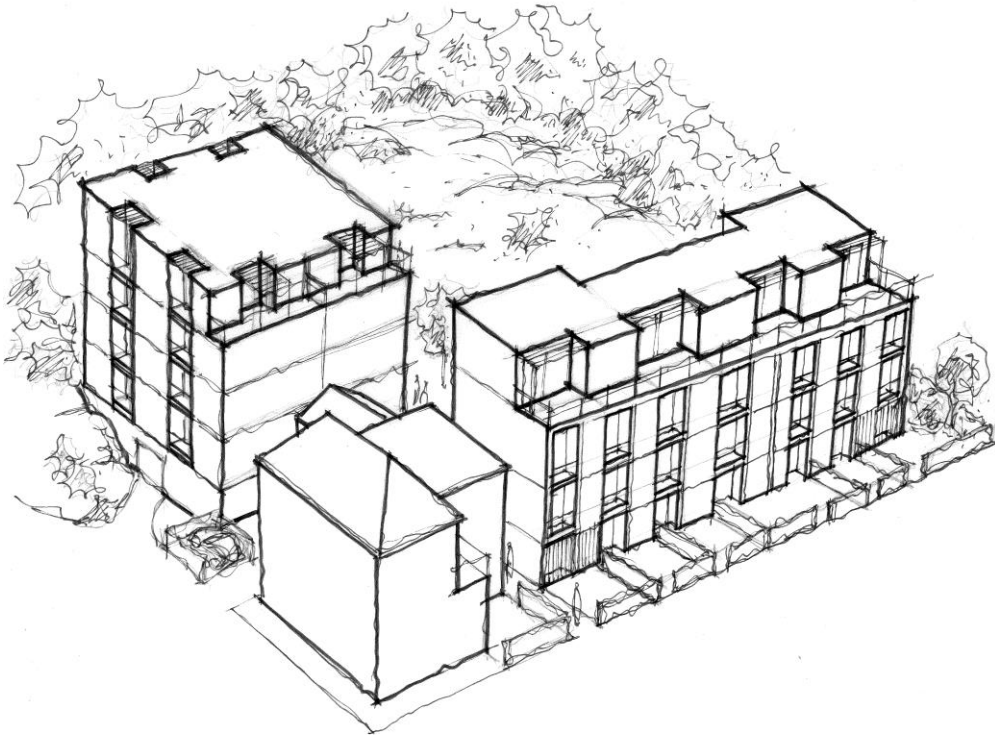


en träbyggnad. För att skapa möjlighet för byggnation av flerbostadshusen behöver denna rivas. En tidig uppskattning är att flerbostadshusen bör kunna bestå av cirka 2500 kvadratmeter bostadsyta. Ett stort behov av mindre lägenheter i stationsnära läge skapar goda förutsättningar för att fördela dessa 2500 kvadratmeter på framförallt mindre lägenheter.



Gällande plan för området

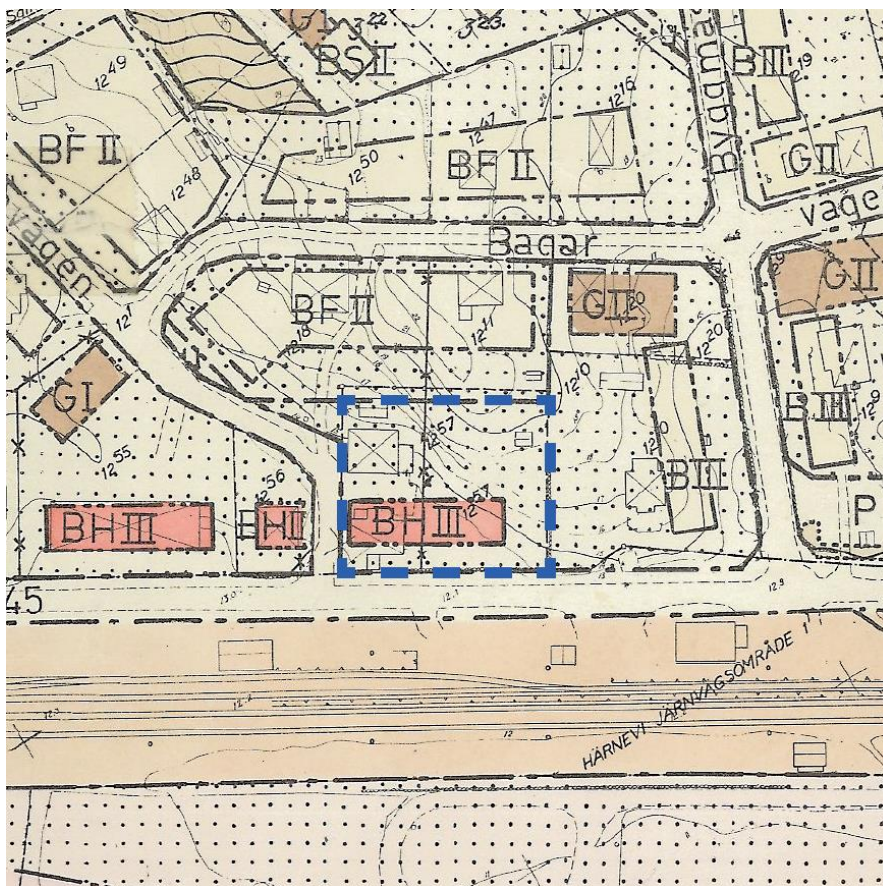
Byggnadsplan för Bro stationsområde, Finnsta 1:2 och Härnevi 1:4, 6803.

