finns ett mycket stort antal fornlämningar. Dessa finns redovisade på plankartan och beskrivs mer detaljerat i "Från bronsålder till medeltid vid Jursta ås – Arkeologisk förundersökning, Arkeologikonsult rapport 2005:2032". Vid utformningen av planförslaget har mycket stor hänsyn tagits till fornlämningarna. De fornlämningar som angränsar till och ligger inom planområdet är följande:

RAA Bro 304, belägen centralt i området, en flack stensättning av s.k. äckeltyp (oregelbunden koncentration av knytävsstora stenar belägen på berghäll). Fornlämningen kommer att beva-

ras inom kommunal parkmark men en grusad stig föreslås anläggas några meter från fornlämningen.

Objekt 73 är belägen i områdets västra kant. Fornlämningen finns inte registrerad hos RAÄ men den omnämns i den arkeologiska utredningen från år 2007 som ett nypåträffat fornlämningsobjekt. Det rör sig om en fyllning i en nedgrävning. Fornlämningen är inte avgränsad. I planbeskrivningen för Jursta gård (nr 0313, laga kraft den 12 juli 2007) anges på sidan 5 att ”Objekt 73 har efter undersökning utgått”, utan ytterligare källhänvisning. Eventuellt är objektet alltså inte en fornlämning. Objektet föreslås grävas ut.

RAÄ Bro 268:1 belägen öster om Ginnlögs väg, klassificerad som övrig kulturhistorisk lämning. Här låg tidigare Kvista by. Längs Ginnlögs väg finns möjlighet att anlägga gång- och cykelväg inom befintlig gatumark. RAÄ Bro 268:1 är sedan tidigare kraftigt påverkad av befintlig väg som löper rakt genom fornlämningens västra kant.

RAÄ Bro 43:1, gravfält, bestående av cirka 50 fornlämningar. Markanvändningen kommer ej att ändras.

Objekt 97, nordöst om planerade bostäder. Objektet pekades ut som ett eventuellt boplatsläge i utförd arkeologisk förundersökning 2005 (Från bronsålder till medeltid vid Jursta ås – Arkeologisk förundersökning, Arkeologikonsult rapport 2005:2032). En arkeologisk utredning etapp 2 (Rapport 2013:7, ArkeoLogistik AB) har utförts hösten 2013. Resultatet från utredningen visade att det i stort sett inte framkommit några lämningar inom utredningsområdet. Dock framkom det i områdets nordvästra del ett skärvstensflak och en härd. Detta område hänger med all sannolikhet samman med fornlämning RAÄ 140:1 som ligger i anslutning till utredningsområdet. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att inga fornlämningar kommer att beröras av planerad byggnation och att inga ytterligare arkeologiska åtgärder är aktuella.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Närmaste bebyggelse är Kvista gård som ligger öster om Ginnlögs väg, cirka 40 meter öster om planområdet.



Illustration av den föreslagna bebyggelsen. Bild: Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB.

Ny bebyggelse

I planområdet föreslås cirka 130 bostäder i högst två våningar. Detaljplanen rymmer såväl friliggande villor som radhus och flerbostadshus. Den bebyggelse som föreslås är tätare än i gällande detaljplan, men området bedöms fortfarande få en måttlig höjdskala och en småskalig prägel som passar väl in i omgivande landskap och kulturmiljö. Bebyggelsen har goda förutsättningar att harmoniera både med de friliggande villor som föreslås västerut kring Jursta gård och den småskaliga stadsbebyggelse som föreslås österut i Trädgårdsstaden i Bro.

En viktig kvalitet i planförslaget är de småskaliga gaturummen. Flera av gatorna kröker sig för att skapa en visuellt omväxlande miljö med korta gatuperspektiv. Gatorna utformas som gårdsgator för låga hastigheter.

