

Godkänd av Kommunfullmäktige 2017-12-20 §164
Detaljplanen vann laga kraft 2018-03-14

Datum	Vår beteckning
2017-11-14	KS 15/0018

Särskild sammanställning enligt 6 kap 16 § Miljöbalken
för detaljplan Brogård 1:84 m.fl. (Tegelhagen)

Planarbetet inleddes 2008 och ett planprogram för detaljplaneområdet har upprättats. Planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige 2011-02-17. Samtidigt beslutades om uppdraget för framtagande av detaljplanen (§2). Planen handläggs genom normalt planförfarande enligt ÄPBL (den äldre plan- och bygglagen) 1987:10.

Ett förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 15 januari 2015 – 23 februari 2015. Detaljplaneförslaget var under tiden 7 december 2016 – 23 januari 2017 utsänt för utställning. Samrådsmöte hölls i Dagcentralen (Florasalen), Upplands Bro den 5 februari 2015. Under utställningstiden anordnades ett öppet hus den 12 december 2016 i biblioteket i Bro. Miljökonsekvensbeskrivningen har tillsammans med planförslaget varit föremål för både samråd och utställning.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en ny Mälarnära stadsdel i Bro tätort. Planen innebär att flerbostadshus, kedje-, rad- och villabebyggelse i varierande byggnadskaraktär kan uppföras och att delar av en kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samtidigt kan bevaras. Syftet är också att större och sammanhängande naturområden tillgängliggörs för hela kommunen och utvecklas samt att värdefull natur inom bebyggelsen bevaras för att komma den nya stadsdelen tillgodo. Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 1500 bostäder. Huvuddelen av bostadsbebyggelsen kommer att uppföras som flerbostadshus.

Av 6 kap 16 § miljöbalken framgår att när en detaljplan antagits ska den beslutande myndighet eller kommunen i en särskild sammanställning redovisa:

1. Hur miljöaspekterna har integrerats i planen
2. Hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats
3. Skälen till att planen har antagits istället för de alternativ som varit föremål för överväganden
4. De åtgärder som avses att vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför.

Sammanställningen och planen ska göras tillgängliga för dem med vilka samråd skett och dessa ska även informeras om att planen antagits

1. Hur har miljöaspekterna integrerats i planen

Redan i planprogrammet från 2009 fanns en grundtanke med en landskapsanpassad plan med en central väg genom området med högre flerbostadshus centralt placerade i området och lägre bebyggelse mot angränsande områden. De lägre husen mot omgivningen tar hänsyn till landskapsbild och riksintresse och kulturmiljövården. Områdets närhet till pendeltågsstationen är viktig för att skapa förutsättningar för hållbart resande. Antalet boende skapar även underlag för en busslinje i området.

De offentliga mötesplatserna utgör viktiga mötespunkter och bidrar till att Tegelhagen får förutsättningarna att bli en levande stadsdel. Fiskartorp och strandområdena kommer att bli mer lättillgängligt och sammanbindas med tegelbruksområdet via en strandpromenad.

MKB:n fokuserar på de viktigaste miljöaspekterna och avgränsas enligt den behovsbedömning som gjordes i samband med planprogrammet 2009-04-17 och i samråd med Länsstyrelsen:

- Påverkan på Natura 2000-område och Broängarnas naturreservat
- Påverkan på riksintresse för kulturmiljö
- Påverkan på riksintresse för rörligt friluftsliv
- Påverkan på vattenskyddsområdet östra Mälaren
- Påverkan på strandskyddat område
- Påverkan på Kvistabergsviken med ESKO
- Påverkan på Görvälnkilen
- Påverkan på MKN

Utifrån denna precisering har miljökonsekvensbeskrivningen inriktats på att beskriva nuläge och bedöma konsekvenser under rubrikerna: Landskapsbild, Kulturmiljö, Rekreation och friluftsliv, Naturmiljö och Vattenmiljö. Eventuell risk för sättningar, översvämning och markföroreningar behandlas översiktligt under Hälsa och säkerhet. MKB:n omfattar även bedömningar av planens hållbarhetspotential samt barnkonsekvensbeskrivningar.

Miljöbedömningsprocessen har varit integrerad i planarbetet och löpt parallellt med denna. Förutom en plan-MKB har även en MKB med avseende på vattenverksamhet upprättats. Vattenverksamhets-MKB:n ingår ej som planhandling utan tillhör tillståndsansökan för planerade vattenverksamheter.