Genomförandetid

Den gällande byggnadsplanen har ingen pågående genomförandetid, den har passerat.

Användning och bestämmelser

Bro prästgård 6:29 har enligt gällande byggnadsplan bestämmelsen BHIII. Bestämmelsen tillåter bostads och handelsändamål inom fastigheten. Byggnader på fastigheten får maximalt uppgå till 3 våningar.



Urklipp ur gällande plan, rev. 2019-10-08

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Fastigheten används idag till förvaring i form av upplag och containeruppställning inne på tomten. Byggnaderna används i begränsad omfattning och villan på fastigheten är i stort behov av upprustning. Träbyggnaden är även den i behov av upprustning, denna avses dock rivas för att frigöra markyta för nya bostäder.



Villabyggnaden i sämre skick



Träbyggnaden som avses rivas

Landskapsbild och stadsbild

På platsen återfinns idag byggnader från Bros tidiga historia. Villan som vetter ut mot Stationsgatan och därmed ligger i ett exponerat läge är i sämre skick och

bidrar till tråkig och otrygg gatubild i detta attraktiva läge. I en framtida detaljplan för fastigheten skulle en skyddsbestämmelse av byggnaden kunna säkerställa att byggnaden rustas upp och används till lämpligt ändamål, exempelvis samlingslokal, café eller bostad.

Kulturhistoriska värden

Befintliga byggnader från Bros tidiga historia finns inom fastigheten. Dels en ladugård som avses rivas för att skapa utrymme för bostäderna och dels en villa från 1920-talet som bör beläggas med skyddsbestämmelse för att hindra rivning av den.

Fornminnen

Enligt Riksantikvarieämbetets arkivsök finns inga registrerade fornlämningar inom fastigheten.

Natur

Fastigheten har inga större naturvärden då marken redan är i anspråkstagen av byggnader. Tomten består av vegetation som är typisk för en villaträdgård så som frukträd och klättervildvin.

Vatten

Dagvattenutredning/PM för planen behöver tas fram för att säkerställa att dagvatten tas omhand inom fastigheten och hur detta ska ske. Kapaciteten för dagvattenledningarna i Bro är redan överbelastade och därför är det viktigt att dagvatten från området, som kommer få en betydligt större hårdgjord yta än idag, fördröjs och till stor del renas inom fastigheten. Som upplysning kan även ges att fastigheten omfattas av Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Det finns inga avvattnings - eller dikningsföretag på platsen som skulle påverkas av ytterligare exploatering.

Planområdets recipient är Broviken. Denna ingår i vattenförekomsten Mälaren–Görvåln. Miljö kvalitetsnormerna har fastställts till god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015 (undantaget kvicksilver).

Strandskydd

Strandskyddsfrågan är inte aktuell på denna plats.

Buller

En bullerutredning behöver göras eftersom de planerade bostäderna ligger i direkt anslutning till järnvägen som alstrar buller.

Riskfrågor

Riskutredning måste göras då järnvägen fungerar som transportled för farligt gods.

Enligt tidiga utredningar kring befintliga byggnader framgår det att markförstärkningar behöver göras. En mindre geoteknisk undersökning kan bli aktuellt för att säkerställa att marken är lämplig att bebygga med bostäder.

Ledningar

VA-ledningar med förbindelsepunkter finns i Stationsgatan och Tunavägen. Inga ledningsrätter eller officialservitut belastar fastigheten.

Tillgänglighet

Fastigheten är kuperad med större höjdskillnader som skapar utmaningar i en tillgänglig utformning av framtida bostäder. Det är därför bra att redan tidigt i projektet ha en tanke om hur dessa höjdskillnader kan tas upp och hanteras på bästa sätt.

