



Lipplands-Bro
KOMMUNEN SOM GER PLATS

Handlingar till
Samhällsbyggnadsutskottets
sammanträde
den 16 september 2020

Dagordning

Beslutsärenden

42 Ändring av detaljplan för områdena Sågbacken och Verkaviken	3
43 Ändring av detaljplan - Kyrkbytorp (Byggnadsplan 3 för del av Håbo-Tibble)	6
44 Detaljplan för Eriksberg	13
45 Aktualisering av planprioritering - September 2020	21
46 Planuppdrag för Kockbacka gårde (Härnevi 8:10 m.fl.)	30
47 Bestämmelser för Samhällsbyggnadsutskottet	44
48 Sammanträdestider för Samhällsbyggnadsutskottet 2021	50

Rapporter

Delegationsbeslut

Anmälningar



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

Datum Vår beteckning Er beteckning
KS 20/0385
Samhällsbyggnadsutskottet

Ändring av detaljplan för områdena Sågbacken och Verkaviken

Förslag till beslut

- Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att ge samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ändra byggnadsplan för del av fritidsområdet Björknäs, 6302-F
- Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att ge samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ändra byggnadsplan 5601-F, med syfte att ta fram nya bestämmelser för Sågbacken.
- Detaljplanearbetet ges prioritet 2B

Sammanfattning

För stora delar av Ådöhalvön gäller byggnadsplan för fritidsområdet Björknäs 5601-F med ändring 8104 och 6203-F med ändring 8105. I två områden, Verkaviken och Sågbacken, har en fritidshusbebyggelse byggts ut i enlighet med gällande planer. Byggrätterna är begränsade till 60 kvadratmeter för huvudbyggnad och 20 för uthus.

Ett planprogram för Ådöhalvön godkändes i april 2012. I planprogrammet beskrivs intentioner för hur detaljplaner för Verkaviken och Sågbacken skulle kunna ändras.

I samband med att Bygg- och miljönämnden avslog en ansökan om rivningslov och bygglov i området Sågbacken begärdes att Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott skulle påbörja en planändring av planerna för Verkaviken och Sågbacken i enlighet med intentionerna i planprogrammet för Ådöhalvön.

Planavdelningen ser positivt på att inleda ett planarbete för att utveckla intentionerna i planprogrammet.

För Verkaviken bör planen kunna genomföras som en ändring då den omfattar samma område som befintlig plan. För Sågbacken är det inte i detta läge lika tydligt att de önskade åtgärderna kan åstadkommas med en planändring. Om detta inte är möjligt kan uppdraget gå över till att ta fram en ny detaljplan för just Sågbacken.



De båda områdena är aktuella för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Dock bedöms inte förutsättningar finnas för tillkommande avstyckningar i en omfattning som kan påverka denna utbyggnad.

Planarbetet föreslås ges prioriteringen 2B.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 2 september 2020
- Bygg- och miljönämndens beslut om återremiss av bygglovsansökan för Tibble Kyrkby 4:46, den 2 februari 2020
- Planprogram för Ådöhalvön,

Ärendet

För stora delar av Ådöhalvön gäller byggnadsplan för fritidsområdet Björknäs 5601-F med ändring 8104 och 6203-F med ändring 8105. I två områden, Verkarviken och Sågbacken, har en fritidshusbebyggelse byggts ut i enlighet med gällande planer. Byggrätterna är begränsade till 60 kvadratmeter för huvudbyggnad och 20 för uthus.

Ett planprogram för Ådöhalvön godkändes i april 2012. I samband med godkännandet gavs planuppdrag för Ådöskog, Stora Lugnet och Ekbacken samt att därefter skyndsamt ta fram förslag till detaljplan för Verkarviken. Dock avslutades planarbetet för Ådöskog, Stora Lugnet och Ekbacken efter protester från de boende i området mot det samrådsförslag som vidareutvecklade intentionerna i planprogrammet. Planarbetet för detta område har fått en ny inriktning och det är fortfarande pågående.

I samband med att Bygg- och miljönämnden avslog en ansökan om rivningslov och bygglov i området Sågbacken begärdes att Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott skulle påbörja en planändring av planerna för Verkarviken och Sågbacken i enlighet med intentionerna i planprogrammet för Ådöhalvön.

De intentioner som beskrivs i planprogrammet för Ådöhalvön avseende Verkarviken och Sågbacken handlar främst om utökade byggrätter. Nya planer bör kunna tas fram med standardförfarande. För Verkarviken bör planen kunna genomföras som en ändring då den omfattar samma område som befintlig plan. För Sågbacken är det inte i detta läge lika tydligt att de önskade åtgärderna kan åstadkommas med en planändring. Om detta inte är möjligt kan uppdraget gå över till att ta fram en ny detaljplan för just Sågbacken.

De båda områdena är aktuella för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Dock bedöms inte förutsättningar finnas för tillkommande avstyckningar i en omfattning som kan påverka denna utbyggnad.

Planarbetet föreslås ges prioriteringen 2B.



Barnperspektiv

De föreslagna planändringarna förväntas inte ha någon särskild påverkan för barn och ungdomar.

Samhällsbyggnadskontoret

Henric Carlson

Planchef



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

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
	KS 20/0604	
Samhällsbyggnadsutskottet		

Ändring av detaljplan - Kyrkbytorp (Byggnadsplan 3 för del av Håbo-Tibble)

Förslag till beslut

- Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att ge samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ändra byggnadsplan 3, del av Håbo-Tibble enligt de riktlinjer som utvecklas i bifogat plandirektiv.
- Detaljplanearbetet ges prioritet 2B

Sammanfattning

I Kyrkbytorp gäller byggnadsplan 3, del av Håbo-Tibble, 7405. I ungefär hälften av området tillåts huvudbyggnader på 160 kvadratmeter medan det i andra halvan bara tillåts en huvudbyggnad på 60 kvadratmeter.

I samband med att Bygg- och miljönämnden återremitterade en bygglovsansökan ställdes också en fråga till Samhällsbyggnadsutskottet om att pröva förutsättningarna för en planändring med syfte att ge hela området likadana bestämmelser om byggrätt.

Planavdelningen ser positivt på möjligheten till planändring men en viktig förutsättning för att denna ska kunna genomföras är att det också bedöms som förenligt med försvarets intressen då planen ligger inom totalförsvarets influensområde.

Planarbetet föreslås ges prioriteringen 2B.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 2 september 2020
- Plandirektiv, den 2 september 2020
- Bygg- och miljönämndens beslut om återremiss av bygglovsansökan för Tibble Kyrkby 4:46, den 2 februari 2020

Ärendet

I Kyrkbytorp gäller byggnadsplan 3, del av Håbo-Tibble, 7405. Den huvudsakliga användningen i planen är för bostadsändamål, men med stora skillnader i hur stora hus som får byggas. I ungefär hälften av området tillåts huvudbyggnader på 160 kvadratmeter och med uthus på 50 kvadratmeter



medan det i andra halvan bara tillåts en huvudbyggnad på 60 kvadratmeter och uthus på 20 kvadratmeter.

Bygg- och miljönämnden återremitterade ett bygglovsärende i februari. Ärendet gällde en ansökan om att få bygga till ett befintligt hus i en del av planen med den mindre byggrätten. I samband med att ärendet återremitterades ställdes också en fråga till Samhällsbyggnadsutskottet om att pröva förutsättningarna för en planändring med syfte att ge hela området likadana bestämmelser om byggrätt.

Planavdelningen ser positivt på möjligheten till planändring men en viktig förutsättning för att denna ska kunna genomföras är att det också bedöms som förenligt med försvarets intressen då planen ligger inom totalförsvarets influensområde.

Planarbetet föreslås ges prioriteringen 2B.

Barnperspektiv

Den föreslagna planändringen förväntas inte ha någon särskild påverkan för barn och ungdomar.

Samhällsbyggnadskontoret

Henric Carlson

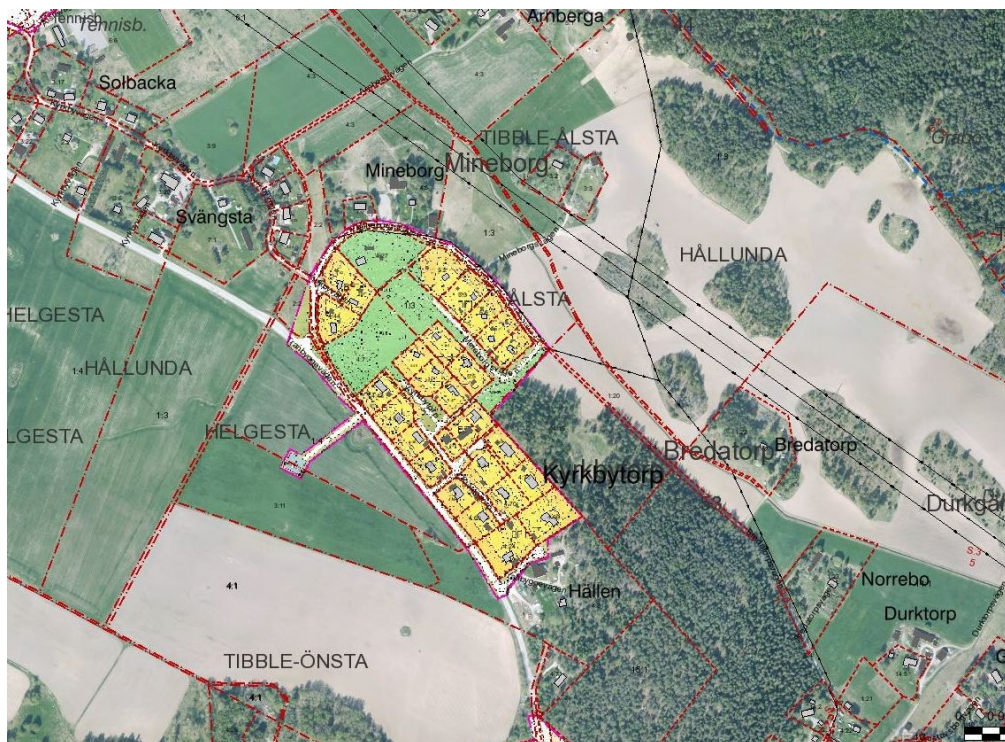
Planchef

Bilagor

- Plandirektiv, den 2 september 2020 [Click here to enter text.](#)

Datum	Vår beteckning
2020-09-02	KS 20/0604

Plandirektiv för ändring av detaljplan i Kyrkbytorp, (Byggnadsplan 3 för del av Håbo- Tibble, 7405)



Inkommet datum

2020-04-23

Förfrågan från

Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro Kommun

Fastighetsbeteckning

Tibble Kyrkby 4:46 m.fl.

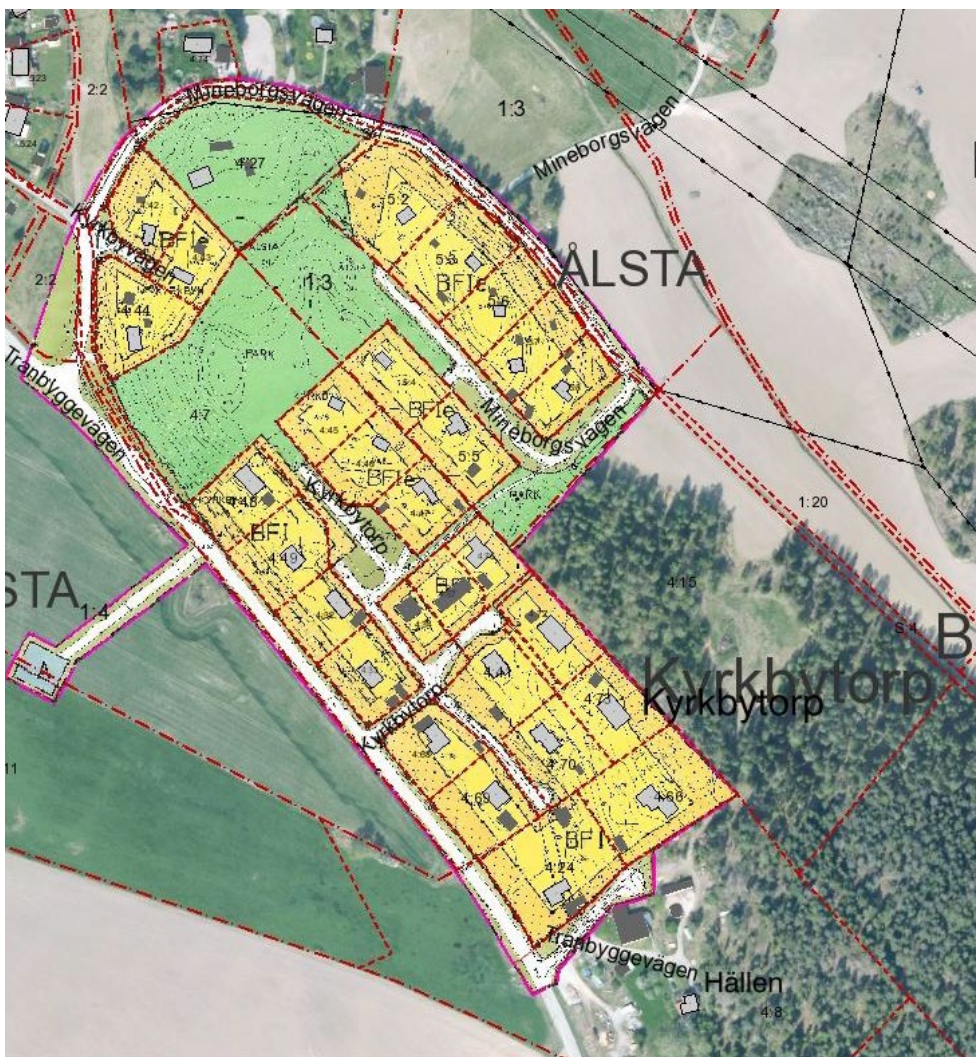
Fastighetsägare

Privatpersoner

Önskad åtgärd

I samband med att Bygg- och miljönämnden återremitterade en bygglovsansökan för tillbyggnad på fastigheten Tibble Kyrkby 4:46 beslutades att också begära en ändring av detaljplanen, 7405, Byggnadsplan 3 för del av Håbo-Tibble, så att förutsättningarna ska bli desamma för alla fastigheter i området.

I gällande plan finns en bestämmelse som begränsar bygggrätten för cirka hälften av områdets fastigheter till en byggarea om 60 kvadratmeter för huvudbyggnad och 20 kvadratmeter för uthus.



Gällande plan för området

7405, Byggnadsplan 3 för del av Håbo-Tibble.

Genomförandetid

Någon genomförandetid är inte aktuell.

Användning och bestämmelser

Gällande plan är en byggnadsplan för både permanent- och fritidhusbebyggelse från mitten av 70-talet. Den huvudsakliga användningen är "BF I", område för bostadändamål, fristående hus i en våning. I vissa delar av planområdet finns också tillägget "e" vilket innebär en begränsning av byggarean till 60 kvadratmeter för huvudbyggnad och 20 kvadratmeter för uthus. För de fastigheter i området som inte omfattas av den regleringen är bygggrätten 160 kvadratmeter för huvudbyggnad och 50 kvadratmeter för uthus. Utöver detta finns bestämmelser som reglerar hur källare och vindsutrymme får byggas.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

I enlighet med vad som tillåts i detaljplanen finns på platsen i dagsläget en bostadsbebyggelse med hus i olika storlekar. Fastigheterna är relativt stora och mellan husen finns skog och grönområden.



Platsens förutsättningar

Likt ett antal andra områden i regionen som ursprungligen planerades för fritidhusbebyggelse är det i dagsläget en blandning av personer som

fortfarande har fritidshus i området och andra som bor permanent. Dessutom finns ett antal större byggnader som tillkom innan gällande plan vann laga kraft. Denna bostadsbebyggelse är omringad av jordbruksmark.

Buller

Platsen ligger inom Totalförsvarets influensområde och är påverkat av skjutbuller för Kungsängens skjutfält.

Då den önskade åtgärden berör utökad byggrätt av redan tillåten användning har ingen vidare analys av frågor rörande t.ex. naturvärden, kulturmiljö eller geotekniska förutsättningar gjorts.

Förhållningssätt

RUFS

Området ligger inom det som i RUFS 2050 pekas ut som ”Landsbygd, skärgård och övrig mark”

Översiktsplanen

Området ligger nära Håbo-Tibble kyrkby som är utpekad som ”Landsbygdskärna, bebyggelse och service” i Landsbygdsplan FÖP 2016. En bärande tanke i Landsbygdsplanen är att för att landsbygden ska kunna leva är det viktigt att den lokala samhällsservicen behåller tillräckligt med befolkningsunderlag för att kunna fortleva och utvecklas.

Området ligger också inom Totalförsvarets influensområde, som beskrivs på följande sätt: ”Likaså ska Forsvarsmaktens verksamhet ges förutsättningar för att kunna fortleva och utvecklas i samklang med kommunens utveckling i övrigt. Cirka en 1/6-del av kommunens totala landareal består av Kungsängens övnings- och skjutfält. Livgardet med dess verksamhet är av riksintresse för totalförsvarets militära del och ska kunna fortsätta utvecklas. Livgardet utgör en stor och viktig arbetsplats i kommunen som också är i behov av bostäder för sina anställda.”

Riksintressen

Totalförsvaret är ett prioriterat riksintresse.

Översiktliga konsekvenser av förslaget

Ekologiska, sociala och ekonomiska konsekvenser

Den önskade åtgärden bedöms inte ha några påtagliga ekologiska eller sociala konsekvenser.

Dock kan den ha en ekonomisk konsekvens då ändringen skulle kunna innebära bättre förutsättningar för den kommunala service som finns i närområdet.

Påverkan på riksintresse

Under framtagandet av Landsbygdsplan FÖP 2016 förde kommunen en dialog med Försvarsmakten, kring deras riksintresse och influensområde för Kungsängens övnings- och skjutfält. Inom influensområdet gäller förordnande enligt 12 kapitlet 4 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10). Det betyder att beslut om bygglov eller förhandsbesked för nyetablering av bostadshus och verksamheter samt tillbyggnader som inte är att anse som kompletteringsåtgärder enligt 8 kapitlet 13 § (1987:10) PBL ska prövas av Länsstyrelsen och samrådas med Försvarsmakten. Förordnandet gäller inte för planenliga beslut inom detaljplanelagt område.

Inom influensområdet vill försvarsmakten inte se en tillkommande bostadsbebyggelse då detta skulle kunna innebära en konflikt mellan den påverkan exempelvis skjutbullret har och de boendes intresse av en lugn miljö.

Utlåtande

Den önskade åtgärden bedöms i sig vara i linje med den utveckling som har skett spontant på ett flertal ställen på landsbygden. Större byggnader i området bedöms inte ha någon negativ inverkan på landskapsbilden då fastigheterna är stora.

Den fråga som är avgörande för om en planändring ska kunna genomföras är den om påverkan på riksintresset. En större byggrätt ger i och för sig inte möjlighet till fler bostadsbyggnader i området. Med ett beslut om planuppdrag finns möjligheten att föra den dialogen med försvaret och länsstyrelsen.

Kommande utredningar

Sedan den 1 juli 2017 finns möjligheten för kommunen att i ett pågående detaljplaneärende begära ett planeringsbesked från länsstyrelsen.

Planeringsbeskedet infördes som ett steg i att göra planprocessen mer effektiv. Det är ett bindande besked där länsstyrelsen gör en bedömning om detaljplanen omfattar något skäl för överprövning inom ramen för statlig tillsyn. Ett planeringsbesked kan vara antingen positivt, positivt förenat med villkor eller negativt.

Som ett första steg i ett planarbete behöver ett sådant planeringsbesked sökas.

Tidplan och prioritering

Planen föreslås ges prio 2B

Om ett positivt planeringsbesked skulle lämnas bör arbetet kunna göras med ett samråd under första halvåret 2021 och ett antagande under andra halvåret 2021.



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

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
	KS 20/0605	
Samhällsbyggnadsutskottet		

Detaljplan för Eriksberg

Förslag till beslut

- Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att ge samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram en detaljplan för Eriksberg
- Detaljplanearbetet ges prioritet 2A

Sammanfattning

I området Eriksberg finns både ett antal större fastigheter som potentiellt skulle kunna avstyckas och ett antal mindre bostadsfastigheter. För två av fastigheterna gäller att de har fått ett positivt planbesked avseende möjligheten att inleda ett planarbete.

