

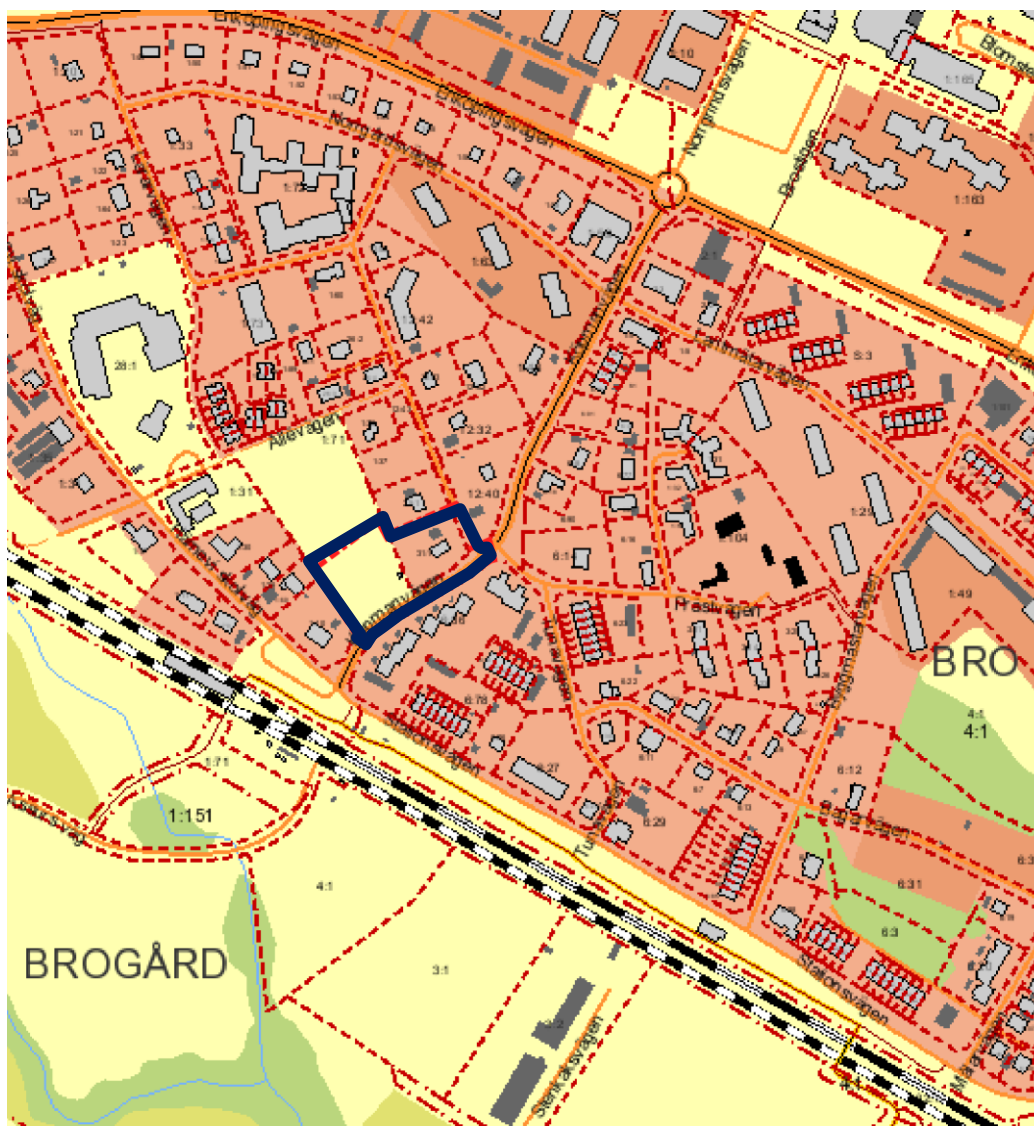
Detaljplan för
Köpmanvägen (Härnevi 1:71 m.fl.)

nr 1502

Bro
Upplands-Bro kommun

Normalt planförfarande

Planbeskrivning



Översiktskarta med planområdet markerat med mörkblå heldragen linje.

Innehållsförteckning:

Detaljplan för Köpmanvägen (Härnevi 1:71 m.fl.) nr 1502 Bro Upplands-Bro kommun Normalt planförfarande	
Planbeskrivning	1
Innehållsförteckning:	2
Handlingar	4
Övriga handlingar	4
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag	4
Planprocessen	4
Handläggning	4
Preliminär tidplan	5
Planuppdrag	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	5
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden	5
<i>Utomhusluft</i>	5
<i>Vatten</i>	5
<i>Ekologiskt känsliga områden</i>	5
Behovsbedömning	5
Plandata	6
Läge och areal	6
<i>Markägoförhållande</i>	7
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	7
Riksintresse	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner och förordnanden	7
Förutsättningar, planförslag och konsekvenser	7
Natur och kulturmiljö	7
<i>Mark och vegetation</i>	7
<i>Landskaps- och stadsbild</i>	8
<i>Geologi/Geotekniska förhållanden</i>	8
<i>Rekreation och friluftsliv</i>	8
<i>Fornlämningar</i>	8
Bebyggelseområden	9
<i>Befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Övergripande disposition</i>	10
<i>Ny bebyggelse, bostäder</i>	11
<i>Gestaltning</i>	12
<i>Material/byggt teknik</i>	12
<i>Tillgänglighet</i>	13
<i>Offentlig service och kommersiell service</i>	13
Trafik och kommunikationer	13
<i>Gatunät, parkering, varumottagning, utfarter</i>	13
<i>Gång-, cykel- och mopedtrafik</i>	14
<i>Kollektivtrafik</i>	14
Störningar och risker	14

<i>Buller och vibrationer</i>	14
<i>Brand</i>	16
<i>Solinstrålning</i>	16
<i>Radon, översvämning, farligt gods etc.</i>	17
Teknisk försörjning	18
<i>Dagvatten</i>	18
<i>Vatten och avlopp</i>	19
<i>Värme</i>	19
<i>El, tele, bredband</i>	19
<i>Avfall</i>	19
Konsekvenser av planens genomförande	19
Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	20
<i>Avtal</i>	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ägoförhållanden	20
Fastighetsbildning	20
Tekniska frågor	20
Tekniska utredningar/undersökningar	20
<i>Risikanalys för farligt gods</i>	20
<i>Geologisk undersökning</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Ledningar</i>	21
Ekonomiska frågor	21
Plankostnader	21
Bygglov, bygganmälan	21
Lantmäteriförrättning	21
Lagfart	21
Avgift för vatten och avlopp	22
Administrativa frågor	22
Genomförandetid	22
Medverkande i projektet	22

Handlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, daterad den 2020-01-14
 Denna planbeskrivning, 2020-01-14
 Fastighetsförteckning, 2019-12-04
 Behovsbedömning, 2015-05-20

Övriga handlingar

Risakanalys 2016-03-08, Norconsult.
 Bullerutredning, 2018-09-14. Senaste revidering 2019-10-16. Tyréns
 Dagvattenutredning, 2018-10-31. Senaste revidering 2019-12-02 Bjerking
 Geoteknisk utredning, 2018-08-03, Geosigma AB

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning av bebyggelsen längs Köpmanvägen i Bro tätort med cirka 45 bostäder i flerbostadshus. Målet är att ge kommunens bostadsbolag, möjlighet att utöka det allmännyttiga bostadsbeståndet i centralt och kollektivtrafiknära läge. Dessutom ska kopplingen mellan Bro pendeltågstation och Bro centrum längs Köpmanvägen stärkas genom bebyggelsens placering och utformning.

