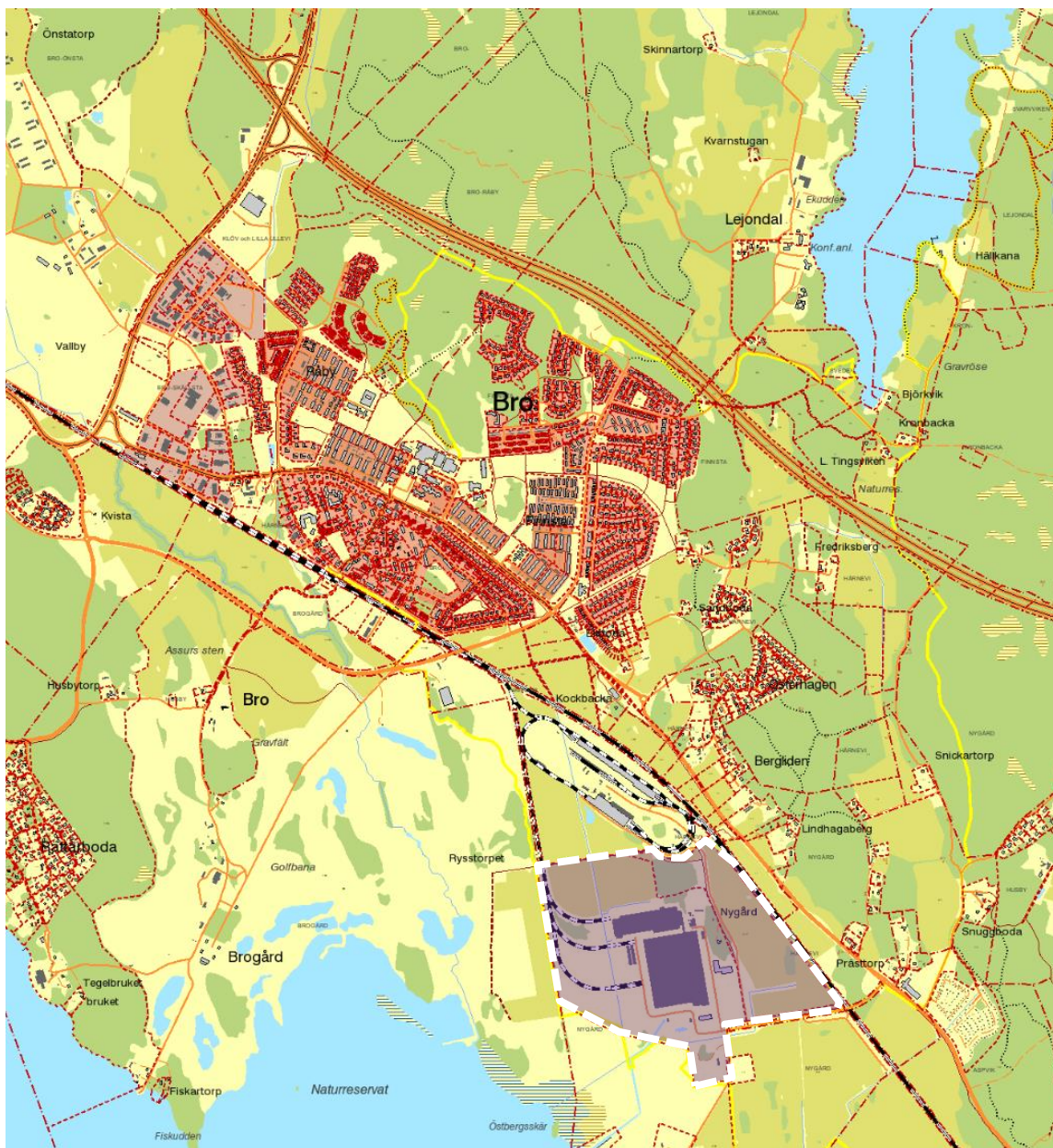


Förhandsbedömning Nygård (Nygård 2:14 m.fl) i Bro



Inkommen datum

24 april 2017, ansökan kompletterad den 12 juni 2017.

Fastighetsbeteckning

Nygård 2:14 och 2:17.

Fastighetsägare

Stendörren Fastigheter AB genom Nygård 2:17 i Upplands-Bro AB, Fastighets AB Nygård 2:14.

Förfrågan från

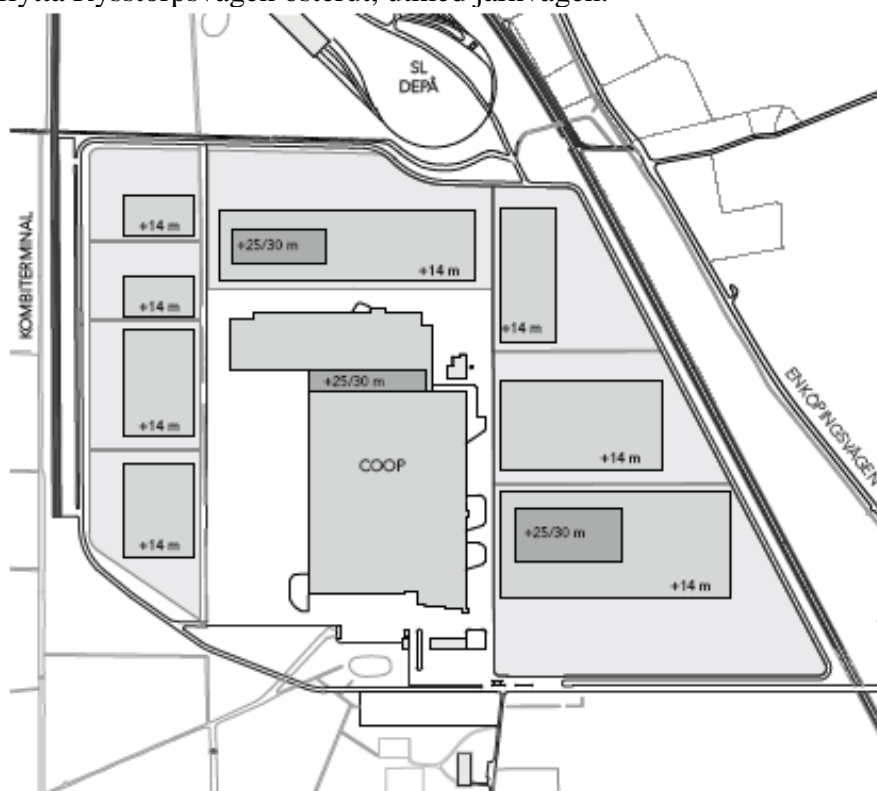
Nygård 2:17 i Upplands-Bro AB, Fastighets AB Nygård 2:14.

Önskad åtgärd

Ökad bygg rätt genom att ta bort bestämmelse om natur och prickmark samt högre byggnadshöjd.

Fastighetsägaren vill utnyttja stickspårets huvudspår och ta bort stickspåren för att bygga en effektivare omlastningsyta. KF:s kombiterminal kan göras tillgänglig så att andra än KF kan utnyttja den också. Fastighetsägaren menar att KF vill flytta sin lastbilsservice och restaurang till området söder om Ängsuddsvägen för att göra dem tillgängliga för andra utanför KF:s område.

Bebyggelsen kompletteras med byggnader för logistik och lagerverksamhet. Lagerverksamheten har behov av höglager eftersom trucktekniken har utvecklats sedan området planlades finns ett behov av ökad byggnadshöjd. Byggnaderna föreslås bli +14 meter samt höglager på +25-30 meter. Fastighetsägaren önskar ta bort bestämmelser om bevarande av natur för att kunna utnyttja markytorna effektivare. Behovet är fyrkantiga, större sammahängande ytor. För en effektivare logistik i området vill fastighetsägaren flytta Rysstorpsvägen österut, utmed järnvägen.



Förslag till utbyggnad, Metod arkitekter.

Gällande plan för området

Stadsplan1 för Nygård (industriområde), nr 7205, fastställd av Länsstyrelsen 30 juni 1976. Detaljplan 2 för del av Nygård (pendeltågsdepå), nr 0201 vann laga kraft den 12 juni 2003.

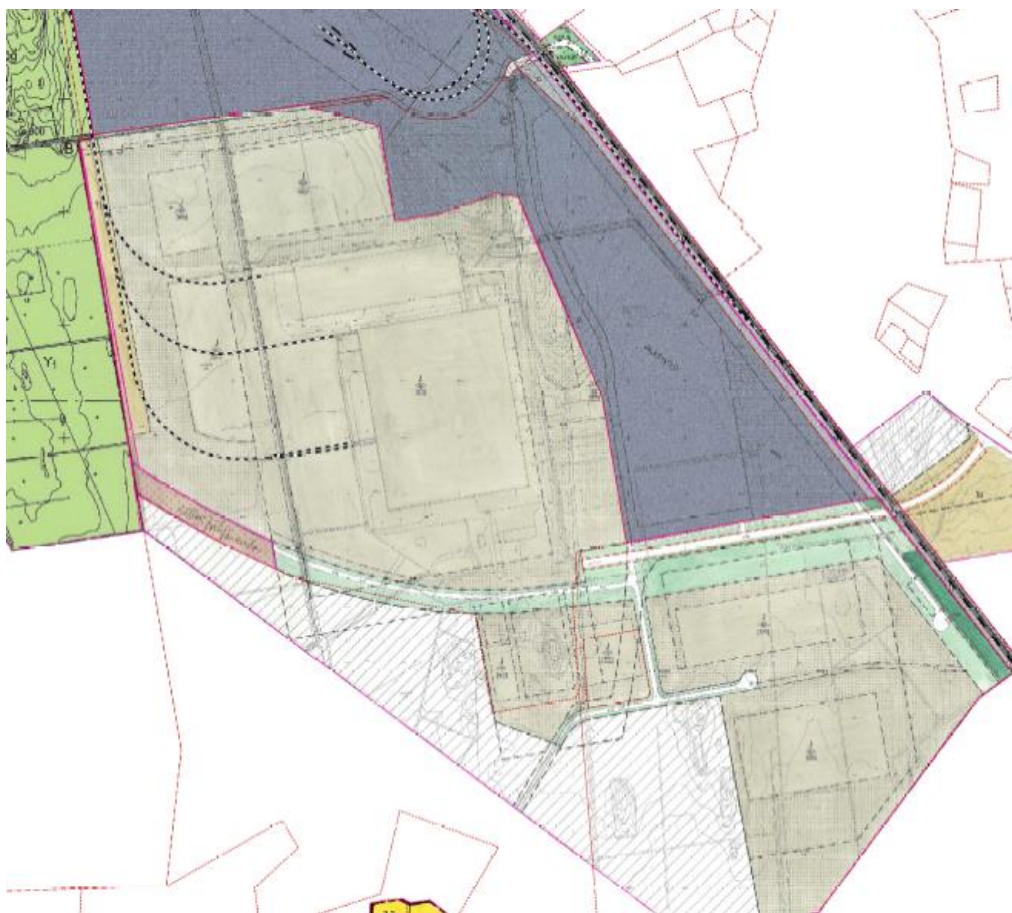
Genomförandetid

Genomförandetiden för stadsplan nr 7205 har gått ut. Genomförandetiden för detaljplan nr 0201 löper fortfarande och går ut den 12 juni 2018.

Användning och bestämmelser

Fastigheten Nygård 2:17 är planlagd för industri. Fastigheten får bebyggas till 50 % av fastighetsarean. Byggnader får vara högst 9 meter i byggnadshöjd. Det sydöstra hörnet och den nordvästra delen av fastigheten har skogsdungar som inte får avverkas enligt planen. Dessa områden omfattar ca 3 respektive 4 hektar.

