



Datum
2022-03-04

Vår beteckning
KS 19/0302

Utökat plandirektiv Klövberga etapp 3 i Bro



Inkommit datum
2022-03-04

Fastighetsbeteckning

Bro-Önsta 2:10

Fastighetsägare

Tre privatpersoner

Förfrågan från

Fastighets AB Kärrholmen

Önskad åtgärd

Planläggning av verksamhetsområde i enlighet med tidigare upprättat detaljplaneprogram. Verksamhetsområdet föreslås förskjutas mer österut jämfört med programmet. Skogspartiet utmed galoppen lämnas därför utanför planområdet för att inte exploatera jungfrulig skogsmark onödigtvis. Torpen föreslås bevaras.

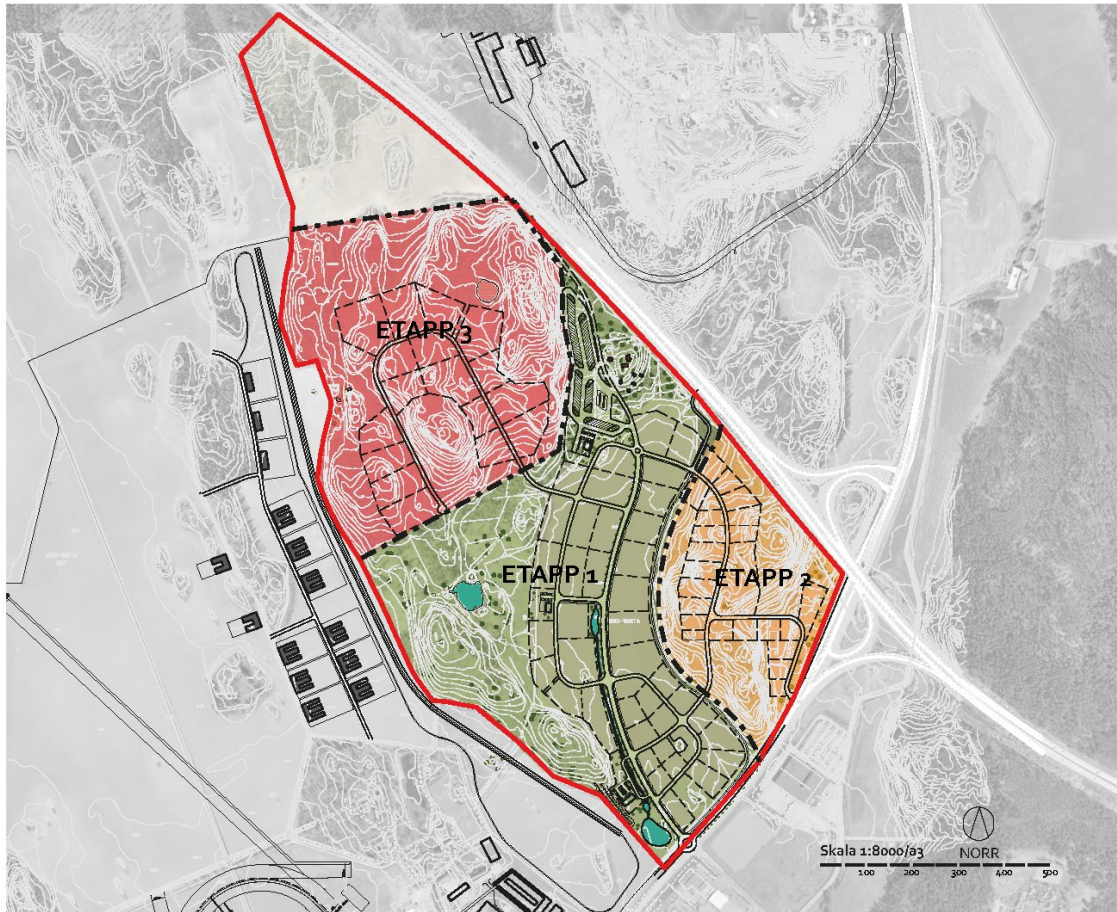
Avsikten är att etapp 3 som idag tillhör Bro-Önsta 2:10 ska regleras in i fastigheten Bro-Önsta 2:13 och därmed tillhöra samma fastighet som etapp 1 och 2.



Området som ansökan avser.

Gällande plan för området

Området är idag inte planlagt. Detaljplaneprogram för Kärängen och Klöv godkändes av kommunfullmäktige den 17 december 2014. Programmet pekar ut området som verksamhetsområde och natur. Planen har därefter bytt namn till Klövberga där etapp 1 är under planläggning. Etapp 2 ingick först i etapp 1 men utelämnades sedan som en egen etapp, 3. Gränserna för etapperna är således annorlunda från programmets indelning.



Etappindelning enligt detaljplaneprogrammet. Ansökan omfattar etapp 3. Planläggning för etapp 1 pågår och förväntas antas i kommunfullmäktige i april/maj.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Området är bevuxet med skog. I närheten av området ligger tre torp, Önstatorp, Önstalund och Fäboda. Söder om området planläggs etapp 1 och 2 av Klövberga.



Flygbild över Klövbergaområdet. Det ljusa området ingår i detaljplanen för Klövberga (etapp 1 och 2). Det inringade området är etapp 3, som ansökan avser.

Landskapsbild och stadsbild

Området ligger på en skogsbeklädd höjd omgiven av uppodlade dalgångsstråk. Dalgångarna har ursprungligen varit sjöbottnar. Området har stora nivåskillnader.

Kulturhistoriska värden

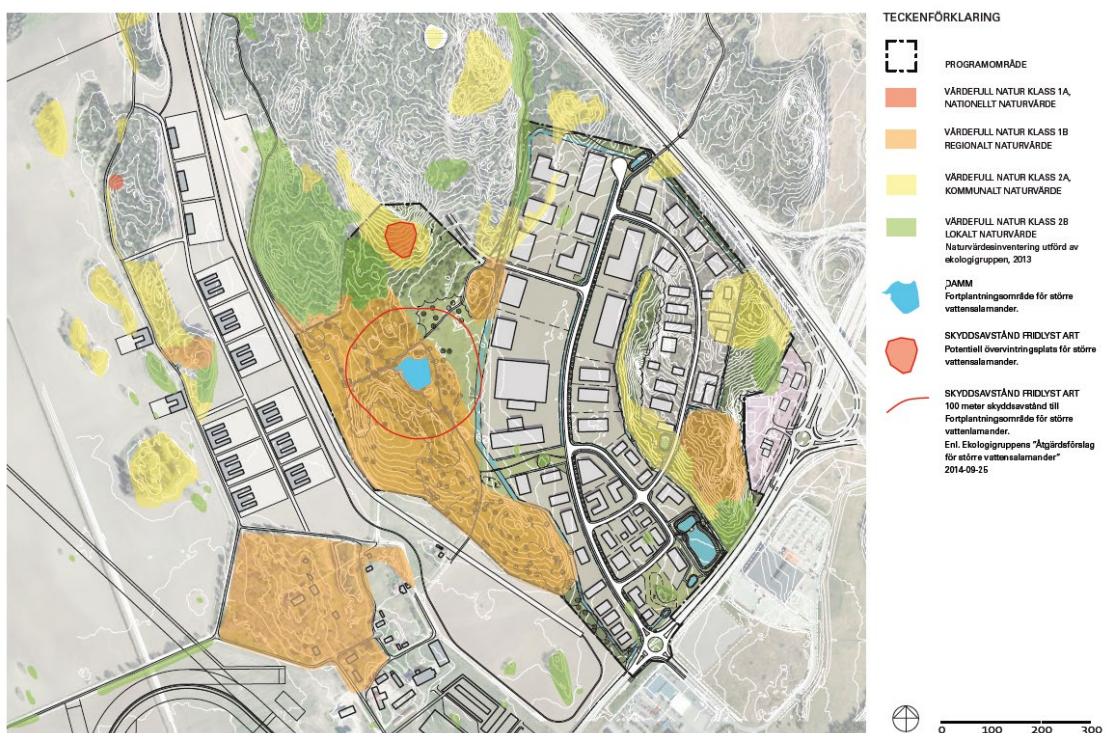
Området ingår som en del i Önsta, ett större område som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Önsta gård ligger sydväst om området och är en välbevarad mindre herrgård i gustaviansk stil. På gården ligger ett av kommunens största järnåldersfält. Miljön kring Önsta gård har förändrats i samband med etableringen av Bro Park galopp. I miljön runt Önsta finns flera f.d. arbetarbostäder och torp uppförda under 1800-talet. Önstalund, Fäboda och Önstatorp är några av dem.

Fornminnen

En fördjupad arkeologisk utredning slutfördes i september 2014 och resultatet ledde till anpassning av programförslaget. Områden med konstaterade fornlämningar har undantagits från exploatering. De fornlämningar som konstaterats är belägna inom den pågående detaljplanen för Klövberga samt norr om etapp 3. Fornlämningar inom etapp 3 är lämningar av olika karaktärer, dels är det två torp och sju övriga kulturhistoriska lämningar som kommer att behöva beaktas i planläggningen.

Natur

Området är bevuxet med barr/blandskog med några mindre områden av lövskog. I området finns naturvärden av lokalt och kommunalt värde. I områdets nordöstra del finns ett kärr med kommunala värden.



Kartbild från naturvärdesinventeringen framtagen för hela programområdet.

Vatten

Området har avrinning mot Broviken som är en del av Mälaren-Görvälns vattenförekomst. Mälaren Görväln ingår i den primära skyddsزونen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Etapp 3 för Klövberga ligger utanför den sekundära zonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Mälaren-Görvälns vattenförekomst Görväln har enligt senaste statusklassning god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Broviken omfattas även av miljö kvalitetsnormen för fiskvatten enligt förordningen (2001:554) om miljö kvalitetsnormer för fisk och musselvattnet. Genomförda provtagningar under 2015 inom ramen för kommunens recipientkontrollprogram visar att Broviken har otillfredsställande ekologisk status och inte uppnår god kemisk status.

Dikesföretag som tidigare funnits i området har upphävts. Kärret i områdets nordöstra del omfattas av generellt markavvattningskydd. Förändringar av vattennivåerna kräver dispens från Länsstyrelsen.

Strandskydd

Det finns inget strandskydd i området.

Buller

Delar av området är starkt bullerpåverkat från E18. Kommande verksamheter kan också komma att medföra buller.

Riskfrågor

E18 ligger öster om Klövberga etapp 3 och är primär led för farligt gods. Översvämningsrisker vid 100-årsregn samt förändrat klimat måste utredas i planarbetet.

Förhållningssätt

RUFS

RUFS 2050 Pekar ut Klövberga som potentiellt område för terminal. Potentiella områden är ett uttryck för att behovet finns, men läget är inte fastställt. Några punkter som anges är att hålla strategiskt belägna områden i regionens yttre delar tillgängliga för storskaliga anläggningar för varuhantering med verksamhetsanknuten service och tjänster och att etablera och säkerställa områden för omlastning för varuhantering i logistiskt goda lägen i de stora transportstråken. Bro/Kungsängen anges som logistikcentrum för omlastning i perifera lägen.

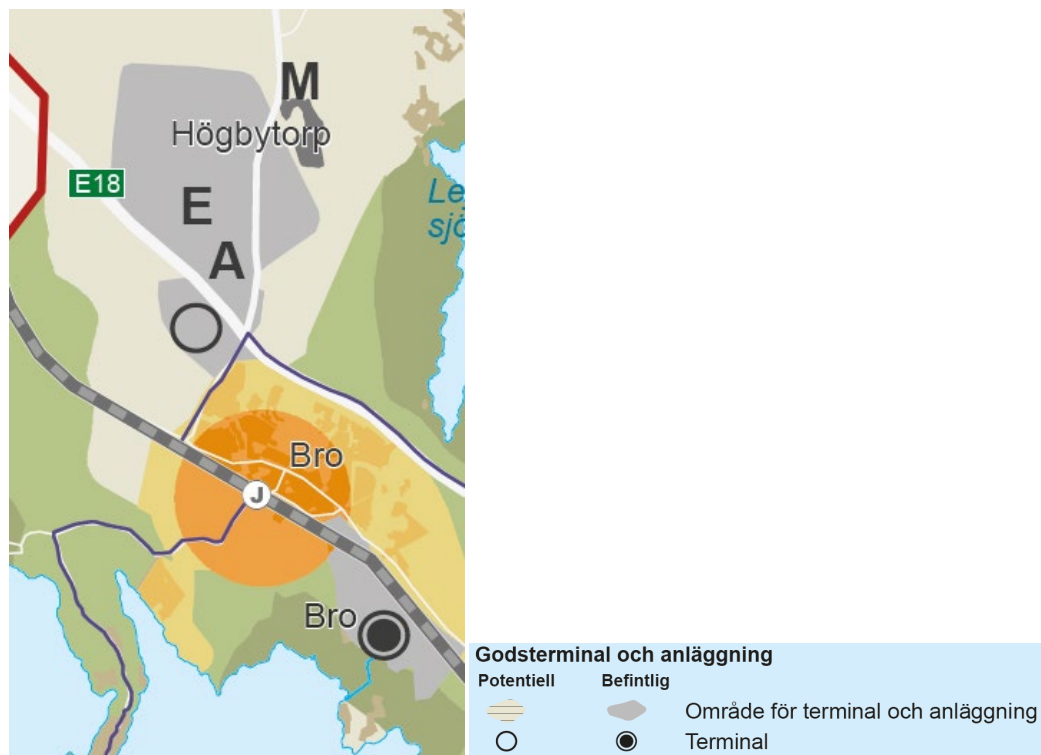


Bild från RUFS 2050.

Översiktsplanen

Klövberga etapp 3 är i kommunens översiktsplan (ÖP 2010) karakteriserat som utredningsområde. Fastigheten Bro-Önsta 2:10 är utpekad som verksamhetsområde utanför tätortsavgränsningen. I FÖP för Landsbygden (FÖP 2016) har tätortsavgränsningen reviderats jämfört med i den kommunövergripande översiktsplanen vilket gör att hela planområdet numera ligger inom tätortsavgränsningen för Bro. ÖP 2010 pekar på att de största utvecklingsområdena för verksamheter som kräver tillgång till tunga transporter eller kan vara störande för omgivningen bör lokaliseras i anslutning till Högbytorp.

Fördjupad Översiktsplan för Bro

Planområdet finns även med i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Bro som antogs 2022-02-16 i fullmäktige. FÖP:en pekar ut avfarten vid Bro trafikplats som en av tätortens entréer som ansluter till Klövberga. FÖP:en pekar även ut Håtunavägen som ett regionalt stråk för bland annat cykel. Det planerade gång- och cykelstråket genom planområdet för etapp 1 kommer att bli en del i ett kommunalt gång- och cykelstråk mot verksamhetsområdet Högbytorp i norr och även kunna ansluta till ett framtida gång- och cykelstråk längs väg 269 mot Håbo-Tibble. Detaljplaneförslagen för etapp 1 & 3 bidrar till att tillgänglighet, möjliggörande och samverkan för gång- och cykeltrafik ökas. Frågan om att öka tillgänglighet och möjliggöra för samverkan mellan olika trafikslag samt bidragandet till ett mer miljöeffektivt och konkurrenskraftigt transportsystem kan ses över ytterligare med ett helhetsperspektiv i samband med planering och utbyggnad av övriga etapper i Klövberga, detaljplan för Klövängen samt tillkommande butiker på Klöv- och Lilla Ullevi 1:12.

FÖP:en understryker även vikten av att samhällsplaneringen ska ta hänsyn till det lokala näringslivets förutsättningar och bidra till att Bro är en attraktiv plats för verksamheter att etablera sig på. Den fysiska planeringen är en viktig del i att skapa förutsättningar för ett differentierat och hållbart näringsliv.

Detaljplanen bedöms således överensstämma med den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaneprogram

Detaljplaneprogram för Kärrängen och Klöv godkändes av kommunfullmäktige den 17 december 2014. Programmet pekar ut området som verksamhetsområde och natur. Programförslaget skiljer sig från ansökan i omfattning av området och verksamheternas placering inom fastigheten.



Illustration av etapp 3 i detaljplaneprogrammet.

I den utökade planområdesgränsen för etapp 3 ingår utrymme för en eventuell motorvägsanslutning och mer yta för kompletterande anläggningar för den huvudsakliga användningen i planen.

Riksintressen

E18 ligger öster om området och är riksintresse för väg.

Översiktliga konsekvenser av förslaget

Här beskrivs översiktligt de konsekvenser som en exploatering av området kan medföra. Vid planläggning görs fler utredningar samt en undersökning om omgivningspåverkan för att visa hur negativa konsekvenser kan undvikas eller minskas.

Ekologiska konsekvenser

Utbyggnad enligt ansökan skulle ändra markanvändningen från skog till ett verksamhetsområde. Landskapsbilden skulle påverkas då skogen skulle ersättas av storskaliga byggnader. Större delen av de utpekade lokala och kommunala naturvärdena skulle försvinna. Utbyggnad riskerar att påverka kärret negativt. Om kärret föreslås tas bort kommer dispens krävas av Länsstyrelsen.

Dagvattenflödena ökar jämfört med nuläget. Dammar för att fördröja och rena dagvatten kommer behöva anläggas. Områdets utbyggnad får inte försämra vattenkvaliteten i vattenförekomsten Mälaren-Görvåln.

Området är redan bullerstört. En utbyggnad av området kommer att öka trafiken och påverka bullersituationen ytterligare. En del verksamheter kan också komma att alstra en del buller.

Sociala konsekvenser

Området beskrivs i programmet som att det används i begränsad utsträckning för frilutsändamål. Eftersom ett större skogsområde försvinner kan det ändå påverka tillgången till rekreationsområden inom cykelavstånd till Bro.

Utbyggnad av området riskerar att påverka upplevelsen av torpmiljöerna- Hur naturmiljön kring dessa sparas kommer att påverka upplevelsen av kulturmiljön.

Barnkonsekvenser

Området ligger en bit ifrån tätorten och bedöms inte vara en del av barns dagliga vistelsemiljö. Det kan dock påverka barns tillgång på orörda skogsmiljöer i närheten av tätorten.

Ekonomiska konsekvenser

En utbyggnad av planområdet kommer att medföra kostnader för utbyggnad av infrastruktur. Fördelning av kostnader för detta kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Kommunen kommer att få ökade driftskostnader om planen genomförs eftersom det ökar kommunens driftområden.

Verksamheter som etablerar sig i området kommer kunna erbjuda fler arbetsplatser inom kommunen.

Utlåtande

Kommunfullmäktige godkände detaljplaneprogrammet för Kärrängen och Klöv 2014 och har tidigare gett positivt planbesked och planuppdrag för etapp 3 2020-12-02. Kommunen har således redan ställt sig positiva till utbyggnaden av området, där Klövberga etapp 3 ingår. För att göra uppdraget mer specifikt utökas plandirektivet. Ansökan skiljer sig från planprogrammet då området föreslås placeras mer österut än tidigare.

Enheten för samhällsutvecklingsprojekt ställer sig positiv till fortsatt etablering av verksamhetsområdet österut. Påverkan på kärret, terrängförhållandena och den eventuella anslutningen till E18 måste dock utredas ytterligare.

Enheten för samhällsutvecklingsprojekt föreslår att positivt planbesked lämnas.

Kommande utredningar

Följande punkter kommer att kräva utredning i samband med ett planarbete. Ytterligare punkter att utreda kan tillkomma i planskedet.

- Påverkan på Kärret, eventuell dispens samt ekologisk kompensation i samband med detta.
- Dagvattenutredning
- Skyfallsutredning
- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Geotekniska utredningar

I programskedet och för etapp 1 finns redan vissa utredningar som är gemensamma för alla etapper. Detaljplanen för Klövberga etapp 3 kan utgå från dessa.

Tidplan och prioritering

Planarbetet med etapp 3 föreslås påbörjas parallellt med att detaljplanen för Klövberga etapp 1 antas. Planarbetet föreslås handläggas med utökat förfarande. Detaljplan för Klövberga etapp 3 kan inte antas förrän väganslutningen fram till området är säkerställd eftersom det inte är lämpligt att tillåta utbyggnad förrän en väganslutning finns. Därför kan detaljplanen för etapp 3 antingen antas när huvudgatan i etapp 1 är genomförd eller antas planen med en genomförandetid som startar när vägen garanterat är utbyggd. Detaljplan för Klövberga etapp 3 beräknas utifrån dessa förutsättningar kunna antas 2024.

Upprättad 2022-03-04
Enheten för Samhällsutvecklingsprojekt

Jonas Uebel
Avdelningschef

Jessica Hanna
Planarkitekt