



Läs alla handlingar!

Detaljplaneförslaget består av flera handlingar:

- Följebrev samråd
- Beslut om samråd
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Kvalitetsbok
- Remisslista
- Denna informationsbroschyr
- Samt ett antal utredningar

Samrådshandlingar finns utställda i kommunhuset i Kungsängen och i Brohuset i Bro centrum. Kopior på papper kan beställas från Samhällsbyggnadskontoret.

Handlingarna finns också på kommunens webbplats: www.upplands-bro.se/dpviby

På webbplatsen kommer ett bildspel, en presentation av förslaget, att publiceras den 14 september 2020.

Hur lämnar jag synpunkter?

Samrådet pågår från onsdag den 9 september 2020 till och med onsdag den 14 oktober 2020. Skriftliga synpunkter ska lämnas till kommunen senast onsdag den 14 oktober 2020.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är det juridiska dokument som reglerar hur mark och vattenområden får användas.

Hur en detaljplan tas fram regleras i plan- och bygglagen. Innan detaljplanen antas ska den samrådats och granskas av de som berörs av planen.

Vad menas med samråd?

Samrådets syfte är att visa det material (planförslag) som kommunen har tagit fram för området. Under samrådstiden finns handlingar tillgängliga för allmänheten och synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast samrådets sista dag.

Skicka dina synpunkter till:

kommunstyrelsen@upplands-bro.se eller

Upplands-Bro kommun,
Kommunstyrelsen, 196 81 Kungsängen.
Ange diarienummer KS 15/0583

Den som inte framfört sina synpunkter skriftligen senast under granskningstiden, kan förlora rätten att överklaga beslut att anta planen. Se processpilarna nedan.

Välkommen till Öppet hus tisdag den 29 september 2020, kl. 16.00-19.00 i f.d.

Coop i Brunna, med ingång genom den gamla huvudentrén. Adress: Energivägen 2, Kungsängen.

Enligt gällande riktlinjer avseende Covid-19 får antalet besökare i lokalen får inte överstiga 50 personer. Öppet hus delas därför upp i två pass: kl 16.00-17.30 och 17.30-19.00. **Föranmälan krävs och görs via kommunens webbplats:**

www.upplands-bro.se/oppethusviby

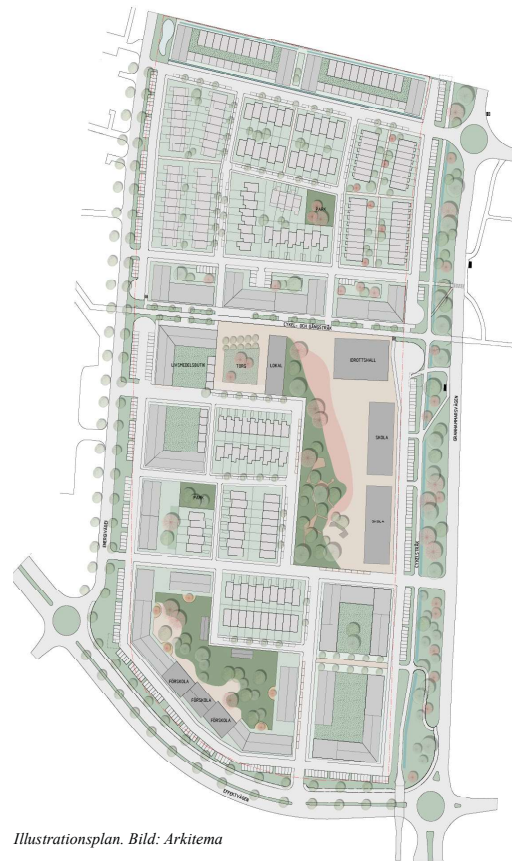
Under Öppet hus ges tillfälle att ställa frågor och ge förslag till företrädare från kommunen samt fastighetsägaren.

Vad händer sen?

Efter samrådet sammanställs de synpunkter och förslag som inkommit under samrådstiden. Dessa besvaras i en samrådsredogörelse som görs tillgänglig i samband med den kommande granskningen. Planförslaget bearbetas och under granskningstiden kommer ytterligare ett tillfälle att tycka till om förslaget.

Efter granskningen överlämnas förslaget till Kommunfullmäktige för beslut om antagande.

