

Antagen av kommunfullmäktige 2005-06-08 § 81
Lagakraftvunnen 2005-07-07
betygar



Karl-Erik Lindholm
Administrativ chef

Dp 14 för del av
FINNSTA GÄRDE (Solhaga)
Bro
Upplands-Bro kommun

9209

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning (inklusive miljökonsekvenser)
- Genomförandebeskrivning
- Gatukostnadsutredning
- Illustrationsplan.

Handlingar och utredningar som ligger till grund för planen:

- Geoteknisk undersökning för planerade hus. Geomät AB, 1993-06-29.
- Geoteknisk undersökning för planerade bullerskyddsvallar.
Tyréns AB, 2005-04-21.
- Bullerberäkningar utförda under perioden
april 2002 - maj 2003. Tyréns AB
- VA-plan. Tyréns AB, 2002-07-03
- Arkeologisk utredning. April 2003.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I kommunen råder stor efterfrågan på tomter för "självbyggeri" av småhus. Syftet med planen är att möjliggöra iordningställande av tomtmark för sådan småhusbebyggelse. Tjugotvå tomter kan skapas på kommunägd mark och sex på mark i enskild ägo. Ytterligare fyra nya fastigheter kan tillkomma genom styckning av befintliga, bebyggda fastigheter i enskild ägo.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i nordöstra delen av Bro inom området Solhaga. Det gränsar i nordväst till befintlig småhusbebyggelse i öster till naturmark och i sydväst till Kockbackaområdet (lagakraftvunnen detaljplan för bostäder nr 0208).

Planområdet omfattar ca 5.8 ha mark varav 1.8 ha utgör allmän platsmark.

Markägoförhållanden

Kommunen äger marken som avsätts för ny bebyggelse kring den östra lokalgatan (del av fastigheten Finnsta 1 :2) och fastigheten Finnsta 2:26 vid Berberisvägens vändplan. Finnsta 2:14 (Berggrens rosodlingar) liksom de bebyggda fastigheterna Finnsta 2:7-2: 10, 2: 15 och 2:30 är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom Bro tätortsområde enligt kommunens översiktsplan. I kommunens bostadsförsörjningsprogram från början av 1990-talet var det avsatt som utbyggnadsområde för friliggande villor.

Detaljplaner

Området är ej detaljplanelagt. Det gränsar i norr till stadsplan 7 för del av Finnsta Skog, småhusbebyggelse, fastställd av länsstyrelsen 1984-03-30 och i väster mot stadsplan 11 för del av Finnsta Gärde, småhusbebyggelse mm, lagakraftvunnen 1991-09-27.

Inga särskilda förbud eller förordnanden gäller för området.

Program för planområdet

Området har tidigare varit föremål för påbörjad detaljplaneläggning. Ett förslag upprättades av kommunens stadsarkitektkontor i början av 90-talet. Syftet var det samma då som nu, att reglera förhållandena för befintliga fastigheter och skapa förutsättningar för ny bebyggelse i anslutning till den befintliga. Den gången lades planarbetet ned i och med att luften gick ur fastighetsmarknaden.

Utgångspunkterna och målet för planen är desamma idag som förra gången. Detaljplanen är dessutom till form och innehåll i stort sett identisk med det tidigare förslaget. Kommunen har av den anledningen gjort bedömningen att det inte är motiverat att upprätta ett program.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken kring den östra lokalgatan består av skogsmark med högvuxen, äldre blandvegetation. Många vindfällen av stora granar förekommer. Marken lutar här svagt mot väster utom i den sydligaste delen där lutningen är betydligt brantare, omkring 1:6. De två kvarteren väster om den västra lokalgatan ligger på öppen tidigare odlad mark.

De bebyggda tomterna är typiska villaträdgårdar med äldre fruktträd och bärbuskar, syrenhäckar och mindre grönsaksland.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning för planerade hus kring den östra lokalgatan utfördes i samband med tidigare påbörjad planläggning av GeoMät AB, år 1993. Den visar att jorden i områdets norra del, ca 100 m in från Lejondalsvägen, består av ett upp till 6 m tjockt sedimentlager av lera som vilar på morän på berg. Leran är torrskorpefast till ca 3 m djup, på större djup är leran lösare. Leran är även på större djup överkonsoliderad. Om belastningen av hus och fyllning överstiger 1-2 ton/m² bör grundläggning på pålar övervägas. I områdets södra del består jorden av morän i dagen eller av morän täckt av ett upp till någon meter tjockt lager av torrskorpelera. Byggnader kan här grundläggas tjälsäkert med plattor på packad fyllning på torrskorpelera eller morän.