Utöver dessa fastigheter har ytterligare andra anmält intresse för planläggning. Sannantaget skulle detta innebära att ett område om cirka 315 000 hektar skulle kunna vara aktuellt för planläggning.

Det område som i dagsläget är bebyggt med bostäder är cirka 75 000 kvadratmeter. Fastighetsstorlekarna varierar men om den totala storleken delas med 26, antal hus, så blir genomsnittstorleken på en bostadsfastighet ungefär 3000 kvadratmeter.

En preliminär utgångspunkt är att området skulle kunna planeras för cirka 25-30 tillkommande avstyckningar. Avgränsningen för det exakta området behöver studeras vidare i ett kommande planarbete.

Vidare är det viktigt att i en kommande planläggning studera påverkan av en detaljplaneläggning på naturvärden, särskilt kopplat till Görvälnkilen. Frågan om bebyggande av jordbruksmark måste också utredas och trafikkapaciteten på och en upprustning av Husbyvägen.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 2 september 2020
- Landsbygdsplanen FÖP 2016
- Planbesked för Husby 1:52 och Husby 1:12
- Konsekvensbeskrivning för detaljplan för Eriksberg/Raskeboda, den 18 augusti 2020



- Plandirektiv för Eriksberg, den 2 september 2020

Ärendet

I området Eriksberg finns både ett antal större fastigheter som potentiellt skulle kunna avstyckas och ett antal mindre bostadsfastigheter. För två av fastigheterna, Husby 1:52 och Husby 1:12, gäller att de har fått ett positivt planbesked avseende möjligheten att inleda ett planarbete för att utreda möjligheten till att ta fram en detaljplan för området.

Utöver dessa fastigheter har en förfrågan om planläggning lämnats in för fastigheten Nygård 2:18. Något besked har ännu inte lämnats. Dessutom har intresse anmälts från företrädare/fastighetsägare för fastigheterna Husby 1:16, Husby 1:2 och Husby 2:1. Sammantaget skulle detta innebära att ett område om cirka 315 000 ha skulle kunna vara aktuellt för planläggning.

Det område som i dagsläget är bebyggt med bostäder är cirka 75 000 kvadratmeter. Fastighetsstorlekarna varierar men om den totala storleken delas med 26, antal hus, så blir genomsnittstorleken på en bostadsfastighet ungefär 3000 kvadratmeter.

En preliminär utgångspunkt är att området skulle kunna planeras för cirka 25-30 tillkommande avstyckningar. Avgränsningen för det exakta området behöver studeras vidare i ett kommande planarbete.

Vidare är det viktigt att i en kommande planläggning studera påverkan av en detaljplaneläggning på naturvärden, särskilt kopplat till Görvälnkilen. Frågan om bebyggande av jordbruksmark måste också utredas och trafikkapaciteten på och en upprustning av Husbyvägen.

Barnperspektiv

Området har många kvalitéer som gör att det skulle kunna bli bra som boendemiljö för barn och ungdomar. En exploatering skulle också kunna ge ekonomisk möjlighet till en upprustning av vägen bättre möjlighet för gång- och cykeltrafik. Dock ligger området relativt avskilt från övrig offentlig och kommersiell service och det är långt till kollektivtrafik.

Samhällsbyggnadskontoret

Henric Carlson

Planchef

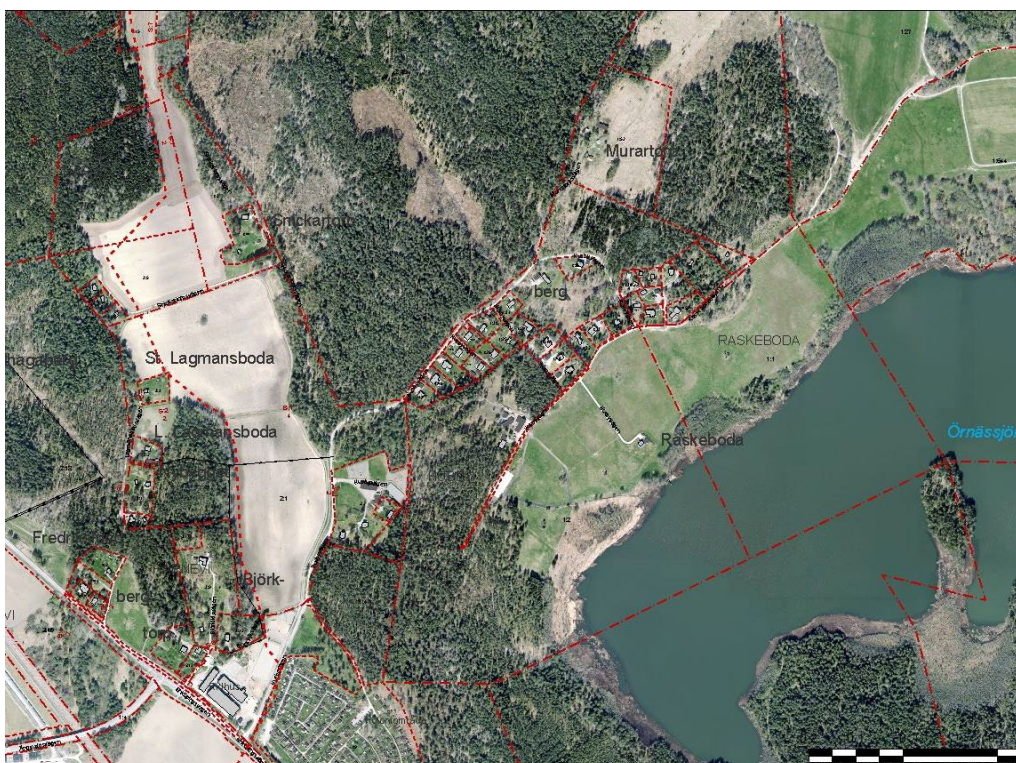
Bilagor

1. Plandirektiv för Eriksberg, den 2 september 2020

PLANDIREKTIV

Datum	Vår beteckning
2020-09-02	KS 20/0605

Plandirektiv för Eriksberg



Önskad åtgärd

I området Eriksberg/Raskebo finns både ett antal större fastigheter som potentiellt skulle kunna avstyckas och ett antal mindre bostadsfastigheter. För två av fastigheterna, Husby 1:52 och Husby 1:12, gäller att de har fått ett positivt planbesked avseende möjligheten att inleda ett planarbete för att utreda möjligheten till detaljplaneläggning.

Utöver dessa fastigheter har en förfrågan om planläggning lämnats in för fastigheten Nygård 2:18. Något besked har ännu inte lämnats. Dessutom har intresse anmälts från företrädare/fastighetsägare för fastigheterna Husby 1:16, Husby 1:2 och Husby 2:1. Sannantaget skulle detta innebära att ett område om cirka 315 000 ha skulle kunna vara aktuellt för planläggning.

Det område som i dagsläget är bebyggt med bostäder är cirka 75 000 kvadratmeter. Fastighetsstorlekarna varierar men om den totala storleken delas med 26, antal hus, så blir genomsnittstorleken på en bostadsfastighet ungefär 3000 kvadratmeter.

En preliminär utgångspunkt är att området skulle kunna planeras för cirka 25-30 tillkommande avstyckningar. Avgränsningen för det exakta området behöver studeras vidare i ett kommande planarbete.



RUFS (Regional utvecklingsplan) och Översiktsplan

Området ingår i Görvälnkilen, en av tio regionala grönkilar, enligt RUFS. Både i gällande översiktsplan, ÖP 2010, och i den fördjupade översiktsplanen, Landsbygdsplan FÖP 2016, står att Kungsängen och Bro inte ska växa samman.

Gällande plan för området

I dagsläget finns inga detaljplaner i området. Vid ett antal tillfällen de senaste åren har Bygg- och miljönämnden avslagit begäran om förhandsbesked med hänvisning till att detaljplan måste tas fram för området. Med hänvisning till detta har också positivt planbesked lämnats för Husby 1:52 och Husby 1:12.

Området är utpekad som aktuellt för anslutning till kommunalt VA i kommunens VA-utbyggnadsplan med en tidsangivelse mellan 2020-2028.

Nuvarande förhållanden

I området finns idag en villabebyggelse med ett tjugotal bostäder, huvudsakligen byggda i ett plan. Många av husen är förhållandevis stora men

då det saknas gällande planbestämmelser finns det också en stor variation i byggnadsarea, mellan cirka 80 och 280 kvadratmeter.

Till området leder Husbyvägen som sköts av en vägförening. Vägen smalnar succesivt av från avfarten från Enköpingsvägen och där den når fram till bostadsområdet är den cirka tre meter bred. Mötesfickor finns för att bilar ska kunna köra förbi varandra.

Landskapsbild och stadsbild

Utöver den del där bostäder byggts präglas landskapet av en blandning av skogsmark och äldre jordbruksmark.

Natur

Området gränsar till Örnässjön-Lillsjöns naturreservat. Det är också i sin helhet inneslutet i Görvälnkilen.

Vatten

Söder om området ligger Snyggboda-Snickartorps dikningsföretag.

Avrinningen sker till både Mälaren och Örnässjön

[Vattenskyddsområde]

Området ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde

Strandskydd

Runt Örnässjön finns ett utökat strandskydd. Dock omfattas området inte av strandskydd förutom en mindre del längst i öst.

Buller

I den norra delen av området hörs visst trafikljud från E18. Någon risk för buller från trafiken i området finns inte.

Riskfrågor

Inga riskfrågor är aktuella. Enligt SGUs geokarta består området av främst glacial lera och urberg. Området är relativt flackt så risken för ras och skred bedöms som låg.

Ledningar

Någon kontroll av ledningar är inte gjord.

Kommunikationer

Området nås via Husbyvägen och ligger cirka 1,5 kilometer från Enköpingsvägen. På Enköpingsvägen trafikerar bussar som går till både Bro och Kungsängen.

Tillgänglighet

Området nås via bilväg. Gång- och cykelbana saknas. Om en sådan skulle byggas är området relativt flackt och på det sättet lättillgängligt.

