

Tillväxtkontoret

Detaljplan för

nr 1201

Bro-Önsta 2:11 m.fl.

(Hästsportanläggning – Önsta gård)

Bro

Upplands-Bro kommun

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdet, Önsta gård, nordväst om Bro

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANPROCESSEN	6
Planuppdrag	6
Preliminär tidplan	6
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)	7
PLANDATA	8
Lägesbestämning	8
Areal	8
Markägoförhållanden.....	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Riksintressen.....	9
Riksintresse för kommunikationer	9
Natura 2000-området Broviken (ca 4 km bort)	9
Riksintresset Mälaren med öar och strandområden.....	9
Översiktsplan	9
Förslag industrispår.....	10
Detaljplaneprogram	10
Detaljplan.....	10
Pågående detaljplanearbeten i närområdet.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG.....	11
Bebyggelse och markanvändning	11
Befintliga byggnader och markanvändning.....	11
Nya verksamheter	12
Service	23
Tillgänglighet.....	23
Utbyggnadsetapper	23
Vägar och trafik	23
Angöring	23
Trafikflöden och kapacitet i korsningen.....	23
Gång och cykel	24
Trafik inom planområdet	25
Kollektivtrafik.....	26
Parkering.....	26
Mälarbanan och markreservat för ytterligare järnvägsspår	26
Natur och kultur	27
Topografi	27

Mark och vegetation	27
Landskapsbild	27
Geologi och grundläggning.....	28
Vindförhållanden	28
Naturvärden	28
Kulturmiljövärden.....	34
Fornlämningar.....	41
Gestaltning	44
Struktur,landskap och vegetation	44
Läktarområdet	44
Stallområdet	44
Gårdsmiljön	44
Entré/ utformning mot väg 840	45
Driftområden, ridhus, gäststall och veterinärklinik	45
Teknisk försörjning.....	45
Vatten och spillvatten.....	45
Brandposter.....	46
Dagvatten	46
Uppvärmning	50
El, tele, bredband	50
Belysning	50
Avfall	51
Hälsa och säkerhet	51
Trafikleder med farligt gods.....	51
Buller och vibrationer	53
Ljus	53
Lukt och allergener	53
Förorenad mark.....	54
Radon.....	54
KONSEKVENSER	55
Sociala och ekonomiska konsekvenser av planens genomförande	55
Miljökonsekvenser av planens genomförande	55
Berörda planer.....	55
Friluftsliv	55
Människors hälsa	56
Naturreseurer	56
Materiella tillgångar.....	56
Hållbar utveckling.....	56
Sammanfattning av MKB	57
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	61

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	61
Avtal	61
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	61
Ägoförhållanden	61
Fastighetsbildning.....	61
U-områden och ledningsrätter.....	61
Servitut.....	62
Diken	62
EKONOMISKA FRÅGOR.....	62
Plankostnader/plangenomförande.....	62
Bygglov, bygganmälan	62
Avgift för vatten och avlopp	62
Lantmäteriförrättning.....	62
TEKNISKA FRÅGOR.....	63
Tekniska utredningar	63
Tekniska anläggningar	63
Höjdsättning.....	63
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	63
Genomförandetid	63
Huvudmannaskap	63
Fastighetsindelning	63
Ändrad lovplikt	63
ANNAN LAGSTIFTNING OCH TILLSTÅND	64
ARBETSORGANISATION	64

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:2000/A0
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan i skala 1:2000/A0
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Naturvärdesbedömning Bro-Önsta och analys av regional Grönstruktur, Ekologigruppen AB, 2012 samt komplettering 2013
- Önsta odlingslandskap, En natur- och kulturutredning, Heleko miljökonsult, 2001
- Önsta Bro kulturmiljöutredning, Heleko miljökonsult, 2012
- Trafikutredning tillhörande Detaljplaneförslag för Bro-Önsta 2:11 m.fl. 2013-02-07, rev 2013-05-13
- Trafikutredning, 2013-10-24, rev 2013-11-29
- Rapport, Dagvattenutredning Bro Galopp, WSP 2012, rev 2013-11-14
- PM Bro Galopp - Konsekvenser för bevattningen vid lägre rening över våtmarksanläggningen, WSP Samhällsbyggnad, P-A Camper, 2013-10-25
- Översiktlig grundundersökning, Preliminärt utlåtande över grundförhållandena inom stadsplan för del av Önsta i Upplands Bro kommun, Orrje & Co Scandiaconsult, 1971
- Klimatstudie för ny bebyggelse i Kungsängen, Rapport nr 70, version 2, SMHI, 2004
- Särskilt arkeologisk utredning etapp 1, Carlsson, D. 2002
- Särskild arkeologisk utredning, etapp 2, Stiftelsen Kulturmiljövård, 2012
- Bro Galopp Riskanalys, Briab Brand & Riskingenjörerna AB 2013
- Skötselplan för natur-, kultur och rekreation vid Bro galopp, Ekologigruppen, december 2013
- PM, Geoteknik och grundläggning utmed Mälarbanan, Ramböll, Mats Oscarsson, 2013-11-12
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplan för del av Bro-Önsta 2:11 mfl. (Hästsportanläggning – Önsta gård), Tema, 2013-05-30 rev. 2014-01-10
- Särskild sammanställning för detaljplan för del av Bro-Önsta 2:11 m.fl. (Hästsportanläggning – Önsta gård) Tema, 2014-01-10
- Skötselplan för kulturhistoriskt värdefulla byggnader på Önsta gård i Upplands-Bro, Heleko Miljökonsult, december 2013

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen för Bro-Önsta 2:11 är att möjliggöra byggandet av en hästsportanläggning kring Önsta gård. I planen föreslås anläggningar för hästsport med tillhörande evenemang och övrig verksamhet för hästsport.

Större delen av planområdet planeras för tävlings- och träningsbanor för hästsport med tillhörande byggnader såsom läktare, restauranger, stall, maskinhallar m.m. Inom området ska det finnas möjlighet för permanenta och tillfälliga evenemang. I norr möjliggör planen ett större stallområde med tillhörande ytor för rasthagar m.m. Planen inrymmer i söder ett ridhusområde och en veterinärklinik. Ridhusområdet kan exempelvis innehålla en ridskola med stall, ridhus och ridbanor utomhus. Veterinärkliniken avses vara en klinik fristående från hästsportanläggningen, men kommer med sitt läge innebära en tillgång för hästsportverksamheterna inom planområdet. I den södra delen av planområdet avses också gäststallar för tävlande hästar inrymmas.

Planområdet är av lokalt intresse för kulturmiljön och hästsportanläggningen ska anpassas till de kulturhistoriska värdena. Planen ställer krav på att anpassning till kulturmiljön ska göras. Detta är möjligt bland annat genom att det öppna odlingslandskapet kan hållas öppet i och med banområdet, att utpekade åkerholmar och skogsdungar ska bevaras, att alléer ska bevaras och/eller återplanteras, att karaktärsdragen hos värdefulla byggnader bevaras och att utformning av nya byggnader anpassas till områdets karaktär.

PLANPROCESSEN

Detaljplanearbetet startade 2012 och följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Handläggning av detaljplanen sker med normalt planförfarande. Detaljplaneförslaget har föregåtts av ett planprogram.

Planuppdrag

Tillväxtkontoret fick den 22 februari 2012 (KS SBU § 5) i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Bro-Önsta 2:11 m.fl. (tidigare del av Bro-Önsta 2:10 m.fl.). Planuppdraget fick prioritet ett.

Preliminär tidplan

- Godkännande av detaljplaneprogram	november 2012
- Beslut om samråd	november 2012
- Samråd	december 2012 - januari 2013
- Beslut om granskning	juni 2013
- Granskning	juni-augusti 2013
- Beslut om antagande	februari 2014
- Laga kraft (om planen ej överklagas)	mars 2014

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

Mark- och vattenområdet ska enligt miljöbalken användas för det ändamål vilket området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Området har i översiktsplanen (ÖP 2010) bedömts som möjligt för hästsport. I ett planprogram har kommunen sedan slagit fast att marken ska användas för hästsport framför jordbruksmark och att anläggningen utgör ett väsentligt samhällsintresse. Flytten av befintlig galoppbana i Täby kommun till Upplands-Bro kommun frigör mark för bostadsbyggande i Täby. Detta ses som mycket positivt för regionen, där bostadsbrist råder. Platsen har valts framför andra alternativ med hänsyn till koppling till Stockholmsområdet, närhet till kommunikationer och att omgivningen är mindre störningskänslig än de givna alternativen. Hästsportanläggningen förväntas också ge positiva effekter för hästsporten och för kommunen vilket vägs mot förlorad jordbruksmark. Om behovet av jordbruksmark ökar är delar av området möjliga att ta i bruk igen då endast delar av marken planeras hårdgöras, anläggas eller bebyggas.

Ambitionen är att inte ändra arronderingen mer än nödvändigt p.g.a. verksamhetens etablering och gradvisa utökning. Mark för beteshagar avses sås in med vall.

Planens genomförande kommer dock innebära att ett tidigare relativt opåverkat område exploateras.

Hänsyn ska tas till områdets natur- och kulturvärden. Skyddsåtgärder föreslås i planen för att minimera påverkan. Planen avser bevara alla naturvärden av nationellt eller regionalt intresse. Natur och kulturvärden av lokalt intresse kommer dock att påverkas. Planområdet är rikt på fornlämningar. Där möjligt har planförslaget anpassats och fornlämningarna fredats. Planen kommer dock oundvikligt att innebära en påverkan på fornlämningar då flera objekt inom det planerade banområdet kommer behöva tas bort.

Planens genomförande medför risk för påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Det gäller vattenförekomsten Mälaren-Görväln som i nuläget har god ekologisk och kemisk status. Området är känsligt för fosfor och kväveutsläpp och uppenbara indikationer på övergödning förekommer lokalt i vattenförekomsten. Statusen i vattenförekomsten får ej försämrats. Sjövikarna i Mälaren-Görväln söder om planområdet är även klassade som ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO). Lämpliga åtgärder för dagvattenhantering har utretts för att vattenförekomsten inte ska påverkas negativt. Om nödvändiga åtgärder görs i samband med utbyggnad av planområdet är risken för grumling från planområdet relativt liten. De beräknade föroreningshalterna från området väntas inte överstiga satta riktvärden. Vidtagna reningsåtgärder anses tillfredsställande för att minimera risken att den planerade verksamheten ska påverka recipienten negativt. Påverkan på vatten kommer att klargöras i en samlad provning enligt 7 kap (vattenskyddsområde), 9 kap (tillstånds- och anmälningsplikt för miljöfarlig verksamhet) och 11 kap MB (tillståndsplikt för vattenverksamhet).

PLANDATA

Lägesbestämning

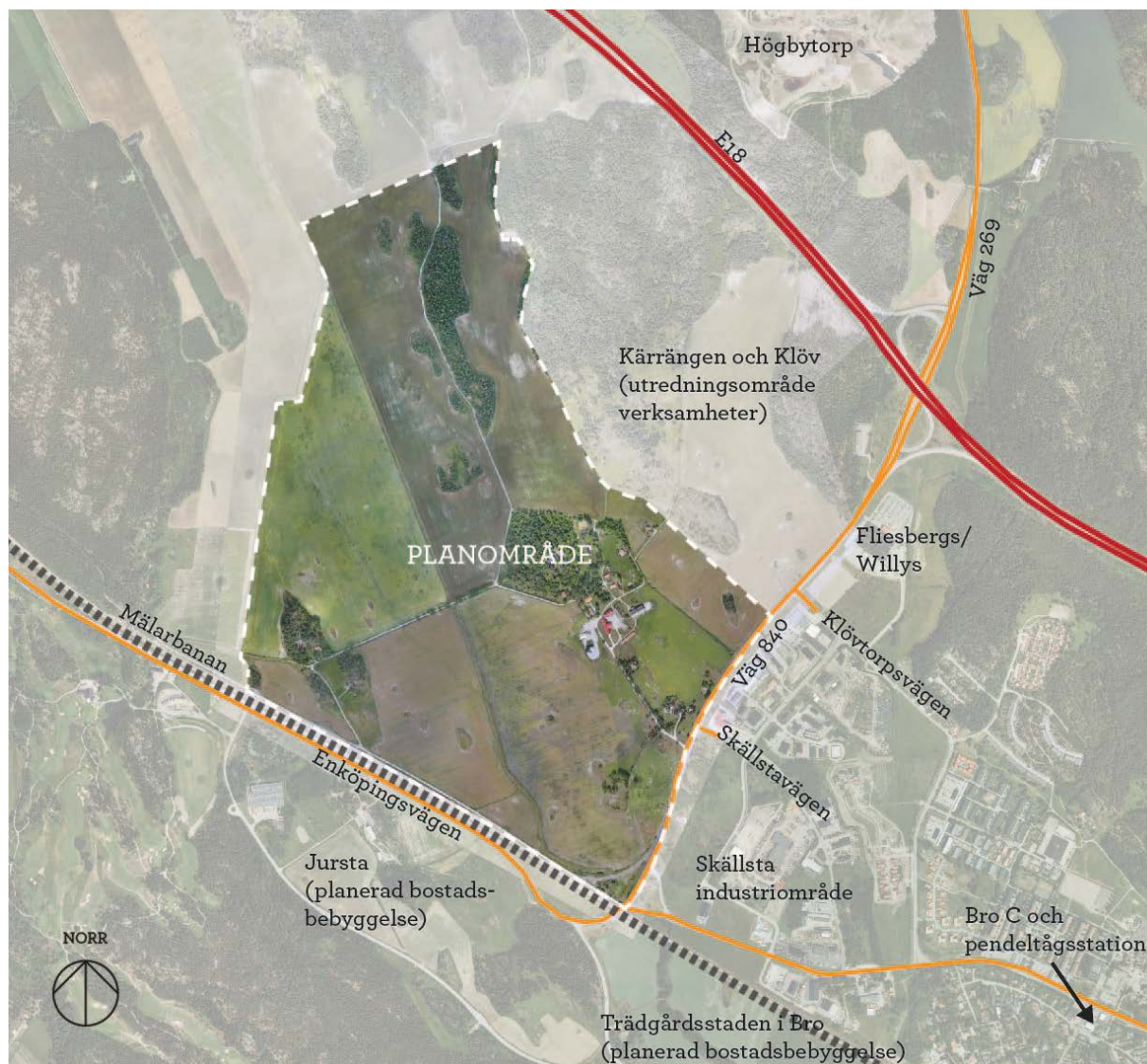
Området ligger väster om Skällsta industriområde och väg 840, mellan E18 och Mälarbanan/Enköpingsvägen, direkt väster om Bro tätort.

Planen utgörs av fastigheterna:

- Bro-Önsta 2:11
- Bro-Vallby 1:5
- del av Bro-Skällsta 1:38
- del av Klöv och lilla Ullevi 1:5

Areal

Planområdet är ca 190 ha.



Översiktskarta med planområdet markerat.

Markägoförhållanden

Bro-Önsta 2:11 ägs av Svensk Galopp AB.

En mindre fastighet, Bro-Vallby 1:5 (ca 320 m²) ägs av E.ON Elnät Stockholm Aktiebolag. Väg 840, som inom planområdet utgör del av fastigheterna Bro-Skällsta 1:38 och Klöv och lilla Ullevi 1:5, är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet angränsar till Mälarbanan (järnväg) som är av riksintresse för kommunikationer. Norr om programområdet löper E18 som även det är av riksintresse för kommunikationer.

Natura 2000-området Broviken (ca 4 km bort)

Natura 2000-områden är av riksintresse. Planområdet bedöms vara avrinningsområde till Broviken och har därmed en påverkan på Natura 2000-området. Se vidare under rubriken Konsekvenser, Sammanfattning av MKB.

Riksintresset Mälaren med öar och strandområden

Riksintresset sträcker sig längs den södra gränsen av planområdet. Se vidare under rubriken "Miljökonsekvenser av planens genomförande".

Översiktsplan

Kommunens gällande översiktsplan "Översiktsplan 2010" antogs av Kommunfullmäktige 2011-12-15 § 162.

Planens överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet är i översiktsplanen utpekad som utredningsområde för hästsportanläggning med anpassning till kulturmiljön. Kulturmiljön kring Önsta gård är av lokalt intresse. Förslagets intentioner bedöms stämma väl överens med översiktsplanen med undantag för möjlighet till framtida industrispår. Se "Förslag industrispår" nedan.

Hela planområdet är i översiktsplanen markerat som avrinningsområde till Broviken som är ett ekologiskt särskilt känsligt vattenområde. Planens miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utreder planens påverkan på vattenområdet. Åtgärder för att minska negativ påverkan har inarbetats i detaljplanen.

Hagmarken som angränsar till planområdet i nordost är i översiktsplanen angivet som ett mindre område med ett, ur naturvårdssynpunkt, begränsat antal intressanta arter men som ändå har stor betydelse för landskapets biologiska innehåll. Parken i anslutning till Önsta gård anges som ett område med viss betydelse för landskapets biologiska innehåll. Planens MKB utreder planens påverkan på landskapets biologiska innehåll. Åtgärder för att minska negativ påverkan har inarbetats i detaljplanen.

Detaljplanen angränsar till Görvälnkilen som är en regional grönkil enligt regionplanen RUFS 2010. Görvälnkilen är en sammanhängande struktur av områden med höga

rekreations-, natur- och kulturvärden. Planens påverkan på grönkilen utreds i miljökonsekvensbeskrivningen. Åtgärder för att minska negativ påverkan har inarbetats i detaljplanen.

Förslag industrispår

I översiktsplanen har mark reserverats för ett eventuellt framtida industrispår till Högbytorp så att tunga godstransporter kan ske med tåg till verksamheterna i området. I planarbetet för Högbytorp samt planprogrammet för hästsportanläggningen har bedömningen gjorts att samhällsnyttan med ett industrispår inte blir större i och med en ny rangerbangård söder om Högbytorp och E18. Det finns istället möjlighet att utnyttja befintliga industrispår i närområdet för anslutning till lastbil, nämligen från Benders verksamhet i Bålsta eller Coops rikslager i Bro. Ett industrispår mot Högbytorp är inte förenlig med den föreslagna hästsportanläggningen. Planförslaget redovisar därför ingen möjlighet till industrispår.

E.ON har i december 2012 fått tillstånd enligt miljöbalken att inom Högbytorps industriområde uppföra och driva anläggning för produktion av el, fjärrvärme och fordonsgas.

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram (Detaljplaneprogram för del av Bro-Önsta 2:10 Hästsportanläggning 2012-05-09, rev 2012-05-24) för det aktuella planområdet är framtaget och godkändes av kommunfullmäktige 2012-11-29 § 115. Programmet anger riktlinjer för detaljplanen. Bland annat anges att hästsportanläggningen ska anpassas till kulturmiljön och att industrispår ej är lämpligt att kombinera med hästsportanläggningen. Detaljplanen är förenlig med programmet.

Detaljplan

Bro-Önsta 2:11 är ej detaljplanlagd sedan tidigare. Bro-Vallby 1:5 och del av Bro-Skällsta 1:38 omfattas av detaljplan nr 9501, detaljplan 1 för järnvägssträckan Kungsängen Bålsta (antagen 1995). Berörda delar regleras i gällande detaljplan som "Transformatorstation", "Gata som ingår i huvudnätet" och "Natur". Del av Klöv och Lilla Ullevi 1:5 omfattas av Stadsplan 4 för del av Skällsta (antagen 1982) och Stadsplan 2 Skällsta (norra delen) (antagen 1973). Det aktuella området är planlagt som gata och park.

Pågående detaljplanearbeten i närområdet

För Högbytorp, norr om planområdet och E18, är en detaljplanläggning påbörjad för etablering av ett kraftvärmeverk och biogasanläggning. Planprogrammet för Högbytorp omfattar även tre ytterligare detaljplaner:

- Utveckling av RagnSells återvinningsanläggning och avfallsverksamhet.
- Utveckling av konferensverksamhet vid Sättra Gård.
- Ett nytt område för behandling av inertia (rena) massor.

För områdena Kärrängen och Klöv, strax nordväst om planområdet, har Tillväxtkontoret fått i uppdrag att ta fram ett planprogram för att utreda lämpligheten av planläggning för verksamheter.

Närheten till Högbytorps planerade biogas- och kraftvärmeanläggning bedöms generera synergieffekter som är positiva för respektive verksamhet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Bebyggelse och markanvändning

Befintliga byggnader och markanvändning

Marken har tidigare utarrenderas för jordbruksändamål. Arrendet löpte ut i och med ägarbytet 1 november 2012. I delar av området fortgår jordbruket. Ambitionen är att inte ändra arronderingen mer än nödvändigt p.g.a. verksamhetens etablering och gradvisa utökning. Mark för beteshagar avses sås in med vall.

Flera av byggnaderna hyrs idag ut för bostadsändamål som sommarbostäder eller för åretruntboende. Det finns även ett befintligt stall som hyrs ut för hästverksamhet och inhyser ett tiotal hästar.

Mitt i planområdet ligger Önsta gårdscentrum. Huvudbyggnaden är en mindre herrgård i gustaviansk stil, uppförd under 1800-talet. Intill huvudbygganden finns ett boningshus, Gula Annexet, uppfört under samma tid. Två vitkalkade flygelbyggnader i östra delen av gårdsmiljön är en rest från det som tidigare var gårdscentrum, då med en huvudbyggnad emellan. Intill gården finns ett antal ekonomibyggnader, flera av dem uppförda under 1800-talet, men även modernare byggnader.

Kring gården, inom Önstas ägor ligger ett flertal torp och några arbetarbostäder. Helhetsmiljön samt flera av byggnaderna har kulturhistoriska värden. För mer utförlig beskrivning av bebyggelsen, se rubriken Natur och Kultur, Kulturmiljövärde.



Huvudbyggnad i gustaviansk stil



Vitkalkade flygelbyggnader



Ekonomibyggnader.



Nya verksamheter

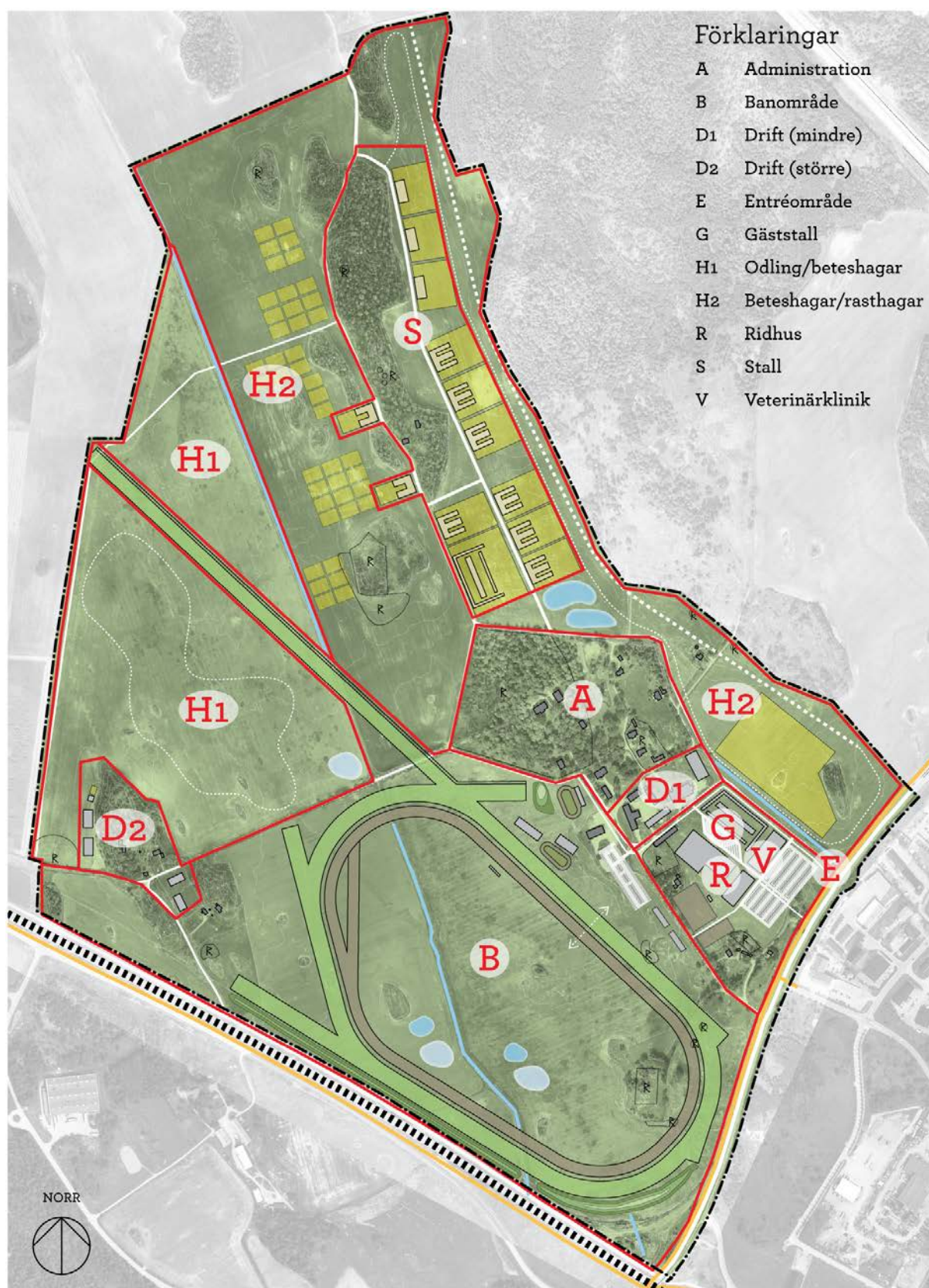
Övergripande struktur

Inom planområdet föreslås flera nya verksamheter med koppling till hästsport. Den huvudsakliga användningen i området är hästsport med banområde och tillhörande läktarområde, parkeringar, gäststallar, rasthagar, kanslibyggnader och anläggningar för drift. Därutöver planeras mark att upplåtas för stallar, veterinärklinik samt ett ridhusområde som exempelvis kan innehålla en ridskola.

Planförslaget bygger vidare på Önsta gårds befintliga struktur. Öppna stora landskapsrum kan bibehållas genom att åkermarken används som tävlingsbana, träningsbana och hästhagar. Bebyggelsen placeras i huvudsak längs med befintliga vägar och i anslutning till skogspartier.

De mer offentliga verksamheterna som ridhus och veterinärklinik, placeras nära områdets nya infart. I Önsta gårdscentrum förläggs den administrativa verksamheten. Längst in i området planeras för privata stallar. Banområdet placeras i den södra delen av planområdet. Hela hästsportanläggningen kommer totalt att kunna inrymma ca 450 stallplatser.

Nedan beskrivs varje delområde för sig. En karta över områdesindelningen finns på nästa sida.



Områdesindelning



Illustrationsplan, ej skalenlig. Planen finns även i A0-format i skala 1:2000 med mer detaljerad illustrationstext.

Banområdet (B)

Hästsportanläggningens banområde ges användningen Y_1 på plankartan. Y_1 innefattar också områdena för drift, gäststallar och ridhus. Y_1 medger ”Hästsport med anpassning till kulturmiljön. Hästsport med tillhörande banor och byggnader. Läktare, restauranger, mindre butiker, parkeringar, stall, ridhus och maskinhallar m.m. för deltagarnas och publikens behov. Damm får anläggas.”

Generellt för de befintliga byggnaderna inom planområdet gäller att ”funktioner som behövs för verksamheter inom kvartersmark får inredas i befintliga lokaler (tex. lager, kontor, personalbostad, personalutrymme, mindre personalbutik)”. Befintliga byggnader är här torpen Kallhäll och Tillflykten. Se vidare under rubriken Natur och Kultur, Kulturmiljövärden.

Bestämmelsen medger stall. Ridhus och gäststallar föreslås inom området öster om den befintliga allén, men av logistiska skäl kan gäststallar även bli aktuella i ett område sydost om läktarbyggnaden.

Planläggning av banområdet utgår ifrån förutsättningarna för en galoppbana men planen ger också möjlighet för annan hästsport.

Banområdet placeras i planområdets södra del. Banans utformning och exakta placering regleras inte i planen men planen ger möjlighet för en bana där många olika tävlingsdistanser rymms. Galoppbanan är tänkt att bestå av en gräsbana och en sandbana (dirt track) med en asfalterad väg för räddningstjänst och media emellan. Planen möjliggör också en rakbana på ca 1000 m.

På den nordöstra sidan av banan förläggs den publika delen med läktare, ledvolt, omklädningsrum för jockeys, restaurang m.m.

För det område som är tänkt för läktare medges en byggrätt på 2200 m² byggnadsarea med en högsta byggnadshöjd om 16 meter. Området förses även med utformningsbestämmelse f_1 som anger att: ”Bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Läktarbyggnad ska utföras med en visuellt lätt konstruktion där fasader i markplan ska vara genomskinliga vid minst hälften av fasadlängden.”

För läktarområdet har en arkitektävling (parallella uppdrag) anordnats parallellt med planens samrådsskede. Det vinnande förslaget är nu under bearbetning. Ledord för utformningen av läktarområdet har varit: Närhet till sporten, gemyt och karaktär samt krav på anpassning till kulturmiljön. Anläggningen ska kunna bli ett utflyktsmål som upplevs som en vacker blommande park.

Sydost om läktarområdet finns en byggrätt på 800 m² byggnadsarea som är tänkt att kunna användas för gäststallar. Byggnaderna ska utformas så att de smälter in i kulturmiljön varför de ges bestämmelsen f_3 , ”Bebyggelsen ska i huvudsak utföras med träfasader målade med röd slamfärg. Taktäckning ska vara röda tegelpannor, pannplåt eller falsad plåt.” Byggnaderna får högst vara fyra meter höga (byggnadshöjd). Byggnaderna ska också ha en sammanhållen utformning och ge ett ordnat intryck mot områdets entré och väg 840 (f_2).

Banområdet och dess direkta närhet är i planen angivet som kryssmark där marken endast får bebyggas med komplementbyggnader/anläggningar tillhörande banområdet. Till detta räknas t.ex. tv-skärmar, staket, plank, belysningsstolpar, transformatorstationer, pumpstationer och mindre komplementbyggnader för exempelvis banans skötsel. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,0 meter och högsta tillåtna totalhöjd för belysningsstolpar är 42,0 meter. Från banområdet

till läktarområdet får en rid- och gångtunnel anläggas. Syftet med tunneln är bland annat att underlätta logistiken vid tävlingar.

I anslutning till väg 840 och Mälarbanan ska en skyddsvall alternativt ett skyddsplank anläggas. Detta för att kunna avskärma området från bl.a. buller. Med hänsyn till urspårningsrisk och risk för olycka med farligt gods föreslår planen att marken inte får bebyggas närmast väg/järnväg. Se vidare under rubriken Hälsa och säkerhet.



Möjlig banutformning med mål och start för en rad olika distanser utmarkerade.



Möjlig utformning läktare. (Visualisering Gustav Appell Arkitektkontor – PAJU)

Stallområdet (S)

I den norra delen av planområdet föreslås ett stallområde för totalt ca 400 stallplatser med tillhörande, parkering, biytor och rasthagar. Stallen placeras i huvudsak i rad längs en planerad ny väg i nordsydlig riktning parallellt med den befintliga vägen. Stallen och rasthagarna ligger där relativt vindskyddande. Väster om detta, på den västra sidan om den befintliga vägen, finns möjlighet till ytterligare stall i mindre omfattning. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till landskapet mellan skogspartierna. Att dela upp stallen i grupper möjliggör för olika hyresgäster och utbyggnader i etapper. Marken ges användningen Y₂:

”Stall med anpassning till kulturmiljön. Stall med tillhörande anläggningar och parkering. Nya byggnader inom området ska ha en enhetlig utformning och en sammanhållen färgsättning. Damm får anläggas”

Generellt för de befintliga byggnaderna inom planområdet gäller att ”funktioner som behövs för verksamheter inom kvartersmark får inredas i befintliga lokaler (tex. lager, kontor, personalbostad, personalutrymme, mindre personalbutik)”. Befintlig byggnad är här torpet Nya Skysta. Se vidare under rubriken Natur och Kultur, Kulturmiljövärden.

Den del av stallområdet som ligger närmast banområdet kommer troligtvis att användas för gäststallar kopplade till tävlingsverksamheten vid banområdet. Även gäststall ryms inom användningen stall.

Totalt medges en byggrätt om 15000 m² byggnadsarea för stallbyggnader uppdelat på tre områden (13000, 1000 och 1000 m²). Planen ger förutsättningar för att byggnaderna ska placeras varsamt i landskapet för att bebyggelsen inte ska upplevas som storskalig och monoton. Byggnadsarean per byggnad är i planen begränsad till 4200 m² och delas med fördel upp i mindre volymer för att lättare anpassas till kulturmiljön och landskapet.

Hagar (H1, H2)

I anslutning till stallområdet finns ytor avsedda för rasthagar och beteshagar (H2). Med rasthage menas en mindre, anlagd hage för 1-2 hästar. Med beteshage avses en större, mer naturlig, hage för fler än två hästar. Ytorna kan också användas för ridvägar/ridstigar. Dessa ytor har på plankartan användningsbestämmelsen Y₃. Inom Y₃ får behövliga staket/stängsel uppföras och mindre vägar anläggas. Med mindre vägar avses vägar som inte är asfalterade och en maximal bredd om tre meter.

För den södra delen av Y₃, det vill säga området närmast väg 840 och anläggningens entré, krävs bygglov för staket. Staketen ska utformas med hänsyn till kulturmiljön och inte vara dominerande i landskapet.

Då staket i stor omfattning innebär en stor påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön ska mängden staket hållas ner i det stora öppna området i väster (H1). Området regleras med bestämmelsen Y₅ som innebär samma användning som Y₃ men med begränsningen att de små rasthagarna inte tillåts.

Behovet av beteshagar kommer att variera över tid och ytorna väster om diket kan till stor del fungera som markreserv för beteshagar. Planen möjliggör därför att haganvändningen kan växlas med jordbruk. Hagmarkerna väster om diket ges därför även bestämmelsen L₁ Odling.

Generellt för de befintliga byggnaderna inom planområdet gäller att ”funktioner som behövs för verksamheter inom kvartersmark får inredas i befintliga lokaler (tex. lager, kontor, personalbostad, personalutrymme, mindre personalbutik)”. Med befintliga lokaler avses här arbetarbostaden Smedbacken. Se vidare under rubriken Natur och Kultur, Kulturmiljövärden.

Administrationsområdet (A)

Önsta gård inklusive parkområdet föreslås som administrationsområde tillhörande hästsportanläggningen. Markanvändningen anges som komplement till hästsportanläggning med administrativa byggnader, personalbostad m.m.

Huvudbyggnaden, de två vitkalkade flyglarna och den äldre ekonomibyggnaden Magasinet bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde varför den ges varsamhetsbestämmelsen k_1 . Ytterligare fyra byggnader inom administrationsområdet bedöms vara värdefulla för kulturmiljön varför de ges varsamhetsbestämmelsen k_2 . Byggnaderna beskrivs under rubriken Natur och Kultur, Kulturmiljövärden.

Byggnaderna med varsamhetsbestämmelsen k_2 är möjliga att bygga till. Övrig mark inom administrationsområdet får inte bebyggas.

Området innehåller också ett gravfält som utgör fast fornlämning, se under rubriken Natur och Kultur, Fornlämningar.

Den ”engelska” parken inom administrationsområdet som omger huvudbyggnaden ska upprustas/utvecklas och bevaras. Parkens bevarande regleras med bestämmelsen ”park”, parken ska upprustas/utvecklas och bevaras. Planen ställer krav på marklov vid fällning av större träd. För parken har en skötselplan upprättats som kopplas till exploateringsavtalet.

Området för ridhus, gäststall och veterinärklinik (RGV)

Söder om administrationsområdet (A) och de befintliga ekonomibyggnaderna planeras ett område för ridhus, veterinärklinik och gäststallar. Området (RGV) är i detaljplanen flexibelt för att möjliggöra flera olika alternativ gällande funktionernas placering och omfattning. I illustrationsplanen redovisas ett förslag där en ridskola med stall och ridhus samt utebanor placeras närmast banområdet och gäststallarna nordost om detta. Veterinärkliniken föreslås placeras närmast den planerade nya in- och utfarten. Det är dock möjligt att disponera ytan på ett flertal olika sätt.

Ridhus/ridskola och gäststall ingår i användningen Y_1 som avser:

”Hästsport med anpassning till kulturmiljön. Hästsport med tillhörande banor och byggnader. Läktare, restauranger, mindre butiker, parkeringar, stall, ridhus och maskinhallar m.m. för deltagarnas och publikens behov. Damm får anläggas.”

Generellt för de befintliga byggnaderna inom planområdet gäller att ”funktioner som behövs för verksamheter inom kvartersmark får inredas i befintliga lokaler (tex. lager, kontor, personalbostad, personalutrymme, mindre personalbutik)”. Befintliga lokaler i detta område är Gula villan och Gubbo. Torpet Vallbo är undantaget med anledning av risk för olyckshändelser förknippade med transport av farligt gods på väg 840. Se vidare under rubriken Natur och Kultur, Kulturmiljövärden.

Gäststallarna är längor av uteboxar avsedda för tävlingshästar innan start. Det är av stor vikt att gäststallarna inte är tillgängliga för tredje part varför området kommer kräva någon typ av avskärmning i form av staket, plank eller häckar. Plank i detta område ska uppföras i trä och färgas med röd slamfärg för att smälta in i kulturmiljön (f_4). Intill gäststallarna behövs en öppen yta för in- och urlastning från hästtransporter. Tävlade hästar leds innan start från gäststallarna ner till tävlingsbanan. d

Planen ger förutsättningar för att uppföra ett ridhus på platsen. Det är också möjligt för en ridskola att etablera sig i området då stall för ca 50 stallplatser ryms inom detta område. Kringverksamheter som exempelvis ett minde café tillhörande verksamheten är också möjligt att uppföra.

De rasthagar och beteshagar som behövs för en ridskola av den storleken ryms delvis inom området (RGV) men huvuddelen av hagarna kommer anläggas öster om den nya infartsvägen (Y3).

Ridhusområdets placering, intill föreslagen busshållsplats och gång- och cykelstråk, ger en god tillgänglighet för de som nyttjar ridhuset. Placeringen är också väl avgränsad från banområdet. Intill ridhuset finns också utrymme för ridbanor m.m. Ridbanor är bland annat möjliga att anlägga söder om byggrätten för ridhus m.m. där marken är kryssprickad. Kryssprickningen innebär att marken endast får bebyggas med läktare och komplementbyggnader för hästsportverksamheten.

Den föreslagna veterinärkliniken möjliggörs på plankartan genom bestämmelsen D, veterinärklinik med anpassning till kulturmiljön. Byggnaden redovisas på illustrationsplanen närmast infarten till hästsportområdet i ett relativt offentligt läge vilket kan vara lämpligt då verksamheten förmodas vända sig till en bred kundkrets.

Total medges en byggrätt om 11 000 m² byggnadsarea inom området för ridhus, gäststall och veterinärklinik. Med den utformning som redovisas på illustrationsplanen disponerar ridhuset/ridskolan ca 6300 m², veterinärkliniken 2250 m² och gäststallarna 2300 m². Inom området finns även en befintlig villa (Gula villan) om ca 150 m² som ingår i den totala byggrätten. Illustrationsplanen redovisar en maximal utbyggnad. Byggnadsarean per byggnad är i planen begränsad till 4200 m² och delas med fördel upp i mindre volymer för att lättare anpassas till kulturmiljön och landskapet.

Byggnaderna inom detta område kommer att utgöra en entré för hela området varför större krav ställs på utformning och kulturmiljöanpassning. Området ges utformningsbestämmelse f_2 , bebyggelsen ska ha en sammanhållen utformning och ge ett ordnat intryck mot områdets entré och väg 840.

För byggnaderna inom detta område gäller också utformningsbestämmelse f_3 . Bestämmelsen anger att bebyggelse i huvudsak ska utföras med träfasader målade med röd slamfärg och att taktäckning ska vara tegelpannor, pannplåt eller falsad plåt.

Krav på bygglov ställs för att uppföra staket (a_1). Staket ska utformas med hänsyn till kulturmiljön och inte vara dominerande i landskapet (f_5 , se vidare i avsnittet Gestaltning - Gårdsmiljö). Eventuella plank ska utföras i trä och färgas med röd slamfärg (f_4).

Det är också viktigt att bevara karaktärsskapande vegetation i det här området varför krav på marklov ställs för att fälla större träd i detta område (a_2).

Inom området ligger ett knuttimrat oxlider som är uppfört under 1800-talet. Byggnaden har sådant kulturhistoriskt värde att den ges varsamhetsbestämmelsen k_1 . Se vidare under rubriken Natur och Kultur, Kulturmiljövärden.

I sydost finns också en större yta avsedd för parkering. Se vidare under rubriken Entréområdet och Vägar och trafik.

Driftområdena (D1, D2)

Intill järnvägen, nordväst om banområdet, ges möjlighet till ekonomibyggnader/maskinhallar för bandrift (D2). Byggnaderna är där dolda för publik och deltagare men ligger i nära anslutning till banan. Byggrätten medger 2000 m² byggnadsarea uppdelat på två ytor (à 1000 m²). Högsta byggnadshöjd nio meter. Bebyggelsen ska i huvudsak utföras med träfasader målade med röd slamfärg. Taktäckning ska vara röda tegelpannor, pannplåt eller falsad plåt (f_3). Detta för att passa in i kulturmiljön.

Driftområdet har användningen Y_1 på plankartan, likt i ridhusområdet, vilket innebär att det även är möjligt att uppföra exempelvis ett stall eller ridhus i området. Karantänstall ska kunna uppföras i ett avskilt läge för att hindra smittspridning vid eventuell sjukdom. Karantänstall för sjuka hästar kan komma att bli aktuellt i driftområdet intill järnvägen.

Området norr om det planerade ridhusområdet (RGV) föreslås användas för drift av parken och ridhusområdet (D1). I det planerade driftområdet finns idag ett antal ekonomibyggnader. Området avses även fortsättningsvis att vara bebyggt med enklare ekonomibyggnader. I driftområdet medges en byggrätt på totalt 4300 m² byggnadsarea och högsta byggnadshöjd nio meter. De befintliga byggnaderna utgör ca 2600 m² vilka räknas in i den totala byggrätten. Fyra av de befintliga byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde och ges därför varsamhetsbestämmelser (k_1 respektive k_2) i detaljplanen. De befintliga byggnaderna på höjden står i en traditionell gårdsform vilken är viktig för områdets karaktär. Nya byggnader ska därför placeras på likande sätt, i en fyrkant. Byggnadernas placering regleras med bestämmelsen p_1 på plankartan.

Nya byggnader ska utformas så att de liknar de befintliga byggnaderna gällande färgsättning, volym och material. Området förses därför med utformningsbestämmelse f_3 som innebär att bebyggelsen ska utföras med träfasader målade med röd slamfärg och att taktäckning ska vara röda tegelpannor, pannplåt eller falsad plåt.

Delar av driftområdet kan komma att behöva instängslas för att området inte ska vara tillgängligt för tredje part. Möjlighet att uppföra plank finns. Plank ska då uppföras i trä och färgas med röd slamfärg (f_4). Planket får högst vara 2,0 meter högt.

Krav på bygglov ställs för att uppföra staket (a_1). Staket ska utformas med hänsyn till kulturmiljön och inte vara dominerande i landskapet (f_5 , se vidare i avsnittet Gestaltning - Gårdsmiljö). Det är också viktigt att bevara karaktärsskapande vegetation i det här området varför krav på marklov ställs för att fälla större träd i detta område (a_2).



Befintliga ekonomibyggnader

Entréområdet

Utformningen av områdets entré är av stor vikt för att få en god orienterbarhet och ordnat intryck mot omgivningen. Vid infarten ges möjlighet för en entréanläggning med skyltning ("entré" på plankartan). Skyltningen ska anpassas till kulturmiljön. Vid cykelentrén ryms mindre skyltar inom prickmark. Med entréanläggning avses inte byggnad/anläggning där personer uppehåller sig. Entréområdets närhet till led för transport av farligt gods innebär att området inte är lämpligt för stadigvarande vistelse.

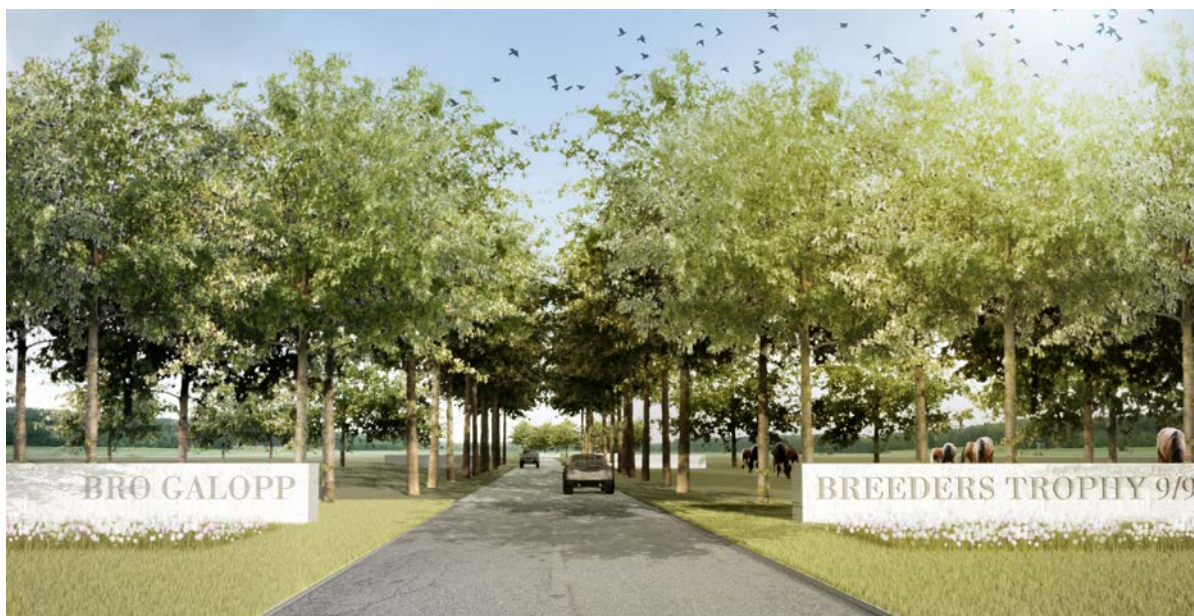
Besökarna till banområdet som kommer med bil kommer att färdas rakt från infarten, ca 250 meter på den planerade infartsvägen för att sedan svänga vänster genom området med ekonomibyggnader/maskinhallar. Besökarna passerar området för veterinärklinik, gäststallar och ridhus samt beteshagar. Utformningskrav ställs på bebyggelsen i ridhusområdet. Besökare till banområdet kommer även att passera driftområdet. Plank kan behöva uppföras mot delar av driftområdet för att ge ett ordnat intryck och dölja maskiner och utrustning för besökarna. (Se rubriken Ridhusområdet ovan).

