

Detaljplan för

Täppan (Härnevi 1:34 m.fl.)

nr 1902

Bro
Upplands-Bro kommun

Utökat förfarande

upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning



Översiktskarta: planområdet markerat med röstreckad linje

Innehållsförteckning:

Innehåll

Planbeskrivning.....	1
Innehållsförteckning:.....	2
Handlingar.....	5
Planhandlingar.....	5
Övriga handlingar.....	5
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag.....	6
Bakgrund.....	6
Syfte.....	6
Planprocessen.....	7
Handläggning.....	7
Preliminär tidplan.....	7
Planuppdrag.....	7
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken.....	8
Hushållning med mark- och vattenområden.....	8
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden.....	8
Utomhusluft.....	8
Vatten.....	8
Buller.....	9
Ekologiskt känsliga områden.....	9
Behovsbedömning.....	9
Plandata.....	10
Läge och areal.....	10
Markägoförhållande.....	10
Gällande planer och tidigare ställningstaganden.....	10
Riksintresse.....	10
Vattenskyddsområde.....	10
Regionala planer och program.....	11
RUFSS.....	11
Kommunala planer och program.....	11
Vision 2035.....	11
Översiktsplan.....	11
Riktlinjer för bostadsförsörjning.....	11
Grönplan.....	11
Vattenplan.....	11

Detaljplaner och förordnanden	11
Förutsättningar och planförslag	12
Natur	12
Mark och vegetation	12
Landskaps- och stadsbild	12
Rekreation och friluftsliv	14
Fornlämningar	14
Geologi/Geotekniska förhållanden	14
Bebyggelseområden	15
Befintlig bebyggelse	15
Kulturmiljö	15
Ny bebyggelse, bostäder	15
Ny bebyggelse, verksamheter	15
Offentlig service och kommersiell service	15
Gestaltungsprinciper	15
Material/byggteknik	16
Tillgänglighet	17
Strandskydd	17
Gällande strandskydd	17
Trafik och kommunikationer	17
Gatunät, parkering, varumottagning, utfarter	17
Gång-, cykel- och mopedtrafik	17
Kollektivtrafik	18
Störningar och risker	18
Buller	18
Vibrationer	21
Radon	21
Översvämning	22
Farligt gods	22
Teknisk försörjning	22
Dagvatten	22
Vatten och avlopp	23
Värme	23
El, tele, bredband	23
Avfall	23
Konsekvenser av planens genomförande	23
Miljökonsekvenser	23
Ekonomiska konsekvenser	25
Sociala konsekvenser	25

Barnkonsekvenser	25
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	25
Avtal	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ägoförhållanden	26
Fastighetsbeteckning	26
Ägare	26
Servitut, ledningsrätter och andra fastighetsrättsliga avtal	27
Fastighetsrättsliga konsekvenser	28
Tekniska frågor.....	28
Geoteknisk utredning	28
Miljöteknisk utredning	29
Flytt av ledningar.....	29
Dokumentation och kontroll.....	29
Höjdsättning	30
Ekonomiska frågor	30
Driftkostnader för allmän platsmark	30
Bygglov, bygganmälan.....	30
Avgift för vatten och avlopp.....	30
Lantmäteriförrättning	30
Administrativa frågor	30
Genomförandetid.....	30
Medverkande i projektet.....	31

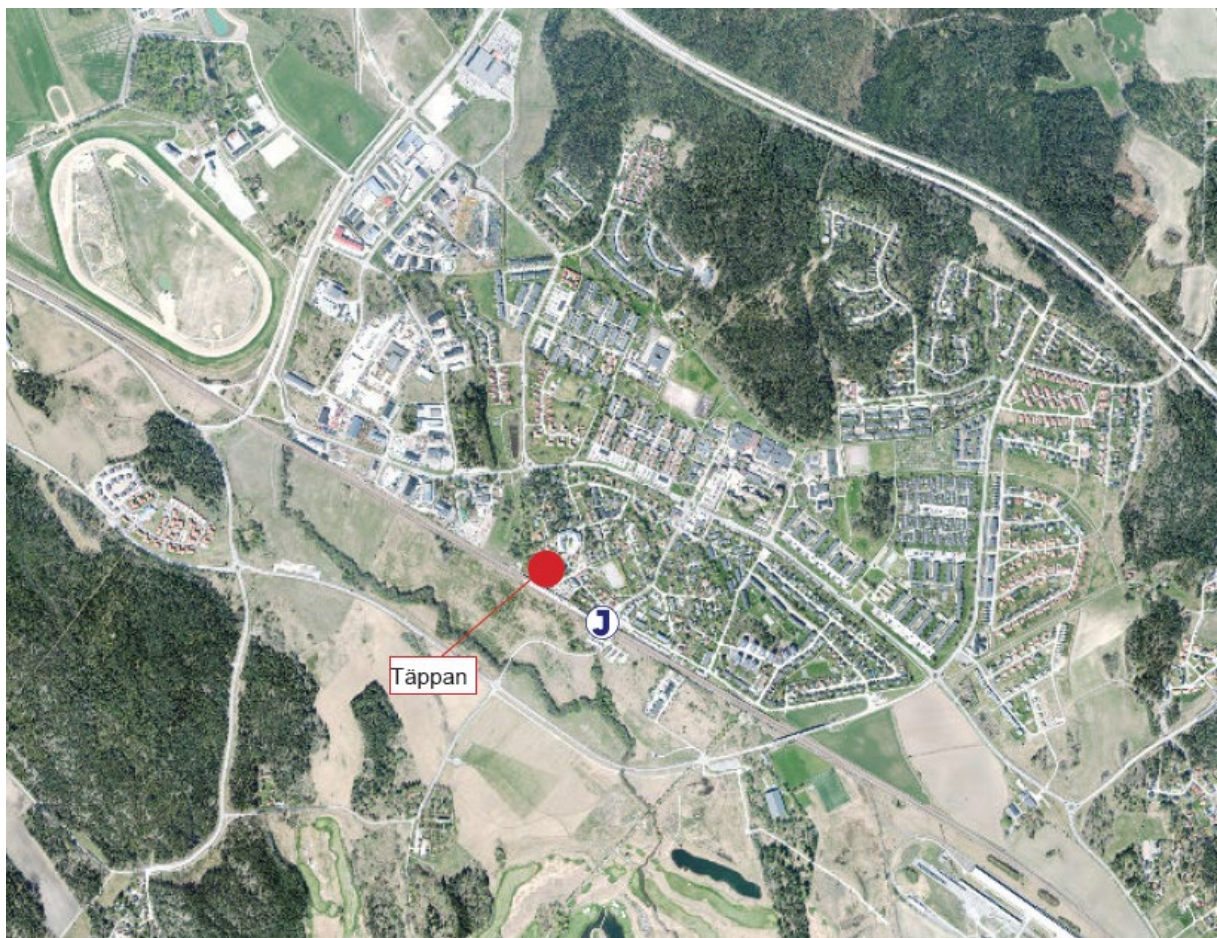
Handlingar

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:000 (2019-11-21)
Denna planbeskrivning (inkluderar Gestaltungsprinciper) (2019-11-21)
Fastighetsförteckning
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) (2019-09-19)

Övriga handlingar

Behovsbedömning (2018-12-20)
Trafikbullerutredning, MiljöInvest (2019-09-19)
Dagvattenutredning, Arctan AB (2019-06-26)
Trafikutredning, Structor (2019-09-12)
Riskanalys, Brandskyddslaget (2019-05-24)
Vibrationer (PM), Struktur Akustik (2019-09-17)
Miljöteknisk markundersökning, Atrax Energi & Miljö AB (2017-12-21)
Miljöinventering, Orbicon (2017-12-19)
Geoteknik, GeoMind (2017-12-21)



Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Bakgrund

Bro präglas av en blandad bebyggelse med främst villor och radhus men med ett antal flerbostadshus och viss verksamhet såsom restauranger och frisersalong. Bebyggelsen har vuxit fram som ett stationssamhälle i samband med att stationen förlades hit på 1870-talet. Järnvägen går invid planområdet - pendeltågsstationen Bro är någon minut bort till fots.

Planområdet ligger i gamla delen av Bro utmed Härnevi skolväg. På andra sidan vägen ligger Härneviskolan. Den består av äldre byggnader från sekelskiftet runt år 1900 samt tidstypiska byggnader från 1950- och 1960-talen. Sydost om planområdet byggs ett flerbostadshus i tre våningar med indragen vindsvåning. Omgivningarna är annars präglade av en småskalig bebyggelse. Inom planområdet är fastigheterna Härnevi 1:34 och Härnevi 1:36 bebyggda med fristående villor, en till två våningar. Planteringsverksamheten på fastigheten Härnevi 1:35 är sedan tidigare nedlagd och har i dagsläget ingen funktion. Angränsande fastighet närmast järnvägsspåret används som uppställningsplats för diverse upplag.

Under våren 2017 inledde fastighetsägaren Nocon Fastighetsutveckling AB en dialog med kommunen om möjlig utveckling av fastigheterna Härnevi 1:34, 1:35 och 1:36. Bolaget ansökte om planbesked den 22 juni 2017 och den 6 december 2017 lämnade kommunstyrelsen planbesked om att ta fram ny detaljplan för Tappan (Härnevi 1:34 m.fl.). Mot bakgrund av tidigare inlämnad ansökan om planbesked och det senare beslutade planuppdraget lämnade bolaget även in en intresseanmälan för markanvisning. Den 30 maj 2018 beslutade kommunstyrelsen därför även om ett markanvisningsavtal för del av Härnevi 1:71 i enlighet med bolagets ansökan. Markanvisningen gäller i två år och innehåller inga särskilda villkor.

Tillsammans utgör fastigheterna Härnevi 1:34, 1:35, 1:36 samt markanvisning ett nytt exploateringsområde, vilket kräver en ny detaljplan. Planarbetet har föregåtts av idéutredningar vars syfte var att få svar på frågan hur området skulle kunna disponeras för att möjliggöra en ny bebyggelse och samtidigt ta tillvara områdets förutsättningar. Kommunen har höga ambitioner vad gäller miljöfrågor och arkitektonisk utformning. I det tidiga skedet av detaljplan Tappan redovisade kvalitets- och gestaltningsprogrammet från Trädgårdsstaden kommunens ambitioner och mål i miljö- och gestaltningsfrågor för detaljplanen. Trädgårdsstadens gestaltningsprogram får anses utgöra en viktig inspiration för projektet och en referens att luta sig mot i planarbetet.

För detaljplanens upprättande samarbetar kommunen med Byrån för Arkitektur & Konstruktion Stockholm Hongkong AB. Exploatorer samt arkitekt menar att bostäderna skall utvecklas speciellt för unga och studerande som vill ha kostnadseffektivt boende med bra kommunikationer, äldre som tröttnat på sitt villaboende och vill bo i lägenhet, barnfamiljer samt ensamstående föräldrar som har behov att bo nära skola samtidigt som det är lätt att ta sig till jobbet med lokaltrafik eller egen bil. Det handlar om fyra flerbostadshus som formar ett kvarter invid Härnevi skolväg/Härneviskolan och öster om Sätträbäcken. Området får en slags klassisk kvartersstruktur (inte sluten utan med släpp mellan byggnaderna) som anpassas till befintligt vägnät och järnvägen. Bostadshusen bildar en skyddad innergård som inrymmer lekplats, mötesplatser och cykelförvaring.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ungefär 100 bostäder, parkering och dagvattenhantering inom planområdet. Därmed omvandlas ett lågexploaterat område, vars odlingsverksamhet upphört, till ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus i enlighet med kommunens Översiktsplan 2010. Exploateringen ska i enlighet med redovisade gestaltningsprinciper uppnå en god helhetsverkan, visa hänsyn till områdets kulturmiljövärden och inriktas på att skapa de bästa förutsättningarna för en möjlig framtida utveckling och upprustning av området kring Härneviskolan såväl som Sätträbäcken.



Vy vid Härnevi skolväg / vy från hörnet Härneviskolans tomt

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanearbetet inleddes 2017 och handläggs enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Handläggning av detaljplanen sker med utökat förfarande då en MKB upprättas.



Det aktuella planskedet är samråd då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där yttranden som framförts under samrådet redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett granskningsförslag upprättas.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (SBU)	Oktober 2019
Samrådstid	November/december 2019
Beslut om granskning (SBU)	Vår/sommar 2020
Granskningstid	Vår/sommar/höst 2020
Antagande (KF)	Höst/vinter 2020/2021

Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav 6 december 2017 § 132, Samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Täppan genom standardförfarande (som sedan har blivit utökat förfarande på grund av upprättandet av MKB).

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med Miljöbalkens (MB) tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt femte kapitlet angående miljö kvalitetsnormer. Det riksintresse som berörs enligt fjärde kapitlet är: Mälaren med öar och strandområden.

Hushållning med mark- och vattenområden

Mark- och vattenområden ska enligt miljöbalken användas för det ändamål vilket området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget innebär att mark som idag innefattar bostadsändamål och en tidigare verksamhet (odling) får en högre exploatering men behåller sitt användningsområde för bostäder, samt att centrumändamål möjliggörs i ett centralt läge i tätorten. Fler bostäder i kollektivnära läge bedöms vara en god hushållning av mark. Vidare planeras det för en öppen dagvattenlösning med dammar, vilket kommunen bedömer är behövt på platsen.

Miljö kvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, vatten, buller och ekologiskt känsliga områden.

Utomhusluft

Ingen risk bedöms föreligga för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet, då det rör sig om öppen bebyggelse och trafikmängderna i omgivningen är måttliga. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att sådana områden präglas av höga trafikvolymerna i relativt slutna gaturum (alternativt tunnlar).

Vatten

Intill planområdet rinner Sätträbäcken och strax väster om området rinner bäcken under järnvägsspåren söderut i kulvert. Planområdet avvattas via Sätträbäcken ut i Mälaren-Görväln, ut i Broviken (som är Natura 2000-område).

Planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde sekundär skyddszon. För vattenskyddsområdet har skyddsföreskrifter meddelats. Dag- och dräneringsvatten är upptagen i föreskriftens 9 §. Enligt föreskriften får inte dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, exempelvis parkeringsanläggningar, ske direkt till ytvatten utan föregående rening.

Sedan december 2009 finns miljö kvalitetsnormer för vatten vilka uttrycks i ekologisk status (god eller hög) eller för konstgjorda eller kraftigt modifierade ytvattenförekomster, ekologisk potential (god eller maximal), samt kemisk status (god). Sätträbäcken är ej klassad enligt vattendirektivet och det finns inga miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten. För Mälaren-Görväln gäller att den kemiska statusen utan överallt överskridande ämnen i vattenförekomsten ej är god i dagsläget och det finns en risk att den kemiska statusen inte uppnår god till år 2021. Det beror på att kvicksilverhalten i biota halterna av antracen, bly och kadmium i sediment överskrider gränsvärdena för god kemisk status. Förhöjda halter av PAH:erna benso(a)pyren, benso(b)fluoranten, benso(k)fluoranten och benso(g,h,i)perylene har även visats i sedimenten i vattenförekomsten.

Sammantaget är rening av dagvatten en viktig premis för detaljplanens genomförande. Utsläpp av olja och kvicksilver antas öka något vilket kan åtgärdas med oljeavskiljare om risk för oljespill föreligger vid bilparkeringen. Detta är då en kompletterande åtgärd till dagvattendammarna och annan fördröjning och rening som ska ske i enlighet med dagvattenutredningen.

Buller

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnorm för buller. Normen uttrycks som att ”det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

För Täppan gäller att det genereras trafikbuller från järnvägen. På Mälarbanan passerar mer än 30.000 tåg/år och den omfattas därmed av miljö kvalitetsnormerna för omgivningsbuller. De krav på ljudnivå vid uteplats enligt bullerförordningen (2015:216) där ekvivalent ljudnivå är 50 dB (A) och maximal ljudnivå är 70 dB klaras inte enligt bullerutredningen. Det innebär att bullerskyddsåtgärder behöver vidtas. Se senare avsnitt om buller: *Skydd mot störningar*.

Ekologiskt känsliga områden

I Upplands-Bro finns ett antal ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) som ofta sammanfaller med områden av riksintresse för natur- och kulturminnesvård eller friluftsliv. Enligt 3 kap, 3 § Miljöbalken ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

På cirka två kilometers avstånd sydost från planområdet ligger ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) enligt MB 3 kap., Broviken. Det omfattar själva stranden, de strandnära bottnarna samt omgivande strandängar.

Planområdet ligger väl skilt från ESKO-områden och detaljplanen har utformats så att dagvattenhanteringen inte påverkar vattenmiljön negativt. Däremot ingår det i kommunens fortlöpande miljöarbete att titta på konkreta åtgärder för att förbättra MKN i Mälaren och Broviken. Frågan kommer att föras upp på dagordningen i och med pågående arbete med en ny Fördjupad översiktsplan (FÖP), där vattenkvalitet och MKN beskrivs som viktiga frågor i kommunens hållbarhetsarbete.

Behovsbedömning

Upplands-Bro kommuns motiverade ställningstagande i behovsbedömningen är att genomförandet av detaljplanen för Täppan inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Planen föreslår en förtätning i kollektivtrafiknära läge, i en liten skala. Planområdets läge med närhet till offentlig och kommersiell service bedöms även ligga i linje med god hushållning med mark och vatten. Ortens karaktär kan påverkas något i och med att tidigare enfamiljshus byts ut mot flerfamiljshus men det stationsnära läget och omgivningen som även den innehåller flerfamiljshus på nära avstånd gör att påverkan blir liten. Den ökade trafik som planens genomförande medför kan kräva investeringar i ortens infrastruktur i direkt närhet till planområdet men påverkar i stort inte ortens trafiknät.

De åtgärder för dagvattenomhändertagande som planeras kan, tillsammans med den sanering som kommer krävas, leda till förbättrad rening och fördröjning av dagvatten som rinner mot Sätrabäcken, samt att befintliga föroreningar i marken kan avlägsnas. Detta leder till bedömningen att naturvärden bättre kan skyddas i och med planens genomförande. Varken miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser påverkas så att en MKB behöver upprättas. Behovsbedömningen har genomförts av kommunens sakkunniga tjänstemän utifrån tillgängligt kunskapsunderlag.

Samråd har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm (yttrandet inkom till kommunen den 8 februari 2019). I detta yttrande framgår att Länsstyrelsen inte delar kommunens bedömning. Man konstaterar att det enligt behovsbedömningen krävs flera utredningar för att klarlägga eventuella nödvändiga skyddsåtgärder för att kunna genomföra planen. Utifrån detta gör Länsstyrelsen bedömningen att det inte går att utesluta att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt kriterierna i bilaga 4 MKB-förordningen. Det bedöms att kommunen kommer att behöva belysa och beakta en rad miljöaspekter i planläggningen, vilket lämpligen görs inom ramen för en MKB-process. Utöver de aspekter som kommunen redovisar i behovsbedömningen anser Länsstyrelsen att miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten, riksintresse för kommunikationer (Mälarbanan) och risk för människors hälsa eller miljö behöver klarläggas och följas upp i planläggningen.

Baserat på Länsstyrelsens yttrande och det faktum att flera utredningar är ofullständiga beslutar kommunen att en miljöbedömningsprocess ska inledas och en MKB upprättas.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 1 ha stort och ligger i Bro invid Härnevi skolväg. Det avgränsas i nordväst av villatomter och området kring Sätträbäcken, i sydost av en ny bostadsexploatering (Gamla Brandstationen), i nordost av Härneviskolan och i sydväst av järnvägsspåret.



Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheterna 1:34, 1:35 och 1:36 som ägs av Noccon Fastighetsutveckling AB, samt en del av kommunens mark, Härnevi 1:71, som ligger på markanvisning till Noccon. Därtill ingår en ytterligare del av Härnevi 1:71 som avses upplåtas åt boendeparkering men ligger kvar i kommunens ägo (arrende) och en annan del av nämnda fastighet som blir naturmark.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Planområdet ligger intill Mälarbanan. Avståndet till Mälaren och Natura 2000-område är cirka tre kilometer.

Vattenskyddsområde

Avrinning sker ut i Mälaren och Broviken (som är Natura 2000-område)

Regionala planer och program

RUFS

Enligt RUFS ska kommunerna ”verka för en koncentrerad, tät och sammanhållen bebyggelse i de bästa kollektivtrafiklägena”. Att låta bygga flerbostadshus inom Täppans planområde går i linje med de riktlinjer som RUFS satt upp för ett hållbarare samhälle där kollektivtrafik nyttjas.

Kommunala planer och program

Vision 2035

Upplands-Bro vill arbeta med att skapa mötesplatser och levande platser, samt utveckla hållbara boende- och livsmiljöer med närheten till natur och vatten. Ett mål med detaljplan Täppan är att möjliggöra ett grönskande kvarter som tack vare närhet till det mesta och i och med anläggandet av öppna dagvattendammar bidrar till att göra Bro till en mer hållbar livsmiljö, såväl för nya som befintliga invånare.

Översiktsplan

Enligt ÖP 2010 ska bostadsprojekt med tät exploatering i kollektivtrafiknära lägen prioriteras. Vidare ska tillgång till parkmark och närnatur tillgodose. Då planområdet ligger två minuters promenad från pendeltågstationen samt har Sätträbäcken inpå knuten anses projektet ligga väl i linje med ÖP.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Närheten till kollektivtrafik öppnar upp för målgrupper som inte är bilburna i lika hög grad, så som unga och äldre.

Grönplan

Inom planarbetet med Täppan pågår en diskussion hur området kan utformas på ett sätt som bidrar till att tillgängliggöra Sätträbäcken. Utgångspunkten är att det inom kommunen finns en vilja att inventera och utveckla den, göra den mer tillgänglig för Bros invånare. Tanken är att den kan få mer karaktären av närnatur och bidra till de rekreativa värdena i Bro.

Vattenplan

Det är viktigt att ta hänsyn till recipienten Broviken/Mälaren Görväln. Detta görs genom den öppna dagvattenhanteringen med fördröjning och rening.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet finns gällande detaljplan:

- Byggnadsplan för Bro Stationssamhälle (6803), Upplands-Bro kommun, Stockholm län, 1967. I detaljplanen är planområdet utpekad som bostäder.

När den nya detaljplanen vunnit laga kraft upphör de delar av de äldre detaljplanerna som ingår i planområdet att gälla.

Förutsättningar och planförslag

Natur

Mark och vegetation

Nuläge

Planområdet är i dagsläget avsett för bostäder samt verksamhet. Det har bedrivits odling i växthus som står kvar på platsen. I övrigt finns det träd av olika ålder och art, gräsmatta, buskar.

Förslag

I förslaget ingår en rymlig, ljus innergård med tydligt grön karaktär. På vägen till själva bäckfåran planeras dagvattendammar som även de bidrar till rekreativa kvalitéer inom planområdet. Det planeras även för grönytor i form av förgårdsmark.

Landskaps- och stadsbild

Nuläge

Planområde Täppan präglas av närheten till järnvägen, men också av närheten till Sätträbäckens lummiga grönska samt byggnader och skolgård tillhörande Härneviskolan som ligger på andra sidan vägen. Mellan skolan och Härnevimottagningen finns en öppen plats som används som vändplats för bilar och som även knyter samman Härnevi skolväg med gång- och cykelvägar samt andra stråk. Det finns en potential i denna mötesplats som kan komma att utvecklas med lokaler och verksamheter i takt med att området Gamla Bro utvecklas. Därför anser kommunen att en användningsbestämmelse som avser bostäder och centrumändamål är lämplig, vilket möjliggör verksamheter i bottenplan om det skulle vara intressant i framtiden.

Som nämnts tidigare ingår planområdet i ett sammanhang av enplansvillor och annan mindre bebyggelse som är sprungna ur det gamla stationssamhället. En så kallad villaomvandlingsprocess, det vill säga att friliggande villor rivs för att ge plats åt flerbostadshus, är i pågående. Detta kan komma att påverka landskapet och stadsbilden i hög grad.

Förslag

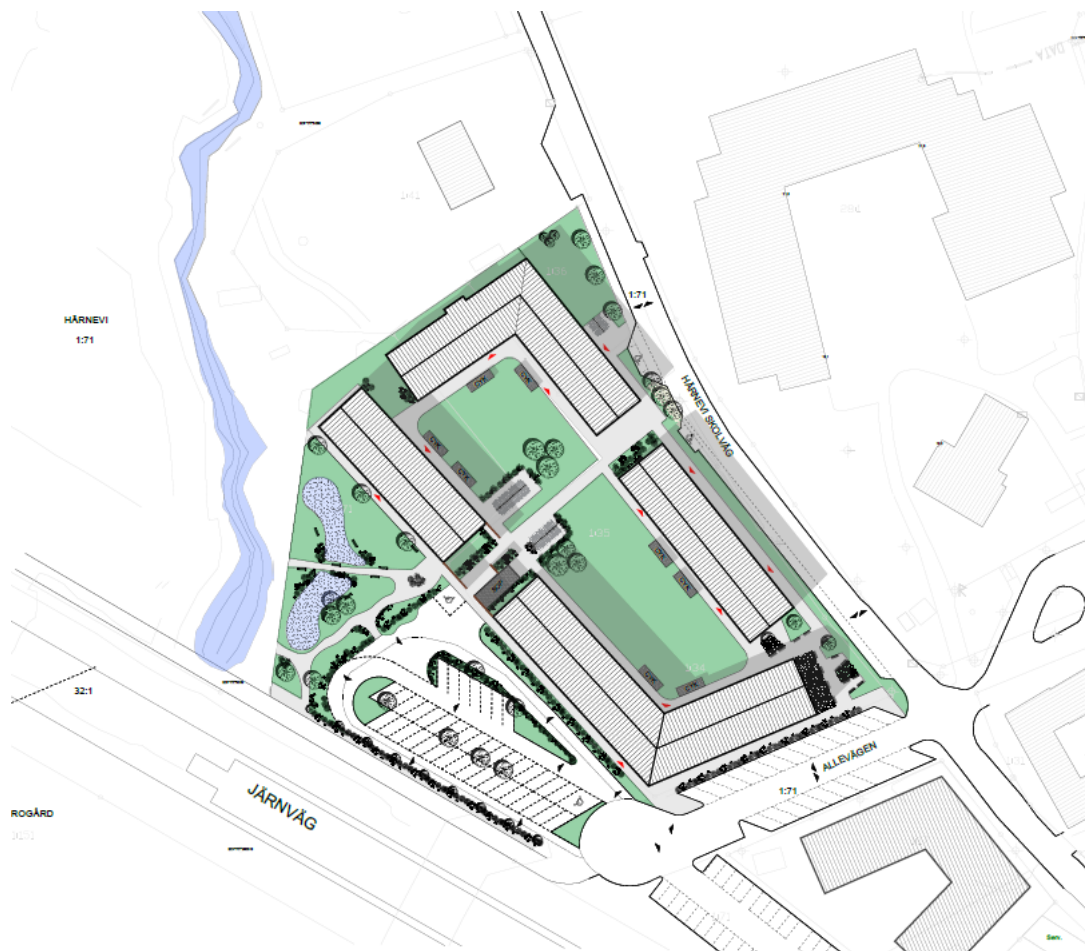
De fyra flerbostadshusen är orienterade så att en generös och grön innergård skapas, med plats för lek och personliga möten. Området får en kvartersstruktur i klassisk stil som anpassas till befintligt vägnät och järnvägen samt kompletteras av Sätträbäcken och områdets kulturvärden. Kvarteret formar sig i harmoni med de naturförutsättningarna som finns på platsen och Sätträbäcken intill.

Den omkringliggande naturen, bäcken samt den tidigare trädgårdshandeln på platsen har inspirerat planering av projektets landskap, huskropparnas gestaltning, materialval, inredning och områdets funktioner.

Den klassiska trädgårdsstaden har inspirerat till ett kvarter som präglas av luftighet och grönska. Byggnaderna inom planområdet utförs enhetliga med putsade fasader i varma kulörer och sadeltak, men erhåller unika fasaddetaljer i trä för att särskiljas och ges en unik identitet.

Platsen är relativt plan, så god tillgänglighet kan uppnås.

(Situationsplan och illustrationer på följande sidor)



Illustrationsplan, StockholmHongkong (2019-11-21)



Vy över bostadskvarter, parkering och naturmark med dagvattendammar.



Innergården och relationer mellan byggnaderna

Rekreation och friluftsliv

Nuläge

I närheten av planområdet finns Sätträbäcken, ett område som Samhällsbyggnadskontoret har identifierat som intressant för inventering och utveckling med målet att tillgängliggöra bäcken för allmänheten (idag utgör snår och sly en naturlig barriär).

Förslag

Om Sätträbäcken utvecklas och tillgängliggörs med spänger eller dylikt är detta till vinst för hela Gamla Bro, för redan bosatta såväl som Täppans nyinflyttade invånare. Planförslaget ska möjliggöra en åtkomst till Sätträbäcken och bidra till en utveckling/upprustning av bäckfåran och dess omgivning. Dagvattendammar ska anläggas invid bäcken vilket förstärker rekreativa värden.

Fornlämningar

Inga arkeologiska kulturvärden eller riksintressen finns registrerade inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetet, Fornsök. Det finns heller inga statliga byggnadsminnen, utpekade objekt med kulturvärde eller kyrkliga kulturminnen inom planområdet. Däremot ska hänsyn tas till den omgivande kulturmiljön.

Geologi/Geotekniska förhållanden

Nuläge

Marken består främst av gräs och grusad yta med flertalet träd och buskage i östra delen av området, som är svårtillgänglig. Markytan sluttar neråt från öst till väst och utifrån sonderingspunkterna varierar marknivån mellan +11,8 till +15,5. Utifrån torrskorpelerans underkant kan grundvattenytan antas ligga ca 2–3 meter under markytan. I provgrop PG3 så påträffades vatten ca 1,5 meter under markytan. Jordlagerföljden i området är generellt fyllning på torrskorpelera som övergår till lera ovanpå friktionsjord på berg. Ställvis överlagras fyllningen av ett tunt lager, ca 0,1–0,3 m, mulljord.

Förslag

Grundläggning antas variera mellan platta på mark och pålad grundläggning. Inom hela området varierar förekomsten av lera och behov av grundläggning på pålar kan variera, men det är att föredra att använda samma grundläggningsmetod under hela byggnaden för att undvika differenssättningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Nuläge

Inom planområdet finns i dag enplansvillor samt växthus. Längre upp (västerut) på Härnevi skolväg ligger fastigheter med villor, tvärs över vägen ligger Härneviskolan, sydost om planområdet har flerbostadshus uppförts i tre våningar plus indragen vindsvåning.

Förslag

Befintliga enplansvillor ersätts av fyra flerbostadshus som bildar en klassisk kvartersstruktur med en lummig innergård. Markparkering planeras i anslutning till bostadshusen, mot järnvägen. Bostädernas storlek varierar från ett rum och kök till fyra rum och kök. En variation av lägenhetsstorlekar samt närhet till Härneviskolan och pendeltågstationen medför att en bred målgrupp förväntas.

Kulturmiljö

Enligt kulturmiljöprogrammet är en luftig bebyggelsespridning med rik växtlighet önskvärd. Vidare behöver nya byggnader placeras och utformas så att de anpassas till de särskilda värdena som bebyggelsemiljön har. Material, höjd och utformning är viktiga aspekter som påverkar kulturmiljön.

Ny bebyggelse, bostäder

Marken bör upplåtas åt flerbostadshus i enlighet med ÖP2010 och RUFs. Bostädernas höjd regleras så att trevåningshus med inredd vind är möjligt. Entréer ska orienteras ut mot gatan när det är möjligt. Sadeltak är lämpligt på platsen och en bestämmelse om max/minsta takvinkel är aktuell. Takkupor möjliggörs, men endast om de ligger i liv med fasad eller innanför fasadliv. Se *Gestaltningssprinciper* för riktlinjer för utformning och arkitektoniska kvalitéer.

Ny bebyggelse, verksamheter

I detta läge nära skola och pendeltågsstation är det en god idé att ta höjd för att verksamhet kan tänkas flytta in i framtiden. Centrumändamål medger olika slags verksamheter, dessa får inhysas i entréplan.

Offentlig service och kommersiell service

Nuläge

Planområdet ligger nära skolverksamhet. Inom tre minuters promenad finns några restauranger som ligger invid pendeltågsstationen. Ytterligare fem minuter bort ligger Bro centrum med både offentlig och kommersiell service.

Förslag

Så som beskrivits ovan så utformas användningsbestämmelserna så att butiker/verksamheter möjliggörs i entréplan. Det öppnar upp för ett framtida scenario med nya mötesplatser så som närbutik, café, restaurang eller annan verksamhet i framtiden.

Tilläggs ska att det inom ramen för projektet Trädgårdsstaden på andra sidan järnvägen projekteras för ett närcentrum med butiker och service. Det utesluter dock inte att det möjliggörs även inom området för Tappan - det finns flera exempel på mindre verksamheter i området (frisörsalong m.m.), inhysta i flerbostadshus.

Gestaltningssprinciper

Ny bebyggelse bör vara av en karaktär som passar in i det gamla stationsområdet och inte placeras tätt eller för nära vägarna. Området bör i framtiden få en luftig bebyggelsespridning med rik växtlighet. (ur Fördjupat kulturmiljöprogram för Upplands-Bro kommun, 1999-2000, Stockholms Läns Museum)

I detaljplanen Tappans syfte poängteras att det finns gestaltningssprinciper som bör följas för att se till att områdets kulturmiljövärden respekteras. Stöd för att ny bebyggelse ska anpassas till platsens kulturmiljövärden finns bland annat i de generella kraven i PBL, så som 2 kap 6 § om god

helhetsverkan. Att den nya bebyggelsen och miljön ska ha god färg-, form- och materialverkan stöds av 2 kap 3 § och 8 kap 1 § i PBL.

Kommunen har, tillsammans med exploatör och arkitekt, kommit fram till att flerbostadshus i tre våningar med sadeltak och möjlighet till vindsvåning är en lämplig användning och skala, som relaterar väl till omgivande byggnader. Vidare har man pratat om byggnader med enklare formspråk som påminner om svensk byggnadstradition.

Här följer de viktigaste principerna för Täppans gestaltning:

- **Enhetlighet och god helhetsverkan.** Flera byggnader bildar tillsammans ett kvarter. Byggnaderna håller ihop gestaltningsmässigt och har liknande formspråk, materialitet och färgskala.
- **Väl fungerande relation till omgivningen.** Rent arkitektoniskt är kvarteret Täppan gestaltat för att passa in, såväl i skala som kulör och material. Stora kontraster, så som ljus fasad och mörk sockelvåning, skapar ett stöktigt intryck på en plats som visserligen uppvisar en variation av byggnader med olika fasadkulör och material men där det småskaliga och harmoniska är viktigt för Bros karaktär. Jordnära, varma färger passar bra i området (både befintliga hus inom planområdet och den gamla skolbyggnaden är varma i kulören). Jordfärger går också väl ihop med trädetaljer och med kopplingen till Sätrabäckens och innergårdens grönska.
- **Enkelt och bra.** Enkelt behöver inte vara simpelt, och behöver inte se billigt ut. Det handlar om att lägga den där extra omsorgen om materialmöten och detaljer, vilket gör hela huset och kvarteret mer attraktivt. Fasader som vetter ut mot gata kan exempelvis uppföras i puts med väl utformade trädetaljer (vid entrén, fönster...). Trä som står sig bra över tid och som inte kräver mycket underhåll är att föredra.
- **Rik växtlighet ger ett grönt och skönt uttryck.** Innergården planeras bli grön och lummig, och här anses trä vara ett lämpligt material för att förstärka känslan av att vara nära naturen. Även förgårdsmark och övriga grönytor bidrar till en lummig karaktär.

Referensbilder:



Brf Ferdinand, Scott Rasmusson Källander Arkitekter



Sigfridvägen, Boform, Jordens Arkitekter

Material/byggteknik

Planerat utförande är tung prefabricerad stomme i betong (halvsandwichkonstruktion) med putsad fasad som utförs på plats tillsammans med diverse fasaddetaljer. Även bjälklag utförs prefabricerade av HDF (håldäck i betong) med pågjutning, alternativt filigran eller massiva plattor. Tak utgörs av färdiga trätakstolar och ytskikt av papp. Två av byggnaderna utformas med öppna utvändiga loftgångar i betong som utformas som uterum. Byggnaderna har även planerats med spännvidder och höjder för att möjliggöra eventuell byggnation med trästomme.

Tillgänglighet

Nuläge

Inga större nivåskillnader. Området är överväxt och ett upplag för diverse prylar, och inte det mest tillgängliga ur den synvinkeln.

Förslag

Större nivåskillnader planeras inte upprättas. Bostädernas entréer ska klara krav på tillgänglighet, likaså parkering och innergård.

Strandskydd

Gällande strandskydd

Planområdet påverkas inte av samt påverkar inte strandskyddet.

Trafik och kommunikationer

Gatunät, parkering, varumottagning, utfarter

Nuläge

Härnevi skolväg går invid fastigheterna Härnevi 1:34 m.fl. och den sträckning som löper invid fastigheterna består idag av en grusväg, som längre upp i området blir till återvändsgränd. Det är inte många bilar som trafikerar denna sträckning, utan det är i princip personbilar tillhörande boende i de få villor som ligger norr om planområdet.

På andra sidan vägen från Härnevi 1:34 m.fl. ligger, som nämnts tidigare, Härneviskolan.

Trafiksäkerheten är här en extra viktig fråga då barn rör sig i området.

Förslag

Enligt trafikutredningen (Struktur, 2019-09-04) bidrar inte tillkommande bebyggelse till en situation som kräver ökad kapacitet i anslutande korsningar. Med tanke på områdets närhet till skolan och tillförandet av trafik bör övervägas att tillskapa hastighetssäkrad passage eller hastighetsdämpande åtgärd vid Härneviskolan.

Frågan om en utveckling och förlängning av Härnevi skolväg (sammankoppling med Enköpingsvägen) har aktualiserats. Ur samhällsplaneringssynpunkt finns anledning att planera för detta. En upprustning av Härnevi skolväg ingår i planuppdraget och exploateringsbidrag krävs för genomförandet.

Det förslag för Tappan som planeras att tas till beslut om samråd är i linje med planuppdraget och hanterar den sträckning av Härnevi skolväg som är nödvändig för planens genomförande. Ett antagande av detaljplan för Tappan och påföljande genomförande av projektet står inte i vägen för fortsatt planering och förberedande av en framtida utveckling av Härnevi skolväg som helhet.

Placering av byggrätter möjliggör att Härnevi skolväg kan breddas till 11 meter, vilket ger 13 meter brett gaturum (inklusive två meter förgårdsmark för Tappan). Detta skulle dock kräva fastighetsbildning då vägen i dagsläget är ungefär 5 meter bred och det är 9 meter mellan fastighetsgräns Härnevi 1:34 m.fl. / Härnevi 28:1 (Härneviskolan).

Det kan konstateras att i och med denna detaljplan så behöver en tänkt gatusektion av den grusade delen av Härnevi skolväg ses över i mer detalj tillsammans med berörda enheter inom kommunen. Tappan kan komma att sätta standarden för hur denna del av vägen ska komma att utvecklas.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Nuläge

Gångbanor finns ibland på båda sidor, ibland på ena sidan och ibland, exempelvis längs Härnevi skolväg förbi detaljplaneområdet, saknas de helt. Cyklister hänvisas till körbanan i blandtrafik.

Förslag

Ett genomförande av detaljplan Täppan gör att Härnevi skolväg delvis utvecklas och den kommer att gå från grusväg till asfalterad. Trottoarer tillkommer.

Kollektivtrafik

Detaljplaneområdet har ett mycket kollektivtrafiknära läge. Närmsta hållplats, *Bro station*, med pendeltåg och buss ligger på cirka 250 meters gångavstånd.

Störningar och risker

Buller

Nuläge

Planområdet är bullerutsatt på grund av närheten till järnvägen. I dag finns det bostadshus (enplansvillor) inom planområdet. Dessa uppfördes på 1950-talet, under de omständigheter som då rådde i form av lagkrav med mera, i en tid då tågtrafiken låg på andra nivåer än idag.

Förslag

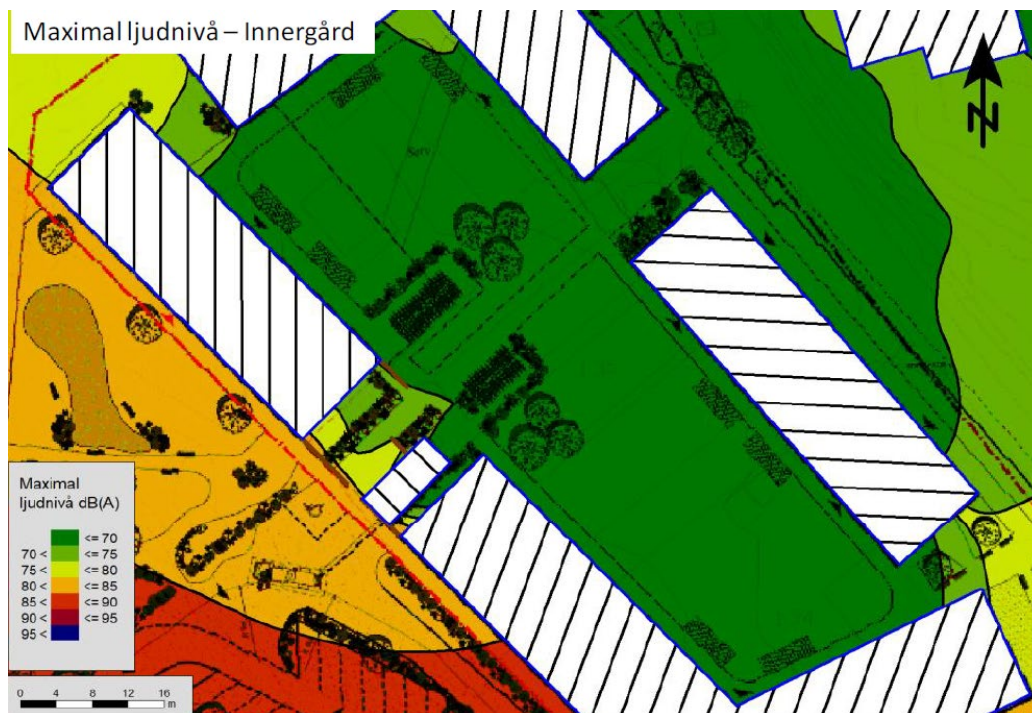
Bullerutredningen utgår från det framtida scenariot med ett ytterligare järnvägsspår (ÖP 2010 pekar ut 5 meter utanför befintligt spår som spårreservat). En eventuell byggnation av ett tredje spår förväntas öka ljudnivån vid bostadshusen med mellan 0,5 och 1 dBA. Analys gjord utifrån dessa förutsättningar visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå om 60 dB(A) inte klaras utmed vissa fasader.

Planförslaget klarar bullerförordningens (2015:216) krav i och med att en planbestämmelse införs om att hälften av bostadsrummen ska ligga mot tyst sida för de berörda byggnaderna. Alternativt kan bostadsenheterna vara högst 35 kvadratmeter.

Avseende ljudnivå vid uteplats, 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå 70 dB(A), klaras kraven endast vid delar av fasaden på hus 4 och hus 2 på innergården. Det betyder att om en gemensam uteplats ska anordnas behöver bullerskyddsåtgärder vidtas för att klara gällande bullerkrav. I planen regleras område där åtgärder ska utföras med planbestämmelse om bullerskärmar/plank som behöver vara 5 meter höga och med en ljudabsorbering på minst 5 dB(A). Med föreslagna åtgärder enligt bullerutredningen klaras gällande riktvärden avseende uteplatser.

Följande illustrationer är ett utdrag från bullerutredningen genomförd av MiljöInvest:





På kommande sida visar ritningar ett utkast till planlösning för hus 3 och 4:

Vibrationer

Nuläge

Planområdets närhet till järnvägen innebär risk för vibrationsstörningar och stömljud. Om byggnader uppförs kan detta innebära en olägenhet för de boende.

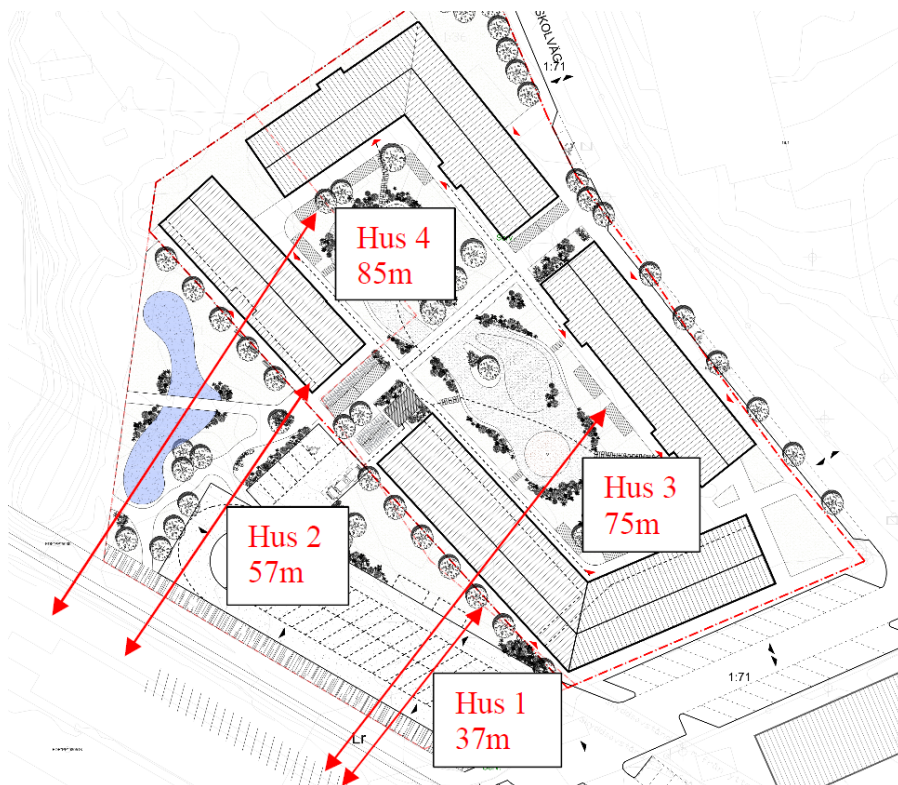
Förslag

Risken för människors hälsa är mest aktuell för hus 1 och möjligen även hus 2. Att åtgärda vibrationer i befintlig miljö är komplext och kostsamt. Således är det väsentligt att risken för vibrationer och stömljud hanteras i tidigt skede för att förebygga olägenheter för människor i området.

- Planförslaget hanterar risken för vibrationer och stömljud genom byggnadstekniska åtgärder vid uppförande av bostäder och lokaler med stadigvarande vistelse. Planbestämmelse som reglerar detta införs, även om grundläggning och konstruktion avses bestämmas på tekniskt samråd under genomförandeprocessen.
- Planförslagets utformning innebär att det inte kan uppföras några bostäder inom 35 meter från nuvarande spårmit för Mäljarbanan.

I denna detaljplan ingår att titta på konsekvenserna av en framtida spårbreddning där spårläget hamnar 5 meter närmare planområdet jämfört med nuvarande järnvägsspår. Med nuvarande järnvägsspår menas spårets läge vid datumet när detaljplanen vunnit laga kraft.

I genomförandet behöver grundläggningssätt och konstruktion anpassas så att komfortvibrationer i vertikal eller horisontell riktning inte ska överstiga 0,4 mm/s eller stömljudsnivåer som högst 30 dBA (slow) eller 35 dBA (fast) i något boendeplan. Utgångspunkten är den framtida spårbreddningen.



Ovan illustration: avstånd järnvägsspår – husfasad avseende störningar och risker

Radon

Grundläggning utförs radonskyddad alternativt radonsäker enligt senare radonmätningar.

Översvämning

Nuläge

Planområdet består delvis av hårdgjorda ytor som fungerar som parkeringar och upplagsytor, men också en hel del gröna ytor och genomsläppliga ytor vilket är positivt vid skyfall då vattnet kan fördröjas. Höjdskillnaderna inom området är små. Området avvattnas till Sätträbäcken som ligger sydväst om planområdet.

Förslag

Vid projektering av området ska marken höjdsättas så att det inte föreligger risk att dagvattnet samlas mot järnvägsbanken. Vattnet förs från kvartersmark till naturmark och vidare till Sätträbäcken.

Riktlinjen i dagvattenutredningen är att flödet från ett 20-årsregn från området inte ska öka i jämförelse med innan exploatering.

Vid extrema regn, så kallade 100-årsregn, kommer marken mättas och ledningar går fulla. Vatten kommer att rinna av på markytan i området. Avvattning anpassas så att vattnet inte rinner på ytan och in i entréer och liknande. Samtliga ytor inklusive innergård och parkering höjdsätts i förhållande till byggnader så att ytavvattning styrs till Sätträbäcken. Vid 100-årsregn bedöms inte riksintresset Mälärbanan skadas allvarligt då bebyggelsen höjdsätts och avrinningen från markytan styrs mot Sätträbäcken. Med dessa åtgärder bedöms inte större ansamlingar med vatten långvarigt stängas in mellan planområdet och järnvägsbanken.