Planen medger bebyggelse av flerbostadshus i fyra våningar. De nya bostadshusen ska i sin gestaltning och volym anknyta till Bro stationssamhälles karaktär.

En förutsättning för att kunna bygga de nya husen är att en omplacering av den befintliga gång- och cykelväg som korsar södra delen av Härneviparken idag, samt ett nytt läge för den nätstation som försörjer närområdet och planområdet med el. I planen anges också hur parkering för de nya bostäderna ska anordnas.

Vidare anges också i planen hur dagvatten ska renas och fördröjas och under planarbetet har frågor om risker och störningar avseende buller, transporter av farligt gods och geotekniska förutsättningar utretts och förtydligats.

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanarbetet inleddes 2015 och handläggs enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Handläggning av detaljplanen sker med normalt planförfarande.

Eftersom planområdet endast utgörs av två fastigheter, centralt belägna i tätorten, samt översiktsplanens tydliga ställningstaganden för platsen, bedömdes detaljplanarbetet kunna påbörjas utan förebyggande detaljplaneprogram.



Det aktuella planskedet är antagande där kommunfullmäktige tar ställning till om planen ska antas.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (KS)	juni 2016
Samrådstid	juni - juli 2016
Beslut om granskning (KS)	mars 2019
Granskningstid	mars-april 2019
Antagande (KF)	Februari 2020

Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav den 5 november 2014 §158, tillväxtchefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Härnevi 1:71 Köpmanvägen, genom normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

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. Något riksintresse enligt 4 kapitlet berörs inte.

Miljö kvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, vatten och ekologiskt känsliga områden.

Utomhusluft

Ingen risk bedöms föreligga för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet, då det rör sig om öppen bebyggelse och trafikmängderna i omgivningen är måttliga. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljö kvalitets-normer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att sådana områden präglas av höga trafikvolymerna i relativt slutna gaturum.

Vatten

Planområdets recipient är Broviken. Denna ingår i vattenförekomsten Mälaren–Görvåln. Miljö kvalitetsnormerna har fastställts till god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015 (undantaget kvicksilver). För Mälaren gäller även miljö kvalitetsnormer enligt fiskvattendirektivet. Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ inverkan på statusen i Mälaren–Görvåln. Dagvattnet från planområdet kommer att omhändertas lokalt och fördröjas inom planområdet. enligt dagvattenutredningen, Bjerking 2019-02-12, se vidare under avsnitt *Dagvatten* på s.17.

Ekologiskt känsliga områden

På cirka 4 kilometers avstånd sydöst från programområdet ligger ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) enligt MB 3 kap., Broviken. Det omfattar själva stranden, de strandnära bottnarna samt omgivande strandängar. Programområdet ligger väl skilt från ESKO-områden och detaljplanen har utformats så att dagvattenhanteringen inte påverkar vattenmiljön negativt

Behovsbedömning

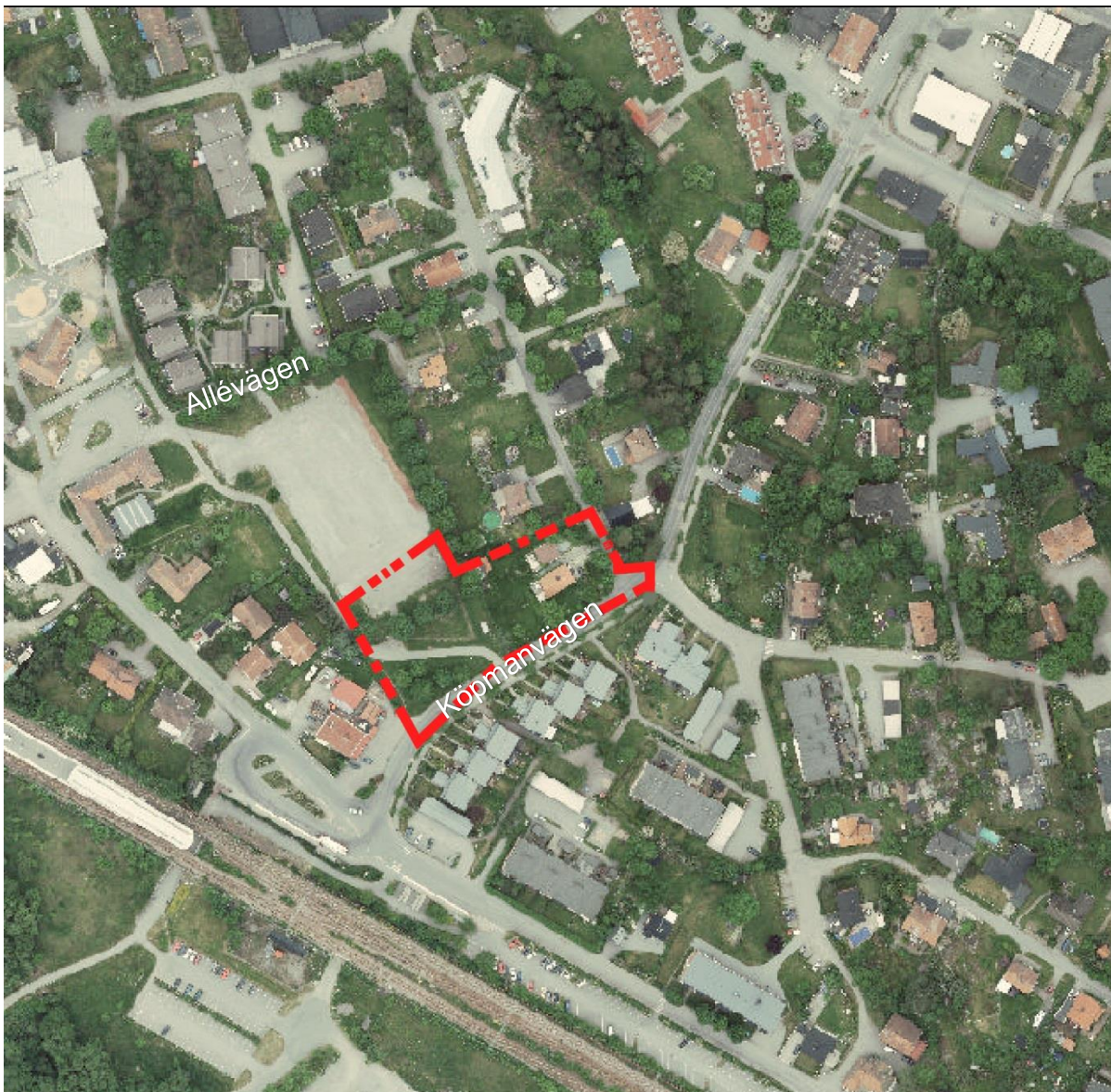
Kommunen konstaterar i sin behovsbedömning att genomförandet av detaljplanen för Köpmanvägen (Härnevi 1:71 m.fl.) inte medför risk för betydande miljö påverkan. Varken miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser påverkas så att en MKB behöver upprättas.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 0,6 hektar stort och ligger centralt i gamla Bro stationssamhälle. Området innefattar södra delen av Härneviparken, ut mot Köpmanvägen, samt den intilliggande fastigheten Härnevi 31:1 som också angränsar mot Kamrervägen. Tidigare användes parken för uppställning av skolpaviljonger när Härneviskolan byggdes om, dessa är nu borttagna och platsen är återställd. Planområdet innefattar sammantaget del av en grusplan, en gräsmatta bevuxen med träd, en mindre byggnad för elförsörjning samt en bostadsfastighet med ett enfamiljshus och två komplementbyggnader.

Planområdet avgränsas i norr av grusplanen samt av gräns mot en villatomt. I söder gränsar området mot Köpmanvägen och ett antal radhustomter. I sydväst angränsar planområdet mot bebyggelse med småskalig restaurangverksamhet.



Ortofoto med planområdet markerat med röd streckad linje.

Markägförhållande

Planområdet omfattar en del av fastigheten Härnevi 1:71, som ägs av Upplands-Bro kommun och Härnevi 31:1 som ägs av AB Upplands-Brohus. Enligt ett markanvisningsavtal ska Upplands-Brohus förvärva den södra delen av Härnevi 1:71 som ingår i planområdet.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

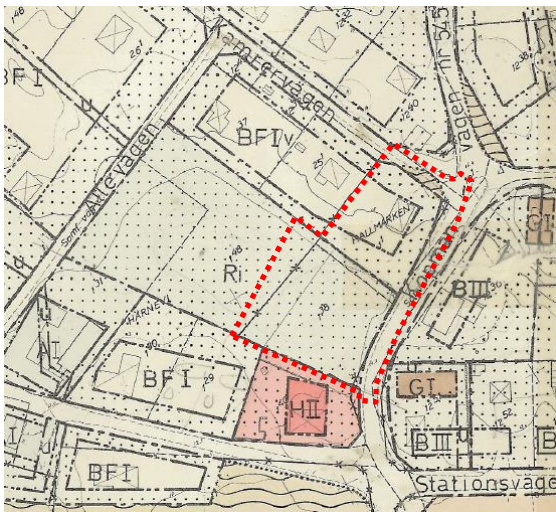
Detaljplaneområdet ligger ca 100 meter norr om järnvägen som är riksintresse för kommunikation.

Översiktsplan

Planområdet är i kommunens översiktsplan (ÖP 2010) betecknat som befintligt bostadsområde inom tätortsavgränsningen i stationsnära läge. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanen som förespråkar förtätning med något högre bebyggelse i stationsnära läge, samt ökad tillgänglighet mellan pendeltågstationen och Bro centrum för gående och cyklister. Kompletteringsbebyggelse ska bidra till att Bro förändras i riktigt mot småstadskaraktär.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet med omgivande fastigheter gäller byggnadsplan för Bro stationssamhälle (6803) från 1968 samt Stadsplan 15 från 1986 för del av Härnevi (8302). För fastigheten Härnevi 31:1 gäller att marken får bebyggas med friliggande bostadshus i en våning. Inom Härnevi 1:71 ska marken användas till idrottsändamål och får inte bebyggas. Köpmanvägen och Kamrerägen är allmän plats.



Beskuren del ur byggnadsplan för Bro stationssamhälle. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Observera att norr inte är uppåt.



Stadsplan 15. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

Natur och kulturmiljö

Mark och vegetation

Planen avgränsas i nordväst av en idrottsplats och i sydöst av Köpmanvägen med småskalig bostadsbebyggelse på andra sidan gatan. I nordöstlig och sydvästlig riktning gränsar planen till småskalig bebyggelse, i söder, i form av mindre verksamheter, och i norr, bostäder.

De delar av planområdet som ligger på mark planerad för idrottsändamål, fungerar idag som park i praktiken, med gång- och cykelväg som kantas av mindre träd, varav en del kommer att behöva avverkas. På två platser skyddas särskilt värdefulla träd i planen. Även gång- och cykelvägen kommer flyttas som följd av planen. Gallring av träd på fastigheten ska samordnas med kommunens trafikavdelning. Idrottsplatsen norr om planområdet kommer kvarstå och ger bra förutsättningar för lek och utevistelse, medan närheten till allmän grönska och idrottsplats ger goda förutsättningar för trygghet och trivsel.

Landskaps- och stadsbild

Anpassningen till läget i gamla Bro är viktig för att nå ett bra resultat i projektet. Karaktären i området är småskalig med en blandning av olika hustyper som står nära varandra. Även de privata villatomterna har en ganska stor offentlig exponering av sina trädgårdar. Med en varsam behandling av gatumiljön och en väl avvägd anpassning av skalan kan de nya husen bli ett välkommet tillskott till bebyggelsen i gamla Bro. Området består av en blandning av flerbostadshus och friliggande småhus. Den brokiga karaktären i området förstärks av att husens förhållningssätt till gatan inte är konsekvent. Skalan på bebyggelsen i den gamla delen av Bro varierar mellan markbostäder i en våning till flerbostadshus i fyra våningar. Den föreslagna fyravåningsbebyggelsen inom planområdet blir högre än den närmast kringliggande bebyggelsen. Denna utveckling, där en något högre bebyggelse uppförs, pågår på flera ställen i Bro bland annat på Målarvägen cirka 600 meter sydöst om planområden. Även på andra sidan järnvägen planeras flerbostadshus i liknande skala. Detta ligger i linje med kommunens översiktplan som anger att bebyggelsen i Bro kan uppgå till fyra våningar.

Geologi/Geotekniska förhållanden

Marken i området består av postglacial lera. Enligt den geotekniska undersökning som genomförts inom planområdet kommer de två sydligaste byggnaderna behöva pålas för en stabil grundläggning. Den nordligaste byggnaden kan grundläggas med platta på mark. Inom området bedöms totalstabilitet som tillfredställande då marken är plan och lerans skjuvhållfasthet generellt är medelhög.

Rekreation och friluftsliv

I planområdets direkta anslutning finns en kommunal park och idrottsplats. Några andra mindre grönområden finns inom tätorten. Ett par kilometer bort på södra sidan om järnvägen ligger bland annat Broängarnas naturreservat. På andra sidan järnvägen i nära anslutning till tätortens utkanter finns även en större idrottsplats med gräsfotbollsplan och mindre läktare.

Fornlämningar

Inom fastigheten Härnevi 25:1 finns fornlämningar i form av hällristningar, närmare bestämt så kallade älvkvarnar. Den fornlämning som ligger närmast planområdet betecknas med RAÄ-nr Bro 154:4 enligt Riksantikvarieämbetets (RAÄ) numrering, se karta nedan. Fornlämningarna är skyddade enligt Kulturmiljölagen, 2 kap. 1 § KML. Till fornlämningarna hör ett så stort skyddsområde som krävs för att bevara fornlämningen, detta kallas fornlämningsområde och är också skyddat enligt kulturmiljölagen.

För att inte riskera att fornlämningarna påverkas, begränsas den huvudsakliga bebyggelsen inom planområdet så att den ska placeras mot Köpmanvägen i sydöst. De flerbostadshus som medges hamnar då cirka 25 meter från närmsta fornlämning. I planområdets nordvästra del förläggs funktioner för bostadsgård, samt att parkering får anläggas och gårdsbyggnader uppföras. Närmast fornlämningarna införs prickmark på plankartan så att bebyggelse inte kan placeras närmare än fem meter från fastighetsgränsen mot Härnevi 25:1 där fornlämningarna finns. Hur nära fornlämningarna det går att uppföra gårdshus avgörs i bygglovskedet. Då görs en bedömning kring hur stort skyddsområde som krävs, samt hur stor påverkan mindre gårdsbyggnader har. Se mer kring bebyggelsens reglering under rubriken *Bebyggelseområden*, s. 9.



Karta från Riksantikvarieämbetets kartfunktion Fornsök (2018-01-18). De fornlämningar som finns i närheten av planområdet är markerade med fornlämningssymbol. Planområdet är markerad med röd streckad linje.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Den del av fastigheten Härnevi 1:71 som ingår i planområdet är i dagsläget obebyggd. Fastigheten Härnevi 31:1 är idag bebyggd med ett enbostadshus, med tillhörande komplementbyggnader. Delar av Köpmanvägen och Kamrervägen ingår i planområdet. Dessa gator ligger inom den kommunala fastigheten Härnevi 1:71.



Ortofoto med planområdet markerat med röd streckad linje.

Övergripande disposition

I översiktsplanen anges att Köpmanvägen, som fungerar som koppling mellan Bro pendeltågstation och Bro centrum, ska stärkas som ett aktivt stråk. För att bidra till ett stärkt stråk placeras bebyggelsen inom planområdet mot Köpmanvägen, samt att bostadsentréer ska vetta mot gatan. Detta gör att gaturummet får en tydligare avgränsning samt att det bidrar till en ökad småstadsmässig karaktär i Bro tätort. De nya byggnaderna och dess entréer bidrar till att fler människor rör sig längs gatan.

Planförslaget innebär att en högre och tätare bebyggelse tillåts i ett område med mestadels lägre hus i form av småhus och radhus. Anpassningar görs därför till den befintliga bebyggelsen. Byggrätten för bostadshusen delas upp på tre fristående byggnader, för att skapa sikt genom området och knyta an till den befintliga strukturen. Detta görs genom att bestämma att byggrätten i den östra delen delas upp i två.

f₂ *Byggrätten ska delas upp på två fristående byggnader med ett släpp om minst 6 meter mellan*

Gatumarken för Köpmanvägen utökas något mot nordväst för att rymma gång- och cykelbana. Detta är ett led i att öka tillgängligheten för gående och cyklister mellan stationen och centrum. I planens nordöstra del kommer en bit av den kommunala marken regleras in i planområdets fastighet för att skapa en bättre gräns samt möjliggöra för en tillgänglighetsanpassad parkering längs med gatan som uppfyller kraven för angöring till bostad enligt BBR.

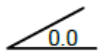


Illustrationsplan med föreslagen bebyggelse.

Ny bebyggelse, bostäder

Planen medger att bostadsbebyggelse i fyra våningar får uppföras inom planområdet, detta regleras med en nockhöjd på 15 meter över nollplanet. Inom denna höjd ryms fyra våningar och takkonstruktion. Enstaka delar som till exempel skorstenar och ventilationshuvar får sticka upp ovan nockhöjden. Byggrätten delas upp i två egenskapsområden. Inom det ena ryms en byggnad med cirka fyra lägenheter per plan. Det andra egenskapsområdet ska delas upp i två fristående byggnader. Exploateringen regleras med en maximal byggnadsarea (BYA), det vill säga byggnadens fotavtryck på marken. Balkonger som hamnar mindre än tre meter ovan mark räknas in i byggnadsarean enligt Svensk standard. För att endast tillåta tillräcklig byggnadsarea för själva byggnaderna tillåts extra byggnadsarea särskilt för balkonger.

B *Bostäder*



Taken ska vara brutna då detta passar in i den karaktär som den omgivande bebyggelsen har.



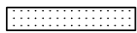
Högsta nockhöjd i meter ovan mark

e₁000 *Största byggnadsarea i kvm. Utöver detta får balkonger om högst 35 kvm per byggnad uppföras*

Eftersom bebyggelsen koncentreras mot Köpmanvägen skapas en sammanhållen yta i planområdets nordvästra del där bostadsgård ska anordnas. Inom denna del får gårdsbyggnader uppföras, storleken regleras till en maximal byggnadsarea på 120 kvadratmeter. Detta rymmer ett cykelhus, vilket visas i illustrationsplanen på s. 10, och till exempel ett förråd. Att bebyggelsen placeras mot Köpmanvägen gör också att de fornlämningar som finns norr om planområdet fredas, se mer under *Fornlämningar* på s. 9. Gårdshus får inte placeras närmare än fem meter från fastigheten Härnevi 25:1 där det finns fornlämningar. Detta regleras genom att prickmark införs på plankartan. Mot gränsen mot sportplanen nordväst om planområdet, samt mot Kamrervägen och mot gång- och cykelbanan i sydväst får bebyggelsen inte placeras närmare än två meter.

n₂ *Bostadsgård ska finnas*

e₂000 *Största byggnadsarea i kvm*



Marken får inte försees med byggnad

Handel får finnas i bottenvåningen för att möjliggöra en aktiv bottenvåning med verksamheter om behov och intresse finns.

H₁ *Handel får finnas i bottenvåning*

För att stärka Köpmanvägen som stråk och bidra till att befolka det, ska entréer vetta mot gatan. De ska också vara genomgående mellan gata och gård så att de boende kan komma direkt ut på gården utan att behöva gå runt husen. Även uteplatser som förläggs på förgårdsmarken mot gatan kan bidra till att befolka gaturummet. Låga häckar kan ge insynsskydd. Balkonger kan kraga ut över förgårdsmarken, och vetta mot både gata och gård.

f₁ *Bostadsentréer ska vetta mot GATA, Köpmanvägen, samt vara genomgående mellan gata och gård*

För att bättre kunna utnyttja tomten för bebyggelse föreslås att en befintlig nätstation flyttas något mot sydväst. Se mer under *Teknisk försörjning*, s. 19. Då bostäder placeras i närheten av denna nätstation är det viktigt att ett säkerhetsavstånd på fem meter hålls mellan stationen och byggnaderna, vilket är möjligt inom den föreslagna byggrätten. Säkerhetsavståndet minimerar risken för eventuell påverkan från nätstationens magnetfält.

Gestaltning

Upplands-Brohus planerar i första hand att uppföra typhus som tagits fram av NCC efter koncept från Sveriges kommuner och landsting (SKL). Planen medger dock att olika typer av bebyggelse uppförs, för att vara flexibel över tid.



Exempelbild

Material/byggt teknik

Eftersom inga risker kunnat påvisas i den riskutredning som tagits fram i planarbetet ställs inga specifika krav på speciellt brandsäkrad utformning av byggnaderna. För att bebygga delar av planområdet kommer det krävas pålning för en stabil grundläggning. Någon specifik utformning krävs inte med hänsyn till buller då kraven för bullervärden kommer hållas enligt bullerutredningen som tagits fram.

Tillgänglighet

Planområdets läge gör att tillgängligheten är mycket god, i form av kollektivtrafikförsörjning och närhet till samhällsservice. Områdets små höjdskillnader gör det också väl tillgängligt för personer med funktionsnedsättningar.

Offentlig service och kommersiell service

I västra delen av Bro finns förskolorna Norrgrinden och Råby, i östra delen förskolorna Blomman, Finnstaberget och Rosenängen. Finnstaskolan, Härneviskolan och Råbyskolan är s.k. F-5-skolor. Broskolan har undervisning för årskurs 6-9.

Den kommersiella service som finns idag i Bro är i stor utsträckning koncentrerad till Bro centrum, cirka 500 meter från planområdet. Där ligger bland annat mataffär, apotek, bankomat, blomsteraffär, optiker, frisör, skråreri, kemtvätt och pub. I Bro centrum finns även Brohuset med bibliotek, simhall, sporthall, dagcentral för äldre samt Ungdomens hus. Längs Köpmanvägen finns mataffär, restaurang, tobaksaffär, fotvård samt trafikskola. Genom att bygga nya bostäder ökar förutsättningarna för att utveckla den kommersiella servicen i närområdet då befolkningsunderlaget ökar. I bottenvåningen på den nya bebyggelsen är det möjligt att ha butiks- eller verksamhetslokaler.

Trafik och kommunikationer

Med sitt läge intill ett av tätortens viktigare kommunikationsstråk, Köpmanvägen, är tillgängligheten till planområdet god. Platsen är välförsedd med kollektivtrafik, såväl buss som pendeltåg. Det gång- och cykelstråk som idag korsar planområdet, förflyttas något. Funktionen bevaras dock i planen och kopplar området väl med resten av tätorten, samt med allmänna grönytor. Trafiksäkerheten för gångtrafikanter ökar även med den föreslagna utbyggnaden av trottoarer på köpmanvägens nordvästra sida. Nya övergångsställen föreslås vid gång- och cykelvägens nya anslutning mot Köpmanvägen, samt vid Kamrervägen, se illustrationsplan på s. 10.

Gatunät, parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet ligger i direkt anslutning till Köpmanvägen och Kamrervägen. På Köpmanvägen går busstrafik. För att inte påverkar kollektivtrafikens framkomlighet i för stor utsträckning begränsas möjligheten att anordna utfart mot Köpmanvägen till ett ställe.

— — *Utfartsförbud*

Planområdet ligger nära både pendeltågstationen och flera busshållplatser och det är rimligt att anta att en del av de boende kommer att utnyttja kollektivtrafik samt gång och cykel för sina vardagsresor. Bostäderna inom området beräknas därför generera ett parkeringstal för bil på 0,5 platser per bostad. Det är ett något lägre tal än vad som används i områden som ligger längre från kollektivtrafik. Detta innebär att cirka 22 platser krävs för de cirka 44 bostäder som ryms inom byggrätten. På illustrationsplanen på s. 10 visas 24 bilparkeringsplatser. Bilparkeringsplatserna är illustrerade närmast sportplanen nordväst om planområdet. På så sätt delas området upp så att två större sammanhängande grönytor skapas för utevistelse och lek. Två parkeringsplatser för rörelsehindrade kan ordnas inom den större sammanhängande parkeringen. Dessa får då ett kortare avstånd än 25 meter till gårdsentréerna på de två sydvästligaste husen, vilket är kravet enligt BBR. För att ordna en tillgänglig parkering inom 25 meter från det nordostligaste huset kan en parkeringsficka anläggas längs Kamrervägen. Den ordnas inom kvartersmark, som utökas mot Kamrervägen jämfört med befintligt läge.

Längs Köpmanvägen finns plats för angöring för sopbil och personbilar då gatusektionen föreslås utökas något jämfört med idag.

GATA *Gata*

Antal cykelparkeringar beräknas utifrån ett behov av två cykelplatser per bostad, då mycket service och målpunkter finns inom cykelavstånd från planområdet, samt att kommunen har en övergripande inriktning att öka cyklandet i Upplands-Bro. Det innebär att cirka 88 cykelparkeringsplatser behövs inom planområdet. Illustrationsplanen på s. 10 visar ett exempel med ett cykelhus som rymmer drygt 30 platser, samt ett cykelrum med plats för cirka 10 cyklar i en av byggnaderna. Här kan cyklar låsas fast och skyddas från väder och vind. Utöver detta visas cirka 50 platser i nära anslutning till bostadsentréerna för att vara lättillgängliga för de cyklar som används ofta och för besökare som kommer med cykel.

n₁ *Parkering får finnas*

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Inom planområdet finns en gång- och cykelväg som löper diagonalt över planområdets sydvästra del. Denna föreslås flyttas för att bättre kunna utnyttja tomten för ny bebyggelse. Gång- och cykelbanans funktion som koppling mellan Köpmanvägen och Allévägen finns kvar med den nya stäckningen.

På Köpmanvägens sydöstra sida finns idag en gångbana. Längs gatans nordvästra sida föreslås att en ny gång- och cykelbana anläggs. Detta ligger i linje med kommunens övergripande riktlinjer som anger att Köpmanvägen ska utvecklas så att tillgängligheten och trafiksäkerheten mellan pendeltågstationen och Bro centrum ökar för gående och cyklister, vilket kommunens trafikenhet nu planerar för. Gång- och cykelbanan på den sträcka som ligger inom planområdet blir på så sätt en del av ett större sammanhang. Gång- och cykelbanan rymmer inom en utökad gatumark på plankartan. Gatubelysningen ses över och anpassas till den nya gatusektionen. Detta innebär troligtvis att den belysningsstolpe som står på nuvarande gatumark i korsningen Kamrervägen/Köpmanvägen kommer att flyttas, då marken här kommer att övergå till kvartersmark.

GCMVÄG *Gång-, cykel och mopedväg*

Kollektivtrafik

Planområdet ligger på mindre än 100 meters avstånd från pendeltågsstationen i Bro, samt i närheten av flera busshållplatser, och får därmed ses som mycket väl försett med kollektivtrafik.

Störningar och risker

Inga betydande risker eller störningar har kunnat påvisas i den analys som tagits fram av Norconsult på uppdrag av kommunen.

Buller och vibrationer

För bebyggelsen inom planområdet ska riktvärden enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 klaras, eftersom planarbetet påbörjats innan 2015. För senare påbörjade planer gäller Förordning (SFS 2015:216), som tillåter högre ljudnivåer. En bullerutredning har tagits fram av Tyréns, 2018-09-14 rev. 2019-10-16. Den visar att propositionens riktvärde på 55 dBA för ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad överskrids något på den mest bullerutsatta sidan som vetter mot Köpmanvägen. Värdena ligger där som mest på mellan 56 och 58 dBA. Både Boverket och länsstyrelsen i Stockholms län tillsammans med Stockholms stad (i skriften Trafikbuller och planering), har utarbetat praxis med avstegsfall från dessa riktvärden. Det innebär att bullersituationen kan lösas genom att minst hälften av varje lägenhets bostadsrum orienteras mot tyst eller ljuddämpad sida. Avstegen får enligt Boverket

tillämpas i kollektivtrafiknära lägen eftersom bostäder i sådana lägen bidrar till minskat bilberoende och därmed mindre bullerökning.

