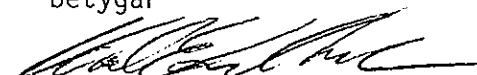


antagandehandling

Antagen av kommunfullmäktige
2000-05-02 § 35
Lagakraftvunnen 2000-05-25
betygar

PLANBESKRIVNING

2000-03-27



Karl-Erik Lindholm
Administrativ chef

**Detaljplan 8 för del av Skällista
BASE CAMP**

Bro, Upplands Bro kommun, Stockholms län

nr 8702

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Illustrationsplan och perspektiv
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Trafikutredning (Lars Örtenholm Trafikplanering AB)
VA-utredning (Markteknik i Bromma AB)
Geotekniskt utlåtande (Bo Orre Markråd & Co AB)
Handelsutredning (Scandiakonsult)

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planområdets centrala del är detaljplanelagd 1993, då tidigare bestämmelser kompletterades med möjlighet att etablera handel inom området. Inom området finns idag en stormarknad uppförd, E18 – BRO. Vissa delar av området omfattas av en stadsplan från 1974.

Stormarknadens ägare avser att förvärva all kvartermark inom planområdet och önskar utvidga nuvarande verksamhet. Syftet med planen är att möjliggöra en större handels- och verksamhetsetablering. Karaktären av stormarknad med ett vidsträckt upptagningsområde kommer härigenom att förstärkas. Bestämmelsen J₁HK, d v s småindustri, handel och kontor som ej får vara störande eller medföra risker för omgivningen, skall möjliggöra en utvidgning och komplettering av dagens verksamheter.

PLANDATA**Läge**

Planområdet är beläget ca 1 km nordväst om Bro centrum. Området ligger vid trafikplats Bro, direkt söder om E18, och utgör en av entréerna till Upplands Bro kommun och Bro samhälle.

- Areal** Planområdets totala areal är ca 18 ha.
- Markägoförhållanden** Den mark som tas i anspråk för exploatering är till största delen redan inköpt av stormarknadens ägare. Kommunen står dock fortfarande som lagfaren ägare till den mark som är avsedd för exploatering, samt äger också intilliggande gatumark. Ytterligare markköp kommer bli aktuellt, t ex marken i nuvarande vägreservat och del av Klövtorpsvägen.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

- Terrängförhållanden och vegetation** Planområdet utgörs av en svag, nordsydlig sänka i terrängen. Området karaktäriseras av öppna ytor mellan markerade vegetationspartier. De öppna ytorna utgörs till stor del av de parkeringsytor som kringgärdar befintlig stormarknad. I övrigt utgörs icke exploaterad mark av jordbruksmark.

Planområdet sluttar svagt åt söder och avslutas i öster mot det markerade höjdparti som utgör en naturlig områdesgräns i öster. Höjdpartiet, som ligger strax utanför planområdesgränsen, är bevuxet med blandad löv- och barrskog. Längs den befintliga vattenfåran Sätträbäcken finns viss vegetation av slyig karaktär, i övrigt är det sparsamt med vegetation i planområdet.

- Befintlig bebyggelse** Inom området finns dagens stormarknad, som inrymmer Fliesbergs sport- och fritidsartiklar, Mio möbler, matvarubutiken Rätt Pris m fl. Byggnaden är centralt placerad i området och utgörs av två våningar samt källare.

- Fornlämningar** Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet. På platsen för befintlig stormarknad fanns tidigare en lämning av ett torp, registrerat på härads-karta från 1860 (inventering genomförd 1979, nr 150). Husgrunden togs bort i samband med bygandet av stormarknaden.

Utanför planområdet, väster om väg 840, finns några fornlämningar registrerade. Huvuddelen ligger grupperade söder om området för planerad ny avfart. I inventeringen redovisas en husgrund (nr 144), två registrerade stensättningar (162, 163) och ett grav-

fält (161). Precis norr om planerad tillfart finns en fornlämning av en gammal vägbank (227). Fornlämningen utgör fortsättning på den väg som idag leder till ett civilförsvarsförråd nordväst om planområdet. Den del som utgör fornlämning kommer inte beröras av exploateringen. Övriga lämningar kommer inte heller beröras av planerad exploatering.

Geotekniska förhållanden

1973 gjordes en geoteknisk undersökning för hela området. Sedan planerna på nu aktuell exploatering uppkommit har kompletterande undersökningar gjorts för delar av området, framför allt för den nya bäckdragningen och den nya planskilda infarten till området.

Där befintlig stormarnad är byggd består marken av morän och berg strax under ytskiktet. I övrigt består marken till stor del av lera av varierande djup, djupet ökar mot bäckfåran i öster. Mindre, sank partier finns i områdets lågpunkter, främst i planområdets sydöstra delar.

Kompletterande grundundersökningar kommer att krävas i samband med bygglovansökan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1991-04-08, ligger planområdet inom område för tätortsutveckling. Revidering av översiktsplanen pågår, men området ligger fortfarande inom område för tätortsutveckling. I samrådsupplagan anges området som arbetsområde, där bebyggelse bör utformas med hänsyn till områdets exponerade läge. Den reviderade översiktsplanen har varit utsänd för samråd under hösten 1999 och beräknas antas under 2000.

I gällande ÖP från 1991 finns ett vägreservat för huvudled genom planområdet, ett förslag som inte längre är aktuellt att genomföra. I förslag till reviderad ÖP 2000 har vägreservatet tagits bort varför det också i detaljplanen har skett en förändring jämfört med samrådsskedet.

Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

- Stadsplan 2 för Skällsta, nr 7124. Fastställd av länsstyrelsen i Stockholms län 1974-02-12.
- Detaljplan 2 för Råby gårde, nr 9203. Antagen av kommunstyrelsen 1994-11-10 och lagakraftvunnen 1994-12-07.
- Detaljplan 13 för Skällsta, nr 9208. Antagen av kommunfullmäktige 1993-10-25 och lagakraftvunnen 1993-11-22.

Området gränsar dessutom till följande planer:

- Byggnadsplan för delar av Råby 3:1, Skällsta 1:5 m fl fastigheter, fastställd av Länsstyrelsen i Uppsala län 1968-02-20.
- Stadsplan 3 för del av Råby Skog. Fastställd av Länsstyrelsen i Stockholms län 1975-09-26.
- Detaljplan 12 för del av Skällsta, nr 9206. Antagen av Bygg- och miljönämnden 1992-10-20 och lagakraftvunnen 1992-11-16.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1987-04-13, § 105, att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att utföra ändring och utvidgning av detaljplan för aktuellt område. Planförslag togs fram men arbetet avstannade efter en samrådsomgång under 1988. För att legalisera pågående verksamhet och möjliggöra etablering av livsmedelsbutiken Rätt Pris inom området antogs 1993 en detaljplan för ett begränsat geografiskt område, detaljplan 13, motsvarande den del av planområdet som idag är exploaterad.

Under 1996 skickades ett planförslag åter ut på samråd, varvid yttranden från berörda myndigheter, förvaltningar m fl inkom. Sedan dess har arbetet åter legat nere medan kompletterande utredningar har inväntats. Intressenten har under 1998 önskat dra igång arbetet igen. Kommunstyrelsen beslutade därför 1999-03-25, § 50, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att snarast revidera samt att ställa ut det reviderade planförslaget.

PLANENS INNEHÅLL

Området avses exploateras huvudsakligen för handelsändamål, med kompletterande verksamheter så som kontor och mindre verksamheter. Området har ett bra annonsläge mot E18 och målet är att skapa ett attraktivt handelsområde med god gestaltning och yttre miljö. Den lilla naturmark som ligger inom planområdet skall behållas, förädlas och kompletteras då det utgör ett positivt inslag i närmiljön.

Områdets exploatering avses fördelas på två etapper. Totalt, inkl befintlig byggnad, beräknas området exploateras med ca 40 000 m² BTA.

Den viktigaste förändringen gentemot samrådsförslaget består i att befintlig kvartersmark inom området utökas genom att angränsande jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Ett vägreservat tas bort och ianspråk tas som kvartersmark, samma sak sker också med Klövtorpsvägens norra del som tidigare var allmän platsmark. Dessutom byggs en helt ny planskild infart till området, vid trafikplats Bro i områdets nordvästra del.