Utnyttjandegrad

I huvuddelen av planområdet får 50 procent av varje fastighet bebyggas. Detta bedöms vara en rimlig nivå som ger stor flexibilitet och tillåter radhus, flerbostadshus och kedjehus.

Att området blir tättbebyggt bedöms som positivt då det innebär fler nya bostäder utan att ytterligare natur- eller jordbruksmark behöver tas i anspråk.

I kvarter som avses för villabebyggelse anges byggrätten till 150 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnader. Därmed får cirka 30 procent av varje fastighet bebyggas.

Placering

I de kvarter som avses för villabebyggelse regleras att huvudbyggnader ska placeras 4,0 till 6,0 meter från gata. Ambitionen med detta är att skapa ett tydligt och sammanhållet gaturum där byggnaderna följer gatans linje. Komplementbyggnader ska dras in minst 6,0 meter från gata. Syftet med detta är att undvika att huvudbyggnaderna skymms av garage och förråd.

I de övriga kvarteren är placeringen friare och inte reglerad i samma utsträckning, för att göra detaljplanen så flexibel som möjligt och tillåta olika typer av bostadsbebyggelse. Då dessa kvarter har relativt små tomtdjup kommer bebyggelsen ändå att följa gatan i hög utsträckning.

Utseende

Samtliga bostadsbyggnader i planområdet ska utföras i träpanel som målas i falurött eller likartad kulör. Avsikten med detta är att ge planområdet en dämpad färgsättning som ger ett lugnare visuellt intryck än exempelvis vita hus och passar bättre in i kulturmiljön. Komplementbyggnader ska också utföras i träpanel, men får målas i valfri kulör för att skapa variation. Byggnaderna i området kommer att uppföras enligt exploatörens BoKlok-koncept.

Service

Närmaste service finns vid Bro station, 1,3 km från planområdet. Mer service finns i Bro centrum, cirka 2 km gångväg från planområdet, samt vid trafikplats Bro cirka 2 km gångväg från planområdet. Söder om Jurstagårdsvägen finns byggrätt för en mindre närlivsbutik, men det är tveksamt om det framtida befolkningsunderlaget blir tillräckligt stort för en sådan butik. Där emot planeras mycket ny service i Trädgårdsstaden i Bro, beläget 1 km från planområdet längs vägen till Bro station, vilket kommer att göra det möjligt för gående och cyklister att handla och göra ärenden på väg till och från pendeltåget.

Förskola

En förskola planeras i områdets mitt med närhet till skogsområden och ängsmark. Förskolan kommer att ligga inom nära gångavstånd för samtliga boende i planområdet. Någon projektering av byggnaden har inte gjorts och förskolan på illustrationsplanen är en schematisk skiss. Tomten rymmer en förskola med 6 avdelningar.

Tillgänglighet och trygghet

Området och byggnaderna ska utformas enligt gällande tillgänglighetslagstiftning. Området är flackt och gång- och cykelvägar och gator får lutningar som inte överstiger 1:20.

Kommunen hänvisar inför kommande byggnationer till Polismyndigheten i Stockholms läns handbok, "BoTryggt 05", med principer, råd, exempel och checklistor avseende såväl byggnads- som förvaltningsskedet av bostadsfastigheter utifrån aspekten situationell brottsprevention.

Kulturmiljö

Planområdet är beläget i en miljö som kontinuerligt bebotts och brukats sedan stenåldern, vilket också återspeglas i antalet fornlämningar. Det finns således stora kulturmiljövärden. Planförslaget bedöms vara väl inpassat i sin omgivning och harmoniera väl med det omgivande landskapet. Det gamla kulturlandskapet kommer fortfarande att vara tydligt avläsbart, exempelvis i den ängsmark med klipphällar som kommer att bevaras i den park som föreslås centralt i planområdet, samt i skogsbrynen som omger planområdet.