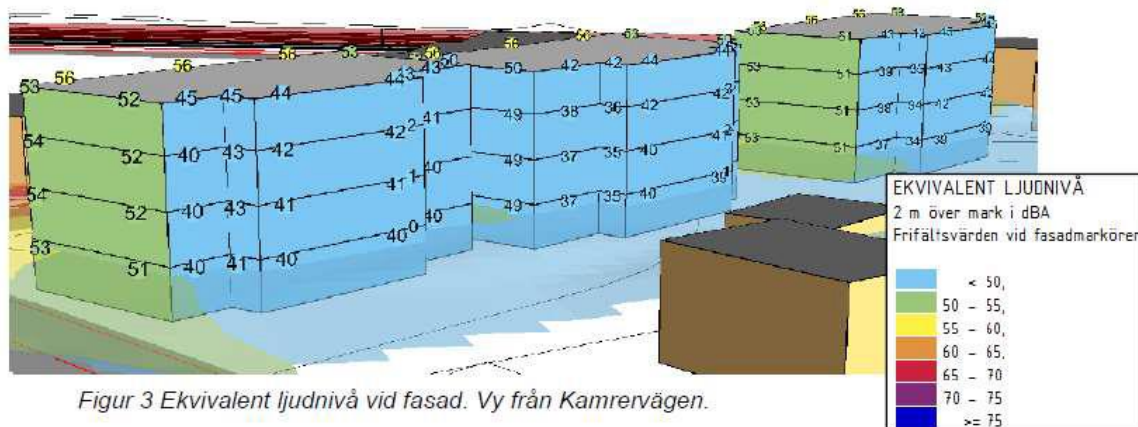
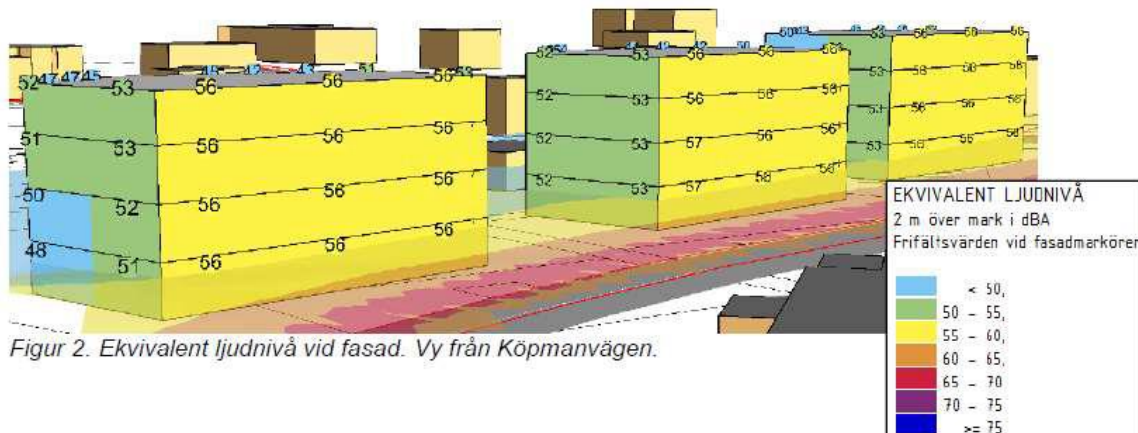
Planområdet ligger stationsnära och längs ett kollektivtrafikstråk. Bostäder behöver komma till i Bro tätort, och i översiktsplanen är området utpekad som lämpligt för kompletterande bebyggelse. Sammantaget är det därför rimligt att använda sig av avstegsfall här. Enligt bullerutredningen klarar alla lägenheter utom två i förslaget en ljuddämpad sida med ljudnivåer under 50 dBA. De två lägenheterna får värden på som mest 53 dBA. Dessutom överskrids ljudnivåerna på den mest bullerutsatta sidan med mellan 1 och 3 dBA, vilket är relativt marginellt med tanke på att nuvarande lagstiftning accepterar nivåer upp till 60 dBA utan vidare åtgärder. Enligt praxis i Trafikbuller och planering kan även nivåer upp till 55 dBA på den ljuddämpade sidan accepteras i vissa fall, och här handlar det endast om två fall i kombination med ett marginellt överskridande på den bullriga sidan.

För att ändå undvika att bostäder med en oacceptabelt hög bullernivå kommer till inom planområdet reglerar en planbestämmelse att enkelsidiga lägenheter inte får orienteras mot den mest bullerutsatta sidan, Köpmanvägen.

f₃ *Enkelsidiga lägenheter får inte orienteras mot Köpmanvägen*

Bebyggelsen styrs genom bestämmelser så att den ska placeras mot Köpmanvägen. Detta gör att gårdssidan blir relativt tyst. Det går då att anordna gemensamma uteplatser som klarar en maximal ljudnivå under 70 dBA samt ekvivalent nivå under 50 dBA, vilket är en del av den praxis som utarbetats av Boverket respektive skriften *Trafikbuller och planering*.

f₄ *Balkonger och/eller terrasser får inte uppföras på fasad mot Köpmanvägen*



Brand

Utrymning och släckningsarbete i händelse av brand kommer att ske med hjälp av brandförsvaret. De har bärbara stegar för utrymning. Det innebär att brandbilar behöver kunna stå inom 50 meter från byggnaderna för att brandförsvaret ska kunna gå med stegarna och utrymma från balkonger. För detta finns det plats på till exempel gatumark och på parkeringen på kvartersmark. Ett alternativ till att brandförsvaret utrymmer med stegar är att husen byggs med brandsäkra trapphus, så kallade tr2-trapphus. Båda alternativen är möjliga inom ramen för detaljplanen.

Solinstrålning

Idag är solinstrålningen god i hela planområdet, då det inte finns någon bebyggelse i närheten som skuggar. Solstudier har gjorts för att se hur befintlig bebyggelse påverkas av den planerade nya bebyggelsen, samt hur solförhållandena på gatorna och den nya bostadsgården blir, se s. 16. Generellt får både bostadsgården och de befintliga byggnaderna sydost om planområdet mer solinstrålning tack vare att den föreslagna bebyggelsen ska delas upp i tre huskroppar jämfört med en sammanhängande byggnad. Uppdelningen låter solen stråla in genom släppen och gör att skuggan rör sig snabbare förbi en given plats.

Vid höst- och vårdagjämning får den nya bostadsgården inom planområdet god solinstrålning mitt på dagen och på kvällen. Även under förmiddagen får gården relativt mycket sol. På vintern står solen lågt och ger långa skuggor, men solen strålar ändå in mellan husen till delar av gården. Mitt på sommaren får gården mycket sol.

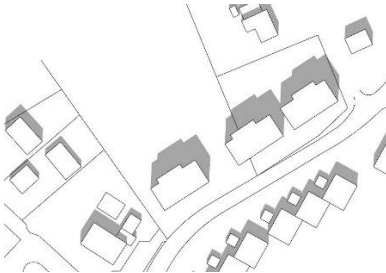
Den bebyggelse som påverkas av den nya bebyggelsen är radhusen som ligger sydost om planområdet. Vid vår- och höstdagjämning börjar den nya bebyggelsen skugga radhusen först på kvällen. På vintern hinner solen gå ned innan radhusen skuggas. På sommaren skuggas radhusen senare på kvällen.

Köpmanvägen är generellt mycket solbelyst, men får en vandrande skugga på kvällen under sommarhalvåret.

(se illustration nästa sida)

Vår/höstdagjämning

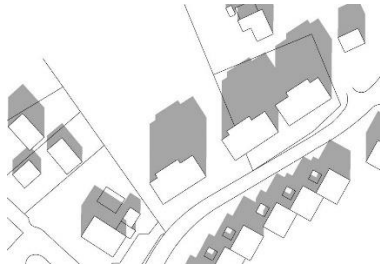
23 september kl 09.00 (sommartid)



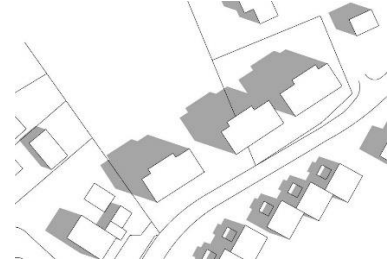
23 september kl 13.00 (sommartid)



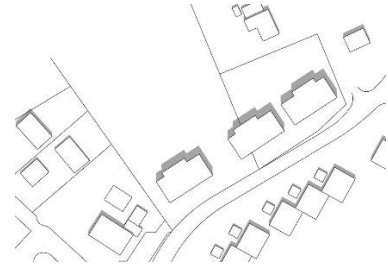
23 september kl 17.00 (sommartid)

Midvinter

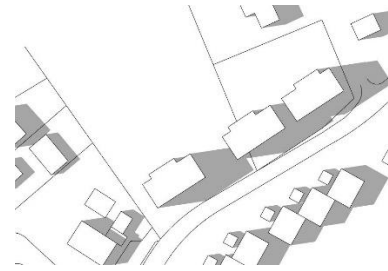
21 december kl 12.00 (vintertid)

Midsommar

21 juni kl 09.00 (sommartid)



21 juni kl 13.00 (sommartid)



21 juni kl 17.00 (sommartid)



21 juni kl 21.00 (sommartid)

Radon, översvämning, farligt gods etc.

Enligt den geotekniska undersökning som utförts inom planområdet, finns det lokalt förhöjda värden av markradon varför framtida bostadsbyggnader på platsen ska uppföras byggnadstekniskt radonsäkert.

Planområdet ligger cirka 72 meter från Mäljarbanan som är transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelsens riskpolicy ska en riskutredning tas fram när bebyggelse planeras inom 150 meter från farligt godsled, samt att ett skyddsavstånd på minst 50 meter bör finnas mellan farligt godsled och bostadsbebyggelse oavsett den aktuella risknivån. En riskutredning togs fram 2016-03-08.

Riskutredningen visar att individrisken är acceptabel inom planområdet och att samhällsriskerna ligger klart under nivån för acceptabla risker, varför inga riskåtgärder förordas.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Hållbar dagvattenhantering och lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas, t ex genom, trög avledning, ytlig avrinning, avledning av dagvatten från hårdgjorda ytor och tak till grönytor eller till andra ytor med genomsläpplig beläggning.

För att uppfylla fördröjningskravet föreslås raingardens/biofilter för takvatten och två underjordiska makadammagasin för dagvatten från gårdsyta. Skelettjord föreslås också längs planerad parkering för fördröjning av dagvatten från parkeringen samt från infartsgatan till parkeringen. Dagvatten från gång- och cykelbanor, både från den som leder till Härneviskolans skolgård och från den som löper längs Köpmanvägen, föreslås ledas till biofilter med trädplantering.

För att kunna hantera kraftig nederbörd föreslås två lokala lågpunkter, i form av svagt skålade gräsytor ovanpå makadammagasinen, som tillfälligt tillåts att översvämmas

- b1 *Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig*
- b2 *Takvatten ska infiltreras inom egenskapsområdet*
- n4 *Minst 480 kvm av marken ska vara tillgänglig för hantering av dagvatten*
- infiltr 1 *Utöver markens funktion som gata och gång-, cykel- och mopedväg ska yta göras tillgänglig för infiltration av dagvatten.*

För att inte låsa utformningen av dagvattenåtgärder i detta skede har ingen särskild plats angetts utan bara ytor säkerställts.

Med de föreslagna dagvattenåtgärderna kommer inte dagvattenflödet från området efter exploatering öka vid ett 20-årsregn jämfört med dagens situation och med dessa åtgärder kommer planen förbättra utsläppen i dagvatten från planområdet efter exploatering. Planen förväntas inte innebära så stora ökade flöden att fördröjningsdammar eller andra större vattenföretag är nödvändiga.



Exempel på genomsläppliga ytor som agerar fördröjning av dagvatten inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Platsen är sedan tidigare försedd med koppling till kommunalt vatten och avlopp, ingen förändring av detta avses i planförslaget.

Värme

Planområdet ligger inom och kopplas till Bro tätorts fjärrvärmenät.

El, tele, bredband

Planområdet ligger inom tätorten och ska förses med tele och bredband i samma utsträckning som resten av tätorten.

Inom planområdet finns en befintlig nätstation. För att kunna utnyttja tomten på ett mer effektivt sätt för bebyggelse flyttas nätstationen längre åt sydväst. Stationen samma avstånd till elledningarna i Köpmanvägen som tidigare för att inte försämra kapaciteten att föra el till nuvarande anslutningar. Det nya läget för nätstationen säkras med ett E-område om tio gånger tio meter. För att kunna försörja de nya byggnaderna inom planområdet behöver nätstationen bytas ut till en ny och aningen större station som är cirka 4,6 x 2,9 m stor. Detta ryms inom E-området. Ledningarna som ansluter nätstationen till ledningarna i Köpmanvägen säkras med ett u-område. Ledningarna kan med fördel förläggas i den anslutningsväg som föreslås anläggas mellan Köpmanvägen och parkeringen inne i kvarteret. Tillgång till E-området ska säkras med servitut enligt exploateringsavtalet.

E *Tekniska anläggningar*

u *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Avfall

Utrymme för avfallshantering och källsortering för bebyggelsen 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. Avfallsrum kan anordnas i bottenvåningen på den mittersta byggnaden. På så vis klaras kravet på maximalt 50 meter mellan bostadsentréer och avfallsrum. Angöring för avfallsbil kan ordnas inom en angöringsficka, lastzon, inom Köpmanvägens gatumark. Då klaras en dragväg mellan avfallsfordon och avfallsutrymme om maximalt 10 meter, vilket är arbetsmiljöverkets krav. Avfallsbilen behöver inte backa om en angöringsficka anordnas. Ett alternativ till avfallsrum i bottenvåningen är att gräva ned avfallsbehållare på förgårdsmarken, mellan E-området för nätstationen och gång- och cykelbanan, se illustrationsplanen på s. 10. När behållarna ska tömmas stängs gång- och cykelbanan av så att behållarna kan lyftas lågt över gång- och cykelbanan till avfallsbilden i angöringsfickan. Även med detta alternativ klaras maximalt 50 meter mellan bostadsentréer och avfallsbehållare. Detaljplanen möjliggör båda alternativen.

Konsekvenser av planens genomförande

En exploatering i det aktuella planområdet kommer att innebära konsekvenser för stadsbilden i gamla Bro. I och med att exploateringsgraden på platsen ökar kommer dels fler människor att röra sig på platsen, och dels kommer platsen upplevas som mer stadslig. Utbudet av allmännyttiga hyreslägenheter är i dagsläget litet på orten och det finns ett stort behov även i Stockholmsområdet i stort. I övrigt kommer planens genomförande att få relativt små konsekvenser. Den största påverkan får planen i den omedelbara närheten av planområdet. Ett fyra våningshus blir ett inslag av högre bebyggelse än vad som är fallet i dag, och delar av tidigare gröna ytor kommer tas i anspråk för bebyggelse.

Den föreslagna bebyggelsen, kommer med stor säkerhet innebära en inflyttning av familjer med barn, vilket kommer innebära ett högre tryck på ortens skolor och förskolor. Planområdets läge i direkt anslutning till idrottsplats och öppen grön yta gör dock lokaliseringen idealisk för just barn.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Upplands-Bro kommun är huvudman för allmän platsmark. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark såsom park, natur, allmänna gator samt gång- och cykelvägar.

Planområdet kommer att ingå i Upplands-Bro kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Upplands-Bro kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Inom kvartersmark ansvarar AB Upplands-Brohus för genomförande, drift och underhåll av samtliga anläggningar (lokal dagvattenhantering, infart, serviser m.m.) och byggnader. Kommunen skall godkänna dessa åtgärder innan de genomförs.

Avtal

Ett markanvisningsavtal för del av Härnevi 1:71 har tecknats mellan kommunen och AB Upplands-Brohus som reglerar principerna för ansvarsförhållanden och kostnader för detaljplaneläggning samt köpeskillning.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören senast innan detaljplanen vinner laga kraft. Ett exploateringsavtal reglerar frågor som ansvars- och kostnadsfördelning, finansiering, marköverlåtelse, tidpunkt för färdigställande och andra frågor som berör genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Fastigheten Härnevi 1:71 ägs av Upplands-Bro kommun och Härnevi 31:1 ägs av AB Upplands-Brohus.

Fastighetsbildning

Fastighetsregleringen måste göras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, för att försäkra markåtkomst. Mark som är utlagd som kvartersmark regleras från kommunägda Härnevi 1:71 till Härnevi 31:1 som ägs av AB Upplands-Brohus. Mark som är utlagd som allmän platsmark regleras även från Härnevi 31:1, till Härnevi 1:71. Av exploateringsavtalet framgår att denna ska regleras över utan ersättning. En del av Härnevi 1:71 som ligger i detaljplanens nordöstra del längs med Kamrervägen kommer även den regleras över till Härnevi 31:1 för att skapa bättre förutsättningar och fastighetsgräns.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar/undersökningar

Risikanalys för farligt gods

En riskanalys för farligt gods har gjorts. Beräkningarna visar att individrisken är acceptabel inom planområdet och att samhällsrisken ligger klart under nivån för acceptabla risker. Inga skyddsåtgärder krävs för området.

Geologisk undersökning

Marken i området består av postglacial lera. Enligt den geotekniska undersökning som genomförts inom planområdet kommer de två sydligaste byggnaderna behöva pålas för en stabil grundläggning. Den nordligaste byggnaden kan grundläggas med platta på mark

Teknisk försörjning

E-området för nätstationen kommer att tillhöra fastigheten Härnevi 31:1 som kommer att ägas av Upplands-Brohus. E.ON som äger och sköter drift av nätstationen får tillgång till stationen och ledningarna med hjälp av servitut/rättighet. Mark reserveras för ledningarna med hjälp av ett u-området.

Ledningar

Ledningsägare inom planområdet enligt Ledningskollen 2018-02-13:

- *E.ON*, elledningar som ansluter till den befintliga nätstationen på Härnevi 71:1, samt till det befintliga bostadshuset på Härnevi 31:1 ligger i Köpmanvägen respektive Kamrervägen. Anslutningen till nätstationen kommer att behöva flyttas till det föreslagna nya läget.
- *Skanova* har ledningar i Köpmanvägen och Kamrervägen. Då kvartersmarken utökas mot Kamrervägen kommer ledningarna här delvis att hamna inom kvartersmark, istället för inom nuvarande gatumark. Ett u-område införs i plankartan här så att ledningarnas nuvarande läge säkras.
- *Telenor* har ledningar i Kamrervägen. Dessa påverkas inte av planförslaget.
- *Stadsnätbolaget* har ledningar i Kamrervägen. Då kvartersmarken utökas mot Kamrervägen kommer ledningarna här delvis att hamna inom kvartersmark, istället för inom nuvarande gatumark. Ett u-område införs i plankartan här så att ledningarnas nuvarande läge säkras.
- *Kommunen* har VA-ledningar i Köpmanvägen och Kamrervägen. Ledningarna ligger delvis inom Härnevi 31:1 och inom den mark inom Härnevi 1:71 som idag är planlagd för idrottsändamål. Ledningarna ligger dock inom det område som enligt planförslaget ska användas som gatumark, förutom en liten del i det sydvästra hörnet. Där ligger en del av en dagvattenledning i det som nu föreslås som kvartersmark. Denna del kan komma att behöva flyttas i samband med planens genomförande. Då kvartersmarken utökas mot Kamrervägen kommer ledningarna här delvis att hamna inom kvartersmark, istället för inom nuvarande gatumark. Ett u-område införs i plankartan här så att ledningarnas nuvarande läge säkras.

Ekonomiska frågor

Plankostnader

AB Upplands-Brohus bekostar framtagandet av planhandlingar, för planen erforderliga utredningar samt de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

Bygglov, bygganmälan

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

Lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäteriet i Stockholms län. De fastighetsbildningsåtgärder som uppkommer på grund av detta avtal skall ombesörjas av kommunen och bekostas av Upplands-Brohus. Kommunen ansöker om fastighetsbildning snarast efter att detta avtal godkänts genom beslut som vunnit laga kraft.

Lagfart

Samtliga med förvärvet förenade lagfartsåtgärder handläggs och bekostas av AB Upplands-Brohus.

Avgift för vatten och avlopp

Planområdet ingår i Upplands-Bro kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Avgift ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Medverkande i projektet

Planhandlingarna är framtagna av Tema arkitekter (Jenny Andreasson, planarkitekt) och Upplands-Bro kommun genom Madeleine Nilsson. Till grund för detaljplaneförslaget ligger studier utförda av Norconsult, Bjerking, Tyréns, Geosigma samt AB Upplands-Brohus. Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning samt bygg- och miljöavdelningen har också bidragit till arbetet.

Upprättad 2020-01-14

Planavdelningen och Mark- och exploateringsavdelningen

Henric Carlsson
Planchef

Madeleine Nilsson
Planarkitekt

Andreas Silander
Projektledare exploatering