Planbestämmelser

Fler användningar än Bostäder bör användas för den befintliga byggnaden, ”Viktor Jonsson-huset”. Byggnaden har tidigare använts som butik och det vore önskvärt om det var möjligt att även i fortsättningen använda byggnaden till ett offentligt ändamål, men huvudinriktningen i planen är att ge möjlighet till fler bostäder.

Fastighetsägarna har önskemål om att utveckla fastigheten och den nya bebyggelsen med en tydlig grön profil på projekt. Lösningarna som ägarna redan har undersökt är energi från solceller samt införande av en bilpool inom fastigheten.

Då parkeringssituationen är ansträngd i anslutning till pendeltågsstationen behöver parkeringsplatser ordnas inom fastigheten, detta måste säkerställas i planhandlingarna. Förslag på hur detta kan göras är att koppla p-tal kopplat till antal bostäder eller bruttoarea.

Förhållningssätt

RUFS

I RUFS 2050 beskrivs de primära utvecklingsområdena som de där kollektivtrafikförsörjningen är god. Generellt anses platser inom en radie av 1200 meter från stationen vara bästa läget för förtätning då det skapar goda förutsättningar för invånare att välja hållbara transportmedel för sina resor.

Översiktsplanen

Förtätningar i tätorterna kring stationer förordas i kommunens översiktsplan. I Bro bör en hänsyn tas till Bros egenart och ny bebyggelse ska generellt hålla sig till fyra våningar höga byggnader. För att den nya bebyggelsen ska uppfylla kraven kan gestaltungsprinciper behöva tas fram i planarbetet.

Riksintressen

Mälarbanan som är riksintresse för kommunikation ligger inom 50 meter från planområdet.

Översiktliga konsekvenser av förslaget

Kommunens planavdelning ser det som positivt med tillskott av bostäder i kollektivtrafiknära läge, även intentionen om att skapa små bostäder ses som positivt då det möjligen kan förbättra chanserna för unga att köpa en första bostad. Genom att skapa de nya bostäderna kan pengar från försäljning av dessa skapa ekonomiska förutsättningar till renovering av den befintliga villabyggnaden som idag är i stort behov av upprustning. Den befintliga ladugården rivs. Inom planarbetet bör en diskussion om bidrag till infrastrukturåtgärder för att skapa ett bättre trafikflöde inom Bro diskuteras.

Ekologiska konsekvenser

Det är positivt med bostäder i kollektivtrafikläge som skapar förutsättningar att välja klimatsmarta resor framför exempelvis bilen. I närområdet finns även god tillgång till service och affärer i Bro centrum.

Sociala konsekvenser

Många små lägenheter avses skapas i den planerade bebyggelsen. De små lägenheterna skulle skapa ett bra inslag för blandad bebyggelse och storlek på bostad om man ser på området i en helhet där det primära bostadsbeståndet består av småhus. Många kan ha nytta av en liten lägenhet med närhet till pendeltåg.

Barnkonsekvenser

En utveckling av fastigheten till flera bostäder kan inte anses ha en negativ påverkan för barn. Då tomten och huset utgör ett mindre tryggt inslag i gatumiljön kan tillskott av nya bostäder eventuellt bidra till en ökad känsla av trygghet på platsen.

Ekonomiska konsekvenser

Framtagandet av en ny plan för fastigheten bekostas av fastighetsägarna och kommer inte belasta skattekollektivets ekonomi. Ingen allmän plats behöver heller skapas för att kunna genomföra projektet enligt de tidiga diskussioner som har förts med fastighetsägarna.

Utlåtande

Kommunens planavdelning anser att förslaget om förtätning på fastigheten Bro Prästgård 6:29 går i linje med kommunens översiktsplan och RUF 2050 och vill därför gå vidare med ett planarbete för att skapa nya bostäder och eventuell service på platsen. Planen bör handläggas med ett standardförfarande (PBL 2010:900).

Kommande utredningar

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

- Bullerutredning eller PM.
- Riskanalys.
- Byggnadsantikvariskt PM.
- Dagvatten
- Trafik (påverkan på trafiken inom Bro i stort, parkeringsmöjligheter samt möjlighet till bilpool)

Tidplan och prioritering

Augusti 2019- Beslut om planuppdrag.

Höst 2019- arbetet kan inledas.

Projektet bör få en prioritering 2 med anledning av det goda kollektivtrafiksnära läget samt intentionen att skapa flera mindre lägenheter som marknaden har brist på.

Samråd bör kunna hållas vintern 2020 och planen bör kunna antas under första halvan av 2021.