Fastigheten Nygård 2:14 är planlagd för industri. Fastigheten får bebyggas till 50 % av fastighetsarean. Byggnader får vara högst 9 meter i byggnadshöjd. Ett mindre områdesöder om infartsvägen är begränsat till 8 meter byggnadshöjd. Den östra delen av fastigheten har en 80-135 meter bred remsa med prickmark som löper parallellt med den östra fastighetsgränsen. En mindre del av fastigheten, ca 6800 kvadratmeter är planlagd för småindustri i öster. I väster ligger en 75 meter bred remsa med prickmark. Byggrätten är uppdelade i sju delar med prickmark sinsemellan.



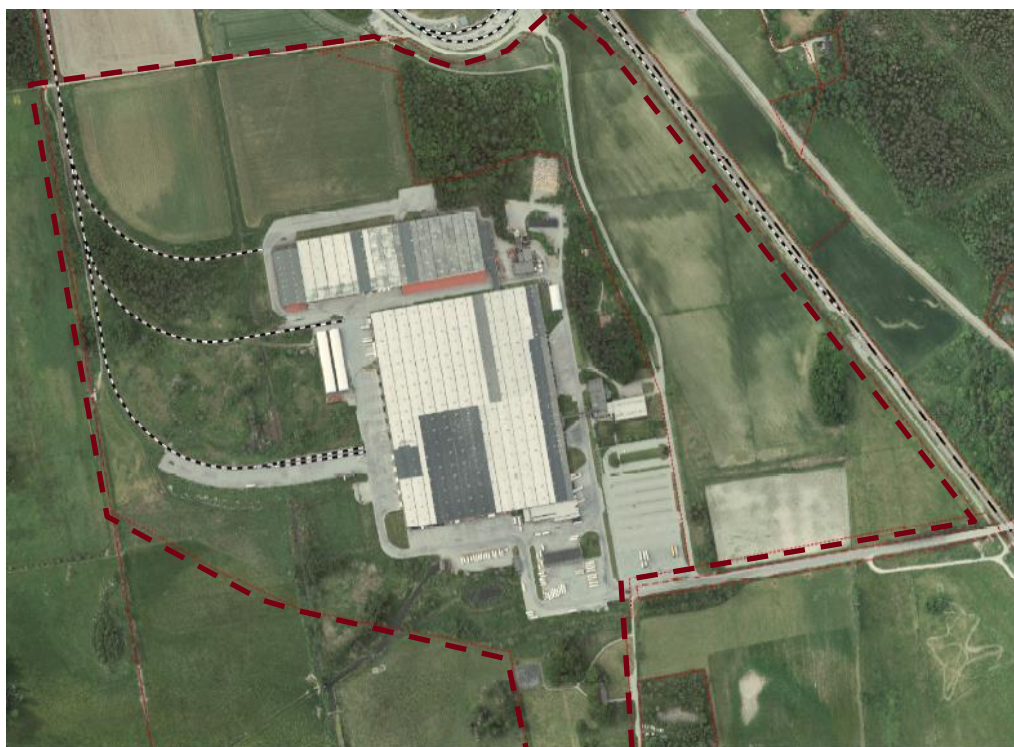
Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Fastigheten Nygård 2:14 är idag verksamhetsområde. Tre stickspår leder in till området från nordväst. Byggnaderna hör till Coops kombiterminal. Förutom själva kombiterminalen finns fjärrvärmeverk och personalrestaurang. Flera av detaljplanernas byggrätter är outnyttjade.

Området rymmer också en stor personalparkering. Söder om infartsvägen ligger några tennisplaner och en fotbollsplan för personalen.

Nygård 2:17 är obebyggd och används idag som jordbruksmark. I den sydöstra delen som skulle bevaras som skogsdunge finns en skogsbevuxen skogsdunge, men i huvudsak åker. I den norra delen av fastigheten ligger en skogsbevuxen kulle.



Landskapsbild

Landskapet är till stor del öppet, men varieras av områden med stora träd. KF:s kombi-terminal är väldigt stor och syns väl, men är inte helt dominant på avstånd eftersom byggnaden är lägre än trädtopparna. Även skorstenen är delvis dold bakom stora träd och påverkar därför inte landskapsbilden i större utsträckning.

Kulturhistoriska värden

Det bedöms inte finnas några kulturhistoriska värden på platsen.

Fornminnen

Det finns inga kända fornlämningar i området. I skogsområdet på norra delen av Nygård 2:17 finns flera husgrunder och ett mindre uthus.

Natur

I norra delen av Nygård 2:17 finns en kulle med blandad skog av både löv och barrträd. På kullen växer flera äldre träd samt en del unga träd av bok, björk, ek, hassel, lind, alm, tall, lönn och tysklönn. I området finns 8 träd av ek, björk och lind som är inventerade i jätteträdsinventeringen och ses som skyddsvärda. Länsstyrelsen har pekat ut området som en skyddsvärd trädmiljö. Flera äldre träd ser ut att vara planterade då de står på rad som i en allé, men omfattas inte av biotopskydd då de inte står i öppet landskap. Skogsområdet som helhet är utpekad som skyddsvärd trädmiljö i en inventering av Länsstyrelsen från 2007. Enligt en inventering från 1994 är området av Värdefull naturmiljö klass 5,

vilket innebär att området som har viss betydelse för landskapets biologiska innehåll.

I sydöstra delen av Nygård 2:17 finns en åkerholme om ca 0,5 hektar som är bevuxen med äldre ekar och hassel. Vid den västra sidan av åkerholmen finns en ek som har en omkrets över 3 meter. Det är oklart om åkerholmen är för stor för att omfattas av generellt biotopskydd.

Söder om Ängsuddsvägen finns 10 ekar som är utpekade som skyddsvärda enligt en inventering av jätteträd från 2007. Den delen av fastigheten är utpekad som värdefull naturmiljö klass 2, områden som har särskilt stor betydelse för landskapets biologiska innehåll samt klass 6, skyddszoner för landskapets biologiska innehåll.

Upplands-Broleden passerar genom Nygård 2:14.

Jordbruksmark

Åkermarken har klass i huvudsak klass 5, men även klass 4 enligt åkerklassgraderingen från 1976. Skalan är tiogradig för hela Sverige, men i Stockholms län är klass 5 den högsta klassningen.

Vatten

Fastigheterna ingår i Bro Nygårds dikesföretag som fortfarande är aktivt. Mälaren-Görvålms avrinningsområde som har god ekologisk och kemisk status men uppnår inte god kemisk status. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) finns det risk för att god status inte kan uppnås 2021 och 2027.

Fastigheterna ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde. Broviken är utpekad som ekologiskt särskilt känsliga enligt 3 kapitlet Miljöbalken.

Strandskydd

Fastigheterna ligger mer än 300 meter från strandlinjen.

Buller

Området exponeras för buller från järnvägen och Enköpingsvägen. Verksamheten alstrar också visst buller från trafik tillfastigheten och vid avlastning utomhus. En utökad verksamhet på fastigheterna medför också ökad trafik.

Riskfrågor

Området pekas ut i MSB kartering av låglänta områden. Översvämningsrisk förekommer vid kraftiga skyfall.

Trafik

Området ansluts genom Ängsuddsvägen för biltrafik från Enköpingsvägen. Inom fastigheterna finns lokalgata fram till pendeltågsdepån.

En gång- och cykelbro ansluter området norrifrån till gång- och cykelväg till Bro och Kungsängen. Från gång- och cykelbron är det möjligt att gå eller cykla till naturreservatet.

Godstågen ansluter från Mäljarbanan via stickspåret väster om SL:s pendeltågsdepå.

Ledningar

Norrvatten har en huvudledning parallellt med mäljarbanan. Skanova, Stokab och E.ON har ledningar i området. Kommunen har också vatten- och avloppsledningar.

Tillgänglighet

Marken är platt och tillgängligheten till nya byggnader bedöms kunna bli god för personer med funktionsvariation.

Förhållningssätt

RUFS

En del av Nygård 2:14 ingår i grönkilen Görvälnkilen enligt RUFS. Gällande infrastruktur för godstransporter pekas Bro ut som ett område för varuhanterande verksamheter.

Översiktsplanen

Området är markerat som befintligt verksamhetsområde och planerat outbyggt verksamhetsområde i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen föreslår också att järnvägen öster om fastigheterna ska byggas ut till fyra spår. En inriktning är att förtäta befintliga industriområden och att viss icke störande verksamhet kan lokaliseras längs Enköpingsvägen. Ett mål är möjliggöra etablering i kommunen för att öka sysselsättningsgraden. Kommunens näringslivsutveckling ska ske utifrån kommunens översiktsplanering och med beaktande av kommunens natur- och miljövärden.

Översiktsplanen pekar ut delar av området som klass 2, 5 och 6 i en inventering av områden som har viss betydelse för landskapets biologiska innehåll. Se rubriken natur.

Förslaget stämmer överens med inriktningen i kommunens översiktsplan.

Riksintressen

Rörliga friluftslivet - Mälaren med öar och strandområden

Området ingår i riksintresse för det rörliga friluftslivet - Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kapitlet Miljöbalken. Det innebär att turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas. Områdets natur och kulturvärden får

inte skadas. Riksintresset ska inte utgöra något hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Mälarbanan

Mälarbanan som ligger öster om fastigheterna är riksintresseför järnväg enligt 3 kapitlet Miljöbalken.

Kulturmiljövård - Brogård – Fiskartorp

Ligger drygt 100 meter från riksintresse för kulturmiljövård 3 kap 6 § miljöbalken Brogård – Fiskartorp.

Natura 2000 - Brovikarna

Fastigheterna gränsar till Natura 2000 området Brovikarna, som även är ett naturreservat - Broängarnas naturreservat.

Översiktliga konsekvenser av förslaget

Här beskrivs översiktligt de konsekvenser som en exploatering av området kan medföra. Vid planläggning görs fler utredningar för att visa hur negativa konsekvenser kan undvikas eller minskas.

Ekologiska konsekvenser

Ny bebyggelse på fastigheterna kan medföra påverkan på Broviken och Brovikarna Natura 2000 genom dagvattnet. Vid en planläggning måste det utredas hur en exploatering kan ske utan att försämra miljön för dessa.

Utbyggnad av förslaget skulle göra att flertalet bevarandevärda träd tas bort. Så kallade jätteträd kan utgöra en livsmiljö för 100-tals arter, vilka försvinner från platsen. Naturvärdena påverkas då skogsområden försvinner. En naturinventering krävs för att se om det finns skyddsvärda arter utöver jätteträden.

Förslaget tar åkermark i anspråk vilket motverkar möjligheter till lokal matförsörjning i ett längre perspektiv. Åkermarken kommer inte gå att återställa efter att den tagit i anspråk.

En utbyggnad av kombiterminalen kommer att medföra ökat antal transporter i form av lastbilar. Det medför ett ökat tryck på korsningen till Enköpingsvägen och fler trafikrörelser på Enköpingsvägen. Trafiken kommer i huvudsak att trafikera via trafikplats Kockbacka.

Sociala konsekvenser

Verksamheterna skulle kunna ge fler arbetstillfällen i kommunen. Dessa arbetstillfällen kan möjliggöra för fler att slippa pendla längre sträckor och därmed få mer fritid.

En utbyggnad enligt förslaget skulle kunna påverka Upplands-Broleden.