När planen är antagen kan de som yttrat sig senast under granskningsskedet och inte blivit tillgodosedda, överklaga beslutet. Om ingen överklagar inom tre veckor får planen laga kraft.



Illustrationsplan. Bild: Arkitema

Bakgrund

Planområdet är ca 14 hektar. Är beläget centralt i Brunna och avgränsas av Granhammarsvägen i öster, Effektivägen i söder, Energivägen i väster och ett verksamhetsområde i norr. Den befintliga handelsbyggnaden nyttjades fram till 2017 av bland annat COOP. Fastigheten förvärvades av Genova Property Group år 2014. Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2015. Detaljplanen ska pröva möjligheten till ny bebyggelse på fastigheten och handläggs enligt reglerna för utökad förfarande, plan- och bygglagen (2010:900).



Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att i centrala Brunna möjliggöra utvecklingen av en blandad bebyggelse med cirka 850 bostäder, i lämplig blandning av radhus, kedjehus och lägenheter i flerbostadshus. Det planeras för en grundskola för 600 elever och tillhörande idrottshall samt en förskola med som mest åtta avdelningar. En central och samlande funktion i området utgörs av livsmedelsbutik och lokaler för andra centrumfunktioner som lokaliseras nära gång- och cykelstråk samt utfart till befintligt vägnät. På så sätt kan den lokala service och mötesplats som tidigare fanns på platsen återskapas.

Lämnar dina synpunkter senast måndag den 14 oktober 2020!



Har du frågor?

Kontakta kommunen:
kommun@upplands-bro.se
08-581 690 00

Ansvarig planarkitekt:
Nassim Pourshah Badinzadeh
Projektledare exploatering:
Lena Aldenhd

Kungsängen
Upplands-Bro kommun

- C. Centrum
- E. Enkeltstation
- P. Parkering
- R. Besöksanläggning för kultur och idrott
- S. Skola
- S. Forskola i eller i anslutning till botenplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

- +0.0 Färdig markhöjd över angivet nollplan. 4 kap. 8 § 1 st. 2 p.
- dagvattenhantering Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50%. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- e₂ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 60%. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- e₃ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 70%. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- e₄ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 80%. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- e₅ Utöver högsta angivna totalhöjd över nollplanet får komplementbyggnad uppföras med en största byggnadsarea om 25 kvadratmeter och högst 6 meter i nockhöjd över färdig höjd på gård eller bjälklag. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- e₆ Komplementbyggnad får uppföras med en största byggnadsarea om 40 kvadratmeter och högst 6 meter i nockhöjd över färdig markhöjd. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- e₇ Komplementbyggnad får uppföras med en största byggnadsarea om 100 kvadratmeter och högst 6 meter i nockhöjd över färdig markhöjd. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter över nollplan. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- Lägsta respektive högsta nockhöjd i meter över nollplan. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.

Utformning

- f₁ Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. Krav på takvinkel gäller inte för uppstötande delar så som takcupa, takterrass, ventilationshuvor och hissoptoppar osv. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- f₂ Endast radhus, kedjehus, parhus eller friliggande småhus. 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.
- f₃ Endast feriestadshus. 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.
- f₄ Enfrånåring ska vara förhöjd jämfört med ovanliggande våningar i de lägen där lokal för centrumändamål uppföras. 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.
- f₅ Endast radhus eller kedjehus. Vid uppförande av kedjehus ska sammanbyggnad fungera bulleravskärmning. 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.
- f₆ Marken för byggas under (över) med planterbart bjälklag. 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

Utförande

- b₁ **Markens anordnande och vegetation**
Färdig markhöjd över angivet nollplan. 4 kap. 10 §
- b₂ Minst 50% av markytan ska vara genomsläpplig. 4 kap. 10 §
- b₃ Befintlig vegetation och markens naturliga karaktär ska i huvudsak bevaras så långt som möjligt. 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