Gator och trafik

Gaturummens skala

Ett kännetecken för området blir de småskaliga, intima gaturummen. Gatorna utformas med ett 7,0 meter brett vägområde där den asfalterade bredden avses bli cirka 5,0 meter. I kvarteren som avses för friliggande villor regleras att huvudbyggnader ska ligga i förgårdsmark, på ett avstånd av 4-6 meter från gatan. I de övriga kvarteren får komplementbyggnader stå 1,0 meter från gatan, vilket innebär att gaturummet på många platser bara blir cirka 9,0 meter brett. Flera av gatorna kröker sig för att skapa en visuellt omväxlande miljö med korta gatuperspektiv. Gatorna utformas som gårdsgator för låga hastigheter. Eftersom områdets lokalgator inte utformas för genomfart bedöms siktförhållandena i de smala gaturummen inte utgöra något trafiksäkerhetsproblem.

Samhällsbyggnadsnämnden fastställde den 28 februari 2007, § 16, gatunamnen i planområdet till Miklagårdsvägen, Ledungsvägen och Vinlandsvägen. Det nya planförslaget innebär ett förändrat gatunät men de beslutade gatunamnen har tillämpats på de nya gatusträckningarna.



Gatunamnen i planområdet och dess omgivningar.

Stråk

Gatorna och gång- och cykelvägarna i planområdet kommer att kopplas samman med de framtida omgivande stadsdelarna genom enkla och tydliga stråk. Bostadsområdet kommer inledningsvis att vara en bostadsenklav i en lantlig omgivning men kommer under de kommande årtiondena att hamna i ett allt mer urbant sammanhang när de nya stadsdelarna söder om Bro byggs ut.

Planen ger framtida möjlighet att bygga gång- och cykelväg på båda sidor av Ginnlögs väg. Vilken sida som faktiskt väljs får avgöras vid en framtida utbyggnad.



Illustration av framtida stråk och möjliga busshållplatslägen i planområdets omgivning. Gång- och cykelvägar återges i rött och hållplatser i blått. Bro station ligger nära kartans sydöstra hörn.

Kollektivtrafik

Avståndet från planområdet till Bro station är 1,3 km. Från Bro station avgår pendeltåg var 30:e minut mot Stockholm och Bålsta.

Planområdet trafikeras idag inte av någon busslinje. Linje 556, som idag kör via Bro kyrka, kan komma att dras om för att i framtiden istället trafikeras via Ginnlögs väg och Jurstabergsvägen. Busstrafiken kommer då att passera planområdets sydöstra hörn och busshållplatser behöver i så fall anläggas. Linje 556 går idag ett fåtal gånger per dygn men kan få sikt få en tätare trafikering när nya bostäder byggs vid Husbytorp-Tegelhagen.

En busslinje på Jurstagårdsvägen var tänkt när man planlade Jurstaberg och Jursta gård för villabebyggelse i början av 2000-talet. Det har dock aldrig utretts om resandeunderlaget blir tillräckligt stort för en busslinje. Med den förtätning som föreslås i detta planförslag planeras cirka 450 bostäder i Jursta, främst friliggande villor, vilket överslagsmässigt ger ett befolkningsunderlag på cirka 1100-1400 personer vid full utbyggnad. Vid den befintliga logistikanläggningen längre västerut på Jurstagårdsvägen finns en vändslinga som skulle kunna användas av eventuell busstrafik. Detaljplanen rymmer gångstråk till möjliga busshållplatser på både Jurstagårdsvägen och Jurstabergsvägen.

Parkering

Parkering skall ske på kvartersmark. Den enda kantstensparkering som föreslås i området placeras på förskoletomten och kommer därmed att tillhöra förskolans fastighet, även om den utformas som kantstensparkering längs gatan.

Störningar och risker

Djurhållning

En hästsportanläggning är planerad att byggas norr om Enköpingsvägen. Denna anläggning kommer att ligga på ett avstånd om cirka 1 km från planerad bostadsbebyggelse och bedöms därmed inte orsaka några större risker för allergener och lukt/doft.