Av utredningen framgår att dagvattenflödet efter genomförd detaljplan kommer att öka gentemot befintliga förhållanden om inga åtgärder vidtas. I utredningen redogörs för olika lösningar för hantering av det ökade flödet så att riktlinjerna i utredningen kan efterlevas. Det handlar bland annat om att anlägga två seriekopplade dagvattendammar i planområdets västra del.

Farligt gods

Nuläge

På järnvägen går person- och godstrafik samt även transporter av farligt gods. Planområdet för Tälpan ligger relativt nära Mälärbanan.

Förslag

Planförslaget har utformats med beaktande av PBL 2:5, vilket innebär att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Då den planerade bebyggelsen inom planområdet inte uppfyller de rekommenderade skyddsavstånd som Länsstyrelsen i Stockholms län tagit fram har en riskanalys genomförts och denna har legat till grund för planförslagets utformning. Tillåten markanvändning innebär att inga bostäder placeras inom 35 meter från närmaste spårets spårmit. Marken i södra delen av planområdet, mot Mälärbanan, planeras för naturmark och parkering vilket inte avser stadigvarande vistelse, men en planbestämmelse reglerar detta för säkerhets skull. Vidare regleras i planen att byggnader som vetter direkt mot järnväg inom 50 meter från nuvarande järnvägsspår ska utföras med minst en utrymningsväg som leder bort från järnvägen. För lokaler med stadigvarande vistelse som ligger inom 50 meter från nuvarande järnvägsspår gäller att friskluftsintag ska placeras bort från järnvägen. Ett förmodat framtida spår, med spåräge 5 meter närmare planområdet, beaktas i riskutredningen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Hur dagvattnet tas om hand redovisas i dagvattenutredningen. Det handlar om flertalet åtgärder, så som genomsläppliga material, skäldiken med mera, men huvudprincipen är att dagvatten ska ledas från kvartersmark till dagvattendammarna som anläggs inom naturmark. Dagvattenhanteringen är en väldigt viktig fråga och en av anledningarna till att det upprättats en MKB för detaljplan Tälpan. Därför anser kommunen att skyddsbestämmelse behövs för att se till att dagvattnet leds i dagvattendammarna och inte riskerar att översvämma spårområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet innefattar huvudvattenledning för kommunalt VA och anslutningsledningar som går till Härneviskolan. Det finns alltså redan tillgång till kommunalt VA för den tilltänkta exploateringen. Däremot behöver huvudvattenledningen flyttas för att samtliga föreslagna bygggrätter ska kunna komma till stånd inom planområde för Täppan. Tjänstepersoner på kommunens VA-avdelning ser att detta är möjligt. Viktigt är att inga byggnader, dagvattendammar eller träd planeras på vattenledningarna, och detta kommer att ses till genom att u-områden förs in i detaljplanen, samt att NATUR1 är det användningsområde där dammarna ska anläggas (till skillnad från NATUR2 som inte avses för dammar). Detta kompletteras med bestämmelse om prickmark. Vidare behöver det bildas ledningsrätt på alla ledningar som inte hamnar i kommunal mark. Och hänsyn behöver tas till den befintliga ledningsrätten inom användningsområde P. VA-ledningar går direkt söder om aktuellt område och viker av åt norr för att gå igenom området både i riktning nordsyd och östväst. Elledningar går utmed Härnevi Skolväg och viker av till varje hus.

Värme

De tilltänkta bostadshusen planeras anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El, tele, bredband

Bostäderna ansluts till befintligt elnät. Nät för bredband och tele finns att ansluta till.

Avfall

Utrymme för avfallshantering och källsortering för anläggningen ska finnas. Avfallsutrymmet ska dimensioneras så att så kallad fastighetsnära källsortering kan ske av det avfall som uppkommer inom planområdet. Det finns utrymme för avfallsutrymme (miljöbod) inom kvartersmark (komplementbyggnad). Genom samråd mellan Planavdelning och Avfallsenheten uppskattas det att avfallsutrymmen behöver dimensioneras som minst 10x4 meter för att det ska finnas goda möjligheter att ta hand om avfallet för 100 hushåll. Planbestämmelsen om kvartersmark reglerar att en miljöbod av en storlek på max 45 kvm BYA möjliggörs.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

För detaljplan Täppan har en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats för att kommunen ska kunna visa att planen är hållbar.

Planförslaget leder till att grönytor försvinner och fler hårdgjorda ytor tillkommer.

Dagvattenhanteringen är därför en viktig fråga – det handlar om att hantera en ökad risk för översvämning samt att tillgodose rening av den ökade mängden dagvatten. Dagvattenutredningen och MKB:n beskriver mer utförligt hur planen ska uppnå kraven. I dagvattenutredningen presenteras skyddsåtgärder och försiktighetsmått, där det viktigaste är att dagvatten fördröjs inom kvartersmark men att vattnet vid större regn leds till dagvattendammarna. Om åtgärderna som föreslås i utredningen vidtas för att fördröja och rena dagvattnet inom planområdet bedöms vattenmiljön i Broviken och i förlängningen Mälaren-Görvåln inte påverkas negativt av en genomförd plan.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är en annan vattenrelaterad miljöfråga som lyfts fram av Länsstyrelsen. Planförslaget är av begränsad omfattning och har en markanvändning som inte särskilt ger upphov till risk för överskridande av MKN. Med planerade åtgärder för exploateringen kan dagvattnet omhändertas och renas inom planområdet utan risk för att MKN på kvalitetsfaktornivå försämrats. Vid genomförandet av planen tillskapas dock ytor b.l.a. för parkering vilket ger en markanvändning som kan medföra spill/utsläpp och olja och kvicksilver (Hg). Beräkningar visar på något ökade halter av olja och kvicksilver vid genomförandet av planen. Ökade halter av olja och kvicksilver kan hanteras

genom att parkeringen förses med oljeavskiljare. Detta regleras inte i detaljplanen men är viktigt att ta hänsyn till i genomförandet.

I Bro centrum och områden ned mot Broviken, däribland Trädgårdsstaden, pågår och planeras flera exploateringar. Det innebär att de kumulativa effekterna av exploateringarna behöver belysas för vattenförekomsten. Det är utpekad som en viktig fråga inom ramen för framtagandet av Fördjupad Översiktsplan (FÖP). Kommunen planerar att utifrån sin vattenplan låta ta fram lokala åtgärdsprogram som har syftet att förbättra recipientens (Mälaren) vattenkvalitet.

En annan konsekvens av planförslaget är att människors hälsa riskeras till följd av buller. Bedömningen är att planförslaget kan utformas så att riktvärdena i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* klaras. Nödvändiga åtgärder för att klara dessa krav bedöms vara skälig i fråga om tid och kostnad för att åstadkomma en god ljudmiljö inom planområdet. Planbestämmelser om skyddsåtgärder mot buller införs: det handlar om bullerskärmar som ger en bullerskyddad uteplats/innergård samt att lägenheternas planlösning medger att hälften av bostadsrummen vetter mot tyst sida (alternativt att lägenheterna är högst 35 kvadratmeter till ytan).

Vibrationsstörningar och stomljud från tågtrafiken längs med Mäljarbanan kan uppstå och utgöra en olägenhet för planerade bostäder och lokaler i området. Planförslaget hanterar risken för vibrationer och stomljud genom att reglera att byggnadstekniska åtgärder vid uppförande av bostäder och lokaler med stadigvarande vistelse är nödvändiga för planens genomförande.

Planområdet för Tappan ligger relativt nära Mäljarbanan och därmed ställs krav på att riskerna förknippade med järnvägen analyseras i planprocessen. Konsekvensområdet för en urspårning är kraftigt avhängigt av omgivningens utformning. I de fall där järnvägen ligger i samma nivå som omgivningen står konsekvensområdet i relation till tågets hastighet vid urspårningstillfället. Ett "värstafallsscenario" bedöms kunna innebära ett skadeområde på maximalt 25 meter vilket motsvarar en i stort sett helt snedställd tågagn. Stadigvarande vistelse ska inte uppmuntras inom detta potentiella skadeområde.

Säkerhetshöjande åtgärder behövs då detaljplanen avviker från Länsstyrelsens rekommendationer för skyddsavstånd. Byggnader som vetter direkt mot järnväg ska inom 50 meter från nuvarande järnvägsspår utföras med minst en utrymningsväg som leder bort från järnvägen. För lokaler med stadigvarande vistelse som ligger inom 50 meter från nuvarande järnvägsspår gäller att friskluftsintag ska placeras bort från järnvägen. Analys och åtgärder baseras på framtida tillkommande järnvägsspår 5 meter närmare planområdet.

Den genomförda miljöinventeringen påvisar ett antal produkter/avfall som klassas som farligt avfall. Några särskilt förhöjda områden med förorenad mark har inte kunnat påvisas inom området. Inventeringen har sina begränsningar vad gäller omfattning och detaljeringsnivå. Vissa delar av området/bebyggelsen har inte kunnat inventerats på grund av begränsad åtkomst. Vid rivning av den befintliga bebyggelsen och kommande markabeten inom området är det väsentligt att säkerställa att dessa åtgärder kan vidtas utan att eventuella föroreningar sprids vidare till mark och vatten. Genomförd marksanering bidrar till positiva miljöeffekter, då potentiellt miljöfarliga ämnen förs bort från området och omhändertas enligt gällande lagar och föreskrifter. Miljöinventeringen av området behöver kompletteras så att det går att påvisa att marksaneringarna som krävs för att marken ska bli lämplig för bostäder är genomförbara. Miljöavdelningen förespråkar att fler prover tas. För att erhålla en fullständig bild över potentiellt förorenade områden krävs att befintlig bebyggelse rivs för åtkomst av underliggande mark. Innan bebyggelsen i området rivs ska en rivningsplan lämnas in och godkännas av tillsynsmyndigheten. I rivningsplanen ska det redogöras för hur dokumenterade föroreningar/avfall ska hanteras.

Planbestämmelse förs in som villkorar bygglov – markföroreningar ska avhjälpas så att känslig användning (bostäder) kan accepteras.

Ekonomiska konsekvenser

En exploatering av fastigheterna skulle göra att marken används mer effektivt och därmed mer ekonomiskt. På så vis kan sägas att detaljplanen är ekonomiskt hållbar. Flerbostadshus ger fler invånare och därmed serviceunderlag för Bro samhälle.

Sociala konsekvenser

För att uppnå ett socialt hållbart kvarter skulle blandade upplåtelseformer vara att föredra, gärna prisvärda hyresrätter. Fler invånare i området och fler ögon på gatan kan ge ökad upplevd trygghet.

Barnkonsekvenser

Viktigt att gaturummet utformas på ett sätt som ger säkra passager för skolelever.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för samtliga allmänna anläggningar på blivande allmän platsmark inom planområdet. Ansvar, utbyggnad och drift av allmänna anläggningar i hela planområdet åvilar Upplands-Bro kommun. Exploatören inom planområdet är Noc Tre Fast AB.

Avtal

Följande avtal har tecknats under planprocessen:

- Plankostnadsavtal som reglerar kostnaderna för planarbetet. Avtalet innebär att exploatören Noc Tre Fast AB förbinder sig att bekosta planarbetet inklusive nödvändiga utredningar.
- Markanvisningsavtal innebärande att kommunen förbinder sig att under en viss tid förhandla enbart med exploatören Noc Tre Fast om överlåtelse av fast egendom inom blivande kvartersmark.

Exploateringsavtal ska vara upprättat mellan exploatören och kommunen i samband med beslut om granskning i planprocessen och ska godkännas genom undertecknande i Upplands-Bro kommuns kommunstyrelse i samband med detaljplanens antagande. Exploateringsavtalets giltighet görs beroende av detaljplanens efterföljande vinnande av laga kraft. Exploateringsavtalet reglerar principer och detaljer gällande ansvarsförhållanden, kostnadsfördelningar och samordning av åtgärder för genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalets huvuddrag är följande:

- Specificering av vilka fastighetsöverlåtelse som behövs för detaljplanens genomförande samt hänvisning till överlåtelsehandlingar. Avsikten är att exploatören förvärvar del av den kommunalt ägda fastigheten Härnevi 1:71 inom område i detaljplanen utlagt som kvartersmark för bostads- och centrumändamål.
- Specificering av vilka lantmäteriatgärder som behövs för detaljplanens genomförande samt fördelning av ansvar för ansökan och förrättningskostnader. Avsikten är att exploatören finansierar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.
- Fördelning av ansvar för projektering, utbyggnad och finansiering av allmänna anläggningar. Huvudprincipen är att kommunen i egenskap av fastighetsägare vidtar utbyggnad på kommunägda fastigheter både inom allmän plats samt kvartersmark för parkeringsändamål. Finansiering av samtliga åtgärder sker genom exploateringsbidrag från exploatören till kommunen vars storlek och övriga förutsättningar regleras i exploateringsavtalet.

- Fördelning av kostnader och ansvar för utförande av utbyggnad på kvartersmark. Exploatören vidtar och finansierar utbyggnad inom kvartersmark för bostadsändamål.
- Samordningsfrågor avseende ordningen i vilken utbyggnad sker. Avsikten är att utbyggnaden ska regleras så att utbyggnad inom kvartersmark för bostadsändamål kan göras samtidigt som utbyggnad sker inom kvartersmark för parkeringsändamål och allmän plats utan utbyggnadsprojekten skapar inbördes hinder.
- Ansvarsfördelningen beträffande VA-anläggningar. Kommunen är huvudman för det kommunala dricks- och spillvattennätet och ansvarar för att nätet är färdigställt för anslutning till exploateringsområdet senast ett visst datum som närmare specificeras i exploateringsavtalet. Exploatören ersätter kommunen för de kostnader som utbyggnaden av VA-nätet innebär.
- Ansvarsfördelning samt samordning av flytt av befintliga ledningar inom planområdet.
- Ansvarsfördelning kring byggmoment, störningar som härrör från byggnationer etc.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Följande tabell redovisar vilka fastigheter som berörs av planförslaget samt fastigheternas lagfarna ägare vid tidpunkten för antagande av planförslaget:

Fastighetsbeteckning	Ägare
Härnevi 1:71	Upplands-Bro kommun
Härnevi 1:34	Noc Tre Fast AB
Härnevi 1:35	Noc Tre Fast AB
Härnevi 1:36	Noc Tre Fast AB

Fastighetsbildning

Generellt

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning med stöd av planbestämmelserna prövas. Prövningen av frågor om fastighetsbildning, frågor om bildande av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och andra officialrättigheter som kan vara behövliga för detaljplanens genomförande görs genom lantmäteriförrättning hos det statliga Lantmäteriet efter ansökan. För förrättningen betalar sökanden förrättningskostnader efter Lantmäteriets beslut. I fall där förrättningen berör flera fastigheter och ingen överenskommelse om förrättningskostnaderna träffats kan dessa andra fastigheters ägare än sökandens åläggas att betala efter vad som är skäligt. I förrättningar där ersättningsfrågor mellan sakägare aktualiseras och där parterna inte är överens om ersättningsbeloppet äger Lantmäteriet normalt rätt att besluta om ersättning vilket då blir bindande. Beslutade ersättningsbelopp, såväl överenskomna som beslutade på Lantmäteriets initiativ utgör därefter en fordran på den ersättningsskyldiges fastighet ingående i förrättningen och har bästa rätt före andra in-teckningar i fastigheten under ett års tid från beslutstidpunkten.

För att fastighetsindelningen skall komma i överensstämmelse med planförslagets bestämmelser om markanvändning behöver ett antal fastighetsbildningsåtgärder genomföras.

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats NATUR och GATA. Fastighetsbildning behöver ske för att fastighetsgränserna ska överensstämma med planförslagets användningsgränser. Genom fastighetsreglering avses den kommunala gatu- och parkmarksfastigheten Härnevi 1:71 frånges från kvartersmark för bostads- och centrumändamål (BC1). Område med kvartersmark (BC1) på nyss nämnda fastighet överförs till någon av fastigheterna Härnevi 1:34-36 som ägs av exploatören. Till

grund för fastighetsregleringen kommer ligga endera köp eller överenskommelse om fastighetsreglering vilken regleras närmare i exploateringsavtalet. För bildande av allmän plats GATA behöver ingen fastighetsbildning göras.

Kvartersmark

Inom detaljplanen finns två typer av kvartersmark, nämligen kvartersmark för parkeringsändamål (P) samt kvartersmark för bostads och centrumändamål (BC1). För fastighetsbildning inom Kvartersmark för bostads och centrumändamål svarar exploatören vad gäller initiativ och bärande av kostnader. Kvartersmarken för parkeringsändamål avses vara kvar i kommunal ägo samt upplåtas med arrende till exploatören. Värdet att indela denna kvartersmark i egen fastighet är ringa och samma lösning vad gäller fastighetsindelningen har tillämpats i närområdet. Av den anledningen avser inte kommunen ansöka om fastighetsbildning för att franskilja parkeringsytan från Härnevi 1:71. Ytor utlagda med kvartersmark för parkeringsändamål på Härnevi 1:34 och 1:35 överförs genom fastighetsreglering till Härnevi 1:71. Till grund för denna fastighetsbildning ligger endera köp eller överenskommelse om fastighetsreglering och hanteras samtidigt som fastighetsbildningen i avsnittet *allmän plats*, ovan.

Servitut, ledningsrätter och andra fastighetsrättsliga avtal

Servitut är ett rättsförhållande mellan två fastigheter ägnat att förbättra funktionen hos en av fastigheterna (förmånsfastighet eller härskande fastighet) genom att använda, eller begränsa användning av en annan fastighet (belastad eller tjänande fastighet). Rättsförhållandet uttrycks som en skriftlig rättighet och kan antingen beslutas av Lantmäteriet inom ramen för en lantmåteriförrättning och benämnas då officialservitut, eller utgöras av ett avtal mellan fastigheternas ägare och benämnas då avtalservitut. För officialservitut föreligger krav på att rättigheten är av väsentlig betydelse för förmånsfastigheten i varje enskilt fall.

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som kan beslutas av Lantmäteriet. En viktig skillnad mot servitut är att rättighetens förmånshavare utgörs av en juridisk person. Ledningsrättens huvudsakliga funktion är att lösa markåtkomst på ett bestående sätt för allmännyttiga ledningar.

Vid bildande av officialservitut och ledningsrätt kan lantmäteriet fatta beslut om ersättning för exempelvis upplåtet utrymme samt andra skador som uppstår till följd av rättighetens bildande. I det fall rättigheten är kopplad till en förmånsfastighet görs en anteckning på förmånsfastigheten i fastighetsregistret

Följande rättigheter berörs av genomförandet av planförslaget:

Rättighet	Förmån	Last	Påverkan vid fastighetsbildning nödvändig för plangennomförande
0139-06/20.1 Officialservitut	Härnevi 1:36	Härnevi 1:35	Rättigheten är belägen inom område med användningsbestämmelse "BC1". Rättigheten upphör att gälla i de delar last- och förmånsfastighet regleras samman.
0139-06/20.2 Officialservitut	Härnevi 1:36	Härnevi 1:35	Rättigheten är belägen inom område med användningsbestämmelse "BC1". Rättigheten upphör att gälla i de delar last- och förmånsfastighet regleras samman.
0139-99/9.1 Ledningsrätt	Upplands-Bro kommun	Härnevi 1:71	Rättigheten belägen inom område som bildar kvartersmark för parkeringsändamål. Fastighetsrättsligt sker ingen ändring. Rättighetshavaren har vid preliminärt samråd godkänt överbyggnad av ledningsrätten med parkeringsanläggning. Hänsyn till rättigheten tas vid upplåtelse av parkeringsytan som arrende.

