



Datum                      Vår beteckning  
2019-05-16                KS 18/0120

## Plandirektiv för Brogård (Brogård 1:88) i Bro



**Inkommet datum**

2018-03-21

**Fastighetsbeteckning**

Brogård 1:88

**Fastighetsägare**

Privatperson

**Förfrågan från**

Privatperson genom Kvantio AB

## Önskad åtgärd

I utkanten av det område som tidigare tillhörde Brogård finns en önskan från markägaren att planera för bostadsbebyggelse. I de delar som ligger närmare herrgården har en golfbaneanläggning sedan tidigt 00-tal byggts på tidigare jordbruksmark.

I en ansökan om planbesked föreslås fyra områden benämnda A, C, D och E. Område A ligger nordväst om golfbanan mellan Bro kyrka och den norra delen av Tegelhagen. Område C, D och E ligger norr och nordost om golfbanan där område C ligger närmast Bro IP och D och E ligger längre söderut, utmed gränsen till Nygårds industriområde (se illustration).

(I tidiga samtal med SBK har ett område benämnt B tagits bort, detta område ligger mitt i riksintresset för kulturmiljö för Bro och bedömdes därför kunna göra stor skada för kulturmiljön och ha små förutsättningar att kunna förverkligas.)



*Illustration av de föreslagna områdena*

De olika områdena skulle sinsemellan ha något olika karaktär och varierande grad av täthet.

I det inlämnade förslaget föreslås en etappindelning där område A och C skulle utgöra en första etapp och område D och E skulle utgöra en andra etapp. Samhällsbyggnadskontorets förslag är att påbörja en planläggning av område A och C. I dagsläget bedöms det inte finnas förutsättningar för att planera för område D och E. I fortsättningen kommer därför detta direktiv främst behandla område A och C.

Område A är cirka 5,7 hektar stort och föreslås bebyggas med en ”småskalig, naturnära *lantlig* miljö med inslag av lokal odling och kretslopp”. I ansökan om planbesked föreslås en bebyggelse på 150 bostäder för denna del.

Område C är cirka 5,5 hektar stort och föreslås bebyggas med en ”småskalig, naturnära *stadsmiljö* med inslag av lokal odling och kretslopp”. För detta område föreslås 350 bostäder.

## Nuvarande förhållanden

### Markanvändning

Gemensamt för de aktuella områdena är att de i dagsläget är obebyggda och relativt opåverkade av den bebyggelse som finns runt omkring. I gällande plan är användningen golfbaneanläggning och i delar med bestämmelsen ”åker” respektive ”skog”. Marken är idag i huvudsak obrukad jordbruksmark och skogsdungar.



## Landskapsbild och stadsbild

Området är låglänt och präglas av långa obrutna blickar. På många ställen ser man hela vägen ner till Mälaren. Det har ett högt värde som kulturmiljö då detta är platsen för de tidigaste bosättningarna i bygden. Den karaktär som har präglat området så länge det varit jordbruksmark är fortfarande påtaglig. Det är också klassat som riksintresse för kulturmiljövården.

I modern tid har en industribebyggelse tillkommit i Nygårds industriområde med COOP:s rikslager och SL:s pendeldepå. Kommunen har även byggt en fotbollshall runt Bro IP.

På senare tid har även det som tidigare var ett jordbruksmark byggts om till golfbana. Även om denna förändring har ändrat karaktären på området är landskapsrummet fortfarande tydligt avläsbart.

## Kulturhistoriska värden

Både område A och C ingår i sin helhet i riksintresse för kulturmiljövården, enligt 3 kap 6 § Miljöbalken. Riksintresseområdet Bro är en centralbygd med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet som domineras av Bro kyrka och intilliggande gravfält samt Brogårds huvudbyggnad (idag Bro Hof slott). Även om karaktären något har förändrats i samband med byggandet av golfbanan har även en del restaureringar av viktiga byggnader och andra åtgärder stärkt riksintresset i vissa delar.

## Fornminnen

Ett flertal fornlämningar finns i de aktuella områdena. Dessa ligger i de skogsdungar som finns inom områdena.

## Natur

Områdena är en del av Görvälnkilen som är ett sammanhängande grönområde som sträcker sig genom Upplands-Bro och in mot de centrala delarna av Stockholm. För dess funktion som sammanhängande grönstråk är det viktigt att tillkommande bebyggelse inte bildar barriär för djur- och friluftsliv.

Cirka 3 kilometer sydost om områdena ligger Broviken som är en mycket värdefull naturmiljö. I denna finns naturreservat, Natura 2000-område och ESKO (Ekologiskt särskilt känsliga områden). Området avrinning går dit.

## Vatten

Områdenas recipient är Broviken. Denna ingår i vattenförekomsten Mälaren–Görväln. Bedömningen av den kemiska statusen har enligt preliminära bedömningar under hösten 2013 förändrats från god status till att den inte uppnår god kemisk status. Bedömningen av den ekologiska statusen baseras på kvalitetsfaktorerna bottenfauna, växtplankton och vattenkemi och allmänna förhållanden. (VISS, 2013). Tillkommande bebyggelse får inte äventyra vattenförekomstens ekologiska eller kemiska status.

Området ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde.

#### *Strandskydd*

De delar som föreslås för bebyggelse omfattas inte av strandskydd.

#### **Buller**

De bullerkällor som skulle kunna vara aktuella i området är trafikbuller från Ginnlögs väg och Mälarbanan samt industribuller från Nygårds industriområde. I samband med planering för Trädgårdsstaden i Bro har bullerkarteringar tagits fram för närliggande områden. Inget i dessa karteringar tyder på att buller kommer utgöra ett stort hinder för bebyggelse utan slutsatsen är att de nu aktuella områden är relativt ostörda av buller.

För Nygårds industriområde pågår ett planarbete där möjlighet finns att ställa krav på att verksamheten inte ska vara störande för omgivningen.

En ökad bostadsbebyggelse skulle leda till mer biltrafik, detta skulle dock knappast vara i sådan mängd att det skulle leda till ökat buller till en oacceptabel nivå.

#### **Riskfrågor**

Område C gränsar till punkter som kan översvämmas vid stora skyfall. I övrigt finns inga kända risker för området.

#### **Ledningar**

I område C är ledningar för fjärrvärme dragen. Ingen kontroll är gjord på ledningskollen.

#### **Tillgänglighet**

Området är relativt låglänt med små höjdskillnader. Bussar går idag förbi Bro kyrka och en utökad turtäthet är rimlig att tänka då Tegelhagen byggs ut.

## **Tidigare ställningstaganden**

#### **Gällande plan för området**

Detaljplan för Brogård (Konferens-, Destilleri-, och Golfanläggning) Brogård 1:88 och del av Brogård 1:84, Nr 0315

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden upphör 2019-09-17

#### **Användning och bestämmelser**

Den användning som är bestämd i planen är för golfanläggning. I vissa delar av de nu aktuella områdena finns bestämmelserna skog; ”Skogsdunge skall bevaras, mindre intrång och kompletteringar kan utföras” och åker; ”marken skall vara odlad, mindre intrång kan utföras, mot allmän väg får träd planteras” för markens anordnande.

## Förhållningssätt

### RUFS

I RUFS 2050 är ett område cirka 1 kilometer från Bro station angett som primärt bebyggelseområde. Både område A och C ligger inom detta område.

### Översiktsplanen

Även i ÖP 2010 är en zon runt stationen utpekad för förtätning. Dock ligger både område A och C utanför tätortsavgränsningen. Den avgränsningen har prövats ytterligare en gång i samband med den fördjupade översiktsplanen för landsbygden. Det pågår ett arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Bro. I samband med det arbetet finns möjlighet att belysa förutsättningar för samtliga områden som nämnts i planbeskedsansökan.

### Riksintressen

Förutom det tidigare nämnda riksintresset för kulturmiljö omfattas området av riksintresse för Mälarens öar och stränder och riksintresse för det rörliga friluftslivet, båda enligt 4 kap. 2 §, Miljöbalken. Dessa uttrycker att en tillkommande bebyggelse inte får skada kultur- eller naturmiljö samt inte skada friluftslivsvärden.

## Översiktliga konsekvenser av förslaget

En bebyggelse i dessa områden ger mer bostäder relativt stationsnära. Områdena har stora egna kvaliteter och höga värden som kan bli stora tillgångar till en bostadsmiljö. Dock finns det också risker kopplat till att bebygga området få de höra värdena löper risk att förvanskas. Särskilt gäller detta kulturvärdena.

### Ekologiska konsekvenser

En ny bostadsbebyggelse i området måste ske med stor hänsyn tagen till de naturvärden som finns så att inte värdefulla naturmiljöer förvanskas. Naturvärdena måste också studeras närmare under planprocessen i form av en naturinventering.

Ur ett hållbarhetsperspektiv är det positivt med tillkommande bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen.

### Sociala konsekvenser

De områden som föreslås för planläggning ligger båda i anslutning till andra områden som är under utbyggnad, Tegelhagen och Trädgårdsstaden i Bro. Majoriteten av bostäderna i dessa områden utgörs av lägenheter i flerbostadshus. Då tätheten i de föreslagna områdena är förhållandevis låg

finns goda förutsättningar att planera för markbostäder vilket skulle kunna bidra till en ökad blandning av boende former på södra sidan av Bro. Blandade områden har bättre förutsättningar att vara socialt hållbara än ensartade.

#### *Barnkonsekvenser*

En bostadsbebyggelse i denna del kan bli en bra miljö för barn och unga att växa upp i där de kan få en relativt nära koppling till kommunal service i form av skolor och idrottsanläggningar men också en närhet till naturområden som kan stimulera till lek och rörelse. En oförsiktig planering kan förvanska möjligheten att förstå områdets historiska kopplingar för framtida generationer.

#### Ekonomiska konsekvenser

De föreslagna områdena ligger i nära anslutning till befintliga vägar och även nära Bro IP. Ur ett ekonomiskt perspektiv är det positivt att förtäta i befintliga områden för att öka utnyttjandet av befintlig infrastruktur. En tillkommande bebyggelse måste planeras på ett sådant sätt att det blir så effektivt som möjligt att sköta driften av allmänna anläggningar såsom gator och parker.

## Utlåtande

En planprocess bör kunna påbörjas för område A och C. I denna planprocess måste det utredas om det är möjligt att anpassa en bostadsbebyggelse på ett sådant sätt att områdets höga natur- och kulturmiljövärden inte förvanskas. Det är angeläget att studera dessa frågor noggrannare i en kommande planläggning. Det är också viktigt att se till att områdena planeras för en effektiv utbyggnad av allmänna anläggningar. Det bör vara möjligt att använda områdets stora kvalitéer till tillgångar för en kommande bebyggelse

## Kommande utredningar

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

- Naturinventering
- Kulturmiljöutredning
- Arkeologisk utredning
- Utredning av dagvattenhantering

## Tidplan och prioritering

En plan bör kunna antas under 2022. För tillfället lämnas planen utan prioritet. En prioritering bör lämpligen ske i samband med att alla kommunens planer ges en prioritering i planprioriteringen.