



Förhandsbedömning Härnevi 1:34-1:36 i Bro



Inkommet datum

Frågan har väckts genom kontakter mellan företrädare för fastighetsägaren och företrädare för Samhällsbyggnadskontoret under våren 2017. En ansökan om planbesked sändes in den 22 juni 2017.

Fastighetsbeteckning

Härnevi 1:34, Härnevi 1:35 och Härnevi 1:36

Fastighetsägare

Noccon

Förfrågan från

Noccon

Önskad åtgärd

Ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse med möjlighet till övrig service. Bostäder är tänkta att uppföras som flerbostadshus i 3-4 våningar med sammanlagt cirka 90-120 bostäder. Till sin karaktär är bebyggelsen tänkt att anknyta till den som är under uppförande på andra sidan gatan. (Detaljplan för Gamla brandstationen i Bro)



Gällande plan för området

Byggnadsplan 6803

Genomförandetid

Gällande plan har ingen genomförande tid kvar.

Användning och bestämmelser

Fristående bostadshus i en del i en våning i en del två våningar.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

På platsen finns idag en lägre bebyggelse, en till två våningar, med villor men också ett växthus.

Landskapsbild och stadsbild

Det tillänkta området ligger i gamla delen av Bro utmed Härnevi skolväg. Stadsbilden präglas av en blandad bebyggelse med främst villor och radhus men med ett antal flerbostadshus och viss verksamhet såsom restauranger och frisersalong. Bebyggelsen har vuxit fram som ett stationssamhälle i samband med att stationen förlades hit på 1870-talet.. Norr om Härnevi skolväg ligger Härneviskolan. Byggnaderna är nyligen renoverade men uppfördes ursprungligen under första halvan av nittonhundratalet. I området finns också en enplansbyggnad som används för kommunal verksamhet. Öster om platsen byggs ett flerbostadshus i tre våningar med indragen fjärde våning.

Kulturhistoriska värden och fornminnen

Bebyggelsen bedöms inte ha några särskilda kulturhistoriska värden och inga kända fornminnen finns på platsen.

Fornminnen

Ingen på kommunkartan

Natur

Området som sådant bedöms inte ha några särskilda kulturvärden, däremot ligger det nära Sätträbäcken som har sitt utflöde i Broviken.

Vatten

En geoteknisk utredning är på gång att utföras. Denna kan ge svar på möjligheten att infiltrera. Problem med översvämningar bedöms som osannolika då bäcken har stor kapacitet att ta emot stora flöden. Däremot måste det undersökas vilken påverkan ökad belastning av föroreningar kan tänkas ha på recipienten. En viktig förutsättning är att denna inte ska påverkas negativt annat än i begränsad omfattning.

Buller

Området ligger ca 50-100 meter norr om Mälarbanan och hur buller behandlas kommer att vara en fråga som behöver tas om hand i planeringen.

Riskfrågor

Närheten till järnvägen innebär även att riskfrågan behöver utredas i planarbetet då det transporteras farligt gods på Mälarbanan.

Avseende risken för ras och skred kommer den geotekniska undersökningen ge svar på hur den frågan bör behandlas i planarbetet.

Det finns aktuella erfarenheter av planläggande i området. Dels tidigare nämnda plan för Gamla brandstationen i Bro, dels på andra sidan järnvägen, Trädgårdsstaden i Bro. De överväganden som gjorts kring buller och riskfrågor borde vara aktuella även för planläggning på denna plats.

Ledningar

För tillfället saknas uppgifter om ifall ledningar finns på platsen och om VA-nätet har kapacitet att försörja den tilltänkta bebyggelsen.

Trafik och parkering

Härnevi skolväg är en smal grusad väg med en återvändsgränd cirka 150 meter väster om den aktuella platsen. Gatan är inte dimensionerad för en trafikökning. Närheten till Bro station gör att trycket på pendelparkeringsplatser i området är stort.

Tillgänglighet

Då det är små höjdskillnader i området borde förutsättningarna vara bra för att skapa en god tillgänglighet inom och till den tilltänkta bebyggelsen.

Markföroreningar

Det växthus som finns på platsen har värmts med en oljeeldad panna. Det finns kända markföroreningar från denna. Med tanke på att det kan tänkas att det har använts växtgifter i verksamheten måste det undersökas om det finns andra föroreningar.

Förhållningssätt

RUFS (Regional utvecklingsplan för Stockholm)

Både i gällande RUFS, RUFS 2010 och i utställningsversionen av nästa, RUFS 2050 framhävs vikten av att förtäta kring punkter med god kollektivtrafikförsörjning.

Översiktsplanen

Även kommunens översiktsplan anger att befintliga tätorter ska förtätas, särskilt i lägen nära pendeltågsstationerna. I övrigt finns en inriktning i att ta tillvara karaktären på gamla Bro genom att styra kommande bebyggelse till att ha en mer småskalig karaktär med tre till fyra våningar och i en stil som mer anknyter till traditionell svensk byggnadsteknik.

Riksintressen

Mälarbanan är riksintresse för kommunikation

Översiktliga konsekvenser av förslaget

Ekologiska konsekvenser

Närheten till stationen ger goda förutsättningar att inte använda bil till exempel vid arbetspendling.

Sociala konsekvenser

Ett ökat inslag av lägenheter i flerbostadshus ger en större blandning av boendeformer i området som i dagsläget domineras av villa- och radhusbebyggelse. Möjlighet ges också att hitta lösningar för kommunala verksamheter att integreras i byggnaderna. Ett ökat befolkningsunderlag ger också bättre förutsättningar för att utveckla den service som finns i området.

Barnkonsekvenser

Förutsättningar måste ges för att tillkommande bebyggelse inte ska skapa en otrygg trafikmiljö för de barn som rör sig längs gatan för att ta sig till Härneviskolan. Barn är också särskilt känsliga för buller. I övrigt bedöms förutsättningarna vara goda för att här kunna skapa en god boendemiljö för familjer med barn.

Ekonomiska konsekvenser

En förutsättning för att få den tänkta bebyggelsen tillstånd är att rusta upp Härnevi skolväg. Finansieringen av en sådan upprustning måste kopplas till genomförandet av planen.

Utlåtande

Givet att förutsättningarna som har nämnts tidigare i dokumentet följs är planavdelningens bedömning att det finns goda förutsättningar att ta fram en detaljplan som möjliggör ett positivt tillskott till bebyggelsen i Bro.

Kommande utredningar

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

- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Riskutredning
- Ev. dagvattenutredning
- Utredningar på gång:
 - Geoteknisk utredning
 - Miljöteknisk utredning (dels för mark, dels för byggnader och lösöre)

Tidplan och prioritering

I en kommande planprocess borde det vara möjligt att ha ett samrådsförslag framme till andra halvan av 2018. Ett antagande borde vara möjligt till senare delen av 2019. Planen bör göras med normalt planförfarande och föreslås få prioritering 2.