

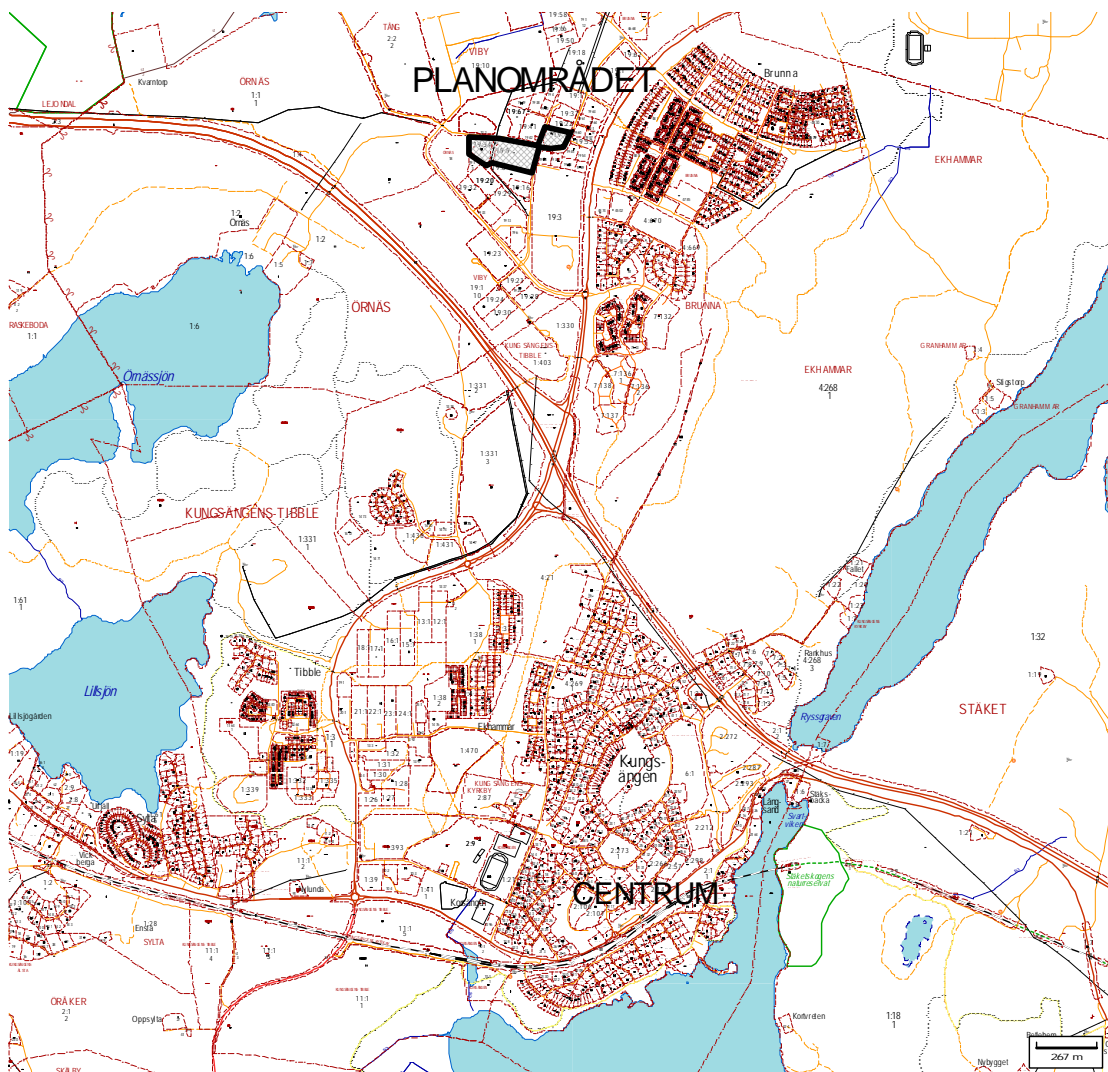
Detaljplan för
Viby 19:9, 19:12 m.fl. (Brunna industriområde)
Kungsängen
Upplands-Bro kommun

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

nr 0608

ORIENTERINGSKARTA



HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Tillhörande utredningar

1. Brandkonsulten AB. Riskanalys Viby 1:22, Februari 2007
2. Brandkonsulten AB. Brunna industriområde, översiktlig riskanalys, utgåva 2 2007-07-01

SYFTE OCH BAKGRUND

Församlingen Arken Bibelcentrum har vuxit i omfattning på fastigheten Viby 19:12. Församlingen har förvärvat fastigheten Viby 19:9 för att klara en utveckling av verksamhetens lokaler och för att bättre kunna lösa sitt parkeringsbehov inom fastigheten. Viby 19:9 är planlagt för industriändamål. Kommunstyrelsen beslöt 2005-04-13, Ks § 59, att ge förvaltningen i uppdrag att utreda möjligheterna att ändra gällande planbestämmelser för att tillåta den nya verksamheten på Viby 19:9 långsiktigt. Församlingen har i dagsläget tillfälligt bygglov för sin verksamhet. Församlingen har ca. 500 medlemmar och bedriver utöver vanligt församlingsarbete en omfattande kurs- och konferensverksamhet. Fastigheten Viby 19:12 återgår till industriändamål.

Fastigheten Viby 19:8 har problem med tung trafik vid in- och urlastning till verksamheten på sin fastighet. För att förbättra trafiken möjliggörs en ny utfart från fastigheten Viby 19:8 utefter Viby 19:9's västra sida fram till Kraftvägen.

Ett 1260 kvm stort markområde på Viby 19:18, mellan Viby 19:34 och Viby 19:1 läggs till Viby 19:34 som industrimark. Marken är i gällande plan redovisad som park. "Parkmarken" skulle ursprungligen förlängas mot nordväst, men en ny detaljplan gjorde att detta inte kunde genomföras. Området är ej tillgängligt och därmed i dagsläget oanvändbar som parkmark, det fungerar som impediment.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Brunna industriområde vid Kraftvägen - Energivägen, cirka 3.5 km från Kungsängens centrum.

Areal

Planområdets totala areal är ca 4.0 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet, Viby 19:9 ägs av Församlingen Arken Bibelcentrum, Viby 19:8 ägs av Brunna Fastighetsmiljö AB, Aritco Lift AB, Viby 19:12, 19:18 och 19:34 ägs av Upplands-Bro kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet är beläget inom Kungsängens tätortsområde och är i kommunens översiktsplan, antagen 2002-02-04, angivet som ett område där detaljplan fordras för att reglera utbyggnad och ändra markanvändning.

Brunna industriområde står inför en större omvandling under kommande år. Översiktsplan 2000 pekar ut området som ett viktigt arbetsområde, som kan förtätas och byggas till. Detaljplaner med inriktning på industri täcker stora delar av området och arbete med flera nya detaljplaner med varierande innehåll har påbörjats.

Kommunfullmäktige godkände 2008-02-21, § 6 ett *Utvecklingsprogram för Brunna industriområde* i syfte att klargöra planeringsförutsättningar och ange mål och riktlinje för fortsatt detaljplanarbetet och utbyggnad inom området.

Utbyggnaden av Brunna verksamhetsområde är ett led i att förbättra och stärka näringslivets förutsättningar i Upplands-Bro. Nya ytor för verksamheter behövs och då detta är ett redan ianspråktaget område, lämpar det sig för ytterligare etableringar.

Befintliga detaljplaner

Området omfattas idag av hela detaljplan 12, Brunna industriområde (Arken) nr 9505, laga-kraftvunnen 1995-09-15, genomförandetiden upphör 2010-12-31, samt del av Stadsplan 3 för del av Brunna industriområde, lagakraftvunnen 1977-12-15, nr 7206, som saknar genomförandetid.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är till största delen bebyggt. Fastigheten Viby 19:34 är obebyggd och är beväxt med gles skog

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fornlämningar registrerade.

Industri

Fastigheterna Viby 19:9 bebyggd och används för Församlingen Arken Bibelcentrum. Fastigheten Viby 19:12 är bebyggda med verksamhetslokaler med småindustri medan Viby 19:34 är obebyggd.

Kommersiell och allmän service

Planområdet är beläget ca 3.5 km från Kungsängens centrum där service finns i form av dagligvarubutiker, småbutiker och restauranger samt även apotek och vårdcentral m.m. I industriområdet finns en stormarknad (COOP).

Gator och trafik

Trafik

Planområdet trafikförsörjs från Granhammarsvägen via Effektvägen och Kraftvägen.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg passerar igenom planområdet från Fresenius Kabi till Granhammarsvägen.

Kollektivtrafik

Pendeltåg finns i centrala Kungsängen med kvartstrafik till Stockholm. Utmed Granhammarsvägen finns tre busshållplatser och en busslinje går in i industriområdet.

Parkering

All parkering skall ske på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsnätet är utbyggt.

Dagvatten.

Dagvattnet ska i första hand infiltreras lokalt inom planområdet. Dagvattenledningar är utbyggda i Kraftvägen och Energivägen och dagvattnet leds i ett dike vid Fresenius Kabi. Dagvattnet avrinner till Mälaren via Livgardet och Lillsjön. Lillsjön är en mycket grund liten sjö, med strandängar och vassar med mycket höga naturvärden. Lillsjön är känslig för påverkan från dagvatten från Brunna industriområde. Därför ska dagvatten renas vid källan, bland annat genom oljeavskiljare på parkeringsytor mm. för att klara Miljö kvalitetsnorm.

Värme

Planområdet är fjärrvärmeförsörjt.

E/

Elnätet är utbyggt.

Risakanalys

Den farliga godstrafiken till Air Liquide kan påverka planområdet. Enligt rekommendationen i Länsstyrelsens i Stockholms läns rapport 2001:01 (Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar, järnvägar med transport av farligt gods samt bensinstationer) bör riskbilden beskrivas och bedömas vid planering av bebyggelse inom 100 meter från en transportsled för farliga gods.

Planområdet gränsar mot Air Liquide, anläggningen är mellanlagringsstation för gasflaskor av alla typer som hanteras inom Air Liquide bl.a. acetylengas. I lokalerna vid Air Liquide sker även fyllning av ädelgaser. Skyddsavståndet från ovan nämnda risker är ca 100 meter.

En Riskanalys för Viby 1:22, Air Liquids fastighet, Upplands-Bro kommun avseende närhet till transportsled för farligt gods och industririsker till Församlingen Arken Bibelcenter, har

upprättas av Brandskyddslaget (februari 2007). Av dessa framgår att risknivån kan hanteras till acceptabla nivåer för området.

För att sänka risknivån till en för områdets helt acceptabel risknivå ges följande förslag på riskreducerande åtgärder:

- Området mellan Församlingen Arken Bibelcenter och Air Liquides anläggning utformas så att de inte uppmuntras till stadigvarande vistelse, t.ex. serveringar eller annan typ av publik verksamhet.
- Det skall finnas en utrymningsorganisation inom Församlingen Arkens Bibelcenter som är medveten om riskerna från angränsande verksamhet. Organisationen skall säkerställa att ventilationen stoppas och att utrymning sker i riktning bort från Kraftvägen.
- Snabbstopp av ventilationsanläggningen skall kunna ske från brandförvarstablå.

Slutsatsen av analysen är att planerad verksamhet kan genomföras enligt analyserat föreslag under förutsättningen att ovanstående åtgärder vidtas för att minska konsekvenserna av uppslag.

I samband med Utvecklingsprogram för Brunna industriområde har även en mer övergripande riskanalys tagits fram, upprättad av Brandkonsulten Kjellqvist AB (juli 2007).

För att minska skyddsavståndet t ex vid uppförande av ny bebyggelse inom områden med förhöjd risknivå kan en mer detaljerad riskutredning med förslag till byggnadstekniska åtgärder behöva tas fram för att klargöra vilka krav som kan behöva ställas för att eliminera eventuella risker. Detta får i så fall hanteras vid bygglovprövningen.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att en byggrätt för icke störande industri, kontor samt kyrka och kyrklig verksamhet tillförs fastigheten Viby 19:9. Med tillåten markanvändning kyrka menas att fastigheten får användas för kristen gudstjänst och religiösa studier. Verksamheten ska bedrivas på dagtid och vara riktad till vuxna (ej barn- och ungdomsverksamhet). Med kyrklig verksamhet menas att fastigheten utöver gudstjänst och religiösa studier får nyttjas som kontors- och kansli lokal för den församling som finns knuten till kyrkan. Planbestämmelserna för fastigheten Viby 19:12 ändras från industri, kontor, kyrka och skola till att enbart tillåta industriändamål.

Fastigheten Viby 19:8 erhåller en ny-/utfartsmöjlighet för att möjliggöra rundmatning vid i- och urlastning till verksamheten. Ett 1260 kvm stort markområde för parkmark övergår till kvartersmark för industriändamål. Området är i dagsläget ej allmänt tillgängligt och bedöms sakna allmänt intresse.

Genomförande

Fastighetsbildning avseende avstyckningar sker genom lantmäteriets försorg.

BEHOVSBEDÖMNING

Ändringen av detaljplanen innebär att bestämmelserna, JKC₁S₁, för fastigheten Viby 19:12 ändras till J (Industri). Fastigheten Viby 19:9 ändras i sin tur från J till JKC₁ samt omfattas av mindre fastighetsjusteringar. Planområdet är, förutom Viby 19:34, utbyggt med pågående, etablerade verksamheter. Detaljplaneförslaget innebär således en ändrad verksamhet i ett nytt läge, men i övrigt ingen utökad byggrätt.

Planområdet omfattas inte av något riksintresse och planförslaget bedöms inte påverka några särskilt värdefulla växt- eller djurarter. Planförslaget är av begränsat allmänt intresse och bedöms mot bakgrund av ovanstående inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelseförvaltningen har informerat länsstyrelsen om sitt ställningstagande om att förslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Någon miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken kommer därför inte att upprättas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till tio år från det att planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och exploateringsavdelningen svarar för upprättande av detaljplanen i samråd med samhällsbyggnadsförvaltningen.

Plan- och exploateringsavdelningen
2010-03-24, rev 2010-04-20

Emelie Grind
Plan- och exploateringschef

Ulf Hedström
Planarkitekt