


Karl-Erik Lindholm
Kanslichef

Detaljplan 11 för del av
FINNSTA GÄRDE (småhus norr om rosodlingen)
Bro
Upplands-Bro kommun

Nr 8713

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, skala 1:1000, med bestämmelser och illustration
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE I HUVUDDRAG

Det råder för närvarande brist på bostäder i kommunen och i Stockholmsregionen i övrigt. I kommunen är efterfrågan stor både vad gäller småhus och lägenheter i flerbostadshus. Tomt- och småhusköen omfattar i skrivande stund 580 personer.

På initiativ av Lars Berggren, ägare till AB Berggrens Rosodlingar, och efter samråd med kommunen, som också antagit ett program för den planerade utbyggnaden, har ett skissförslag upprättats, vilket ligger till grund för denna detaljplan.

Detaljplanen ger möjlighet att bygga ca 60 lägenheter i småhus (rad- och parhus), ett barndaghem med två avdelningar, två villor för gruppboende i Landstingets regi samt en närbutik. Området som avses att tas i anspråk för denna bebyggelse, är obebyggt och ej tidigare planlagt och består av brukad åkermark.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheten Finnsta 2:22 m fl fastigheter belägna i Bro, öster om Lejondalsvägen, mellan växthusen och villabebyggelsen vid Ginstvägen. Avståndet till Bro centrum är ca 2 km.

Areal

Planområdets totala areal är ca 6 ha, varav kvartersmarken utgör ca 5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Finnsta 2:22 ägs av Lars Berggren. Området är idag brukad åkermark, vilken arrenderas av arrendatorn till Jursta gård.

Markägoförhållandena för intilliggande fastigheter framgår av fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer** Planområdet är i Kommunöversikten och Markdispositionsplanen, antagna av kommunfullmäktige 1977-03-28, beläget inom område där områdesplan (fördjupad översiktsplan) erfordras om detaljplanearbetet förutsätter utredningar av övergripande karaktär eller samordnande funktion (t ex vägnät eller busslinjer). Området är i de översiktliga planerna avsett för helårsbebyggelse.
- Detaljplaner** Området är ej tidigare detaljplanelagt.
- Den nu aktuella planen gränsar till följande detaljplaner:
- Stadsplan 2 för del av Finnsta Skog, nr 7105, fastställd 1973-07-05 av länsstyrelsen i Stockholms län,
stadsplan 3 för del av Finnsta (radhus), nr 7123, fastställd 1972-04-21 av länsstyrelsen i Stockholms län samt
stadsplan 7 för del av Finnsta Skog (självbyggeriomr.), nr 8020, fastställd 1984-03-30 av länsstyrelsen i Stockholms län.
- Bostadsförsörjningsprogram** Den planerade utbyggnaden (60 småhus) finns upptagen i kommunens bostadsförsörjningsprogram för perioden 1990-1992, antaget av fullmäktige 1989-12-18, med planerad byggstart 1990.
- Övriga kommunala beslut** Kommunstyrelsen har 1988-10-13 § 247 antagit ett program för den planerade bebyggelsen vid Lejongdalsvägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Mark och vegetation** Området utgörs av åkermark. Marken är flack och lutar svagt mot söder och väster.
- Geotekniska förhållanden** Enligt geotekniskt utlåtande, upprättat av VIAK AB 1989-10-12, består jorden av 1,5-3,0 meter torrskorpelera på sand och silt-skiktad lera på fast sandig siltmorän. Leran under torrskorpan har en mäktighet som varierar mellan 1-4 meter. Inom områdets östra och västra delar förekommer mindre partier där torrskorpelera vilar direkt på siltmoränen.
- På grund av att leran är överkonsoliderad kan lättare byggnader i 1-2 plan grundläggas med kantförstyvad markplatta direkt på mark. Uppfyllnad vid husen bör dock ej överstiga 0,5 meter.
- Enligt radonmätning utförd i oktober 1989 av VIAK AB varierar radonhalten mellan 25 och 95 kBq/m³. I VIAK:s utlåtande, daterat 1989-12-19, föreslås radonskyddande grundläggning ske, d.v.s konventionell grundläggning kompletterad med tätning av fogar och rör genomföringar i grunden.
- Med hänsyn till att höga radonhalter ej kan uteslutas helt föreslås att grunderna förbereds för s.k radonsäker grundläggning genom att perforerade dräneringsslangar läggs i dräneringslagret under grundplattorna. Härigenom kan om så erfordras med en enkel fläkt skapas över- eller undertryck under plattorna varigenom risk för radongasinläckning i husen undanröjs.
- Fornlämningar och byggnadsminnen** Kända fornminnen och byggnadsminnen saknas i området.

Bebyggelse

Bostäder

Området är idag obebyggt. I detaljplanen föreslås att 40 lägenheter i tvåvånings radhus om 9 längor placeras centralt inom området. Norr och söder om radhusen har 10 + 10 parhus inplacerats. Bostadsförsörjningsprogrammet anger en preliminär lägenhetsfördelning om 10 st 3 r.o.k och 50 st 4 r.o.k och större.

Bostadsbebyggelsen avses uppföras med statliga lån. Upplåtelseform är ännu ej beslutad.

I planområdets östra del finns mark avsatt för två villor avsedda för gruppboende i Landstingets regi.

Kommersiell och allmän service

Den planerade småhusbebyggelsen är belägen ca 2 km från Bro centrum där kommersiell service finns i form av dagligvarubutiker, andra småbutiker, banker och en restaurang. Där finns även apotek, vårdcentral, post m m.

