

UTREDNING SAMRÅD-
BRUNNA VERKSAMHETSOMRÅDE
VIBY 19:3, NR 2001

KONSEKVENSER AV SAMLOKALISERING MED BOSTADSBEBYGGELSE



2020-06-16

UPPDRAG 303241, Konsekvensanalys för verksamhetsområdet Brunna, Kungsängen

Titel på rapport: Utredning samråd-Brunna verksamhetsområde
Viby 19:3, NR 2001
Konsekvenser av samlokalisering med bostadsbebyggelse

Status: Slutrapport

Datum: 2020-06-16

MEDVERKANDE

Beställare: Upplands-Bro kommun
Kontaktperson: Nassim Pourshah Badinzadeh

Konsult: Maria Enroth, Martin Ingvarson, Katarina Majer, Stina Påg,
Josefin Rhedin

Uppdragsansvarig: Josefin Rhedin

Kvalitetsgranskare: Mia Wahlström

SAMMANFATTNING

Tyréns AB har fått i uppdrag att ta fram en konsekvensanalys för Brunna verksamhetsområde med syftet att studera konsekvenserna av en samlokalisering av verksamhetsområdet med den planerade bostadsutvecklingen på fastigheten Viby 19:3. Syftet har varit att utreda vilka eventuella intressekonflikter som kan tänkas föreligga mellan bostadsutveckling och att bibehålla ett attraktivt verksamhetsområde, men även vilka positiva synergieffekter som kan uppnås av samlokaliseringen, eftersom det från kommunens sida finns ett intresse av båda.

Nuvarande verksamheter har kartlagts genom platsbesök och internetstudier för att få en tydlig bild av vilken typ av företag som finner området attraktivt idag. Gällande planers användningsbestämmelser har studerats utifrån hur stor omgivningspåverkan de tillåter samt hur stor utnyttjandegrad som finns kvar för respektive användning. Detta för att kartlägga vilka typer av verksamheter som teoretiskt har möjlighet att etablera sig i området i framtiden. Med hjälp av intervjuer med sju utvalda verksamhetsutövare har bilden nyanserats kring vad som gör området attraktivt att etablera sig i, vilka behov verksamhetsutövarna ser samt hur arbetet bedrivs idag. Vidare har områdets verksamheter kartlagts och klassificerats utifrån sin omgivningspåverkan, från "större risk för störning" till "ingen risk för störning".

Resultatet visar att det finns en del intressekonflikter, bland annat i form av natt- och kvällsskift för tunga transporter samt att planbestämmelserna i området närmast det aktuella planområdet Viby 19:3 inte innehåller några begränsningar avseende störning. Ett relativt stort antal verksamheter bedöms även ha omgivningspåverkan i mindre eller större grad, vilket kan upplevas som störande eller otryggt och ge upphov till klagomål, som i sin tur skulle innebära en risk för begränsningar för verksamhetsutövarna. Verksamhetsutövarna uttrycker även farhågor för framtidens trafiksituation, med tanke på tillväxten i området i allmänhet och i synnerhet med tanke på de planer som finns för större logistiketableringar inom en snar framtid. Om den framtida utvecklingen inte innehåller en god helhetslösning för trafiken skulle detta kunna få negativa konsekvenser både för boende och för verksamhetsutövare.

Det finns dock en del verksamheter som har potentiell positiv inverkan på en mer stadsmässig bebyggelse. Att området är aktivt nästan dygnet runt ger möjlighet till ett större marknadsunderlag för exempelvis restauranger, barer och caféer. Variationen av verksamhetsutövare och lokaler till överkomliga priser kan bidra till en spännande mångfald av aktörer och dessutom ge möjligheter för kultur- och föreningsliv att etablera sig. Dessutom kan ett större befolkningsunderlag bidra till ökade möjligheter för utökad turtäthet för kollektivtrafiken. Den nya centrumbildningen kan även bli en tillgång för dem som arbetar i området.

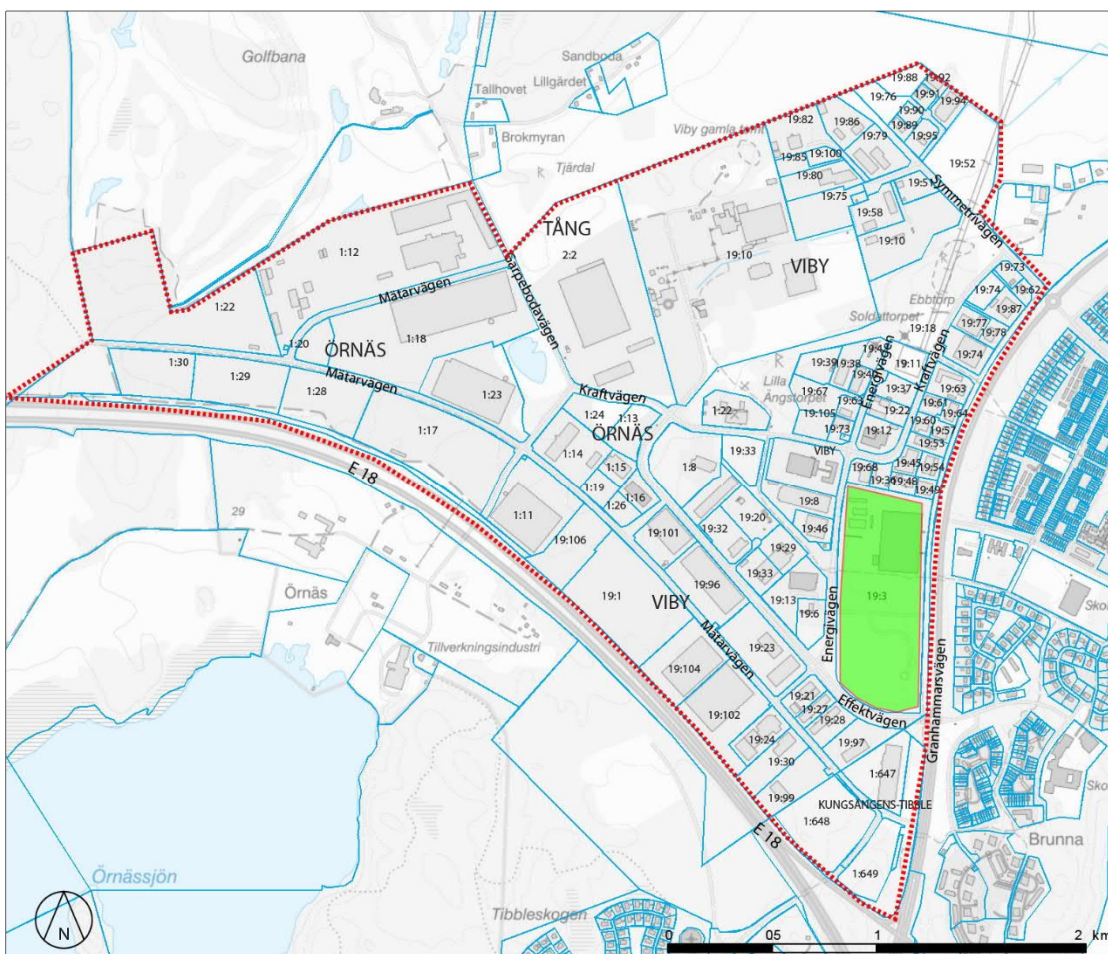
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING.....	5
	1.1 BAKGRUND	5
	1.2 SYFTE.....	6
2	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
	2.1 ÖVERSIKTSPLAN.....	7
	2.2 GÄLLANDE DETALJPLANER.....	7
	2.3 PÅGÅENDE DETALJPLANER.....	8
3	METOD.....	10
	3.1 KARTLÄGGNING AV VERKSAMHETER.....	10
	3.1.1 SAMMANSTÄLLNING AV NUVARANDE VERKSAMHETER	10
	3.1.2 INTERVJUER	10
	3.2 BEDÖMNING AV TEORETISK OMGIVNINGSPÅVERKAN ENLIGT GÄLLANDE DETALJPLANER.....	11
	3.3 BEDÖMNING AV NUVARANDE MILJÖPÅVERKAN.....	11
4	KARTLÄGGNING AV VERKSAMHETER	13
	4.1 BEFINTLIGA VERKSAMHETER.....	13
	4.2 OMRÅDETS KARAKTÄR	13
	4.3 KOMMANDE ETABLERINGAR OCH VAKANSER	13
	4.4 INTERVJUER MED VERKSAMHETER.....	14
5	OMGIVNINGSPÅVERKAN.....	16
	5.1 TEORETISK OMGIVNINGSPÅVERKAN ENLIGT GÄLLANDE MARKANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER.....	16
	5.2 NUVARANDE OMGIVNINGSPÅVERKAN.....	18
	5.2.1 IDENTIFIERADE STÖRNINGAR ENLIGT TIDIGARE UTREDNINGAR	24
6	ANALYS OCH SLUTSATSER.....	26
	6.1 INTRESSEKONFLIKTER	26
	6.2 POTENTIALER/SYNERGIEFFEKTER	26
	6.3 AVVÄGNINGAR/RESONEMANG	27
	6.4 VIDARE UTREDNINGSBEHOV.....	28
7	REFERENSER.....	29

1 INLEDNING

1.1 BAKGRUND

Beslut om planuppdrag togs 2015 för fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro kommun med det formulerade syftet att "utveckla platsen till ett område med en mer blandad bebyggelse än idag". Planområdet är ca 14 hektar stort och ligger mellan Granhammarsvägen, Effektivägen och Energivägen, i utkanten av Brunna verksamhetsområde i Kungsängen, Upplands-Bro kommun.



Figur 1 Området för planuppdraget markerat med grönt, föreliggande studies utredningsområde Brunna verksamhetsområde markerat med rödstreckad linje.

Aktuellt planförslag möjliggör utvecklingen av en blandad stadsdel med cirka 800-850 bostäder i varierade former och storlekar, i kombination med en grundskola och förskola, samt lokal service i form av en bland annat en livsmedelsbutik.

Potentialen i planförslaget ligger i att kunna fungera som en koppling mellan arbetsplatserna i verksamhetsområdet och bostäderna på andra sidan Granhammarsvägen, samt att skapa ett tillskott av målpunkter i form av service som stärker områdena och Kungsängen i stort. Knäckfrågor är risker och buller på grund av närhet till störande industri (bland annat verksamheter med explosiva ämnen) och

stora vägar med tung trafik. Ytterligare en frågeställning är hur framtida bostäder påverkar utvecklingen av verksamhetsområdet, vilket är betydelsefullt för näringslivet ur både ett kommunalt och regionalt perspektiv.

Mot bakgrund av detta har planavdelningen i Upplands-Bro kommun givit Tyréns AB i uppdrag att under våren 2020 utreda planuppdragets konsekvenser för Brunna verksamhetsområde. Området för planuppdraget Viby 19:3 och föreliggande studies utredningsområde Brunna verksamhetsområde i sin helhet, finns illustrerade i Figur 1.

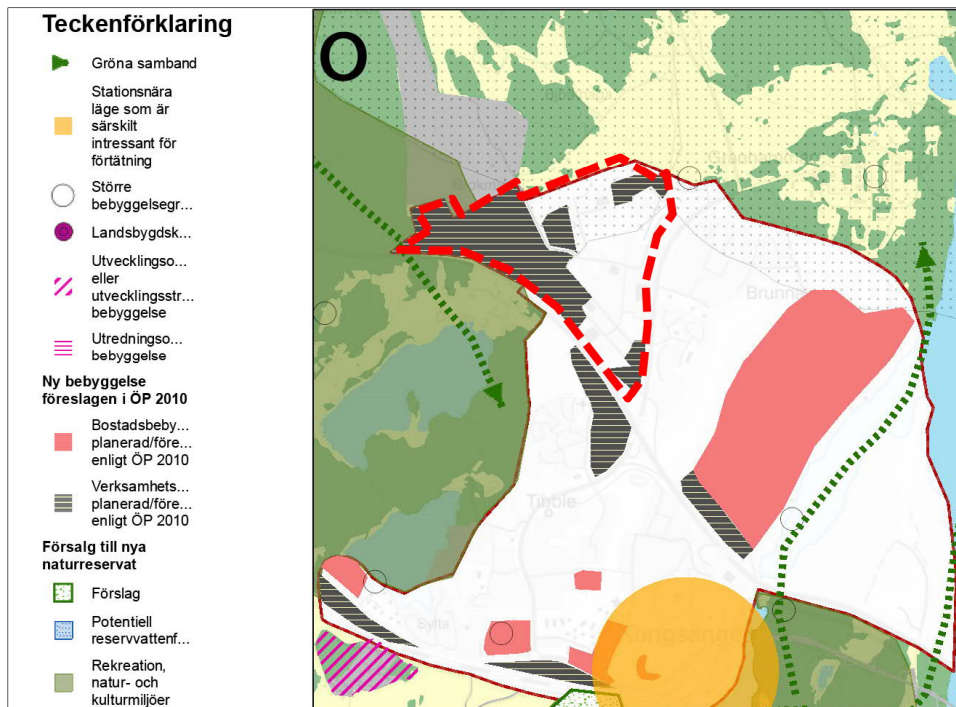
1.2 SYFTE

Syftet med föreliggande utredning är att kartlägga verksamhetsområdets funktion idag, vad som gör det attraktivt att etablera sig här, vilken typ av påverkan som verksamheterna har på sin omgivning och vilken typ av verksamheter som skulle kunna tänkas etablera sig här i framtiden. Vidare ska utredningen studera vilka eventuella intressekonflikter som kan tänkas föreligga mellan en bostadsutveckling på fastigheten Viby 19:3 och att bibehålla ett attraktivt verksamhetsområde. Ytterligare en frågeställning att belysa är vilka positiva synergieffekter som kan uppnås med en samlokalisering eftersom det från kommunens sida finns ett intresse av båda.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 ÖVERSIKTSPLAN

Enligt gällande översiktsplan (2010) utgör ca en tredjedel av utredningsområdet planerat/föreslaget verksamhetsområde, se Figur 2 Enligt översiktsplanen kan nya verksamhetsområden i första hand skapas i anslutning till trafikplatserna Bro och Brunna vid E18.



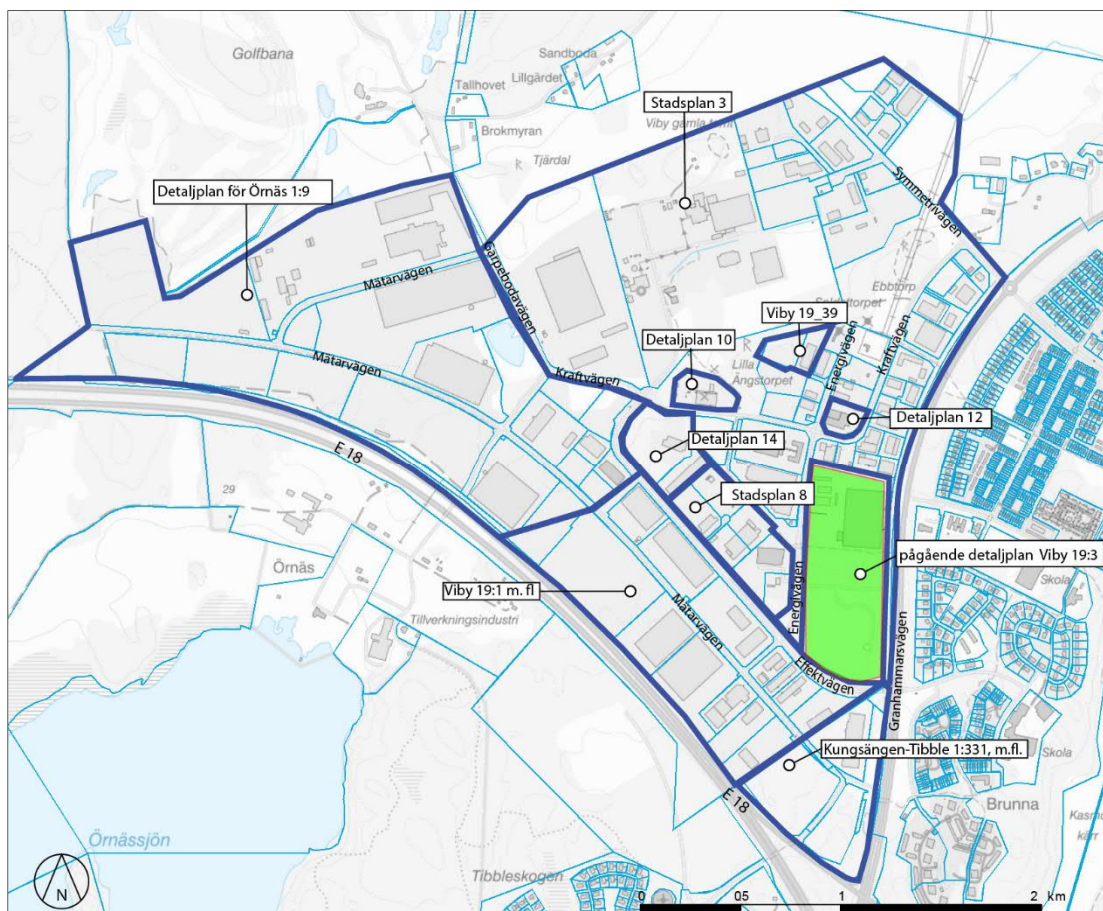
Figur 2 Planerat/föreslaget verksamhetsområde enligt översiktsplanen markerat med gråstreckad yta, föreliggande studies utredningsområde markerat med rödstreckad linje (kartportalen Upplands Bro).

2.2 GÄLLANDE DETALJPLANER

Inom utredningsområdet finns nio gällande detaljplaner:

- Stadsplan 3, antagen 1977-08-16
- Stadsplan 8, antagen 1985-03-25
- Detaljplan 10, laga kraft 1990-07-16
- Detaljplan 12, laga kraft 1995-09-15
- Detaljplan 14, laga kraft 2003-06-17
- Örnäs 1:9, lagakraft 2014-03-18
- Kungsängens-Tibble 1:331, m.fl., laga kraft 2015-03-12
- Viby 19:39, lagakraft 2016-03-16
- Viby 19:1 m.fl, lagakraft 2016-11-02

Gällande detaljplaner inom utredningsområdet visas i Figur 3 nedan.



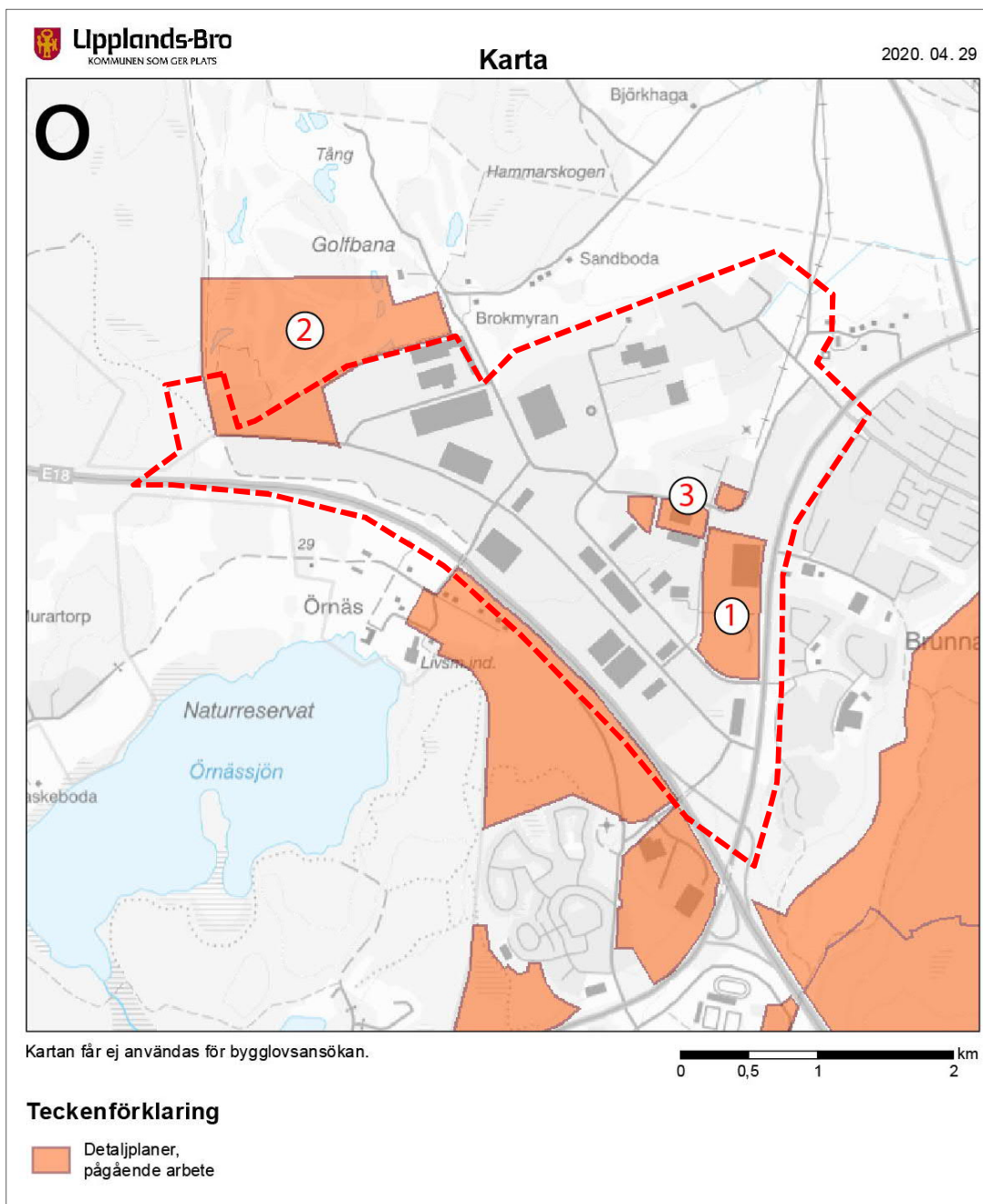
Figur 3 Gällande detaljplaner inom utredningsområdet - plangränser markerade med blå linje. Pågående detaljplan för Viby 19:3 markerad med grönt, samt plangräs med svagt rött.

2.3 PÅGÅENDE DETALJPLANER

Inom utredningsområdet pågår detaljplanering för tre nya detaljplaner, se Figur 4.

1. Viby 19:3
Bostadsutveckling enligt beskrivning i kapitel 1.1 Bakgrund.
2. Tång 1:5 detaljplan för nytt logistikcentrum/höglager
Avsikten är att möjliggöra en utveckling av logistikverksamhet för ICA inom fastigheten Örnäs 1:22 och del av Tång 2:5. Logistikverksamheten kommer omfatta höglager och anslutande trafik och parkeringsytor.
3. Viby 19:9 och 19:12 m.fl.
Detaljplan för att permanenta och möjliggöra expansion för församlingen Arken. Församlingen har förvärvat fastigheten Viby 19:9 för att klara en utveckling av verksamhetens lokaler och för att bättre kunna lösa sitt parkeringsbehov inom fastigheten. Viby 19:9 är planlagt för industriändamål. Kommunstyrelsen beslöt 2005-04-13, Ks § 59, att ge förvaltningen i uppdrag att utreda möjligheterna att ändra gällande planbestämmelser för att tillåta den

nya verksamheten på Viby 19:9 långsiktigt. En ny utfart från fastigheten Viby 19:8 utefter västra sidan av Viby 19:9 fram till Kraftvägen ska möjliggöras. Utöver det ska ett 1 260 kvm stort markområde på Viby 19:18, mellan Viby 19:34 och Viby 19:1 läggas till Viby 19:34 som industrimark.



Figur 4 Pågående detaljplaner (kartportalen Upplands Bro).

3 METOD

3.1 KARTLÄGGNING AV VERKSAMHETER

3.1.1 SAMMANSTÄLLNING AV NUVARANDE VERKSAMHETER

Utifrån erhållet underlag från kommunen har kompletterande efterforskningar gjorts baserad på publicerade uppgifter på internet för att säkerställa att verksamheterna finns kvar, samt för att få uppgifter om deras storlek, inriktning och öppettider. Resultatet har sammanställts i Bilaga 1. Ett kompletterande platsbesök har gjordes 2020-04-02 mellan klockan 13 och 15 för att verifiera resultatet i sammanställningen och för att göra en stickprovskontroll gällande uppgifterna i erhållet underlagsmaterial. Syftet med sammanställningen är att få en övergripande bild av verksamhetsområdets karaktär, vilken typ av verksamheter som söker sig hit samt hur de fungerar. Sammanställningen har även fungerat som ett kunskapsunderlag för analyserna.

I de fall där det har identifierats motstridiga uppgifter angående vilka verksamheter som finns inom området har samtliga verksamheter behållits i listan, eftersom det ger en bild av vilka typer av verksamheter som funnit området attraktivt. Det finns alltså en viss risk för att sammanställningen innehåller fler verksamheter än vad som finns på platsen just nu. För att få en så korrekt bild som möjligt kring omgivningspåverkan har fokus vid platsbesöket legat på att verifiera de verksamheter som bedömts vara störande, samt att identifiera nya sådana, som inte funnits med i erhållet underlagsmaterial.

3.1.2 INTERVJUER

Med hjälp av en kvalitativ intervjustudie har vi sökt en övergripande bild över hur verksamhetsutövarna ser på Brunna verksamhetsområde. Fokusfrågorna i intervjustudierna berör nuläge och framtida situation för verksamhetsrelaterade störningar, framtidsplaner avseende expansion samt kartläggning av varför Brunna varit attraktivt att etablera sig i.

Eftersom utredningens syfte främst är att utreda förutsättningarna för att kombinera ett attraktivt verksamhetsområde med bostadsutveckling, har urvalet av intervjuobjekt fokuserat på sådana verksamheter som bedöms generera en viss störning som kan tänkas hamna i intressekonflikt med en boendemiljö. Aktörerna har valts ut i samråd med beställaren och intervjuerna har genomförts per telefon under april 2020. Fokus ligger på större logistikverksamheter samt verksamheter som bedöms kunna innebära miljöstörningar och/eller risker. Sammanlagt har representanter för sju olika verksamheter intervjuats. Ytterligare två har sökts, men inte kunnat nås under uppdragstiden. Intervjufrågorna redovisas i Bilaga 2. De intervjuade kontaktades initialt av beställaren och informerades om intervjuernas och uppdragets syfte. Intervjuerna har därefter utförts per telefon i cirka en timme per person.

Intervjufrågorna har rört hur verksamheten fungerar, dess läge och tillgänglighet avseende transporter, utveckling, lokalbehov, hänsynstagande och anpassningar av lokaler för verksamheten samt önskvärda och möjliga synergier med bostadsutvecklingen. Intervjuerna har haft karaktären av ett öppet samtal där de intervjuade har kunnat ge sin bild av verksamheten utifrån ett fåtal öppna frågor.

3.2 BEDÖMNING AV TEORETISK OMGIVNINGSPÅVERKAN ENLIGT GÄLLANDE DETALJPLANER

För att sätta planerna i samband med omgivningspåverkan har en översiktlig gradering gjorts av gällande befintliga användningsbestämmelsers utrymme för störande verksamheter. Genom att analysera vilken typ av verksamhet som ryms inom respektive användning enligt Plan- och Bygglagen (PBL), med stöd av Boverkets definitioner, har de som potentiellt skulle kunna innebära en intressekonflikt med planområdet för Viby 19:13 identifierats.

Graderingen är gjord på en skala från rött till grönt, där rött innebär att planerna inte innehåller någon begränsning med avseende på omgivningspåverkan/störning och därmed har möjlighet att inrymma tyngre industrier, orange innebär att störande verksamhet inte tillåts, gult att annat ändamål än industrirelaterad verksamhet som bedöms ha liten risk för omgivningspåverkan och grönt avser markanvändning utan byggrätt. Med störande verksamhet menas i detta fall en verksamhet som genererar omgivningspåverkan i form av miljöfarlig verksamhet, buller eller liknande. Graderingen är gjord efter samma definitioner och metod för omgivningspåverkan som anges i avsnitt 3.3 nedan och är avsedd att relatera till vilken typ av verksamhet som kräver miljötillstånd eller anmälan enligt miljöprövningsförordning (2013:251).

Fokus har legat på att identifiera vilka delar av verksamhetsområdet som ger planstöd för störande verksamheter, det vill säga sådana som inte innehåller någon begränsande specificering av användningsbestämmelsen "Industri" eller som anger någon annan typ av användning som kan förväntas ha stor omgivningspåverkan såsom drivmedelsstation eller liknande. Detta har kompletterats med en översiktlig beräkning av hur stor del av byggrätten som återstår med hjälp av kartstudier och platsbesök, för att kunna fastställa vilken typ av verksamheter som har planstöd att kunna etablera sig i framtiden och därmed bidra till ett teoretiskt framtidsscenario.

3.3 BEDÖMNING AV NUVARANDE MILJÖPÅVERKAN

De kartlagda verksamheterna har bedömts översiktligt utifrån sin miljöpåverkan. Bedömningen får anses vara preliminär eftersom informationen om verksamheterna i många fall är väldigt begränsad. Bedömningen har baserats på följande:

- Sammanställning av nuvarande verksamheter som utvecklats under föreliggande uppdrag enligt avsnitt 3.1.1 med utgångspunkt från information erhållen av kommunen. Härvid har tillgänglig information såsom exempelvis kortfattad verksamhetsbeskrivning, verksamhetens omfattning i form av antal anställda och arbetstider inklusive eventuell skiftarbetstid utgjort grund för bedömningen.
- Sammanställning av befintlig miljöreglering erhållen från kommunens Miljöavdelning 2020-03-31 med bland annat information om verksamhetstyp (B, C, U, se förklaring nedan) för drygt 20 av verksamheterna i utredningsområdet samt information om klagomål på vissa av verksamheterna. För B-verksamheter har kompletterande offentligt publicerad information om specifika miljötillstånd använts.
- Allmän kännedom om typiska miljöaspekter och omgivningspåverkan från industriföretag samt reglering av tillstånds- och anmälningspliktig miljöfarlig verksamhet främst i miljöprövningsförordning (2013:251).
- Även tidigare framtagna utredningar, såsom riskutredning och trafikutredning har beaktats som stöd för bedömningen.

Vid bedömningen har följande noterats:

- Dokumenterad miljöreglering enligt lagstiftning (för 24 av de 120 verksamheterna)
 - B – tillståndspliktig
 - C – anmälningspliktig
 - U – varken B eller C
En U-verksamhet har varken tillstånds- eller anmälningsplikt men den som driver en sådan verksamhet har ett ansvar att se till att gällande lagar och regler följs. Prövning behöver normalt sett inte göras men vissa undantag finns, såsom för avloppsanläggningar. Kommunen bedriver vanligen tillsyn även av dessa verksamheter.
- Preliminärt bedömd miljöstörning har delats upp i följande kategorier:
 - Röd – Större risk för störning
 - Orange – Viss risk för störning
 - Gul – Mindre risk för störning
 - Grön - Ingen störning
 - Ofylld - Bedömning saknas på grund av att information saknas
- Preliminär typ av störning för att få en grov, översiktlig bild:
 - Buller
 - Kemikalier/Organiska lösningsmedel
 - Transport
 - Information saknas

Som ett sista steg i bedömningen av nuvarande miljöpåverkan har slutsatserna i följande tre granskningsutkast till utredningar framtagna till planarbetet för Viby 19:3 översiktligt jämförts mot resultatet i de preliminära störningsbedömningarna.

- Trafikutredning Viby_20200422 utförd av Tyréns
- Riskhänsyn i detaljplan - Kvalitetsprogram Brunna Viby 19_3 20200229 utförd av Tyréns
- 10-20041 Rapport A Viby 19_3 200504 inklusive bilagor utförd av Akustikkonsulten

4 KARTLÄGGNING AV VERKSAMHETER

4.1 BEFINTLIGA VERKSAMHETER

Idag finns cirka 120 aktiva verksamheter i olika storlekar inom utredningsområdet. Sammanställningarna av dessa finns i Bilaga 1, som med fördel läses med tillsammans med Figur 1, som redovisar fastighetsbeteckningarna.

De största verksamheterna har, enligt uppgifter i erhållet underlag från kommunen mellan 200 och 800 anställda, men majoriteten har färre än 20 anställda. Majoriteten av verksamheterna är aktiva dagtid, men sju arbetar även i skift, sena kvällar eller i enstaka fall dygnet runt.

Vid platsbesöket noterades att det verkar ske en viss rotation, då en del av verksamheterna som annonserades på informationsskylten vid entrén till verksamhetsområdet bytts ut.

I den västra delen, längs med E18, finns större koncentration av logistik och lagerverksamhet. Här är de flesta verksamheterna större. I den norra och centrala delen finns flera verksamheter inom tillverkningssektorn, med exempelvis Luja Betong, Fresenius Kabi och Air Liquide. I den nordöstra delen syns bland annat bygg- och hantverksföretag, bilverkstäder och andra mindre verkstäder. I dessa delar syns också en större andel av verksamheter som genererar omgivningspåverkan i jämförelse med området längs E18. För sammanställningen i sin helhet, se bilaga 1.

4.2 OMRÅDETS KARAKTÄR

Området är till sin karaktär ett utpräglat industriområde. Gatorna är breda och saknar mestadels trottoarer. Det är en stor variation i storlek både när det gäller fastigheter och verksamheter. Kvarteren direkt norr om planområdet Viby 19:3, längs Kraftvägen, är små och rymmer främst småföretagare. I många av byggnaderna samsas flera verksamhetsutövare. Längs E18 är, som nämnts tidigare, verksamheterna större och många nybyggen pågår. Vid platsbesöket noterades även att det var relativt mycket trafik, främst lastbilstrafik, och en lastbil stod uppställd vid entrén på Effektivägen under hela besöket.

4.3 KOMMANDE ETABLERINGAR OCH VAKANSER

Castellum är den största markägaren i Brunna verksamhetsområde. Företaget bygger främst lagerlokaler där de tar in hyresgäster. Enligt uppgifter från kommunen är den största kommande etableringen i området ICA Fastigheter, som ska bygga ett e-handelslager i den pågående detaljplanen Tång 1:5. Kommunen får oftast kännedom om nyttillkommande stora etableringar respektive avetableringar. I dagsläget finns ingen information gällande avetablering av någon av de större verksamheterna. När det gäller mindre företag är informationen mer bristfällig. Flera av de mindre företagen äger inte sina fastigheter utan hyr in sig i befintliga fastighetsägares lokaler. Majoriteten av nyetableringarna sker inom lager och logistik, bland övriga finns exempelvis byggföretag/hantverk och bilhandel.

Det är tydligt att en större del av verksamhetsområdet fortfarande är under uppbyggnad. Längs med E18 noteras ett flertal stora ännu obebyggda fastigheter. Det finns även en del vakanser inom det befintliga beståndet. Antalet annonser ute på Objektvision (sök via karta) 2020-03-23 var 23, 2020-04-28 hade antalet ökat till 25. Exempel på sökning på Objektvision finns i Figur 6 och Figur 5 på nästa sida. Cirka

110 000 kvm vakanta lokaler annonseras ut på Objektvisions hemsida. Det syns ett tydligt mönster i ett framväxande logistikcentrum längs E18, främst i den norra delen. De vakanta lokalerna i denna del är mellan 4 000-16 800 kvm stora med fokus på olika lagerlokaler inklusive höglager, men i området som helhet finns även små lokaler till salu. Det finns i dagsläget (april 2020) 19 obebyggda fastigheter i området, de flesta längs med E18 i väster, se även Tabell 1.

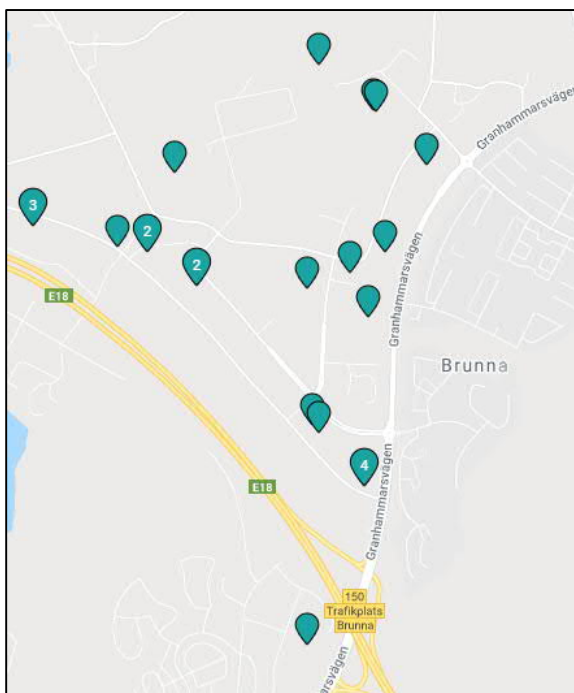


PRIORITERAD UPPLANDS-BRO Lager/Logistik

Mätarvägen 45
10 900 m²
 Modernt och rationellt höglager

HYRESUPPGIFT >> ANNONSER FRÅN CASTELLUM >>

Figur 5 Exempel på annons från Objektvision.



Figur 6 Resultat från sökning på Objektvision, april 2020.

4.4 INTERVJUER MED VERKSAMHETER

Sammanlagt genomfördes sju intervjuer med aktörer verksamma inom Brunna industriområde. Aktörerna valdes ut i samråd med beställaren och intervjuerna genomfördes per telefon under april 2020. En av de intervjuade aktörerna är fastighetsägare utan egen verksamhet på platsen. Intervjupersonen kunde därför inte svara på detaljfrågor.

Gemensamt för alla intervjuade aktörer är att samtliga ser verksamhetsområdets läge som den främsta anledningen till etableringen av sin verksamhet just här. Det är

relativt nära Stockholm och det är, oavsett vilken typ av verksamhet som bedrivs, möjligt att täcka ett omfattande marknadsområde, exempelvis norra Storstockholm alternativt hela Stockholmsområdet. Man har även trott på en god tillväxt i detta marknadsområde (såväl de som etablerat sin verksamhet för 20-30 år sedan liksom de som flyttat dit mer nyligen). Självklart finns det lägen som är ännu närmare Stockholm, men det är inte enkelt att hitta den typen av fastighet/lokal som dessa verksamheter kräver.

Ingen av de intervjuade aktörerna anser själva att de har verksamheter som är störande för omgivningen. De har heller inte fått ta emot klagomål från grannar, privatpersoner eller andra intressenter i eller utanför industriområdet. Huruvida detta är en följd av att urvalet av intervjupersoner/verksamheter inte är representativt eller om det är väldigt få aktörer som verkligen har störande verksamheter är svårt att säga.

Det samtliga intervjupersoner tycker möjligen skulle kunna upplevas som störande är trafiksituationen. Alla verksamheter har mer eller mindre omfattande och ofta tung trafik till och från sina fastigheter. Trafiklösningen i stort, men även vägarnas skick, skyltning, trottoarer, etcetera är enligt de flesta respondenter minst sagt bristfällig. De aktörer som varit länge på platsen menar att trafiken har ökat med åren och att trafiksituationen har blivit värre. Det uttrycks även farhågor för framtidens trafiksituation, med tanke på det växande området i allmänhet och i synnerhet med tanke på de planer som finns för större logistiktableringar inom en snar framtid.

En annan farhåga som i princip alla aktörer uttryckt är att om det byggs bostäder i det tilltänkta planområdet Viby 19:3 är risken stor att det kommer att medföra nya och strängare krav på både befintliga och framtida industrier i området. En vanlig synpunkt är att bostäderna inte får sätta nivån på störningsbegränsningar i form av buller, miljöhänsyn eller trafik – verksamheterna har funnits här långt innan bostäder var påtänkta för området och därför bör industriernas villkor komma i främsta rummet. Attityden till att bygga bostäder på platsen är dock generellt positiv, men det får som sagt inte påverka verksamhetsområdet negativt. Bostäder i närheten tolkas som något positivt, dels eftersom marknaden (oavsett typ av verksamhet) växer, dels på grund av att det skapas möjligheter för anställda att hitta en bostad närmare arbetsplatsen.

Några citat från intervjuerna har listats nedan:

"Av alla ställen man kan bygga bostäder så varför lägga det på det mest spännande logistikstället i Stockholm."

"Kommunen måste välja väg för området – bostäder eller industrin. Antingen är bostäderna där på industrins villkor eller tvärtom."

"Hela industriområdet är 24/7 verksamhet. Det är nog inte tyst någon gång på hela året."

"Urusla kommunikationer till området. Överlag i hela området usel trafiksäkerhet, ingen linjemarkering, dålig skyltning, uppmålning av vägar, det har inte hängit med i utvecklingen."

"Vår produktion är inte så störande verksamhet, det är inte mycket buller. Dock genererar den en del trafik, men det är redan så mycket trafik i området".

5 OMGIVNINGSPÅVERKAN

5.1 TEORETISK OMGIVNINGSPÅVERKAN ENLIGT GÄLLANDE MARKANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

Vid reglering av industriverksamhet enligt PBL- Plan- och bygglagen, används i regel användningsbestämmelsen J-industri. Enligt Boverket rymmer denna bestämmelse all slags industriell produktion med undantag av produktion av energi. I användningen ingår även lagring av material och varor. Utöver detta kan vissa utbildningar som har koppling till industriverksamhet tillåtas inom användningen, samt partihandel, dvs. handel som inte riktar sig till enskilda, ingår i användningen. Denna handel kan bedrivas med varor som produceras inom området likväl som med lagervaror. Detaljhandel, det vill säga handel som riktar sig till enskilda, ingår inte i användningen J. Om någon av de verksamheter som ingår i användningsbestämmelsen J inte är önskvärd behöver detta specificeras i bestämmelsen. Drivmedelsförsäljning ingår inte i användningen J- industri, utan betecknas med Gt.

Majoriteten av användningsbestämmelserna i de gällande planerna avser industriändamål (J) eller relaterade verksamheter såsom lager (U), logistik, sällanköpshandel (H) och kontor (K). På vissa ställen är det reglerat i bestämmelsen att störande verksamheter inte tillåts. För sammanställningen av samtliga användningsbestämmelser se tabell 1.

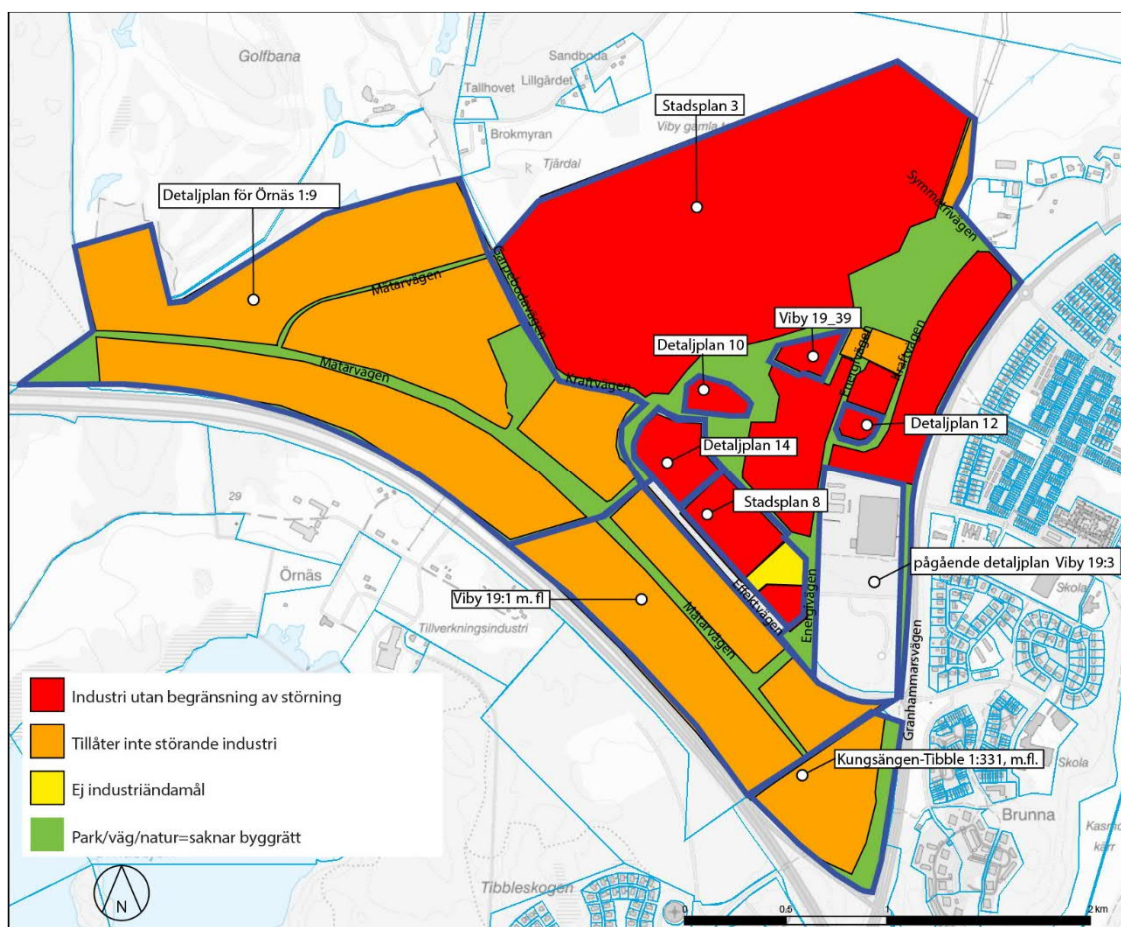
I sammanställningen i Fel! Hittar inte referenskölla. har planernas användningsbestämmelser sammanställts i sin helhet samt graderats på en skala från rött till grönt, där rött innebär att planerna inte innehåller någon begränsning med avseende på omgivningspåverkan/störning och därmed har möjlighet att inrymma tyngre industrier, orange reglerar att störande verksamhet inte tillåts, gult innebär annat ändamål än industrirelaterad verksamhet som bedöms ha liten risk för omgivningspåverkan och grönt avser markanvändning utan byggrätt.

I detaljplan 10, som tillåter en mängd olika användningar inom samma användningsområde, har den användning som utgör störst omgivningspåverkan redovisats i graderingen. Detta för att signalera att det finns en inneboende risk för en högre störningsnivå genom bestämmelsen "Industri" även om nuvarande användning stämmer överens med de bestämmelser som inte innehåller någon risk för störning (kontor, kyrka och skola).

Som framgår av sammanställningen i Fel! Hittar inte referenskölla. tillåter cirka hälften av användningsbestämmelserna industri utan begränsningar med avseende på störning, Övriga användningsbestämmelser anger begränsningar med avseende på störning eller har annan användning än industri. Grovt uppskattat är cirka hälften av byggrätterna inom befintliga planer idag outnyttjade/ej fullt utbyggda.

Tabell 1 Sammanställning av gällande markanvändning samt återstående utnyttjandegrad

Detaljplan	Viby 19:1 m.fl	Stadsplan 3	Stadsplan 8	Detaljplan för Örnäs 1_9	Detaljplan för Viby 19:39	Kungsängens-Tibble 1:331, m.fl.	Detaljplan 12	Detaljplan 10	Detaljplan 14
Användning 1	Lager, logistik, ej störande industri, sällanköpshandel och kontor ej hotell och konferens	industri	industri	Lager, logistik, ej störande industri	Industriändamål, ej personintensiv verksamhet	Lager, logistik, ej störande industri, kontor, handel ej hotell eller konferens	Industri, kontor, kyrka och skola dock inte förskola eller barnstuga	Industri	Industri
Användning 2	Lager, logistik, ej störande industri, sällanköpshandel	Högspänningsledning	bensinstation	Lager, logistik, ej störande industri, kontor, handel ej hotell eller konferens	-	-	-	-	-
Användning 3	Lager, logistik, ej störande industri	Transformatorstation	Handel	-	-	-	-	-	-
Återstående utnyttjandegrad	ca 78 000 kvm	8 obebyggda fastigheter	en fastighet nästan obebyggd, en halvt utnyttjad	6 obebyggda fastigheter (motsvarande ca 1/3 av ytan)	relativt fullt utbyggd	två obebyggda fastigheter	Fullt utbyggd	Fullt utbyggd	Cirka halva byggrätten kvar
Obebyggda fastigheter	Viby 19:1, 19:106	Viby 19:74, 19:52, 19:37, 19:67, 19:105, 19:75, 19:76, 19:88 (19:10)		Örnäs 1:30, 1:29, 1:28, 1:17, 1:11	Viby 19:38, 19:39	Kungsängen-Tibble 1:684, 1:649			



Figur 7 Sammanställning av markanvändning enligt gällande detaljplaner i utredningsområdet.

I Figur 7 redovisas vilka delar av området som omfattas av respektive nivå av omgivningspåverkan sett till gällande användningsbestämmelser. I områdets nordöstra del, där de flesta detaljplanerna är lite äldre, syns en högre koncentration av användningen industriändamål utan begränsning/specificering avseende störning. I området längs med E 18 har användningen specificerats för att inte tillåta störande verksamhet.

5.2 NUVARANDE OMGIVNINGSPÅVERKAN

Bedömning av nuvarande omgivningspåverkan har främst gjorts utifrån bedömning av miljöpåverkan, vars arbetsmetod beskrivs i avsnitt 3.3. Resultatet i sin helhet finns dokumenterat i Bilaga 1.

Av de cirka 120 verksamheterna i området har 23 listats av kommunens miljöavdelning med dokumenterad miljöreglering och definierats som endera B, C eller U-verksamheter. Viktigast ur miljösynpunkt är att notera de två B-verksamheter som är tillståndspliktiga (behöver miljö tillstånd från länsstyrelse) och därmed ses som mest miljöpåverkande och de åtta C-verksamheter som har anmälningsplikt till kommunen, se

Tabell 2.

Tabell 2 Verksamheter inom utredningsområdet med dokumenterad miljöreglering i form av tillståndsplikt (B-verksamheter) eller anmälningsplikt (C-verksamheter).

Verksamhet	Miljöreglering enligt lagstiftning	Förklaring
Air Liquide Gas AB	B	Miljötillstånd från länsstyrelsen
Fresenius Kabi AB	B	Miljötillstånd från länsstyrelsen
Brunna Buss och Lastbilsvätt	C	Anmälningsplikt till kommunen
Luja Betong	C	Anmälningsplikt till kommunen
Microprecision AB	C	Anmälningsplikt till kommunen
Miljökungen	C	Anmälningsplikt till kommunen
Ramirent AB	C	Anmälningsplikt till kommunen
ST1	C	Anmälningsplikt till kommunen
Svenska Väg AB	C	Anmälningsplikt till kommunen
SÅIFA (Preem)	C	Anmälningsplikt till kommunen

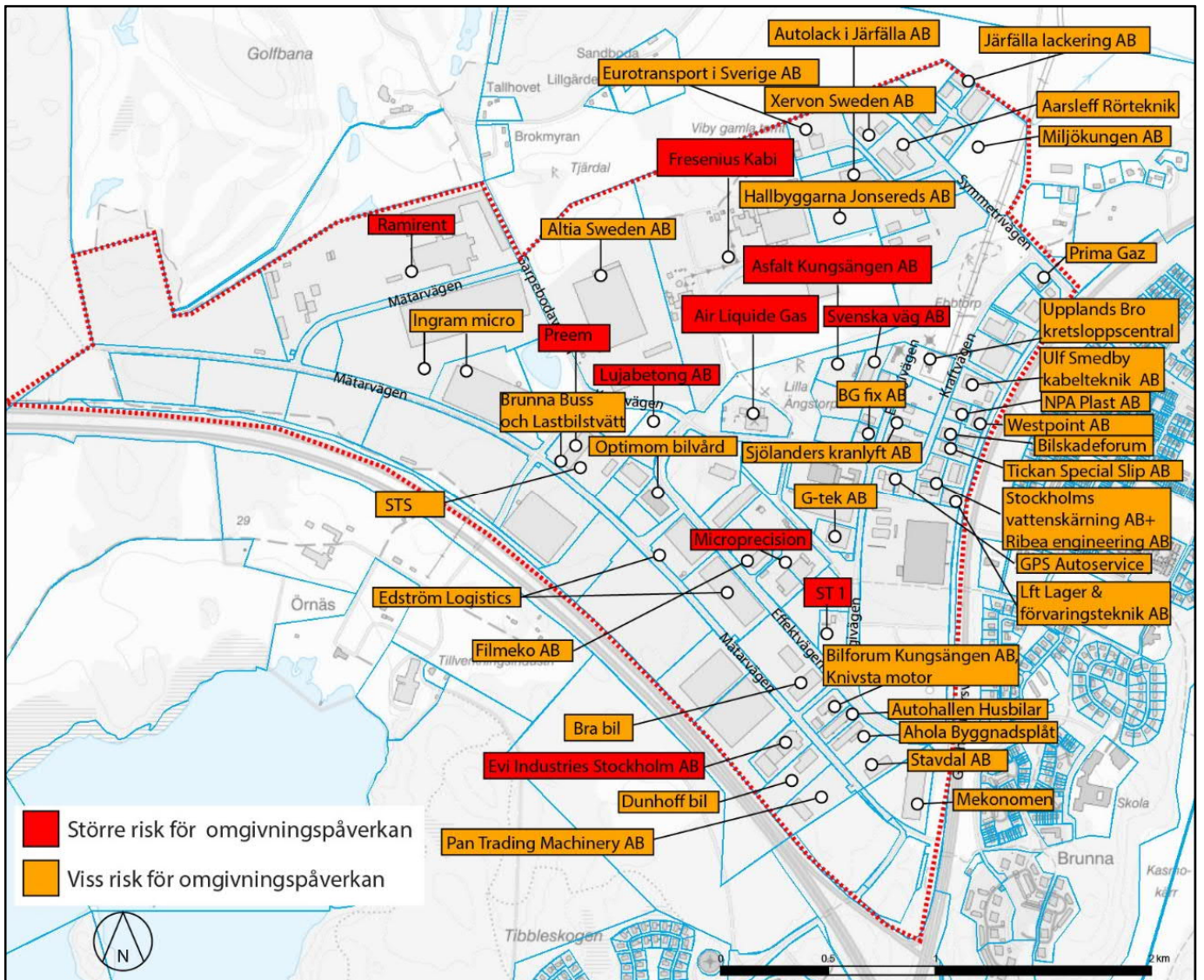
Vid genomgång av verksamheterna i utredningsområdet finns dock anledning att belysa omgivningspåverkan i form av miljöpåverkan på ett sätt som kompletterat dokumenterad miljöreglering. Den kompletterande bedömningen har resulterat i en identifiering av ett 10-tal verksamheter med större risk för störning och drygt 40 verksamheter med viss risk för störning. Dessa verksamheter har kategoriserats som röd respektive orange i föreliggande utredning och deras placering i utredningsområdet illustreras på karta i Figur 8. I Figur 9 redovisas hur de är placerade i förhållande till detaljplanernas användningsbestämmelser. De verksamheter som har kategoriserats med större risk för störning (röd) finns listade i Tabell 3.

Tabell 3 Verksamheter inom utredningsområdet som i föreliggande utredning har kategoriserats med större risk för störning (röd).

Verksamhet	Kategorisering	Preliminär typ av störning
Air Liquide Gas AB	Röd	Kemikalier/Organiska lösningsmedel
Asfalt Kungsängen AB (Systembolag till Svenska Väg AB)	Röd	Kemikalier/Organiska lösningsmedel
Evi Industries Stockholm AB	Röd	Buller
Fresenius Kabi AB	Röd	Kemikalier/Organiska lösningsmedel
Luja Betong	Röd	Buller
Microprecision AB	Röd	Buller
Ramirent AB	Röd	Transport
ST1	Röd	Kemikalier/Organiska lösningsmedel
Svenska Väg AB	Röd	Kemikalier/Organiska lösningsmedel
SÅIFA (Preem)	Röd	Kemikalier/Organiska lösningsmedel

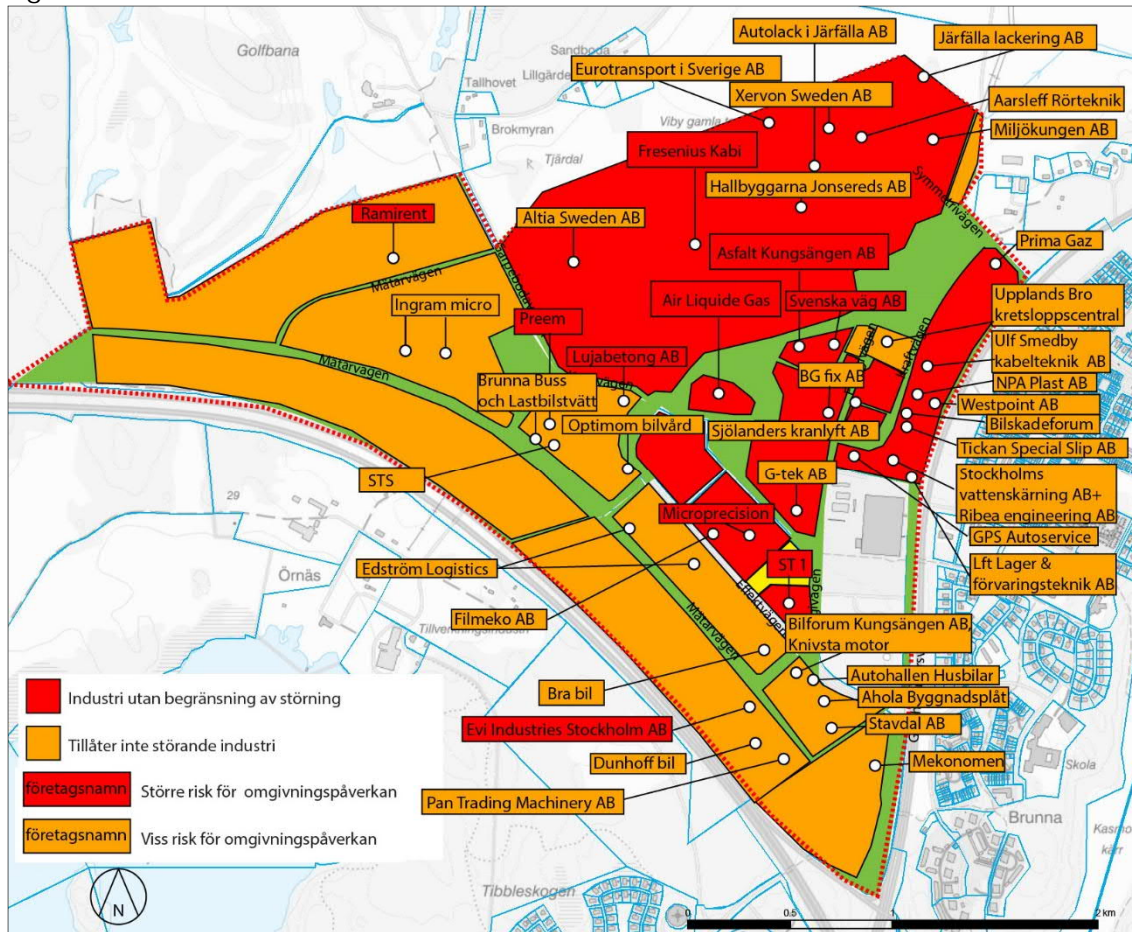
De 10-tal verksamheter som har kategoriserats med större risk för störning (röd) hanterar i många fall kemikalier eller andra organiska lösningsmedel. Många av dessa har tillverkning av industriprodukter och vissa har haft klagomål från omgivningen gällande störning.

Många av de 40-tal verksamheter som kategoriserats med viss risk för störning (orange) är verkstäder för fordon av olika slag, viss andel mindre verkstadsindustri och förhållandevis stora logistik-/lager-/uthyrningsverksamheter med mycket transporter, i vissa fall även kvällstid eller under hela dygnet.



Figur 8 Verksamheter inom utredningsområdet som har kategoriserats med större risk (röd) respektive viss risk (orange) för omgivningspåverkan.

Figur 9



Figur 9 Verksamheter inom utredningsområdet som har kategoriserats med större risk (röd) respektive viss risk (orange) för omgivningspåverkan i förhållande till gällande användningsbestämmelser.

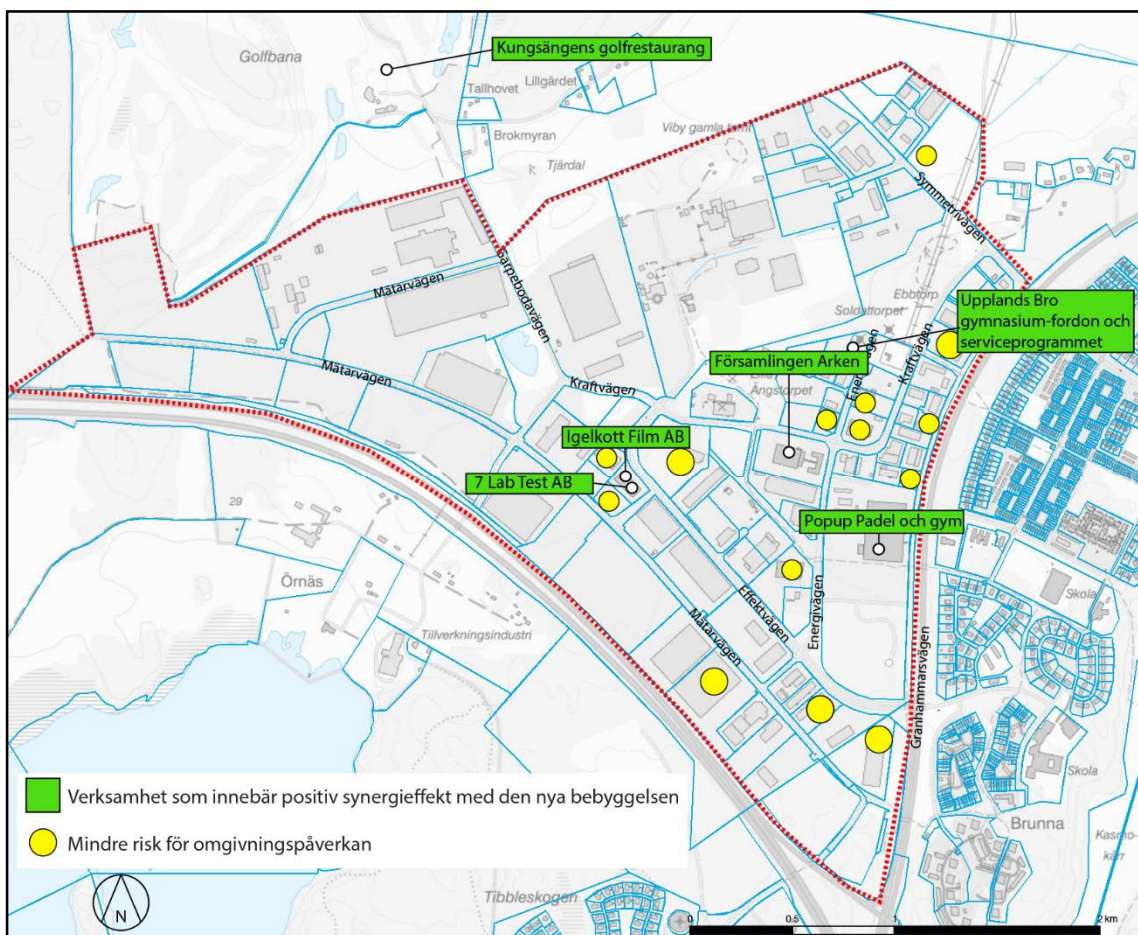
När de befintliga verksamheterna placeras ut i förhållande till gällande användningsbestämmelser framkommer att nuvarande verksameters störningsgrad inte alltid överensstämmer med utrymmet för utnyttjande enligt användningsbestämmelserna. Det förekommer ett fåtal verksamheter som bedömts som större risk för störning inom de områden som inte tillåter störande industri, bland annat en obemannad bensinstation (Preem), samtidigt som de delar som inte innehåller någon begränsning med avseende på störning har en stor andel verksamheter klassificerade med den lägre gradningen "viss risk för störning".

Knappt ett 30-tal verksamheter i utredningsområdet har kategoriserats med mindre risk för störning (gul). Bland dessa verksamheter finns många försäljare/leverantörer av sällanprodukter såsom exempelvis olika typer av fordon samt återförsäljare och uthyrningsföretag för mestadels professionella produkter.

Ett fåtal (fem) verksamheter i området har kategoriserats utan bedömd omgivningsstörning (grön), bland annat en församling och ett gymnasium. De gröna verksamheterna bedöms bidra med positiva stadsmässiga kvaliteter till området.

Verksamheter som har kategoriserats med mindre risk för omgivningspåverkan (gul) respektive ingen bedömd störning (grön) och deras placering i utredningsområdet illustreras på karta i Figur 10.

För samtliga verksamheter som bedömts med avseende på miljöpåverkan har den mest sannolika omgivningsstörningen identifierats preliminärt. Det kan även nämnas att av de ca 120 verksamheterna i utredningsområdet har bedömning av miljöpåverkan inte kunnat göras för ett knappt 40-tal av verksamheterna på grund av bristande information i dagsläget. Vi antar dock att de mest miljöpåverkande verksamheterna har kunnat identifieras.



Figur 10 Verksamheter inom utredningsområdet som har kategoriserats med mindre risk för omgivningspåverkan (gul) respektive ingen bedömd störning (grön). De gröna verksamheterna bedöms bidra med positiva stadsmässiga kvaliteter.

5.2.1 IDENTIFIERADE STÖRNINGAR ENLIGT TIDIGARE UTREDNINGAR

I samband med detaljplaneringen av Viby 19:3 har en trafikutredning, en riskutredning samt en bullerutredning tagits fram. Dessa visar alla på att godkända riktvärden för bostadsbebyggelsen kan uppnås, med hjälp av vissa anpassningar.

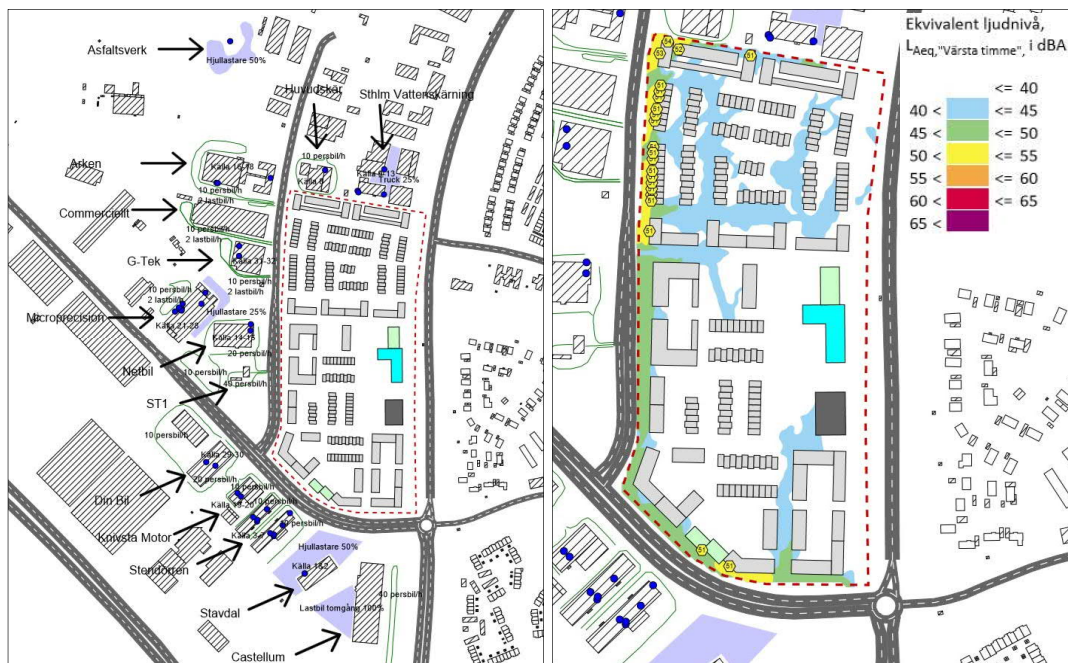


Figur 11 Dagens trafikflöden och prognos 2040 enligt trafikutredning för Viby 19:3 (Tyréns 2020-04-06).

Trafikutredningens framtidsprognos visar på ett relativt högt trafikflöde främst på Effektivägen men även på Energivägen. Den antar att mängden lastbilar för verksamhetsområdet utgör 10 % av den totala trafikmängden på varje gata enligt ett schablonvärde. En något högre andel på 13 % antas exempelvis för Mätarvägen och Effektivägen där det går en hög andel tung trafik redan idag, men som i framtiden kommer blandas upp mer med personbilstrafik.

Utredningen har antagit att höglagret för ICA Fastigheter alstrar 3 000 Årsdygnstrafik (ÅDT) som, via Granhammarsvägen, fördelar sig mellan Mätarvägen och Effektivägen, men då det ännu är oklart kring var anläggningen till lagret kommer ske kan detta påverka fördelningen mellan Mätarvägen och Effektivägen. Utifrån hur omkringliggande vägnät ser ut bedöms den enklaste vägen till höglagret vara via Mätarvägen. Ett antagande görs därför att majoriteten av transporter till/från lagret antas gå via Mätarvägen. Fördelningen antas vara 70/30 mellan Mätarvägen och Effektivägen vilket ger ett ytterligare trafikpåslag på 900 ÅDT på Effektivägen. En särskild trafikutredning tas dock fram för ICA Fastigheters detaljplan, vilken inte har studerats i aktuell utredning.

Bullerutredningen fastslår att en förutsättning för att kunna bygga bostäder i det här fallet, utan att medföra problem för boende eller omfattande begränsningar för verksamheterna att fortsatt kunna verka som idag, är att tillämpa principen för byggande enligt "Zon B". Detta innebär att godkända ljudnivåer uppnås med hjälp av olika villkor för bostädernas utformning.



Figur 12 a och b

Verksamheter som inkluderats i bullerberäkningen (till höger) Beräknad ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark för dagens situation "Värsta timme" (till vänster). (Akustikkonsulten 20200504)

Riktvärden enligt "Zon B" innebär dock inga direkta begränsningar för hur omkringliggande verksamheter bedrivs idag. Det finns därmed en viss marginal att kunna bullra mer än vad man gör idag. De begränsningar som skulle kunna uppstå för bostäderna i framtiden är om någon av verksamheterna planerar utföra kraftigt bullrande arbeten utomhus eller om driften nattetid kraftigt skulle höjas. I ett sådant läge finns risk att riktvärdena kan överskridas med olägenhet för närboende som följd.

6 ANALYS OCH SLUTSATSER

Utifrån framtaget material om verksamheterna och dess påverkan på omgivningen nu och i framtiden har ett antal slutsatser dragits. Dessa slutsatser har delats upp intressekonflikter, potentialer/synergieffekter samt avvägningar/resonemang. Avslutningsvis ges ett antal förslag på frågeställningar där vidare utredning bedöms som angelägen för att få ut så många positiva effekter som möjligt av samlokaliseringen, utan att attraktiviteten minskar vare sig för verksamhetsområdet eller det nya bostadsområdet.

6.1 INTRESSEKONFLIKTER

Med perspektivet omgivningspåverkan noteras att det finns intressekonflikter kring hur tunga transporter leds i förhållande till det planerade bostadsområdet. I intervjuerna har det framkommit att ett flertal verksamheter kör transporter i flerskift, och det uttrycks en oro över att dessa verksamheter kan ge upphov till klagomål, som i sin tur kan leda till en risk för begränsningar för verksamheterna. Om verksamhetsområdet ska behålla sin attraktivitet trots bostadsbebyggelse bör det övervägas att leda om den tunga trafiken så att den flyttas från området närmast bostadsbebyggelsen. I trafikutredningen utförd av Tyréns, daterad 2020-04-06, framkommer att transporter till det nyetablerade logistikcentrumet för ICA fastigheter troligtvis kommer ledas längs Mätarvägen. Om huvudinfarten till industriområdet kan flyttas dit skulle risken för denna intressekonflikt minska betydligt.

Den intressekonflikt som framkommit i studierna av användningsbestämmelserna är också viktig att ta i beaktande. Det finns stor risk för negativ påverkan antingen för de boende eller för verksamhetsutövarna i de områden närmast Viby 19:3 som idag tillåter industri utan begränsningar. En av verksamhetsområdets mest miljöfarliga verksamheter, Air Liquide, är idag placerad i närområdet till Viby 19:3.

6.2 POTENTIALER/SYNERGIEFFEKTER

Enligt planförslaget Viby 19:3 är syftet med planen bland annat att skapa en mer blandad bebyggelse i området än det är idag. Genom att blanda de befintliga verksamheterna med bostäder, handel och restauranger skapas förutsättningar för en levande, öppen och tillgänglig stadsbebyggelse. En variation av verksamheter kan dels attrahera olika typer av människor, dels skapa liv i stadsdelen under större delen av dygnets timmar. Därför är det viktigt att lyfta fram den potential och de synergieffekter som kan förväntas inträffa som en följd av en eventuell etablering av bostäder, mm.

Sex av de befintliga verksamheterna bedöms vara av sådan art att de kan förstärka utvecklingen av stadsmässighet i området, se Figur 10. Församlingen Arken, som ligger granne med Viby 19:3 utreds dessutom för expansion genom planändring. Gymmet och Padeltennis-anläggningen som idag finns på fastigheten Viby 19:3 skulle kunna vara intressanta att försöka behålla i området, då de skulle kunna utgöra positiva inslag i stadsutvecklingen. De företag som bedriver verksamhet av kontorskaraktär som 7 lab och Igelkott Film AB är också sådana som passar bra in i en bostads-/stadsmiljö. Kanske skulle det i framtiden kunna göras en insats som lockar denna typ av verksamheter närmare bostadsbebyggelsen.

Ytterligare en egenskap hos verksamhetsområdet som kan tänkas bli positiv för stadslivet är att området är aktivt dygnet runt, trots att detta i vissa delar leder till konflikter kring buller,. Detta kan skapa ett mer stabilt marknadsunderlag för exempelvis caféer, barer och restaurangverksamheter som kan gynnas av besökare

under både dag- och kvällstid. Verksamhetsområdets stora variation av lokaler och fastigheter till olika pris ger förutsättningar för en stor mångfald av verksamheter och kan också fungera som en gynnsam grogrund för exempelvis kultur- och föreningsliv som ofta har svårt att etablera sig i nybyggda lokaler. Det finns exempel från andra platser i Stockholm, exempelvis Slakthusområdet, där verksamhetsområden har varit gynnsamma för etablering av konsert- och klubbverksamheter, på grund av den gynnsamma kombinationen av att inga grannar blir störda och att lokalhyrorna är lägre. Sådana verksamheter har svårare att etablera sig i tätare stadsbebyggelse, men utgör ett attraktivt tillskott för närområdet.

De nya bostäderna ger också ett större underlag för kollektivtrafiken, vilken eventuellt skulle kunna bidra till att förbättra turtätheten och möjliggöra för fler av verksamhetsutövarna att ta sig kollektivt till arbetet.

Den nya centrumbildningen blir troligen ett positivt tillskott för dem som arbetar i verksamhetsområdet och en plats att besöka under raster. Området kommer få ett större utbud av service i form av eventuella lunchrestauranger eller caféer samt en matbutik. Även torget och de små parkerna bidrar till en trevligare närmiljö för arbetsplatserna.

6.3 AVVÄGNINGAR/RESONEMANG

Brunna verksamhetsområde beskrivs som attraktivt att etablera sig i, främst på grund av sitt läge. För att säkra att den framtida utvecklingen av verksamhetsområdet inte innebär större påverkan på det aktuella planområdet än vad som identifierats i tidigare framtagna utredningar (buller, trafik och risk) bör det övervägas att göra planändringar i en zon runt den nya detaljplanen för bostäder, där en begränsning avseende störning läggs in i användningsbestämmelserna industri. Detta för att stävja en framtida utveckling av industrier med stor omgivningspåverkan närmast den planerade bebyggelsen.

Nuvarande användningsbestämmelser i de norra delarna av industriområdet, längs den västra och norra gränsen till planområdet för Viby 19:3, tillåter idag all form av industri, oavsett störningsgrad (se Figur 8). Det märks även hur de verksamheter som genererar större omgivningspåverkan har koncentrerats till dessa delar. Även om en stor del av dagens verksamheter har mindre störningsgrad finns det risk för att nya etableringar genererar större utsläpp och högre grad av störningar eftersom det finns juridiskt utrymme för sådana i gällande detaljplaner.

Av Figur 9 framgår även att det hamnat verksamheter med högre störningsgrad inom ett område där störande verksamheter inte tillåts, bland annat en obemannad bensinstation. För att värna det nya bostadsområdet kommer det bli viktigare med regelbunden uppföljning kring vilka verksamheter som etablerar sig, så att det inte hamnar verksamheter med större risk för störning i områden som redan har ett skydd genom nuvarande användningsbestämmelser i detaljplanerna.

Det föreligger en viss risk att verksamhetsområdet blir mindre attraktivt att etablera sig i om det uppstår nya begränsningar till följd av klagomål från boende med avseende på buller/hastighetsbegränsningar/utsläppsbegränsningar eftersom flera har verksamhet igång med skiftarbete dygnet runt. Denna oro har bekräftats i intervjustudierna.

Många verksamheter inom logistikbranschen innebär stora trafikrörelser och risk för buller och trafikproblem. I intervjuerna uttrycks farhågor för framtidens trafiksituation, med tanke på det växande området i allmänhet och i synnerhet med tanke på de

planer som finns för större logistiketableringar som väntas inom en snar framtid. Om den framtida utvecklingen inte innehåller en god helhetslösning för trafiken skulle detta kunna få negativa konsekvenser både för boende och för verksamhetsutövare.

Blandning av tung trafik med fotgängare och cyklister kan upplevas som otryggt och störande även om det går att anlägga säkra gång- och cykelbanor.

6.4 VIDARE UTREDNINGSBEHOV

- Möjligheten för omledning av den tyngre trafiken samt den utpekade "farligt gods-leden". Det bör utredas om det finns möjlighet att flytta transporternas huvudsakliga angöringar till Mätarvägen i söder och Symmetrivägen i norr.
- Kartlägga behovet av skiftarbete och nattliga transporter tydligare för att säkerställa att de är placerade på ett sådant sätt att de inte utgör störningskällor för boende.
- Se över befintliga verksamheters miljöreglering och omgivningspåverkan för att ge bra förutsättningar för en miljöriktig hantering av verksamheterna och samlokalisering med bostadsbebyggelse. Enligt den preliminära bedömningen i denna utredning finns information som tyder på att vissa verksamheter har behov av omklassificering.
- En fördjupad trafikutredning som särskilt studerar trafikrörelserna för verksamheter (befintliga och planerade) utifrån deras behov, för att se om det finns möjliga omledningar av trafiken som kan ge positiva synergieffekter för både bostadsbebyggelsen och verksamhetsutövarna. Den trafikutredning som tagits fram för det aktuella planområdet Viby 19:3 har fokuserat på hur belastningen av fordon genererat från planområdet kan tas om hand i befintligt vägnät, vilket gör att verksamheternas trafikföring inte är lika tydligt behandlade. Viss information kan troligen fås genom den trafikutredning som ICA fastigheter tar fram, men denna besvarar rimligtvis främst trafikfrågorna för områdets västra del, och inte den norra.

7 REFERENSER

Sveriges Riksdag, Miljöprövningsförordning (2013:251),
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljoprovningsforordning-2013251_sfs-2013-251

Sveriges Riksdag, Plan- och bygglag (2010:900),
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900

Webbsidor, april 2020

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/J-Industri/>

<https://objektvision.se/>

BILAGA 1 Sammanställning av verksamheter

Företagets namn	Fastighetsbeteckning	Beskrivning av verksamhet	Miljöreglering (B, C, U)	Prelimnärt Bedömd störning	Preliminär Typ av störning	Antal anställda	Arbetstider	Skift
7lab Test AB	Örnäs 1:16	Bolaget aktivt men hittar ingen hemsida.			Info saknas	5	kl. 08:00-16:30	Nej
A-Skills	Viby 19:79	Bilverkstad (MECA)		Orange	Transport			
Aarsleff Rörteknik	Viby 19:28	Bygg- och anläggningskoncern med säte i Danmark. Marina konstruktioner, grundläggning och schtkfri ledningsförnyelse och spårarbeten.		Orange	Transport	30	kl. 07:00-17:00	Nej
Ahola Byggnadsplåt AB	Örnäs 1:22	Byggnadsplåtslageri.		Orange	Buller	6	kl. 07:00-16:00	Nej
Air Liquide Gas AB		Leverantör av gaser, teknik och tjänster för industri och sjukvård. Förvaring och hantering av gaser och andra särskilt farliga kemiska produkter. Nämns i riskutredningen	B	Röd	Kemikalier/Org lösningsmedel	15	kl. 06:00-17:00	Nej
Air Mobile	Tång 2:2				Info saknas			
Altia Sweden AB	Viby 19:8	Logistikcenter.Lagrar och levererar vin och sprit till Systembolaget.		Orange	Transport	80	kl. 06:20-16:00	Ja - Vardagar kl. 16:00-23:00
Aritco	19:39	Säljer hissar för villor och publika utrymmen (oklart om de har flyttat)			Info saknas			
Asfalt Kungsängen AB (Systerbolag till Svenska Väg AB)	Viby 19:94	Tillverkar och säljer asfaltmassor		Röd	Kemikalier/Org lösningsmedel			
Autoglas Grossisten Norden AB	Viby 19:68+19:36	Lager av bilglas och export		Gul	Transport	8	kl. 08:00-17:00	Nej
Auran Industries AB	Viby 19:102	Försäljning av industrimaskiner			Info saknas			
Autohallen i Hol AB (Autohallen Husbilar)	Viby 19:27	Försäljning av husbilar		Orange	Transport	11	kl. 08:00-18:00	Nej
Autolack i Järfälla AB	Viby 19:80		U	Orange	Kemikalier/Org lösningsmedel			
Betonglarsson AB	Örnäs 1:14	Konkurs 2019. Vakant?			Info saknas	12	kl. 07:00-16:00	Nej
Bgfix AB	Viby 19:73	Arbetar med att skydda områden med stängsel, staket, bommar osv med installationer och projektering leverans och underhåll.		Orange	Transport	30	kl. 07:00-16:00	Nej
Bilforum Kungsängen AB	Viby 19:21	Bilverkstad/uthyrning	Info saknas	Orange	Transport			
Bilskadeforum i Kungsängen AB	Viby 19:60	Reparation av personbilar, transportbilar och husbilar	U	Orange	Transport	6	kl. 07:00-17:00	Nej
Bra Bil Fastighet i Kungsängen AB	Viby 19:23	Försäljning av bilar	U	Orange	Transport	50	kl. 07:00-18:00	Nej
Brunna Buss och Lastbilsvätt	Örnäs 1:26 alt/och 1:14		C	Orange	Transport			
Carglass Sweden AB	Viby 19:28	Lag stenskott och lagar glasrutor på alla typer av bilar	U	Gul	Transport	2	kl. 07:30-16:30	Nej
CT Food Stockholm AB	Viby 19:104	Återförsäljare av asiatiska produkter		Gul	Transport	15	kl. 07:00-18:00	Nej
Cosentino Scandinavia AB	Viby 19:74				Info saknas			
Daal Bil	Viby 19:94				Info saknas			
Delta Nordic AB					Info saknas			
Dunhoff bil	Viby 19:30			Orange	Transport			
Edström Logistics	Viby 19:96, Viby 19:101	Lagrar, hanterar och distribuerar kunders produkter. Varmlager och utomhuslager.		Orange	Transport			
Erri AB	Viby 19:61/19:46				Info saknas			
Eura mobil					Info saknas			
Eurotransport i Sverige AB		Transport av fordon		Orange	Transport	12	kl. 08:00-17:00	Nej
Erico	Viby 19:82	Leverantör av emballage, trä- och förpackningsemballage		Gul	Transport			
Evi Industries Stockholm AB	Viby 19:24	Tillverkning inom plåt, plåtberedning, lackering, montering och tester.	U	Röd	Buller	35	kl. 06:30-16:00	Ja - Vardagar kl. 16:00-24:00
Fast car					Info saknas			
Filmeko AB	Viby 19:57	Finmekanisk verkstad	U	Orange	Buller	4	kl. 07:00-16:00	Nej
FIBE	Viby 19:32	Leverantör av fisketillbehör		Gul	Transport			
Firemiks AB	Kungsängens Tibble 1:647	Leverantör/försäljning av produkter för brandbekämpning, brandskyddskonsult		Gul	Transport			

BILAGA 1 Sammanställning av verksamheter

Företagets namn	Fastighetsbeteckning	Beskrivning av verksamhet	Miljöreglering (B, C, U)	Prelimnärt Bedömd störning	Preliminär Typ av störning	Antal anställda	Arbetstider	Skift
Fresenius Kabi AB	Viby 19:10	Produkter och tjänster för farmaceutiskt bruk. Har råvarutillverkning av bland annat äggfosfolipider som används som emulgator i näringslösningar. Stor läkemedelsproduktion i Brunna. Sevesoanläggning, hantering av stora mängder brandfarliga lösningsmedel. Förbränner lösningsmedelsrester i egen panna enl tillstånd från 2005. Nämns i riskutredningen	B	Röd	Kemikalier/Org lösningsmedel	200	kl. 06:30-18:00	Ja - Mån-Fre kl. 18:00-23:00, Fre-Sön kl. 7:00-19:00
Församlingen Arken	okänd	Frikyrka		Grön	Transport			
Granath Systems & Research AB	Viby 19:68+19:36	Tjänster inom IT, t.ex. mjukvaruutveckling, administrationstjänster och systemutveckling samt systemplanering. Tillverkning och utveckling inom elektronik, akustik och fysik.		Gul	Transport	3	kl. 07:00-17:00	Nej
GPS Auto Service	Viby 19:12	Bilservice		Orange	Transport			
G-Tek AB	Viby 19:46	Konsultation, utveckling, försäljning och service av industrikomponenter, företrädesvis avseende luft- filter, avgas , insug, hydraulikkomponenter till motorfordon (ej motorcyklar).		Orange	Transport	19	kl. 07:00-18:00	Nej
Hallbyggarna Jonsereds AB	Örnäs 1:10	Hallbyggarna en del av NSS Group		Orange	Transport	6	kl. 06:30-17:00	Nej
Hako Ground Garden AB	Viby 19:75				Info saknas			
Hardox		Leverantör industristål			Info saknas			
Hantverkspoolen	Viby 19:45				Info saknas			
HeatWeed Technologies	Viby 19:61	Miljöanpassad ogräsbekämpning			Info saknas			
Hydropool		Försäljning av pooler			Info saknas			
Igelkott Film AB	Örnäs 1:16	Filmproduktion.		Grön	Transport	2	kl. 08:00-17:00	Nej
ISS Facility Services AB	Örnäs 1:23 och Örnäs 1:18				Info saknas			
Ingram Micro Nordic Services AB	Kungsängens Tibble 1:647	Logistikcenter med verksamhet för Zalando. 30 000 kvm utrustade med avancerad automationsteknik. Samma som Zalando nertill? Ny adress enligt näringslivskontoret		Orange	Transport	500-700	kl. 06:00-15:00	Ja - Vardagar kl. 15:00-24:00
JLG	Tång 2:2	Liftar och kranar (uthyrning eller tillverkning?)			Info saknas			
Järfälla Lackering AB	Viby 19:92		U	Orange	Kemikalier/Org lösningsmedel			
Kabelteknik Ulf Smedby AB					Info saknas			
Karmann					Info saknas			
KCT	Viby 19:64				Info saknas			
Knivsta Motor AB	Viby 19:21	köper och säljer bilar	U	Orange	Transport			
Kramer	Viby 19:61				Info saknas			
Kungsängens golfrestaurang	Viby 19:8			Grön	Transport			
KTI Sverige AB		Hyr ut till Riddermarks Bil däckhotell (5000 m²). Avtal på 5 år		Gul	Transport	67	kl. 07:00-17:00	Ja - Vardagar kl. 16:00-22:00
Leeks Plåt & Bygg AB	Viby 19:73	Specialiserad bygg- och anläggningsverksamhet, takarbeten i plåt. Finns inte på Eniro.		Gul	Transport	2	kl 07:00-16:00	Nej
Lots Ekonomi AB	Viby 19:49				Info saknas			
Lft Lager & Förvaringsteknik AB	Viby 19:28	Lagerhållande distributör för lagerinredning.		Orange	Transport	3	Dygnet runt	Ja - Dygnet runt
Luja Betong	Örnäs 1:24 och 1:13?	Betongtillverkning. Klagomål på buller och vibrationer.	C	Röd	Buller			
Mekonomen Bilverkstad	Kungsängens Tibble 1:647			Orange	Transport			
Microprecision AB	Viby 19:33	Arbetar med skärande bearbetning inom tillverkande industri. Klagomål på tjutande ljud från ventilation och hantering av olja utomhus.	C	Röd	Buller	65	kl. 07:00-16:00	Ja - Vardagar kl. 16:00-24:00 Vardagar kl. 24:00-07:00

BILAGA 1 Sammanställning av verksamheter

Företagets namn	Fastighetsbeteckning	Beskrivning av verksamhet	Miljöreglering (B, C, U)	Prelimnärt Bedömd störning	Preliminär Typ av störning	Antal anställda	Arbetstider	Skift
Midac Nordic AB	Kungsängens Tibble 1:647	Försäljning av batterier			Info saknas			
Miljökungsen	Viby 19:52	Återvinning av trädgårdsavfall, jordprodukter, uthyrning	C	Orange	Transport			
Netbil i Skandinavien AB	Viby 19:13	Försäljning av begagnade bilar. Handel med personbilar och lätta fordon.	U	Gul	Transport	6	kl. 08:00-17:00	Nej
Nika Inglassning AB	Kungsängens Tibble 1:647				Info saknas			
Nordiskt Papper	Viby 19:49				Info saknas			
Nordic Heater AB	Viby 19:61/19:46	Tillverkar "aircraft heaters", flygplansvärmare för invändig värme och avisning av motor. Här finns troligen lager eller försäljning av lokalens storlek att döma		Gul	Transport	4	kl. 07:00-16:00	Nej
Npa Plast AB	Viby 19:61	Produktion av plast. Lager verkar finnas här (enligt AllaBolag). Tillhör NPA Gruppen.		Orange	Kemikalier/Org lösningsmedel	13	kl. 07:00-18:00	Nej
Nss Group AB	196 37 Kungsängen	Leverantör av tälthallar och preseningar (huvudkontor)		Gul	Transport	6	kl. 06:00-18:00	Nej
Prima Gaz/Nybroplan Express AB	Örnäs 1:16	Transporter av gasol och försäljning över disk, lager		Orange	Kemikalier/Org lösningsmedel	9	kl. 06:00-15:00	Ja - Vardagar kl. 13:00-20:00
Optimom bilvård	Örnäs 1:14		U	Orange	Transport			
Opus Bilprovning AB	Viby 19:28	Bilprovning.		Gul	Transport	4	kl. 07:00-16:00	Nej
Oscar E. Svensson & Co AB		Lager och distribution av styva plaster och folier.		Gul	Transport	5	kl. 08:15-17:00	Nej
Pan Rental	Viby 19:99	Ev samma som Pan Trading Machinery AB			Info saknas			
Pan Trading Machinery AB	Viby 19:28	Entreprenadmaskiner för utyrning	U	Orange	Transport			
Poolbyggarna i Järfälla AB	Viby 19:3	Byggnation och försäljning av pool och spabad		Gul	Kemikalier/Org lösningsmedel	6	kl. 07:00-17:00	Nej
Popup Padel och gym	Viby 19:73/19:62	Gym och Padeltennis		Grön				
Qr Motor AB	Viby 19:95	Återförsäljning begagnade bilar		Gul	Transport	2	kl. 10:00-18:00	Nej
Rade Fastigheter AB	Viby 19:29	Uthyrning av fastigheter, lokaler och verksamheter. Osäker information på hemsidan.			Info saknas	Inget svar		
Ramirent AB	Örnäs 1:12	Uthyrning av maskiner, finns på flera platser i Sverige.	C	Röd	Transport	250	kl. 06:00-18:00	Nej
RBAB	Viby 19:64				Info saknas			
Rbt (Rockbreaker Tools) AB	196 37 Kungsängen	Återförsäljare bergspräckare och brunnborrare		Gul	Transport	2	kl. 07:00-16:00	Nej
Reco Port AB	Viby 19:28	Oklart om kvar. Adress Lidköping enligt hemsida och Alla bolag.			Info saknas	10	kl. 07:00-16:00	Nej
Ribea Engineering AB	Viby 19:45	Producera hydromekansiska produkter till fordonsvätt och utveckling av cyklonbaserade vattenreningsystem		Orange	Buller	25	kl. 07:00-16:00	Nej
Road cargo	Örnäs 1:15				Info saknas			
Rm Relining & Bygg AB	Örnäs 1:11	Rörföring. Fodring?		Gul	Kemikalier/Org lösningsmedel	5	kl. 06:00-18:00	Nej
S&E Konsult	Viby 19:28	Design av installationer i industriella produktionsanläggningar, laboratorier, kontor etc. Finns inte på Eniro		Gul	Transport	10	kl. 07:30-17:00	Nej
Sanifix AB	Viby 19:58	Hyr ut portabel toalett, dusch, Bajamaja och Holken.		Orange	Transport	20	kl. 06:00-20:00	Nej
Sjölanders Kranlyft AB	Viby 19:37	Utför lyft i alla tänkbara situationer från 0-130 ton. Båtlyft, husmontage, skopaaggregat, tunglyft, traktor och vagn, trådfällning.	U	Orange	Transport	8	kl. 06:00-18:00	Nej
Smd Logistics AB	Viby 1:11?	Distribution av tobak och relaterade produkter samt grossist för andra snabbbrörliga konsumentvaror.		Orange	Transport	160	kl. 06:30-16:00	Ja - Vardagar kl. 14:00-22:30
Solna Scen & Möbeluthyrning AB	Örnäs 1:8	Uthyrning av scener, möbler och porslin.		Gul	Transport	3	kl. 07:00-17:00	Nej

BILAGA 1 Sammanställning av verksamheter

Företagets namn	Fastighetsbeteckning	Beskrivning av verksamhet	Miljöreglering (B, C, U)	Prelimnärt Bedömd störning	Preliminär Typ av störning	Antal anställda	Arbetstider	Skift
Sontech International AB	Viby 19:12	Tillverkning och marknadsföring av material och lösningar för ljud och värmeisolerande ändamål. Teknisk forskning och utveckling av sådana material. Konsultverksamhet inom ljudanalys. Analys av signaler och data från akustiska, optiska, termiska och finansiella informationskällor.		Gul	Transport	12	kl. 07:00-16:30	Nej
Soudal AB	Viby 19:32	Försäljning av byggnadsmaterial			Info saknas			
Stockholms vattenskärning AB	Viby 19:51	Mekanisk verkstad för vattenskärning, bockning, valsning, klippning, fräsning och svetsning. Klagomål vid tömning av tankar.	U	Orange	Buller			
Special Trailers i Sverige AB	Viby 19:8	Finns inte via hemsida-osäker			Info saknas	1	kl. 08:00-17:00	Nej
Stavdal AB	Viby 19:97	Maskinuthyrning. Finns på flera ställen i Stockholm.		Orange	Transport	24	kl. 07:00-16:00	Nej
Stenfirma Lapital AB	Viby 19:45	Försäljning av sten för inredning			Info saknas			
Steelteck Group	Viby 19:80	Lagerverksamhet för stålprodukter			Info saknas			
STS	Viby 19:52	Bilverkstad		Orange	Transport			
ST1	Viby 19:62	Obemannad drivmedelsstation	C	Röd	Kemikalier/Org lösningsmedel			
Stockholms Bilgrupp Norden AB	Viby 19:45	Återförsäljare begagnade bilar		Gul	Transport	4	kl. 10:00-18:00	Ja - Lörd-Sönd kl. 11:00-15:00
Stockholms Rörservice AB	Örnäs 1:14	Rörinstallationer och projektering		Gul	Transport	10	kl. 07:00-16:00	Nej
Stålis AB	Viby 19:89	Stålgrossist, svets och smide			Info saknas			
Svenska Väg AB	Örnäs 1:26	Asfaltproduktion. Klagomål på lukt och nedskräpning. Anläggningsarbeten, asfaltering och markbeläggningar	C	Röd	Kemikalier/Org lösningsmedel			
Svensson Entr AB	Viby 19:38				Info saknas			
SÅIFA (Preem)		Obemannad drivmedelsstation	C	Röd	Kemikalier/Org lösningsmedel			
Swedish Neutral AB	Örnäs 1:19 alt 1:14	Utvecklar, tillverkar och marknadsför system för neutral behandling och jordfelskydd som ökar tillförlitligheten och säkerheten för mellan- och högspänningsnät.		Gul	Transport	9	kl. 07:00-17:00	Nej
Tickan Special Slip AB	Viby 19:53	Slipar och pollerar metaller och utför mindre arbeten		Orange	Buller	4	kl. 07:00-16:00	Nej
Ulf Smeby Kabelteknik AB	Viby 19:3	Järnvägsarbete med inriktning på tele och signal		Orange	Transport	20	kl. 07:00-16:00	Ja - Vardagar kl. 22:00-06:00
Tolga Food AB	Viby 19:63			Gul	Transport			
Upplands Bro Gymnasiet, transport&serviceprogrammet	Viby 19:4			Grön	Transport			
Upplands Bro Kretsloppscentral	Viby 19:11	Kretsloppscentral		Orange	Transport			
Wendelsmarks Rör & Byggteknik AB	x	Verkar inte finnas kvar som bolag			Info saknas	Inget svar		
Westpoint Mark & Fastighetsteknik AB	Viby 19:64	Mark- och anläggningsarbete med maskinpark		Orange	Transport	6	kl. 07:00-16:00	Nej
Willecenter i Stockholm AB	Viby 19:61	Återförsäljare av redskap för snöröjning, fastighetsskötsel, gräv mm.		Gul	Transport	5	kl. 07:30-17:00	Nej
Xervon Sweden AB	Viby 19:86	Leverantör av ställning och väderskydd		Orange	Transport	25	kl. 06:00-17:00	Nej
Zalando	Örnäs 1:23	Zalando är ett modeföretag från Berlin som säljer livsstilsprodukter och modekläder online. I Brunna har de ett lager/logistikcentrum i Ingram micros lokaler		Orange	Transport	800		
Summa från						2648		
summa till						2848		

BILAGA 2- INTERVJUGUIDE

BRUNNA, UPPLANDS-BRO



2020-03-10

INTERVJUGUIDE

Klicka här för att ange text.

Introduktion intervjuer

Brunna industriområde i Upplands-Bro kommun är betydelsefullt ur ett kommunalt och regionalt perspektiv. Upplands-Bro kommun har anlitat Tyréns för att ta fram en utredning gällande hur industriområdet på sikt kan komma att påverkas av detaljplaneförslaget att utveckla bostäder mm i Viby 19:3 (fd Coop bl a), som utgör en del av Brunna industriområde. Delar som Tyréns utreder är hur befintliga verksamheter i området står inför utvecklings-/avvecklingsplaner, i vilken grad befintliga tillstånd utnyttjas samt om verksamheterna eventuellt är eller kommer att bli störande.

Intervjuer med verksamheter är en viktig del i att bedöma områdets potential och utvecklingsmöjligheter.

Intervjuad

Arbetsplats:

Person (Namn/titel):

Intervjudatum:

Intervjuas av:

Bakgrund

Berätta gärna kort om **dig själv och företaget**

*Ledord: **roll**, storlek, bransch, produkter, kunder, ägare, historik*

Svar:

Frågor kring verksamheten och läget i Brunna industriområde

1. Berätta ännu mer om verksamheten idag

Ledord: framgångsfaktorer, styrkor, anställda (antal och var bor de), lokalisering (tillverkning, adm mm), marknad, omsättning/marginaler. Det aktuella läget i Brunna med för-/nackdelar

Svar:

2. Hur ser Du på verksamhetens utveckling?

Ledord: Framtida planer (i Brunna och på andra platser), expansion (produkter/marknader/anställda/geografiskt), generella önskemål, alternativa lokaliseringar. Yta, kvm och typ av lokaler, anpassningar

Svar:

3. Vilka är era största eventuella framtida risker?
-

Ledord: Kompetens, konjunktur, råvaror, lokaler, näringsliv

Svar:

4. Vilka eventuella tidpunkter är kritiska för verksamheten?

Ledord: Tillstånd, hyresavtal, verksamhetens behov förändras mm. Motivera varför.

Svar:

5. Vilka specifika tillstånd har ni inom miljö (och annat) för att bedriva er verksamhet?

Ledord: vad omfattar tillstånden, utnyttjandegrad, ev klagomål

6. Vilka fem hänsynstagande är viktigast gällande läge/yta?

Ledord: tillverkning, lager, lastning/lossning, regionalt/nationellt/internationellt, parkering, tillstånd, säkerhet mm

Svar:

Avslutningsvis

7. Har du några övriga synpunkter eller kommentarer?

Svar:

8. Intervjuarens reflexioner efter intervjun

Svar: