

Granskningsutlåtande

Tillväxtkontoret

Datum

2016-04-13

Vår beteckning

KS 15-0366

Tidigare 2014-000127

Granskningsutlåtande

Gamla brandstationen i Bro (Härnevi 1:17 m.fl.)

nr 1404

Bro

Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanearbetet.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Inkomna yttranden, lista	3
Inkomna yttranden med kommentarer.....	4
Statliga myndigheter.....	4
Kommunala nämnder	5
Övriga remissinstanser	7
Sakägare enligt fastighetsförteckningen, Privatpersoner.....	8
Resultat av samrådet.....	9

Bilaga 1 (Länsstyrelsens yttrande över detaljplaneförslaget)

Bakgrund till detaljplanearbetet

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott (SBU) gav 5 mars 2014 § 16, tillväxtchefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Härnevi 1:17 genom normalt planförfarande. Planuppdraget tillkom på begäran av exploatören Flexhouse AB.

Området för planen är i den gamla delen av Bro. På platsen finns i dag en byggnad som uppfördes 1946. Byggnaden användes då som brandstation. På senare tid har verksamheten varit verkstad och lager. Byggnaden är uppförd i 1,5 plan. Planområdet avgränsas av villatomter, spårområde, infartsparkering och en verkstadsbyggnad som socialkontoret använder för olika verksamheter. I närheten ligger också Härneviskolan.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa riktlinjer för ett nytt bostadshus i tre våningar och en vindsvåning med tillhörande förrådsbyggnader och för parkering och dagvattenhantering som blir en nödvändig förutsättning för bostadshuset. De frågor om risker och buller som uppstår för ett hus som byggs så nära spåren är hanterade i planen.

Målet med bostadshuset är att skapa en attraktiv boendemiljö med god tillgång till kollektivtrafik på en plats som idag uppfattas som otillgänglig och skräpig. Inriktningen är att bygga många små lägenheter, något som bland annat kan passa som en första bostad för ungdomar.

Hur samrådet bedrivits

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade den 24 september 2014, § 47, att sända ut förslag till detaljplan för gamla brandstationen i Bro (Härnevi 1:17), nr 1404, för samråd. Ett detaljplaneförslag var ute på samråd mellan den 10 november och den 5 december 2014. Efter samrådet skedde vissa förändringar, bland annat minskades höjden något.

Enligt beslut i Kommunstyrelsen, den 11 november 2015 § 136, sändes ett reviderat förslag till detaljplan ut för granskning. Granskningstiden inleddes den 16 december 2015 och varade till den 18 januari 2016.

Granskningsförslaget ställdes ut i Brohuset samt i kommunhuset i Kungsängens centrum. Materialet fanns även tillgängligt på kommunens webbplats. Ett granskningsmöte hölls i Brohuset den 13 januari. Cirka femton personer hade då möjlighet att träffa representanter både från kommunens plan- och exploateringsavdelning och från exploatören Flexhouse AB.

Inkomna yttranden, lista

Med anledning av granskningen av detaljplaneförslaget har tolv (12) yttranden inkommit till kommunen. Av dessa inkom sju (7) yttranden efter samrådsperiodens slut.

Skrivelserna är numrerade 1-12 i följande ordning:

Statliga myndigheter

- | | |
|-----------------------------------|------------------|
| 1) Lantmäteriet | inkom 2016-01-11 |
| 2) Trafikverket | inkom 2016-01-27 |
| 3) Länsstyrelsen i Stockholms län | inkom 2016-03-04 |

Kommunala nämnder

- | | |
|---------------------------|------------------|
| 4 Utbildningsnämnden | inkom 2016-02-09 |
| 5) Bygg- och miljönämnden | inkom 2016-02-25 |
| 6) Tekniska nämnden | inkom 2016-03-23 |

Övriga remissinstanser

- | | |
|---|------------------|
| 7) E.ON Elnät Sverige AB | inkom 2016-01-13 |
| 8) E.ON Värme Sverige AB | inkom 2016-01-18 |
| 9) Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting | inkom 2016-01-18 |
| 10) Brandkåren Attunda | inkom 2016-01-19 |
| 11) Stockholms läns museum | inkom 2016-01-21 |

Sakägare enligt fastighetsförteckning, privatpersoner

- | | |
|--------------------------|------------------|
| 12) Tina Närenfors m.fl. | inkom 2016-01-12 |
|--------------------------|------------------|

Inkomna yttranden med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplan för Gamla brandstationen i Bro, (Härnevi 1:17, m.fl.). Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden med avseende på planens utformning eller innehåll, kommenteras inte i sak. Synpunkterna redovisas kortfattat utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive synpunkt hänvisas till de ursprungliga yttrandena som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna yttranden redovisas plan- och exploateringsavdelningens kommentarer.

Statliga myndigheter

(1) Lantmäteriet

Lantmäteriet börjar med att påpeka att det är märkligt att ytan mellan bostadshuset och järnvägsspåret har planbeteckningen P (parkering). De skriver att det är vanligare att man har användningen B(bostäder) med egenskapsbestämmelse parkering och att en sådan plan blir mer förutsägbar ur förvaltningssynpunkt. Visserligen står det i planhandlingarna att ett nyttjanderättsavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren men Lantmäteriet påpekar att det vanligaste scenariot hade varit att en avstyckning hade gjorts till bostadsfastigheten. I ett genomförandeskede kan det också vara svårt att nå p-normen.

Kommentar

Den mark som planläggs för parkeringsändamål kan bli aktuell att ta i anspråk om ytterligare spår ska byggas norr om det befintliga. Därför har kommunen valt det föreslagna upplägget med nyttjanderättsavtal för att ha större rådhighet över marken i framtiden men ändå skapa möjligheter för bostadsfastigheten att lösa sitt parkeringsbehov. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Lantmäteriet anser att konsekvenserna av planens genomförande inte är tillräckligt beskrivna. De menar att man hade kunnat utveckla de planeconomiska konsekvenserna mer än att hänvisa till kommande exploateringsavtal.

Kommentar

Genomförandet av planen medför förhållandevis små åtgärder. Dessa ligger alla inom planområdet och det är helt och hållet exploatörens ansvar att bekosta dessa. Detta framgår av genomförandedelen i planbeskrivningen.

Lantmäteriet påpekar att grundkartan saknar traktnamn och gatunamn vilket försvårar orienteringen och att rättigheter från den digitala registerkartan är bristfällig.

Kommentar

Gatunamn och traktnamn kommer att läggas till antagandehandlingen. Detta görs som redaktionell ändring efter utskicket till kommunstyrelsen. De rättigheter som finns i området redovisas i grundkartan. I samtliga fall utom ett är deras lägen säkerställda med u-område. Kommunens ledning med ledningsrätten 0139-91/27.1 flyttas. Det nya läget är sälerställt med u-område och exploatören bekostar flytten av ledningen.

(2) Trafikverket

Trafikverket börjar med att påpeka att man tycker att de riktvärden för trafikbuller som anges i propositionen 1996/97:53 ska följas.

Kommentar

Med de åtgärder för bullerdämpning som föreskrivs i planen beräknas värdena för buller klaras utom för balkonger. En skärm föreskrivs i planbestämmelserna för att skapa en gemensam bullerskyddad uteplats. Detta beskrivs i planbeskrivningen och grundar sig i en bullerutredning.

Vidare påpekar Trafikverket att det kan behövas speciella åtgärder vid grundläggningen av huset för att klara de stomljuds nivåer som kan uppkomma med tanke på närheten till järnvägen.

Kommentar

Under rubriken störningsskydd i plankartan framgår att bostäder ska uppföras så att gränsvärden för vibrationer ska klaras.

Trafikverket skriver sedan att parkeringen ligger inom femton meter från befintlig spårmitt och detta innebär att skyddsåtgärder måste vidtagas för att inte bilar ska skadas av is eller liknande som faller av passerande tåg. Man föreslår istället att parkeringsytan flyttas så att den hamnar femton meter från spåret.

Kommentar

Plankartan är ändrad så att parkeringen är placerad så att skyddsåtgärder kan tillskapas och skötas från den egna fastigheten.

(3) Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsens bedömning är att det utifrån nu kända förutsättningar inte finns skäl att anta att man kommer att upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11§ PBL (2010:900 i dess lydelse före 1 jan 2015). Man skriver också att de synpunkter man framförde angående problem med buller och risker kopplade till farligt gods har tillgodosetts i planen även vid ett tillkommande spår på den norra sidan av Mäljarbanan.

Man vill dock lämna rådet att det är vid byggnadernas uppförande som det bör vidtas sådana åtgärder att man undviker framtida problem med störningar av vibrationer.

Kommentar

Under rubriken störningsskydd i plankartan framgår att bostäder ska uppföras så att gränsvärden för vibrationer ska klaras.

Kommunala nämnder

(4) Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden konstaterar att Härneviskolan ligger i nära anslutning till den kommande byggarbetsplatsen och man betonar elevernas säkerhet under det planerade arbetet. Man skriver att det är angeläget att tunga transporter i möjligaste mån anpassas efter tider då färre elever rör sig i anslutning till skolan. Ett annat område som Utbildningsnämnden vill uppmärksamma är tillgången till parkeringsplatser. Man påpekar att parkeringen i området idag används av personal i skolan och att det behöver ordnas alternativa parkeringsplatser om denna kommer vara upptagen av byggmaterial och byggbodar

Kommentar

Både frågan om säkerhet och användandet av kommunala parkeringsplatser under byggtiden styrs inte av detaljplanen men kommer att följas upp i exploateringsavtalet.

(5) Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden börjar med att konstatera att man har uppmärksammat ett flertal brister i detaljplanen och att man därför avstyrker den tills det att samtliga synpunkter är beaktade med tillägget att kravet på parkeringsnormen höjs till 0,5 per lägenhet.

Dessa synpunkter utvecklas sedan i yttrandet. Man skriver att det av planbeskrivningen framgår att samtliga fasader ska förses med träpanel. Man menar att detta är olämpligt med hänsyn till brandspridning och man menar att planbeskrivningen och planbestämmelserna inte stämmer överens.

Kommentar

De illustrationer som finns i planbeskrivningen är inte styrande för utformningen utan ska ses som ett möjligt förslag. Oavsett val av fasadmateriell ska regler kring brandspridning samt de bestämmelser som står under "Placering, utformning och utförande" avseende brandteknisk klass på fasader följas.

Vidare skriver man att byggnadshöjd inte anges i planförslaget utan bara våningsantal och detta är problematiskt då våningar kan vara hur höga som helst.

Kommentar

En bestämmelse om högsta nockhöjd finns i planen.

Man fortsätter med att påpeka att man i andra detaljplaner i Bro har tagit hänsyn till utbyggnad av Mälarbanan och att denna fråga ska utredas även för denna detaljplan och att det inte bör vara Trafikverket som ska stå för vibrationsdämpande åtgärder utan att detta ska göras av exploatören i konstruktion och markåtgärder.

Kommentar

Tillkommande spår har beaktats bland annat avseende risker i planen. Under rubriken störningsskydd i plankartan framgår att bostäder ska uppföras så att gränsvärden för vibrationer ska klaras. Det tydliggörs i planbeskrivningen att man ska utgå från ett ytterligare spår när man beräknar de åtgärder som ska göras för att undvika vibrationer.

Vidare skriver man angående buller att BMN bedömde husets hästskoform som olämplig ur bullersynpunkt. Nämnden konstaterar att någon alternativ lösning inte har utretts utan att man istället föreslår en 6 meter hög bullerskärm för att avhjälpa buller utomhus. Nämnden vidhåller att man bör utreda alternativa utformningar av byggnaden. Man skriver sedan att bullernivåerna klarar de riktvärden som anges i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 utom i fallet för maximala bullernivåer vid fasader vilket leder till att flertalet balkonger kommer att bli bullerutsatta.

Kommentar

Det framgår av infrastrukturpropositionen att i de fall där riktvärdena inte kan nås ska man i första hand tillgodose de värden som gäller inomhus. En skärm föreskrivs i planbestämmelserna för att skapa en gemensam bullerskyddad uteplats.

Angående markföroreningar skriver man att det utförts två markundersökningar på fastigheten, en 2010 och en 2015. Vid dessa har man kunnat hitta fyllnadsmassor med förhöjda föroreningshalter. BMN upplyser om att man har ett pågående tillsynsärende på fastigheten och att man kommer att följa upp att förorenade massor avlägsnas innan man kan ge bygg- och marklov.

Man skriver vidare angående elektromagnetiska fält att det inte är redovisat någon undersökning av vilken nivå av elektromagnetisk strålning från järnvägen som beräknas uppstå inom planområdet. Man skriver att elektromagnetiska fält genereras av järnvägens högspänningsledningar och det generellt är så att nivåerna minskar snabbt med avståndet från ledningarna. Det finns inga fastslagna nationella riktvärden i nuläget. Strålskyddsmyndigheten förespråkar dock 0,4 uT som ett lämpligt riktvärde för denna typ av strålning.

Kommentar

I rapporten "Järnvägen i samhällsplaneringen" (Banverket, Juni 2009) skriver man angående elektromagnetiska fält att på ett avstånd av 20 meter från spårmittpunkt är nivåerna så låga att risken både för störningar på elektrisk utrustning och negativa effekter på hälsan ovanliga och på ett avstånd av 30 meter är risken för störningar normalt försumbar. Bostadshuset kommer att ligga på ett avstånd av 30 meter från befintlig spårmittpunkt.

Angående radon skriver man att det har utförts en undersökning som visar på spridda mätvärden för normal till högradonmark. BMN instämmer i rekommendationen i rapporten att kompletterande radonmätning bör genomföras och att mätningen med fördel kan genomföras i byggskedet då överskottsmassor avlägsnats. BMN anser att detta bör skrivas in i planbeskrivningen.

Kommentar

Formuleringen i planbeskrivningen ändras från rekommenderas till bör.

Slutligen skriver man angående barnperspektivet i planen att barn är extra känsliga för buller och elektromagnetisk strålning.

Kommentar

Se kommentarer under respektive punkter.

(6) Tekniska nämnden

Tekniska nämnden skriver att tjänstemän från tekniska avdelningen har varit delaktiga under planprocessen och att deras synpunkter i stort sett har tillgodosetts men att man ändå vill betona följande: Det är viktigt att utnyttja alla ytor som planen medger till parkering då det råder stor brist på parkeringsplatser runt Bro station vid vissa tider. Man föreslår också att Kommunstyrelsen ska påbörja ett planuppdrag i området i syfte att skapa ytterligare parkeringar.

Kommentar

I illustrationsplanen visas ett möjligt sätt att bygga parkeringsplatser i planområdet. Den exakta utformningen bestäms i genomförandeskedet. Lokala trafikföreskrifter ger möjlighet att styra att parkeringsplatser som behöver vara tomma för att klara av tillgängligheten för avfallshämtning beläggs med parkeringsförbud under vissa dagar.

Övriga remissinstanser**(7) E.ON Elnät Sverige AB**

E.ON Elnät har inget att erinra

(8) E.ON Värme Sverige AB

E.ON värme har inget att erinra mot detaljplanen men påpekar att man gärna är med och undersöker möjligheten att värma huset med fjärrvärme.

(9) Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen börjar med att påpeka att man uppskattar kommunens avsikt att skapa en attraktiv boendemiljö. Sedan går man vidare med att påpeka att området störs av buller från Mäljarbanan som bland annat trafikeras av pendeltåg. Dock kommer den huvudsakliga störningen från andra tåg. Man

skriver också om bullerstörningar från bussar och menar att det framförallt är det lågfrekventa bullret vid tomgångskörning och starter som upplevs som problematiskt och att detta kan uppkomma vid busshållplatser och korsningar.

Kommentar

Med de åtgärder för bullerdämpning som föreskrivs i planen beräknas värdena för buller klaras. Området ligger cirka hundra meter från busshållplats och busstrafik är inte aktuell utmed denna del av Härnevi skolväg.

(10) Brandkåren Attunda

Brandkåren Attunda skriver att planen har tagit hänsyn till de synpunkter man tidigare framfört. Man vill dock uppmärksamma att de inte kan förväntas sköta den centrala avstängning av ventilation som föreslås.

(11) Stockholms läns museum

Stockholms läns museum skriver att den aktuella fastigheten har varit bebyggd med befintlig byggnad, som ursprungligen var en brandstation, sedan 1953, och att den är bevarad form och volymmässigt förutom ett karaktäristiskt torktorn som har kapats till samma höjd som övriga byggnader. Man skriver att den ligger utmed en smal kvartersgata med i huvudsak villabebyggelse och att det vid denna förutom en brandstation även låg ett kommunkontor och en skola; en liten samling av byggnader med samhällsfunktioner.

Vidare skriver man att det föreslagna flerbostadshuset liksom det mitt emot belägna gamla kommunalkontoret kommer att placeras i kant med kvartersgatan och att detta tillsammans med höjden gör att det finns en risk för att gaturummet kommer att uppfattas som slutet. Man menar att gatans uttryck här kommer att skilja sig markant från den östra delen av Härnevi skolväg som domineras av indragna envåningsvillor.

Slutligen påpekar man att övriga flerbostadshus har tillkommit under samma tidsperiod vilket gör att de delar villornas arkitektoniska uttryck och att det föreslagna flerbostadshuset skiljer sig så markant från övriga byggnader att det finns risk att det kommer att uppfattas som avvikande på ett negativt sätt.

Kommentar

En bestämmelse fördes in mellan samråd och granskningsskede som föreskrev att gestaltning och utformning av byggnad ska göras så att den i kulör, utformning och materialval ansluter till omgivande bebyggelse. Mellan samråd och granskning ändrades också våningsantalet så att den översta våningen dras in från gatan. Plan- och exploateringsavdelningens bedömning är att man på detta sätt har tagit tillräcklig hänsyn till omgivande bebyggelse.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen, Privatpersoner

(12) Närboende

Ett antal av de närmaste grannarna har lämnat in ett yttrande som undertecknats av sammanlagt 11 personer. Dessa menar att Härnevi skolväg är en viktig och levande del av Gamla Bro-området som redan idag är tungt trafikerad av bilar till de verksamheter som ligger utmed gatan. De är negativa till att man planerar att låta bygga ett flervåningshus på gamla brandstationens tomt. Man är positiv till att den verksamhet som finns på platsen idag försvinner och man har heller inga invändningar mot att det byggs bostäder men man protesterar mot följande punkter:

- Den fjärde våningen. Man anser att huset har en fjärde våning. Att denna är indragen räcker inte utan vill att den helt ska tas bort. Man skriver att det står i protokollet från kommunstyrelsens sammanträde att ”nya byggnader ska smälta in i den befintliga bebyggelsen och ha mjuka övergångar mellan olika hustyper med olika våningshöjder” och att detaljplanen inte följer detta beslut.
- Skyddsplantering. Man vänder sig mot att inget står om skyddsplantering.
- Terrasstaket. Man uppskattar att balkongerna som vetter mot Härnevi 1:11 har tagits bort men motsätter sig att takvåningen får en terrass vilket man menar är likvärdigt med balkonger och vill att denna ska tas bort.
- Husets placering. Man motsätter sig att ett flervåningshus överhuvudtaget ska placeras i ett villaområde och tycker att det på den platsen bara bör vara aktuellt med radhus och villor.

Istället föreslår man att kommunen istället skulle låta Flexhouse bygga på andra sidan järnvägen och låta exempelvis BoKlok bygga på tomten för att ge området karaktär en småstadskänsla.

Kommentar

Protokollsanteckningen från kommunstyrelsens sammanträde är ingen beslutspunkt utan en ståndpunkt uttryckt av delar av oppositionspartierna. I övrigt menar plan- och exploateringsavdelningen att detaljplaneförslaget svarar mot en rimlig avvägning mellan behovet av att skapa nya bostäder i ett attraktivt kollektivtrafiknära läge och att bibehålla områdets karaktär av småskalig bebyggelse.

Resultat av samrådet

Efter samrådet har förslaget reviderats efter inkomna synpunkter.

- Skälen till varför man har valt att göra kommunalägd mark för parkering har tydliggjorts i planbeskrivningen.
- Gatunamn, traktnamn förs in i grundkartan.
- Plankartan ändras så att ytan för parkering minskas närmast järnvägsspåren och ersätts av naturmark.
- Det tydliggörs i planbeskrivningen att de föreskrifter om vibrationer som gäller ska gälla även för tillkommande spår.
- Formuleringar kring uppföljande radonmätningar har ändrats i planbeskrivningen.

Utöver detta följs Utbildningsnämndens synpunkter om hur området påverkas under genomförandetiden upp i exploateringsavtalet.

Upprättad 2016-04-13

Plan-och exploateringsavdelningen

Mathias Rantanen
Tillväxtchef

Henric Carlson
Planarkitekt

Axel Löfdahl
Projektledare exploatering