I den aktuella detaljplanens sydvästra del har mark avsatts för en närbutik. Den avses betjäna boende inom planområdet samt boende i intilliggande villa- och radhusbebyggelse i Finnstaområdet.

I planområdets sydöstra del planeras ett daghem med två avdelningar. För närvarande råder det brist på barnomsorgsplatser i Bro.

Närmast belägna låg- och mellanstadieskola, Finnstaskolan, ligger på ca 800 meters gångavstånd från planområdet och högstadieskolan (Broskolan i Bro centrum) på ca 900 meters gångavstånd. Gymnasieskola finns i Kungsängen, ca 8 km från Bro.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort Bro och skyddsrumsområde B13 där skyddsrum saknas. Området ligger utanför riskområdena i Bro, varför skyddsrum ej avses byggas.

Friytor

Lek och rekreation

En liten lekplats skall anordnas i planområdets västra del.

Bollplan finns i anslutning till Finnstaskolan, sport- och simhall invid Broskolan och en idrottsplats är belägen 1,5 km sydost om planområdet, på andra sidan järnvägen. Friluftsområdet Hällkana är beläget ca 3 km från området.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Den gamla Lejondalsvägen (allén) skall stängas för biltrafik och endast tillåtas för gång-, cykel- och mopedtrafik.

En ny väg till Lejondal kommer att byggas parallellt med och söder om allén. Den skall trafikförsörja de nordligast belägna parhusen (10 st) samt en av Landstingets gruppboende. Den ökning av trafiken detta innebär bedöms som marginell. Om denna ändå kan väntas bli besvärande eller i ett senare skede upplevs som besvärande kan hastighetsnedsättande åtgärder, t ex genom skyltning med rekommenderad högsta hastighet 30 km/h och anläggande av gupp i anslutning till gc-vägsutfarter, beslutas av tekniska kontoret.

För att trafikförsörja närbutiken, radhusen, daghemmet och de sydligast belägna parhusen skall en ny lokalgata byggas.

Ett lokalt gång- och cykelvägnät planeras inom området i enlighet med illustrationen.

Kollektivtrafik

Pendeltågtrafiken mot Stockholm utgår från Kungsängens station med avgång varje halvtimme under större delen av dygnet. Från Bro går SL:s bussar i direkt anslutning till pendeltågen. Under högtrafik utgår också från Bro (Råby) en direktbusslinje till Norra Bantorget, Stockholm.

Under högtrafik (vardagar, fm och em) går en busslinje 558 från Finnstabergrsvägens vändplan via Lejondalsvägen-Stationsvägen-Köpmanvägen-Bro centrum (väg 840) till Kungsängens station. Mellan närmast belägna hållplats på Lejondalsvägen och längst bort placerat bostadshus i planförslaget är avståndet ca 250 meter. Under andra tider på dygnet än under högtrafik får de boende i området gå drygt 1 km till närmast belägna hållplats på väg 840.

Parkering

Parkeringsbehovet för bostadsbebyggelsen skall tillgodoses med 2,0 bilplatser/lägenhet inklusive besöksparkering.

Radhusens parkering har förlagts i två anläggningar, en väster om och en öster om husen. Beträffande parhusen löses parkeringen vid respektive hus.

Parkering intill närbutik, daghem och Landstingets gruppboende avses ske inom respektive fastighet.

Trafikbuller

Området kommer inte att utsättas för buller överstigande de rekommenderade riktvärdena 55 dB(A) utomhus och 30 dB(A) inomhus.

Teknisk försörjning m m

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet från en anslutningspunkt vid Lejondalsvägen. Ledningssystemet skall dimensioneras så att fastigheterna Finnsta 2:7-10 och 2:15 blir möjliga att ansluta.

Dagvatten bör omhändertas inom området genom infiltration. Där detta inte är möjligt kan dagvattnet ledas till ett öppet dike beläget ca 500 meter söder om planområdet.

Värme

Uppvärmning skall ske genom vattenburen värme. Byggnaderna skall utformas så att effektstyrning kan tillämpas.

El

Två nya transformatorstationer skall byggas, en i västra och en i östra delen av området, i närheten av radhusens garage.

Avfall

Sophämtning för radhusens och parhusens del skall ske med bil från gemensamma soprum vid radhusens garage. Sophämtning från närbutik, daghemmet och gruppboendena sker vid resp. hus.

Soputrymmena skall dimensioneras för sophämtning en gång/vecka och utformas så att sopsortering är möjlig. Även köken bör försees med inredning som medger källsortering av sopor.

Brandposter och
brandvägar

Ett brandpostnät skall anordnas i samråd med räddningskåren.

Gång- och cykelvägar inom området skall ha sådan bredd att utryckningsfordon kan köra fram till radhusen.

Administrativa
frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till närmast följande årsskifte fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Byggstart

Byggstart beräknas kunna ske under andra halvåret 1990.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Skissförslaget som ligger till grund för den formella planen, har utarbetats av Swärd Arkitektkontor AB.

Kommunens stadsarkitektkontor svarar för den formella detaljplanen och handläggningen av planärendet. I detaljplanearbetet har tekniska kontoret och Bro-Bålsta Elverk medverkat.

STADSARKITEKTKONTORET 1990-01-31, rev. 1991-08-15

Ulf Hedström

Ulf Hedström
Planarkitekt

Inger Norsell

Inger Norsell
T.f. planingenjör