Förhållningssätt

RUFS (Regional utvecklingsplan) och Översiktsplan

Området utpekats i RUFS 2050 (Regional utvecklingsplan för Stockholm) som en del av Görvälnkilen, som är en av tio regionala grönkilar.

I den fördjupade översiktsplanen för landsbygden från 2016 (Landsbygdsplan FÖP 2016) står bl.a. följande: Området Eriksberg-Raskeboda väster om Örnässjön pekas i ÖP 2010 ut för prioritering av anslutning till kommunalt vatten och avlopp under förutsättning att endast en mycket återhållsam bebyggelseutveckling sker i samband med eventuell planläggning. Avstyckningar ska prövas i samband med detaljplaneläggning.

Riksintressen

Området påverkas inte av något 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

För grönkilens funktion som spridningskorridor för djur och växter är alla former av ingrepp på befintlig natur negativa. Dock kan det vara positivt om en detaljplan som föreslår en liten förtätning förtydligar att området i övrigt är att betrakta som naturmark.

Det är viktigt att kommunen är konsekventa i sin bedömning av förutsättningarna i olika områden så att likvärdiga besked ges i olika planprojekt. Ingrepp i grönkilen är något som diskuteras i andra områden, då med krav på omfattande kompensationsåtgärder.

Delar av området består av jordbruksmark. Denna är skyddad mot exploatering i miljöbalken. Sannolikt skulle det vara svårt att skapa möjligheter till bostadsbebyggelse på denna del.

Det är positivt för området att kommunalt VA byggs ut, men beslut om detta är redan fattat och en detaljplanläggning är inget krav för att detta ska kunna ske.

Sociala konsekvenser

Vid en planläggning finns en betydande risk att det leder till motsättningar mellan fastighetsägare i området, särskilt om detaljplanen skulle ge möjlighet till många tillkommande avstyckningar och på så sätt skulle innebära en relativt stor förändring. En fråga som i det sammanhanget särskilt skulle kunna leda till problem är frågan om tillkommande fastigheters del i vägsamfälligheten. Då området ligger utanför tätorten är det inte praxis med ett kommunalt övertagande av vägen. Nya fastigheters delaktighet i vägsamfälligheten skulle då bli en fråga för en lantmäteriförrättning, något som gör det svårare att ställa krav för kommunen på att vägen ska rustas upp. Området är attraktivt för boende och skulle sålunda kunna skapa goda boendemiljöer. Det är dock långt ifrån service och kollektivtrafik och skulle sannolikt leda till bilberoende. Detta går också emot ansatsen i Landsbygdsplanen att samla tillkommande bebyggelse utanför tätorterna i områden och stråk som har möjlighet att bidra till etablerandet av sådan service.

Barnkonsekvenser

En större exploatering skulle kunna leda till att vägen breddas och förses med gång- och cykelväg, något som skulle kunna skapa en tryggare miljö för barn- och ungdomar.

Ekonomiska konsekvenser

I Plan- och bygglagen är en av grundförutsättningarna att kommunen ska göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. Det är förstås ett starkt enskilt intresse ur ekonomiskt perspektiv att kunna skapa möjlighet till vinster på försäljning av tillkommande avstyckningar. Sådana vinster skulle potentiellt kunna finansiera en upprustning av Husbyvägen, ett mer allmänt intresse för de boende i området. Dessa skulle också kunna ha nytta, även ur ett ekonomiskt perspektiv, av en ökad tydlighet kring byggrätter om en detaljplan togs fram för hela området.

För kommunal del är det viktigt att både planläggning och exploatering av området, om det blir aktuellt, måste bäras av de exploatörer som har den ekonomiska vinningen. Däremot bör ingen avgift tas ut av de boende i området under planprocessen. Detta kan regleras i efterhand med planavgift kopplat till bygglov.

För kommunal del skulle en exploatering med ett större antal avstyckningar innebära fler som betalade den kommande anslutningen till vatten- och avlopp vilket skulle vara positivt ur ekonomisk synvinkel för VA-kollektivet.

Om det i samband med planarbetet beslutades om driftsmedel skulle det kunna vara aktuellt med ett kommunalt övertagande av vägen, något som också skulle kunna underlätta för att ställa krav gentemot exploitören på upprustning av

vägen då det skulle kunna göras i exploateringsavtal. Det skulle också kunna innebära en positiv konsekvens för boende i området att inte behöva ha ansvaret för vägen.

I ett längre perspektiv kan en exploatering leda till ett ökat tryck på övertagande av driften av vägen och på skolskjuts.

Utlåtande

Positivt planbesked har redan lämnats till två av de ingående fastigheterna i området. Det är också i linje med Landsbygdsplanen att klargöra förutsättningarna för området genom att ta fram en detaljplan

Avseende omfattningen av en kommande utbyggnad finns det olika för- och nackdelar med en mindre eller större exploatering. Utifrån en sammanvägning av olika intressen föreslås att en kommande plan ska ge möjlighet till cirka 25-30 avstyckningar där fastigheterna är ungefär så stora som de är i genomsnitt i dagsläget, det vill säga cirka 3000 kvadratmeter.

Detta är dock ett avsteg från gällande översiktsplan och måste därför motiveras i kommande planarbete.

Kommande utredningar

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

- Påverkan av en detaljplaneläggning på naturvärden
- Möjlighet att bebygga jordbruksmark
- Kapacitet på tillfartsväg och möjlighet till upprustning av denna

Tidplan och prioritering

Då antalet intressenter är stort och dessa sinsemellan har olika intressen är det svårt att ge en prognos kring tidsåtgång för en planläggning, då processen blir komplex. Givet att planen skulle tilldelas prioritet 2A skulle det sannolikt kunna ta mellan två och fem år för en detaljplaneprocess. Tidsåtgången skulle i hög utsträckning bero på hur den skulle mottas av de boende i området.

Något som talar för att kommunen skulle driva på arbetet är att en utbyggnad av VA inte kan komma igång innan en detaljplan har vunnit laga kraft.

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

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2020-09-02	KS 20/0346	

Kommunstyrelsen

Aktualisering av planprioritering - September 2020

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att arbetet med detaljplaner under hösten 2020 och 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 2 september 2020
- Förslag till aktualisering av planprioritering den 2 september 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 tillfällena 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.

Barnperspektiv

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.

Samhällsbyggnadskontoret

Linda Edgren

Tf. Samhällsbyggnadschef

Henric Carlson

Planchef

Bilagor

Förslag till aktualisering av planprioritering, den 2 september 2020

Förslag till aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2020-09-16.

Prioritet	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 är ute på samråd under hösten 2020
1	Tång 2:5	Samråd kv 1 2021	Planen syftar till att utöka Brunna industrionråde 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 Golfklubbs 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	Ny skola i Bro (Härnevi 8:10)	Plandirektiv Sep 2020 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 stadie
1	Säbyholm 5:1 m fl	Granskning Kv 1 2021	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 1-2 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 uppstartsskede
Prioritet	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
2A	Korsängen (Korsängen 1:21, 1:41 m fl)	Kv 3-4 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	Tibbleängen, Kungsängens-Tibble 1:470	Antagande Kv 3 2020	Syftet med planen är att möjliggöra bostäder vid Tibbleängen i Gröna dalen Ett planförslag har lyfts för antagande men återremitterats för att se över forskolans placering och våningshöjderna Storleken på området är cirka 8 hektar Planen möjliggör cirka 110 lägenheter i flerbostadshus

Förslag till aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2020-09-16.

			och cirka 65 markbostäder Planen var ute på ny utställning under våren 2020 och är nu aktuell för antagande
+ 2A	Ådö skog, Ådö 1:92-93 och Ådö Stora Lugnet m fl	Samråd Kv 4 2020 – Kv 1 2021	Länsstyrelsen har förelagt kommunen att dra ut kommunalt VA till Ådöhalvön för att höja vattenkvaliteten i Mälaren Som ett resultat av detta har ett planarbete påbörjats för att ge nya förutsättningar för ett område som i dagsläget dels är planerat för fritidshusbebyggelse och dels är oplanerat 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 förutsättningarna 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	Bro park	---	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	Hämevi 29:1	---	Planen syftar till att undersöka möjligheten till en utökning 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)	Samråd Kv 1-2 2021	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 Arbetet 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 4 2020 – 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

Förslag till aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2020-09-16.

			genomförandetid Arbete pågår med att revidera förslaget inför granskning
2A	Klockaren och Härnevihage (delar av Brogård 1:88)	Programsamråd Kv 4 2020 – 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
2A	Täppan	—	Planen syftar till att möjliggöra för en förtätning med 3-4 våningshus mittemot Härneviskolan i Bro På platsen finns i dagsläget ett växthus som inte längre är bruk samt intilliggande villor För cirka 90-120 bostäder mittemot Härneviskolan i Bro Området är cirka en hektar Inriktningen i det vidare arbetet måste vara samstämmigt 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 samstämmigt 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 Adöhalvön 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	Planuppdrag Kv 3 2020	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 och ett uppdrag måste formuleras som tar ett helhetsgrepp över området
Prioritet 2B	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
NYTT	Ändring av detaljplan för Sägbacken och Verkarviken (Byggnadsplan för fritidsområde Björknäs, 5601-F och 6302-F)	—	En planändring föreslås för att tillåta större byggrätter
NYTT	Ändring av detaljplan i Kyrkbytorp (Byggnadsplan 3 för del av Håbo-Tibble)	—	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	Omäsoområdet	—	Ett program finns för Omäsoområdet 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

Förslag till aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2020-09-16.

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 bl a 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
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	Kungsängens Kyrkby 2:131 (Villa Skoga)	Antagande Kv 3 2020	Den kommunägda Villa Skoga är i behov av underhåll Då lokalen är svår att anpassa för kommunala ändamål finns ett beslut om att sälja byggnaden Dock måste en planändring till då fastigheten idag omfattas av en s k A-bestämmelse ("Allmänt ändamål") I samband med att denna ändring görs undersöks byggnadens kulturhistoriska värde med målet att införa skyddsbestämmelser som inte hindrar en annan användning av byggnaden
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	---	Ett förslag till planprogram var ute under sommaren 2015 Då frågan om omfattningen av strandskyddet fortfarande är olöst har planarbetet stannat upp
2B	Ekhammar 4:405 och 4:269, (Pärulan)	---	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

Förslag till aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2020-09-16.

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
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
3	Klövängen		Planen syftar till att undersöka möjligheten att bygga bostäder vid handelsplatsen vid trafikplats Bro

Förslag till aktualisering av Prioritering av pågående planuppdrag i Upplands-Bro kommun, KS SBU 2020-09-16.

Prioritet	Detaljplan	Möjligt nästa beslut	Kommentarer till planerna
4	Detaljplan för Köpmanvägen, del av Härnevi 1:71	--	Planuppdrag gavs med intentionen att ta fram en detaljplan för cirka 15-20 lägenheter med Upplands-Brohus som byggherre. Därefter har grannfastigheten Härnevi 31:1 förvärvats. Planen antogs under februari 2020 men har överklagats. Ingen aktiv handläggning sker och planen förväntas övergå till genomförandeskede efter prövning av överklagandet.
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.
4	Församlingslokal för Svenska kyrkan i Bro (Del av Bro-Räby 3:128 m.fl.)	Avslut av planuppdrag Kv 4 2020	Detaljplanen avser ny församlingslokal för Svenska kyrkan. Intresse finns inte längre från kyrkan att driva planen. Däremot bör ett planarbete för området tillsammans med en större del av Bro centrum kunna sättas igång. En begäran om avslutande av uppdraget har lämnats in av Svenska kyrkan.
	Inkomna förfrågningar (kan eventuellt resultera i kommande planuppdrag)		Kommentar
	Kungsängens kyrkby 2:13		Intresse finns för att bygga boende riktat till äldre längs Enköpingsvägen i Kungsängen.
	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.





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

Datum
Vår beteckning
Er beteckning
KS 20/0607
Samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för Kockbacka gärde (Härnevi 8:10 m.fl.)

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadschefen får i uppdrag att påbörja planläggning för Kockbacka gärde (Härnevi 8:10 m.fl)
2. Planuppdraget för handel och bostäder på Härnevi 8:10 avslutas

Sammanfattning

Kommunen vill utveckla området för skola. En koppling till Bro IP behöver ordnas.

Kommunstyrelsen har 2020 godkänt en överenskommelse med fastighetsägaren för att få rådighet över marken. 2015 beslutades planuppdrag för handel och bostäder. Detta föreslås avslutas om uppdrag ges för en skola.

Det behöver klargöras om åkermarken får bebyggas enligt miljöbalken. Att bebygga platsen har stöd i översiktsplanen, men ändamålet stämmer inte överens. En skola har stöd i förslag till fördjupad översiktsplan för Bro.

Det är viktigt att med en utformning av skola och gård som är anpassade efter platsen. Utformning av byggnad bör göras parallellt med planprocessen. Det är nödvändigt att lyfta fram viktiga frågor tidigt i projektet.

Detaljplanen beräknas antas i december 2021. För att detta ska vara möjligt behöver planen samrådas under kvartal 2 och granskas kvartal 3 2021. Om prioriteringen ändras kommer planen att antas senare.

Beslutsunderlag

- Denna tjänsteskrivelse
- Plandirektiv, den 14 september 2020
- Kommunstyrelsens beslut om överenskommelse om fastighetsreglering, den 15 april 2020 §57
- Kommunstyrelsens beslut om planuppdrag för Härnevi 8:10, den 2 september 2015 § 107



Ärendet

Kommunen vill utveckla området för skoländamål. I den kommande planeringen kommer att bestämmas hur stor kapaciteten ska vara för skolan. Avsikten är att skolan inne i Bro centrum ska flyttas ut och tillgängliggöra marken inne vid centrum för bättre nyttjande av centrumläget. Att samla elever i Bro i en skola kan hjälpa till att bryta segregation mellan områden i Bro och ge alla barn samma möjligheter till utbildning. Det ger även möjlighet att bryta osynliga gränser i samhället och öka förståelse och medkänsla mellan olika bostadsområden. En koppling till Bro IP behöver utredas så att lokaler för idrottsändamål ska kunna samnyttjas med Bro IP.

Kommunstyrelsen godkände den 15 april 2020 §57 en överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och fastighetsägaren Fastighets AB L E Lundberg. Överenskommelsen innebär att kommunen ges rådighet över Härnevi 8:10.

Det finns redan ett planuppdrag på fastigheten, som beslutades av kommunstyrelsen den 2 september 2015, §107. Planuppdraget innehåller handel och bostäder. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att det planuppdraget avslutas om uppdrag ges för en skola på fastigheten.

Det kommer att bli viktigt att hitta en utformning av skolbyggnad och gård som är anpassade efter platsen. För att hålla föreslagen tidplan behöver utformning av byggnad göras parallellt med planprocessen.

Frågan om jordbruksmark och dikesföretag behöver lyftas tidigt i projektet.

Att bebygga platsen har stöd i kommunens översiktsplan. Förslaget har stöd i förslaget till fördjupad översiktsplan för Bro, som är ute på samråd.

Detaljplanen bör kunna antas i december 2021. För att detta ska vara möjligt behöver planen samrådas under kvartal 2 2021 och granskas kvartal 3 2021. Om prioriteringen ändras kommer planen att antas senare.

Barnperspektiv

Eftersom det är en skola som planeras medför projektet flera konsekvenser för barn, både positiva och negativa. För att minska negativa konsekvenser krävs en genomtänkt utformning och tydliga gång- och cykelstråk.

Äldre elever kommer kunna gå eller cykla till skolan. För yngre elever kommer detta vara svårare och insatser för att underlätta detta kommer behövas. I ett tidigt skede är ankomstflöden och ankomsten av skolan viktig fråga; hur leveranser och barnen ankommer skolan, samt att dess två flöden ej korsas. Trafiksäkerheten är en stor fråga som utan rätt utformning kan bidra till en osäker trafikmiljö för barnen. För att komma till skolan kommer alla barn vara tvungna att passera ett eller flera övergångsställen. Detta kommer kräva lägre hastighet vid dessa sträckningar och trafiksäkerheten för barn kommer behöva utredas för att se om säkerhetshöjande åtgärder behöver utföras.



En viktig aspekt är en sammankoppling till Bro IP. Eftersom det planerade skolområdet i denna plan ligger bredvid Bro IP är en koppling mellan dessa två naturlig. Det finns också en möjlighet för samnyttjande av lokaler för idrottsändamål. Den stora riskfrågan ligger i att de två platserna avgränsas av järnvägen. För att åstadkomma en säker trafiklösning här krävs en bro eller tunnel som knyter dessa samman. Flera svårigheter har pekats ut vid andra platser där kopplingar förbi järnvägen har studerats, framförallt vid anläggande av tunnel under järnvägen.

Att samla eleverna i Bro i en skola kan hjälpa till att bryta segregation mellan områden i Bro och ge alla barn samma möjligheter till utbildning. Det ger även möjlighet att bryta osynliga gränser i samhället och öka förståelse och medkänsla mellan olika bostadsområden eller grupper. Det är viktigt att skapa en miljö där elever i alla åldrar kan trivas och känna sig trygga. Genom en god utformning av byggnad och gård kan förutsättningar för detta skapas.

Bullret på platsen måste studeras närmare så att placering och utformning av skolan kan ge de bästa förutsättningarna för en bra miljö för barn att vistas i. Framförallt handlar det om att skapa utemiljöer som håller en låg ljudnivå och kan ge barnen både trygghet, lugn och stimulans. Även om riktvärdena klaras är det viktigt att skapa en miljö där det finns möjlighet till såväl återhämtning som rörelse och lek. Beroende på hur stor del av fastigheterna som utnyttjas kan det ordnas gott om utrymme för att skapa en rymlig skolgård med utrymme för lek och rörelse.

Henric Carlson

Planchef

Linda Edgren


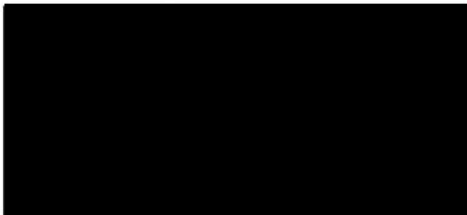
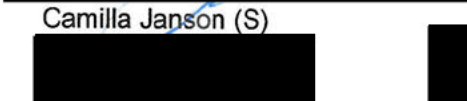


Tf. Samhällsbyggnadschef

Bilagor

1. Plandirektiv
2. Protokoll Planuppdrag Härnevi 8:10, 2015-09-02

Beslut sänds till

- Planavdelningen

Plats och tid	Dävensö, Kulturhuset, Kungsängen, kl. 14.00–16.00		
Beslutande	Ledamöter Camilla Janson (S) ordf Jan Stefanson (KD) Fredrik Kjos (M) Rolf Nersing (S) Catharina Andersson (S) Annika Falk (S) Sara Ridderstedt (MP) Anna Norberg (MP) Lisa Edwards (C) Marcus Sköld (M) Lisbeth Waern (M) Vesna Rajic (M) Anders Åkerlind (M) Yvonne Stein (FP) Johan Tireland (SD)	Närvarande ersättare Mary Svenberg (S) Hibo Salad Ali (S) Conny Timan (S) Jamshid Karami (MP) § 93-107,111-116 Christina Brofalk (C) Mattias Peterson (C) Kaj Bergenhill (M) Jenny Petterson (SD) Kerstin Åkare (V)	Övriga deltagare  kommundirektör r, kommusekreterare tillväxtchef arkitekt § 107 hållsplanerare § 109 arkitekt § 107-109
		Politiska sekreterare Niklas Odelberg (FP) Helena Austrell (S) Khurshid Chowdhury (V)	
Utses att justera	Sara Ridderstedt (MP)	Yvonne Stein (FP)	
Justeringens plats och tid	Kommunledningskontoret, 2015-09-07	Paragrafer 93-116	
Underskrifter			
Sekreterare			
Ordförande	Camilla Janson (S)		
Justerande	Sara Ridderstedt (MP)	Yvonne Stein (FP)	
ANSLAG/BEVIS			
Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag			
Organ	Kommunstyrelsen §§ 93-116		
Sammanträdesdatum	2015-09-02		
Datum för anslags uppsättande	2015-09-07	Datum för anslags nedtagande	2015-09-29
Förvaringsplats för protokoll	Kommunledningskontoret		
Underskrift			

KS § 107 Ansökan om planbesked, Härnevi 8:10

Dnr 2013-000343

Sammanfattning

Fastighets AB LE Lundberg lämnade under 2013 in en begäran om planbesked avseende ny detaljplan för en handelsetablering på fastigheten Upplands-Bro Härnevi 8:10.

Fastigheten angränsar i norr till Enköpingsvägen och i öster till Ginnlögs väg. Strax söder om fastigheten passerar Mäljarbanan. Fastigheten ingår i den kommuntäckande översiktsplanen (ÖP 2010) i ett område som utpekats som framtida verksamhetsområde.

I förhållande till den nya trafikplats Kockbacka är fastigheten välbelägen för viss handel och service, varför detaljplaneläggning för detta ändamål bör prövas. Eventuellt kan man i detaljplaneprocessen även pröva bostadsändamål på fastigheten, men detta kommer om det genomförs ställa stora krav på anpassning och hänsyn till de bullerkällor, gator och järnväg, som finns i tre vädersträck.

Beslutsunderlag

- Ansökan om planbesked som inkom den 26 juni 2013.
- Tillväxtkontorets tjänsteskrivelse den 4 mars 2015.

Kommunstyrelsens beslut

1. Tillväxtchefen får i uppdrag att ta fram förslag på detaljplan för fastigheten Upplands-Bro Härnevi 8:10.
2. Uppdraget lämnas utan prioritering i avvaktan på att kommunstyrelsen behandlar förslag till ny planprioritering.

Kopia av beslut till

- Akt
- Tillväxtkontoret, Tillväxtchefen
- Tillväxtkontoret, Plan- och exploateringsavdelningen

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

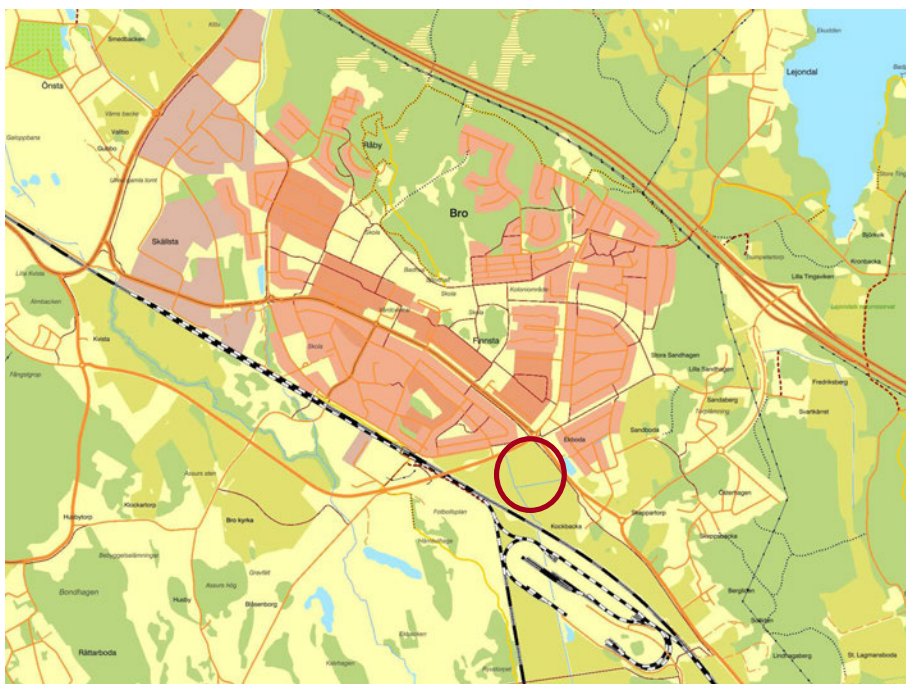


PLANDIREKTIV

Datum	Vår beteckning
2020-09-14	KS 20/0607

Plandirektiv

Kockbacka gärde (Härnevi 8:10 m.fl.) i Bro



Fastighetsbeteckning

Härnevi 8:10 och Kockbacka 2:1.

Fastighetsägare

Härnevi 8:10 ägs av Fastighets AB L E Lundberg. Kommunstyrelsen godkände den 15 april 2020 § 57 en överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och Fastighets AB L E Lundberg. Överenskommelsen innebär att kommunen ges rådighet över Härnevi 8:10.

Kockbacka 2:1 ägs av Upplands-Bro kommun.

Förfrågan från

Upplands-Bro kommun

Önskad åtgärd

Kommunen vill utveckla området för skoländamål. I den kommande planeringen kommer att bestämmas hur stor kapaciteten ska vara för skolan. Avsikten är att skolan inne i Bro centrum ska flyttas ut och tillgängliggöra marken inne vid centrum för bättre nyttjande av centrumläget. Att samla elever

i Bro i en skola kan hjälpa till att bryta segregation mellan områden i Bro och ge alla barn samma möjligheter till utbildning.

Gällande plan för området

I dagsläget omfattas inte området av någon detaljplan.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Idag står marken obebyggd. Det är åkermark i form av ett öppet fält. 3 kapitlet 4 § Miljöbalken reglerar möjligheten att ta åkermark i anspråk. För att kunna planlägga brukningsvärd åkermark för bebyggelse krävs att bebyggelsen behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Det krävs också att dessa intressen inte kan tillgodoses genom att någon annan plats tas i anspråk.



Planområdet sett öster ifrån.

Landskapsbild och stadsbild

Platsen är ett öppet fält i direkt anslutning till bostadsbebyggelsen i Bro tätort.



Aktuellt planområde markerat med rött.

Kulturhistoriska värden

Platsen omfattas inte av skydd för kulturmiljön dock är det en påminnelse om det jordbrukslandskap som Bro har varit i flera hundra år.

Fornminnen

Det finns inga registrerade fornminnen i Riksantikvarieämbetets register.

Natur

Platsen består av öppet fält med en förna som till största del består av gräs med inslag av örter. I den östra delen av området längs med gång- och cykelvägen som angränsar till området står ett mindre bestånd av salix-träd.

Vatten

Området ligger inom båtomsområdet för dikesföretaget Brogårds-Nygårds dikesföretag. Dikesföretaget är aktivt och behöver hanteras vid en planläggning. Utredning av dikesföretaget kan bli aktuellt och vid ett eventuellt upphävande av dikesföretaget ska ansökning göras till domstol.

Avvattnings från området sker mot recipienten Mälaren-Görväln. Den ekologiska statusen för recipienten är klassad som ”god” och den kemiska statusen ”ej god”.

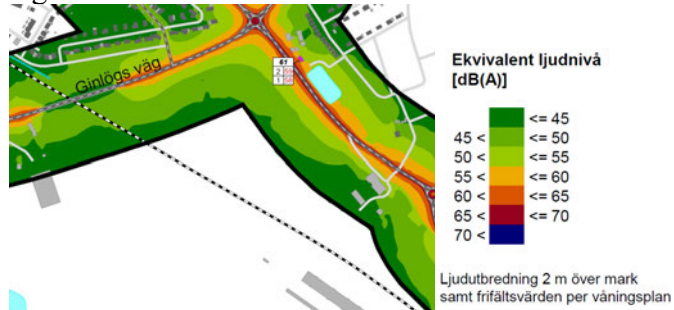
Cirka 1500 meter sydväst om planområdet ligger ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) enligt MB 3 kap.

Området omfattas av den sekundära zonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Buller

Platsen exponeras för buller dels från Enköpingsvägen som löper längs områdets östra del samt från Ginnlögs väg som löper längs den norra delen av

området. Större delen av området klarar dock riktlinjer för skolor med dagens vägtrafik.



Buller från vägtrafik enligt utredning från 2015.

Tågtrafiken som passerar cirka 100 meter väster om området alstrar också buller. Även från tågdepån söder om området finns det en viss ljudbild som behöver undersökas.

Riskfrågor

Mälarbanan som passerar cirka 100 meter väster om området är transportled för farligt gods på järnväg.

Enköpingsvägen som passerar i direkt anslutning till området är utpekad som sekundärled för transport av farligt gods. Kommunen har beslutat att flytta farligtgodsleden i och med öppnandet av Kockbacka trafikplats 2018 som skapar nya bättre transportmöjligheter för varor som ska ner till logistikområdet i Nygård. Länsstyrelsen har inte behandlat ärendet ännu. Innan Kockbacka trafikplats öppnade passerade transporter förbi planområdet på sin väg från Bro trafikplats till Nygård.

Eftersom en koppling mellan en framtida skola på platsen och Bro IP är önskvärd är det viktigt att studera denna riskfråga också. Hur kommunen kan skapa en trafiksäker och trygg lösning för att promenera mellan dessa, som är ekonomiskt försvarbar och som tryggar kopplingen på ett säkert vis, behöver utredas.

Området är inte utpekad som översvämningssområde, men dagvattenhanteringen inom området behöver studeras när en större del av området hårdgörs.

Kommunikationer

Området ligger intill Ginnlögs väg och Enköpingsvägen. Enköpingsvägen är vältrafikerad. Närmaste busshållplatser är Finnsta östra, Lantmätarvägen och Fjärilsstigen. En busshållplats kommer behöva anläggas vid skolan. Eftersom en ny skola kommer förändra trafiksituationen behöver det analyseras vilken påverkan det får och vilka åtgärder som behövs för att säkra en säker skolväg.

Tillgänglighet

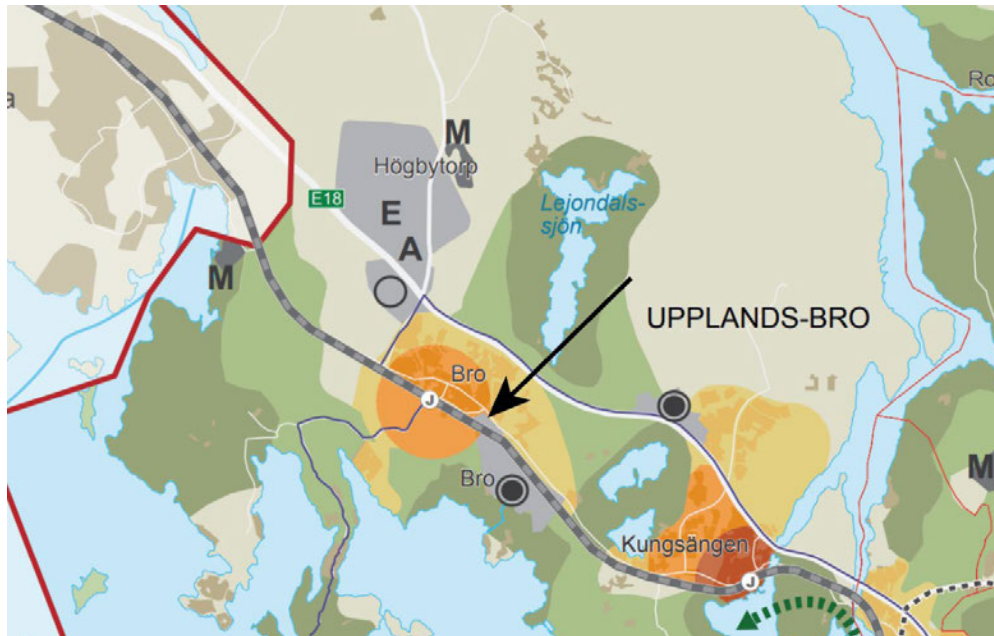
Området ligger inom Bros tätortsavgränsning och är tillgängligt med buss, cykel, till fots och med bil. Området ligger cirka 1 kilometer från pendeltågsstationen. I och med all trafik som passerar platsen kan en trafiksäker tillgänglighet som fungerar för både biltrafik och säker gång- och cykeltrafik bli en utmaning vid planläggning. Området är endast tillgängligt med bil västerut och för att gå eller cykla till området måste en ta omvägen via gångtunneln under järnvägen norrut. En sträcka är cirka 300 meter längre, men som upplevs som en stor omväg och som kan upplevas otrygg då vägen ner i tunneln är avskild utan insyn. En direktare koppling till Bro IP behövs för att elever inte ska välja bilvägen och utsätta både sig själva för risker samt påverka trafiken. En gång- och cykelväg utmed Ginnlögs väg kommer troligtvis också behövas.

Geoteknik

Marken består av lera enligt SGUs översiktliga jordartskartering. Marken är gammal sjöbotten. Förutsättningarna för grundläggning är troligen svåra. Pålning kommer behövas och risk finns för att träffa på artesiskt grundvattentryck.

RUFS

Området ligger inom radien för primärt bebyggelse enligt RUFS 2050. Dock har ett litet hack i radien gjorts till förmån för terminalområdet Nygård. Se illustrationskarta nedan.



Utdrag ur RUFS 2050, planområdet ligger vid pilens spets.

Översiktsplanen

I översiktsplanen, ÖP2010 är området utpekat som utvecklingsområde för verksamheter. ÖP stödjer därmed att platsen ska bebyggas. Ett förslag till

fördjupad översiktsplan för Bro tätort är ute på samråd till och med den 25 september. I samrådsförslaget är området utpekad som område för ”bebyggelse av olika slag” samt ”utveckling av Bro IP”. Mellan området och Bro IP föreslås även ”Strategisk koppling gång- och cykel, ny väg eller öppnad genomfart”. Förslaget att anlägga skola på platsen har stöd i samrådsförslaget till FÖP.

Riksintressen

Riksintresse för järnväg passerar cirka 100 meter väster om området.

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

Om marken exploateras och bebyggs minskar andelen lokal åkermark.

Andelen hårdgjorda ytor på platsen kommer att öka om den bebyggs. Visserligen består marken av lera, vilket ger en liten infiltration, men mängden vatten som transporteras bort från området kommer att öka. För att kunna hantera den ökade belastningen av dagvatten behöver en lösning för fördröjning och rening utredas i planförslaget. En sådan lösning kan integreras med exempelvis skolans gård eller entré. Dagvattenlösningen behöver vara anpassad för att passa en miljö där många barn rör sig.

Påverkan vid kraftiga regn behöver studeras så att inbyggda områden, där vatten samlas, inte skapas.

Möjligheten att samordna bilresor med pendling kan möjligen öka då området ligger ganska nära pendelparkering för de som ändå reser till tågstationen med bil. Det kommer också vara möjligt att åka med buss.

Sociala konsekvenser

När markavtalet om byte genomfördes gjordes det med utgångspunkten att Broskolan ska flyttas till den aktuella platsen. Om Broskolan flyttas från centrumet i Bro kommer det göra plats för fler verksamheter, större variation i och andra rörelsemönster i Bro centrum. Detta skulle kunna skapa ett tryggare centrum där kommunens medborgare känner sig mindre utsatta. Att samla elever från Bro i en skola kan medföra att sociala barriärer bryts och minska osynliga gränser mellan bostadsområden.

Det föreslagna området ligger i utkanten av Bro och för att skapa trygghet på den platsen krävs att människor rör sig naturlig i området under hela dygnet. Eftersom området ligger i direkt anslutning till Bro IP finns det möjlighet att låta skola med idrottshall bli ett koncentrerat och levande idrottsnav. Det finns också möjlighet till samnyttjande. En gång- och cykelkoppling till Bro IP är viktig för att denna synergieffekt ska fås. Att bebyggelsen inte blir allt för sluten kommer också ha betydelse för hur människor rör sig på platsen under

kvällstid. Möjligheten att anordna allmänna gångstråk i närheten av bebyggelsen kan också hjälpa till med detta.

Placeringen av en större skola på Kockbacka gärde kommer att medföra nya resmönster genom Bro och kommer framförallt påverka Enköpingsvägen. Det kommer också medföra en ökad trafik av cyklister och gående vilket kommer att öka antalet personer som passerar övergångsställen i anslutning till området. Med en genomtänkt utformning finns det goda möjligheter att ordna med en bra och säker lösning för samtliga trafikslag. Farlig godslederna som passerar platsen behöver studeras för att minimera risker på platsen.

En bebyggelse på platsen kommer att påverka landskapsbilden efter som platsen är öppen och obebyggd. Det finns dock möjlighet att låta byggnaden förstärka entrén till Bro och ge ett positivt inslag och identitet till platsen.

Barnkonsekvenser

Eftersom det är en skola som planeras medför projektet flera konsekvenser för barn, både positiva och negativa. För att minska negativa konsekvenser krävs en genomtänkt utformning och tydliga gång- och cykelstråk.

Äldre elever kommer kunna gå eller cykla till skolan. För yngre elever kommer detta vara svårare och insatser för att underlätta detta kommer behövas. I ett tidigt skede är ankomstflöden och angöringen av skolan viktig fråga; hur leveranser och barnen ankommer skolan, samt att dess två flöden ej korsas. Trafiksäkerheten är en stor fråga som utan rätt utformning kan bidra till en osäker trafikmiljö för barnen. För att komma till skolan kommer alla barn vara tvungna att passera ett eller flera övergångsställen. Detta kommer kräva lägre hastighet vid dessa sträckningar och trafiksäkerheten för barn kommer behöva utredas för att se om säkerhetshöjande åtgärder behöver utföras.

En viktig aspekt är en sammankoppling till Bro IP. Eftersom det planerade skolområdet i denna plan ligger bredvid Bro IP är en koppling mellan dessa två naturlig. Det finns också en möjlighet för samnyttjande av lokaler för idrottsändamål. Den stora riskfrågan ligger i att de två platserna avgränsas av järnvägen. För att åstadkomma en säker trafiklösning här krävs en bro eller tunnel som knyter dessa samman. Flera svårigheter har pekats ut vid andra platser där kopplingar förbi järnvägen har studerats, framförallt vid anläggande av tunnel under järnvägen.

Att samla elever i Bro i en skola kan hjälpa till att bryta segregation mellan områden i Bro och ge barnen samma möjligheter till utbildning. Det ger även möjlighet att bryta osynliga gränser i samhället och öka förståelse och medkänsla mellan personer från olika bostadsområden eller grupper. Det är viktigt att skapa en miljö där elever i alla åldrar kan trivas och känna sig trygga. Genom en god utformning av byggnad och gård kan förutsättningar för detta skapas.

Bullret på platsen måste studeras närmare så att placering och utformning av skolan kan ge de bästa förutsättningarna för en bra miljö för barn att vistas i. Framförallt handlar det om att skapa utemiljöer som håller en låg ljudnivå och

kan ge barnen både trygghet, lugn och stimulans. Även om riktvärdena klaras är det viktigt att skapa en miljö där det finns möjlighet till såväl återhämtning som rörelse och lek. Beroende på hur stor del av fastigheterna som utnyttjas kan det ordnas gott om utrymme för att skapa en rymlig skolgård med utrymme för lek och rörelse.

Ekonomiska konsekvenser

Då kommunen har ingått ett markbytesavtal med en privat aktör med syfte att få rådighet över det aktuella området för att kunna etablera en skola på platsen har man redan i nuläget gjort en form av investering i platsen. Med de geologiska förutsättningar som platsen har finns det risk att byggnader behöver pålas på ett förhållandevis stort djup, vilket kan bli kostsamt. Denna situation råder dock på många platser i Bro. Platsen är plan, vilket gör den i övrigt lättbyggd med liten risk för att sprängningar behövs.

Skulle en detaljplan tas fram och skola etableras på platsen frigörs värdefull mark inne i Bro centrum till följd av flytten av den skolan vilket kan generera intäkter till kommunen.

Eftersom området ligger i direkt anslutning till Bro IP finns det möjlighet att låta skola med idrottshall bli ett koncentrerat och levande idrottsnav. Därigenom finns det också möjlighet att verksamheter kan utnyttja lokaler för exempelvis idrott under fler timmar på dygnet. En koppling för gång- och cykel kommer troligtvis höra till de mer kostsamma investeringarna i projektet, men den kommer att vara viktigt för trafiksäkerhet, trygghet och sociala kopplingar.

Utlåtande

Det kommer att bli viktigt att hitta en utformning av skolbyggnad och gård som är anpassade efter platsen. För att hålla föreslagen tidplan behöver utformning av byggnad göras parallellt med planprocessen.

Frågan om jordbruksmark och dikesföretag behöver lyftas tidigt i projektet. Att bebygga platsen har stöd i kommunens översiktsplan. Men ändamålet som föreslås i översiktsplanen verksamheter, vilket inte ger stöd för etablering av en skola. Förslaget har stöd i förslaget till fördjupad översiktsplan för Bro, som är ute på samråd.

Kommande utredningar

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

- Utredning om jordbruksmark enligt 3 kap 4 § MB
- Trafikutredning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning

- Geoteknisk undersökning
- Riskutredning
- Barnkonsekvenser

Tidplan och prioritering

Planarbetet för Kockbacka gårde har prioriterats som högsta prioritet av Samhällsbyggnadsutskottet. Målet är att detaljplanen ska antas senast december 2021. För att detta ska vara möjligt behöver planen samrådats under kvartal 2 2021 och granskas kvartal 3 2021.



Sanna Ajaxén
Kommunsekreterare
Upplands-Bro kommun

Sanna.Ajaxen@upplands-bro.se

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
	KS 20/0596	
Samhällsbyggnadsutskottet		

Bestämmelser för Samhällsbyggnadsutskottet

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet föreslår Kommunstyrelsen att anta *Bestämmelser för Samhällsbyggnadsutskottet*.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog den 29 april ett reglemente med gemensamma bestämmelser för Kommunstyrelsen och verksamhetsnämnder i Upplands-Bro kommun. Under paragraf 29 i reglementet framgår att Kommunstyrelsen kan inrätta utskott, samt att närmare bestämmelser för utskottets verksamhet och arbetsformer bör antas.

Bestämmelser för Samhällsbyggnadsutskottet har därför upprättas och ska antas av Kommunstyrelsen för att utskottets uppgifter närmare ska redogöras och skapa tydlighet och struktur.

Beslutsunderlag

- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse den 24 augusti 2020
- Bestämmelser för Samhällsbyggnadsutskottet

Ärendet

Kommunfullmäktige antog den 29 april 2020 ett reglemente med gemensamma bestämmelser för Kommunstyrelsen och verksamhetsnämnder i Upplands-Bro kommun. Under paragraf 29 i reglementet framgår att Kommunstyrelsen kan inrätta utskott, samt att närmare bestämmelser för utskottets verksamhet och arbetsformer bör antas.

Kommunledningskontoret har därför tagit fram ett förslag på styrdokument för Samhällsbyggnadsutskottet i syfte att bemöta de rekommendationer som framgår i reglementet med gemensamma bestämmelser för styrelse och nämnder i Upplands-Bro. Bestämmelser för Samhällsbyggnadsutskottet har därför upprättas och ska antas av Kommunstyrelsen för att utskottets uppgifter närmare ska redogöras och skapa tydlighet och struktur.

Samhällsbyggnadsutskottets uppgift är att ansvara för samordning av kommunala verksamheter inom samhällsbyggnad, exempelvis översikts- och detaljplanering, exploatering och bostadsförsörjning, samt ska tillförsäkra att en fungerande infrastruktur anpassas till bostadsutbyggnaden.



Samhällsbyggnadsutskottet ansvarar för att främja och följa upp dialoger med invånarna där man belyser kommunens förslag till fysisk planering för olika områden utifrån ett flertal aspekter såsom utformning/gestaltning, miljö, trygghet, näringsliv och social hållbarhet. Delegation med beslutsmandat från Kommunstyrelsen framgår i det upprättade förslaget.

Barnperspektiv

Bestämmelser för Samhällsbyggnadsutskottet skapar tydlighet och struktur över verksamhet och arbetsformer. Det skapar förutsättningar för goda demokratiska processer och transparens. Ett demokratiskt samhälle skapar bra förutsättningar och goda levnadsvillkor för barn och unga.

Kommunledningskontoret

Ida Texell

Kommundirektör

Sara Lauri

Kanslichef

Bilagor

1. Bestämmelser för Samhällsbyggnadsutskottet

Beslut sänds till

- Kommunstyrelsen (för beslut)
- Juridikfunktionen (efter KS beslut – för publicering)



Bestämmelser för Samhällsbyggnadsutskottet

Kommunstyrelsen

2020-06-29

Kommunstyrelsen@upplands-bro.se

Bestämmelser för
Samhällsbyggnadsutskottet

Innehåll

1 §	Uppgifter och mål.....	3
2 §	Delegation från Kommunstyrelsen	3
3 §	Organisatorisk tillhörighet.....	4
4 §	Mandattid	4
5 §	Sammansättning	4
6 §	Övrigt.....	4

Bestämmelser för
Samhällsbyggnadsutskottet

1 § Uppgifter och mål

Samhällsbyggnadsutskottets uppgift är att ansvara för samordning av kommunala verksamheter inom samhällsbyggnad, exempelvis översikts- och detaljplanering, exploatering och bostadsförsörjning, samt ska tillförsäkra att en fungerande infrastruktur anpassas till bostadsutbyggnaden.

Samhällsbyggnadsutskottet ansvarar för att främja och följa upp dialoger med invånarna där man belyser kommunens förslag till fysisk planering för olika områden utifrån ett flertal aspekter såsom utformning/gestaltning, miljö, trygghet, näringsliv och social hållbarhet.

Kommunstyrelsen är kommunens ledande politiska förvaltningsorgan. Den har ett helhetsansvar för kommunens verksamheter, utveckling och ekonomiska ställning samt säkerställer att en effektiv och ändamålsenlig organisation upprätthålls. Samhällsbyggnadsutskottet ska på Kommunstyrelsens vägnar bereda, stödja, initiera, samordna, följa upp och utvärdera kommunens insatser inom samhällsbyggnadsområdet för följande grupper av ärenden:

- Detaljplaner
- Översiktsplaner
- Regionala planer
- Utvecklingsplaner
- Områdesbestämmelser
- Avtal för genomförande av detaljplaner
- Exploatering och bostadsförsörjning
- Anpassa infrastruktur till bostadsutbyggnaden
- Trafik, transporter, kommunikationer och transportinfrastruktur
- Planering av kommunens verksamhetslokaler

2 § Delegation från Kommunstyrelsen

Utöver vad som föreskrivs ovan kan utskottet besluta på Kommunstyrelsens vägnar i följande punkter:

- Beslut om planbesked, planuppdrag och planprioritering.
- För detaljplaner och områdesbestämmelser som handläggs med utökad förfarande eller normalt planförfarande, besluta att skicka förslaget på samråd, låta planförslaget granskas eller ställas ut samt informera om planförslaget.
- För detaljplaner och områdesbestämmelser som handläggs med standardförfarande, begränsat standardförfarande, förenklat standardförfarande eller enkelt planförfarande, besluta att skicka förslaget på samråd.
- Köp, försäljning eller byte av fastighet eller fastighetsdel och mottagande av gåvobrev rörande fast egendom över 15 prisbasbelopp.
- Tillförsäkra kommunen eller belasta kommunens mark med servitut, ledningsrätt, vägrätt eller nyttjanderätt till ett värde över 15 prisbasbelopp. eller medverka till ändring eller upphävande av sådana rättigheter.

Bestämmelser för Samhällsbyggnadsutskottet

- Beslut om köp, försäljning, hyra och uthyrning av byggnad på ofri grund och/eller annan nyttjanderätt till ett värde över 15 prisbasbelopp.
- Rätt att godkänna underhandsförsäljning av fastighet eller tomträtt i vilken kommunen har fordran eller har åtagit sig förlust över 15 prisbasbelopp.

För de fall beslut i någon av punkterna ovan anses vara av större eller mer principiell beskaffenhet om fler än hälften av ledamöterna i utskottet begär det, ska beslut fattas i Kommunstyrelsen.

3 § Organisatorisk tillhörighet

Samhällsbyggnadsutskottet är organisatoriskt knutet till Kommunstyrelsen.

4 § Mandattid

Ledamöterna och ersättarna i utskottet väljs för tiden intill det sammanträde då val av Kommunstyrelsen förrättas nästa gång.

5 § Sammansättning

Samhällsbyggnadsutskottet består av det antal ledamöter och ersättare som Kommunstyrelsen bestämmer. Närvarorätt gäller för den som har blivit kallad och i enlighet med vad som i övrigt framgår i *Reglemente med gemensamma bestämmelser för Kommunstyrelsen och verksamhetsnämnder i Upplands-Bro kommun*.

6 § Övrigt

Politiska sekreterare får ta del av kallelse och handlingar samt medges närvarorätt när utskottet sammankallas.

I övrigt gäller för Samhällsbyggnadsutskottet vad som föreskrivs avseende utskott i gemensamt reglemente för styrelse och nämnder i Upplands-Bro kommun.



Sanna Ajaxén
Kommunsekreterare
Upplands-Bro kommun

Datum Vår beteckning Er beteckning
KS 20/0555

Samhällsbyggnadsutskottet

Sanna.Ajaxen@upplands-bro.se

Sammanträdestider för Samhällsbyggnadsutskottet 2021

Förslag till beslut

Sammanträdestider för Samhällsbyggnadsutskottet och dess beredning för år 2021 fastställs enligt Kommunledningskontorets förslag.

Sammanfattning

Upplands-Bro kommuns styrelse, nämnder och utskott bestämmer varje år dag och tid för nästkommande års sammanträden. Kommunledningskontorets Kanslistab har upprättat ett förslag till sammanträdestider för Samhällsbyggnadsutskottet och dess beredningsgrupp för år 2021. I förslaget är ett antal sammanträden föreslagna men varje utskott kan vid behov besluta om ytterligare sammanträdestillfällen.

Alla nämnder och utskott har uppmanats att anpassa sina sammanträdesdagar till Kommunstyrelsens möten för att få en effektiv ärendehandläggning i de fall ärenden ska vidare från nämnd för att beslutas i Kommunfullmäktige.

Förslag till sammanträdesschema för år 2021:

Samhällsbyggnadsutskottets beredning kl. 10:00	Samhällsbyggnadsutskott kl. 09:00
27 januari	3 februari
10 mars	17 mars
7 april	14 april
19 maj	26 maj
9 juni	16 juni
18 augusti	25 augusti
22 september	29 september
20 oktober	27 oktober



24 november	1 december
-------------	------------

Beslutsunderlag

- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse den 25 augusti 2020

Barnperspektiv

När och var nämnden sammanträder har inga direkta konsekvenser för barn och unga eller deras livsmiljö. Däremot kan enskilda ärenden som behandlas under sammanträdena ha konsekvenser som ska redovisas i de ärenden som behandlas i nämnden.

Kommunledningskontoret

Ida Texell

Kommundirektör

Sara Lauri

Kanslichef

Beslut sänds till

- Samtliga ledamöter i Samhällsbyggnadsutskottet.
- Kommunstyrelsen i Upplands-Bro.