

Detaljplanen har antagits av 1 (11)  
kommunfullmäktige 1989-04-24 § 48.  
Den har vunnit laga kraft 1989-07-07.

Förslag till  
detaljplan 1 för del av  
SYLTA (småhus)  
Upplands-Bro kommun  
Stockholms län

  
Karl-Erik Lindholm  
Kommunsekreterare

Nr 8704

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

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

### PLANENS SYFTE I HUVUDDRAG

Det råder för närvarande brist på bostäder i kommunen och i Stockholmsregionen i övrigt.

I Upplands-Bro kommun har man under några år byggt totalt ca 100 lägenheter/år. Direktiv har från regeringshåll lämnats om att öka bostadsbyggandet. Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram för perioden 1989-1991, vilket har antagits av kommunfullmäktige 1988-12-19, planeras ett bostadsbyggande med drygt 1.100 lägenheter under perioden; ca 350 lgh med byggstart 1989, ca 450 lgh 1990 och ca 350 lgh 1991. Enligt programmet skall det område som detaljplanen avser (HSB:s mark), kunna exploateras för ca 150 lägenheter i småhus och utbyggnaden beräknas starta 1989.

Arkitekt Björn Dahlberg, Brunnberggruppen Arkitekter AB, har upprättat illustrationer, som ligger till grund för den formella planen. Illustrationerna visar 53 st parhus och 7 st skiktade markbostäder (tvåvånings flerbostadshus) grupperade kring en entrégata som tar sig runt befintlig skogklädd bergkulle. Husen är placerade med ambitionen att ta till vara de fina möjligheter till vackra utblickar som området ger, dels mot Lillsjön i norr och dels mot det vackra öppna landskapet ner mot Mälaren i söder. Områdets planerade utseende framgår av axionometriskt perspektiv (bild, sid 2) samt perspektiv sett från Lillsjöns strand norr om det planerade bostadsområdet (bild, sid 3).

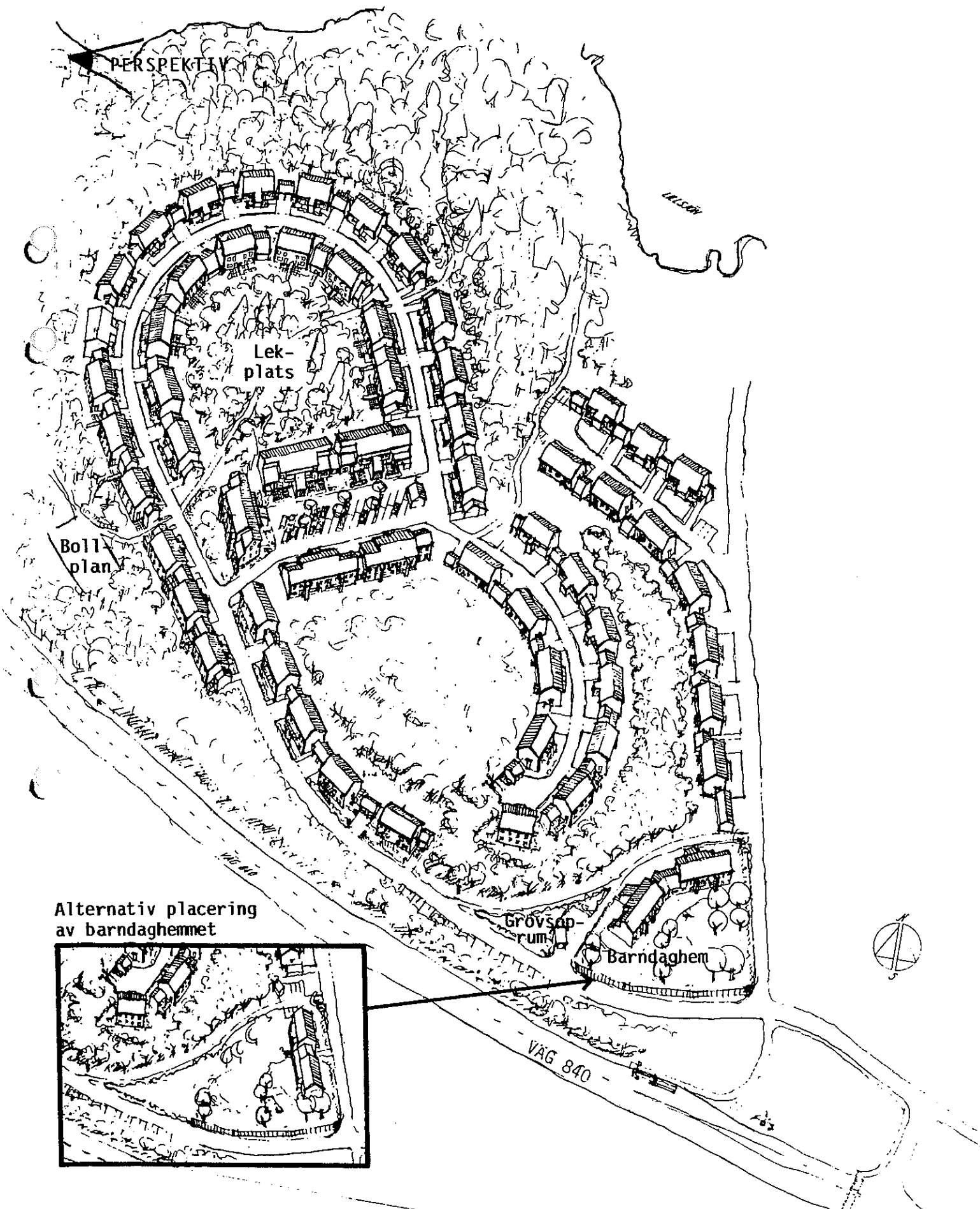
För att kunna exploatera området krävs att gällande strandskydds-förordnande upphävs inom planområdet. För att ändå tillgodose syftet med strandskyddet, planerar kommunen att på sikt anlägga en strandpromenad.

### PLANDATA

- Lägesbestämning Planområdet är beläget vid Lillsjöns södra spets och omedelbart norr om väg 840.
- Areal Planområdets totala areal är ca 108.000 kvadratmeter, varav kvartermarken utgör ca 67.000 kvadratmeter. Marken är tidigare inte planlagd förutom den väg som avgränsar området i öster. Vägen ingår i en äldre byggnadsplan för fritidsbebyggelse.
- Markägoförhållanden Fastigheten Sylta 3:5 ägs av HSB Stockholm. Markägoförhållandena i övrigt framgår av fastighetsförteckningen.

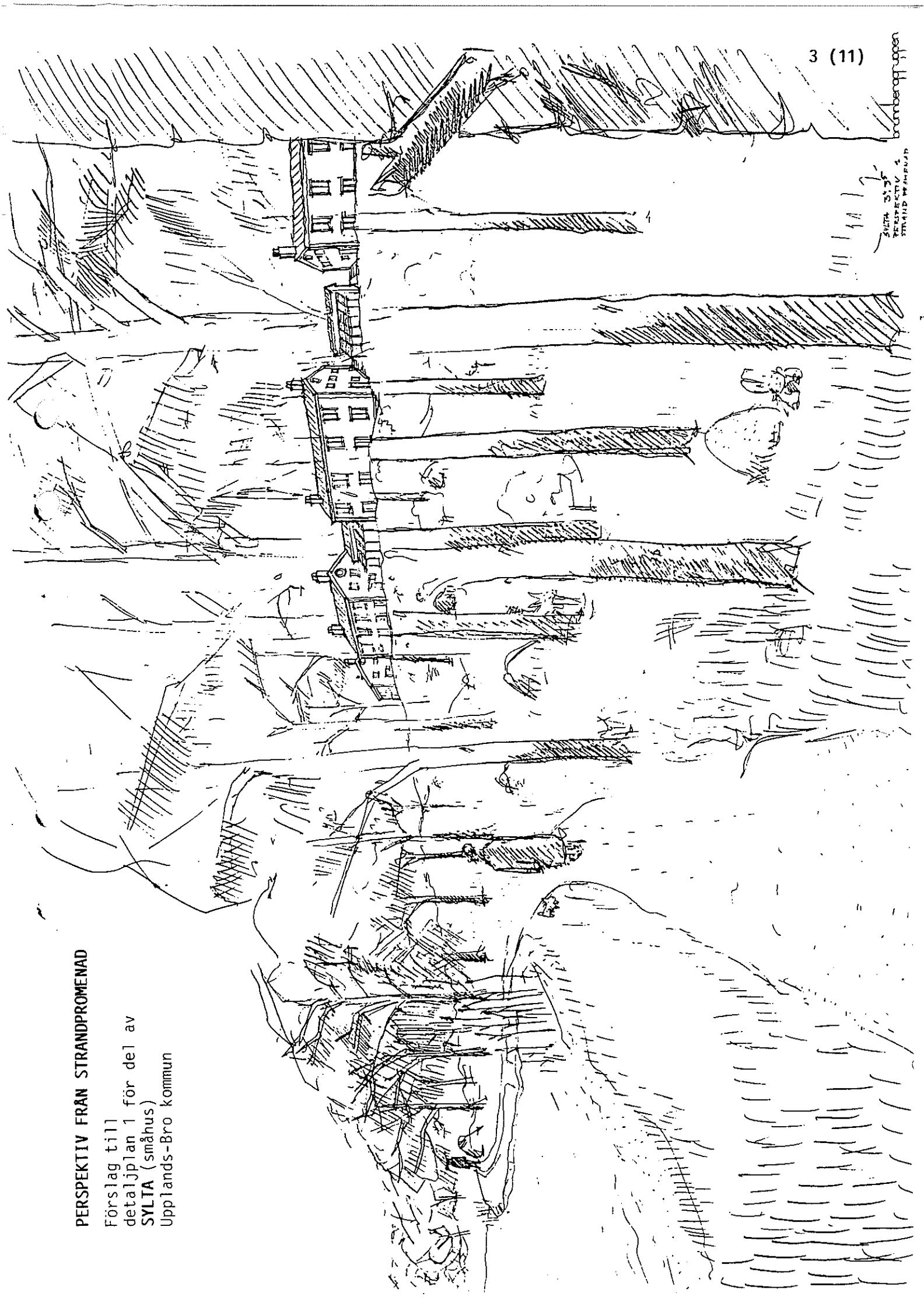
### AXIONOMETRISKT PERSPEKTIV

Förslag till  
detaljplan 1 för del av  
SYLTA (småhus)  
Upplands-Bro kommun



**PERSPEKTIV FRÅN STRANDPROMENAD**

Förslag till  
detaljplan 1 för del av  
SYLTA (småhus)  
Upplands-Bro kommun



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Översiktliga planer     | Planområdet är i Kommunöversikten och Markdispositionsplanen (antagna av kommunfullmäktige 1977-03-28) beläget inom område som är tänkbart för utbyggnad av bostäder fram till 1991. Detaljplan erfordras för att reglera ny exploatering. |
| Program                 | Kommunstyrelsen har 1989-01-12 § 19 antagit Program för detaljpaneläggning av Sylta-området.   |
| Befintliga detaljplaner | Byggnadsplan för fritidsområde vid Lillsjön, fastställd 1957-07-20 av länsstyrelsen i Uppsala län.   |

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Mark och vegetation Området utgörs av bergig skogklädd kulle som sluttar ner mot Lillsjön och väg 840.

Geotekniska förhållanden Marken inom området består till övervägande del av morän och berg i dagen. Då området tidigare inte är grundundersökt krävs att sådan undersökning redovisas senast i samband med bygglovansökan.

Fornlämningar och byggnadsminnen Den planerade bebyggelsen hamnar över fornminne nr 110 (bebyggelselämningar). Fornminnena nr 111 och nr 112 finns i områdets omedelbara närhet men berörs inte av exploateringen.

### Bebyggelse

Bostäder På fastigheten Sylta 3:5 finns ett par mindre bostadshus och uthus som avses rivas. Den planerade bebyggelsen avser inrymma 146 bostadsrättslägenheter, fördelade på 53 parhus och 7 st tvåvånings flerbostadshus. Lägenhetssammansättningen planeras bli 28 st 2 r.o.k, 11 st 3 r.o.k, 49 st 4 r.o.k och 58 st 5 r.o.k.

Offentlig service I de två "flerbostadshusen" som ligger närmast infarten till området planeras inrymmas barndaghem med fyra avdelningar.

Den närmast belägna låg- och mellanstadieskolan, Lillsjöskolan, är belägen ca 700 meter från det aktuella planområdet. Högstadieskola och gymnasium finns i Tibbleområdet, ca 1 km öster om området.

Kommersiell service Kommersiell service finns i form av dagligvarubutiker, småbutiker och banker i Kungsängens centrum, ca 2,5 km öster om planområdet. Där finns även vårdcentral, apotek, försäkringskassa, post m m.

Tillgänglighet Området planeras uppfylla kraven på tillgänglighet.

Skyddsrum Området ingår inte i något skyddsrumsområde, varför inga skyddsrum planeras.

### Friytor

Lek och rekreation Den föreslagna bebyggelsens placering innebär att stora gemensamma ytor sparas inne i kvarteret för att kunna utnyttjas för lek och utevistelse.

En anlagd småbarnslekplats på ca 400 m<sup>2</sup> planeras inne i kvarteret. En bollplan planeras att anläggas i områdets västra del. Utanför kvartersmarken skall naturmiljön bevaras, dock planerar kommunen att på sikt anlägga en strandpromenad.