- m₁ Byggnader med fasad mot Effektvägen ska uppföras med obrännbar fasad alternativt lägst tätskyddad beklädnad (B-s, d) eller motsvarande. Fönster ska vara brandklassade i minst EW30 och kan vara öppningsbara. 4 kap. 12 § 1 s.
- m₂ Byggnader med fasad mot Effektvägen ska ha friskluftsintag på tak eller sida bort från väg inom 15-30 meter. Utrymning ska möjliggöras åt annat håll än mot vägen. 4 kap. 12 § 1 s.
- m₃ Byggnader med fasad mot Granhammarsvägen ska ha friskluftsintag på tak eller sida bort från väg inom 0-30 meter. Utrymning ska möjliggöras åt annat håll än mot vägen. 4 kap. 12 § 1 s.
- m₄ Byggnader med fasad mot Energivägen, längs sträckan från Effektvägen till drvmobilstationen, ska ha friskluftsintag på tak eller sida bort från väg inom 0-30 meter. I lägen utmed Effektvägen och Granhammarsvägen där trafikbullerlän väns överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska bostäder utformas som genomgående lägenheter där minst halften av bostadsrummen förligger mot bullerskyddad sida, alternativt utformas som små lägenheter om högst 35 kvadratmeter. 4 kap. 12 § 1 s.
- m₅ I lägen utmed Effektvägen, Energivägen och den norra planområdesgränsen där industri- och verksamhetsbuler överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå ska bostäder utformas med genomgående lägenheter där minst halften av bostadsrummen förligger mot bullerskyddad sida. 4 kap. 12 § 1 s.
- m₆ På fasad mot Energivägen ska tillut placeras 1 meter ovan marknivå. 4 kap. 12 § 1 st. 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

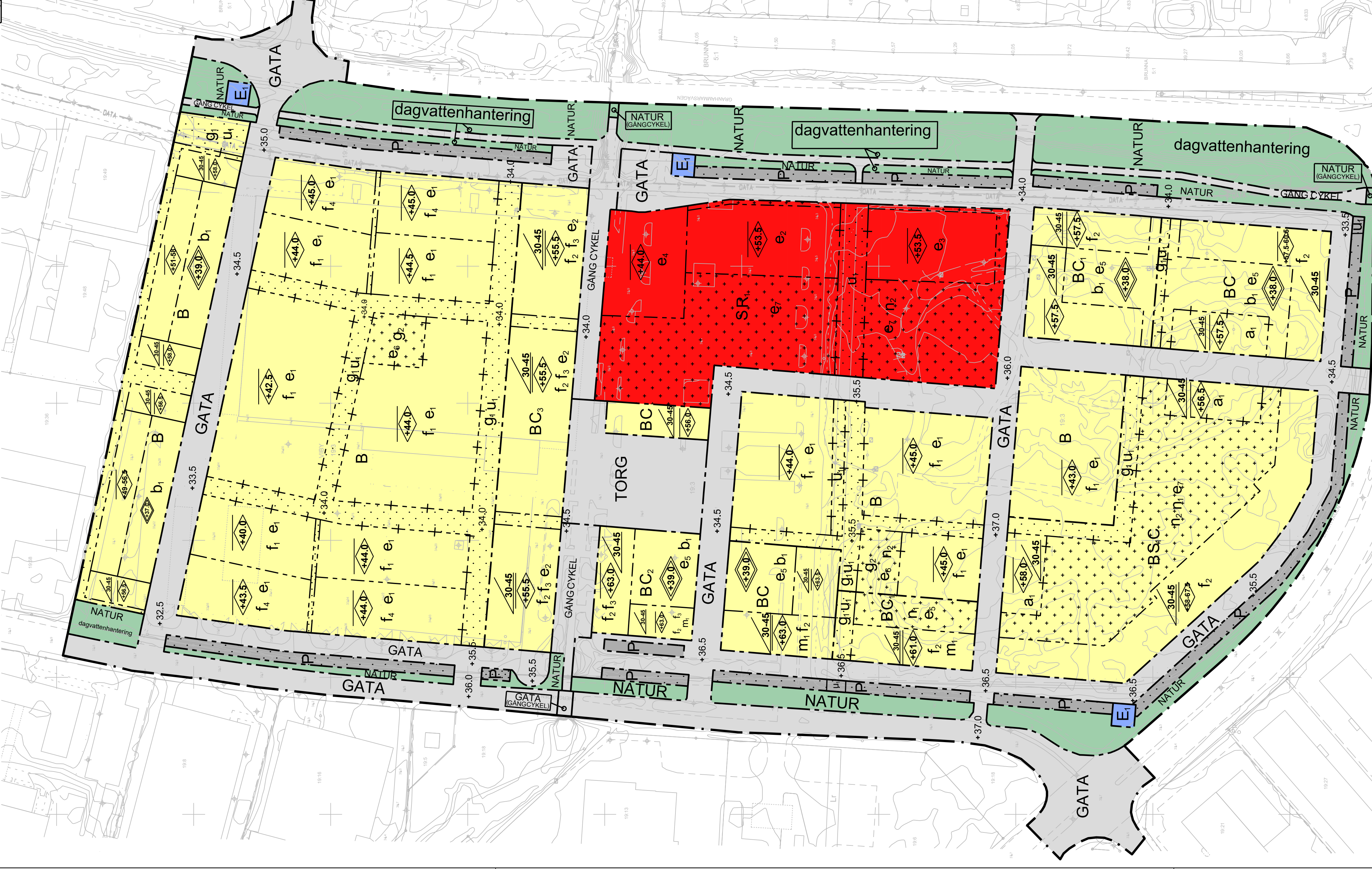
- Genomförandetiden är 10 år. 4 kap. 21 §
- Villkor för startbesked**
Startbesked får inte ges förrän markens lämplighet för bebyggande avseende markföreningar har säkerställts. 4 kap. 14 §
- Startbesked får inte ges förrän byggnaden närmast Effektvägen upplotts enligt angiven minsta nockhöjd. 4 kap. 14 § 1 st. 2 p.

Markreservat

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §
- u₂ Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata och parkering. 4 kap. 6 § 1 st. 1 p.
- u₃ Markreservat för gemensamhetsanläggning för mark som ska vara tillgänglig för bostadsnära lek och utomhusvistelse. 4 kap. 18 § 1 st. 1 p.

Gemensamhetsanläggning

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata och parkering. 4 kap. 6 § 1 st. 1 p.
- g₂ Markreservat för gemensamhetsanläggning för mark som ska vara tillgänglig för bostadsnära lek och utomhusvistelse. 4 kap. 18 § 1 st. 1 p.



PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

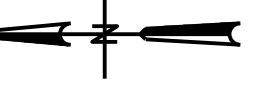
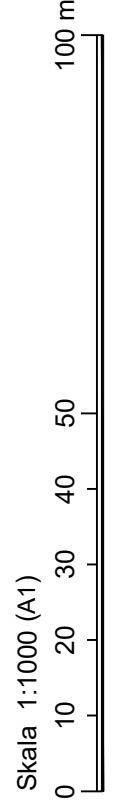
GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.

- TORG
- GATA
- GÅNG
- CYKEL
- (GÅNG CYKEL)
- NATUR
- Kvartersmark
- Bostäder
- Centrum
- Centrum får finnas i botenvänning



GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD AV KOMMUNENS MÄTGIS-ENHET
 KOORDINATSYSTEM I PLAN SWEREF 99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD RH 00
 Årsurfert endast inom planområdet
 2020-09-20

BETECKNINGAR OCH FÖRKLARING

- GÅLLENS SVARSSYSTEM I PLAN
- UTNYTTJANDE I PLAN
- UTNYTTJANDE I HÖJD
- BRUGNAD
- RÄNNSPÅR
- PÅSTOK I SVARSSYSTEM
- FRÅN JÄMNS SVARSSYSTEM
- FRÅN JÄMNS SVARSSYSTEM
- SVARSSYSTEM
- AVVÄRT RÖD
- HÖLJUNDR
- FRÅN SVARSSYSTEM
- STÅLRETS SVARSSYSTEM
- VEG
- DRÄN
- STRECK
- FRÅN SVARSSYSTEM
- FRÅN SVARSSYSTEM
- FRÅN SVARSSYSTEM
- FRÅN SVARSSYSTEM
- FRÅN SVARSSYSTEM
- FRÅN SVARSSYSTEM

Detailplan för
Viby (Viby 19:3),
 Kungsängen
 Upplands-Bro kommun

Henric Carlsson
 Planchef
 Nassim Pourshah Badrizadeh
 Planarkitekt

SAMRÅD

DETALJPLAN
 UTOKAT FÖRFRÅNDE
 Upprättad enligt FBL (2010:900)

Upprättad 2020-07-03 rev. 2020-08-20
 2020-09-09 - 2020-10-14
 Samrådsremiss
 Revidering
 Utställning
 Revidering
 Anslagen
 Laga kraft
 Genomförandebudet upphör