Inom planområdet finns ett antal sakförhållanden mellan av planen berörda fastigheter vilka inte behandlats i något fastighetsrättsligt avseende.

Ej behandlat sakförhållande eller ej inskrivet avtalsservitut	Förmån	Last	Påverkan vid fastighetsbildning nödvändig för plangenomförande
Servisledningar	Härnevi 1:41 (utanför planområdet)	Härnevi 1:71 (inom planområdet)	Förordnande eller nybildande av rättighet
Dagvattenledningar	Upplands-Bro kommun	Härnevi 1:35, 1:71	Bildande av ledningsrätt
Spillvattenledningar	Upplands-Bro kommun	Härnevi 1:35, 1:71	Bildande av ledningsrätt
Vattenledningar	Upplands-Bro kommun	Härnevi 1:35, 1:71	Bildande av ledningsrätt

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet inom planområdesgräns	Areal enligt fastighetsregistret	Bestämmelse om markanvändning	Areal med bestämmelse utlagd, ungefärlig angivelse
Härnevi 1:34	2130 kvm*	”BC1” – Bostäder butiks- och/eller verksamhetslokaler i bottenvåning	2126 kvm
		”NATUR2” – Naturmark	27 kvm
Härnevi 1:35	3213 kvm	”BC1” – Bostäder butiks- och/eller verksamhetslokaler i bottenvåning	3180 kvm
		”NATUR2” – Naturmark	23 kvm
Härnevi 1:36	724 kvm	”BC1” – Bostäder	724 kvm
Härnevi 1:71	75 748 kvm	”BC1” – Bostäder butiks- och/eller verksamhetslokaler i bottenvåning	1205 kvm
		”P” – Parkering	1813 kvm
		”NATUR1” – Naturmark med dagvattendammar	702 kvm
		”NATUR2” - Naturmark	482 kvm
		”GATA1” – Lokalgata	1195 kvm

*Arealen angiven i fastighetsregistret stämmer inte överens med i kartan uppmätt areal.

Tekniska frågor

Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning har gjorts, med syftet att klargöra områdets mark- och grundläggningsförhållanden. I de östra delarna där ett tunnare lager lera har noterats skulle byggnaderna kunna grundläggas med platta på mark eller platta grundlagt på plintar. Eventuell lera kan behöva skiftas ur. I västra delen av området, där de stora lerdjupen har påträffats, rekommenderas att byggnaderna grundläggs på pålar. Stålpålar är att rekommendera på grund av förekomsten av större block i marken.

Inom hela området varierar förekomsten av lera och behov av grundläggning på pålar kan variera under en och samma byggnad, men det är att föredra att använda samma grundläggningsmetod under hela byggnaden för att undvika differenssättningar. När placering och utformning av byggnaderna är kända kan val av grundläggningsmetod utredas i detalj.

Schakt i området kan vid en belastning 1 m från schaktkrön på max 20 kPa göras med en slänlutning på 1:1 till max 2 meter djup över grundvattenytan. Vid djupare schakter och schakter under grundvattenytan krävs kompletterande stabilitetsberäkning av en geotekniker. Vid schakter djupare än 1,5 meter under markytan kan schakt under grundvattenytan bli aktuellt och då kan temporär grundvattensänkning bli aktuellt. Vid schakt under grundvattenytan föreligger risk för bottenuppträckning. Detta skall utredas ytterligare när nivåer för schaktbotten är fastställda. Fler mätningar behöver utföras av grundvattnets nivå för att bland annat kunna utreda riskerna för bottenuppträckning och schakt under grundvattenytan. Beroende på grundläggningsnivå kan bergschakt bli aktuellt. Vid bergschakt skall en riskanalys upprättas med hänsyn till vibrationer.

Miljöteknisk utredning

Genomförd markundersökning visar generellt på låga föroreningshalter av metaller, pesticider, alifatiska och polycykliska aromatiska kolväten i fyllnadsjorden inom undersökningsområdet. I en provpunkt, belägen på kommunens mark, påvisades arsenikhalter i fyllnadsmaterialet över riktvärdet för MKM. Atrax bedömer att den förhöjda arsenikhalten inte kommer att utgöra en oacceptabel hälsorisk med avseende på framtida markanvändning. Denna bedömning baseras bland annat på att delar av området kommer att hårdgöras och ytliga jordmassor kommer att behöva skiftas ut vid framtida anläggningsarbeten, vilket medför en begränsad exponeringsrisk med avseende på arsenik. I övrigt påvisades låga koncentrationer eller halter under laboratoriets rapporteringsgränser för pesticider och alifatiska och polycykliska aromatiska kolväten i jorden.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att det inte föreligger några hinder avseende markföroreningar inför den framtida exploateringen. Det bör dock observeras att uppschaktade massor vid anläggningsarbeten kan komma att behöva hanteras som förorenade även om inga oacceptabla hälsorisker bedöms föreligga.

Kommunens Miljöavdelning anser att den miljötekniska utredningen är ofullständig och behöver kompletteras med bland annat fler provtagningspunkter för att kunna visa att marken är lämplig för bostäder. Medskicket är att det behöver visas att föroreningar kan avhjälpas på ett rimligt sätt och att det i nuläget inte går att säga huruvida marken är lämplig för avsedd användning. Planarkitekten har beslutat att planen kan tas till samråd ändå och att de miljötekniska frågorna och föroreningsfrågan är viktiga frågor som det behöver återkommas till innan planen tas upp för granskning. Bedömningen är att en konsekvensanalys behöver göras av exploatör, i samråd med kommunen, som redogör för en plan för hur föroreningarna ska avhjälpas, och att kompletterande provtagning kan behövas för att få en tydligare bild av föroreningarnas omfattning.

Flytt av ledningar

I området med kvartersmark för bostäder- och centrumändamål finns befintliga allmänna ledningar. Ledningarna hindrar i befintligt läge vissa byggrätter och behöver flyttas för att planförslaget ska kunna genomföras. Ledningsägaren vidtar ledningsflytten på exploatörens bekostnad. Formerna för finansiering och samordning av ledningsflytten regleras närmare i exploateringsavtal, se rubrik ovan.

Dokumentation och kontroll

Kompletterande undersökningar, provtagningar och analyser behövs under planarbetets gång. Det finns oklarheter, varav flera har nämnts: grundvattnets läge och hur schaktning kommer att påverka denna, samt markföroreningarna. Uppföljning behövs och blir aktuellt när samråd har genomförts. Då tillkommer samrådsredogörelse med input från såväl interna som externa berörda parter.

Höjdsättning

Markhöjd vid inom område som belastas av ledningsrätt 0139–99/9.1 får inte förändras. Detta regleras genom bestämmelse i ledningsrättsbeslutet.

Höjdsättning får inte utföras så att befintligt dike utmed järnvägsspåret söder om planområdet får en ökad dagvattenbelastning. Detta regleras genom bestämmelse i detaljplanen under rubriken ”Skydd mot störningar”: *Dagvatten ska avledas till dagvattendammar. Volymen på dessa ska uppgå till totalt minst 62 kubikmeter.*

Ekonomiska frågor

Driftkostnader för allmän platsmark

Planens genomförande medför ökade driftkostnader för kommunen som finansieras med skattemedel. De driftkostnader som uppstår för kommunen är skötsel av naturområden samt allmän plats för huvudgata.

Beräknade driftkostnader för planområdet:

	Kvadratmeter	Kronor/år
Natur	1060 kvm	10 000 kr/år
Gator	210 kvm	7000 kr/år

Bygglov, bygganmälan

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun. Kostnad för bygglov betalas av den som avser vidta byggnationerna och betalas efter vid var tid gällande bygglovtaxa.

Avgift för vatten och avlopp

Fastighetsägare bekostar anslutning till egen fastighet för vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Lantmäteriförrättning

Ändringar av fastighetsindelningen prövas av statliga lantmäterimyndigheten som handlägger fastighetsbildningsfrågor efter ansökningar och yrkanden. Lantmäteriet prövar frågor om ledningsrätt, gemensamhetsanläggningar, bildande av samfällighetsföreningar mm. För handläggningen debiteras normalt den som lämnat in ansökan efter vid var tid gällande taxa. För mer information om hur ansökan görs och Lantmäteriets taxor, kontakta Lantmäteriet www.lantmateriet.se.

Inom ramen för lantmäteriförrättning kan ersättningar komma att aktualiseras. Dessa ersättningar kan exempelvis avse ersättning för upplåtet utrymme för servitut, ledningsrätt eller utgöra ersättning för områden som genom fastighetsreglering övergår från en fastighet till en annan. Avsikten är att de ersättningar som går att förutse vid tidpunkten för detaljplanens antagande regleras genom överenskommelser som träffas som bilaga till exploateringsavtal, se rubrik ovan.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden är byggätten garanterad under förutsättning att fastigheten är planerlig och att det som avses byggas stämmer med detaljplanens bestämmelser. Om en fastighetsägare lider ekonomisk skada av att detaljplanen upphävs eller ändras, t.ex. genom att en bygg rätt minskar i storlek eller att ett område får ändrad användning vilken innebär minskat marknadsvärde, kan fastighetsägaren bli ekonomiskt kompenserad. Efter genomförandetiden kan inga sådana anspråk göras.

Medverkande i projektet

Till grund för detaljplanen ligger kommunens arbete med bland annat behovsbedömning, utredningar av externa konsulter (anlitade på uppdrag av exploatören, granskade av kommunens sakkunniga), studier och skissande av arkitektbyrå (anlitad av exploatören). För planhandlingarnas framtagande har kommunens planarkitekt ansvarat. Ett flertal tjänstepersoner med specialistkompetenser har bidragit till arbetet (trafik, miljö, VA, dagvatten för att nämna några viktiga områden).

Denna planbeskrivning upprättades: 2019-11-21

Planavdelningen
Mark- och exploateringsavdelningen

Henric Carlsson
Planchef

Viktoria Söderman
Planarkitekt

Samuel Eketorp
Projektledare exploatering