En mindre del av området som idag är skogsdungar försvinner. Därmed minskar en del av områdets grönstruktur och områden för rekreation och spontanlek. I områdets närhet finns dock andra naturområden av hög kvalitet.

Norra områdets betydelse som stråk för gång- och cykeltrafik kan påverkas eftersom gång- och cykelbron över Mäljarbanan ansluter där. Anslutningen måste även fortsättningsvis vara gen och upplevas trygg.

Landskapsbilden förändras i och med att flera högre byggnader byggs. Framförallt höglagren riskerar att påverka landskapsbilden. Om skogsområdena i verksamhetsområdet försvinner kommer byggnaderna att bli betydligt mer dominanta. Närheten till riksintresse för kulturmiljövård vid Brogård och Fiskartorp gör att påverkan på landskapsbilden är måste studeras vid en planläggning för att riksintresset inte ska påverkas.

Barnkonsekvenser

Området är inte av sådan karaktär att det används av barn i dag. Särskilt som inga bostäder finns i närområdet. Möjligen skulle naturområdena kunna vara områden för spontanlek, men de saknar stigar och andra indikationer på att de används regelbundet. Förslaget bedöms därför inte ge konsekvenser för barn.

Ekonomiska konsekvenser

Delar av den mark som exploateras är jordbruksmark av högsta klass vilket innebär att avkastningen från jordbruksmarken går förlorad och delar av länets mest produktiva jordbruksmark försvinner. Det är en förändring som inte går att återställa. Även med gälände detaljplan skulle jordbruksmarken exploateras. Samhällsekonomiskt är det fördelaktigt att bygga ut vid befintliga områden för att kunna utnyttja den infrastruktur som finns.

En utbyggnad av kombiterminal på fastigheterna kan ge samordningsvinster för transporter i regionen då omlastning kan ske från fjärrtransport till närtransport. Konsumenters efterfrågan på snabba leveranser kan mötas genom lagerhållning och frekventa leveranser.

Utlåtande

Eftersom fastigheterna idag är planlagda för industri handlar en ny plan om att tillåta högre byggnader och om trädgångarna och prickmark ska få tas bort för att möjliggöra byggnader på fler ytor. Det som har betydelse för detta är framförallt naturvärden och påverkan landskapsbilden.

Skogsområden har sparats i tidigare detaljplan och stadsplan för att skydda naturen mot exploatering. Planavdelningens bedömning är att det fortfarande finns anledning att skydda dessa områden då de har betydelse för landskapet både biologiskt och för landskapsbilden.

Det bedöms möjligt att höja byggnadshöjderna för området, men påverkan på landskapsbilden måste studeras närmare i detaljplaneskedet. Det bör också vara möjligt att ta bort delar av prickmarken i sydöstra elen av Nygård 2:17 genom att bara skydda åkerholmen. Det kan vara lämpligt att modernisera planen och ta bort prickmark mellan olika byggrätter och därmed öka flexibiliteten på fastigheterna.

Detaljplanen för Nygård 2:17 har fortfarande genomförandetid. Genomförandetiden kommer hinna gå ut innan en ny plan kan antas. Det bedöms därför inte utgöra något hinder.

Förfarandet vid en ny detaljplan är beroende av om planen bedöms påverka Natura-2000 området eller inte. Planen kan innebära betydande miljöpåverkan för Brovikarna. I så fall ska planen handläggas med utökat förfarande.

Kommande utredningar

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

- Påverkan på Upplands-Broleden
- Påverkan på Broviken
- Påverkan på Brovikarna Natura 2000
- Dagvatten
- Dikesföretaget
- Översvämningsrisker
- Bevarandevärda träd
- Förbättrad gång- och cykelanslutning till områdets södra del
- Landskapsbilden
- Bländningsrisken vid flytt av väg

Tidplan och prioritering

Planen föreslås få prioritet 2.

Planen bedöms kunna samrådas hösten 2018 och antas hösten 2019 under förutsättning att planarbetet kan genomföras i sin helhet.