Under arbetets gång har ett flertal underlagsrapporter tagit fram för få ett bättre kunskapsunderlag och arbeta in miljöaspekterna i planen. Underlag som tagits fram är bland annat: Naturinventering, PM Artskyddsförordningen, Kulturhistorisk utredning och byggnadsbeskrivningar, särskild arkeologisk utredning. Geoteknisk undersökning, Dagvattenutredning, Trafikbullerutredning.

2. Hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats

Exploateringsgrad och bebyggelsens utbredning

Under planprocessen har synpunkter på exploateringsgrad och bebyggelsens utbredning inkommit från bland annat Länsstyrelsen, intresseföreningar och närboende. Men även vikten av att planera för tillräckligt stort befolkningsunderlag som möjliggör fungerande kollektivtrafik och närservice tas upp av Landstinget.

Flera yttranden i programskedet påpekade att gällande översiktsplan (ÖP 2000) föreslår 700 marknära bostäder i Tegelhagen och att programområdets sydligaste del intill Fiskartorp ligger utanför tätortsavgränsningen. Enligt utställningsförslaget för ny ÖP 2010 har Husbytorp-Tegelhagen bedömts kunna rymma upp till 1400 lägenheter som planeras i flera etapper.

I samrådsskedet föreslogs 2100 bostäder vilket minskades till ca 1500 bostäder i utställningsskedet.

Tyngdpunkten har ökat något runt de norra delarna som ligger närmare pendeltågsstationen i enlighet med länsstyrelsens synpunkter från programskedet. Bebyggelse har sedan samrådsskedet även dragits tillbaka från strandskyddat område i söder där värdefull natur identifierats.

Efter synpunkter från Länsstyrelsen har även större hänsyn tagits till de kulturhistoriska miljöerna vid både Tegelbruket och vid Fiskartorp. Hushöjder har reglerats på känsliga platser för att bättre ta hänsyn till landskapsbilden och till riksintresset för kulturmiljövården. Även avståndet mellan ny kvartersmark och befintlig bebyggelse i Fiskartorp har utökats.

Kommunen ser utbyggnaden av Tegelhagen som ett led i tätorten Bros utveckling söder om järnvägen. I Tegelhagen når bebyggelsen Mälaren och nya publika målpunkter planeras vid vattnet. De främsta anledningarna till en tätare bebyggelse än vad som föreslogs i ÖP 2000 är att befolkningsunderlaget ska kunna bli tillräckligt stort för den kommunala och kommersiella service som det bereds plats för, exempelvis för kollektivtrafiken, samt utifrån viljan att forma trygga och överblickade miljöer som främjar möten mellan människor. Genom ett ökat antal bostäder finns möjlighet att skapa offentliga mötesplatser och bygga ihop Bro med Mälaren.

Naturvärden, naturrekreation och den regionala grönstrukturen

Anpassningar har gjorts för att undvika exploatering av planområdets identifierade naturvärdesområden och har hela tiden vägts mot trygghetsaspekter, en sammanhållen planstruktur och den exploateringsgrad som krävs för en busslinje. Hänsynstagande till det gröna svaga sambandet i den regionala grönstrukturen har även tagits genom att ett grönt stråk behålls i det öppna landskapet mellan planen och den planerade Trädgårdsstaden i Bro.

Planens genomförande innebär att förutsättningarna för rekreation och friluftsliv förändras. Skogen lämnar plats för en mer urban och tillrättalagd natur som kan locka till sig en annan och möjligtvis större målgrupp bland annat genom en sammanhängande strandpromenad. Naturen blir mer

lättillgänglig på bekostnad av skogsupplevelsen.

I såväl samråds- och utställningsskedet har ytorna för grönområden utökats och gränsdragningarna har justerats för att minska påverkan på sambandet i Görvälnkilen. Lokalisering av skolor har ändrats för att öka områden för grönytor. En bredare grön korridor mellan Rättarboda och den nya bebyggelsen har blivit möjlig genom att huvudvägen flyttats längre österut.

Strandskydd och vattenmiljö

Många synpunkter har kommit in som rör strandskyddat område. Kritik har riktats mot att planen lagt bebyggelse inom strandskyddat område, som i Tegelhagen är 100 meter upp på land och 300 meter ut i vattnet.

I planens södra delar där naturvärden pekats ut har bebyggelsen flyttat upp ovanför strandskyddat område. Intrång kommer att göras i strandskyddat område för anläggande av parkmiljöer, promenadstråk och bryggor. Bebyggelse planeras fortfarande inom strandskyddet inom redan ianspråktagen mark, tomtmark eller en brukad blandskog utan höga naturvärden. Här planeras också för en småbåtshamn. Ytan för båtar har under planprocessen minskats till förmån för större allmänna vistelseytor vid vatten.

I planarbetet har dagvattenhantering integrerats för att minska höga flöden och negativ påverkan på recipienten Mälaren. Förslaget har utvecklats med tillkommande dagvattendammar och översilningsytor för hantering av dagvatten. Hänsyn har även tagits till värdefulla vattenbiotoper vid placering av bryggor, badplats och hamn.

Detaljplanens dagvattenutredning har setts över och justerats avseende dagvattenlösningar intill Rättarboda. De bearbetade lösningarna, med syftet att ytterligare säkerställa en trygg hantering av dagvattnet, finns beskrivna i dagvattenutredningen (Novamark, 2017) samt i planbeskrivningen.

Markprovtagning kring tegelbruksområdet har gjorts. Eftersom dessa inte klarar riktvärden för markföroreningar kommer marken saneras i samband med förberedande markarbeten. Detta innebär en förbättring för vattenmiljön.

Kulturmiljö- och fornlämningar

Större delen av Tegelhagen ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården för Brogård. Kärnan i riksintresset utgörs av Brogård, Bro kyrka och intilliggande gravfält. Utbyggnaden av Tegelhagen berör riksintresseområdets västra delar och innehåller utöver det gamla kulturlandskapet bland annat det gamla tegelbruket, Fiskartorp samt Husbytorp.

Bebyggelsen har under planprocessen anpassats för att inte riskera att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövården. Själva tegelladan kommer att rivas men byggnadens ursprungliga utbredning avgränsar strandtorget väster om den nya bebyggelsen.

I tegelbruksområdet har föreslagen bebyggelse anpassats i utbredning, skala och karaktär för att respektera områdets historiska betydelse. Arbetskasernen, lokstallet, maskinhuset och tegelmästarbostaden bevaras och rustas upp för att främja områdets karaktär och autenticitet. Förändringarna av tegelbruksmiljön blir fortfarande betydande, men platsen får en starkare koppling till historien genom att ett större antal byggnader nu bevaras. Strandnära kvartersmark i sydväst har dragits tillbaka för att påverka landskapsbilden vid Mälaren i mindre utsträckning.

Fem byggnader i Fiskartorp ska enligt planen bevaras och rustas upp. Den nya bebyggelsen nordväst om torpmiljön har anpassats i antal och skala för att minimera negativ påverkan.

Bebyggelsestrukturen har även minskats i omfattning vid Assurs väg mot kyrkan för att bättra tillgodose riksintressets värden.

Fornlämningsobjekt 17 har getts större skyddsavstånd genom justering av huvudgatans sträckning och omdisposition av kvartersmark.

Trafik, hälsa och säkerhet

Synpunkter från närboende i Rättarboda har inkommit som påpekar risk för att störas av buller, ljus och vind. En noggrann trafikbullerutredning har tagits fram under arbetet med detaljplanen. På tillhörande bullerutbredningskartor framgår att ljudnivån inom befintlig bebyggelse, efter ett genomförande av detaljplanen, inte kommer att överstiga fastställda bullerriktvärden. Under kommande belysningsprojektering i genomförandeskedet kommer frågan om förhinder av ljusförorening behandlas. I fråga om vinden så är den förhärskande vindriktningen sydvästlig. Vindriktningen i sig, samt det skogsparti som finns mellan Rättarboda och den nya bebyggelsen, minimerar risken för påverkan av hård vind.

En kompletterande geoteknisk utredning (Geomind, 2017) har tagits fram för att visa vilka delar av området som kräver särskilda grundläggningsåtgärder, som till exempel pålning. Planbeskrivningen har kompletterats med utredningens slutsatser och rekommendationer.

Markprovtagning kring tegelbruksområdet visar att marken behöver saneras innan utbyggnad enligt detaljplanen.

3. Skälen till att planen har antagits istället för de alternativ som varit föremål för överväganden

I MKB:n prövas planen mot en alternativ utformning på samma plats. Den alternativa utformningen baseras på ett förslag som fanns med i översiktsplanen från år 2000, där planområdet pekades ut som lämpligt för villabebyggelse med cirka 900 boende.

Som tidigare nämnts finns flera skäl till att planen har gått vidare med ett alternativ som innebär en tätare bebyggelse och högre exploatering än det som angavs i ÖP2000. Ett av skälen är att det förväntade befolkningstillskottet (cirka 4 800 boende) ska kunna utgöra underlag för SL att dra fram en busslinje. Fler boende i området motiveras också av regionplanens strävan att styra mot ett transporteffektivt samhälle och utveckla bebyggelse i kollektivtrafiknära/stationsnära lägen. Planen finns även med i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm från 2010 (RUFSS) och är där markerad som övrig regional stadsbygd.

Genom en tätare bebyggelse finns det även en möjlighet att skapa offentliga mötesplatser och bygga ihop Bro med Mälaren och skapa en strandpromenad som blir betydligt mer tillgänglig än vad den är idag.

4. De åtgärder som avses att vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför.

Naturvärden, naturrekreation och den regionala grönstrukturen

Uppföljning bör ske så att områden planlagda som natur eller park inte påverkas negativt vid exploatering, till exempel genom oaktsamhet vid schakt eller etablering. Värdefulla träd kan behöva hägnas in under byggtiden för att undvika skador. Såväl trädens kronutbredning som rotutbredning är viktigt att ta hänsyn till.

En skötsel- och iordningställandeplan tas fram för natur- och parkmark för planbestämmelserna NATUR och PARK1. Dessa områden omfattar rekreationsskog, avskärmande skogsriddar där det är möjligt samt park och natur inom strandskyddat område. Skötsel- och iordningställandeplanen kommer att fungera som en bilaga till exploateringsavtalet. De inmäta och i MKB:n redovisade värdefulla träden på park och naturmark bör röjas fram i samråd med naturvårdskunnig

Vattenmiljö

Anläggande av strand, utsiktsbryggor och hamn medför att tillstånd kommer att krävas för vattenverksamhet enligt miljöbalken. Då en särskild MKB tas fram i samband med tillståndsansökan kommer uppföljningen för dessa delar att preciseras ytterligare i tillståndsskedet. Förslagsvis tas ett kontrollprogram fram för anläggandet av samtliga av vattenverksamhetens delar.

Eftersom det finns risk för negativ påverkan på värdefull vattenbiotop vid anläggande av strand är det viktigt att det i anläggningsskedet kontrolleras att hänsyn verkligen tas till de norra, mer värdefulla delarna av biotopen. Detta görs förslagsvis genom att ekologisk kompetens medverkar i fält vid anläggningsskedet. Möjligen bör området besökas ytterligare i fält av en ekologiskt kunnig person för att avgränsa biotopen noggrannare innan anläggning.

Dagvattenhantering

Kommunen ska följa upp projekteringen av dagvattenanläggningarna för att försäkra sig om en god utformning av dessa. Vidare bör anläggningarnas prestanda följas upp för att försäkra sig om ett minskat närsaltutsläpp och att utsläpp av metaller inte överskrider riktvärden.

Kommunen har ett kontrollprogram för skötsel av dagvattendammar och andra anläggningar, inklusive drift- och skötselinstruktioner. Det bedöms därmed inte behövas någon specifik skötselplan för dagvattenanläggningarna inom Tegelhagen.

Vattenskyddsområde

Kommunen ska under både bygg och driftskede följa upp hur planen efterföljer skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet.

Markföroreningar

Hantering av markföroreningar måste följas upp, dels så att saneringen blir av, men även så att risk för spridning av föroreningar under saneringen kan minimeras. Hantering av de utgrävda massorna måste följas upp.

Trafiksäkerheten

Trafiksäkerheten inom planområdet bör följas upp i projekteringsskede och anläggningsskede, samt när området är byggt. Anläggningsskede och slutfas kontrolleras lämpligen i fält.

Buller

Byggnadernas planlösningar måste följas upp så att samtliga lägenheter (inom kvartersmark där avstegsfall B åberopas) klarar riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad för minst hälften av boningsrummen. Byggnadernas utförande måste följas upp så att god ljudnivå kan uppnås inomhus.

Golf

Gränssnittet mellan detaljplanen och golfbanan bör bevakas för att minska konflikter och eventuella olyckor med felslagna bollar.

Markstabilitet och sättningsrisk

Där bebyggelse planeras i områden med lera/silt måste byggnadernas uppförande följas upp i projekterings- och byggfasen, detta så att lämpliga byggnadstekniska åtgärder vidtas. På så sätt kan sättningar och skador på bebyggelsen undvikas. För planerad bebyggelse vid tegelbruksområdet ska följas upp att föreslagna fördjupade geotekniska utredningar genomförts inför bygglovsskede.

Upprättad 2017-11-14

Mathias Rantanen
Samhällsbyggnadschef

Henric Carlson
Planchef

Firat Kumruaslan
Projektledare exploatering