Bebyggelseområde (J₁HK)

Huvuddelen av området är avsatt för exploatering. Användningsområdets bestämmelser och omfattning skall möjliggöra en utvidgning av dagens stormarknad, samt därtill kompletterande verksamheter med inriktning mot kontor och hantverk. Bestämmelsen medger etablering av verksamheter inom sektorerna handel, kontor och småindustri som inte får vara störande eller medföra risker för omgivningen (J₁HK). Området avses huvudsakligen användas för utvidgning av dagens köpcentrum. Mindre inslag av kompletterande verksamheter så som hantverk o dyl kan också bli aktuellt. Utbyggnaden avses fördelas på två huvudetapper, som beroende på konjunktur och etablerares intresse kan ligga nära eller långt ifrån varandra i tid.

Etapp ett

I den första etappen avses befintlig byggnad byggas ut i östlig riktning. Utbyggnaden skall uppföras i ett plan, med en planerad takhöjd på ca 7 m. För genomförandet krävs en omdragning av Sätträbäcken som idag går centralt genom området i nordsydlig riktning. Bäckfåran ges en ny sträckning öster om områdets huvudbyggnad. Noggrann geoteknisk un-

dersökning har gjorts för att hitta bästa möjliga sträckning och för att bibehålla dagens flöden. Utbyggnaden kräver också att Klövtorpsvägens norra del dras om samt ett tillskott av parkeringar. Ca 300 bilplatser (bpl) byggs i en första etapp under sommaren 1999 med tillfälligt bygglov, norr om stormarknaden. Parkeringen skall vid full utbyggnad rymma ca 700 bpl.

För att möjliggöra tillfredsställande tillfartsförhållanden kommer en planskild tillfart från v 840 byggas, lokaliserad i planområdets norra del vid trafikplats Bro. I anslutning till infarten planeras en snabbmatsrestaurang.

Etapp två

I en senare etapp byggs stormarknaden ut söderut, varvid den totala byggnadsarean (BYA) kommer uppgå till ca 28 000 m². Den södra delen byggs i ett plan med en huvudentré centralt placerad på östfasaden. Utbyggnaden lokaliseras till planområdets västra del och västfasaden följer parallellt med väg 840. Vid den nya entrén byggs också två nya parkeringar, en i direkt anslutning till entrén med drygt 600 bpl och en öster om Klövtorpsvägen med ca 500 bpl.

Byggnadsarean i området begränsas till 40% av fastighetsarean. Det medför att området teoretiskt kan bebyggas maximalt med drygt 60 000 m² BYA men eftersom möjlig exploatering också begränsas av angivna parkeringsnormer är det ej möjligt när områdets huvudändamål är handel. Normerna anger krav på olika antal bilplatser beroende på exploateringsriktning. För de ca 40 000 m² som planeras för handelsändamål krävs ca 2 000 bilplatser, vilket tar all kvartersmark i anspråk.

Planområdet omfattas av en samlad byggrätt, som sträcker sig ända ner i de sydöstligaste delarna av planområdet. Dessa delar är i dagsläget inte aktuella för exploatering, men idéer finns att i ett senare skede kunna komplettera stormarknaden med mindre hantverksetableringar och/eller kontor.

Då nytillkommande bebyggelse påtagligt kommer att förändra landskapsbilden i området är det mycket viktigt att stor omsorg läggs vid gestaltningen och att

byggnader och yttre miljö ges uttryck som väl passar in i omgivningen. Byggnadshöjden begränsas till 9 m. Undantag görs för maximalt 5% av BYA där 15 m höga byggnader får uppföras.

I områdets norra del, närmast E18, får skyltar uppföras till en maximal höjd på 15 m.

Vägar, trafik

Trafikstruktur

Området trafikmatas från väg 840 som förbinder Bro samhälle med E18. Extern, regional trafik angör området huvudsakligen norrifrån, via E18 och trafikplats Bro, medan lokal trafik i större utsträckning når området via väg 840 söderifrån. Enligt utredning (Lars Örtenholm Trafikplanering AB, 1999) skulle dimensioneringen i befintlig trafik korsning (väg 840 - Klövtorpsvägen) vara tillräcklig efter utbyggnad av första etappen. Förhållandena förbättras dock klart i och med en nya infart. Ett villkor för att bygglov skall ges för mer än 7 000 m² BTA är att den nya planskilda korsningen byggs.

Trafikutredningen har gjorts efter förutsättningar med huvudsaklig inriktning mot handel. Om området skulle exploateras enbart för kontorsverksamhet är befintlig korsning tillräcklig.

Den nya avfarten, i anslutning till trafikplats Bro i planområdets nordvästra del, innebär att området får en ny huvudentré för besökare. Enligt trafikutredningen beräknas merparten av all trafik till området (80% eller mer) välja den norra infarten. Infarten till Klövtorpsvägen behålls för varutransporter, räddningsfordon o dyl. Utfarten sker också fortsättningsvis från Klövtorpsvägen.

Inne i området behålls Klövtorpsvägens sträckning i befintligt läge, förutom dess nordligaste del där vägen rätas ut med hänsyn till planerad nybebyggelse. Söder om den första etapputbyggnaden byggs ett lastintag. Den norra parkeringen byggs ut för att rymma ca 700 bpl i anslutning till den nya huvudentrén. Klövtorpsvägens norra del medtas i planen som en del av kvartersmarken.

Via Klövtorpsvägen når varutransporter lastintaget söder om etapputbyggnad ett och en separat last-

gata till både befintliga och nybyggda lastintag parallellt med v 840, på planerad tillbyggnads västra sida. Lastgatan avskärmas från v 840 med ett skyddsplank och vegetation, både av trafiksäkerhets- och estetiska skäl.

En busshållplats byggs i anslutning till parkeringen och en gång- och cykelväg byggs längs med Klövtorpsvägen.

I samband med att den nya planskiilda tillfarten byggs så måste en mindre grusväg till ett civilförsvarsförråd, väster om v 840, flyttas något söderut. Också infarten till förrådsområdet kan eventuellt behöva flyttas något. Den går till en civilförsvarsbyggnad och används mycket sällan. Omdragningen påverkar inte den fornlämning (nr 227) som har redovisats, då den är belägen norr om planerad tillfart.

Under den andra utbyggnadsetappen byggs också de två parkeringarna sydväst om stormarknaden, en i direkt anslutning till entrén och en öster om Klövtorpsvägen.

Ytor reserveras i planen (z) för eventuell framtida utbyggnad av en rondell i korsningen Klövtorpsvägen - Ullevivägen. Möjligheten till byggande av rondell skall säkra tillräcklig kapacitet i korsningen när de södra delarna av Skällstaområdet är fullt utbyggda.

Kollektivtrafik

I områdets sydöstra del, på Råbyvägen, finns en vändslinga och ändhållplats för bussar. Hit går flera busslinjer och från hållplatsen är det ca 400 m till stormarknadens entré. Genom en överenskommelse mellan markinnehavaren och SL går även vissa turer in i området, fram till nuvarande stormarknads entré. Busslinjen avses även fortsättningsvis angöra hållplatser i området.

Gång- och cykeltrafik

Gående till området kommer huvudsakligen från sydost där det utanför planområdet finns både bostadsområden, busshållplats samt förbindelse till Bro centrum. För att förbättra förhållandena för gående och cyklister till köpcentrumet skall gång- och cykelväg anordnas längs Klövtorpsvägen, från busshållplatsen vid Råbyvägen, norrut längs Klövtorpsvägen in i området till de båda huvudentréerna.

Gång- och cykelvägen underlättar för gående och cyklister från Bro samhälle att ta sig till området.

I samband med omdragningen av Sätträbäcken avses också ett gångstråk anläggas i anslutning till vattendraget.

Parkering

Etapp ett

Sedan befintlig stormarknad byggdes har entré och parkering varit lokaliserad till byggnadens södra sida. I den första utbyggnadsetappen vänds entrén mot norr och E18. En ny parkering med ca 300 bilplatser byggdes norr om byggnaden under 1999 för att säkerställa parkeringsbehovet för den första utbyggnadsetappen. Dessa skall kompletteras med ytterligare bilplatser så att parkeringen vid färdigställandet rymma ca 700 bpl. Ett antal bilplatser kommer också byggas i anslutning till den planerade snabbmatsrestaurangen. Samtliga parkeringar skall rymmas inom kvartersmarken för avsedda verksamheter.

Etapp två

Vid utbyggnad av den andra etappen krävs ytterligare bilplatser. Två nya parkeringar planeras till områdets sydöstra del. En byggs i direkt anslutning till en ny entré i köpcentrumets sydöstra del och beräknas rymma ca 600 bpl, den andra byggs direkt öster om Klövtorpsvägen och beräknas rymma ca 500 bpl. Mellan den östra parkeringen och Råby samhälle skall planteringar (n_1) anläggas som ökat skydd mellan verksamheterna i området och bostäderna.

I planen regleras bilplatsantalet av normer för respektive verksamheter. För handel krävs 50 bpl/1 000 m² bruttoarea (BTA), för kontor krävs 15 bpl/1 000m² och för småindustri krävs 5 bpl/1 000m².

I och med att planerade verksamheter medför ett så stort behov av ytor för parkering skall stor vikt läggas vid deras fysiska utformning. Omsorgsfull markbehandling, belysning och grönska skall bidra till en god yttre miljö. Grönska på parkeringarna kan också bidra till att bryta ned de stora ytorna i mindre enheter. Minst 5% av parkeringsytorna skall utgöras av planteringar och för varje 10 bilplatser skall minst ett träd planteras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens VA-nät. Kapaciteten i spillvattennätet är fullt tillfredsställande. För vattenförsörjningen är kapaciteten i befintligt nät tillräckligt för den löpande verksamheten. Bassänger för brandvatten kommer byggas i nyttillkommande byggnader.

Söder om befintlig byggnad finns idag en pumpstation där spillvattnet pumpas ut i ledningsnätet via en spillvattenledning söderut, där också en vattenledning är dragen. Vattenledningen kommer in i området i sydväst och fortsätter vidare mot Högbytorps avfallsanläggning. När utbyggnad av etapp två blir aktuell måste pumpstationen tas bort, eller flyttas, och ledningarna läggas om.

Genom planområdet går också en spillvattenledning från Högbytorp. Ledningen är kommunal i de södra och mellersta delarna av området medan den norra delen ägs av Ragnsells, dess sträckning passerar rakt under den första utbyggnadsetappen. En omdragning av ledningen blir därför aktuell i ett tidigt skede av områdets utbyggnad. Ledningen bör dras om kortaste vägen förbi utbyggnadsetapp ett, på tillbyggnadens östra sida, för att sedan ansluta till befintlig ledning som löper parallellt med Sätrabäcken i områdets sydvästra del (VA-utredning, Markteknik i Bromma AB, 1999). I samband med flytten av ledningen ansluts stormarknadens spillvatten till ledningen. En ny vattenledning byggs också från stormarknaden, parallellt med befintlig infartsväg.

Vid utbyggnad av etapp två slopas eller flyttas den befintliga pumpstationen och en ny spillvattenledning dras till ledningen i Klövtorpsvägen. Eventuellt krävs pumpning. Den befintliga vattenledningen till Högbytorp dras om utanför tomtgränsen, väster och nordväst om fastigheten. Den befintliga vattenservisen kan användas för anslutning till den nya utbyggnaden i etapp två.

Planerad snabbmatsrestaurang i områdets norra del kan kopplas på spillvattenledningen från Högbytorp medan vattenledningarna dras från stormarknaden, vilket har förberetts i och med utbyggnaden av den norra parkeringen.

Dagvatten

För utbyggnaden krävs stora ytor för parkering, vilket ställer stora krav på dagvattenhanteringen i området. Principen för dagvattnet är att det skall omhändertas och renas lokalt (LOD) innan det släpps vidare till recipienten. En utredning, "Dagvattenhantering inom Brobäckens avrinningsområde", togs fram 1998. Dess innehåll skall ligga till grund för hur vattnet behandlas inom området. I rapporten förordas öppna dagvattendiken som leder dagvattnet till en damm där vattnet renas genom sedimentering och oljeavskiljare. Efter rening skall vattnet släppas vidare till Sätträbäcken.

För den parkering som har färdigställts under sommaren 1999 har lösningen med infiltration och rening i damm inte har kunnat genomföras. Istället har metoden med öppen asfalt och enhetsöverbyggnad använts. Dagvattnet samlas upp i dränerings- och uppsamlingsledningar och vattnet passerar sedan oljeavskiljare med bypassutformning innan det leds ut till Sätträbäcken. Metoden medför att en mättnad av enhetsöverbyggnaden uppstår efter hand, vilket innebär att det på sikt krävs sanering av materialet.

Samma metod för rening av parkeringsdagvattnet skall användas vid utbyggnad av den södra parkeringen. Där skall dock systemet kompletteras med den dammlösning som förordas i dagvattenutredningen (se ovan). Dagvattendammen placeras i områdets sydöstra del (n₃) söder om bäckfåran. Efter rening i oljeavskiljare och sedimentering släpps vattnet sedan naturligt vidare till Sätträbäcken. Det krävs kontinuerlig skötsel av dagvattensystemet för att reningsfunktionen skall bestå.

Energiförsörjning

Området är ej anslutet till fjärrvärme, men en sådan anslutning är önskvärd. Uppvärmning i befintlig byggnad sker genom oljeeldning.

En ny transformatorstation som skall försörja ombyggnaden av befintlig stormarknad, samt utbyggnadsetapp ett, har uppförts av exploatören nordöst om stormarknaden. Stationen skall ägas privat av exploatören. Det finns idag en befintlig transformatorstation söder om befintlig byggnad. För senare utbyggnad av området krävs flytt av denna och ett område (E) har avsatts i planområdets sydvästra del.

Gasledning Längs med väg 840 och Klövtorpvägens södra del går en gasledning för deponigas från Högbytorp till Bro samhälle. I och med planändringen hamnar delar av ledningen på kvartersmark (u₁).

Telekablar Vid den planskilda tillfarten till området finns det optokablar nedlagda av Telia. Dessa måste flyttas när tunneln börjar byggas. Under året 2000 kommer också Utfors lägga ned bredbandskablar i v 840, något som måste tas med i beräkningen när vägtunneln byggs.

Avfallshantering Området skall anpassas till källsortering.

Brandskydd Området ligger idag inom 10 minuters insatstid för den lokala räddningstjänsten. Brandvattentillgång och sprinklersystem är anpassat till befintlig anläggning. För att klara vattenförsörjningen vid eventuell brand skall ytterligare brandvattenbassänger med automatisk uppfyllning byggas i nytillkommande utbyggnader, vattenkapaciteten i befintligt nät är tillräcklig utom vid just brand. Sprinkleranläggning är ett krav och detaljutformning regleras i bygglovet.

Ur brandförsvarssynpunkt är det positivt att möjlighet till rundkörning runt byggnaderna möjliggörs.

Administrativa frågor Exploateringsavtal mellan kommunen och markägaren KB Lilla Ullevi skall godkännas av Kommunfullmäktige innan planens antagande.

De skyldigheter som ingår i avtalet mellan kommunen och Vägverket ang v 840, kommer att överlåtas på exploitören i och med ovan nämnda avtal mellan kommun och exploitör.

Genomförandetiden är tio år, räknat från den dag då planen vinner laga kraft.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Jessica Andersson, FFNS Arkitekter i Falun, på uppdrag av KB Lilla Ullevi. Samarbete har skett med arkitekt Thorolf Hedlund, FFNS Arkitekter i Gävle, samt representanter för Markteknik i Bromma AB och Lars Örtensholm Trafikplanering AB. För den formella plankartan har Ulf Hedström, planarkitekt på Upplands Bro kommun, svarat.

Under planarbetets gång har samråd hållits med stadsarkitekt Ann Lindqvist och planingenjör Inger Norsell, samt andra berörda på Upplands Bro kommun.

FFNS Arkitekter i Falun


Jessica Andersson
planarkitekt