



Översiktskarta med planområdet markerat.

2021-09-10

KS 18/0393

SAMRÅDSHANDLING

Planbeskrivning

Detaljplan för

Viktor Jonssonhuset (Bro Prästgård 6:29) nr 1907

Bro Upplands-Bro kommun

Standardförfarande, upprättad enligt PBL 2010:900
i lydelse efter den 1 januari 2015.



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning:

Innehåll

Innehållsförteckning:.....	3
Handlingar	5
Planhandlingar.....	5
Övriga handlingar.....	5
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag.....	6
Bakgrund	6
Huvuddrag.....	6
Planens syfte.....	7
Planprocessen	8
Planuppdrag.....	8
Handläggning	8
Preliminär tidplan	8
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....	8
Hushållning med mark- och vattenområden.....	8
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden	8
Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	9
Plandata	9
Läge och areal	9
Gällande planer och tidigare ställningstaganden.....	10
Riksintresse	10
Vattenskyddsområde	10
Regionala planer och program	10
Kommunala planer och program.....	10
Förutsättningar och planförslag.....	11
Natur.....	11
Bebyggelseområden	14
Trafik och kommunikationer.....	21
Störningar och risker	21
Teknisk försörjning	24
Dagvatten	24
Vatten och avlopp.....	26
Värme	26
El, tele, bredband.....	26
Avfall.....	26
Konsekvenser av planens genomförande	26
Miljökonsekvenser	26

Ekonomiska konsekvenser	26
Sociala konsekvenser	26
Barnkonsekvenser	26
Genomförande	27
Organisatoriska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Ekonomiska frågor	27
Administrativa frågor	27

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:500, daterad den 2021-09-10.
Denna planbeskrivning (inkluderar gestaltungsprinciper) 2021-09-10
Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

Bullerutredning, ACAD 2021-05-05
Vibrationsutredning, ACAD 2021-06-21
Trafikutredning, WSP 2021-05-12
Statusbesiktning, Structor Besiktning och Kontroll AB, 2020-02-18
Risk-PM, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2020-03-31
Dagvattenutredning, WRS AB, 2020-06-22 reviderad 2021-05-18
Kulturmiljöutredning (med byggnadsantikvariskt utlåtande), Nyréns Arkitektkontor, 2020-09-07
Intervjustudie, Nyréns Arkitektkontor 2020-06-17

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Bakgrund

På den fastighet (Bro Prästgård 6:29) som föreslås få en ny detaljplan finns några av Bros äldsta byggnader. Det rör sig om det hus som kallas Viktor Jonssonhuset och ett trämagasin. Viktor Jonssonhuset har fått sitt namn för att det där drevs en butik av handlaren Viktor Jonsson. Trämagasinet tjänade som förråd åt butiken. Byggnaden är viktig för förståelsen av historien kring hur stationssamhället växte fram runt järnvägsstationen i Bro.

Det byggnadsplan som i dagsläget reglerar vad som får byggas på fastigheten är från 1967. Som på många andra ställen under den tiden sattes inget stort värde på att bevara äldre bebyggelse, i stället förutsätter planen att både butiksbyggnaden och trämagasinet rivs.

Butiken stängde 1973 och byggnaderna har inte använts under en längre tid.

I samband med att ett Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro tog ställning till en bygglovsansökan där befintlig bebyggelse föreslogs rivas, i enlighet med gällande plan, konstaterades att denna behöver ändras för att ta hänsyn till det kulturmiljövärde som finns knutet till Viktor Jonssonhuset.



Flygfoto över hur planområde ser ut i dagsläget

Huvuddrag

Huvuddragen i den föreslagna nya detaljplanen är att ge byggrätt åt två nya flerbostadshus samtidigt som Viktor Jonssonhuset bevaras. Även den delen av trädgården som ligger på kuperad mark sparas och hårdgörs inte.

De två nya husen placeras dels längs Stationsvägen och dels med kortsidan mot Tunavägen, bakom Viktor Jonssonhuset från Stationsvägen sett. Båda de nya flerbostadshusen föreslås få tre våningar samt inredd vindsvåning. En av grunderna för detaljplaneförslaget är att Viktor Jonssonhuset ska rustas upp men en förutsättning för att bygga huset som placeras närmast Tunavägen är att trämagasinet rivs.

I de nya flerbostadshusen planeras för cirka 45-50 lägenheter, mestadels en- och tvårummare. Även Viktor Jonsson-huset är tänkt att inredas med lägenheter men det är också möjligt att ha verksamheter i byggnaden. På så sätt skapas en kontakt med husets historia.



Illustration över hur den föreslagna bebyggelsen skulle kunna utföras

Planens syfte

Syftet med den nya detaljplanen är att:

- disponera om den byggrätt som finns i gällande plan så att det fortfarande är möjligt att förtäta fastigheten med flerbostadshus men att denna byggrätt inte förutsätter att Viktor Jonssonhuset rivs
- med egenskapsbestämmelser reglera att ny bebyggelse passar in i omgivningen
- med egenskapsbestämmelser skydda Viktor Jonssonhuset från rivning och förvanskning men ändå ge möjlighet att restaurera huset så att det kan ges en modern användning
- ge möjlighet för Viktor Jonsson-huset att användas både för verksamhet/butik och bostäder
- styra så att tillägget i form av nya flerbostadshus ska anpassas till omgivningen och den befintliga kulturmiljön
- reglera att parkering kan ordnas för nya boende
- de nya bostadshusen kan byggas utan att riskera en försämrad dagvattenmiljö eller risk för översvämning
- de nya bostadshusen kan uppföras säkert med hänsyn till frågor om olyckor med farligt gods från järnvägen

Planprocessen

Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav 2019-08-28 §38, samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Viktor Jonsson-huset genom standardförfarande.

Handläggning

Handläggning av detaljplanen sker med standardförfarande.



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 synpunkter som framförts under samrådet redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov, innan ett granskningsförslag upprättas.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (SBU)	Kvartal 3, 2021
Samrådstid	Kvartal 4, 2021
Granskningstid	Kvartal 2, 2022
Antagande (KS)	Kvartal 4, 2022

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kapitlet angående miljökvalitetsnormer. Något riksintresse enligt 4 kapitlet berörs inte.

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. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Området är redan i dagsläget omgivet av bostadsbebyggelse och en förtätning i ett kollektivtrafiknära läge ses som ett lämpligt användande av marken.

Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

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

Buller

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnorm 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 Viktor Jonsson-huset (Bro Prästgård 6:29) gäller att det genereras trafikbuller från järnvägen. På Mäljarbanan passerar mer än 30.000 tåg/år och den omfattas därmed av miljökvalitetsnormerna för omgivningsbuller. Frågan om hur kommande bebyggelse ska kunna anpassas till bullersituationen har studerats i en särskild utredning

Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan

Upplands-Bro kommun konstaterar i sin undersökning av betydande miljöpåverkan att genomförandet av detaljplanen för Viktor Jonsson-huset (Bro Prästgård 6:29) inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Varken miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser påverkas så att en MKB behöver upprättas.

Upplands-Bro kommun gör den övervägda bedömningen att planen inte medför en risk för betydande miljöpåverkan. Det motiveras i att planen innebär en småskalig förtätning inom sammanhållen bebyggelse i centrala Bro. Fastighetens kollektivnära läge med närhet till offentlig och kommersiell service anses bidra till en god hushållning av mark och vatten. Planförslaget innebär en liten förändring av centrala Bros karaktär när tillkommande flerbostadshus möter fristående villor. Dock finns det redan andra flerbostadshus i grannområdet.

Genomförandet av planen innebär en ökning av hårdgjorda ytor och kan delvis begränsa omfattningen av gröna ytor. Vålfungerande åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten förväntas avskilja tillräckligt mycket föroreningar för att säkerställa att belastningen till ytvattenrecipienten inte ökar. Området är också utsatt för buller men inte i sådan omfattning att det inte går att skapa goda boendemiljöer som uppfyller de miljö kvalitetsnormer som finns för en god akustisk miljö.

Bedömningen görs att planen inte medför några risker för människors hälsa eller för miljön samt att hushållningen av mark och vatten är god, vilket inte skapar grund för upprättandet av en MKB.

Undersökningen om miljöpåverkan har genomförts av kommunens sakkunniga tjänstemän utifrån tillgängligt kunskapsunderlag.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 0,3 hektar (3000 m²) ha stort och ligger i tätorten Bro utmed Stationsvägen. I väster avgränsas planområdet av Tunavägen. Norr, väster och öster om planområdet består närliggande bebyggelse av fristående villor, kedjehus samt flerbostadshus. Omkringliggande bebyggelsen med tillhörande tomter består av stora grönytor, träd och vegetation på kuperad mark. I söder avgränsas området av Stationsvägen som ligger mitt emot Bro pendeltågsstations infartsparkering, Stationsparken och järnvägen Mäljarbanan.



Flygfoto med planområdet markerat.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheterna Bro Prästgård 6:29 som ägs av Vivante AB. Den del som ligger på allmän platsmark på delar av Tunavägen för parkering är en del av fastigheten Bro Prästgård 4:1 som ägs av Upplands-Bro kommun.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Söder om planområdet går Mäljarbanan, som är ett riksintresse för kommunikation, cirka 35 meter från planområdet. Mäljarbanan trafikerar persontrafik och godstrafik, även transporter av farligt gods sker där.

Vattenskyddsområde

Från fastigheten sker avrinning av dagvatten via vattendraget Brobäcken. Bäckens avrinningsområde till Östra Mälarens vattenskyddsområde. Inom skyddszonen finns det speciella föreskrifter vad gäller bland annat hantering av dagvatten och utformning av dräneringssystem.

Regionala planer och program

RUFS

I plankartan för RUFS 2050 pekas fastigheten ut som sekundärt bebyggelseområde (RUFS 2050, 2018, 14–15). Det sekundära bebyggelseområdet innebär att planområdet med sitt geografiska läge har utvecklingspotential och kan kompletteras i framtiden. Ny bebyggelse bör först och främst uppkomma på platser med hög regional tillgänglighet i form av tillgång till kollektivtrafik under rusningstid (RUFS 2050, 2018, 70).

Kommunala planer och program

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (ÖP 2010, s. 11) pekas planområdet ut som ett stationsnära läge vilket är särskilt intressant för förtätning. Planförslaget sker i enlighet med översiktsplanen eftersom lokalisering av ny bostadsbebyggelse uppfyller punkten ”förtätning av befintliga tätorter”. Enligt översiktsplanen har planområdet en geografisk position i ett stationsnära läge till kollektivtrafik, både till pendeltågsstationen i Bro samt bussförbindelser. Det skapar goda förutsättningar för att bidra till ett mer hållbart samhälle utan bilberoende och att effektivt kunna samordna den tekniska försörjningen samt skapa underlag för god service (ÖP 2010, s. 10–12). Planförslaget stämmer överens med ÖP 2010.

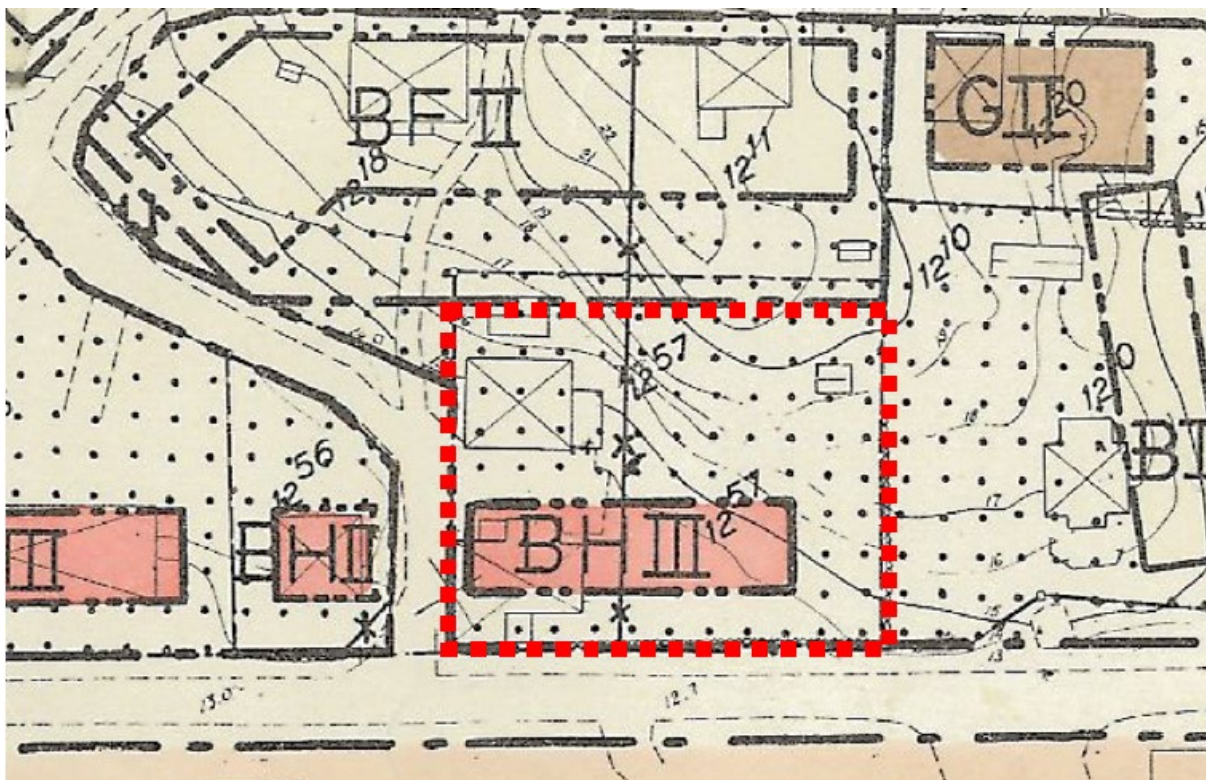
Riktlinjer för bostadsförsörjning

Planen går i linje med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning genom att utbyggnaden av nya bostäder främst ska ske genom förtätning av befintliga tätorter och genom tätortsutvidgning.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet finns gällande detaljplan:

- Byggnadsplan för Bro stationssamhälle, Finnsta 1:2 och Härnevi 1:4, 6803, Upplands-Bro kommun, Stockholm län, 1967. I detaljplanen är planområdet utpekad som Bro Prästgård 6:29 och har enligt gällande byggnadsplan bestämmelsen BHIII. Bestämmelsen tillåter bostads- och handelsändamål inom fastigheten. Byggnader på fastigheten får maximalt uppgå till tre våningar.



Gällande byggnadsplan med det aktuella planområdet markerat.

När den nya detaljplanen fått laga kraft upphör den del av den äldre byggnadsplanen som ingår i planområdet att gälla.

Förutsättningar och planförslag

Natur

Mark och vegetation

Nuläge

På den aktuella tomten finns i dag, förutom Viktor Jonsson-huset ett äldre trämagasin i sämre skick, ett växthus och en lekstuga. På fastigheten finns en asfalterad yta ut mot Tunavägen. I övrigt består vegetation av gammal tomtmark.

Trädgårdens norra del består av det högre bergspartiet som reser åtta höjdmeter över marknivån. Längs med bergets fot löper en låg mur, muren är beklädd med öländsk kalksten. Ovan muren finns mindre terrasseringar av natursten. I söder mot Stationsvägen avgränsas trädgården av en hagtornshäck och mot grannfastigheten i öster avgränsas trädgården av storväxta lövträd. Trädgårdens karaktär har formats av högt gräs och sly vilket gör den något svårläst. Mitt i trädgården står en flerstamig blodbok och det finns ett flertal olika sorters rosor och perenner. Intill Viktor Jonsson-huset finns en äldre björk och ett äppelträd. Mot fastigheten i öster står ett par storväxta lövträd varav en ask eventuellt står inom fastigheten (Nyréns Arkitektkontor, 2020, s. 28).

Inom fastigheten förekommer spridningssamband för arter knutna till ädellövmiljöer. Fastigheten bedöms inte ha särskilt höga naturvärden, däremot kan uppvuxna träd och trädgårdskaraktären bidra med värdefulla kvaliteter för de framtida bostäderna.

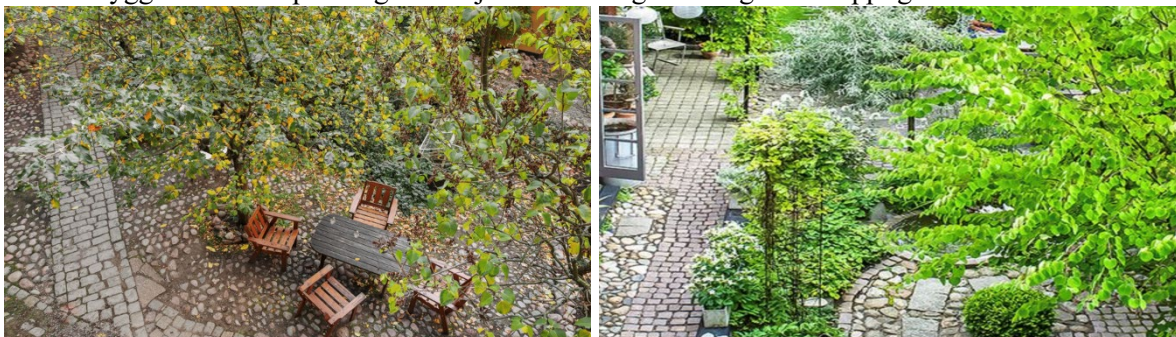


Bild på den obebyggda delen av planområdet.

Förslag

Fastighetens norra kuperade delar kommer bevaras med mur och terrasseringar och befintlig växtlighet. Äldre och storväxta träd kommer i möjligaste mån bevaras.

Mellan byggnaderna skapas en gårdsmiljö med växtlighet och genomsläppliga material.



Inspirationsbilder på hur en framtida gårdsmiljö kan utformas.

Landskaps- och stadsbild

Nuläge

Till viss grad kännetecknas planområdet av det korta geografiska avståndet till järnvägen i söder samt omkringliggande villor i grannskapet. Marken i området är kuperad och planområdet ingår i ett sammanhang med tvåplansvillor och enstaka flerbostadshus.

Förslag

Kommande bebyggelse med flerbostadshus innebär en att fastigheten förtätas. Det kan komma att påverka stads- och landskapsbilden med något högre byggnadshöjder men även ökad uppsikt mot gatan, för ett tryggare gaturum. Den nya bebyggelsen skapar ett intimare gårdsrum på baksidan samt tydliggör gränsen mot den gamla trädgården och skapar en koppling till gatan samt tillgängliggör och synliggör Viktor Jonsson huset. Byggnaden som ligger längs med Stationsvägen dras tillbaka något för att ytterligare synliggöra den gamla byggnaden och för att skapa förgårdsmark och entré från Stationsvägen.



Skiss på gårdsrummet



Skiss på gaturummet

Fornlämningar

Enligt Fornsök, Riksantikvarieämbetet, finns det inga arkeologiska kulturmiljöer, fornlämningar eller riksintressen inom fastigheten.

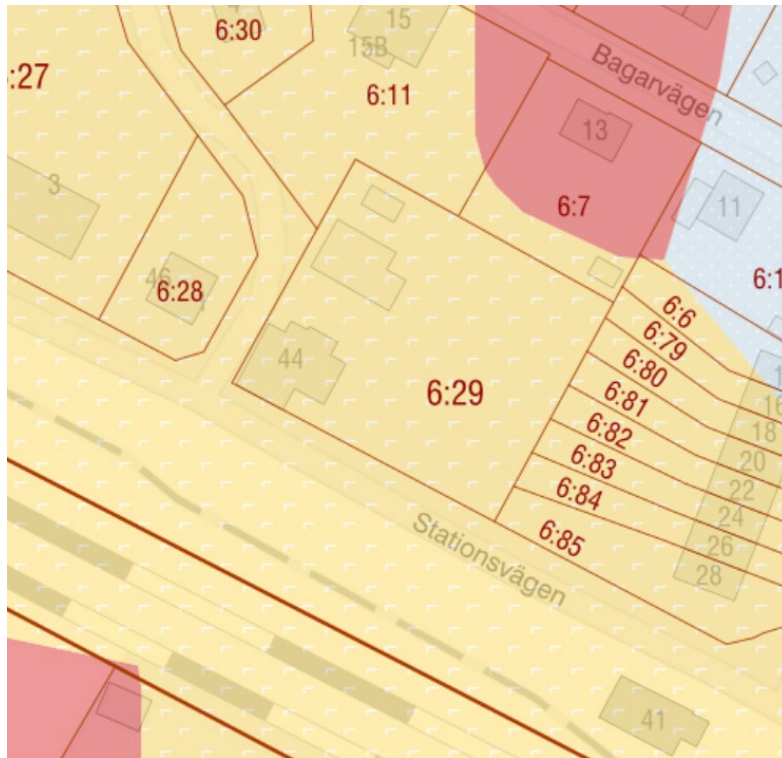
Geologi/Geotekniska förhållanden

Nuläge

Enligt SGUs kartunderlag består marken inom planområdet av postglacial lera. På fastighetens norra del består marken av ett bergsparti som reser åtta höjdmeter över marknivån invid huvudbyggnaden. Tomtmarken grönytor utgörs delvis av högt gräs och sly.

Förslag

Någon geoteknisk utredning har inte gjorts i detta skede. Grundläggningsförhållandena bedöms utifrån kända förutsättningar inte utgöra något hinder för byggnation. En geoteknisk utredning kommer att behöva tas fram till kommande planskede.

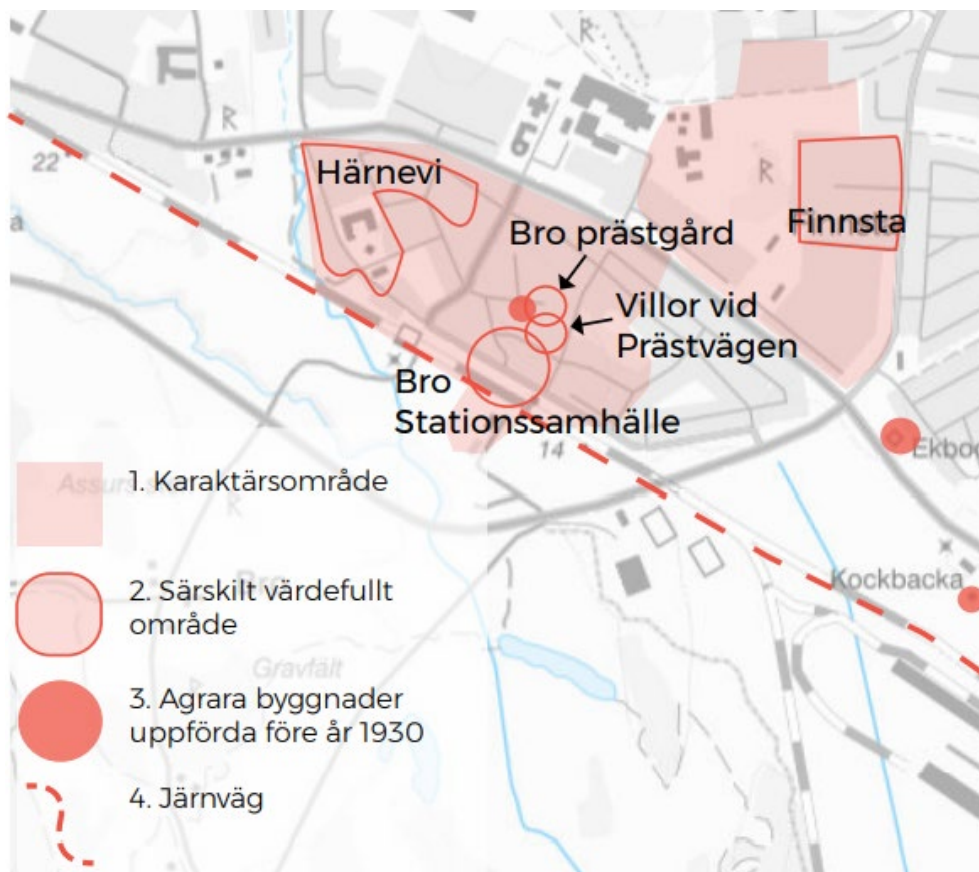


Utdrag ur SGU:s kartunderlag

Bebyggelseområden

Kulturmiljö

I Upplands-Bros kommuns kulturmiljöutredning för Bro (WSP Samhällsbyggnad, 2019) pekas planområdet ut som ett särskilt värdefullt område med kulturvärden. Planområdet ingår i ett större så kallat karaktärsområde, vilket innebär att området bär en viktig karaktär där särskild hänsyn behöver tas till kravet om varsamhet. Norr om planområdet markeras både Bro prästgård och villor i dess omgivning ut som särskilt värdefulla bebyggelseområden samt agrara byggnader uppförda före år 1930. Dessa bedöms ha kulturhistoriska värden som motiverar att förbud mot förvanskning bör råda inom dessa. Miljöerna representerar olika delar av Bros historia såsom jordbrukets prägel på samhället men även hur dragningen av järnväg medförde stationssamhällets framväxt. Under 1900-talet etablerades en del handel och service runtomkring stationshuset. Exempel på detta är butiker, järnaffär, postkontor och konditori. Ett flertal av dessa finns bevarande men några är ombyggda.



Utdrag ur kulturmiljöutredning

Befintlig bebyggelse

Nuläge

I samband med planläggningen har det gjorts en kulturmiljöutredning för Viktor Jonsson-huset (Bro Prästgård 6:29) (Nyréns Arkitektkontor, 2020). Enligt kulturmiljöutredningen har Viktor Jonsson-huset ett kulturhistoriskt värde eftersom dess bebyggelsemiljö berättar om Bros historia som stationssamhälle. Viktor Jonsson-husets kulturhistoriska värde grundar sig i dess nuvarande karaktär, som kommer ur ombyggnaden år 1937 då huvudbyggnaden tillsammans med det intilliggande posthuset gav stationssamhället en modern front gentemot anländande från stationen.

Byggnaderna på fastigheten har anpassats till topografin och disponerats med hänsyn till platsens naturliga förutsättningar, vilket bidrar till fastighetens kulturhistoriska läsbarhet. Ingen del av bebyggelsen har bedömts ha hög känslighet utifrån dess kulturhistoriska värdering och förändringshistorik. Villan och trämagasinet har bedömts vara känsliga för förändring utifrån att de har förhållandevis välbevarade karaktärer från ombyggnadsåret 1937.

Förslag

All exploatering i befintliga miljöer innebär en förlust av kulturhistoriska värden. En avvägning bör alltid göras där kulturvärden vägs mot andra samhällsintressen så att en god helhetsverkan uppnås. Exploatering kan även ha positiv påverkan utifrån att kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer kan ges långsiktigt skydd i detaljplan i form av rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser

I planförslaget införs varsamhetsbestämmelse gällande Viktor Jonsson-husets exteriöra karaktärsdrag som ska bibehållas till sin utformning, vilket innefattar byggnadens volym, taktäckning, spröjsade fönster i trä samt butikens skyltfönster mot gatan. Skyddsbestämmelse om införs för det dörrparti som tillhör den tidigare butiken och vetter mot Stationsvägen, som ska bevaras. Bestämmelse om rivningsförbud införs.

Trämagasinet är i sämre skick än huvudbyggnaden och planen möjliggör en byggrätt som förutsätter att magasinet rivs. I kommande bebyggelse ska element från trämagasinet tas tillvara i gestaltningen.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelse som föreslås i detaljplanen består av två nya bostadshus, ett som orienterar sig utmed Stationsvägen och ett som placeras i det läge där trämagasinet ligger idag. Dessutom bevaras Viktor Jonssonhuset och får en framträdande roll i den nya bebyggelsegruppen.



Situationsplan över den föreslagna nya bebyggelsen



Illustration över hur den föreslagna bebyggelsen skulle kunna utföras

Placeringen av den nya bebyggelsen är orienterad så att den påverkar omgivande grannar så lite som möjligt. Den är också anpassad till den stora höjdskillnad som finns på tomten, där ambitionen är att försöka undvika sprängning.



Illustration över hur den föreslagna bebyggelsen skulle kunna utföras

Den nya bebyggelsen skapar ett intimare gårdsrum på baksidan samt tydliggör gränsen mot den gamla trädgården och skapar en koppling till gatan samt tillgängliggör och synliggör Viktor Jonsson huset. Byggnaden som ligger längs med Stationsvägen dras tillbaka något för att ytterligare synliggöra den gamla byggnaden och för att skapa förgårdsmark och entré från Stationsvägen. De nya volymerna förhåller sig respektfull mot Viktor Jonsson-huset som får stå fritt och framträdande.

Magasinsbyggnaden ersätts med en volym i suterräng, med tydliga referenser till den befintliga byggnaden. Byggnaden dras in så det fortfarande är fri sikt utåt för grannhuset bakom. Den nya volymen längs gatan dras in från gatan för att låta Viktor Jonsson-huset komma fram och vara stjärnan i trion. Indraget ger även plats för grönska längs gaturummet

Gestaltning, material och byggteknik

Tanken med den nya bebyggelsen är att det är tre byggnader med olika karaktär, som stärker platsens identitet och trivsel med avstamp i den historiska kulturmiljön.

1. "Viktor Jonsson huset"

Känslan av den forna lanthandeln från 40-talet återskapas genom renovering av huset och möjlighet till bokaler med publik verksamhet i bottenvåning. I övrigt bostäder.

2. "Magasinet" (Gårdshuset)

Faluröd ladugårdsbyggnad med sadeltak och fönsterkupor påminner om den gamla magasinsbyggnaden som står där idag.

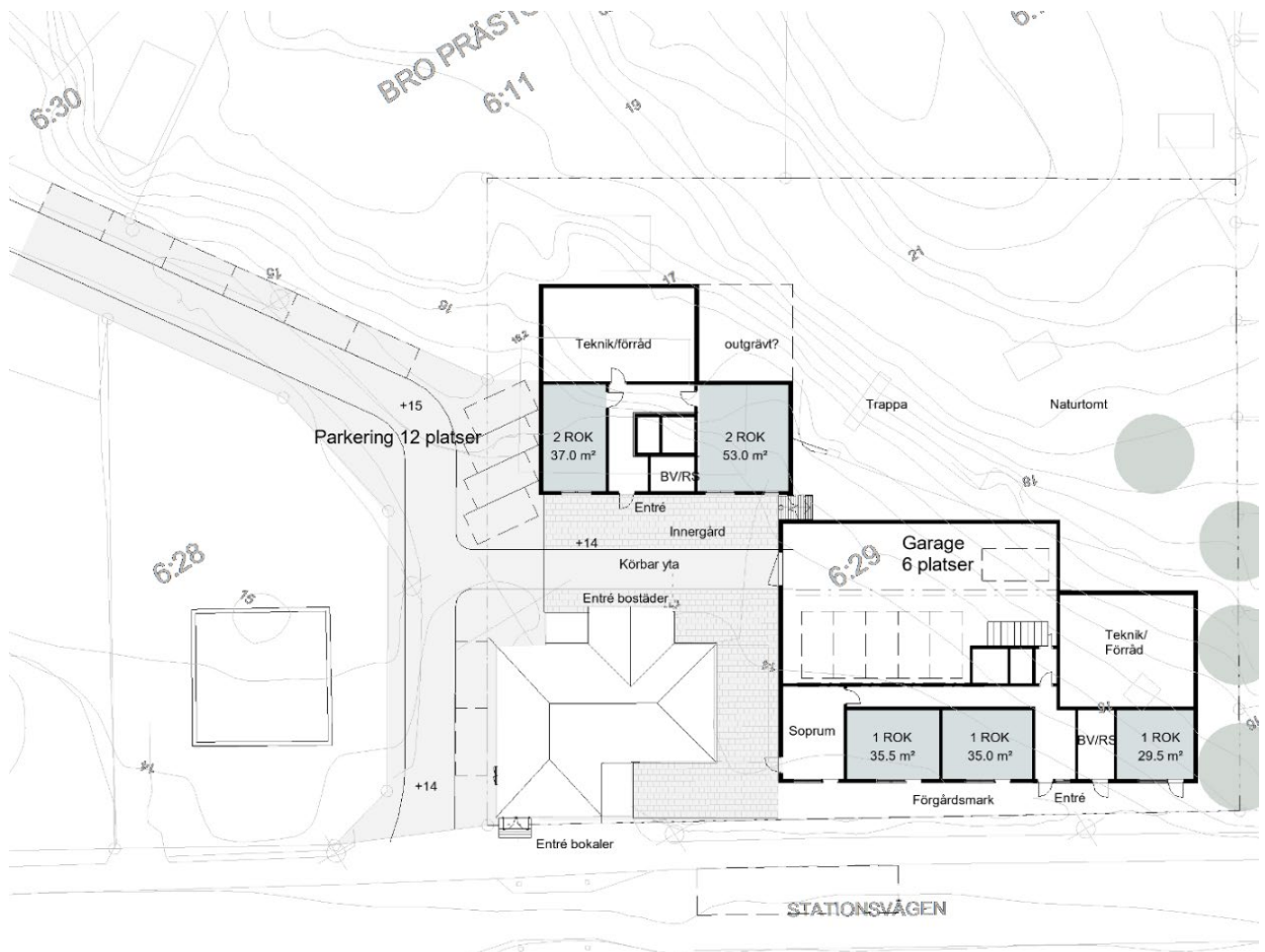
3. "Järnvägshuset" (Gathuset)

Bostadshus i naturliga kulörer som anspelar på gamla stationssamhällets trähusbebyggelse och trädgården. En samtida volym med balkonger och förgårdsmark mot gatan samt en indragen takvåning eller vindsvåning.



Situationsplan

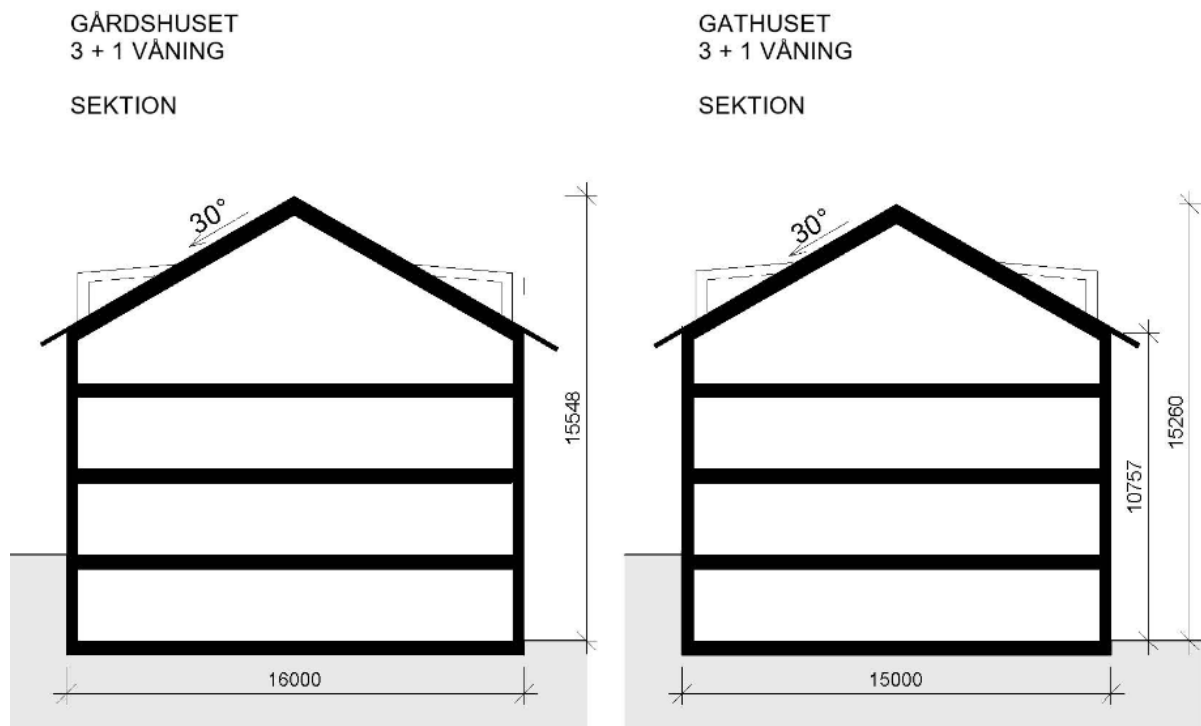
Parkering förläggs längs med Tunavägen (delvis på egen fastighet) samt i garage på den egna fastigheten. I detta förslag skapas en innergård med en nära kontakt med den gamla fruktträdgården. Äppelträdet samt trappan upp mot växthuset kan bevaras. Gården kring Viktor Jonsson-huset lyfter fastighetens identitet och blir tillgänglig för allmänheten.



Situationsplan över den föreslagna bebyggelsen och de tilltänkta nya parkeringsplatserna

Volym

De föreslagna nya husen kommer att vara ligga souterrängläge. Från Stationsvägen kommer höjden vara tre våningar men från den sida där de kommer skära in i berget kommer höjden vara två våningar. Husen måste uppföras med sadeltak med en taklutning på 25 grader och utöver ordinarie våningar kommer det finnas möjlighet att inreda en vindsvåning.



Offentlig service och kommersiell service

Nuläge

Viktor Jonsson-huset har en historia som butik för stationssamhället. År 1957 byggdes butiken om till en självbetjäningssaffär men fick stänga år 1973. Lagret hade varit orört sedan nedläggningen 1973. Byggnaden har efter nedläggningen haft andra verksamheter i den före detta butikslokalen, och ovanvåningens lägenhet har delats upp i flera lägenheter.

Förslag

I dagsläget finns det inga aktiva verksamheter inom planområdet. Den föreslagna nya bebyggelsen uppförs som flerbostadshus med mindre lägenheter. I bottenplan på Viktor Jonsson-huset planeras det för så kallade bokaler. Det innebär att det både är möjligt att använda som lokal för en verksamhet men också som bostad. Under planprocessen har det föreslagits att kommunen borde etablera sig i byggnaden. Några sådana planer finns inte i dagsläget men med bestämmelsen för centrumändamål (C) finns möjligheten.

Tillgänglighet

Nuläge

I dagsläget är Viktor Jonssonhuset inte tillgängligt för allmänheten och de lägenheter som ryms i byggnaden nås endast via trappor.

Förslag

Alla byggnader nås från den stenlagda innergården och parkering sker delvis längs med Tunavägen och delvis i garage i anslutning till gatuhuset där även parkering för rörelsehindrade ska finnas.

Viktor Jonsson huset förses med utvändigt hisschakt för att möjliggöra bostäder. Cykelrum och barnvagnsrum föreslås i de nya byggnaderna.

Trafik och kommunikationer

Gatunät och parkering

Nuläge

Bro Prästgård 6:29 ligger i gamla Bro. Direkt söder om tomten ligger Stationsvägen och västerut ligger Tunavägen. Trafikflödena i området är låga.

Parkeringssituationen är däremot relativt ansträngd då många använder de infartsparkeringar som ligger direkt norr om järnvägsspåren.

Förslag

Den beräknade tillkomna biltrafiken från fastigheten bedöms inte orsaka några kapacitetsproblem.

	ZON A	ZON B	ZON C
Generellt	0,45	0,55	0,70
Liten (<45 m ²)	0,25	0,30	0,40
Mellan (45–70 m ²)	0,45	0,50	0,60
Stor (>70 m ²)	0,75	0,80	0,90
Besöksparkering	0,05	0,10	0,10

Enligt den riktlinjer för parkering som står i Teknisk handbok (2019) ska en bebyggelse i ett läge som ligger närmare än 600 meter från stationen förses med 0,25 parkeringsplatser per liten lägenhet, 0,45 för mellanstora och 0,75 för stora lägenheter. För den planerade bebyggelsen ger det ett behov av 18 parkeringsplatser. Dessa ordnas delvis inne på kvartersmark och delvis längs Tunavägen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Nuläge

Gång- och cykelmöjligheterna är goda för Bro Prästgård 6:29. Cykeltransport till vardagsmålplatser går minst lika fort som biltransport. Det finns ett befintligt cykelstråk mellan kommunens två största tätorter Bro och Kungsängen, cykelavståndet mellan Bro och Kungsängen är ca 8 km.

Förslag

Kommunens kriterier för flerbostadshus innefattar bl.a. att en bra cykelparkering ska finnas. Kommunen definierar att en bra cykelparkering innebär att inomhusparkeringen ska vara lättillgänglig vilket innebär att cykeln inte ska behöva lyftas samt att dörren går att ställa upp. Utomhusparkering av cyklar ska vara i närhet av entréerna och vara väderskyddade, trygga, upplysta samt att det ska vara möjligt att låsa fast cykelramen. Vidare måste både inomhus- och utomhusparkeringarna ha plats för lådcyklar och cykelkärror.

Det ska finnas eluttag för både cykel och bil, att cykelparkeringen är särskild från barnvagnsparkeringen samt att det finns ett uppvärmt cykelrum med cykelpump och möjligheter till mindre cykelreparationer.

Kollektivtrafik

Platsen ligger cirka 300 meter från Bro station som trafikeras av både bussar och pendeltåg.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Nuläge

En bullerutredning har genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen. Trafikbullret i området domineras av spårtrafiken från Mälardbanan, söder om planområdet. Ekvivalenta ljudnivåer för det utbyggda området beräknas som högst bli 60 dBA vid fasad år 2021. Ljudnivåerna förväntas minska fram till 2040 då spårtrafiken på Mälardbanan förändras. Båda punkthusen i området beräknas ha tillgång till ytor med ekvivalenta ljudnivåer som är lägre än 50 dBA både 2021 och 2040.



Beräkning av bullervärden, utdrag ur bullerutredning, ACAD

Förslag

Med hänsyn till ovan nämnda värden och de riktvärden som presenteras i förordning 2015:216 (med ändringar enligt 2017:359) kan lägenhetsutformning ske godtyckligt då inga fasader utsätts för

Ljudnivåer som överstiger 60 dBA. Uteplatser kan placeras så att de är inom de zoner som har lägre än 70 dBA maximal ljudnivå för år 2021.

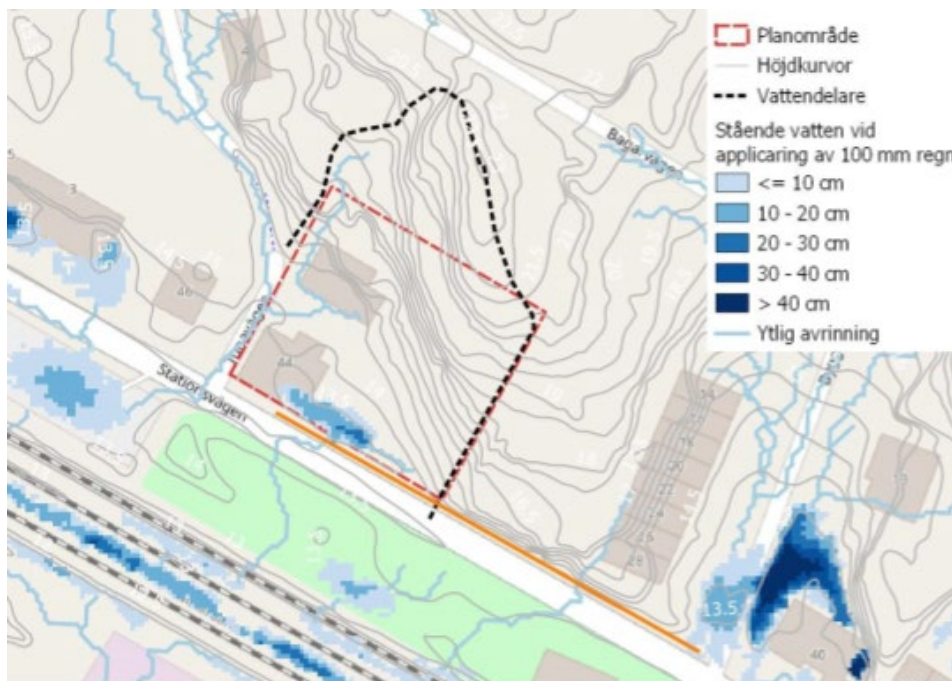
Radon

Någon radonmätning är inte gjord till detta skede.

Översvämning

Nuläge

Vid ett kraftigt skyfall kommer ytvattnet från planområdet att rinna söderut, mot banvallen och därifrån vidare mot Brobäcken och Mälaren. En skyfallsmodellering visar en teoretisk lågpunkt intill Stationsvägen med översvämningsrisk vid 100 mm regn, denna punkt ligger dock i anslutning till ett befintligt dike som löper parallellt med vägen.



Lågpunktskartering och ansamling av stående vatten på och runt om planområdet vid applicering av 100 mm nederbörd (WRS).

Förslag

Höjdsättningen av marken och den nya bebyggelsen inom planområdet ska utföras på så sätt att dagvatten vid skyfall kan avledas utan att riskera skador på byggnader och infrastruktur.

Farligt gods

Nuläge

Planområdet är beläget ca 32 m från Mäljarbanan. Figuren nedan visar planområdet i förhållande till länsstyrelsens rekommenderade riskhanteringsavstånd från järnväg. Inom den så kallade Zon B (30 – 50 meter från spår, gul färg i figuren) behöver riskreducerande åtgärder vidtas när nya bostäder och verksamheter ska möjliggöras.



Planområdet (blåmarkerat) med Länsstyrelsens skyddsavstånd.

Med tanke på områdets närhet till järnvägen har en riskutredning tagits fram. (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2020-03-31) Förslag till åtgärder redovisas nedan.

Förslag

Då Viktor Jonsson-huset och det ena av de två föreslagna bostadshusen ligger inom riskhanteringsavståndet på 50 m från Mälarbanan och saknar framförhållande bebyggelse som skydd föreslås följande åtgärder:

- Från samtliga utrymmen med stadigvarande vistelse ska minst en utrymningsväg mynna bort från riskkällan.
- Loftgångar eller trapphus som vetter mot järnvägen, och som utgör enda utrymningsvägen, ska utföras inbyggd så att skydd mot utrymnande säkerställs under den tid det tar att utrymma (minst 30 minuter). Trapphus från loftgång ska utföras så att det även medger utrymning bort från järnvägen.
- Friskluftsintag ska placeras mot trygg sida, dvs. på byggnadernas tak eller bort från järnvägen.
- För lägenheter som är försedda med självdragsventilation ska ventilationsöppningar som vetter mot Mälarbanan vara möjliga att stänga.

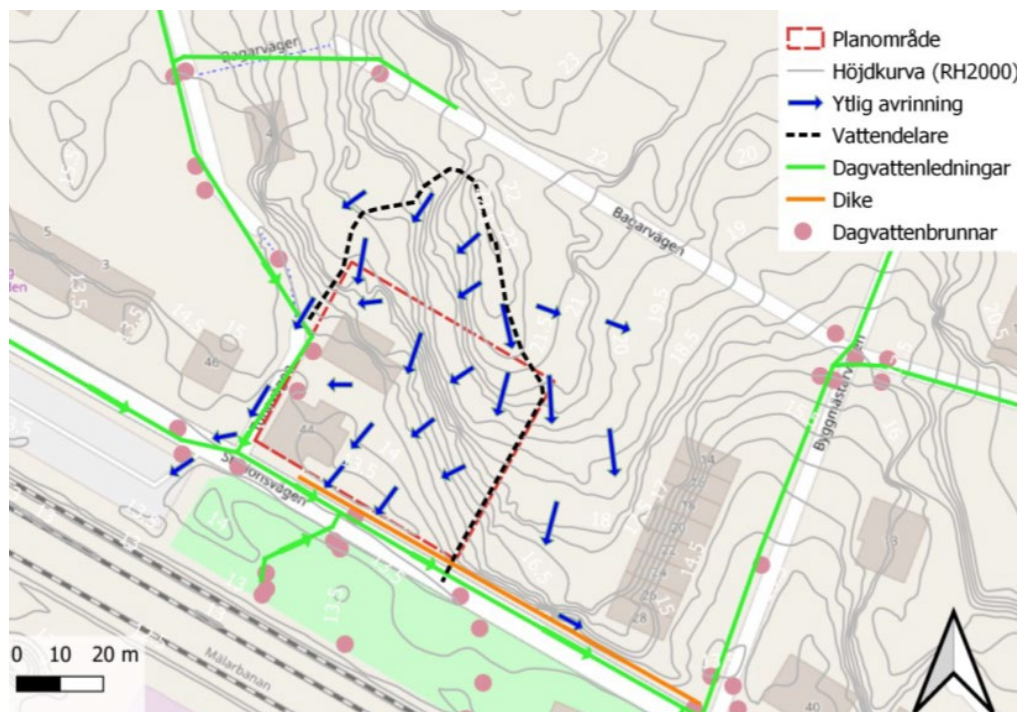
Åtgärderna regleras med planbestämmelser för de aktuella byggnaderna.

Teknisk försörjning

Dagvatten

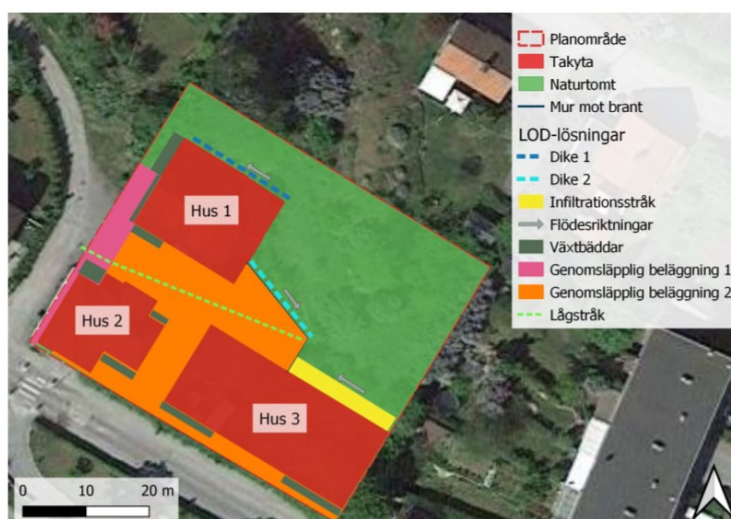
En dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget (WRS AB, 2020-05-22). I kommunens checklista för dagvattenutredningar framgår att minst de första 20 mm av ett regn ska gå igenom öppna dagvattenanläggningar. Flödesberäkningarna ska utgå från ett 20-års regn med klimatfaktor 1,25. Belastningen på nedströms liggande dagvattensystem ska inte öka. Utredningen har utgått från dessa krav.

Genomsläpligheten inom planområdet kan rimligen antas vara generellt låg på grund av förekomsten av lera och att jordtäckningen i slutningen är tunn på urberg. Dagvattenhanteringen inom planområdet sker i dagsläget genom ytlig avrinning från de högre belägna delarna i planområdet över den asfalterade ytan mellan Viktor Jonssonhuset och ladan samt ned i ett dike som löper parallellt med Stationsvägen. Vattnet från diket och Tunavägen avrinner till kommunala dagvattenledningar.



Topografiska förhållanden och aktuell avrinning av dagvatten inom och runt planområdet (WRS).

För att uppfylla fördröjningskravet på 20 mm regn behöver totalt 35 m³ dagvatten kunna magasineras inom fastigheten. Dagvattnet kan förslagsvis fördröjas med en kombination av växtbäddar, genomsläpplig beläggning, infiltrationsstråk samt diken (till exempel makadamdiken). Växtbäddarna och infiltrationsstråket placeras så att takvattnet kan avledas med stuprör via utkastare. När anläggningarna är fyllda behöver dessa kunna bräddas både till dräneringsledningar via ett bräddningssystem samt att vatten ska kunna avledas ytledes vid skyfall utan att skada byggnader. Ett förslag till positionering av dagvattenanläggningar inom kvartersmark redovisas i figuren nedan.



Förslag till positionering av diken, infiltrationsstråk samt växtbäddar. Under de genomsläppliga beläggningarna läggs ett lager med makadam (WRS).

Reningsbehovet av föroreningar i dagvattnet varierar mellan olika ämnen. Samtliga dagvattenanläggningar har en reningsgrad på 40 % eller mer för de aktuella ämnena. Utifrån det görs bedömningen att föroreningsbelastningen från fastigheten kommer att vara oförändrad eller minska beroende på ämne. Recipientens status bedöms därmed inte påverkas negativt av den planerade exploateringen.

Med föreslagna dagvattenåtgärder för rening och fördröjning kommer belastningen från planområdet på nedströms liggande ytvattenrecipienter inte öka efter genomfört planförslag.

Vatten och avlopp

Platsen är sedan tidigare försedd med koppling till kommunalt vatten och avlopp, ingen förändring av detta avses i planförslaget.

Värme

Planområdet ligger inom och kopplas till Bro tätorts fjärrvärmenät.

El, tele, bredband

Planområdet ligger inom tätorten och ska förses med tele och bredband i samma utsträckning som resten av tätorten.

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. Sophantering ska lösas inom fastigheten. Upplands-Bro kommun har infört ett system för insamling av matavfall.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Ur ett miljömässigt perspektiv är det viktigt att i samhällsplaneringen skapa så bra förutsättningar som möjligt för alla att göra hållbara val. Ur det perspektivet är det positivt att förtäta i ett läge med så pass goda kollektivtrafikförbindelser som detta. I övrigt förväntas inte förslaget inte innebära några stora miljömässiga konsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser

Ur ekonomisk synvinkel är det positivt att förtäta i en tätort där infrastruktur redan finns. På så sätt utnyttjas denna mer effektivt och man kan skapa ett bättre ekonomiskt underlag för att ta hand om befintlig infrastruktur. En av grunderna till projektet är också att den kommande exploateringen ska ge ekonomisk möjlighet att rusta upp Viktor Jonssonhuset.

Sociala konsekvenser

Utgångspunkten för projektet är att bygga mindre lägenheter. Gamla Bro består av en blandning av flerbostadshus och markbostäder och de tilltänkta lägenheterna kan på så sätt komplettera det totala bostadsbeståndet med ett tillskott av en lägenhetstyp som i dagsläget är ovanlig i denna del av Bro. I ett område med många villor kan detta ge möjlighet för äldre personer som vill flytta ifrån villan men ändå bo kvar i området. Det kan också vara en lämplig första bostad för ungdomar.

Barnkonsekvenser

Planen ger möjlighet att bevara Viktor Jonssonhuset vilket är viktigt för att skapa en möjlighet att se spår av Bros historia. Särskilt kan detta vara viktigt för barn och ungdomar som inte har egna minnen av denna tid. I övrigt bedöms inte planen medför några särskilda konsekvenser för barn och unga.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen möjliggör för byggande av parkeringsplatser på mark som idag tillhör kommunen. Kommunen kommer fortsatt att äga parkeringsplatserna, som planeras som kvartersmark, men boende kommer att ha möjlighet att hyra dessa. I övrigt planeras den kommande byggnationen att ske helt och hållet på exploatörens egen fastighet.

Avtal

Kommunen har tecknat ett planavtal med Signum fastigheter som reglerar hur planarbetet ska bekostas.

Den lösning av parkeringsfrågan som förutsätter att boende parkerar på kommunal mark måste regleras i ett kommande avtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägarförhållanden

De fastigheter som är aktuella att planläggas är Bro Prästgård 6:29, som ägs av Vivante AB och del av Bro Prästgård 4:1 som ägs av Upplands-Bro kommun.

Fastighetsbildning

Om fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas ska dessa betalas av exploatören.

Servitut, ledningsrätter och andra fastighetsrättsliga avtal

Inga kända servitut, ledningsrätter eller fastighetsrättsliga avtal som berör detaljplanen är kända.

Ekonomiska frågor

Driftkostnader

Planens genomförande medför små ökade driftkostnader för kommunen. De parkeringsplatser som planeras på kommunalmark måste underhållas. Då de planeras som kvartersmark som ska vara i kommunal ägo finns det en möjlighet att ta betalt för användandet av dem.

Bygglov, bygganmälan

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

Avgift för vatten och avlopp

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

Lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäteriet i Stockholms län.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande i projektet

Till grund för detaljplanen ligger flera studier av Upplands-Bro kommun och av konsulter. Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning, byggavdelning och miljöavdelning har också bidragit till arbetet.

Upprättad 2021-09-10
Planavdelningen
Mark- och exploateringsavdelningen

Henric Carlson
Planchef

Joakim Olsson Syvälouma
Projektledare exploatering