Anläggningen kan innebära att det finns risk för störningar i form av ljud (högtalare och maskiner) och ljus från tävlingsbanan i samband med tävlingar. Då ett större naturområde är beläget norr om planerad bebyggelse inom planområdet förväntas ljud och ljus inte innebära olägenheter för boende.

Buller och vibrationer

I samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 har riksdagen fastställt riktvärden för buller. Vid planering av nya bostäder bör dessa riktvärden uppfyllas och riksdagen har angett riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Dessa riktvärden följer även Boverkets och Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller (väg- och tågtrafik).

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

- Vid åtgärd i järnväg eller annan spåranläggning avser riktvärdet för buller utomhus 55 dBA ekvivalentnivå vid uteplats och 60 dBA ekvivalentnivå i bostadsområdet i övrigt.

Buller och vibrationer från järnvägen bedöms inte ha någon negativ inverkan på den föreslagna bebyggelsen i planområdet då avståndet till järnvägen är över 300 meter och bullret dessutom skärmas av terrängen. Samma sak gäller buller och vibrationer från Enköpingsvägen som går parallellt med järnvägen. En bullerutredning finns framtagen som styrker resonemanget (ÅF-Ingemansson 2006).

Buller och vibrationer från vägtrafik

I söder och sydväst gränsar fastigheten mot Jurstagårdsvägen och i öster gränsar fastigheten mot Ginnlögs väg. Jurstagårdsvägen har mycket lite trafik i dagsläget. Ginnlögs väg är mer trafikerad och innan den nya trafikplatsen på E18 öster om Bro har invigts kommer Ginnlögs väg att vara anvisad väg för den tunga trafiken till och från Coops centrallager i Nygård.

Trafiken på Ginnlögs väg passerar dock planområdet i relativt låg hastighet eftersom all trafik byter riktning vid korsningen norr om planområdet samt cirkulationsplatsen sydöst om planområdet. Ginnlögs väg kommer också att få trafikökningar i framtiden när de nya stadsdelarna söder om Bro byggs ut, även om en stor del av trafiken kommer att ta en östligare väg via den nya trafikplatsen öster om Bro (Kockbacka trafikplats). En bullerutredning har tagits fram som visar att föreslagna bostäder utsätts för måttliga bullernivåer från trafiken på Ginnlögs väg och Jurstagårdsvägen. Samtliga bostäder klarar Boverkets och Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller (ÅF-Ingemansson 2013).

Trafiken på lokalgatorna i planområdet kommer att bli av ringa omfattning och utformningen med smala, intima gaturum med tvära svängar medför en naturlig hastighetssänkning. Någon bullerutredning gällande lokalgatorna har därför inte upprättats.

Transporter av farligt gods

Det finns ingen transportled för farligt gods på väg i närheten av planområdet. Enköpingsvägen, norr om den föreslagna bebyggelsen, är omledningsväg för väg E18. Avståndet till vägen är cirka 180 meter från den föreslagna bebyggelsen.

På Mälarbanan transporteras farligt gods. Avståndet till järnvägen är cirka 300 meter från den föreslagna bebyggelsen.

Avstånden till de närmaste farligt gods-lederna överstiger det avstånd där en riskbedömning behöver göras enligt Länsstyrelsens riktlinjer. Dessutom skärmas bebyggelsen av terrängen vid en eventuell olycka, då den norra delen av planområdet utgörs av ett skogsklätt höjdparti. Risker på grund av farligt gods bedöms därför som försumbara vid den nya bebyggelsen.

Radon

Radonförekomst är inte känd. Radonrisk utreds före exploatering. Byggnader ska, om radonhalten kräver, uppföras radonskyddat och eventuella åtgärder med anledning av radon ska hanteras i bygglovskedet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

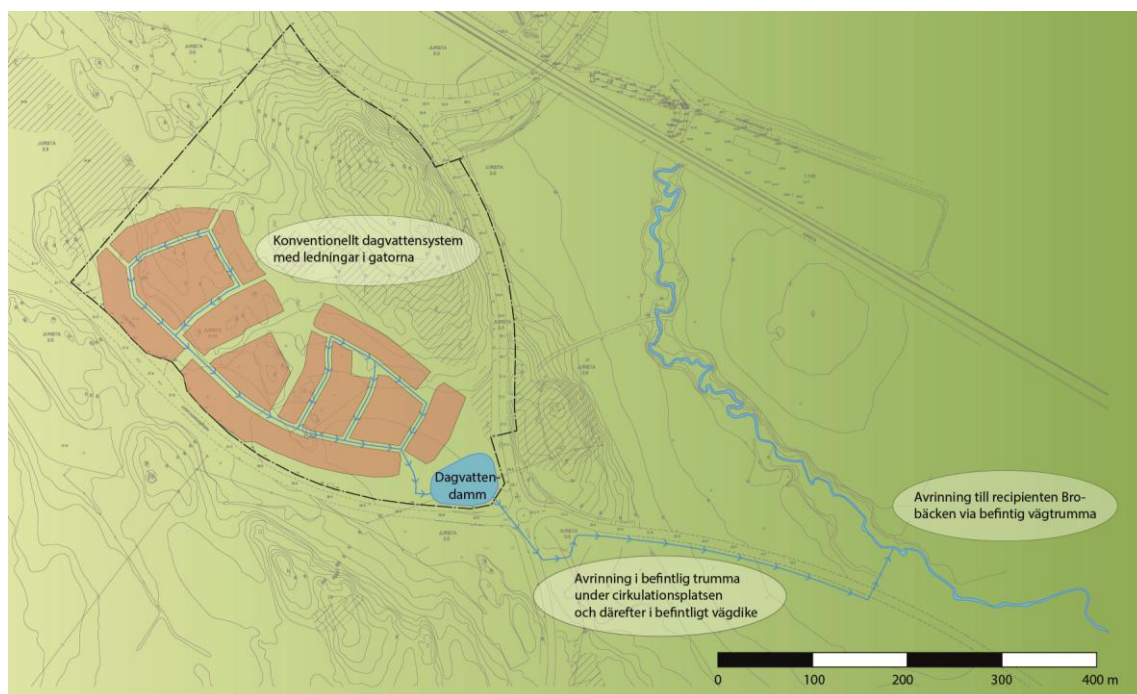
Vatten och avlopp ansluts till befintlig anslutningspunkt för kommunalt VA i planområdets sydöstra hörn. Avloppslösningen bygger på självfall och gatornas lutning blir lämplig för en självfallslösning i hela planområdet. Eventuellt behövs en pumpstation för att pumpa planom-

rådets spillvatten till nya spillvattenledningar öster om Ginnlögs väg. I detaljplanen reserveras därför mark för tekniska anläggningar i områdets sydöstra del där en pumpstation, och även anläggningar som behövs för dagvattendammen, kan anläggas.

Dagvatten

En dagvattendamm föreslås anläggas i planområdets sydöstra hörn. Avrinningen går därifrån i befintlig kulvert som går under Jurstabergsrondellen i sydöstlig riktning. Därifrån rinner vatten vidare i ett öppet vägdike mot Brobäcken.

Parallellt med framtagandet av planhandlingarna har Sweco Environment AB gjort en dagvattenutredning för planområdet. I utredningen presenteras två alternativa lösningar, antingen infiltration i grusade diken längs lokalgatorna eller avledning med konventionellt dagvattensystem till en dagvattendamm. Kommunens tekniska avdelning förordar lösningen med konventionellt dagvattensystem och damm. Planen ger möjlighet att använda båda lösningarna.



Principlösning för dagvattenhantering på allmän platsmark för planområdet.

LOD, Lokalt omhändertagande av dagvatten

Inom fastighet skall LOD tillämpas. Följande åtgärder föreslås:

- Höjdsättning för dag och dränvatten från privat mark. Ytligt dag- och dränvatten behöver avledas på ett säkert sätt. Även höjdsättningen av dagvattenanläggningarna är av stor betydelse.
- Fördröjning på tak. För att reducera och utjämna flöden fungerar tak med sedumväxter. Gröna tak kan till exempel anläggas på huvudbyggnad, förråd, garage eller cykelställ.
- Avledning från byggnad till lokal fördröjning och infiltration. Takvatten leds ut till grönytor genom stuprörskastare och skålade betongrännor. Överskottsvatten hantearas genom att ett uppsamlade infiltrationsstråk anläggs inom fastighetsgräns.

- Växtbäddar vilka utformas som nedsänkta lådor där vegetation i form av träd, örter och gräs planteras. Växtbäddarna renar, fördröjer och infiltrerar eventuellt dagvatten. Växtbäddar kan sammankopplas genom öppna eller övertäckta dagvattenrännor.
- Regngårdar utformas enligt samma princip som växtbäddar, de kan med fördel vara genomsläppliga då de ofta tar emot vatten från större avrinningsområden. De kräver större utrymmen och lämpar sig t ex för bostadsgårdar för flerbostadshus.

Värme

Uppvärmning av byggnaderna planeras ske med vattenburet system. Det finns möjlighet till lokala lösningar t.ex. bergvärme, men också goda möjligheter att i framtiden ansluta planområdet till fjärrvärmenätet, eftersom den nya stadsdelen öster om Ginnlögs väg (Trädgårdsstaden i Bro) planeras anslutas till fjärrvärme.

El, tele, bredband

I planområdets södra del, längs Jurstagårdsvägen, finns en befintlig starkströmsledning som ägs av E.ON Elnät AB. Eventuell omläggning av starkströmsledningen bekostas av exploatören. I detaljplanen reserveras mark för en ny transformatorstation längs Jurstagårdsvägen, intill starkströmsledningen i närheten av infarten till planområdet. Från transformatorstationen byggs ledningsnätet ut i lokalgator samt i u-områden på privata fastigheter.

Tele- och bredbandsnät saknas i planområdet idag och kommer att byggas ut samtidigt med övrig teknisk infrastruktur. Mark behöver inte reserveras för några särskilda tekniska anläggningar, och utbyggnad av tele- och bredbandsnätet är därmed inte en detaljplanefråga.

Avfall

Närmaste återvinningsstation är Skällsta kretsloppscentral, drygt 1,5 km från planområdet. Det finns även en byggrätt för framtida återvinningsstation i direkt anslutning till planområdet, på södra sidan av Jurstagårdsvägen.

Avfallshämtning kommer att ske vid fastighetsgräns för villor, radhus och kedjehus. För flerbostadshusen ordnas gemensamma byggnader för ändamålet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet såsom gator, gång- och cykeltvägar och parkområden samt de stigar som kopplar samman de olika delområdena inom detaljplanen. Upplands-Bro kommun ansvarar för framtida drift och skötsel av gator, natur, parker och VA-anläggningar inom planområdet.

Fastighetsägarna ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten på kvartersmark.

Avtal

Mellan Upplands-Bro kommun och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB föreligger idag exploateringsavtal gällande denna del av detaljplan Jursta Gård vilken ska gälla för detaljplan för Östra Jursta Gård.

I samband med att detaljplanen antas ska avtal angående partsbyte för Östra Jursta godkännas. Detta avtal reglerar överlåtandet av befintliga exploateringsavtal för detaljplaneområdet. I avtal angående partsbyte övertar Bo Klok Housing AB alla rättigheter och skyldigheter från Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Jursta 3:14 samt delar av fastigheterna Jursta 3:5 och Jursta 3:9. Jursta 3:14 ägs av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, Jursta 3:5 ägs av Stena Fastigheter 3 Exploaterings AB och Jursta 3:9 ägs av Upplands-Bro kommun.

Fastighetsbildning

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning enligt den nya detaljplanens bestämmelser påbörjas. Allmän platsmark, område för förskola samt områden för tekniska anläggningar överförs till kommunen. Nybildning av fastigheter och reglering av mark mellan kommunen och exploatören skall ske på exploatörens initiativ. Den del av Ginnlögs väg som idag ligger på fastigheten Jursta 3:5 och därmed ägs av Stena Fastigheter 3 Exploaterings AB kommer att överföras till kommunen.

Detaljplanen tillåter att cirka 20 enskilda fastigheter för friliggande villor tillkommer i planområdets västra del. I den östra delen av planområdet styrs inte fastighetsindelningen i detaljplanen och det är därför möjligt att använda ett antal olika lösningar. Exempelvis kan radhus och kedjehus styckas som enskilda fastigheter eller ingå i en bostadsrättsförening.

Ledningsrätt

Rätt till utrymme för allmänna ledningar med tillhörande transformatorstation eller pumpstation kan säkerställas med ledningsrätt.

I planområdets södra del, längs Jurstagårdsvägen, finns en ledningsrätt för befintlig starkströmsledning som ägs av E.ON Elnät AB. Omläggning av starkströmsledningen bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet såsom gator, gång- och cykelväg, parker, dagvattendamm samt anläggningar för vatten och avlopp.

Planavgift

Planavtal har upprättats. Planavgiften kommer att erläggas för planområdet som helhet och planavgift kommer därför inte att debiteras för varje enskilt bygglov.

Bygglov

Bygglov söks hos bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun och debiteras enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Parallellt med framtagandet av planhandlingarna har Sweco Environment AB gjort en dagvattenutredning för planområdet. I utredningen presenteras två alternativa lösningar, antingen infiltration i grusade diken längs lokalgatorna eller avledning med konventionellt dagvattensystem till en dagvattendamm. Kommunens tekniska avdelning förordar lösningen med konventionellt dagvattensystem och damm. Planen ger möjlighet att använda båda lösningarna.

En arkeologisk utredning etapp 2 för objekt 97 har framtagits av ArkeoLogistik AB som visade att det i stort sett inte framkommit några lämningar inom utredningsområdet. Dock framkom det i områdets nordvästra del ett skärvtensflak och en härd. Detta område hänger med all sannolikhet samman med fornlämning RAÄ 140:1 som ligger i anslutning till utredningsområdet. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att inga fornlämningar kommer att beröras av planerad byggnation och att inga ytterligare arkeologiska åtgärder är aktuella.

En bullerutredning har tagits fram som visar att föreslagna bostäder utsätts för måttliga bullernivåer från trafiken på Ginnlögs väg och Jurstagårdsvägen. Samtliga bostäder klarar Boverkets och Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller (ÅF-Ingemansson 2013).

I samband med framtagandet av den gällande detaljplanen upprättades en trafikbullerutredning, en arkeologisk förundersökning samt en översiktlig geoteknisk utredning. Dessa utredningar är till stor del relevanta även för det aktuella planförslaget.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med att ta fram samrådshandlingar utfördes av Torkel Lindgren och Kristofer Sundqvist på Plan- och exploateringsavdelningen i Upplands-Bro kommun i samarbete med Göran Reierstam, Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB samt Anders Hellman, BoKlok Housing AB. Antagandehandling har framtagits av Ylva Hedin och Kristofer Sundqvist på Plan- och exploateringsavdelningen i Upplands-Bro kommun i samarbete med Göran Reierstam, Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB, Kristina Nitsch, Sweco samt Anders Hellman, BoKlok Housing AB.

Kungsängen den 21 februari 2014

David Lanthén

Plan- och exploateringschef

Ylva Hedin

Planarkitekt

Kristofer Sundqvist

Projektledare exploatering