

SAMRÅDSREDOGÖRELSE, DEL 1

2011-03-25

Kommunstyrelsen

**Planprogram för
Bro stationsområde
Bro
Upplands-Bro kommun**

INNEHÅLL:

1. Bakgrund till programarbetet
2. Hur samrådet bedrivits
3. Inkomna yttranden
4. Synpunkter och kommentarer
5. Resultatet av samrådet
6. Bilagor

1. Bakgrund till programarbetet

Programområdet ligger i direkt anslutning till Bro samhälle söder om järnvägen. Området omfattar ca 60 ha och avgränsas av järnvägen, Ginnlögs väg och av bron över järnvägen i nordväst. I kommunens gällande översiktplan, Översiktsplan 2000, är Bro stationsområde avsatt för framtida bebyggelse.

Programområdet bedömdes i samrådshandlingen kunna innehålla ca 800 bostäder i 2-4 våningar med förslagsvis en något högre bebyggelse i området runt stationen. I området föreslås även kommunala servicefunktioner inrymmas såsom förskolor, skola, äldreboende och LLS-boende samt lokaler för viss kommersiell service.

2. Hur samrådet bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade, 2008-05-28, § 73, att sända ut förslag till planprogram för Bro stationsområde på samråd. Programförslaget var under perioden 2008-06-30 – 2008-09-01 ute på samråd. Under remisstiden var programförslaget utställt i kommunhuset på Furuhällsplan 1 i Kungsängens centrum samt på biblioteken i Bro och Kungsängen. Programmet fanns under remisstiden också tillgängligt på kommunens hemsida.

Efter plansamrådet avstannade den formella planhanteringen men kommunen har under de senaste två åren haft ett flertal möten med Riksbyggen och Stena Fastigheter för att enas om ett ramavtal och driva projektet vidare.

3. Inkomna yttranden

Med anledning av förslaget planprogram har det till kommunen inkommit tjugo (21) yttranden, sexton (16) under samrådstitiden och fem (5) efter samrådstitiden.

Skrivelserna är numrerade 1-21 i följande ordning:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
1. Käppalaförbundet (Käppala)	2008-07-07	Ja	-
2. Norrvatten	2008-07-16	Nej	-
3. Lantmäteriet i Stockholms län	2008-07-22	Ja	Ja
4. Polismyndigheten i Stockholms län	2008-08-13	Ja	Ja
5. Upplands-Bro Kulturhistoriska Forskningsinstitut (UKF)	2008-08-17	Ja	Ja
6. Bro-Lossa hembygdsförening	2008-08-18	Ja	Ja
7. TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)	2008-08-19	Ja	Ja
8. Friluftsförbundet	2008-08-21	Ja	Ja
9. Svensk Handel	2008-08-25	Ja	Ja
10. Brandkåren Attunda	2008-08-27	Ja	Ja
11. Stockholms läns museum	2008-08-27	Ja	Ja
12. Hyresgästföreningen Upplands-Bro	2008-08-27	Ja	Ja
13. E.ON Värme Sverige AB	2008-09-01	Nej	-
14. Banverket	2008-09-01	Ja	Ja
15. AL Fastighetsförvaltning i Bro AB	2008-09-01	Ja	Ja
16. Vägverket	2008-09-01	Ja	-

Inkomna synpunkter efter samrådstiden	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
17. E.ON Elnät Stockholm AB	2008-09-03	Ja	Ja
18. Regionplane- och trafiknämnden	2008-09-05	Ja	Ja
19. Bildningsnämnden i Upplands-Bro kommun	2008-09-10	Ja	Ja
20. Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun	2008-10-03	Ja	Ja
21. Länsstyrelsen i Stockholms län	2008-11-24	Ja	Ja

4. Synpunkter och kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter, på förslag till planprogram för Bro stationsområde, som inkom till kommunen under programsamrådstiden 2008. Siffran inom parentes anger från vilket yttrande (från ovanstående lista, numrerad 1-21) texten är hämtad.

Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden med avseende på programmets utformning eller innehåll, kommenteras inte i sak. Synpunkterna redovisas kortfattat utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive synpunkt hänvisas till de ursprungliga yttrandena som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna synpunkter redovisas plan- och exploateringsavdelningens kommentarer.

(1) Käppalaförbundet (Käppala)

Påpekar att tillkommande anslutningar ryms väl inom Käppalaverkets kapacitet men vill vid andra anslutningar än hushåll ges tillfälle att yttra sig. I övrigt har förbundet inga synpunkter på förslaget.

(2) Norrvatten

Inga synpunkter på planförslaget.

(3) Lantmäteriet i Stockholms län

Har uppmärksammat att fastigheterna Bro prästgård 4:1, Jursta 3:9 samt Brogård s:3 ligger inom planområdet och saknades under rubriken *Markägoförhållanden*. Lantmäteriet har inga övriga synpunkter.

Kommentar:

Nämnda fastigheter finns i fastighetsförteckningen från lantmäterimyndigheten och programmet kommer att justeras så att även dessa ingår.

(4) Polismyndigheten i Stockholms län

Polismyndigheten har lämnat följande yttrande:

"Under förutsättning av att rapporten "Bebyggelseinriktade åtgärder mot brott och otrygghet" (BRÅ m.fl. 2002) samt dokumentet "Bo Tryggt 05" (för närmare studium v.g. se www.botryggt.se) kan följas i tillämpliga delar av produktionen av nya bostadsområden lämnas endast följande synpunkter:

Parkeringsplatser bör om möjligt inrättas så att fordonen inte utgör ett objekt för angrepp mot motorfordon i brottsligt syfte.

Garageuppställningsplatser bör utformas på ett sådant sätt med tillträde och belysning mm så att inbrottsrisken i fordon minimeras.

Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, bör beaktas synsträckor på genomfartsvägar, övergångsställen mm.

Beträffande övriga infrastrukturella byggnationer som gång- och cykelvägar, torgytor mm bör man förebygga otrygghet och platser där brottslig aktivitet kan uppstå såsom skadegörelse och vårdsbrott.

Dessa ytor bör byggas så att bebyggelsen blir tillfredställande samt insyn skapas från omkringliggande allmänna miljöer."

Kommentar:

Exploateringen av området kommer följa de rekommendationer som finns avseende trygghet och säkerhet. Synpunkterna berör inte planprogrammet i sak utan kommer att beaktas i planeringen under det fortsatta detaljplanarbetet.

(5) Upplands-Bro Kulturhistoriska Forskningsinstitut (UKF)

Upplands-Bro Kulturhistoriska Forskningsinstitut (UKF) anser att fotbollshallens placering är märklig då viadukten saknar gång- och cykelbana och föreslår istället en placering på det outnyttjade området nära gång- och cykeltunneln så att förbindelsen med idrottsplatsens befintliga byggnader blir närmare.

UKF anser vidare att älvkvarnsförekomsten nr 261 inte är av särdeles stort intresse och därför inte bör vara ett hinder men att den eventuellt ligger så nära viadukten att den kan sparas.

UKF påpekar också att Assurstenens nuvarande plats är synnerligen olämplig ur besökssynpunkt och att det inte är dess ursprunglig plats. Istället förordas att stenen flyttas till en plats nere vid ån på den plats där stenen sannolikt ursprungligen stått.

Kommentar:

Fotbollshallen har i samråd med lokala idrottsföreningar lokaliserats till befintlig idrottsplats. Vid detaljplaneläggningen kommer hänsyn tas till älvkvarnen nr 261. En eventuell flytt av Assurstenen ingår inte i planförslaget men omöjliggörs inte heller i och med planläggningen.

(6) Bro-Lossa hembygdsförening

Föreningen skriver inledningsvis: *"På gamla kartor över Bro samhälle benämns vattendraget, som rinner genom planområdet, Broån. Vi anser att det namnet är det relevanta och som konsekvens därav bör det andra vattendraget heta Sätträån."*

Föreningen har funnit ett faktafel gällande järnvägens tillblivelse och påpekar att den drogs fram år 1876.

Föreningen påpekar att runstenen, den s.k. Assurstenen, med stor sannolikhet från början var placerad vid Broån, ca 100-150 meter norr om vägen till stationen, och bör flyttas till den ursprungliga platsen.

Bro-Lossa hembygdsförening skriver vidare att det i Gamla Bro finns ett begränsat antal lokaler för föreningsverksamhet, ungdomsaktiviteter och lokaler för privat uthyrning samt att det i Bro nästan helt saknas seniorboende med hyresrätt. Vidare anses att kommande utbyggnad söder om järnvägen torde skapa behov av ovannämnda lokaler och för att möjliggöra för äldre att kunna bo kvar i sin invanda miljö bör det även byggas bostäder, med hiss centralt i området, för denna ålderskategori.

Föreningen anser avslutningsvis att fotbollshallen har en olämplig placering ur kommunikationssynpunkt och föreslår att hallen bör flyttas närmare stationen så att det blir naturligt att utnyttja intilliggande gångtunnel under järnvägen.

Kommentar:

Bro- och Sättrabäcken är inarbetade namn. För länge sedan var nog vattenföringen större än den är idag men i nuläget skulle nog de flesta bedöma vattendragen som bäckar. Synpunkten föranleder ingen ändring i planhandlingarna.

Årtalet avseende järnvägens tillkomst kommer att justeras i programförslaget.

En eventuell flytt av runstenen ingår inte i planförslaget men omöjliggörs inte heller i och med planläggningen.

I samband med kommande detaljplaneläggning kommer frågor gällande lokaler och seniorboende att studeras. Efter programsamrådets tid har Bro fotbollshall uppförts - en lokal för föreningsverksamhet och ungdomsaktiviteter med möjlighet till andra aktiviteter. Fotbollshallen har i samråd med lokala idrottsföreningar lokaliserats till befintlig idrottsplats.

(7) TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

Skanova har på en bifogad karta märkt ut företagets teleledningar och mobilmast som finns inom planområdet och lämnat följande synpunkt:

"Skanova önskar att så långt möjligt behålla de befintliga teleanläggningarna i deras nuvarande lägen för att undvika olägenheter och stora kostnader som uppkommer i samband med flytt av teleanläggningar. Skanova önskar därför i första hand att u-områden skapas till skydd för de teleanläggningarna som hamnar inom kvarteretsmark."

Skanova förutsätter att exploitören bekostar en eventuell flytt av ledningarna och att detta regleras innan en detaljplan antas samt att kommunen i planhandlingarna och i genomförandebeskrivningen beskriver de tekniska och ekonomiska konsekvenser av åtgärder som sker i Skanovas telenät till följd av planförslaget.

Kommentar:

Skanovas synpunkter berör inte innehållet i planprogrammet. Ledningar och teleanläggningars lägen skall beaktas och behållas i möjligaste mån. Eventuella omläggningar kommer att utredas och bekostas av exploitörerna. Behov av u-områden kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet och konsekvenser av åtgärder som sker i Skanovas telenät kommer att redogöras i genomförandebeskrivningen.

(8) Friluftsförbundet

Friluftsförbundet har inga invändningar mot att området mellan järnvägen och Brobäcken bebyggs och tror att det kan utformas till ett attraktivt bostadsområde om de intentioner

rörande boendemiljön, som anges i programförslaget, genomförs. Däremot anser de, då programområdet berör Görvälnkilen, att hela området sydväst och väster om Brobäcken fram till Ginnlögs väg bör bevaras som jordbruksmark eller vårdat grönområde och inte, som nämns i förslaget, bebyggas i ett senare skede. Brobäcken skulle därmed bättre tas till vara.

Avslutningsvis påpekas att upprustningen av bäckravinerna bör ske med stor varsamhet och att det föreslagna stråket längs Brobäcken bör vara en till miljön anpassad promenadstig och inte en gång/cykelväg öppen för mopedtrafik.

Kommentar:

Bebyggelse i sydvästra delen av området mellan Brobäcken och Ginnlögs väg har utgått ur programförslaget. Utefter bäcken planeras en grusad promenadstig anpassad till miljön. Utformningen av stråket kommer att göras i samband med detaljplanearbetet.

(9) Svensk Handel

Svensk Handels stadsplanekommitté vill uppmärksamma att närservice kan behöva förbättras då behov av ett ökat serviceutbud, t.ex. närbutiker, sannolikt uppkommer p.g.a. den inflyttning som blir en direkt följd av förslaget. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar:

I planprogrammet anges att utrymme ska ges för lokaler med kommersiell. I samband med detaljplanearbetet kommer behovet av serviceutbud att utredas närmare.

(10) Brandkåren Attunda

Brandkåren Attunda har i sitt yttrande belyst insatstider, framkomlighet, utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning, brandvattenförsörjning samt riskförhållanden.

Här framkommer bland annat att avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats skall vara maximalt 50 meter, grundprincipen för utrymning är att det alltid ska finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar och att konventionella system för brandvatten förutsätts ordnas enligt Svenska vatten och avloppsföreningens (VAV) rekommendationer. Brandkåren Attunda föreslår också att rekommendationerna från Brandskyddslagets riskanalys, daterad 2008-08-23, och Länsstyrelsens rekommendationer, avseende den sekundära farligt gods transportleden Ginnlögs väg, efterlevs samt skrivs in i planbestämmelserna.

Kommentar:

Planområdet kommer att byggas utifrån de rekommendationer som finns. Krav som rör uppställningsplats, utrymning och behov av brandposter kommer att beaktats i planarbetet. Konventionella system för brandvatten förutsätts anordnas och utrymningskrav bevakas i samband med bygglov. I det fortsatta planarbetet kommer även fördjupade utredningar utföras såsom riskanalys med avseende på sekundär transportled för farligt gods.

(11) Stockholms läns museum

Stockholms läns museum har inget att erinra mot programmet och poängterar att ambitionen att bevara befintliga fornlämningar, genom att integrera åkerholmar och grönområden med fornlämningar i kvartersbildningarna, är positivt. Läns museet förordar också att man vid någon av fornlämningarna sätter upp en skylt som berättar om traktens historia.

Kommentar:

Ambitionen är att behålla åkerholmar och fornlämningar samt lyfta fram kulturhistoriska lämningar vid utbyggnad av området.

(12) Hyresgästföreningen Upplands-Bro

Hyresgästföreningen har inga invändningar mot planprogrammet men föreslår, för att erhålla en bra valfrihet i val av boendeform, att en mix av hyresrätter och bostadsrätter skapas.

Kommentar:

Upplåtelseformen kan inte regleras i planprogram eller detaljplan.

(13) E.ON Värme Sverige AB

Har inget att erinra mot föreslaget planprogram.

(14) Banverket

Banverket anser att, förslaget att låta 30 m från järnvägen lämnas bebyggelsefritt, är mycket positivt och nödvändigt, både ur säkerhetssynpunkt och ur ett strategiskt perspektiv. Banverket har en restriktiv syn på avsteg, gällande riktvärden för buller, och anser att dessa ska följa Boverkets vägledande principer. I detta fall kan Banverket acceptera att avstegsfall B tillämpas, då bostäderna får en god tillgänglighet till kollektivtrafiken.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet kommer frågor kring hanteringen av buller från järnvägen genom avstegsfall att belysas mer ingående.

(15) AL Fastighetsförvaltning i Bro AB

Al Fastighetsförvaltning har ingen erinran men tillägger: "*Vi förutsätter att området där vi har våra fastigheter kommer att innefattas av detaljplaneområde 1*"

Kommentar:

Det är inte fastställt i vilken ordning detaljplanerna skall genomföras. Enligt förslag till ramavtal ingår fastigheten Brogård 3:2 i det område som benämns detaljplaneområde 2. Diskussioner mellan fastighetsägaren och kommunen angående en omlokalisering av verksamheterna pågår.

(16) Vägverket

Vägverket skriver att de:

"...ser positivt på kommunens planering att säkra passager, att bebyggelsen utformas med hänsyn till buller och säkerhet, att säkra gång- och cykelvägar anordnas inom området och ansluts till befintligt nät samt att infartsparkering anordnas vid pendeltågsstationen."

(17) E.ON Elnät Stockholm AB (Inkommit efter samrådtiden)

E.ON Elnät påpekar att om det senare i detaljplanarbetet uppkommer ett behov av att flytta det befintliga elnätet, med kablar och transformatorstationer som företaget har i området, ska detta bekostas av den som har behovet. E.ON Elnät kommer att se till att det finns

högspänning som kan förse området med el och i dagsläget finns reserver på befintligt högspänningsnät för den tänkta exploateringen. Eventuell el för uppvärmning kommer att påverka företagets uppbyggnad av elnätet för området och som önskemål framförs möjligheten att förlägga matande elnät i allmän platsmark alternativt behövs u-områden på tomtmark för att kunna lösa E.ON Elnäts behov av att kunna bygga ett matande kabelnät.

Kommentar:

Ett eventuellt behov av att flytta befintligt elnät bekostas av exploatörerna och regleras i avtal. Uppvärmning avses ske med fjärrvärme eller lågenergihus och eventuella nya ledningar rekommenderas, i första hand, förläggas till nya gator, gång- och cykelvägar inom planområdet. Placering av tekniska försörjningssystem likt E.ON:s övriga synpunkter kommer att behandlas ytterligare under detaljplanarbetets gång.

(18) Regionplane- och trafiknämnden (Inkommit efter samrådtiden)

Regionplane- och trafiknämnden påpekar att de i yttrande över Upplands-Bros översiktsplan framhöll att det bör eftersträvas en bebyggelsestruktur uppbyggd kring pendeltågsstationerna med ett effektivt utnyttjande av välbelägna områden och att en utbyggnad i anslutning till pendeltågsstationen i Bro bör prioriteras. Nämnden har lämnat synpunkter på följande:

Bebyggelsestruktur

Nämnden anser att den föreslagna blandningen av bostäder, kontor och service är bra eftersom den bidrar till en förbättrad utveckling av Bro som boende- och arbetsort. Kontoret anser vidare att en hög exploatering, särskilt inom gångavstånd från pendeltågsstationen, bör eftersträvas inom planområdet. Föreslagen småstadsbebyggelse inom programområdet anses vara konsekvent och bra ur läges- och hållbarhetssynpunkt. Utbyggnaden anses, tillsammans med den förväntade befolkningstillväxten, kunna leda till att Bro blir en attraktiv småstad med förstärkt utbud av service, handel och kultur.

Trafiklösningar

Nämnden anser att järnvägen utgör en barriär för anknytningen till Bro:s centrum och, i enlighet med programförslaget, att vägförbindelse under järnvägsspåren behövs för att skapa den nödvändiga sammanhållningen av orten samt en god tillgänglighet mellan centrum och Bro stationsområde.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme/kyla anses kunna ha många miljömässiga fördelar om värmen/kylan produceras med klimatneutrala bränslen, om värmen kombineras med kraftvärmeverk och om bränsletransporterna till kraftverket kan ske på ett miljömässigt bra sätt. Nämnden anser också att kommunen, som en del av klimatarbetet, bör överväga att ställa höga krav vad gäller energianvändningen i den tillkommande bebyggelsen och att passivhusteknik eller dylikt bör prövas. Avslutningsvis påpekas att nämnden stödjer den föreslagna VA-lösningen

Mark, natur och kultur

Programförslaget anses ha en genomtänkt planering av natur- och grönområden och nämnden ser positivt på föreslagna gång- och cykelvägar som ökar tillgängligheten till Mälaren och dess stränder samt Görvälnkilens rekreations-, natur- och kulturmiljöer. Riksintresset, avseende Mälaren och dess stränder, bedöms inte utgöra något hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Nämnden anser avslutningsvis att marksituationen med skredrisk runt bäckravinen bör uppmärksammas.

Kommentar:

Med anledning av nämndens yttrande har exploateringsgraden höjts till att, i anslutning till torget vid stationen, tillåta upp till fem våningar och det totala antalet bostäder uppskattas nu till ca 800-900.

Kommunen ställer krav när det gäller energianvändning i tillkommande bebyggelse och lågenergihus är ett alternativ som kommer att belysas i det fortsatta planarbetet. Likaså kommer marksituationen med skredrisk att uppmärksammas och fördjupade utredningar avseende geotekniska förutsättningar och möjligheterna för upprustningen av Brobäcken och Sätträbäcken tas fram.

(19) Bildningsnämnden i Upplands-Bro kommun (Inkommit efter samrådstiden)

Bildningsnämnden anmärker att det i planprogrammet, i avsnittet *Kommunal service*, bara talas om en skoltomt och understryker behovet av både förskola och skola i området.

Nämnden påpekar också att antalet förskolor och skolor i Bro samhälle, idag skiljer sig från uppgifterna som nämns i programmet. I den östra delen av Bro samhälle har förskolan Rosenängen tillkommit och Gula paviljongen beräknas bli avvecklad när en utbyggnad av förskolan Finnstaberger blir klar, liksom en utbyggnad av Råby skolan i den västra delen. Nämnden poängterar avslutningsvis att Finnstaskolan, Härneviskolan och Råbyskolan är F/5-skolor, dvs. har en organisation med förskoleklass (ej förskola) och grundskola år 1-5.

Kommentar:

I programförslaget anges att planområdet ska ge utrymme för både skola och förskolor samt att det i anslutning till föreslagna grönytor längs Brobäckens parkstråk föreslås plats för förskola. Uppgifterna om förskolor och skolor i programförslaget kommer att uppdateras och behovet av skolverksamhet kommer att klargöras under detaljplanarbetet.

(20) Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun (Inkommit efter samrådstiden)

Bygg- och miljönämnden anser att detaljplanering av området kan ha en betydande miljöpåverkan, både inom och utanför planområdet, och att en miljöbedömning ska upprättas. Nämnden har lämnat synpunkter på följande:

Natur och rekreation

Nämnden anser att planprogrammet bör utvecklas vad gäller förebyggande naturvård och naturpåverkan och betonar framförallt åkerholmar, kantzoner, spridningskorridorer samt påverkan på växt- och djurliv. Promenadstråk bör redovisas och då i stort sett hela programområdet omfattas av riksintresse, Mälaren och dess stränder, bör en miljöbedömning göras som belyser hur riksintresset kan behållas och vilka effekter som kan förväntas med genomförandet av programmet. Nämnden anser att det är negativt, både ur biologisk och klimatologisk synpunkt, för regionen att exploatera i Görvälnkilen och att det fordras en zon på minst 500 meter för att behålla värdet. Vidare anses att hela området mellan Brobäckens trädridå och Ginnlögs väg ska bevaras som grönstråk. Detta för att bevara närreklamationsområden, spara en del av Görvälnkilen och samtidigt kompensera för intrång i den samma samt för att lämna en spridningskorridor för djur och växter.

Nämnden ser positivt på att Brobäcken och Sätträbäcken upprustas och bevaras samt påpekar att åtgärder som kan påverka Natura 2000-områden, och är tillståndspliktiga, utgör skäl till att en miljöbedömning ska göras.

Kommentar:

Ambitionen är att, så långt det går, behålla åkerholmar och spridningskorridorer. Eventuell påverkan på Görvälnkilen ska minimeras. Frågan kommer att studeras närmare under kommande detaljplanearbete. I planprogrammet framförs flera förslag på gång- och cykelvägar samt promenadstråk som ökar tillgängligheten och säkerheten för boende och passerande inom området samt till och från Bro centrum och mot Mälaren. I det fortsatta planarbetet kommer gång- och cykelvägar och promenadstråk att studeras ytterligare. I planprogrammet föreslås vidare att ny bebyggelse, i sydvästra delen av området mellan Brobäcken och Ginnlögs väg, ska prövas först på längre sikt. Det är således inget förslag som berör själva planprogrammet. Frågan att bevara nämnda område som grönstråk och spridningskorridor för djur och växter kommer att aktualiseras och beaktas i samband med att gatunätet fastställs i det kommande planarbetet. När det gäller miljöbedömning har en behovsbedömning av miljöbedömning för kommande detaljplaner utförts. En miljöbedömning ska utföras för hela området med särskilt fokus på grönstråket längs bäckravinerna samt på risk för föroreningsrester i marken för i första hand ett område söder om stationen, på programkartan i planprogrammet markerat med blå ring.

Dagvattenhantering

Bygg- och miljönämnden anser att eftersträvan om att dagvatten skall omhändertas lokalt även bör regleras som planbestämmelse. Nämnden anser att förutsättningarna och möjligheterna för områdets dagvattenhantering senast under detaljplaneskedet bör utredas samt att ansvars- och kostnadsfördelningen mellan berörda aktörer för gemensamma anläggningar bör fastställas i avtal före byggstart. Nämnden ser positivt på att Brobäcken och Sätträbäcken upprustas och påpekar att dylika åtgärder av Brobäcken för dagvattenhantering som kan påverka Natur 2000-områden innefattar tillståndsplikt vilket i sig är ett skäl till att göra en miljöbedömning.

Kommentar:

Dagvattenhanteringen kommer att utredas under kommande detaljplanearbete och ambitionen är att detta så långt som möjligt ska tas om hand på plats. Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan berörda parter för gemensamma anläggningar finns fastställda i det ramavtal som upprättats.

Buller

Nämnden anser att huvudregeln vid planering av nya bostäder är att de riktvärden för trafikbuller som anges ska hållas och om avstegsfall ska tillämpas bör en miljöbedömning göras för att säkerställa en hållbar bostadsutveckling ur hälsosynpunkt. Nämnden poängterar den samlade störningssituationen där hänsyn måste tas till flera och olika bullerkällor, vibrationer, reflekterande buller, framtida trafikförändringar, trafikslagen i och runt området samt vilka verksamheter som kommer att etablera sig i området. Nämnden anser också att planhandlingarna ska säkerställa att Naturvårdsverkets föreskrifter 2004:15 om byggbuller eller motsvarande tillämpas vid reglering av störande arbeten under byggtiden.

Kommentar:

Programförslaget har utformats med hänsyn till de bullerutredningar som gjorts för området. En förutsättning för att kunna bebygga området enligt programförslaget är dock att avstegsfall för buller tillämpas. Med avseende på det kollektivtrafiknära läget samt att byggnadernas tysta sida har gynnsamma ljusförhållanden anses tillämpning av avstegsfall vara motiverat. Vid fortsatt detaljplanering kommer ytterligare studier av buller att göras vilka kommer att ligga till grund för hur tillkommande bebyggelse närmast järnvägen placeras och utformas.

Förutom buller kommer vibrationer och riskhänsyn med avseende på transporter för farligt gods att studeras.

Energi

Bygg- och miljönämnden anser att planprogrammet bör utvecklas vad gäller hushållning med energi och att utformning av bostäder och lokaler inom området bör ske på ett ur klimatsynpunkt hållbart sätt. Nämnden ser positivt på att området ansluts till fjärrvärme och anser möjligheterna till det ska klargöras samt om det visar sig inte möjligt, att en utförlig redogörelse för alternativa lösningar tas fram.

Kommentar:

Uppvärmningsformerna kommer att studeras mer i det fortsatta detaljplanarbetet. Uppvärmningsformerna är dock ej en planfråga men kan däremot komma att regleras i kommande exploateringsavtal.

Markförorening

Nämnden påpekar att det på fastigheten Brogård 1:84 finns ett område som konstaterats vara förorenat. Detta måste undersökas och ansvarig för åtgärder är fastighetsägaren.

Kommentar:

En miljöbedömning av detaljplanen kommer att göras i de delar som berörs av risk för föroreningrester. Behov att ytterligare undersökningar/sanering kommer att klargöras i miljökonsekvensbeskrivningen.

Risk och säkerhet

Bygg- och miljönämnden anser att radonriskkartering ska göras i ett tidigt skede, senast vid detaljplaneläggning, för att klargöra eventuellt behov av förebyggande åtgärder i byggskedet. Nämnden anser också att elektromagnetiska fält ska kommenteras i planprogrammet samt att behovet av mobilmaster och dess eventuella placering bör utredas. In- och utfarter till området anses behöva förläggas så att störningar från fordonsljus och fordonsbuller inte påverkar närliggande bostäder. Nämnden anser också att en fördjupad riskanalys ska göras som belyser transporter av farligt gods samt en miljöbedömning som belyser olycksrisken och eventuella effekter inom de avgränsade skyddsvärda områdena.

Avfallshantering

Nämnden anser att planprogrammet bör, för att underlätta möjligheterna att minska miljöbelastning från avfallshantering och bidra till ökad resurshushållning, utvecklas när det gäller avfallshantering

Kommentar:

Avfallshantering och behov av ytterligare utredningar för t.ex. radon, elektromagnetiska fält, buller och riskanalys med avseende på sekundär transportled för farligt gods samt placering av tekniska försörjningssystem kommer att behandlas under detaljplanarbetets gång.

(21) Länsstyrelsen i Stockholms län (Inkommit efter samrådtiden)

Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkter:

Allmänt

Länsstyrelsen ser positivt på den relativt täta bebyggelsen med småstadskaraktär som föreslås i detta goda kollektivtrafikläge, och att kontakten med samhällets delar norr om järnvägen uppmärksammas.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att anpassning och anslutning till riksintresset för kulturmiljövården samt bäckravinen behöver studeras närmare innan riktlinjerna för de kommande detaljplanernas kvarterstruktur och bebyggelseförslag fastläggs. En kulturmiljöutredning/-studie inklusive bedömning av påverkan och anpassning av ny bebyggelse skulle kunna ske inom ramen för en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning ifall en sådan görs för hela programområdet.

Myndigheten påpekar att det är den komplexa kulturhistoriska miljön omkring kyrkan som i huvudsak åsyftas med riksintresset. Nyttillkommande bebyggelse, särskilt söder om Brobäcken, bör därav anpassas till områdets befintliga och historiska kulturvärden; såsom prästgård, Brobäcken och vägen till kyrkan. Länsstyrelsen anser vidare att axeln/riktningen som vägen mellan prästgården och kyrkan utgör i landskapet bör om möjligt lyftas fram vid planutformningen.

Länsstyrelsen anser också att de fornlämningar och kulturhistoriska lämningar som finns i och i direkt anslutning till programområdet ska markeras på programkartan och redovisas med tillräckligt skyddsområde för att undvika skador och ge tillräckligt utrymme med hänsyn till fornlämningens art och betydelse.

Kommentar:

Bro riksintresseområde för kultur ingår inte i programområdet varför det fortsatta detaljplanearbetet får klargöra om en kulturmiljöutredning behöver utföras. Ambitionen är att kulturhistoriska lämningar ska lyftas fram och att fornlämningar inom området, både på åkerholmar och längs Brobäcken, ska behållas och integreras i kvarterbildningarna som grönområden och därmed kunna lämnas intakta.

Bäckarna och Natura 2000-området

Länsstyrelsen poängterar att Natura 2000-områdets riksintresse i första hand utgörs av vattenmiljön, och inte strandområdet som programmet anger och att detta innebär att stora krav ställs på dagvattenhanteringen vid en exploatering, så att plötsliga och kraftiga flödesvariationer som påverkar livsvillkoren i bäcken och vattenkvaliteten vid mynningen i viken undviks. Länsstyrelsen anser vidare att Bro Hofs eventuella tillskapande av en meandring och översilningsyta på en del av Brobäckens sydliga del kan få en dämmande effekt uppströms vilket kan påverka vattenförhållandena inom planområdet. I och med att det redan idag sker en viss dämning i bäckarna inom planområdet anser myndigheten att det, i det fortsatta planarbetet, bör klargöras vilken betydelse frågan kan ha för detaljplaneläggningen. Länsstyrelsen menar vidare att Ragn-Sells bör ges möjlighet till samråd i planeringen då ändringar i vattendragen också kan komma att påverka de förutsättningar i recipienten som Högbytorp har att ta hänsyn till. Myndigheten anser att det är angeläget att bibehålla så mycket som möjligt av den naturligt förekommande vegetationen i och runt bäcken samt att det vore en fördel, för vattendragets ekologi, om zonen kunde bli än bredare. Myndigheten anser att vattenekologisk expertis bör rådfrågas, innan eventuella åtgärder planeras, för att möjliggöra för den biologiska mångfalden i vattendraget att öka på sikt. Länsstyrelsen anser också att en fördjupad utredning behöver tas fram som beskriver konsekvenserna av de åtgärder som programmet föreslår, gällande promenadstig utmed bäckarna, rensning och upprustning av ravinerna samt anläggandet av dammar.

Kommentar:

Programförslaget kommer förtydligas så att Natura 2000-områdets riksintresse avser vattenmiljön och inte strandområdet. Dagvattenhanteringen utformning, upprustning av Brobäcken samt geotekniska undersökningar kommer att utredas vidare i detaljplanarbetet. Trädridan längs Brobäcken är ett karaktärskapande element och ska bevaras i möjligaste mån.

Vattenskyddsområde Östra Mälaren

Länsstyrelsen påpekar, då planområdets östra del till hälften ligger inom den sekundära skyddszonen för det kommande vattenskyddsområdet för Östra Mälaren, att det är angeläget att i varje enskilt fall försöka minska föroreningsbelastningen på vattentäkten.

Skredrisk

Länsstyrelsen anser att det av planhandlingarna bör framgå om det kan förekomma skredrisk och därtill eventuella skyddsåtgärder om bebyggelse planeras i områdena närmast bäckravinen.

Störningar

Länsstyrelsen förutsätter att risken för vibrationer beaktas och att erforderlig bullerutredning och åtgärdsförslag gällande tåg- och vägtrafikbuller tas fram samt att byggnaderna placeras så att alla bostäder får tillgång till skyddad uteplats och så många boningsrum som möjligt, minst hälften i varje lägenhet, får minst ett öppningsbart fönster åt tystare sida.

Riskhänsyn

Länsstyrelsen förutsätter att riskfrågan utreds vidare i det fortsatta planarbetet och anser att riskerna, vid planering av skyddsvärd bebyggelse inom 150 meter från transportled för farligt gods eller järnväg, bör utredas närmare i en detaljerad riskanalys. I denna ska det framgå hur en olycka med farligt gods kan komma att påverka den planerade bebyggelsen samt vilka riskhänsyn och skadebegränsade åtgärder som behövs för att bebyggelsen ska bli lämplig. Myndigheten förutsätter också att undersökning och sanering av markföroreningarna i området kommer att hanteras i det fortsatta planarbetet och påpekar att uppföljning och kontroll också bör tas upp i miljöbedömningen.

Kommentar:

Föroreningsbelastningen ska beaktas och förorenat trafikdagvatten ska omhändertas enligt kommunens uppsatta riktlinjer. Skredrisken ska utredas i kommande planarbete och eventuella skredrisker ska klargöras om bebyggelse planeras i områdena närmast bäckravinen. Programförslaget har utformats med hänsyn till de bullerutredningar som gjorts för området utifrån avstegsfall från Naturvårdsverkets riktvärden. Planområdet kommer att byggas utifrån de rekommendationer som finns gällande buller och i det fortsatta planarbetet kommer även behovet av uppföljande bullerstudier utredas. I det fortsatta planarbetet kommer fördjupade utredningar vid behov utföras för borttagande av markföroreningar och riskanalys avseende sekundär transportled för farligt gods.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen påpekar att en detaljplan som innefattar verksamheter eller åtgärder som kan komma att kräva tillstånd enligt 4 kap 8 § och 7 kap 28 § miljöbalken ska enligt Boverkets vägledning om miljöbedömningar alltid miljöbedömas. Myndigheten anser att den MKB som avses tas fram, till detaljplanen för det delområde som har markföroreningar, behöver behandla hela exploateringen möjliga påverkan på Brovikens Natura 2000-område och på Brobäcken, inklusive konsekvenser av planerad upprustning av bäckfåran och den snabbare avrinning med ökade dagvattenflöden som exploateringen kan medföra. Länsstyrelsen påpekar även att effekter av reningsåtgärder, dagvattendammar eller andra utjämningsmagasin

behöver uppmärksammas samt att detta bör konsekvensbeskrivas samlat för hela området, så att påverkan och åtgärdsförslag kan bedömas i ett sammanhang. Länsstyrelsen anser avslutningsvis att detta skulle kunna ske inom ramen för den MKB kommunen avser ta fram för det markförorenade område, om detaljplaneringen inleds med detaljplan för detta område.

Kommentar:

En miljöbedömning för hela området med särskilt fokus på risk för föroreningsrester i marken samt grönstråket längs bäckravinerna kommer att göras.

5. Resultatet av samrådet

Utifrån inkomna synpunkter har planprogrammet reviderats enligt följande:

- *Planområdet planeras för ca 800- 900 bostäder i 2-5 våningar.*
- Faktafel gällande årtal, uppgifter om skolor och fastigheter har redigerats.
- Tidplan, befolkningssiffror och angivelser av år har aktualiserats i planprogrammet.
- Antalet delområden har reducerats från föreslagna fyra till två.
- Bebyggelse i sydvästra delen av området mellan Brobäcken och Ginnlögs väg har utgått ur programförslaget.
- Programförslaget kommer förtydligas så att Natura 2000-områdets riksintresse avser vattenmiljön och inte strandområdet.
- En miljöbedömning för hela området med särskilt fokus på risk för föroreningsrester i marken samt grönstråket längs bäckravinerna kommer att göras.

De framförda synpunkterna på områdets förutsättningar beträffande natur, bebyggelse , serviceutbud och lokaler, gator och trafik, gång- och cykelvägar, säkerhet gällande risk- och bulleraspekter, teknisk försörjning mm kommer att beaktas i kommande detaljplanearbete.

I det fortsatta planarbetet kommer också fördjupade utredningar utföras såsom riskanalys med avseende på sekundär transportled för farligt gods.

Möjligheter kommer att finnas att lämna ytterligare synpunkter vid fortsatt detaljplanearbete, nästa gång vid detaljplanesamråd, då ett mer detaljerat förslag till planhandlingar framtagits.

6. Bilagor

- Kopior av samtliga yttranden från programsamrådet

Bilagorna går att beställa från kommunens plan- och exploateringsavdelning.

David Lanthén
Tf. Plan- och exploateringschef

Richard Hallman
Projektleddare exploatering

Henric Carlson
Planarkitekt