Idrottsplats, sporthall och tennishall finns i anslutning till höstadieskolan och gymnasiet, ca 1 km öster om planområdet.

Vattenområde Planen omfattar ca 11.000 kvadratmeter stort område av Lillsjön. Inom vattenområdet får inte anläggas några bryggor eller andra anordningar.

#### Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik Området matas via väg 840 samt en lokalgata i områdets östra kant. Lokalgatan planeras att byggas med 6 meter bred körbana samt 2 meter bred trottoar. En belyst gång- och cykelväg planeras byggas ut mellan planområdet och Lillsjöskolan. Gång- och cykel-förbindelse med Kungsängen planeras ske via en äldre grusväg norr om väg 840. Vägen är privat och kommunen bör förhandla med markägarna om intrång innan vägen tas i anspråk. Alternativt kan kommunen planlägga vägen för det föreslagna ändamålet.

En allmän gc-väg avses också att passera genom området för att på sikt kunna göra det möjligt att koppla ihop en gc-förbindelse längs Enköpingsvägen mellan Bro och Kungsängen.

Väganslutning Den planerade utformningen av väganslutningen till väg 840 framgår av bild, sid 7.

Brandvägar Gatunätet inom kvarteret skall utbyggas till sådan standard att det uppfyller kraven som brandvägar.

Kollektivtrafik Bussförbindelse med pendeltågen vid Kungsängens station finns. Busshållplatsen ligger på väg 840, för närvarande ca 400 meter öster om infarten till området. Avsikten är att hållplatsen skall flyttas västerut till den planerade infarten till området (se bild, sid 7). Turtätheten är 2 turer/timme mellan kl 05.00-24.00.

Parkering Parkeringsbehovet för den planerade bebyggelsen bedöms kunna tillfredsställas om man utgår från ett parkeringsbehov av ca 2 bilplatser/lägenhet inklusive besöksparkering.

Buller Viss del av området är bullerstört från väg 840. Akustik-konsult AB har utfört bullerberäkningar som redovisar bullernivåkurvor för nivåerna 55, 60 resp 65 dB(A) på upprättad illustrationsplan (bild, sid 6). Som framgår av dessa kurvor, överskrids den rekommenderade utomhusnivån, 55 dB(A), på tomten för det föreslagna barndaghemmet samt för 4 st parhus närmast väg 840, där ljudnivån utanför fönster i övervåningen når över 55 dB(A). För 2 st hus överskrids gränsen även utanför fönster i undervåningen. Akustik-konsult AB har upprättat förslag på åtgärder som innebär att bullernivån 55 dB(A) inte överskrids vid någon fasad eller uteplats inom området. Föreslagna åtgärder framgår av bifogade ritningar, 4 st, (bilagor till denna beskrivning).

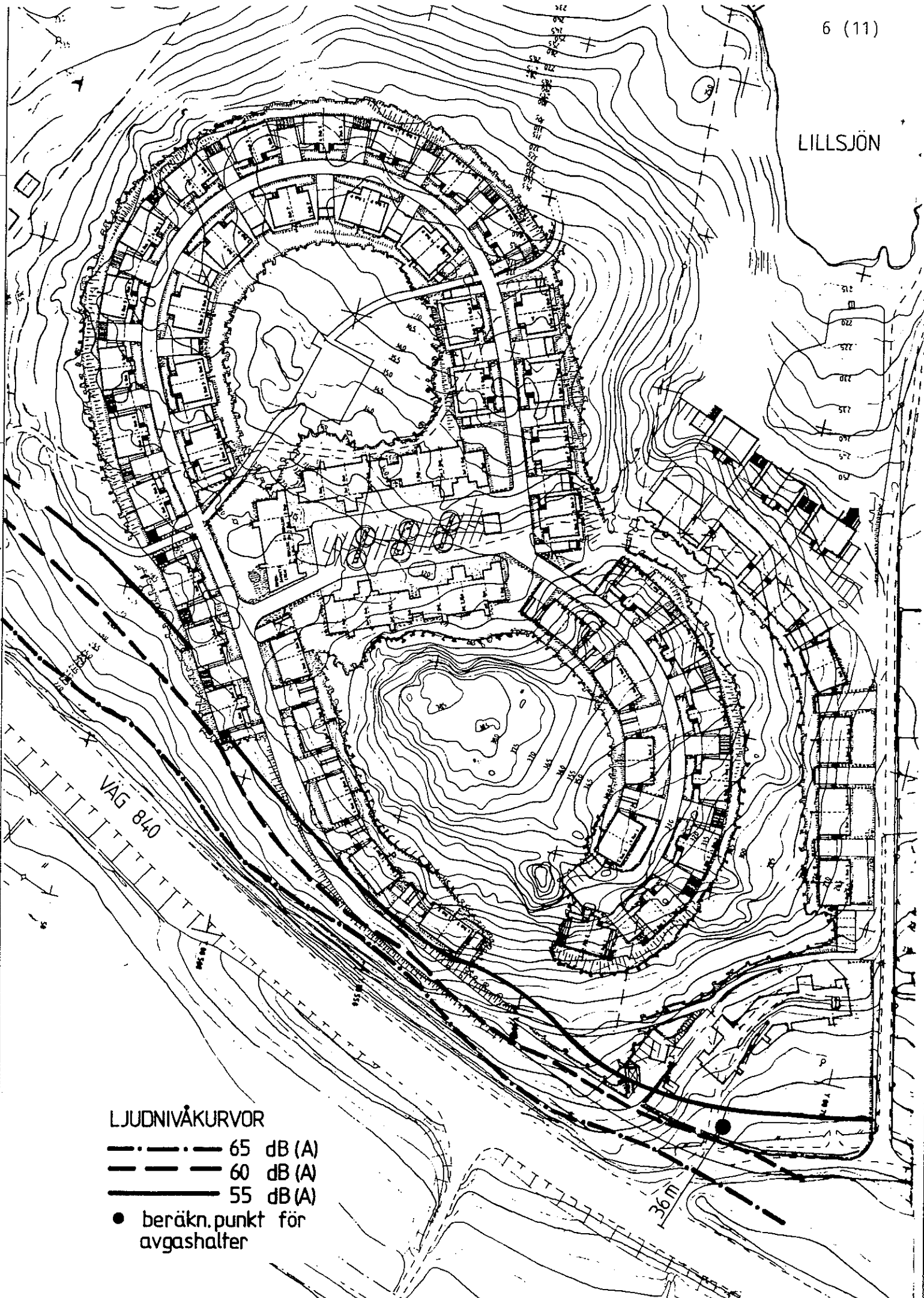
Avgaser Kjessler & Mannerstråle AB har utfört kontrollberäkningar över avgashalterna för en punkt på barndaghemmets lekplats. Denna punkt ligger på ungefär samma avstånd från väg 840 som närmaste bostadshus (35-40 meter från vägen). I dessa avsnitt blir det beräknade värdet för koloxid 0,6 mg/m<sup>3</sup> och för kvävedioxid 0,032 mg/m<sup>3</sup>.

LILLSJÖN

LJUDNIVÅKURVOR

- · — · — 65 dB (A)
- — — 60 dB (A)
- 55 dB (A)

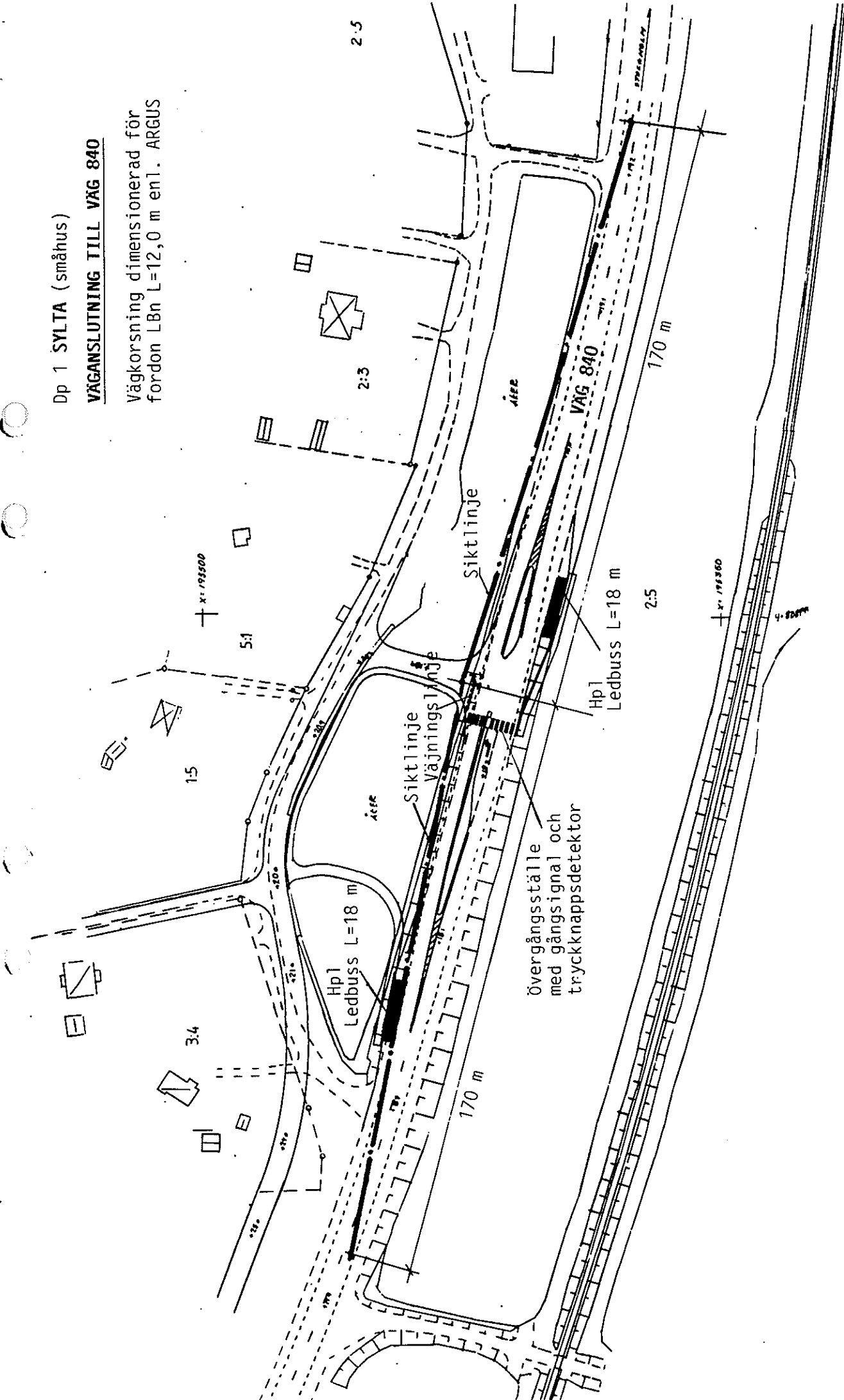
● beräkn.punkt för avgashalter



Dp 1 SYLTA (småhus)

**VÄGANSLUTNING TILL VÄG 840**

Vägrorsning dimensionerad för fordon LBn L=12,0 m enl. ARGUS



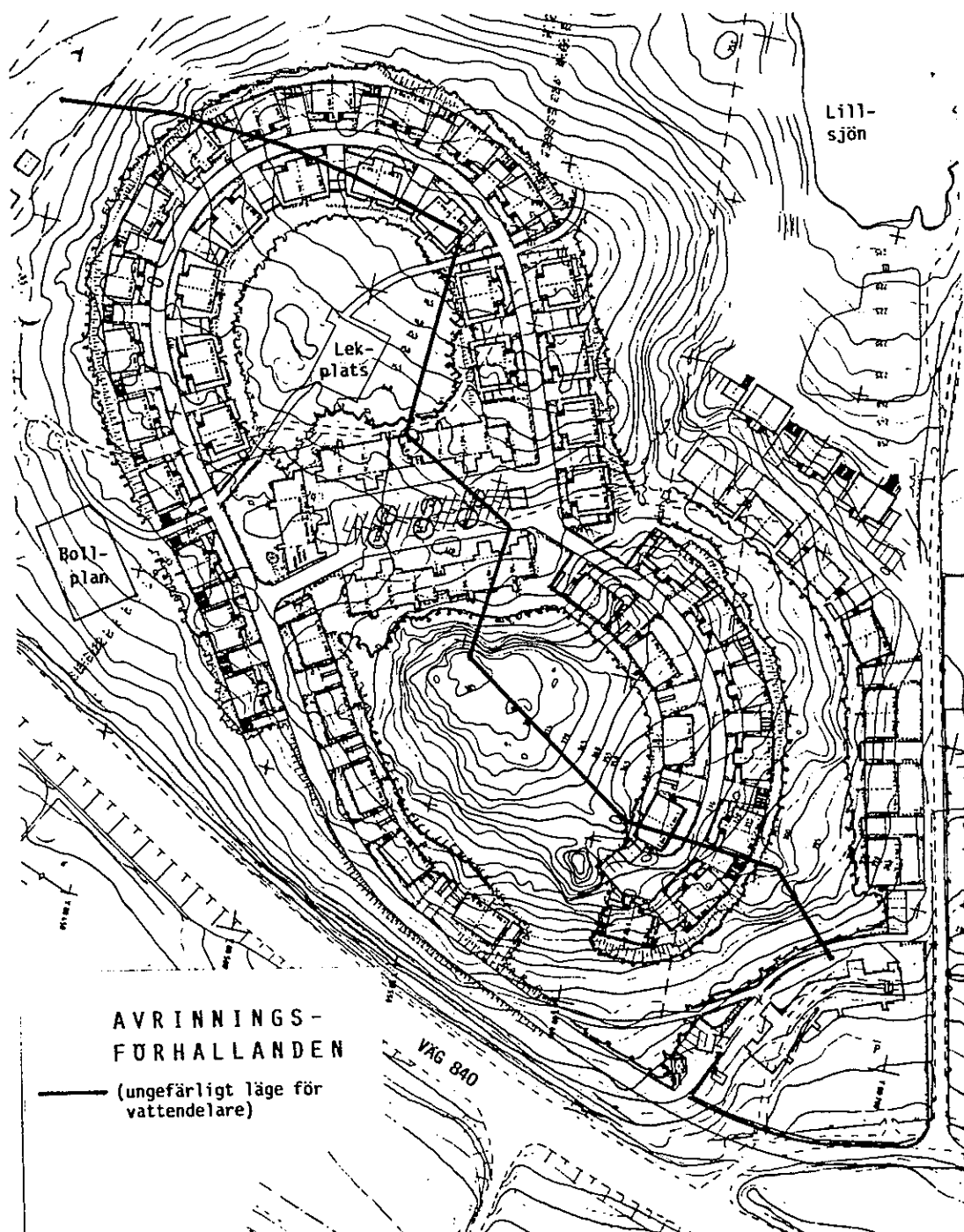
Detta skall jämföras med WHO:s rekommenderade riktvärden  $7,0 \text{ mg/m}^3$  för koloxid och  $0,135 \text{ mg/m}^3$  för kvävedioxid. De beräknade värdena för punkten på daghemmets lekplats ligger således långt under de rekommenderade riktvärdena.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Den kommunala huvudledningen för vatten och avlopp passerar området omedelbart söder om järnvägen Stockholm-Västerås. Ny va-ledning som förbinder området med huvudledningen måste således byggas.

Dagvatten från området får inte föras bort i ledningar och inte heller rinna ner till Lillsjön utan måste tas om hand via infiltration. På grund av den höjdrygg som delar området, avleds halva området via mark och markinfiltration mot befintliga vägdiken utmed väg 840. Den andra halvan av området avbördas på samma sätt mot Lillsjön.





Enligt utredning utförd av Nova Markkonsult AB föreslås dagvattnet omhändertas på följande sätt:

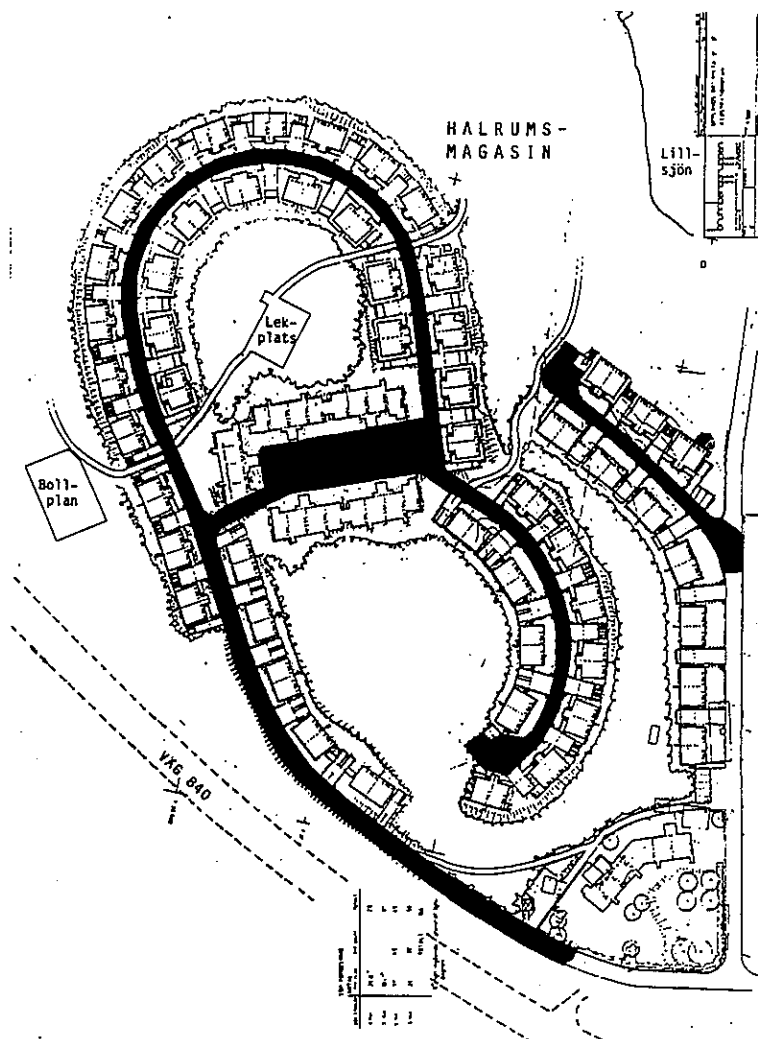
Regnvatten från hustak föreslås avledas via utkastare som mynnar ovan mark på den sida av husen där olägenhet ej kan uppstå samt att vattnet naturligt avleds till skogsmarken. I de fall att olägenhet kan uppstå ansluts takvatten till dagvattenledning i gata, alternativt till lokala mindre perkolationsmagasin. Man bör välja takmaterial som inte ger urlakning av icke önskvärda ämnen.

Särskild utformning vid projektering av mark kan krävas för avledning av ytvatten i anslutning till hus. Det regnvatten som omhändertas från övriga ytor avleds i dagvattenledningar till perkolationsmagasin inom områden med morän.

Nova Markkonsult har föreslagit lägen för två perkolationsmagasin, ett i den södra delen av planområdet och ett i den västra.



Alternativt kan hålrumsmagasin i hårdgjorda ytor anordnas. Magasinen utföres av makadam med dräneringsledningar för kontrollerad avledning av det perkolerade regnvattnet. Körytan utföres av dränerande asfaltsbetong för erhållande av god genomsläpplighet.



Genom dessa förfaringssätt avleds ej dagvatten direkt till Lillsjön. Förfaringssätten bedöms efterlikna de förhållanden som råder redan idag. Föroreningar som kan finnas på väg och parkeringsmark omhändertas och bryts ned innan fortsatt transport sker av det perkolerade dagvattnet till omgivande moränlager..

Värme

Området skall uppvärmas med individuell vattenburen värme.

El

För att klara områdets el-försörjning erfordras att en ny ledning byggs ut från Tibblehöjden samt att en transformatorstation byggs i området. Transformatorn beräknas placeras mitt i området.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen skall anordnas enligt VAV P38.

Avfall

Avfallshanteringen i området planeras ske med källsortering. Varje hus förses med soputrymme. Ett större gemensamt grovsoprum avses placeras i närheten av entrén till området.

Administrativa frågor

Beträffande frågor om marköverlåtelse hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Kommunen måste ansöka hos länsstyrelsen om upphävande av strandskyddsförordnande inom planområdet, enligt 15 § Naturvårdslagen, innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Marklov krävs för trädfällning.

Genomförandetiden slutar 1994-12-31.

MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN

Brunnberggruppen Arkitekter AB har genom arkitekt Björn Dahlberg,  
svarat för idé och illustration. Tel. 08/52 09 20

Stadsarkitekt Åke Edlundh och plansekreterare Inger Norsell har  
svarat för den formella planen. Tel. 0758/701 00

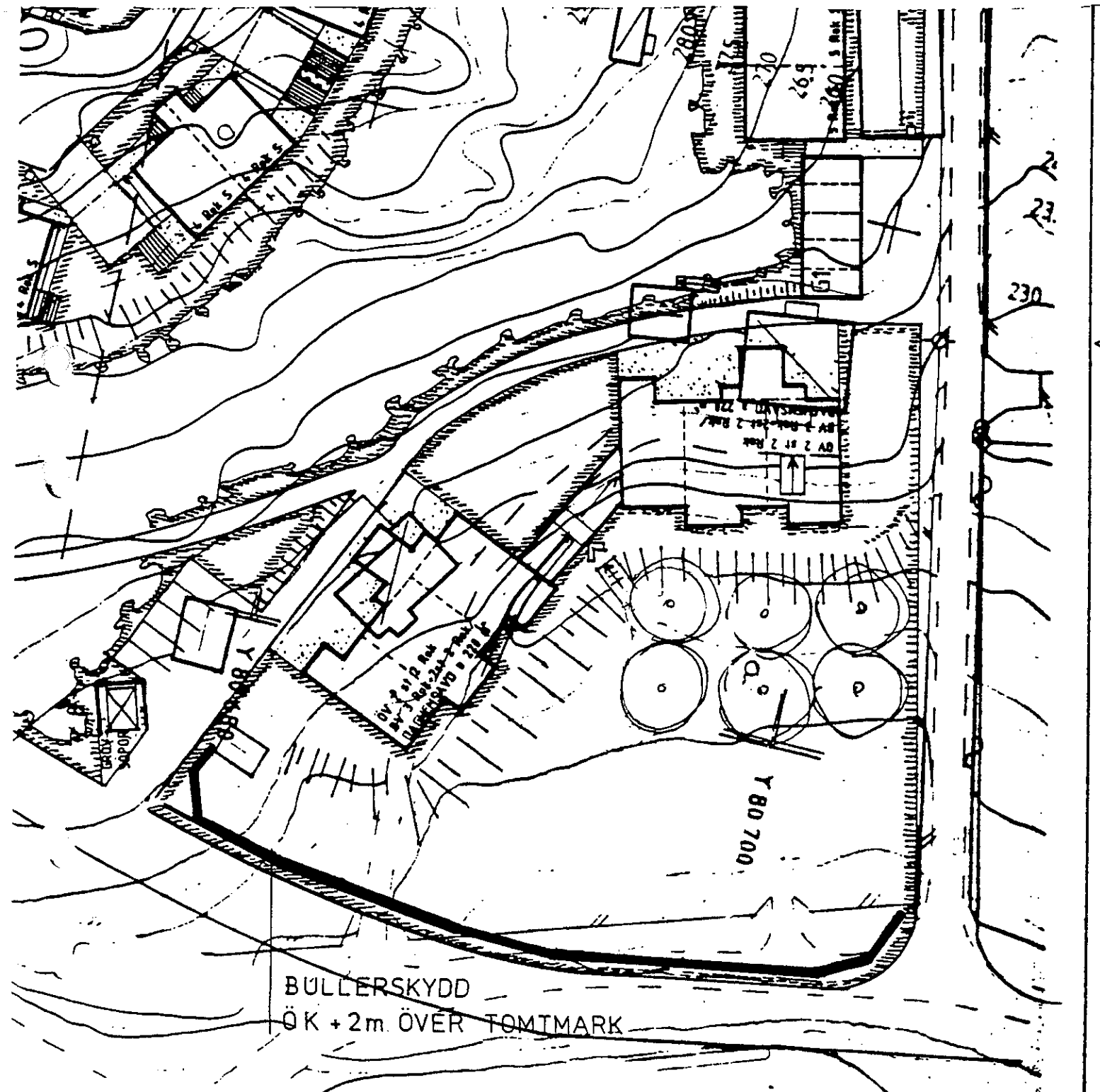
STADSARKITEKTKONTORET 1988-05-20  
Rev. 1988-12-06, 1989-01-19 och 1989-03-21



Åke Edlundh  
Stadsarkitekt

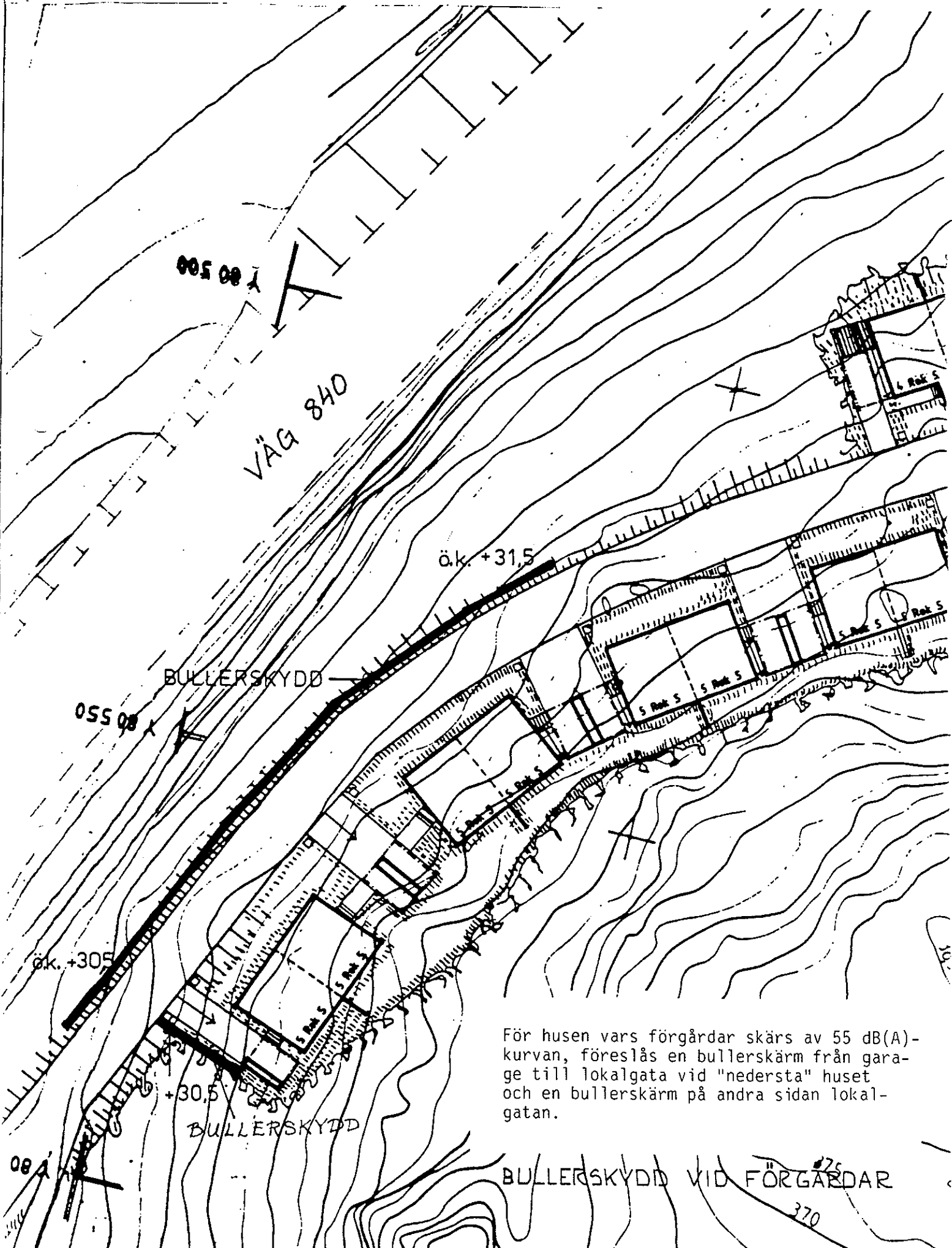


Inger Norsell  
Plansekreterare



För att en bullerskärm skall vara effektiv, krävs en tät anslutning mot mark och en ytvikt på minst  $10 \text{ kg/m}^2$ . Lämpligt material kan vara betong, Mineritskivor eller trä. Vid val av trä byggs skärmen av plank med så stor överlappning att inga torksprickor kan uppstå.

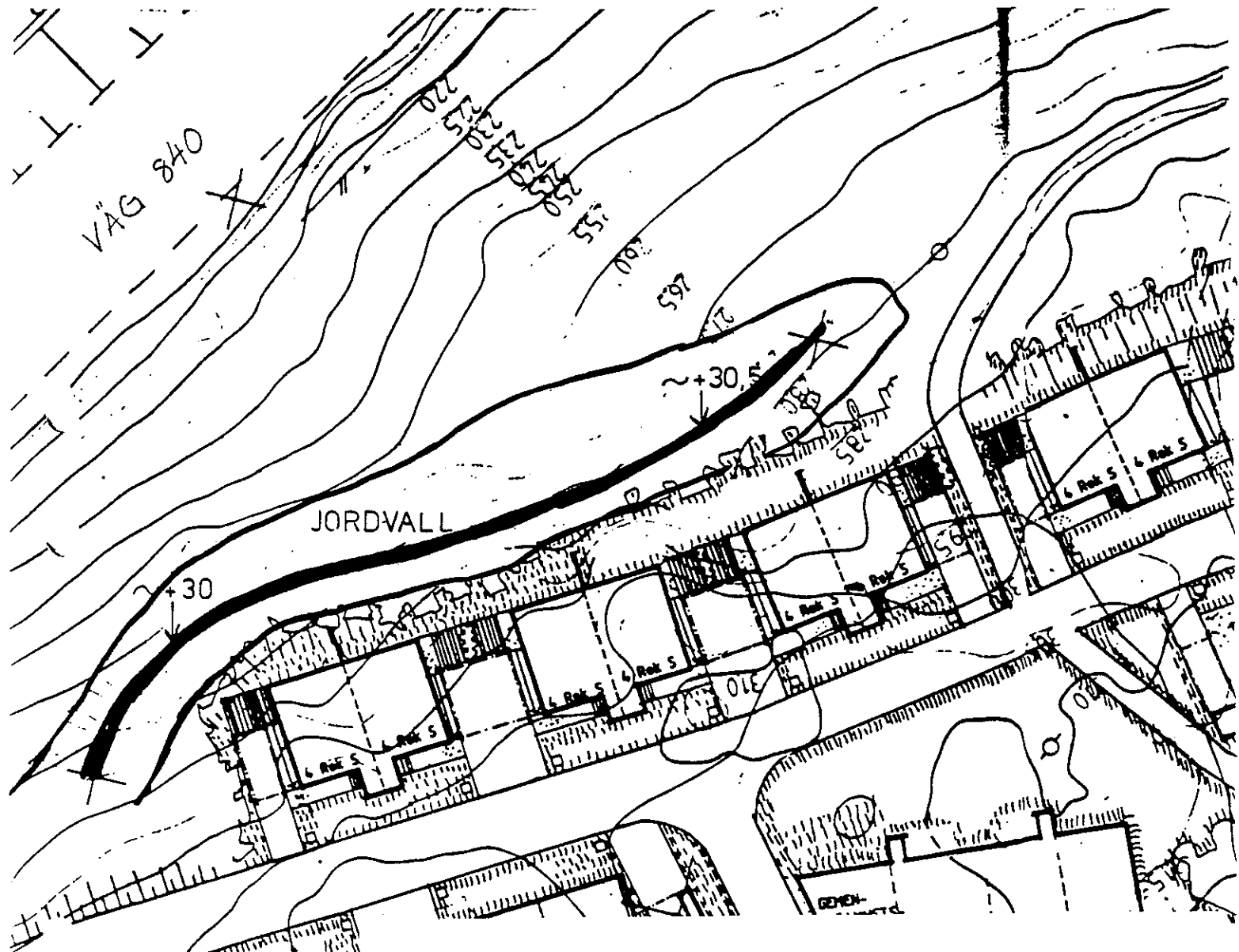
För skydd av barndaghemmets tomt erfordras en 2 m hög bullerskärm.



För husen vars förgårdar skärs av 55 dB(A)-kurvan, föreslås en bullerskärm från garage till lokalgata vid "nedersta" huset och en bullerskärm på andra sidan lokalgatan.

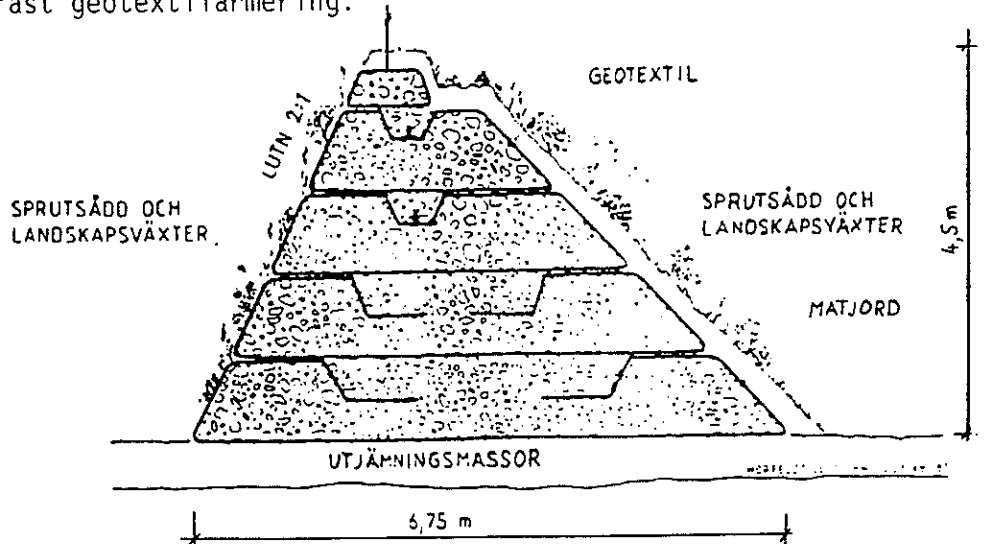
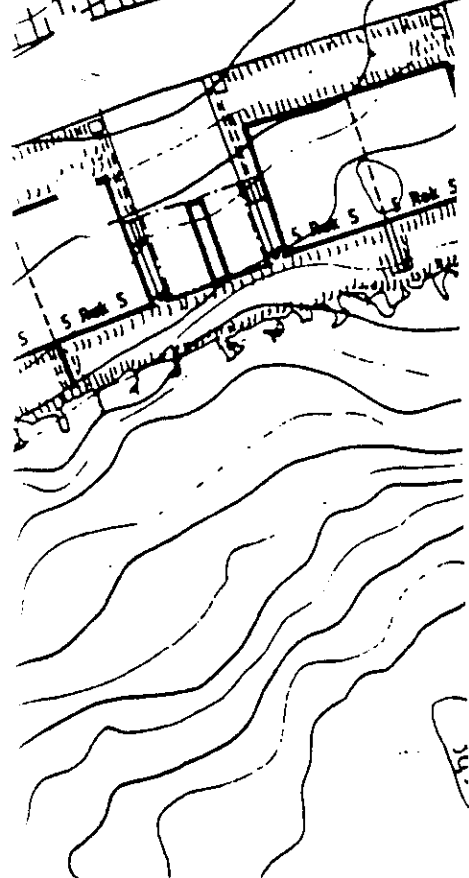
BULLERSKYDD VID FÖRGÅRDAR

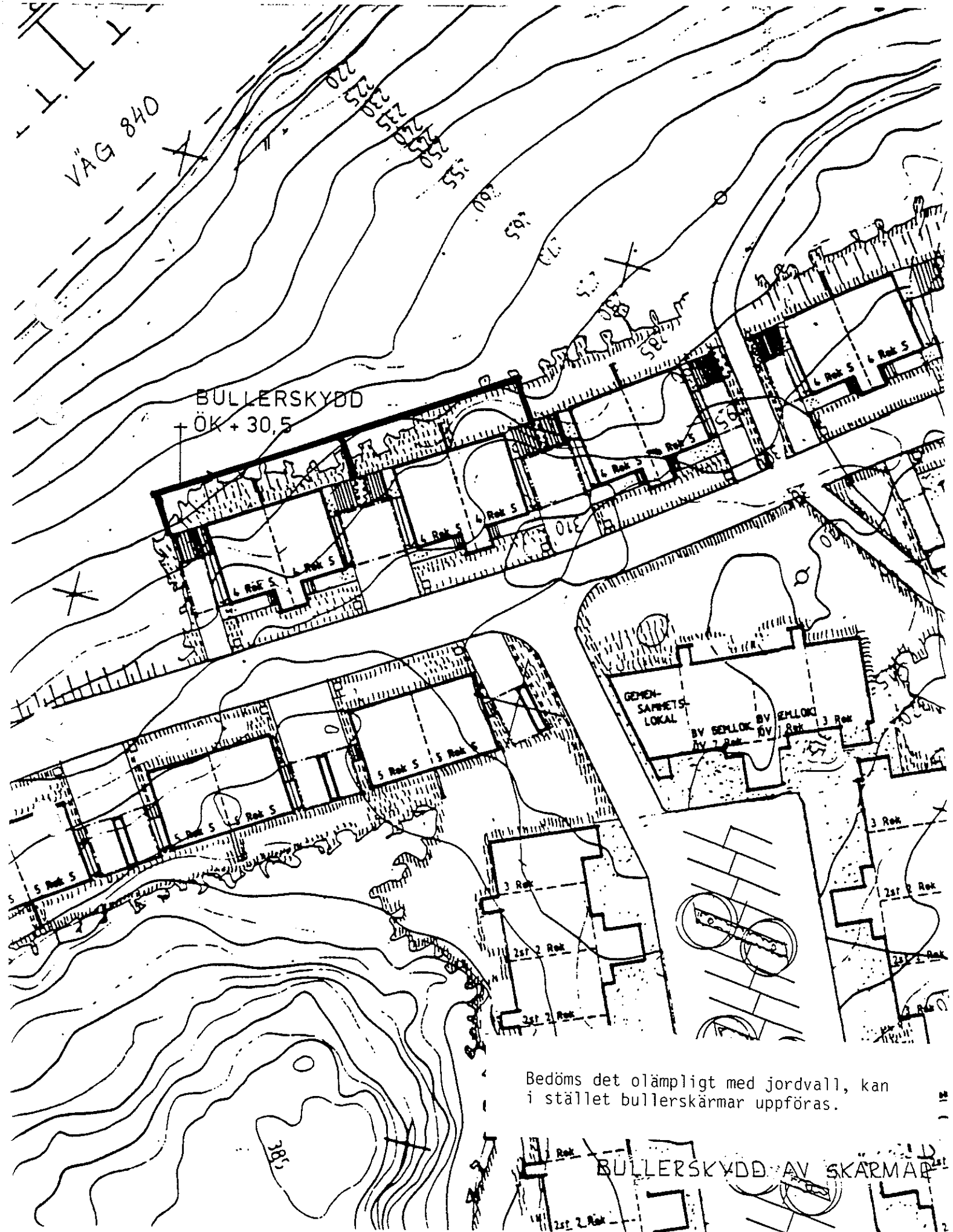
370



För de båda husen där 55 dB(A)-nivån går fram till fönstren, föreslås i första hand en jordvall.

En ny teknik, som möjliggör anläggandet av mycket branta vallar utan risk för ras, beskrivs i utredningen. För att stabilisera fyllnadsmaterial och jordmassor används höghållfast geotextilarmering.





Bedöms det olämpligt med jordvall, kan i stället bullerskärmar uppföras.