



## Platsen och dess förutsättningar

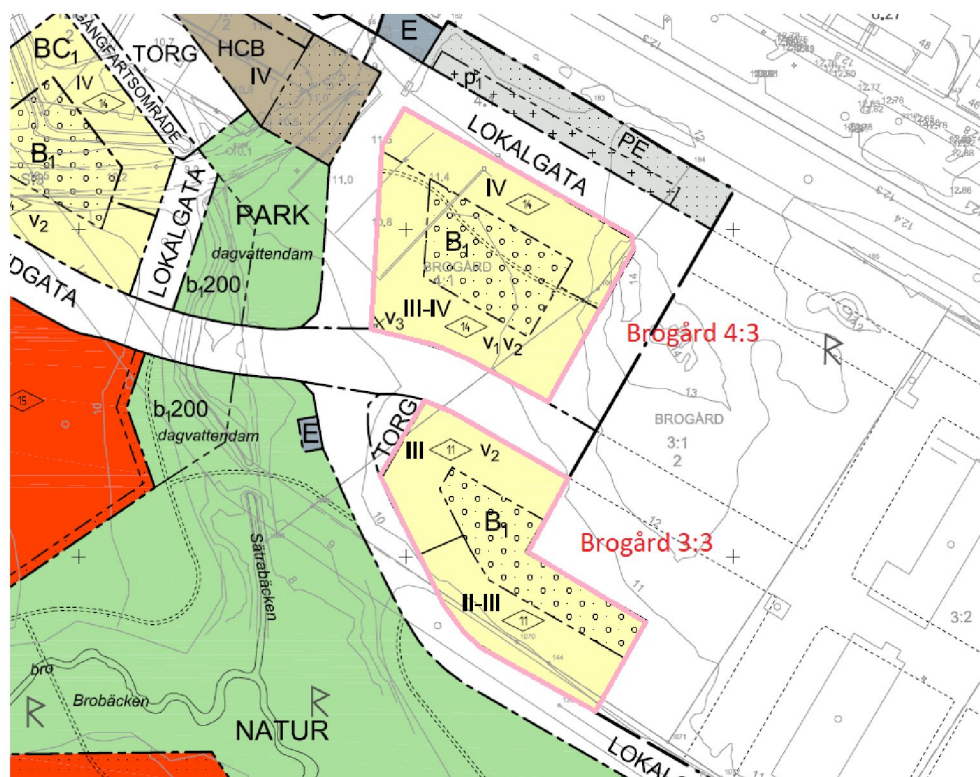
Bro Trädgårdsstad

I Bro Trädgårdsstad har det planerats för en helt ny kommundel med bostäder, kontor, parker, torg, skolor, bussangöring, aktivitetsytor, kommunal service samt delningshubben Gläntan som tagits fram av Snøhetta.

I Planområdets sydligaste del finns projektet Odlas livet att tillgå för boende inom Bro Trädgårdsstad där fokus ligger på livskvalitet, självförsörjning, odlingskunskap och glädjen av gröna fingrar. Visionen för Bro Trädgårdsstad är att det ska vara en plats för möten som harmoniserar med naturen och har en grön ådra som en trädgårdsstad förespråkar. Möten mellan olika människor, mellan stad och park ingår också i visionen. Trädgårdsstad är ett ledord och det syns i bebyggelsens utformning med olika typer, höjder, former och stilar i enlighet med framtaget gestaltningsprogram 2014. Planeringen startade med ett planprogram som godkändes 2011. Den första detaljplanen för etapp 1, vann laga kraft 2017. Sedan 2018 pågår kommunens förberedande markarbeten. Det första bostadskvarteret i nordväst som ägs av Riksbyggen är under pågående byggnation och har en beräknad inflyttning i mars 2024.

De aktuella fastigheterna för tävlingsförfarandet avser två fastigheter vilka är Brogård 4:3, Brogård 3:3 som avser ca 22% av bruttoarean för kvartersmark inom Bro Trädgårdsstads första etapp. Den första detaljplanen är placerad i den mittersta delen av programområdet som totalt ska innefatta tre olika men sammanhängande detaljplaner. Vid fullt utbyggt planområde uppskattas det till en total om ca 2 000 bostäder.

I första etappen som hittills är den enda som vunnit laga kraft så planeras det för ca 900 bostäder, verksamheter, handel, naturlek F-9 skola samt två förskolor och en sporthall. Den första etappen är mycket viktig för att koppla ihop de tre detaljplanerna och verkar som hjärtat i Bro Trädgårdsstad där bussterminal, tågstationsentré och det stora torget placeras.



Figur 1: Omfattning och struktur Bro Trädgårdsstad, Fastigheter för markanvisning.

### Kvarteren Brogård 4:3, Brogård 3:3

I väster angränsar markanvisningsområdet till naturmark och den kommande naturparken som planeras att anläggas intill det stora torget i norr. Öster om torget planeras för verksamhets- och handelslokal lämpligt för till exempel livsmedelsförsäljning eller likvärdigt. Vid norra delen av det stora torget ligger Bro stationsentré vilket gör området optimalt med en pendlingsmöjlighet på ca 25 minuter in till Stockholms central. Avståndet mellan fastigheterna och Bro stationsentré är ca 150 meter.

Tillsammans beräknas de två fastigheterna som är aktuella för markanvisning kunna inrymma ca 17 800 m<sup>2</sup> bostäder. Fastigheternas storlek är ca 17 800 m<sup>2</sup> varav Brogård 4:3 är ca 11 500 m<sup>2</sup> och lämpas för flerbostadshus på grund av dess högre höjd, och Brogård 3:3 är ca 6 300 m<sup>2</sup> och lämpas på grund av det lägre våningstalet till flerbostadshus, radhus och stadsradhus. Kommunen ser positivt på att fastigheterna utnyttjas på ett effektivt sätt vilket skulle kunna innebära en utökad volym och/eller ändrad disposition av användningsområden. Gestaltungsprinciperna för Bro Trädgårdsstad ska tillämpas.

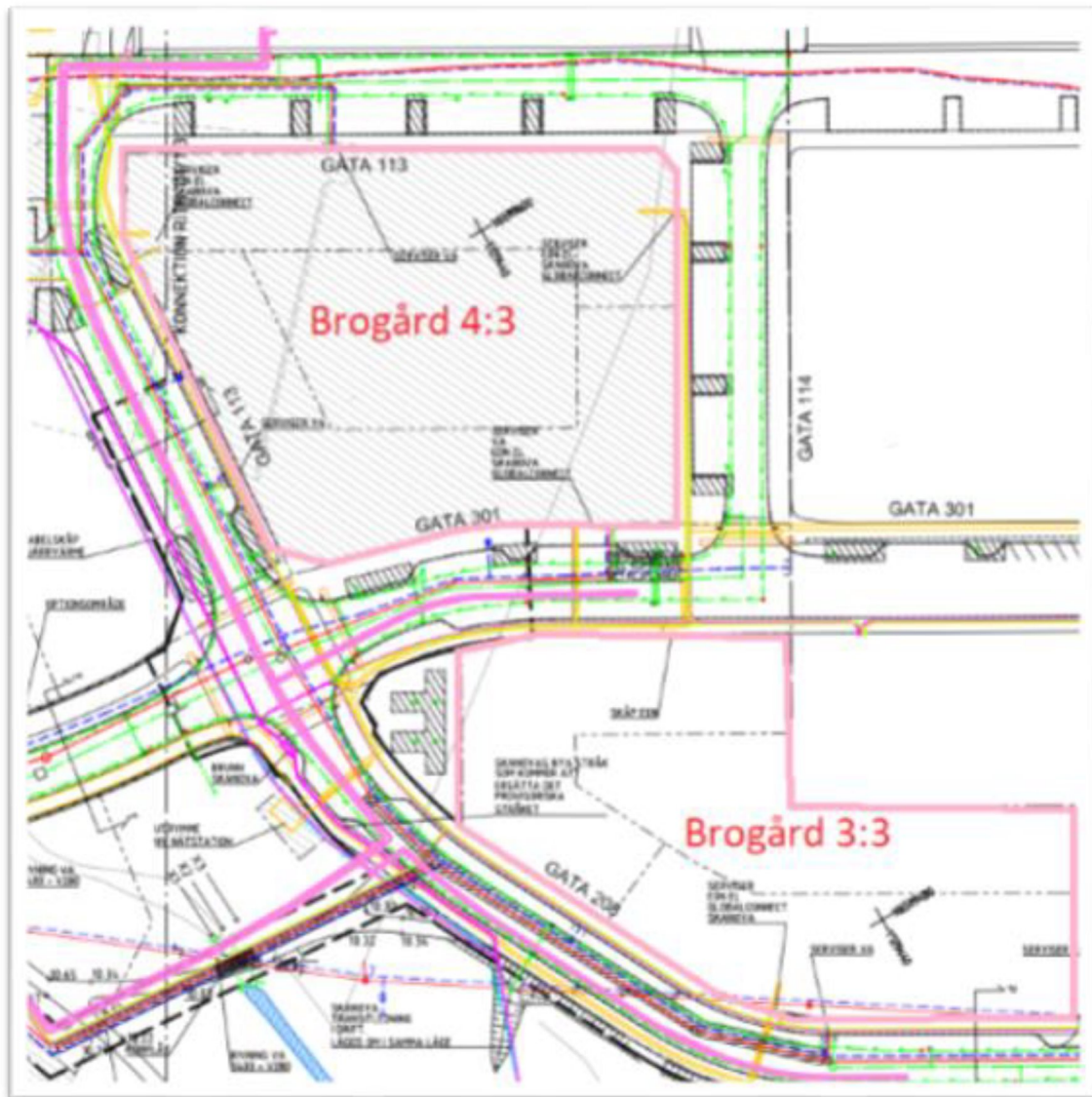
Parkeringsnormen är förhållandevis låg och bilparkering ska till stor del lösas inom kvartersmarken. Kommunen ser positivt på att byggaktörerna vidtar ytterligare mobilitetsåtgärder för att minska bilberoendet. Byggaktörerna inom etapp 1 förväntas samverka och samordna sina arbeten under utbyggnadsskedet.



Figur 2: Fastigheterna Brogård 4:3 och Brogård 3:3, ortofoto

I Upplands-Bro kommuns pågående och utförda entreprenader har det utförts markstabilisering i samtliga körbanor med kalkcementpelare för att säkerställa lång livslängd utan sättningar. I den pågående groventreprenaden finns ledningar färdigt förlagda med tre anslutningspunkter för fastighet Brogård 4:3 respektive en anslutningspunkt för fastighet Brogård 3:3. I samtliga servispaket finns förberett med anslutning för vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, fiber och el kraft. Vatten, avlopp och dagvatten levereras av (Upplands-Bro kommun) med tillkommande anslutnings- och månadsavgifter. Fjärrvärme levereras av (Eon Värme) och är ett krav för markanvisning då Upplands-Bro kommun i tidigt skede tecknat föravtal som förbinder kommunen att ansluta sig med tillkommande anslutnings- och månadsavgifter. Fiber levereras av (Skanova/Telia) och (IP only/Global Connect). El levereras av (Eon Energidistribution). Groventreprenaden beräknas kunna slut besiktigas i sin helhet under andra kvartalet 2024.





Figur 3: Kvarter Brogård 4:3 och Brogård 3:3, samordnad ledningsritning (Bjerkning)

### Tidplan för genomförande

Utbyggnaden och projekteringen av allmän plats har pågått sedan 2017, sedan dess har fem olika entreprenader tilldelats. Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år varav sex år redan har passerat med en återstående tid om ca nio år tills utbyggnaden ska vara färdigställd i sin helhet. Finplanering utförs allteftersom kvarteren byggs ut för att hålla god samordning mellan kvartersmark och allmän plats som anpassas till kommande husbyggnation.

### Priser och övriga förutsättningar

All mark inom fastigheterna Brogård 4:3 samt Brogård 3:3 ska markanvisas och säljas till en minimiprisnivå, beräknat med prisnivå per kvadratmeter ljus bruttoarea 2023-12-08 (värdetidpunkten).

Vid prissättning kommer det högst angivna priset per kvadratmeter ljus bruttoarea utvärderas först i en så kallad omvänd utvärdering.

Prisindikation enligt värdeutlåtande

- Bostadsrätter: **2 500 kr/ m<sup>2</sup> ljus BTA** inklusive gatukostnadsersättning
- Hyresrätter: **2 500 kr/ m<sup>2</sup> ljus BTA** inklusive gatukostnadsersättning
- Äldreboende: **2 750 kr/ m<sup>2</sup> ljus BTA** inklusive gatukostnadsersättning
- Trygghetsboende bostadsrätter: **2 250 kr/ m<sup>2</sup> ljus BTA** inklusive gatukostnadsersättning
- Trygghetsboende hyresrätter: **2 250 kr/ m<sup>2</sup> ljus BTA** inklusive gatukostnadsersättning

Upplåtelseformen kommer i markanvisningsavtalet styras i enlighet med tävlingsinbjudan och inlämnat tävlingsbidrag.