För de västra kvarteren kommer geoteknisk undersökning inkl markradon att krävas i samband med bygglov.

En utbyggnad av den befintliga bullervallen söder om motorvägen är nödvändig för att klara bullersituationen i områdets norra del. Väster om Lejondalsvägen sker detta inom ramen för där gällande detaljplan nr 7 för del av Finnsta Skog, öster om vägen enligt denna detaljplan. Marken består av lera överlagrad med torrskorpelera. Tyrens Infrakonsult AB har i en utredning daterad 2002-05-07 beräknat sättningarna under Lejondalsvägen som följd av en 4m hög vall till ett par centimeter. Man gör bedömningen att dessa inte kommer att skada vägen eller jordförlagda ledningar. Även stabiliteten mot skred har kontrollerats.

Fornlämningar

Utanför planområdets norra gräns ligger fornlämningen RAÄ 120. För att klara det av Länsstyrelsens kulturmiljöenhet rekommenderade skyddsavståndet 25 m har bullervallens utbredning åt detta håll begränsats.

I den arkeologiska utredningen från april 2003 konstateras att ca 40 m öster om huvudbyggnaden på fastigheten Finnsta 2:8 finns en kolningshög från mila, lite drygt 10 m i diameter. Vid borttagandet av denna skall samråd ske med länsstyrelsen beträffande eventuell dokumentation.

Bebyggelseområden

Bostäder

Kring den östra lokalgatans medger planen maximalt arton nya tomter och kring den västra lokalgatans södra del sex tomter med en minsta tomtstorlek på 1100m². Den tidigare förskoletomten, fastigheten Finnsta 2:26 kan delas till tomter med minst 850 m² storlek. På de sex befintliga fastigheterna sätts minsta tomtstorlek till 950 m². Det möjliggör en delning av fastigheterna Finnsta 2:8, 2:9, 2:10 och 2:15.

Planen tillåter bebyggelse i två våningar. Vind får inte inredas. Källare är inte tillåtet. Huvudbyggnaden skall placeras minst 4,5 m från gräns mot grannen och 6 m från gräns mot gatan. Garage/uthus om totalt 50 m² i en våning får uppföras. De skall placeras minst 1 m från eller vara sammanbyggda i gräns mot grannen. Avstånd till gatan skall vara minst 6 m. Av tomt får högst en femtedel bebyggas. Bruttoarean får uppgå till 300 m² utom på fastigheten Finnsta 2:26 där största bruttoarea är 230 m².

Övrig bebyggelse.

Vid den västra lokalgatans vändplan omedelbart söder om föreslagen användningsgräns ligger en pumpstation för avloppsvatten. Pumpstationens uppgift är att lyfta avloppsvattnet från befintliga bostäder söder om Berberisvägen till självfallsledningar i Berberisvägen.

På sikt kommer området att kunna anslutas med självfall till det kommunala nätet och pumpstationen utgår.

Offentlig och kommersiell service

Avståndet till Bro Centrum med dagligvarubutiker, postserviceställen, apotek, vårdcentral, restauranger mm är en dryg kilometer. Här finns också flera skolor med låg- och mellanstadium och Broskolan med högstadium. Gymnasieskola finns i Kungsängen, ca 8 km från Bro. Närmaste förskola ligger vid Finnstabergrsvägens vändplan. I Kockbacka söder om planområdet är mark avsatt för en ny förskola.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anläggas inom området.

Friytor

Lek och rekreation

Någon särskild lekplats för de små barnen finns inte inom planområdet.

Bollplan finns i anslutning till Finnstaskolan, sport- och simhall vid Broskolan och en idrottsplats är belägen ca 1,5 km sydost om planområdet, på andra sidan järnvägen.

Naturmiljö

Området ligger i tätortens utkant och gränsar i sydost mot orörd skogsmark genom vilken en stig leder till gården Stora Sandhagen som tillsammans med omgivande område bedöms som en värdefull kulturmiljö.

Friluftsområdet Hällkana med motionsspår och bad i Lejondalssjön ligger ca 3 km nordost om området.

Gator och trafik

Gatunät.

Området trafikmatas från Lejondalsvägen som i intilliggande plan betecknas lokalgata.

De bebyggda fastigheterna nås idag via en ca 3 m bred grusväg i vägservitut som belastar den kommunägda fastigheten Finnsta 1:2 och Finnsta 2:14 som är i enskild ägo. Vägen ges i planen status av lokalgata i ett 9 m brett vägområde som är lika med avståndet mellan tomterna i vägens norra del. Även den nya östra vägen betecknas lokalgata i ett vägområde på 8 m.

De två sistnämnda vägarna föreslås få följande sektion räknat från den östra till den västra sidan. Först en 0,5 m bred gräsremsa där elskåp, belysningsstolpar mm kan placeras. Därefter 5,5 m belagd körbana, 0,25 m gräsremsa och slutligen ett öppet dike på 2,75 respektive 1,75 m för vattenavrinning och snöupplag.

Båda gatorna avslutas med en vändplan med 12 m diameter som möjliggör vändning av personbilar utan backningsrörelser.

Hastigheten avses begränsad till 30 km/tim.

Gång- cykel- och mopedtrafik

På lokalgatorna föreslås blandtrafik där bilarna får framföras på de oskyddade trafikanternas villkor.

Befintlig cykelväg norr om Lejondalsvägen skall förlängas till den befintliga cykelvägen i vägporten under motorvägen. Dess sträckning, norr eller söder om vägen och var den skall korsa Lejondalsvägen, bestäms vid detaljprojekteringen.

Till det regionala gcm -nätet mot Kungsängen är det ca 1,5 km.

Kollektivtrafik

Till pendeltågstationen i Bro som idag har halvtimmestrafik är det ca 2,5 km. Den lokala busstrafiken är framförallt anpassad till pendeltågstrafiken. Anslutningsbussar finns till samtliga tåg i högtrafik och vartannat i lågtrafik. Områdets närmaste busshållplats ligger vid Lejondalsvägen. Dit är det ca 500 m. Direktbussar för arbetstrafik går i högtrafik till och från Kista via Kallhäll. Nattrafik går till och från Stockholms Central.

Parkering

Parkeringsplatser för fastigheternas normala behov skall finnas på respektive tomt.

Störningar

Buller från motorvägen och åtgärder mot detta beskrivs nedan under miljökonsekvenser.

Parallellt med motorvägen går en 24 kV luftledning. På 10-15 m avstånd från kraftledningen uppfylls gällande riktlinjer för strålning i anslutning till bostadsbebyggelse. Närmaste hus hamnar ca 100 m från kraftledningen.

Teknisk försörjning

Värme

Uppvärmning skall ske med vattenburet system.

Vatten och avlopp

Idag pumpas avloppet från flertalet befintliga hus. På sikt kan området anslutas med självfall till kommunens nät och pumpstationen vid den västra lokalgatans vändplan utgår.

Dagvatten

Ett stamdike korsar planområdets nordöstra hörn. Det är delvis kulverterat under befintliga villatomter. Den befintliga sträckningen utgår. Dagvattnet tas i stället om hand på Lejondalsvägens södra sida, leds in i ny dagvattenledning under den östra lokalgatan och släpps sedan ut i Kockbacka-områdets dikessystem söder om området.

El

Området kommer att matas med el från befintlig elnätstation vid Berberisvägens vändplan.

Avfall

Hushållsopor hämtas av kommunens entreprenör vid respektive fastighet. Närmaste återvinningsstation ligger på Finnstabergrsvägen ca 1 km från området. Grovsopor lämnas på kretsloppcentralen i Skällsta industriområde. Här finns även miljöstation för farligt avfall. Ytterligare en miljöstation finns vid Statoil vid Bro centrum.

Miljökonsekvenser

Natur och kultur

Planen berör inga naturvärden, kulturvärden eller ekologiskt känsliga områden.

Landskapsbilden från nära håll påverkas något i och med att skogsmark omvandlas till tomtmark. Dock kommer bebyggelsen även fortsättningsvis att ligga med skogen som bakgrund och horisont.

Rekreation och friluftsliv påverkas endast så till vida att del av närrekreationsområdet för befintlig bebyggelse tas i anspråk. Möjligheterna att ta sig igenom området och nå etablerade stigar omöjliggörs inte av planen.

Dagvatten

Dagvatten från tomtmark skall omhändertas lokalt. Gatorna föreslås utformade med öppna diken och underliggande dräneringsledning så att filtrering och viss infiltration av vattnet sker innan det leds vidare till dagvattennätet.

Luft

Luftsituationen i Bro bedöms som god. Den trafik som alstras av den tillkommande bebyggelsen ger en försumbar påverkan på luftkvaliteten lokalt och regionalt.

Buller

Området utsätts för buller från motorvägen. Planen förutsätter utbyggnad av befintlig bullervall på Lejondalsvägens västra sida, en ny vall på dess östra sida samt en 75 m lång och 1,0 m hög skärm efter motorvägen för att klara riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå utomhus, enligt riksdagens beslut (prop 1996/97:53). Riktvärdet för maximal nivå utomhus, 70 dBA klaras utan åtgärder. Bygglov för bostäder i områdets norra del får inte beviljas förrän bullerskyddsåtgärderna är utförda.

Radon

Enligt den geotekniska undersökningen som utfördes 1993 kan marken kring den östra lokalgatan klassificeras som "normalradonmark", Uppmätta värden varierar mellan 10 och 30 kBq/m³ med ett extremvärde på 71 kBq/m³.

För planerad bebyggelse längs den västra lokalgatan kommer geoteknisk undersökning inklusive radon att krävas i samband med bygglov.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är femton år från den dag planen vinner laga kraft.

Övriga administrativa frågor behandlas i Genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Kommunens projektledare för planarbetet är Barbara E Vincent på kommunstyrelseförvaltningens exploateringsenhet.

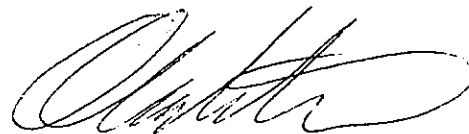
Från samhällsbyggnadsförvaltningens stadsarkitektkontor har Inger Norsell och Ulf Hedström deltagit.

Grundkarta och fastighetsförteckning har tagits fram av Lars Morath, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Tekniska och ekonomiska utredningar beträffande gator/buller, VA och geoteknik har utförts av Tyréns Infrakonsult AB.

Gatukostnadsutredning har tagits fram av kommunen.

Upplands-Bro kommun



Ola Edström
Stadsarkitekt

PG Carlsson Arkitekt AB



PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

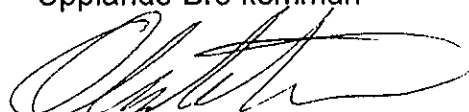
Till följd av inkomna yttranden och delvis nya förutsättningar revideras detaljplanen efter utställningen i följande avseenden:

- u-områden mellan de båda lokalgatorna tas bort eftersom avloppsanslutning med självfall till det kommunala nätet möjliggjorts, genom Kockbackaområdets VA-lösning, vilket gör dem onödiga.
- bullervallens utbredning begränsas för att hålla önskvärt skyddsavstånd till intilliggande fornlämningar
- tomterna inom rekommenderat skyddsavstånd från den befintliga pumpstationen har tidigare betecknats med B(NATUR) innebärande att marken är naturområde fram till den osäkra dag i framtiden då pumpstationen lagts ned eller flyttats. Först då blir den tillgänglig för bostadsändamål. Idag vet vi att avloppsanslutning till det kommunala nätet kan ske med självfall och att pumpstationen kommer att tas bort inom överskådlig tid. Tomterna kan direkt avsättas för bostadsändamål, B, med tilläggsbestämmelse att bygglov ej får ges förrän pumpstationen är borta.
- för att undvika de problem som skulle uppstå om fler avstyckningar görs än de med dagens fastighetsägare överenskomna och som ligger till grund för gatukostnadsersättningarna införs en bestämmelse som begränsar ytterligare delningar av befintliga fastigheter.

I samband med revideringen har smärre justeringar av redaktionell och rättande karaktär gjorts.

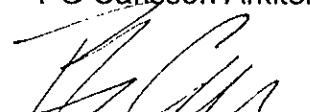
Revideringen bedöms sakna intresse för allmänheten och vara av sådan begränsad betydelse att detaljplanen inte behöver ställas ut igen. Inte heller bedöms revideringen behöva hanteras med enkelt planförfarande eftersom den inte innebär någon försämring för någon jämfört med tidigare. Undantaget är Graninge Nät som får längre ledningsdragnings när u-områdena tagits bort. Graninge Nät har muntligt informerats och accepterat den nya situationen.

2005-05-02
Upplands-Bro kommun



Ola Edström
Stadsarkitekt

PG Carlsson Arkitekt AB



PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA