



Lipplands-Bro
KOMMUNEN SOM GER PLATS

Handlingar till
Samhällsbyggnadsutskottets
sammanträde
den 2 december 2020



Henric Carlson
 Planchef
 Planavdelningen
 +46 8-581 691 31
 henric.carlson@upplands-bro.se

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
	KS 20/0346	
Samhällsbyggnadsutskottet		

Aktualisering av planprioritering - December 2020

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att arbetet med detaljplaner under hösten 2020 och våren 2021, tills nästa beslut, ska ske efter den planprioritering som finns redovisad som bilaga till denna tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Planavdelningen på Samhällsbyggnadskontoret har att hantera ett stort antal ärenden. Intresset för att exploatera mark är stort och trycket från olika aktörer som driver planprojekt i kommunen är högt. Samtidigt är det angeläget att tillgodose behovet av såväl bostäder som lokaler för kommersiell och offentlig service.

I en sådan situation är det viktigt att det finns en samstämmighet mellan Samhällsbyggnadskontoret och politiker om vilka ärenden som är viktigast att prioritera. Ambitionen är att aktualisera denna tre gånger om året för att löpande ge en bild av vilka uppdrag som är viktigast att ge resurser under den närmaste tiden.

Planprioriteringen är upplagd så att projekten är redovisade utifrån fyra prioriteringsnivåer. Därefter är en kolumn med en bedömning om en förväntad tidpunkt för när nästa steg i planprocessen kan tas. Slutligen beskrivs varje projekt kortfattat.

Vid denna aktualisering av planprioritering har även en prioritering getts till ett antal projekt som ännu inte har fått planuppdrag. Dessa beräknas behandlas vid samma sammanträde för Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 16 november 2020
- Förslag till aktualisering av planprioritering den 16 november 2020
- Riktlinjer för planprioritering och planprocessen för detaljplaner i Upplands-Bro Kommun, SBU § 53, den 28 oktober 2020



Ärendet

Planavdelningen på Samhällsbyggnadskontoret har att hantera ett stort antal ärenden. Intresset för att exploatera mark är stort och trycket från olika aktörer som driver planprojekt i kommunen är högt. Samtidigt är det angeläget att tillgodose behovet av såväl bostäder som lokaler för kommersiell och offentlig service.

I en sådan situation är det viktigt att det finns en samstämmighet mellan Samhällsbyggnadskontoret och kommunens politiker om vilka ärenden som är viktigast att prioritera. Ambitionen är att aktualisera denna tre gånger om året för att löpande ge en bild av vilka uppdrag som är viktigast att ge resurser under den närmaste tiden. Då planarbetet styrs av omständigheter som ofta är svåra att kontrollera kan det ändå bli så att utfallet blir annorlunda än det som föreslås men dokumentet är viktigt dels för att kunna planera avdelningens arbete och för att kunna kommunicera med de exploatörer som kommunen samarbetar med.

Planprioriteringen är upplagd så att projekten är redovisade utifrån de fyra prioriteringsnivåerna. Därefter är en kolumn med en bedömning om en förväntad tidpunkt för när nästa steg i planprocessen kan tas. Slutligen beskrivs varje projekt kortfattat.

Vid denna aktualisering av planprioritering har även en prioritering getts till ett antal projekt som ännu inte har fått planuppdrag. Dessa beräknas behandlas vid nästkommande SBU.

Projekten i planprioriteringen är klassificerade enligt följande:

Prioritet 1: Högsta prioritet och de projekt som kontorets resurser främst ska koncentreras till. Dessa planer ger möjlighet att utveckla tätorterna och näringslivet. De ger också förutsättningar för satsningar i offentlig service. Det har också varit en viktig förutsättning att ge högsta prioritet åt planer som förväntas vara möjliga att genomföra under nuvarande mandatperiod.

Prioritet 2A: Även dessa planer är angelägna och ska handläggas aktivt men med en möjlighet att anpassa handläggning utifrån tillgängliga resurser.

Prioritet 2B: Dessa planer handläggs också aktivt men är oftast av en mer administrativ karaktär som gör att de varken är lika tidskritiska eller lika resurskrävande som de planer som har högre prioritet.

Prioritet 3: Dessa planer har antingen ett begränsat allmänvärde och får stå tillbaka vid tillfällen av resursbrist. De kan också av olika anledningar vila i väntan på besked utan vilka arbetet inte kan komma vidare.

Prioritet 4: Dessa planer handläggs inte aktivt då förutsättningarna ändrats och de antingen behöver omformuleras eller avslutas.



Sist i planprioriteringen redovisas en lista över inkomna förfrågningar eller diskussioner som kan leda till kommande uppdrag.

Ändringar sedan förra aktualiseringen

Sedan den förra aktualiseringen av planprioriteringen har två planer vunnit laga kraft (Köpmanvägen och Villa Skoga), en har antagits (Tibbleängen), och en har avslutats (Församlingslokal i Bro centrum).

Barnperspektiv

Nytan med att ha en planprioritering är att kontorets resurser kan användas mest effektivt om det är tydligt vilka uppdrag som är viktigast.

Ambitionen är att de uppdrag som får högst prioritet ska avspegla de projekt som har högst allmännytta. Där är möjligheten att skapa goda livsmiljöer för barn och ungdomar av stor betydelse liksom att skapa goda förutsättningar för kommunens möjligheter att erbjuda god offentlig service i form av förskolor, skolor samt kultur- och fritidsaktiviteter.

Linda Edgren

Tf Samhällsbyggnadschef

Henric Carlson

Planchef

Bilagor

- Förslag till aktualisering av planprioritering till SBU den 2 december 2020

Förslag till aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2020-12-02

Prioritet 1	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
1	Viby	Granskning Kv 1-2 2021	Planen syftar till att ställa om fastigheten Viby 19:3 där Coop tidigare hade en butik i Brunna Syftet med detaljplanen är att i centrala Brunna möjliggöra utvecklingen av en blandad bebyggelse med cirka 850 bostäder i varierade bostadstyper och storlekar Det planeras också för en grundskola och förskola, samt centrumfunktioner, bland annat en livsmedelsbutik Planen var ute på samråd under hösten 2020 Just nu pågår sammanställning av de yttranden som inkommit under samrådskedet, därefter bearbetas förslaget inför granskning
1	Tång 2:5	Samråd kv 1 2021	Planen syftar till att utöka Brunna industriområde i anslutning till den fastighet där ICA Fastigheter bygger ett e-handelslager Den kommer delvis att ta mark i anspråk som i dagsläget är en del av Kungsängens Golfklubb's banor I planarbetet ligger stort fokus på att anpassa en stor volym till omgivningen både med avseende på påverkan på landskapet och på naturvärden Det är också viktigt att studera etableringens effekter för trafiken i Brunna
1	Kockbacka gårde (Ny skola i Bro, Härnevi 8:10 m fl)	Samråd kv 1 2021	Platsen direkt söder om Finnstarondellen är utpekad som lämplig för en ny skoletablering Tillsammans med den omgivande kommunala marken skulle platsen kunna utvecklas både för utbildningsändamål och med en starkt koppling till Bro IP Planarbetet är i ett tidigt stadi
1	Säbyholm 5:1 m fl	---	Planen syftar till att möjliggöra cirka 100 bostäder med anpassning till den kulturhistoriska miljön runt Säbyholm De byggnader som tidigare användes till internatskola har redan ställts om till bostäder Området omfattar även viss verksamhet och service i form av förskola och skola Planarbetet inleddes 2013 med ett planprogram och ett samråd genomfördes under hösten 2018
1	Tammsvik	Samråd Kv 2 2021	Vid konferensanläggningen Tammsvik finns ett intresse för att komplettera med fler byggnader I en ansökan om planbesked finns beskrivet hur området skulle kunna utvecklas till en ekoby Dessutom finns idéer om att också bygga ett trygghetsboende samt att utveckla anläggningen med fler byggnader som skulle ge möjlighet att satsa på en spa-del Planarbetet är i uppstartskede
Prioritet 2A	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
2A	Korsängen (Korsängen 1:21, 1:41 m fl)	Samråd Kv 4 2021	Planen syftar till att ställa om Kungsängens gamla idrottsplats till ett område med bostäder och service på ett sätt som harmonierar med både intilliggande bostäder, Ekhammarsskolan och kulturmiljön runt kyrkan Projektet lämpar sig för markanvisningstävling då marken i huvudsak är kommunägd Planprogram godkändes och detaljplaneuppdrag gavs av KS i mars 2012 Planområdet omfattar cirka 13 hektar I samband med att detaljplaner i området tas fram måste en helhetslösning presenteras
2A	Ädö skog, Ädö 1:92-93 och Ädö Stora Lugnet m fl	Samråd Kv 1 2021	Länsstyrelsen har förelagt kommunen att dra ut kommunalt VA till Ädöhalvön för att höja vattenkvaliteten i Mälaren Som ett resultat av detta har ett planarbete påbörjats för att ge nya

Förslag till aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2020-12-02

			försättningar för ett område som i dagsläget dels är planerat för fritidshusbebyggelse och dels är oplerat Ett tidigare planarbete som omfattade hela området har avslutats och nya planuppdrag för tre separata planer finns sedan 2018 Planerna syftar till att ge möjlighet till större byggrätter samt att reglera försättningarna för avstyckningar i området
2A	Fördelningsstation i Bro	Samråd Kv 1 2021	Vid trafikplatsen i Bro finns en önskan om att uppföra en fördelningsstation Stationen är viktig för att förstärka kapaciteten i elnätet En viktig aspekt att bevaka under planprocessen är att gestaltningen av anläggningen stämmer in på platsen Planarbetet är i uppstartsskede
2A	Gröna udden	---	Nära stationen i Kungsängen finns en ansökan om att ta fram en detaljplan som skulle ge möjlighet att bygga ett tiotal radhus på en av de större fastigheterna i området Under planarbetet kommer det bli viktigt att ta ställning till kulturmiljön i området samt strandskydd Planarbetet är i uppstartsskede
2A	Värns backe (del av Önsta 2:11)	---	Ett intresse finns för att ändra delar av planen för galoppbanan för att möjliggöra för bostadsbebyggelse Från verksamhetens sida önskar man kunna erbjuda boende till personer som är knutna till verksamheten Planarbetet är i uppstartsskede
2A	Härnevi 29:1	---	Planen syftar till att undersöka möjligheten till en ökning av antalet bostäder öster om Kockbacka Ett större område har undersökts i en förstudie och planen bör utökas till att omfatta mer än bara en fastighet Planarbetet är i ett uppstartsskede
2A	Vattentornsparken (del av Kungsängens kyrkby 4:269)	---	Ett planuppdrag har getts för att studera möjligheten att förtäta med låg bostadsbebyggelse längs Bergvägen I ett första steg måste ett plandirektiv formuleras
2A	Ekhammars gård, (Ekhammar 4:211, 4:269)	---	Planen syftar till att ge möjlighet för markbostäder i området runt Ekhammars gård i närheten av Kungsängens kyrka Kommunen äger mark som avses att föras över till grannfastigheten för att bättre möjliggöra utveckling av området Arbete pågår med att ta fram samrådshandlingar Inriktningen är att skapa ett område med cirka 30 markbostäder
2A	Trumpetartorp	---	Planen syftar till att ge möjlighet till ett tankställe och en snabbmatsrestaurang vid trafikplats Kockbacka Ett samrådsförslag var ute under sommaren 2019 En viktig fråga att arbeta vidare med är upphävande av strandskydd
2A	Planändring Norrboda-Brunna handelsområde	Granskning Kv 1 2021	Markägaren önskar se en förändring i planen för handelsområdet med ett ökat antal bostäder och en komplettering av handelsområdet med fler och mindre butiker och fler bostäder Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag i oktober 2016 och tog under hösten 2019 beslut om samråd En komplikation i planarbetet är att planen fortfarande har en pågående genomförandetid Arbete pågår med att revidera förslaget inför granskning
2A	Klockaren och Härnevihage (delar av Brogård 1:88)	Programsamråd Kv 1 2021	Planuppdrag gavs under våren för en utökad bostadsbebyggelse i närheten av Bro Hof's golfbana Denna bebyggelse bör anknyta dels till utbyggnaden av Tegelhagen, dels till Bro IP

Förslag till aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2020-12-02

2A	Täppan	---	Planen syftar till att möjliggöra för en förtätning med 3-4 våningshus mitt emot Härneviskolan i Bro. På platsen finns i dagsläget ett växthus som inte längre är bruk samt intilliggande villor. För cirka 90-120 bostäder mitt emot Härneviskolan i Bro. Området är cirka en hektar. Inriktningen i det vidare arbetet måste vara samstämmt med det som föreslås i Förstudie för Bro station.
2A	Viktor Jonsson-huset, Bro prästgård 6:29	Samråd kv 1 2021	Planen syftar till att möjliggöra renovering och en förtätning med nya bostäder i 3-4 våningar runt det s k Viktor Jonsson-huset i Bro. Ett planuppdrag gavs under sommaren 2019.
2A	Infartsparkering i Bro	---	I samband med att Tegelhagen byggs ut krävs en ökning av antalet infartsparkeringsplatser i Bro. I uppdraget ingår att undersöka olika platser runt Bro station och ta ställning till var det kan vara lämpligt att ha en infartsparkering. I ett första steg kan en förstudie presenteras. Inriktningen i det vidare arbetet måste vara samstämmt med det som föreslås i Förstudie för Bro station.
2A	Ålsta-Aspvik-Ensta	Samråd kv 2 2021	Området är ett förtättnings- och omvandlingsområde. Ett förslag till detaljplan var ute på samråd under våren 2013. Sedan dess har en plan med liknande förutsättningar har avslutats på Ådöhalvön och en FÖP för landsbygden antagits där tätortsavgränsningen dragits om så att planområdet nu ligger utanför tätorten. Därför måste förutsättningarna för planen omprövas. Detta kommer att ske i dialog med de boende i området.
2A	Eriksberg-Raskeboda	---	Ett planbesked är förmedlat under våren 2018. En önskan finns från ett antal fastighetsägare i området för att möjliggöra avstyckningar i området. Området är tänkt att anslutas till det kommunala VA-nätet. Efter tidiga möten med representanter för fastighetsägare i området har fler intressenter anmält intresse för att ta fram en detaljplan. Ett planuppdrag gavs under hösten 2020.
Prioritet 2B	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
2B	Ändring av detaljplan för Sågbacken och Verkarviken (Byggnadsplan för fritidsområde Björkmäs, 5601-F och 6302-F)	Samråd kv 1 2021	En planändring föreslås för att tillåta större byggrätter.
2B	Ändring av detaljplan i Kyrkbytorp (Byggnadsplan 3 för del av Häbo-Tibble)	Samråd kv 1 2021	En planändring föreslås för att ge likadana förutsättningar i en gällande plan där olika fastigheter har olika reglering av byggrätter. En viktig förutsättning för att en plan ska kunna antas är att en dialog förs med försvaret.
2B	Omåsområdet	---	Ett program finns för Omåsområdet som pekar ut områden både för bostäder och verksamheter. Programmet omfattar cirka 200 lägenheter i ett område som totalt är 76 hektar. I ett tidigt skissarbete har verksamhetsdelen minskats och bostadsdelen ökat.
2B	Ändring av delar av Brogård 1:88	Antagande Kv 1-2 2021	Planen syftar till att skapa tydliga förutsättningar utifrån de domar som har fallit avseende på gräns mellan naturreservatet och golfbanan. Under detta arbete har det även arbetats i ett antal ändringar av ursprungsplanen. Planen är ute för granskning under hösten 2020.

Förslag till aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2020-12-02

2B	Trädgårdsstaden i Bro, östra delen	---	En första etapp av Trädgårdsstaden i Bro har vunnit laga kraft och projektering har påbörjats. En fortsatt detaljplanläggning utifrån de direktiv som redan har arbetats fram sker parallellt med att frågan om hur infartsparkering ska lösas i Bro bearbetas. I den strukturplan som arbetats fram är det ritat cirka 200 bostäder i den västra etappen i en blandning av flerbostadshus och markbostäder. Marken är i huvudsak kommunalägd.
2B	Brunna industriomr, Viby 19:9 och 19:12 m fl (Arken mm)	---	En ändring av användningen i detaljplanen krävs för att ge möjlighet för Församlingen Arken att bedriva sin verksamhet i befintliga lokaler. I dagsläget finns ett tillfälligt bygglov. Närheten till riskverksamheter är en komplikation i planarbetet.
2B	Ekhammar 4:507 (Kasmo)	---	Närmast E18 i Kasmo industriområde finns en tomt med gällande plan för industri. En ansökan finns om att ändra planen så att möjlighet ges att uppföra en byggnad för ett gym. Anläggning kompletterar Kungsängens IP på ett naturligt sätt. Planarbetet är i uppstartsskede.
2B	Sylta 2:22	---	En ansökan finns om att ge möjlighet att stycka två bostadsfastigheter. Då den ursprungliga fastigheten är ett av områdets större borde detta kunna vara möjligt utan att störa helhetsintrycket. Planarbetet är i uppstartsskede.
2B	Klövberga (Bro-Önsta 2:10 och del av Klöv och Lilla Ullevi 1:5)	Granskning kv 4 2020 - Kv 1 2021	Detaljplanen omfattar mark för verksamheter och ev kompletterande handel/service. Synergieffekter med E.ONs planerade kraftvärmeverk söks. Dialog har förts med Trafikverket angående anslutning till väg 840.
2B	Norra Stäcksön	Godkännande av planprogram – kv 4 2020	Ett förslag till planprogram var ute under sommaren 2015. Då frågan om omfattningen av strandskyddet fortfarande är olöst har planarbetet stannat upp. Under tiden har ändå planprogrammet reviderats och ett förslag finns för godkännande.
2B	Ekhammar 4:405 och 4:269, (Pärilan)	---	En ändring av användningen krävs för att möjliggöra för befintlig förskoleverksamhet. Tillfälligt bygglov finns.
2B	Planändring för gruppboende, Finnsta 2:25	---	En ändring av detaljplanen krävs då befintlig byggnad delvis är planstridig. Tillfälligt bygglov finns.
2B	Ullevi gamla tomt. Del av Klöv och Lilla Ullevi 1:5 och Bro-Skällsta 1:38, m fl	---	Detaljplanen omfattar mark för verksamheter. Inriktningen är att möjliggöra för mindre verksamhetstomter. Marken är kommunägd.
2B	Klöv och Lilla Ullevi 1:23	---	En ändring av detaljplanen krävs då befintlig byggnad delvis är planstridig. Tillfälligt bygglov finns.
Prioritet 3	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna

Förslag till aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2020-12-02

3	Björknäs 1:3 m fl		En anpassning av planen krävs för att kunna utveckla området runt Björknäs camping. Planarbetet är avhängigt av ett kommunalt övertagande av Ådövägen från Trafikverket. Ett nytt plandirektiv antogs under hösten 2020.
3	Södra Finnsta (Finnsta 1:14 m fl)		Kommunstyrelsen beslutade i februari 2016 om planuppdrag. Området är i behov av renovering och i samband med en sådan föreslås förtätningar. En viktig förutsättning för en tillkommande bebyggelse är att studera hur en omdaning av Enköpingsvägen kan göras och att beakta möjligheten att skapa en mer varierad bebyggelse i ett område som präglas av en viss enförmighet.
3	Lennartsnäs 2:2		Planen syftar till att undersöka möjligheten till bostadsbebyggelse vid Lennartsnäs slott.
3	Kungsängens kyrkby 2:95 och 2:9 Ekhammar sarskola		Ett planuppdrag finns för att skapa möjlighet för att skapa permanenta byggnader för sarskola vid Ekhammarsskolan.
3	Trädgårdsstaden, västra delen		En första etapp av Trädgårdsstaden i Bro har vunnit laga kraft och projektering har påbörjats. I samband med den planläggningen togs en strukturplan fram för den västra delen. Nästa etapp att arbetas vidare är den östra delen av området.
3	Rankhus, Detaljplaneetapp 1		Ett planprogram för Rankhusområdet godkändes redan 2009. Inriktningen har ändrats en del, bl a avseende antalet bostäder, men huvuddragen ligger fast. Denna etapp är den första av sju planerade och planen omfattar cirka 2400 bostäder. Samråd genomfördes under våren 2018. Dialog sker med Trafikverket och Länsstyrelsen för att diskutera hur en kommande utbyggnad ska kunna ske utan att påverka E18 negativt.
3	Kasen		Planuppdrag finns för att utreda möjligheten till bostadsbebyggelse vid Kasmo industriområde.
3	Nygård 2:14 m fl		Ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra högre byggnader samt mer flexibel användning av marken för industri och logistik i Nygårds industriområde. Ett beslut om att skriva om plandirektivet gavs under hösten 2020.
3	Klövängen		Planen syftar till att undersöka möjligheten att bygga bostäder vid handelsplatsen vid trafikplats Bro.
Prioritet 4	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
4	Tibbleängen, Kungsängens-Tibble 1:470		Syftet med planen är att möjliggöra bostäder vid Tibbleängen i Gröna dalen. Ett planförslag har lyfts för antagande men återremitterats för att se över förskolans placering och våningshöjderna. Storleken på området är cirka 8 hektar. Planen möjliggör cirka 110 lägenheter i flerbostadshus och cirka 65 markbostäder. Planen antogs under hösten 2020 men är överklagad.
4	Kocktorp, Förskola öster om Kockbacka		Ett planuppdrag finns för att möjliggöra en förskola öster om Rosenängarna. Området bör kunna utvecklas med en ändrad inriktning.

Förslag till aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2020-12-02

Inkomna förfrågningar (kan eventuellt resultera i kommande planuppdrag)		Kommentar
Planprogram för centrala Bro	Beslut om uppdrag för planprogram Kv 4 2020	Ett kommunalt önskemål finns om att få till förändringar i centrala Bro i linje med det som sägs i ÖP 2010 och som utvecklas i förslag till FÖP Bro
Planuppdrag för Kungsängens IP	Beslut om planuppdrag Kv 4 2020	Ett stort tryck finns på att ordna plats för olika idrottsändamål Området runt Kungsängens IP föreslås förtätas för att skapa ett idrottskluster
Kungsängens-Tibble 11:1	Beslut om planuppdrag Kv 4 2020	En ansökan om planbesked har lämnats in för att utveckla fastigheten Kungsängens-Tibble 11:1 (söder om Enköpingsvägen, väster om Granhammarsvägen) för verksamhetsändamål
Jursta 3:5 och 3:6	---	En ansökan om planbesked har lämnats in för att göra mindre förändringar i gällande detaljplan (Jursta gård). Ansökan gäller möjlighet att kunna stycka något mindre tomter och att ge möjlighet till tvåvåningsbebyggelse
Ekhammar 4:206	---	En ansökan om planbesked har lämnats in för att ändra användningen på fastigheten Ekhammar 4:206 till att även omfatta bostäder
Komvuxhuset i Kungsängen		Intresse finns för att utveckla byggnaden och i tidiga diskussioner påpekas att platsen bättre skulle kunna koppla till Kungsängens centrum
Lennartsnäs 2:9		En diskussion förs kring utveckling av bostäder kopplat till marken som tidigare har hört till Lennartsnäs slott En bostadsbebyggelse skulle kunna komplettera den jordbruksverksamhet som finns
Kungsängens kyrkby 2:13		Ett tidigare anmält intresse för att bygga boende riktat till äldre längs Enköpingsvägen i Kungsängen har återkallats





Jonas Levin

Datum

2020-11-12

Vår beteckning

KS 20/0608

Er beteckning

Planavdelningen

Samhällsbyggnadsutskottet

Jonas.Levin@upplands-bro.se

Planuppdrag för Kungsängens-Tibble 11:1

Förslag till beslut

1. Kommunen ger positivt planbesked för Kungsängens-Tibble 11:1
2. Samhällsbyggnadschefen får i uppdrag att påbörja planläggning för Kungsängens-Tibble 11:1
3. Avgifter enligt taxa fastställd av Kommunfullmäktige. Planbesked stor åtgärd 30 000 kronor.

Sammanfattning

Tibble Gård Utveckling AB vill utveckla del av fastigheten Kungsängens-Tibble 11:1 för ändamålen småskaliga verksamheter, centrumändamål och kontor. För att möjliggöra detta önskar bolaget utveckla del av fastigheten.

Planområdet ligger inom Kungsängens tätort och på platsen idag finns drivmedelsstation, bilverkstad och biltvätt. Området är inte detaljplanlagt. På de södra oexploaterade delarna av fastigheten återfinns jordbruksmark, inriktningen är att detta område inte ska exploateras.

Ett positivt planbesked föreslås. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget ligger i linje med översiktsplan liksom den troliga inriktningen för FÖP Kungsängen.

Att utveckla området med småskaliga verksamheter, centrumbebyggelse och kontor kan innebära ett positivt tillskott för Kungsängen avseende service och arbetsplatser. Under planprocessen är det viktigt att studera dagvattensituationen, jordbruksfrågan och platsens funktion som entré till tätorten i Kungsängen.

Det framtida detaljplanarbetet föreslås få prioritering 3 och handläggas med ett normalt förfarande. Detaljplanen bedöms kunna antas under året 2023.

Åtgärden är att betrakta som stor i enlighet med gällande taxa.

Beslutsunderlag

- Ansökan om planbesked, den 1 september 2020
- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 12 november 2020
- Plandirektiv, den 12 november 2020



- Plan- och bygglovtaxa, antagen av Kommunfullmäktige 16 juni 2011

Ärendet

Tibble Gård Utveckling AB vill utveckla del av Kungsängens-Tibble 11:1 för att utveckla småskaliga verksamhetslokaler, centrumbebyggelse och kontor på platsen. Padelhall och veterinärklinik är exempel på centrumbebyggelse men dess lämplighet måste studeras närmare.

På området finns idag en biltvätt, bilverkstad och en obemannad bensinstation, tekniska anläggningar för fjärrvärme, el samt tillfälliga uppställningsplatser för bodar och husvagnar för byggarbetare.

Biltvätten, bilverkstaden och bensinstationen samt de tekniska anläggningarna kommer att vara kvar på området och föreslås att detaljplaneras.

Ett positivt planbesked föreslås. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget att utveckla planområdet med småskaliga verksamheter, centrumändamål och kontor ligger i linje med kommunens översiktsplan samt kommunens samrådsförslag för FÖP (Fördjupad översiktsplan) för Kungsängen.

Utvecklingen kan innebära ett positivt tillskott av service och arbetsplatser för Kungsängen. Under planprocessen är det viktigt att studera hur hållbara dagvattenlösningar kan komma till stånd då andelen hårdgjord yta kommer öka. Frågan kring jordbruksmark måste också studeras närmare samt hur förslaget kan anpassas arkitektoniskt för att fungera som en bra entré för Kungsängens tätort. Avseende möjligheten för en framtida padelhall finns det sedan tidigare en önskan att samla idrottsverksamheter vid Kungsängens IP. Lämpligheten för padelhall inom planområdet måste planprocessen undersöka i det fortsatta arbetet.

Planprocessen ska även undersöka möjligheten att utveckla gång- och cykelväg längs Lennartsnäsvägen söderut.

Det framtida detaljplanearbetet föreslås få prioritering 3 och handläggas med ett normalt förfarande. Detaljplanen bedöms kunna antas under år 2023.

Faktura skickas separat. Beslutet om tillämpning av taxan kan överklagas genom förvaltningsbesvär hos Länsstyrelsen enligt 13 kap 3 § Plan- och bygglagen.

Beslut om planbesked är inte bindande. Beslutet kan inte överklagas enligt 13 kap. 2 § Plan- och bygglagen.

Barnperspektiv

Beroende på vilka verksamheter som etableras här påverkas barn på olika sätt. Verksamheterna kommer möjliggöra för fler arbetstillfällen vilket är



övergripande positivt för familjers försörjning och barns förutsättningar för en god livssituation. Etableras en padelhall kan detta stärka barn och ungas fritidsaktiviteter.

Linda Edren

Tf Samhällsbyggnadschef

Henric Carlson

Planchef

Bilagor

1. Ansökan om planbesked
2. Plandirektiv

Beslut sänds till

Sökande med delgivningskvitto

PLANDIREKTIV

Datum	Vår beteckning
2020-11-12	KS 20/0608

Plandirektiv

Kungsängens-Tibble 11:1 i Kungsängen



Planområdet ungefärligt markerat i rött punkt-linje på flygfoto.

Inkommet datum

2020-09-01

Fastighetsbeteckning

Kungsängens-Tibble 11:1

Fastighetsägare

██████████

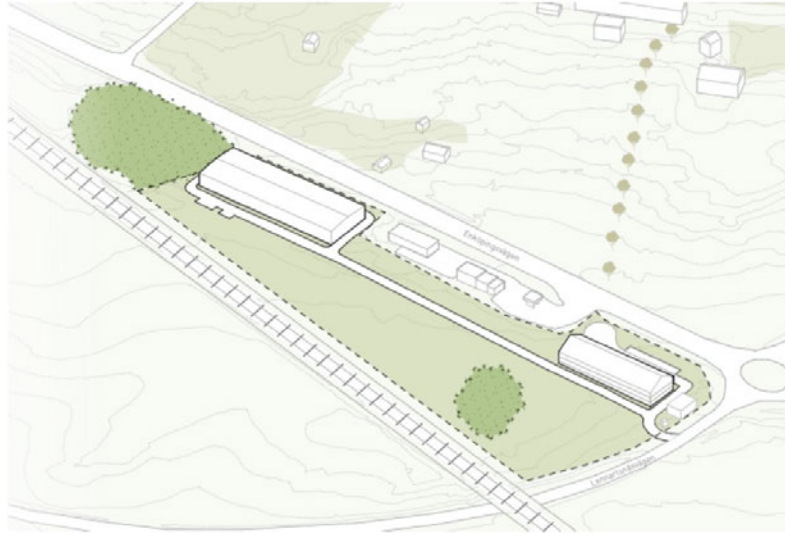
Förfrågan från

Tibble Gård

Önskad åtgärd

Den önskade åtgärden är att detaljplanera det oplanerade området för att skapa möjligheten för ändamålet småskaliga verksamheter, centrumändamål och kontor. Det finns intresse av att etablera en padelhall inom området samt andra typer av verksamheter såsom butiker och veterinärklinik. Området är inte tänkt att användas för störande verksamhet såsom industri. Detaljplanen kommer även inkorporera befintliga byggnader som består av en bensinmack, bilverkstad och biltvätten i detaljplanen.

Skiss med padel-hall och kontor - exempel på verksamheter



Frågan kring padelhall kommer att studeras närmare i planarbetet, då det sen tidigare finns en planeringsinriktning att samla alla typer av sportaktiviteter nära Kungsängens IP. Om man kommer fram till att padelhall inte är lämpligt ser fastighetsägaren goda förutsättningar att fortsätta driva planarbetet ändå med de övriga föreslagna användningsområdena.

Gällande plan för området

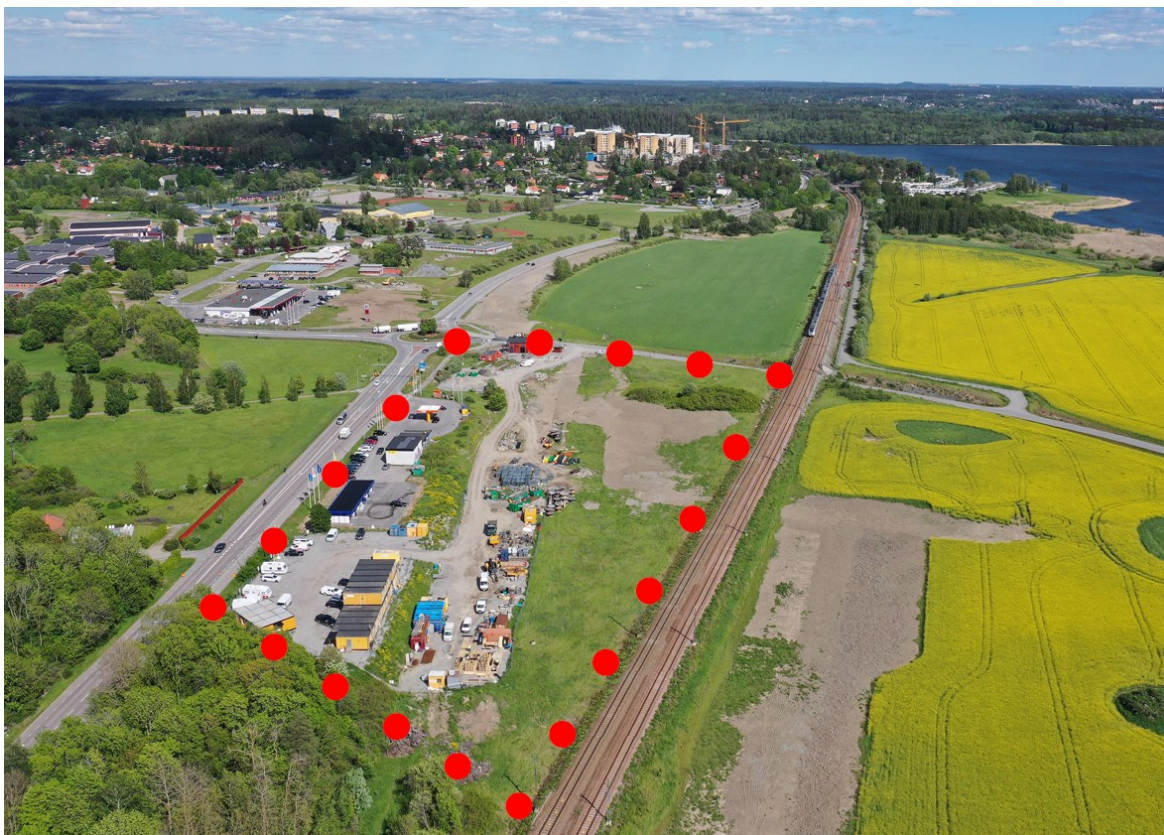
Området är idag inte detaljplanlagt.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

På området finns idag en biltvätt, bilverkstad och en obemannad bensinstation, tekniska anläggningar för fjärrvärme och el samt tillfälliga uppställningsplatser för bodar och husvagnar för byggarbetare.

Biltvätten, bilverkstaden och bensinstationen samt de tekniska anläggningarna kommer att vara kvar på området och föreslås att detaljplaneras.



Planområdet i rött, drönbild från väst år 2020



Flygfoto från 2018 över området.

Landskapsbild och stadsbild

Landskapet inom och i närheten av planområdet kännetecknas av det för Mälardalen så typiska sprickdalslandskapet som präglas av stora och öppna sedimentfyllda dalgångar med slättpartier avbrutna av skogsbevuxna relativt flacka höjdparter. Skogen består huvudsakligen av barrskog med inslag av hällmarkstallskog och blandskog. Området utgörs av ett småbrutet skogslandskapet med en närhet till Mälaren omkring 650meter. Planområdet utgörs av en del av dalgång Gröna dalen, som går i nord-sydlig riktning som präglas av höjdplataer på båda sidor. Gröna dalen delar Kungsängens tätort i två delar. Bebyggelsen längs Gröna dalen är samlad kring dalen och ligger till stor del på sluttningarna, vilket accentuerar de rumsbildande väggarna i landskapet. Stadsbilden präglas av Enköpingsvägen som löper mellan tätorterna Bro och Kungsängen som planområdet gränsar till. Enköpingsvägen är ingen stadsgata och präglas av genomfartstrafik och flera rondeller.

Kulturhistoriska värden

Norr om planområdet finns Tibble Gård som är ett särskilt betydelsefullt område sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv med höga kulturmiljövärden. Bland annat finns äldre agrar bebyggelse samt Tibble Gård med rötter från 1600-talet samt rester av den gamla landsvägen.

Fornminnen

Enligt Riksantikvariets tjänst ”fornsök” finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Väster om planområdet finns två arkeologiska fynd bestående av ett gravfält och två husgrunder.



Inget av de befintliga fornlämningarna berörs av planförslaget då de ligger utanför planområdet.

Natur

Området utgörs av gammal åker med åkerholmar. Det finns inga naturvärden inom planområdet och delar av planområdet är redan exploaterad av byggnader och hårdgjord yta.

Södra delen av planområdet är utpekad som jordbruksmark. Den planerade bebyggelsen planerar inte att exploatera på de södra delarna som utgörs av jordbruksmark. Frågan kring jordbruksmark kommer behandlas närmare i planarbetet.

Vatten

Planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde (inrättat av Länsstyrelsen 2008). Syftet med vattenskyddsområdet är att reglera och förhindra verksamheter samt åtgärder som kan medföra risk för vattenförorening och påverkan på råvattenkvaliteten. Planområdet tillhör skyddsområdets sekundära zon då det ligger mer än 50 m från strandlinjen. Dagvattnet avrinner troligen naturligt och tekniskt mot Tibbleviken som ligger i Östra Mälaren och omfattas av zonen för vattenskyddsområdet.

Dikningsföretag

Det finns inga kända dikningsföretag inom planområdet.

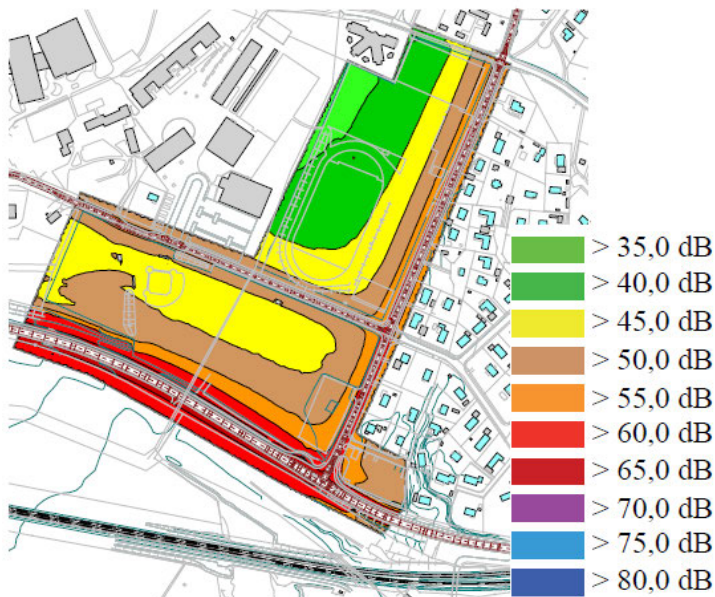
Strandskydd

Området påverkas inte av något strandskydd.

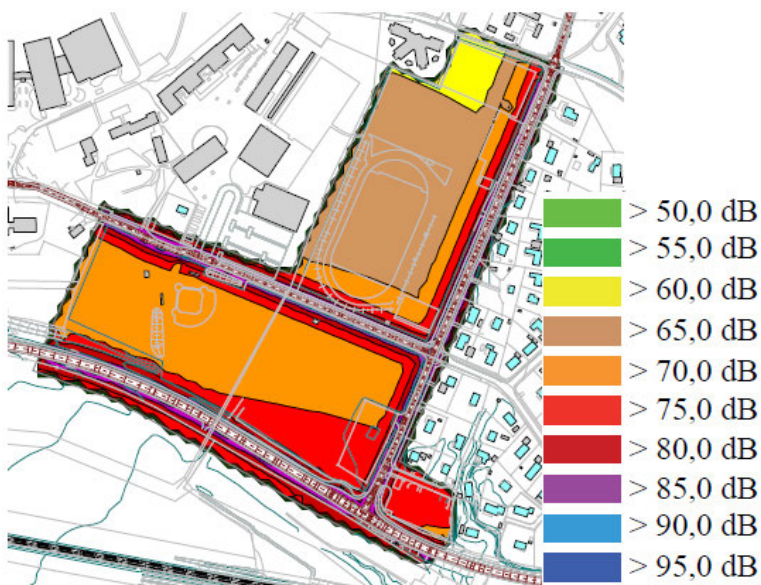
Buller

Området är bullerstört både från Enköpingsvägen i norr och från Mälarbanan söder om planområdet.

En bullerutredning gjordes vid det närliggande Korsängen år 2010, som är ett planprojekt som ligger ca 500m öster om planområdet. Området har liknande landskapskaraktär som planområdet. Utredningen påvisade buller för områden av Enköpingsvägen med en ekvivalent ljudnivå på 60-65 dB på ca 10-20m från vägen och med maximala värden på 80-85 dB på så mycket som 70 meter norr om Enköpingsvägen.



Ljudutbredningskarta visande ekvivalent ljudnivå (medeldygnsnivå) inom planområdet uppmätt 2 m över mark.



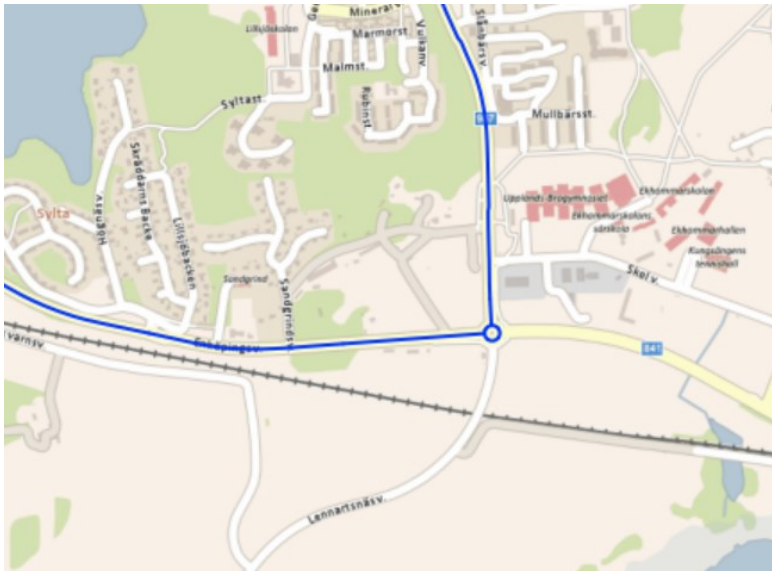
Ljudutbredningskarta visande maximal ljudnivå inom planområdet uppmätt 2 m över mark.

Visst buller förekommer redan från planområdet för biltvätt som erbjuder gördet-självs service.

Det planerade åtgärderna kan komma att alstra visst verksamhetsbuller.

Riskfrågor

Enköpingsvägen är rekommenderad sekundär väg för farligt gods och passerar planområdet. Denna klassning är dock inaktuell, men finns kvar då Länsstyrelsen ännu inte har uppdaterat sina riktlinjer. Närheten till tankstationen måste beaktas i den kommande planeringen.

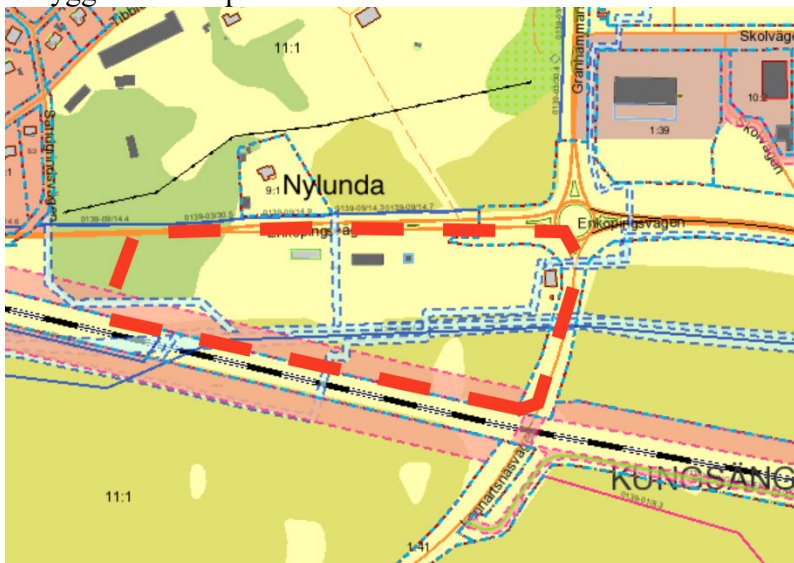


Rekommenderad sekundärled för farligt gods markerat i blå linje

Området är inte översvämningsdrabbat

Ledningar

Inom planområdet finns spillvattenledningar, dagvattenledningar, dricksvattenledningar, fjärrvärmeledningar samt Norrvattens huvudledning. Ledningarnas positionering gör det fortfarande möjligt att uppför ny bebyggelse inom planområdet.



Ledningsrättigheter inom planområdet utmarkerat i blått.

Kommunikationer

Planområdet ligger inom Kungsängens tätort och har goda kommunikationer och ligger ca 1,5 km från Kungsängens station med pendeltågstrafik som tar dig in till centrala Stockholm på ca 25min. Tillgången till buss finns i närområdet och busshållplats Sylta är beläget ca 500 meter väster om planområdet längs Enköpingsvägen och har tre busslinjer som trafikeras sällan, samt busshållplats Ekhammarsskolan som ligger ca 300 meter nordöst om planområdet där två busslinjer går som trafikeras relativt ofta.

Längs Enköpingsvägen väster ut finns gc-väg i riktning Bro och öster ut mot Kungsängen samt längs Granhammarsvägen i riktning norrut mot Brunna.

Tillgänglighet

Området är flackt utan kullar och har goda förutsättningar för att planeras för en god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

För att besöka planområdet till fots behöver man vanligtvis korsa Enköpingsvägen vilket kan utgöra ett riskmoment för exempelvis små barn. Korsningen Enköpingsvägen/Granhammarsvägen utgörs av en rondell med tillhörande gc-väg och övergångsställen.

Lennartsnäs vägen, som löper söderut från planområdet saknar gc-väg.

Förhållningssätt

RUFS

Området är utpekad i RUFS2050 som primärt bebyggelseläge, vilket kännetecknas som områden med potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. Som användning utpekas bostäder, verksamheter, lokal grönstruktur, service med mera. Platserna kännetecknas av god regional tillgänglighet och ligger inom 1200 meter från stationer eller ca 700 meter från busshållplatser på stamnät. Förslaget ligger således i linje med RUFS2050s planeringsinriktning.

Översiktsplanen

Området är utpekad som verksamhetsområde i översiktsplanen. Förslaget förhåller sig således inom ÖP:s linje med en viss avvikelser att man vill utöka typer av verksamheter med också centrumbebyggelse med exempelvis veterinärklinik, padelhall samt kontor.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö samt ligger nära Tibble gård som är en plats med rik kulturmiljö med rötter från 1600-talet med bland annat Tingshus och del av gamla landsvägen.

FÖP Kungsängen (samrådsförslag)

I samrådsförslaget till FÖP (fördjupad översiktsplan) Kungsängen ändras användningen för planområdet jämfört med ÖP 2010. Istället för verksamhetsområde så föreslår FÖP:en småskalig service-, bostads- och kontorsbebyggelse samt att del av ytan ska avsättas för dagvattenhantering. Det påpekas även att området utgör en entré till Kungsängens tätort och att gestaltungsfrågor därmed behöver belysas särskilt vid kommande detaljplanering.

Vidare föreslås att Lennartsnäsvägen ska stärkas med gång- och cykelstråk. Förslaget ligger i linje med den föreslagna inriktningen för FÖP Kungsängen.

Övriga planer

Grönplan

Området ligger enligt Grönplan 2006 inom den regionala grönkilen Görväl samt av Görvälns riksintresse. Vidare pekas området ut som ett skyddsvärt område samt pekas södra delar av planområdet ut som åkermark i Grönplanen.

Området avrinner troligen söderut mot Tibbleviken som utgörs av ett ESKO-område (ekologiskt särskilt känsliga områden) och är en del av Mälaren-Görvälns vattenförekomst om omfattas av miljö kvalitetsnormer. Frågan om avrinning kommer behandlas närmare i planarbetet genom till exempel en dagvattenutredning.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Strax söder om planområdet, söder om Mälarbanan finns riksintresset Mälaren med öar och strandområden.

Söder om planområdet passerar Mälarbanan som utgör ett riksintresse. Till detta finns ett markreservat som säkrar en framtida fyrspårsutbyggnad på Mälarbanan. Ca 1300m öster om planområdet finns Kungsängens station som också utgör ett riksintresse.

Översiktliga konsekvenser av förslaget

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

Ekologiska konsekvenser

Planområdet innehåller få naturvärden, vilket medför att de ekologiska konsekvenserna väntas vara låga. De ökade ytorna av hårdgjorda ytor kommer medföra att lokala dagvattenåtgärder behövs. Möjligheten för att få till dagvattenåtgärder för att minimera de ekologiska negativa konsekvenserna ser ut att vara goda. Området ligger idag inom grönkilen Görväl som kommer

minskas vid en exploatering, samtidigt finns idag byggnader på området så en stor del av inverkan på grönkilen är redan skedd.

Förslaget ämnar inte exploatera på den södra delen av området som är utpekad som jordbruksmark.

Eftersom det finns goda möjligheter att nå planområdet och dess verksamheter med gång, cykel eller kollektivtrafik finns goda förutsättningar för ett hållbart resande till och från planområdet.

Sociala konsekvenser

Vid ett tillskott av kontor och verksamheter tillkommer fler arbetsplatser till kommunen vilket kan verka positivt för sociala frågor. Om en padelhall tillkommer kan denna fungera som mötesplats för såväl gamla som unga vilket kan ses som ett socialt positivt tillskott.

Barnkonsekvenser

Verksamheterna kommer möjliggöra för fler arbetstillfällen vilket är övergripande positivt för familjers försörjning och barns förutsättningar för en god livssituation. Etableras en padelhall kan detta stärka barn och ungas fritidsaktiviteter.

Ekonomiska konsekvenser

Sett till infrastruktur finns det kommunala VA-ledningar inom planområdet vilka bör utredas för kapacitet att koppla på. Eftersom ledningarna finns på plats är det en god förutsättning för att den insatsen inte ska bli allt för stor ekonomiskt. Vidare är förtätning inom tätort ekonomiskt hållbart då redan investerad och frambyggd infrastruktur används mer effektivt.

Planförslag kommer medföra fler arbetstillfällen vilket är positivt för ekonomin i kommunen.

Utlåtande

Förslaget att utveckla planområdet med småskaliga verksamhetslokaler, centrumbebyggelse och kontor ligger i linje med tidigare antagna styrdokument. Den föreslagna utbyggnaden kan vara ett positivt tillskott för kommunen avseende arbetsplatser och service, dessutom planläggs ett område som idag är oplanerat och samtidigt utgör entré för tätorten Kungsängen.

Det är lämpligt att detaljplanera detta område då det ligger inom primärtbebyggelse område och tillgången till kollektivtrafik är god. Tidigare har fastighetsägaren sökt förhandsbesked utan framgång varav att nästa steg att inkomma med en förfrågan om planärende är helt korrekt i sammanhanget.

Som planförfarande rekommenderas ett standardförfarande. Motiveringen till detta är då förslaget:

- Är förenligt med översiktsplanen
- Anses inte ha ett betydande intresse för allmänheten eller är av stor betydelse
- Kan inte antas i detta skede medföra en betydande miljöpåverkan

Under den kommande planprocessen är det viktigt att få till stånd en hållbar dagvattenhantering som de ökade hårdgjorda ytorna kommer medföra samt att frågan kring jordbruksmark studeras närmare.

Kommande utredningar

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

- Risk
- Dagvatten och skyfall
- Arkeologi
- Geoteknik

Tidplan och prioritering

Som planprioritering föreslås prio 3. Detaljplanen beräknas kunna antas under år 2023.

From: [REDACTED]@tibblegard.se>
Sent: den 1 september 2020 20:58
To: Kommun
Cc: Fredrik Kjos; Jan-Ove Stefansson; Börje Wredén; Andreas Åström; anders; Henrik Lindblad
Subject: Ansökan om planbesked, Kungsängens-Tibble 11:1
Attachments: Tibble planansökan 200901.pdf

Hej,

Här kommer ansökan om planbesked för del av Kungsängens-Tibble 11:1.

Med vänlig hälsning / Best Regards

[REDACTED]

+46733650044

[REDACTED]@tibblegard.se

Tibble Gård - Kungsängen
www.tibblegard.se

Ansökan om planbesked

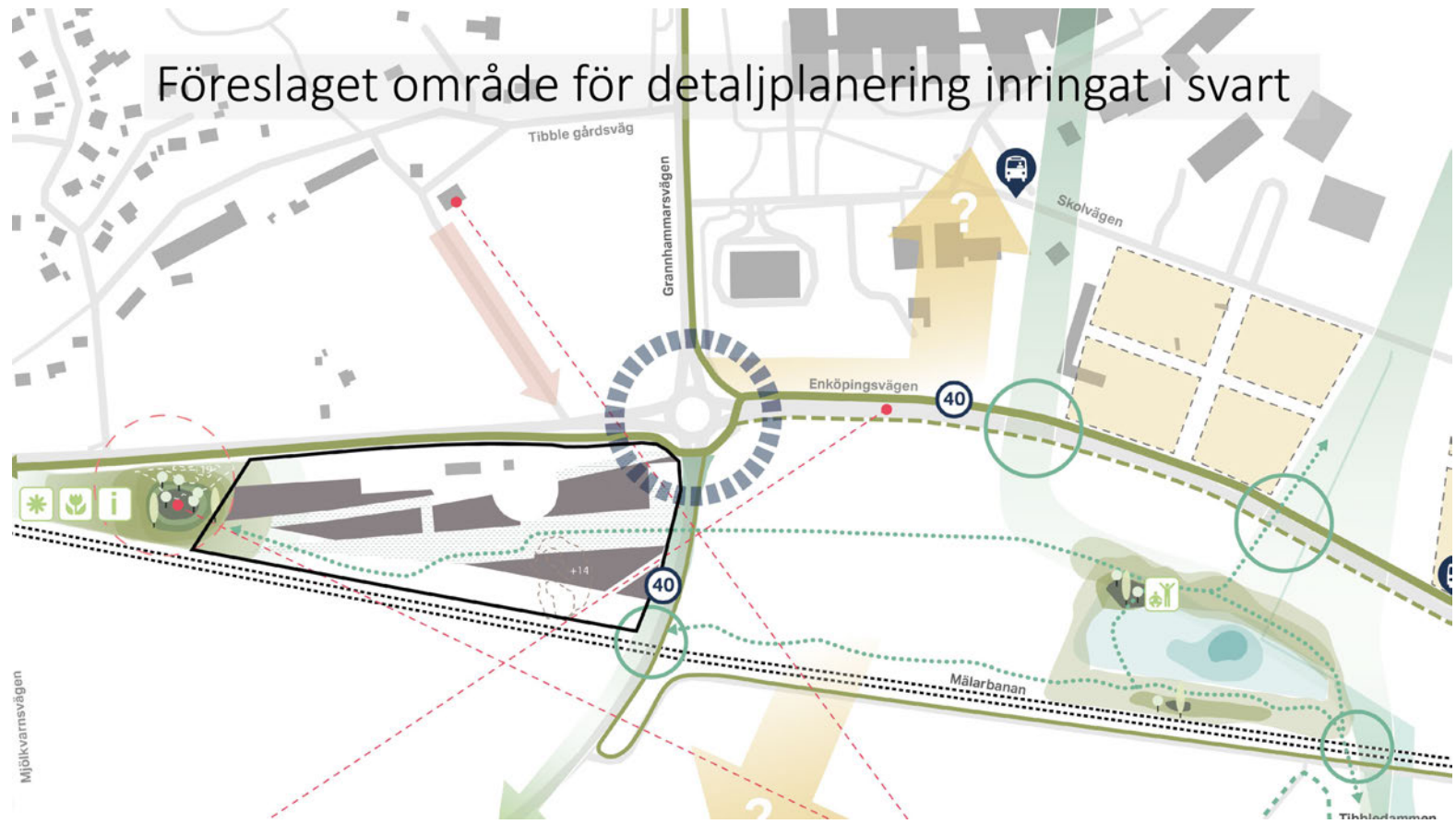
Kungsängens-Tibble 11:1, Upplands-Bro kommun



Ansökan om planbesked

- Fastighet: Del av Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 11:1 enligt skiss
- Fastighetsägare: [REDACTED]
- Ändamål: Verksamhetslokaler, enligt skiss kontorsfastigheter och padel-hall
- Exploatör: Fastighetsägaren och FB Bostad AB i det gemensamma utvecklingsbolaget Tibble Gård Utveckling AB (org. nr. 559150-0664)

Föreslaget område för detaljplanering inringat i svart



Mjökvarnsvägen

Om området

- Området enligt skissen är begränsat av järnvägen i söder, Enköpingsvägen i norr, Lennartsnäsvägen i öster och av ett litet naturområde i väster.
- Det större områdets användning är i utkast till den fördjupade översiktsplanen markerat som "småskaliga service-, bostad- och kontorsbebyggelse samt att del av ytan avsätts för dagvattenhantering".
- Just denna delen av området har i exploatörens utredning visat vara mer lämpligt för verksamhetslokaler än för bostäder på grund av närhet till väg och järnväg samt att området genomskärs av ledningar för vatten och avlopp och fjärrvärme.
- Hänsyn måste tas till buller, vibrationer och risk från järnvägen och Enköpingsvägen.

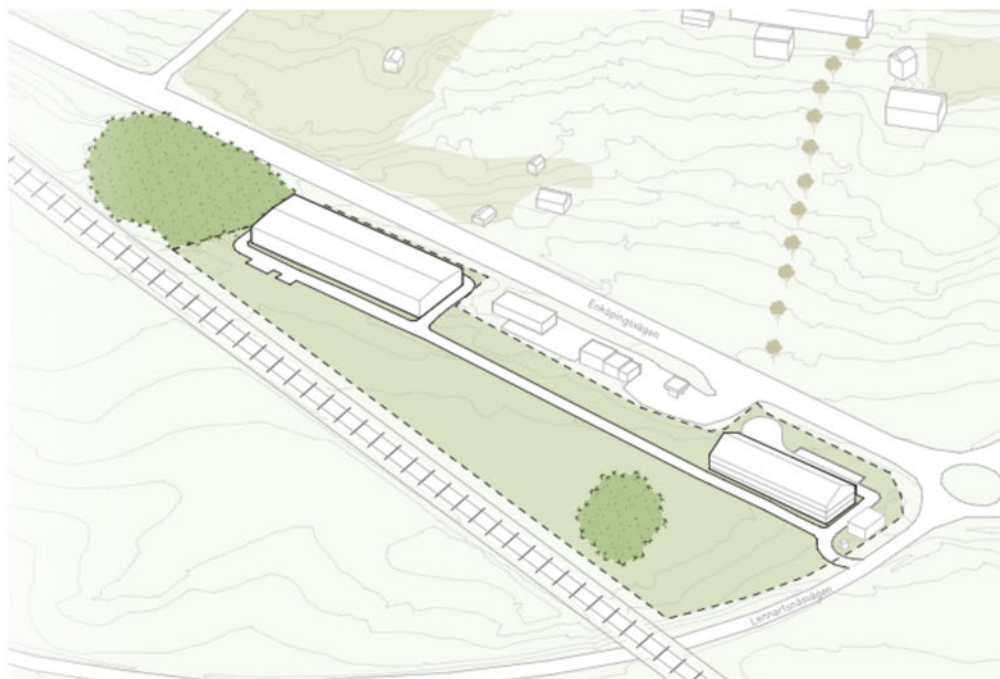
Befintlig användning av området

- På området finns biltvätt, bilverkstad och en obemannad bensinstation, tekniska anläggningar för fjärrvärme och el samt tillfälliga uppställningsplatser för bodar och husvagnar för byggarbetare.
- Biltvätten, bilverkstaden och bensinstationen samt de tekniska anläggningarna kommer att vara kvar på området och föreslås att detaljplaneras.

Ny användning av området

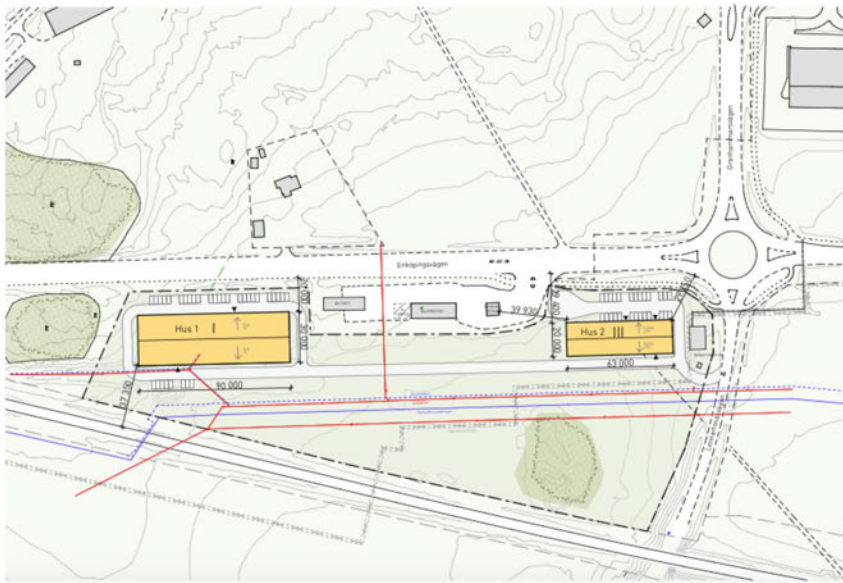
- Området föreslås att användas för verksamhetslokaler och kontor.
- Lämplig begränsning i höjd är 10 – 12 m.
- Trafik kan hanteras genom en utfart på Lennartsnäsvägen.

Skiss med padel-hall och kontor - exempel på verksamheter



Skiss med padel-hall och kontor - exempel på verksamheter

Skissen beskriver också lägen för diverse ledningar.



Förklaringar

- Ny byggnad
- Befintlig byggnad
- Ev. framtida byggnad
- III Våningsantal
- ▲ Entrépit
- △ In- och utfart
- - - Önskad tomtindelning
- Fjärrvärmeledningar
- Spillvatten
- Dricksvatten
- Dagvatten
- Norrvattens ledningar

Tomtyta: 34 400 m²

BYA: 3 960 m²

Hus 1: 2 700 m²

Hus 2: 1 260 m²

BTA: 6 480 m²

Hus 1 är förslag padel-hall
Hus 2 är förslag kontor / veterinärklinik

Övrigt

- Exploatören erbjuder sig och förväntar sig att göra alla utredningar och driva planen som en byggherredriven detaljplan.
- Exploatören har dokumenterad relevant kompetens och erfarenhet.

Signatur

Upplands-Bro, 2020-09-01

Fastighetsägare



Tibble Gård Utveckling AB





Henric Carlson
Planchef
Planavdelningen
+46 8-581 691 31
henric.carlson@upplands-bro.se

Datum Vår beteckning Er beteckning
KS 20/0770

Samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för Kungsängens IP

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadschefen får i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Kungsängens IP

Sammanfattning

I samband med utvecklingen av Upplands-Bro kommun finns önskemål om och behov av att utöka kommunens tillgång till fler resurser för idrott och rekreation. I samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Kungsängen har en översiktlig skiss tagits fram för att undersöka hur man kan disponera ytorna runt Kungsängens idrottsplats.

Eftersom det pågår planering för ny bebyggelse i området runt Korsängen och Ekhammarskolan i Kungsängen så har till exempel skissförslaget prövat om funktionen för den befintliga tennishallen skulle kunna flyttas från sin nuvarande placering och i stället få plats vid IP i en ny rackethall.

Möjligheten att bygga en ny handbollshall i anslutning till Kungsängens IP har också studerats. Vidare finns idéer om anläggning av en ny baseballplan någonstans i Gröna dalen. Utöver nämnda aktiviteter finns ett stort allmänt intresse för att ordna platser för padel.

Att bygga nya idrottshallar är ett stort ekonomiskt åtagande för kommunen, men på samma sätt som det går att använda befintlig infrastruktur vid nya bostadsprojekt går det att dra nytta av befintlig anläggning när man satsar på att utveckla området.

Planavdelningen ser positivt på att studera möjligheterna till en utveckling av Kungsängens IP i en planprocess

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, den 17 november 2020
- Samrådsförslag till fördjupad översiktsplan för Kungsängen, (FÖP Kungsängen)
- Översiktsplan, ÖP 2010
- Utvecklingsprogram, Gröna dalen
- Ytdispositionsstudie, Kungsängens IP



- Plandirektiv för ny detaljplan för Kungsängens IP, den 17 november 2020

Ärendet

I samband med utvecklingen av Upplands-Bro kommun finns önskemål om och behov av att utöka kommunens tillgång till fler resurser för idrott och rekreation. I samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Kungsängen (FÖP Kungsängen) har en översiktlig skiss tagits fram för att undersöka hur man kan disponera ytor runt Kungsängens idrottsplats.

Eftersom det pågår planering för ny bebyggelse i området runt Korsängen och Ekhammarskolan i Kungsängen så har till exempel skissförslaget prövat om funktionen för den befintliga tennishallen skulle kunna flyttas från sin nuvarande placering och i stället få plats vid IP i en ny rackethall.

Det finns också tankar om att eventuellt bygga en ny handbollshall i anslutning till Kungsängens IP. Vidare finns idéer om anläggning av en ny basebollplan någonstans i Gröna dalen. Utöver nämnda aktiviteter finns ett stort allmänt intresse av att ordna platser för padel.

För att området ska kunna nå sin fulla potential som mötesplats med motion i fokus är det viktigt att se till behovet av möjlighet till spontanidrott och den icke organiserade motionen. Ett kommande planarbete måste inledas med att på ett tydligt sätt inventera dessa behov tillsammans med Kultur- och fritidskontoret.

Kungsängens IP är redan idag en välanvänd idrottsplats även om den i hög grad är inriktad på utomhusidrott. Om den kompletteras med hallar kan området i högre utsträckning användas året runt. Det finns också en stor potential i att komplettera redan befintliga ytor med aktiviteter som saknas, t.ex. utegym. Ju fler som kan hitta något de uppskattar, desto bättre kan IP fungera som mötesplats.

Att bygga nya idrottshallar är ett stort ekonomiskt åtagande för kommunen, men på samma sätt som det går att använda befintlig infrastruktur vid nya bostadsprojekt går det att dra nytta av befintlig anläggning när man satsar på att utveckla området.

Planavdelningen ser positivt på att studera möjligheterna till en utveckling av Kungsängens IP i en planprocess

Barnperspektiv

Det är mycket positivt för barn- och ungdomar om området kan kompletteras med möjlighet till fler aktiviteter och skapa möjlighet till möten mellan personer i olika åldrar. Om den plats som idag används till lekplats behöver tas i anspråk till att bygga hall är det viktigt att den ersätts. Det är också angeläget



för barn och unga att utveckla möjligheten att ta sig till idrottsplatsen utan bil. På så sätt kan den i högre utsträckning användas i skolornas idrottsundervisning.

Linda Edgren
Tf. Samhällsbyggnadschef

Henric Carlson
Planchef

Bilagor

- Plandirektiv för ny detaljplan för Kungsängens IP, den 17 november 2020

Beslut sänds till

- Kultur- och fritidskontoret

Datum	Vår beteckning
2020-11-17	KS 20/0769

Plandirektiv för ny detaljplan, Kungsängens IP



Önskad åtgärd

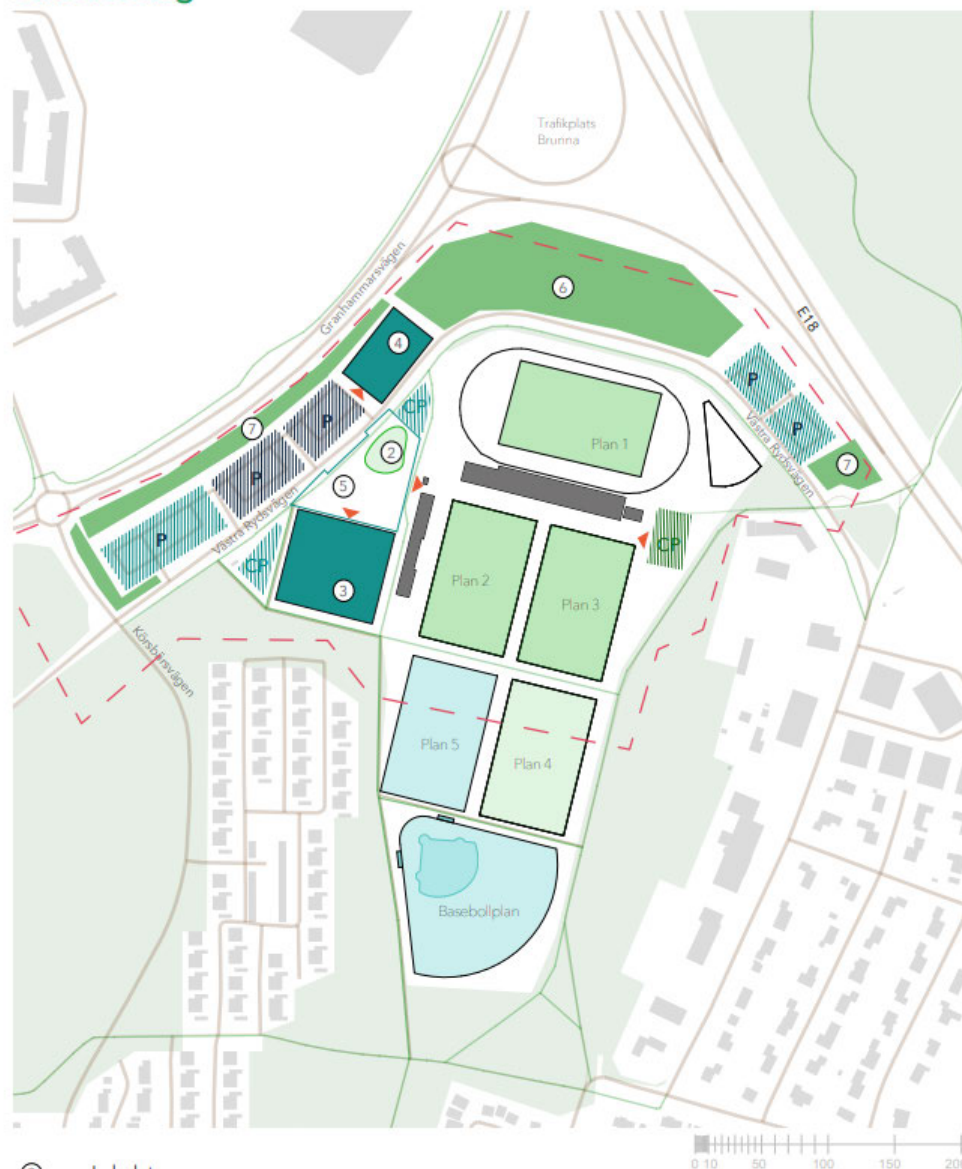
Ett stort tryck finns på att ordna plats för olika idrottsändamål. Området runt Kungsängens IP föreslås förtätas för att skapa ett idrottskluster.

I samband med utvecklingen av Upplands-Bro kommun finns önskemål om och behov av att utöka kommunens tillgång till fler resurser för idrott och rekreation. I samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Kungsängen (FÖP Kungsängen) har en översiktlig skiss tagits fram för att undersöka hur man kan disponera ytorna runt Kungsängens idrottsplats.

Eftersom det pågår planering för ny bebyggelse i området runt Korsängen och Ekhammarskolan i Kungsängen så har till exempel skissförslaget prövat om funktionen för den befintliga tennishallen skulle kunna flyttas från sin nuvarande placering och i stället få plats vid IP i en ny rackethall. Det finns också tankar om att eventuellt bygga en ny handbollshall i anslutning till Kungsängens IP. Vidare finns idéer om anläggning av en ny basebollplan någonstans i Gröna dalen. Utöver nämnda aktiviteter finns ett stort allmänt tryck på att ordna platser för padel.

För att området ska kunna nå sin fulla potential som mötesplats med motion i fokus är det viktigt att se till behovet av möjlighet till spontanidrott och den icke organiserade motionen. Ett kommande planarbete måste inledas med att på ett tydligt sätt inventera dessa behov tillsammans med Kultur- och fritidskontoret.

Skissförslag



Ovan. Ett av skissförslagen i "Ytdispositionsstudie Kungsängens IP"

Fastighetsbeteckning

Fastigheten för dagens idrottsplats är Ekhammar 4:21. I ett kommande planarbete bör ställning tas till om det finns möjlighet att se till ett större område än för befintlig idrottsplats.

Fastighetsägare

Upplands-Bro Kommun

Gällande plan för området

Gällande detaljplan är 0611.

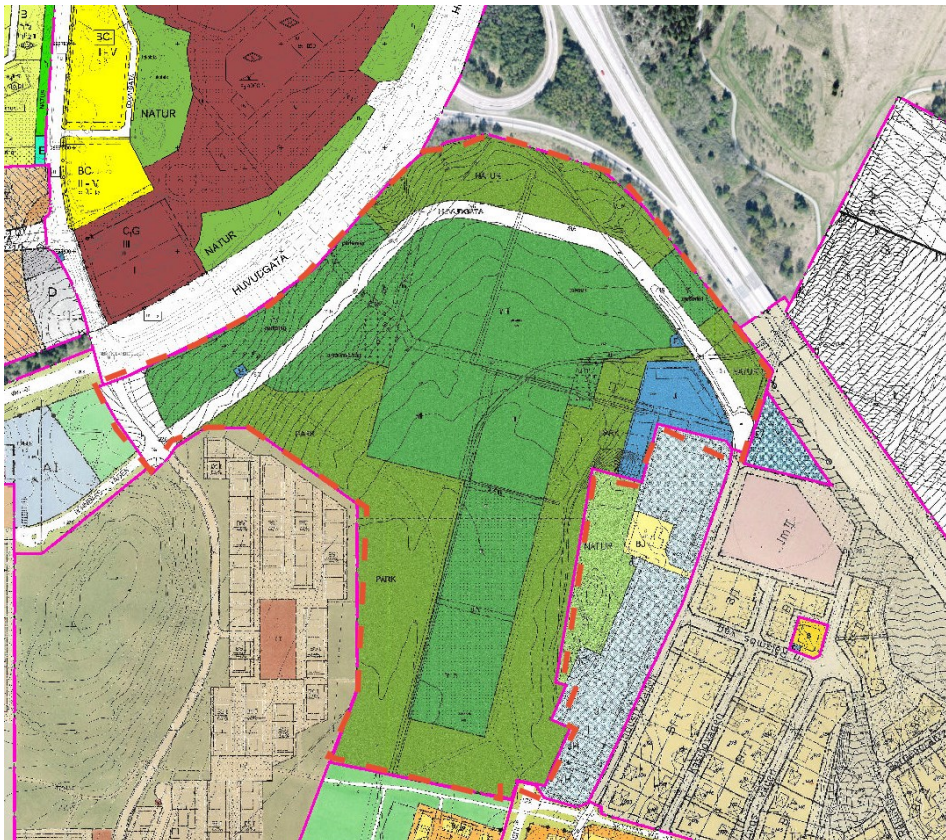
På intilliggande fastighet, Ekhammar 4:507, detaljplan 0311, finns ett fristående planuppdrag för att se över möjligheten att tillåta en träningsanläggning för att kunna ha ett gym för Puls och Träning.

Genomförandetid

Genomförandetiden har löpt ut

Användning och bestämmelser

I gällande plan är den huvudsakliga användningen för idrottsändamål. Allmänplatsmark utgörs av natur, park och väg. I östra delen av planområdet finns även en del för småindustri och för transformatorstation.



Ovan: Översikt över gällande planer

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Platsen används idag som idrottsplats med fyra fullstora fotbollsplaner. En av dessa planer har också en läktarbyggnad och löparbanor. Intill idrottsplatsen finns en populär lekplats och parkering.



Flygfoto över Kungsängens IP

Landskapsbild och stadsbild

Området ligger i Gröna dalen. Direkt norrut ligger E18. Österut ligger en skogsbeklädd kulle och mindre industritomter. Till väster ligger ett radhusområde. Söderut tar Gröna dalen vid som grönstråk. I den delen som ligger allra närmast finns planer att bygga en vattenpark.

Kulturhistoriska värden

I den kulturmiljöhistoriska utredning som har gjorts nämns området under avsnittet "Grönstråket Kungsängen". De delar som ses som mest karaktärsbärande ligger längre söderut. Det som ses karaktärer att värna som tydligast kopplar till denna plats är öppna gräsytor, siktlinjer över området och trädridåer och inramande grönska.

Fornminnen

I skogskullen direkt öster om området finns en fornlämning och två övriga kulturhistoriska lämningar.

Natur

Skogsdungen i öster pekas ut som betydelsefull både ur ett rekreativt perspektiv och för att det har höga naturvärden.

Vatten

I gröna dalen samlas dagvatten från en stor del av Kungsängen. Behovet av åtgärder för att hantera detta är stort i hela gröna dalen. Hänsyn måste tas till detta om platsen ska kompletteras med ny bebyggelse.

Buller

Både Granhammarsvägen och E18 ligger alldeles intill platsen. Framförallt påverkar E18 med buller. Tillkommande bebyggelse kan ha en avskärmande effekt på detta buller.

Riskfrågor

E18 är primär led för farligt gods. Avståndet till fastighetsgräns är i vissa delar så nära som 20 meter.

Platsen är känslig för översvämningar vid skyfall.

Ledningar

Ett flertal VA-ledningar finns i området för såväl färsk- och spillvatten som spillvatten. En mer fullständig ledningskoll måste göras i detaljplaneskedet.

Kommunikationer

Platsen ligger i direkt närhet till trafikplats Brunna och därmed med en nära koppling till E18. Alldeles intill går Västra Rydsvägen som i sin tur leder till Granhammarsvägen så tillgängligheten med bil är god.

Gång- och cykelvägar löper längs med båda sidorna och genom hela Gröna dalen så även på detta sätt nås området lätt. I samband med att en ny detaljplan tas fram för Norrboda-Brunna undersöks också möjligheten att bygga en gångbro över Granhammarsvägen för att på så sätt skapa ett säkert sätt att ta sig över gatan.

Närmsta busshållplats ligger cirka 300 meters gångväg från platsen.

Tillgänglighet

Området är relativt flackt men med några meters höjdskillnad mellan fotbollsplanerna och parkeringsplatser och naturmarken runtomkring. Med en genomtänkt höjdsättning bör det vara möjligt att skapa god tillgänglighet inom området.

Förhållningssätt

RUFS

Området är utpekat som primärt bebyggelseläge i RUFS 2050.

Översiktsplanen och övriga planer

Området är inte särskilt utpekad i ÖP 2010. I kartan över Kungsängen ingår ytan i en del som pekas ut som kommundelspark, ett förslag som också finns i kommunens grönplan. Gångstråket som går förbi området är också omnämnt som prioriterat rekreativt promenadstråk. I utvecklingsprogram för Gröna dalen går samma tankar igen men här föreslås också en gång- och cykelkoppling till Norrboda-Brunna.

I samrådsförslag till fördjupad översiktsplan för Kungsängen (FÖP Kungsängen) är Kungsängens IP utpekad som ett område för utveckling. I ett särskilt avsnitt om målpunkter beskrivs utveckling på detta sätt:

- **Utveckla Kungsängens IP som en gemensam mötesplats för unga i kommunen**

Kungsängens IP har en strategiskt viktig placering i den geografiska mitten av tätorten. Den är relativt lättillgänglig från både centrala Kungsängen, Tibble, Brunna och Norrboda. Som sådan är den en unik plats i Kungsängen, och har utmärkta möjligheter att fortsätta vara ett nav för många unga i kommunen. IP ska fortsätta att utvecklas med fler idrottsytor, en inkluderande gestaltning för både flickor och pojkar, äldre och yngre barn och vuxna. Barriäreffekten av E18 och Granhammarsvägen ska minskas och kopplingen till Gröna dalen ska stärkas med till exempel en gång- och cykelbro.

Riksintressen

E18 är ett riksintresse för transport och kommunikation. I övrigt berörs inga riksintressen.

Översiktliga konsekvenser av förslaget

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

Ekologiska konsekvenser

Inga områden med höga naturvärden berörs så de ekologiska konsekvenserna förväntas bli små. Det är viktigt att ta hänsyn till dagvattnet i området. Detta måste också beaktas i ett sammanhang där tillräckliga möjligheter skapas för rening.

Sociala konsekvenser

Kungsängens IP är redan idag en välanvänd idrottsplats även om den i hög grad är inriktad på utomhusidrott. Om den kompletteras med hallar kan området i högre utsträckning användas året runt. Det finns också en stor potential i att komplettera redan befintliga ytor med aktiviteter som saknas, t.ex. utegym. Ju fler som kan hitta något de uppskattar, desto bättre kan IP fungera som mötesplats.

Barnkonsekvenser

Även för barn- och ungdomar är det viktigt att området kan kompletteras med möjlighet till fler aktiviteter och skapa möjlighet till möten mellan personer i olika åldrar. Om den plats som idag används till lekplats behöver tas i anspråk till att bygga hall är det viktigt att den ersätts. Det är också angeläget för barn och unga att utveckla möjligheten att ta sig till idrottsplatsen utan bil. På så sätt kan den i högre utsträckning användas i skolornas idrottsundervisning.

Ekonomiska konsekvenser

Att bygga nya idrottshallar är förstås ett stort ekonomiskt åtagande för kommunen men på samma sätt som det går att använda befintlig infrastruktur vid nya bostadsprojekt går det att dra nytta av befintlig anläggning när man satsar på att utveckla området.

Utlåtande

Planavdelningen ser positivt på att studera möjligheterna till en utveckling av Kungsängens IP i en planprocess. Planförfarandet bör vara utökat då det måste ses som att planen har ett betydande intresse för allmänheten.

Kommande utredningar

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

- Dagvattensituationen måste särskilt studeras

Tidplan och prioritering

Projektet föreslås få prioritet 2

Utifrån att den får den prioriteringen förväntas den kunna samrådas under senare delen av 2021 och granskas och antas under 2022.



Henric Carlson
Planchef
Planavdelningen
+46 8-581 691 31
henric.carlson@upplands-bro.se

Datum 2020-11-17 Vår beteckning KS 20/0769 Er beteckning

Samhällsbyggnadsutskottet

Uppdrag att ta fram planprogram för centrala Bro

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadschefen får i uppdrag att ta fram ett detaljplaneprogram för centrala Bro

Sammanfattning

Det finns en önskan från kommunalt håll att åstadkomma en förändring i bebyggelsen i de centrala delarna av Bro. Syftet med en sådan förändring skulle vara att på ett bättre sätt knyta de olika delarna av tätorten till varandra, att förändra karaktären på Enköpingsvägen och att därmed knyta den närmare omgivande bebyggelse och Bro centrum samt att utveckla stråket mellan Bro station och Bro centrum.

Arbetet föreslås inledas med ett planprogram. I ett planprogram är man inte lika styrd till en plats som i en detaljplan. I ett sådant program är det viktigt att bli tillräckligt konkret för att det ska vara tydligt vad för åtgärder som föreslås. Samtidigt behöver inte allt lösas i detalj. Detta ger bra möjligheter att ta fram ett program som kan ge en överblick över hur olika områden ska kunna knytas samman. Programmet kan också vara mer tematiskt inriktat än geografiskt. På så sätt kan det lägga grunden till kommande detaljplaner.

Då det redan finns ett påbörjat tankearbete i förstudier och i förslag till fördjupad översiktsplan för Bro (FÖP Bro) är det naturligt att ta vid där dessa slutar och utveckla de tankegångar som finns i dessa.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, den 17 november 2020
- Samrådsförslag till fördjupad översiktsplan för Bro, (FÖP Bro)
- Översiktsplan, ÖP 2010
- Förstudie för utveckling av Bro centrum
- Plandirektiv för planprogram, centrala Bro



Ärendet

Det finns en önskan från kommunalt håll att åstadkomma en förändring i bebyggelsen i de centrala delarna av Bro. Syftet med en sådan förändring skulle vara att på ett bättre sätt knyta de olika delarna av tätorten till varandra, att förändra karaktären på Enköpingsvägen och att därmed knyta den närmare omgivande bebyggelse och Bro centrum samt att utveckla stråket mellan Bro station och Bro centrum.

Tätorten Bro, som den ser ut idag, har en speciell karaktär som har präglats av hur den har vuxit fram under de senaste dryga hundra åren där en anpassning har skett till skiftande förutsättningar. Resultatet har blivit en ort med en särpräglad karaktär där stationssamhällets oregelbundna gatustruktur präglar området mellan järnvägen och Enköpingsvägen. Norr om Enköpingsvägen finns områdena Råby och Finnsta med en tydlig modernistisk planering med en trafikseparerad gatustruktur. Mellan dessa områden ligger Bro centrum.

Ett av problemen med den fysiska strukturen är att Enköpingsvägen i hög grad fungerar som barriär mellan de olika delarna av orten.

Mellan Råby och Finnsta ligger Bro centrum. Även hit är kopplingen svag till Enköpingsvägen. Visserligen är platsen tillgänglig för bilar, det första man möts av är en stor parkeringsplats, men för fotgängare är platsen otydlig.

Köpmanvägen går mellan Bro station och Bro centrum. Avståndet är cirka 700 meter vilket är ett bekvämt gångavstånd. Trots detta kan sträckan lätt upplevas som längre då den saknar riktmärken. Vägen kantas av villatomter och öppna ytor, vilket bidrar till gamla Bros speciella karaktär, men det gör också att det är svårt att orientera sig längs stråket och det uppfattas som otydligt.

I samband med att en ny fördjupad översiktsplan (FÖP) är på väg att tas fram för Bro har också ett stort antal utredningar och planeringsunderlag tagits fram. En förstudie för utveckling av Bro centrum har också tagits fram. Med ett planprogram skulle de slutsatser och inriktningar som har föreslagits i tidigare arbeten kunna förtydligas och föras ett steg närmare ett genomförande.

Bland annat uttrycks dessa i följande planeringsinriktningar:

- Utveckla Bro torg genom att förtäta och gestalta den offentliga miljön på ett sätt som stärker området som mötesplats och dess koppling till stationen.
- Skapa utrymme för fler arbetsplatser i centrala Bro, för ett levande näringsliv och torgområde.
- Förtäta centrala Bro med genomtänkta boendeformer av hög kvalitet som stärker småstadskänslan.
-

Planavdelningen ser positivt på att inleda ett arbete med att planera för de centrala delarna av Bro.



Arbetet föreslås inledas med ett planprogram. I ett planprogram är man inte lika styrd till en plats som i en detaljplan. I ett sådant program är det viktigt att bli tillräckligt konkret för att det ska vara tydligt vad för åtgärder som föreslås. Samtidigt behöver inte allt lösas i detalj. Detta ger bra möjligheter att ta fram ett program som kan ge en överblick över hur olika områden ska kunna knytas samman. Programmet kan också vara mer tematiskt inriktat än geografiskt. På så sätt kan det lägga grunden till kommande detaljplaner.

Då det redan finns ett påbörjat tankearbete i förstudier och i FÖP är det naturligt att ta vid där dessa slutar och utveckla de tankegångar som finns i dessa.

Barnperspektiv

I ett planprogram kan man ge förslag på tydligare och tryggare stråk, något som kommer gynna barn- och unga som i hög utsträckning är hänvisade till gång, cykel och kollektivtrafik.

I Bro centrum finns idag ett antal verksamheter riktade till barn- och ungdomar. I fallet med Broskolan är miljön dåligt anpassad till barn- och ungdomar, bland annat saknas tydliga vistelseytor intill skolan.

I kommande planering är det viktigt att ta fasta på att skapa så bra förutsättningar som möjligt för barn- och unga.

Linda Edgren

Tf. Samhällsbyggnadschef

Henric Carlson

Planchef

Bilagor

1. Plandirektiv för planprogram, centrala Bro

Beslut sänds till

- Upplands-Brohus

Datum	Vår beteckning
2020-11-17	KS 20/0769

Plandirektiv för planprogram, centrala Bro



Önskad åtgärd

I samband med att förutsättningarna i Bro centrum förändras, bland annat rivs en förskola, Eon lämnar sina lokaler och det finns behov av verksamhetslokaler så behöver Bro centrum förändras. Syftet med en sådan förändring skulle vara att på ett bättre sätt knyta de olika delarna av tätorten till varandra, att förändra karaktären på Enköpingsvägen och att därmed knyta den närmare omgivande bebyggelse och Bro centrum samt att utveckla stråket mellan Bro station och Bro centrum.

Detaljplanering är en naturlig utveckling av tidigare arbete

I samband med att en ny fördjupad översiktsplan (FÖP) är på väg att tas fram för Bro har också ett stort antal utredningar och planeringsunderlag tagits fram.

En förstudie för utveckling av Bro centrum har också tagits fram. Med ett planprogram skulle de slutsatser och inriktningar som har föreslagits i tidigare arbeten kunna förtydligas och föras ett steg närmare ett genomförande.



Illustration över utvecklingsscenario mini från "Förstudie utveckling av Bro centrum"

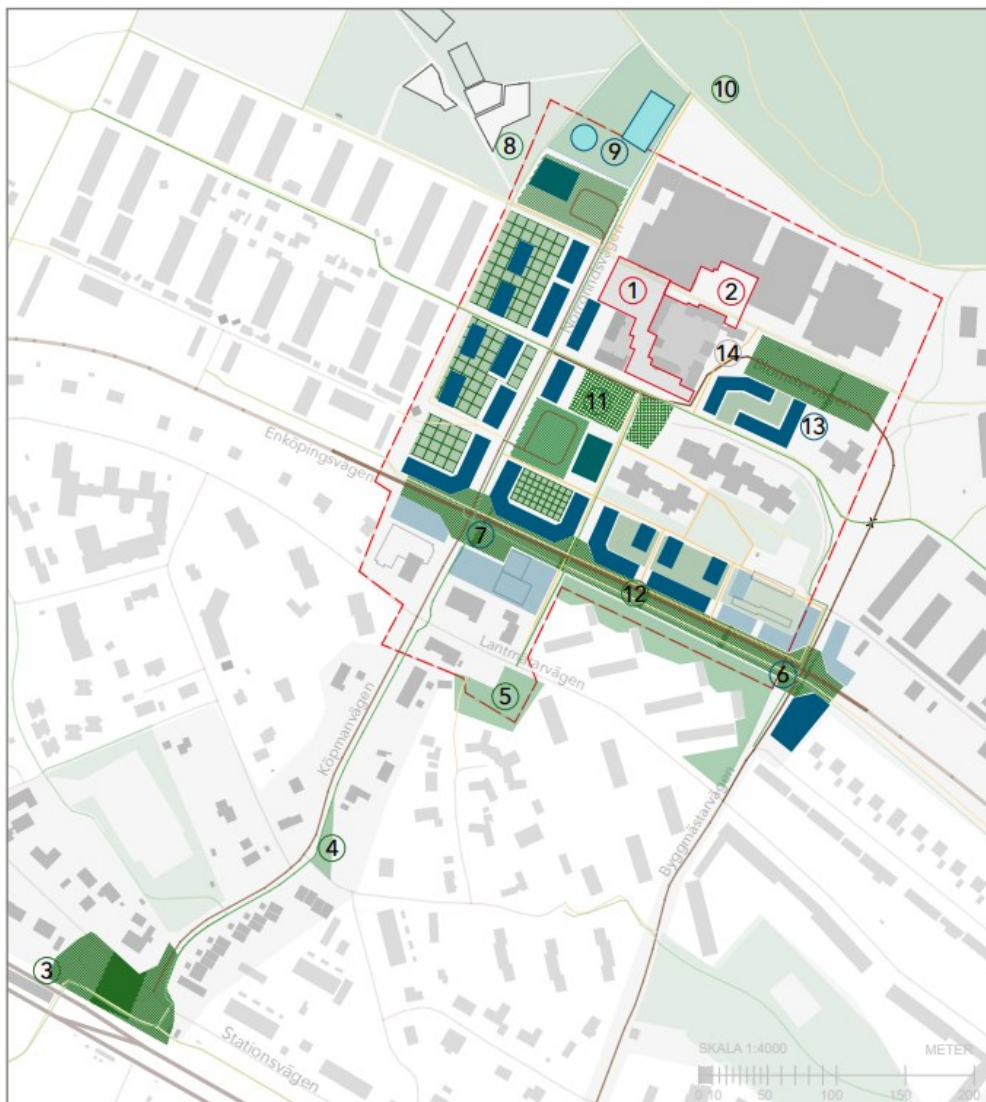


Illustration över utvecklingsscenario maxi från "Förstudie utveckling av Bro centrum"

Fastighetsägare

I det aktuella området är den största delen antingen kommunägd eller ägd av kommunala bolag. I Bro centrum finns det också fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar och längs Enköpingsvägen och Köpmanvägen domineras markägandet av privatägda fastigheter.

Gällande plan för området

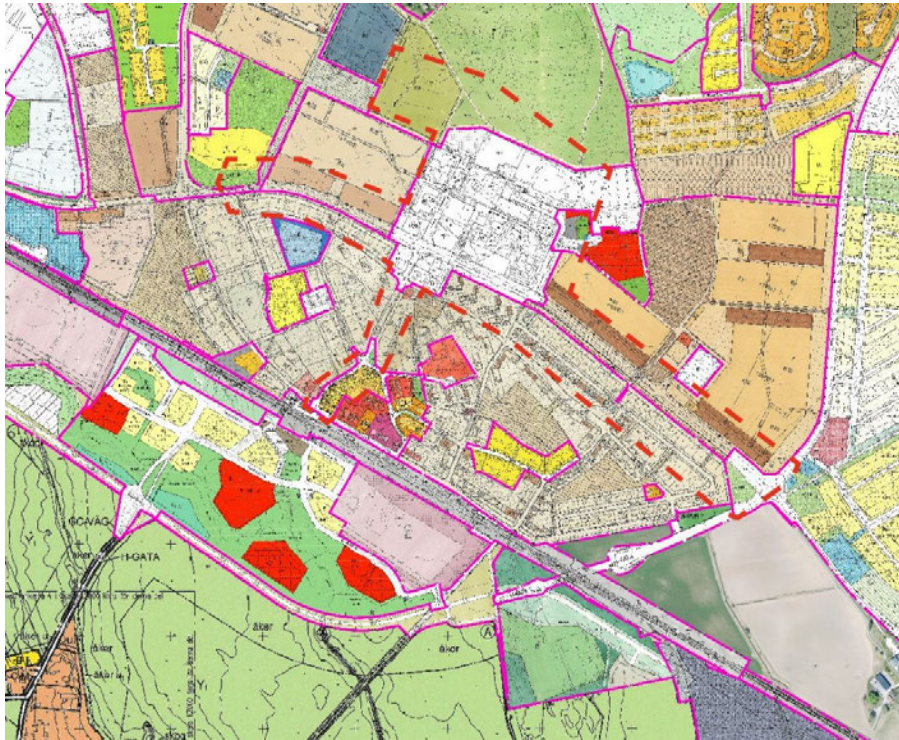
De planer som är aktuella är delar av 6803, 6901, 7101, 9301. En tydligare avgränsning får preciseras i ett kommande planarbete.

Genomförandetid

Ingen genomförandetid finns för aktuella planer. För planen 7101 (Finnsta) finns ett befintligt uppdrag om att ändra planen för

Användning och bestämmelser

I området finns ett flertal bestämmelser om användning som i huvudsak stämmer överens med den användning som också har kommit till stånd.



Översikt över befintliga detaljplaner

Nuvarande förhållanden



Flygfoto över Bro

Landskapsbild och stadsbild

Bros brokiga karaktär bidrar till känslan av småstad

Tätorten Bro, som den ser ut idag, har en speciell karaktär som har präglats av hur den har vuxit fram under de senaste dryga hundra åren där en anpassning har skett till skiftande förutsättningar. Resultatet har blivit en ort med en särpräglad karaktär där stationssamhällets oregelbundna gatustruktur präglar området mellan järnvägen och Enköpingsvägen. Norr om Enköpingsvägen finns områdena Råby och Finnsta med en tydlig modernistisk planering med en trafikseparerad gatustruktur. Mellan dessa områden ligger Bro centrum. Skalan på bebyggelsen i Bro är småskalig och inte högre än fyra våningar, med undantag för några av flerbostadshusen i centrum. Intrycket påminner på många sätt om en svensk småstad.

Överstora vägar och parkeringsplatser skapar en barriär

Ett av problemen med den fysiska strukturen är att Enköpingsvägen i hög grad fungerar som barriär mellan de olika delarna av orten. På södra sidan av Enköpingsvägen ligger baksidan av de villatomter som tydligt tillhör gamla Bro. Därefter följer en gång- och cykelväg som har en bredd som håller regional standard. Enköpingsvägen i sig själv är en bred genomfartsled som kantas av stora grässlåtar. På norra sidan av Enköpingsvägen ligger stora parkeringsplatser som inte är fullbelagda. För att komma mellan de olika sidorna är man som gångtrafikanter hänvisad till ett antal gångtunnlar vilket gör att kopplingen mellan de båda sidorna är svag. Ur trafikhänseende är lösningen säker men gångtunnlar upplevs ofta som otrygga.

Bro centrum välkomnar med en parkeringsplats

Mellan Råby och Finnsta ligger Bro centrum. Även hit är kopplingen svag till Enköpingsvägen. Visserligen är platsen tillgänglig för bilar, det första man möts av är en stor parkeringsplats, men för fotgängare är platsen otydlig. I centrum finns ett brett utbud av service med både butiker, café och bibliotek och simhall. I centrum finns också vårdcentral och Broskolan samt bostäder. Bro centrum står också inför ett antal förändringar och utmaningar. Där finns ett antal byggnader som är på väg att rivras då skicket på byggnaderna är för dåligt eller för att de inte längre används. Det handlar om Norrgrindens förskola och E-ONs fjärrvärmepanna. De butiker som finns kämpar också med att möta ändrade handelsmönster. Totalt sett är också antalet arbetsplatser i området lågt vilket leder till att underlaget för de butiker och restauranger i centrum saknar en dagpublik.

Vägen mellan Bro station och Bro centrum är otydlig

Köpmanvägen går mellan Bro station och Bro centrum. Avståndet är cirka 700 meter vilket är ett bekvämt gångavstånd. Trots detta kan sträckan lätt upplevas som längre då den saknar riktmärken. Vägen kantas av villatomter och öppna ytor, vilket bidrar till gamla Bros speciella karaktär, men det gör också att det är svårt att orientera sig längs stråket och det uppfattas som otydligt.

Kulturhistoriska värden

Stationssamhället och Finnsta utpekats som karaktärsområden för kulturmiljön

Till FÖP Bro har det tagits fram en kulturmiljöutredning för hela tätorten. I denna pekats stationssamhället och Finnsta som karaktärsområden, områden med en gemensam viktig karaktär där särskild hänsyn behöver tas till kravet om varsamhet.

För stationssamhället lyfts bland annat fram det oregelbundna gatunätet, stora, oregelbundna tomter med småskalig och låg bebyggelse och mycket grönstruktur inom stadsrummet.

För Finnsta framhålls den modernistiska, sakliga estetiken med fasadmateriell i bränt tegel, platta tak och välbevarade volymer. Den bärande karaktären för stadsrummet är de regelbundet placerade byggnaderna, den tydliga trafiksepareringen och grönytorna som binder samman bostadsområdet.

Fornminnen

I flera av de skogsdungar som finns i området finns det också fornlämningar. Det finns också en fornlämning i form av en skålgrop i naturmarken i västra hörnet av korsningen Enköpingsvägen – Norrgrindsvägen.

Natur

Inom området finns inga värdefulla biotoper men ett relativt stort inslag av växtlighet har ett visst värde som spridningssamband, vilket har betydelse för den biologiska mångfalden.

Vatten

Då området redan i dagsläget är utbyggt är en stor del av marken redan hårdgjord. Befintliga dagvattenlösningar bedöms kunna användas.

Strandskydd

Inte aktuellt

Buller

I de översiktliga bullerkarteringar som finns visas att bullernivåerna närmast Enköpingsvägen ligger något över de som är tillåtna för bostäder utan att åtgärder vidtas.

Riskfrågor

Det finns en drivmedelsstation i den sydöstra delen av korsningen Enköpingsvägen-Köpmanvägen. Enköpingsvägen är klassad som farligt godsled, men denna klassning är inaktuell.

Ledningar

Det finns befintliga ledningar i Enköpingsvägen och till fjärrvärmepannan.

Kommunikationer

Ett flertal busslinjer går längs Enköpingsvägen och Köpmanvägen.

Tillgänglighet

Området är relativt flackt och är därför gynnsamma förhållanden ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Förhållningssätt

RUFS

Området är utpekad i RUFS 2050 som primärt bebyggelse. Med detta menas ett område som kännetecknas av potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. Som användning utpekas bostäder, verksamheter, lokal grönstruktur, service med mera.

Översiktsplanen

Det är naturligt att ett kommande planprogram tar sin utgångspunkt både i gällande ÖP 2010 och FÖP Bro. I dessa finns ett flertal planeringsinriktningar för Bro. Från ÖP 2010 kan bland andra nämnas:

- Bibehåll Bros måttliga skala där flertalet byggnader inte är mer än fyra våningar höga.
- Förtäta och förädla tätortens markanvändning så att intrycket av Bro förändras i riktning mot ”småstad”. Utnyttja därvidlag såväl grönska som kompletteringsbebyggelse.
- Utveckla stråket mellan stationen och Bro centrum.
- Upplåt inte mark för enfamiljshus i Bros centrala delar.

I FÖP Bro finns ett eget avsnitt för Bro torg där planeringsinriktningen är:

- Utveckla Bro torg genom att förtäta och gestalta den offentliga miljön på ett sätt som stärker området som mötesplats och dess koppling till stationen.
- Skapa utrymme för fler arbetsplatser i centrala Bro, för ett levande näringsliv och torgområde.
- Förtäta centrala Bro med genomtänkta boendeformer av hög kvalitet som stärker småstadskänslan.

Riksintressen

Området påverkas inte av några riksintressen.

Översiktliga konsekvenser av förslaget

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

Ekologiska konsekvenser

Planområdet innehåller få naturvärden, vilket medför att de negativa ekologiska konsekvenserna väntas vara låga.

Indirekt kan positiva ekologiska konsekvenser åstadkommas genom att skapa goda förutsättningar för en tätare stadsmiljö. På så sätt kan man stärka möjligheten att nå planområdet och dess verksamheter med gång, cykel eller kollektivtrafik och på så sätt möjliggöra ett hållbart resande till och från planområdet.

Det är också positivt ur ett ekologiskt perspektiv att använda befintlig infrastruktur, för att på så sätt spara både mark och resurser men ändå kunna erbjuda fler bostäder och lokaler för verksamheter.

Sociala konsekvenser

En av ambitionerna med att få till en förändring av Bro är att öka variationen av utbud, arbetsplatser och olika upplåtelseformer på bostäder. En annan är att skapa bättre kopplingar mellan olika områden i Bro. I båda fallen är förhoppningen att bidra till att fler personer vistas och rör sig i de centrala

delarna. Fler personer i rörelse ger bättre möjligheter för butiker och caféer att kunna gå runt och leda i sin tur till att fler personer uppehåller sig i de centrala delarna.

Det är viktigt att få till ett allsidigt utbud som lockar olika grupper. Känslan av trygghet i ett samhälle ökar där det finns många olika människor.

Barnkonsekvenser

Många av de förslag som presenteras i detta plandirektiv syftar till att skapa tydligare och tryggare stråk, något som kommer gynna barn- och unga som i hög utsträckning är hänvisade till gång, cykel och kollektivtrafik.

I Bro centrum finns idag ett antal verksamheter riktade till barn- och ungdomar. I fallet med Broskolan är miljön dåligt anpassad till barn- och ungdomar, bland annat saknas tydliga vistelseytor intill skolan.

I kommande planering är det viktigt att ta fasta på att skapa så bra förutsättningar som möjligt för barn- och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Det som föreslås i detta plandirektiv innebär en del investeringar i form av ombyggda gator och parker, men dessa ytor är redan ianspråktaga idag så driftskostnaden bör rimligen vara densamma. Det finns också ett antal ytor som skulle vara lämpliga för förtätning. På så sätt skapas ett ekonomiskt utrymme för de förändringar som nämnts.

För de verksamheter som finns i området ger det positiva ekonomiska konsekvenser om ambitionen att få fler personer i rörelse lyckas då det ger bättre förutsättningar för livskraftiga butiker.

Utlåtande

Planavdelningen ser positivt på att inleda ett arbete med att planera för de centrala delarna av Bro.

Arbetet föreslås inledas med ett planprogram. I ett planprogram är man inte lika styrd till en plats som i en detaljplan. I ett sådant program är det viktigt att bli tillräckligt konkret för att det ska vara tydligt vad för åtgärder som föreslås. Samtidigt behöver inte allt lösas i detalj. Detta ger bra möjligheter att ta fram ett program som kan ge en överblick över hur olika områden ska kunna knytas samman. Programmet kan också vara mer tematiskt inriktat än geografiskt. På så sätt kan det lägga grunden till kommande detaljplaner.

Då det redan finns ett påbörjat tankearbete i förstudier och i FÖP är det naturligt att ta vid där dessa slutar och utveckla de tankegångar som finns i dessa.

Kommande utredningar

Följande punkter kommer att kräva utredning i samband med ett planarbete.

Ytterligare punkter att utreda kan tillkomma i planskedet.

- Buller behöver studeras närmare med avseende på ljudmiljö för boende
- En förprojektering måste tas fram för att visa vilka möjligheter det finns att förändra Enköpingsvägen.
- En trafikstudie måste se över möjligheten att omvandla parkeringsplatser till mark för bostäder.

Tidplan och prioritering

Projektet föreslås få prioritet 1

Ett plaprogram borde kunna samrådats under sommaren 2021 och ett godkänt program finnas under hösten 2021.



Lina Wallenius
Planarkitekt
Planavdelningen
+46 8-581 696 13
lina.wallenius@upplands-bro.se

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2019-09-09	KS 19/0302	
Samhällsbyggnadsutskottet		

Ansökan om planbesked för Klövberga etapp 3 (Bro-Önsta 2:10)

Förslag till beslut

1. Planbesked ges för Klövberga etapp 3 (Bro-Önsta 2:10)
2. Samhällsbyggnadschefen får i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Klövberga etapp 3 (Bro-Önsta 2:10)
3. Avgifter enligt taxa fastställd av Kommunfullmäktige.
Planbesked 30 000 kronor.

Sammanfattning

Fastighets AB Kärrholmen har ansökt om planbesked för Klövberga etapp 3. Detaljplaneprogrammet för Klövberga (då kallat Kärrängen och Klöv) godkändes av kommunfullmäktige 2014. Ansökan gäller den nordligaste delen av programområdet. Ansökan skiljer sig från programförslaget genom att verksamhetsområdet föreslås flyttas mer österut. Det är lämpligt att utreda verksamhetsområdets placering österut. En utbyggnad enligt förslag om mer östlig placering skulle innebära att hela det norra området för verksamheter är färdigutbyggt och att verksamheter mer västerut enligt programförslaget inte kan komma till stånd, utan att programmet därefter är att anse fullt utbyggt.

Planarbetet med etapp 3 kan påbörjas när detaljplanen för Klövberga etapp 1 har antagits. Planarbetet föreslås handläggas med utökat förfarande. Detaljplan för Klövberga etapp 3 kan antas först när väganslutningen fram till området är färdigställd i etapp 1, alternativt kan planen antas med en genomförandetid som startar när vägen garanterat är utbyggd. Detaljplan för Klövberga etapp 3 beräknas utifrån dessa förutsättningar kunna antas 2024 om planen får prioritet 1. Den beräknade tiden för antagande kan komma att ändras.

Avgifter enligt fastställd taxa. Faktura skickas separat. Planbesked stor åtgärd, 30 000 kronor.

Beslut om planbesked är inte bindande och kan inte överklagas.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse daterad 17 november 2020 tjänsteskrivelse



- Detaljplaneprogram för Kärrängen och Klöv
- Ansökan om planbesked, den 9 maj 2019
- Plandirektiv, den 21 oktober 2020
- Plan- och bygglovtaxa, antagen av Kommunfullmäktige 16 juni 2011

Ärendet

Fastighets AB Kärrholmen har ansökt om planbesked för Klövberga etapp 3. Detaljplaneprogrammet för Kärrängen och Klöv (numera kallat Klövberga) godkändes av kommunfullmäktige 2014. Ansökan gäller den nordligaste delen av programområdet. Ansökan skiljer sig från programförslaget genom att verksamhetsområdet föreslås flyttas mer österut. Samhällsbyggnadskontoret finner det är lämpligt att utreda verksamhetsområdets placering längre österut. Denna placering skulle innebära att ett större sammanhängande skogsområde sparas väster om verksamhetsområdet. I området finns ett kärr som omfattas av det generella markavvattningsförbudet. Påverkan på Kärrret måste utredas. Dispens från markavvattningsförbudet kan bli aktuellt.

En utbyggnad enligt det förslaget skulle innebära att hela det norra området för verksamheter är färdigutbyggt och att verksamheter mer västerut enligt programförslaget inte kan komma till stånd, utan att programmet därefter är att anse fullt utbyggt.

Arbetet pågår med detaljplan för Klövberga. Planen har varit ute på samråd under 2016. En revidering av förslaget pågår för att skicka ut förslaget på granskning. Detaljplanen för Klövberga etapp 1 och 2 omfattar etapp 1 och etapp 2 enligt detaljplaneprogrammet för Kärrängen och Klöv. Infarten till etapp 3 är planerad genom planområdet för Klövberga etapp 1. Planarbetet med etapp 3 föreslås påbörjas när detaljplanen för Klövberga etapp 1 har antagits. 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 år 2024 om planen får prioritet 1. Den beräknade tiden för antagande kan komma att ändras. För att planarbetet ska påbörjas behöver sökanden begära planuppdrag från kommunen.

Avgifter enligt fastställd taxa. Faktura skickas separat. Planbesked stor åtgärd, 30 000 kronor.

Beslut om planbesked är inte bindande och kan inte överklagas.



Barnperspektiv

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.

Linda Edgren

Tf. Samhällsbyggnadschef

Henric Carlson

Planchef

Bilagor

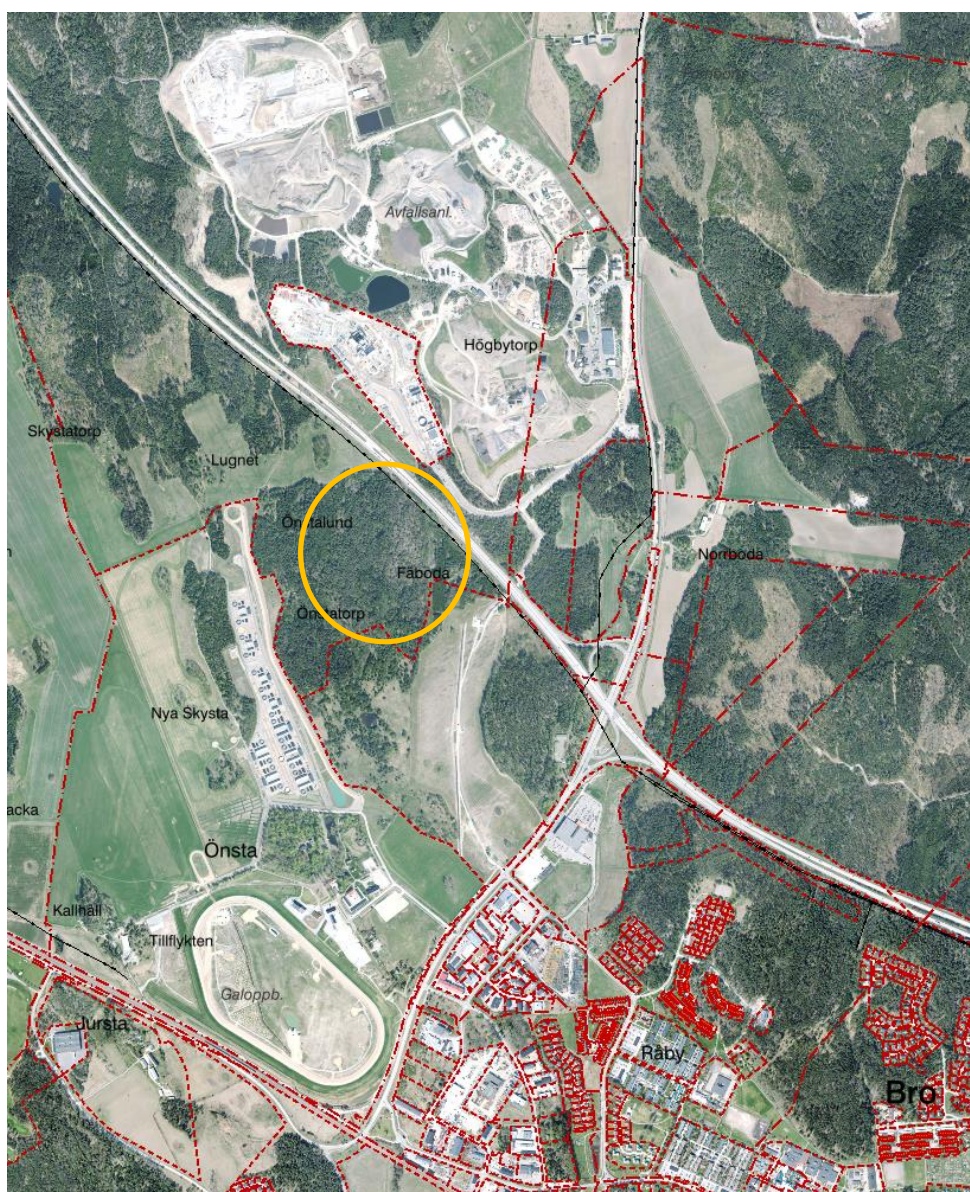
1. Plandirektiv, den 21 oktober 2020

Beslut sänds till

- Fastighets AB Kärrholmen

Datum	Vår beteckning
2020-10-21	KS 19/0302

Plandirektiv Klövberga etapp 3 i Bro



Inkommit datum
2019-05-09

Fastighetsbeteckning
Bro-Önsta 2:10

Fastighetsägare

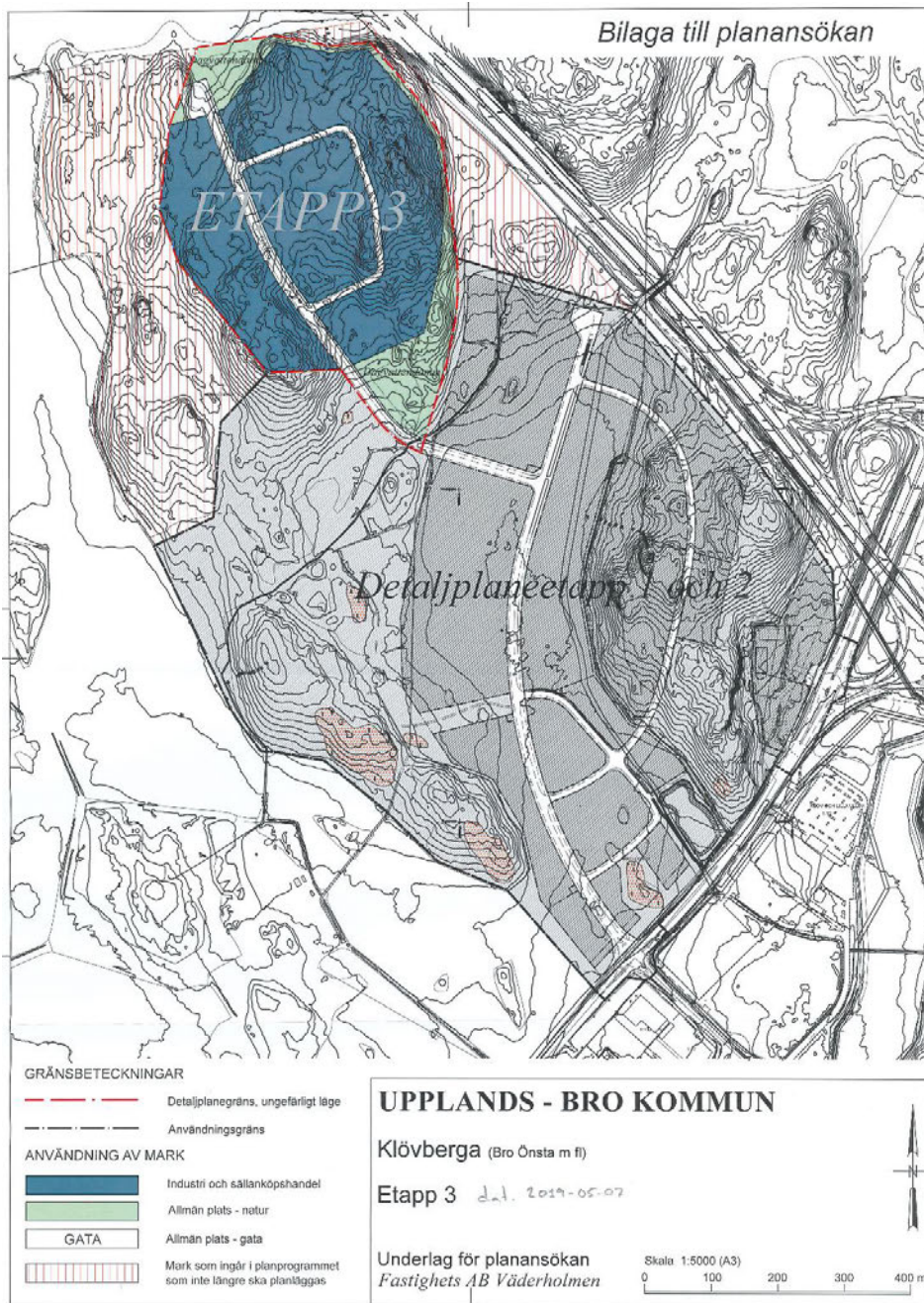
Tre privatpersoner

Förfrågan från

Fastighets AB Kärrholmen

Önskad åtgärd

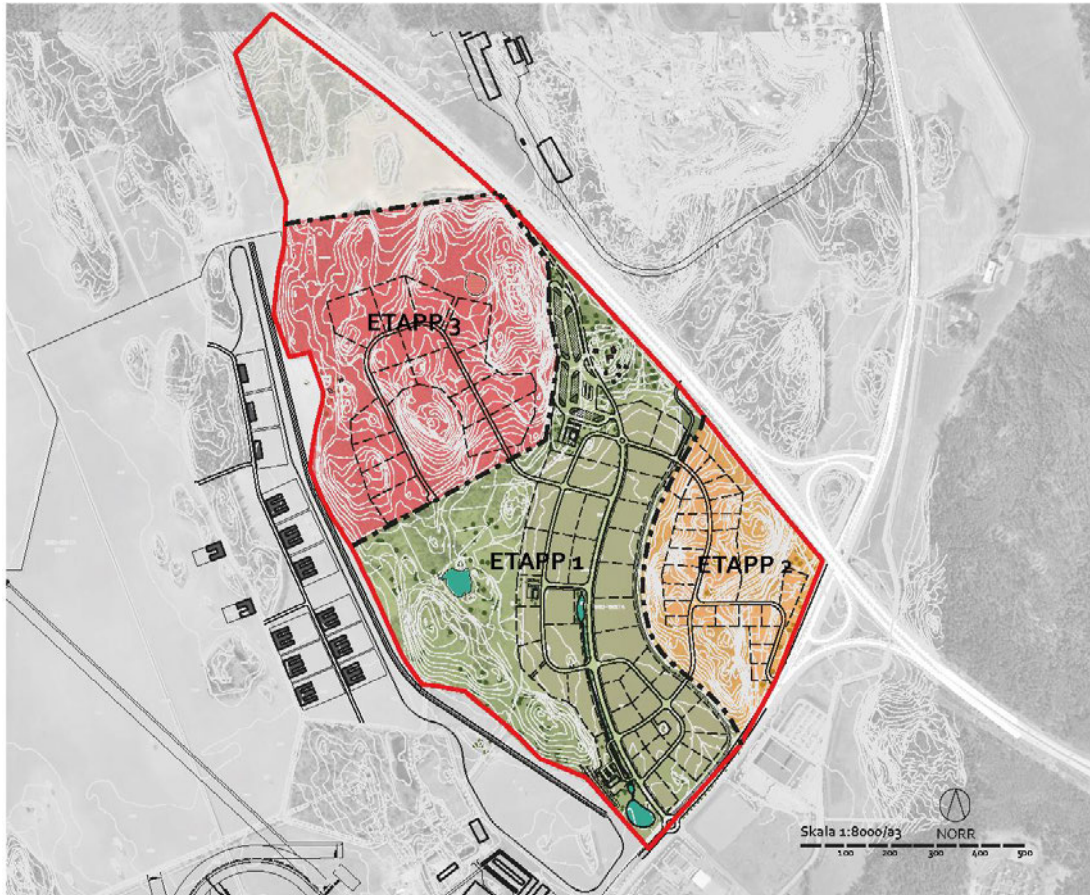
Planläggning av verksamhetsområde i enlighet med tidigare upprättat detaljplaneprogram. Verksamhetsområdet föreslås förskjutas mer österut jämfört med programmet. Skogspartiet utmed galoppen lämnas därför utanför planområdet. Torpen föreslås inte heller planläggas.



Området som ansökan avser.

Gällande plan för området

Området är inte planlagt. Detaljplaneprogram för Kärrängen och Klöv godkändes av kommunfullmäktige den 17 december 2014. Programmet pekar ut området som verksamhetsområde och natur. Planen har därefter bytt namn till Klövberga och etapp 1 och 2 är under planläggning.



Etappindelning enligt detaljplaneprogrammet. Ansökan omfattar etapp 3. Planläggning för etapp 1 och 2 pågår och har varit ute på samråd.

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 etapp3, som ansökan avser.

Landskapsbild och stadsbild

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

Kulturhistoriska värden

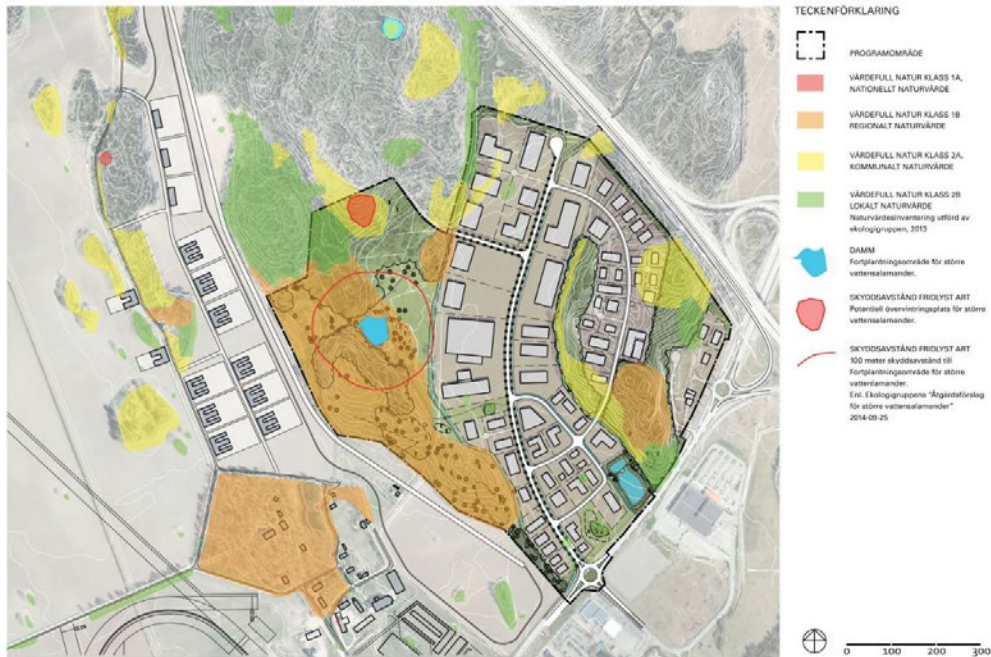
Området ingår som en del i Önsta, ett större område som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Önsta gård ligger sydväst om området och är en välbevarad mindre herrgård i gustaviansk stil. På gården ligger ett av kommunens största järnåldersfält. Miljön kring Önsta gård har förändrats i samband 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 har lett 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.

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.



Vatten

Området har avrinning mot Broviken som är en del av Mälaren-Görvålns vattenförekomst. Mälaren Görvåln ingår i den primära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Etapp 3 för Klövberga ligger utanför den sekundära zonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Mälaren-Görvålns vattenförekomst Görvåln 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 musselvatten. 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 generell 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 medföra buller.

Riskfrågor

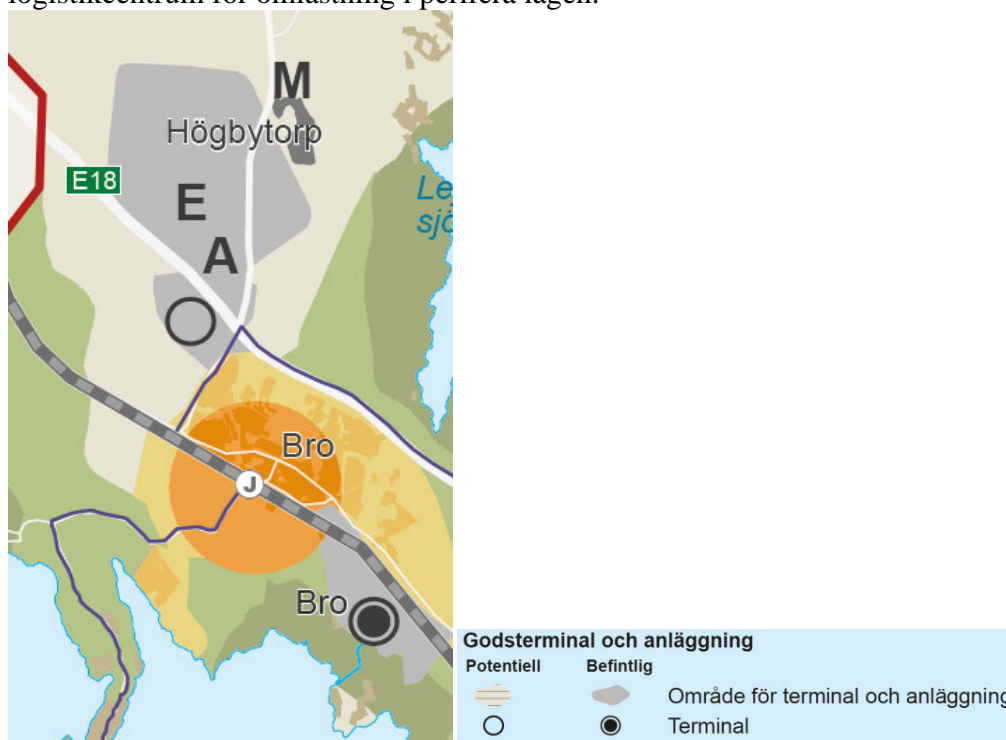
E18 ligger öster om Klövberga etapp 3 och är primär led för farligt gods.

Översvämningrisker vid kraftiga regn 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 säkerställ områden för omlastning för varuhantering i logistiskt goda lägen i de stora transportstråken. Bro/Kungsängen anges som logistikcentrum för omlastning i perifera lägen.



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.

Detaljplaneprogram

Detaljplaneprogram för Kärängen 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.



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 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-Görväln.

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 exploitören.

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 därmed redan ställt sig positiv till utbyggnaden av området, där Klövberga etapp 3 ingår. Ansökan skiljer sig från planprogrammet då området föreslås placeras mer österut än tidigare.

Planavdelningen ställer sig positiv till flytten av verksamhetsområdet österut. Påverkan på kärret måste dock utredas ytterligare. Planavdelningen påpekar att om verksamhetsområdet flyttas österut kommer det område västerut som pekats ut som verksamhetsområde att bli förverkade och kommer inte planläggas för verksamhet enligt programförslaget senare.

Planavdelningen 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

Tidplan och prioritering

Planarbetet med etapp 3 föreslås påbörjas när detaljplanen för Klövberga etapp 1 har antagits. Planarbetet föreslås handläggas med utökat förfarande. Detaljplan för Klövberga etapp 3 kan inte antas förrän vägenslutningen fram till området är säkerställd eftersom det inte är lämpligt att tillåta utbyggnad förrän en vägenslutning 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.