Besökare till ridhus och veterinärklinik svänger vänster ca 70 m efter avfarten från väg 840. Där möts de av en större parkeringsplats på den vänstra sidan som samnyttjas av besökare till ridhuset och veterinärkliniken. På den högra sidan planteras en trädrad (n_3 , a_2) som markerar stråkets riktning, och samtidigt avgränsar ridhusområdet och veterinärkliniken från parkeringsområdet.

Området närmast väg 840 ska vara bebyggelsefritt (25 meter) med anledning av risk för olyckor förknippade med transport av farligt gods varför marken är prickad (byggnad får inte uppföras) på plankartan. Marken ska heller inte utformas så att den uppmuntrar stadigvarande vistelse.

Området mellan den föreslagna parkeringen och väg 840 innehåller fornlämning (bevakningsobjekt) som avses bevaras och är illustrerad på plankartan.

Det är positivt om karaktärsskapande vegetation kan bevaras varför planen ställer krav på marklov vid fällning av större träd (a_2).



Möjlig utformning av entré. (Visualisering Gustav Appell Arkitektkontor - Paju)



Skiss över infart till banområdet. Grå streckad linje illustrerar infart för biltrafik. Gul streckad linje illustrerar gång- och cykelväg.

Service

Planen ger förutsättningar till service kopplad till hästsportanläggningens verksamheter. Inom Y₁ (Hästsportanläggning med tillhörande byggnader) kan restauranger, mindre butiker och annan service för deltagarnas och publikens behov inrymmas.

Tillgänglighet

Området och byggnaderna ska utformas enligt gällande tillgänglighetslagstiftning.

Utbyggnadsetapper

Området är tänkt att byggas ut i etapper. Den första etappen består av anläggning av galoppbanan och läktarområdet (banområdet). Etapp 2 innebär att gäststallar byggs. I etapp 3 kommer stallområdet successivt byggas ut från söder till norr. Utbyggnad av ridhus och veterinärklinik är oberoende av utbyggnadsetapperna och kan byggas när lämplig verksamhetsutövare står klar.

Vägar och trafik

Angöring

Förutsättning

Området nås i dag från väg 840. Väg 840 har en bredd på ca 13 meter. Anslutningen är en enkel väganslutning vid Gubbo omedelbart söder om korsningen med Skällstavägen.

Förslag

Den planerade hästsportanläggningen planeras att trafikförsörjas via en ny infart från väg 840 mellan korsningarna med Skällstavägen och Klövtorpsvägen. Den nya anslutningen kan utformas som en cirkulationsplats med en yttre diameter på cirka 40 meter eller som en trevägskorsning. Vid cirkulationsplats räcker det kapacitetsmässigt med ett körfält i alla tillfarter och frånfarter. Vid trevägskorsning kan av-/ påkörningsfiler komma att bli aktuella. Infarten är på plankartan angiven som HUVUDGATA. Inom HUVUDGATA inryms båda utformningsalternativen.

Utfartsförbud gäller mot väg 840 med undantag för den tillkommande utfarten.

Trafikflöden och kapacitet i korsningen

Förutsättning

Väg 840 har ca 4000 fordon per dygn (ÅMD) och den skyltade hastigheten är 70 km/h förbi planområdet.

Förslag

Trafikmängderna till och från området har bedömts till ca 1200 fordon per dygn vid evenemangsdagar och lägre övriga dagar. Vid evenemangsdagar beräknas de 500 parkeringsplatserna fyllas upp under ca 1 timma och avvecklas så fort det går, vilket har uppskattats till mellan 30 - 45 minuter. Huvuddelen av biltrafiken beräknas komma från E18 och svänger höger in mot området. Några kapacitetsproblem bedöms inte uppstå när området fylls upp av besökare.

Efter evenemangen ska huvuddelen av trafiken som besökt området svänga vänster, dvs. norrut på väg 840 mot E18. I detta fall kan det uppstå köbildning från området och ut mot väg 840. Belastningsgraden efter ett större evenemang har översiktligt beräknats i en

trafikutredning (Ramböll 2013). För utgående trafik vid en trevägskorsning kommer köbildning uppstå ut från området och avvecklingen av trafiken ta knappt 45 minuter, jämfört med mindre än 30 minuter vid val av en cirkulationsplats. Trevägskorsningen prioriterar framkomligheten på väg 840 före avvecklingen av trafiken på hästsportanläggningen. Några framkomlighetsproblem för trafiken längs väg 840 bedöms inte uppstå varken med cirkulationsplats eller med trevägskorsning. Hästtransporter till och från området sker före och efter evenemangstrafikens maxflöden.

Antalet olyckor beräknas i trafikutredningen bli marginellt fler med en cirkulationsplats jämfört med en trevägskorsning medan antalet döda och svårt skadade blir något fler vid en trevägskorsning.



Principskiss för respektive trafiklösning

Gång och cykel

Förutsättning

Det finns inga tydliga gång- och cykelvägar som leder ända fram till området.

Förslag

Befintlig infart behålls och används i huvudsak för gång- och cykeltrafik. Vägen är på plankartan angivet som gc2, gång- och cykelväg med möjlighet till räddningsväg. Längs med den planerade infartsvägen föreslås en separat gång och cykelväg som leder fram till banområdets publika del. Gång- och cykelvägen anges med bestämmelsen gc1 på plankartan.

För att förbättra för gång- och cykeltrafiken planerar kommunen ett nytt regionalt gång- och cykelstråk från Bro och norrut mot Sigtuna. Det planerade gång- och cykelstråket löper längs väg 840, längs den östra delen av planområdet, och vidare norrut längs väg 269. Detaljplanen möjliggör för denna gång- och cykelväg. GC-vägen ska anläggas inom område för "Huvudgata" och fortsätta norrut. Strax sydöst om planområdet finns möjlighet att passera planskilt under Enköpingsvägen. En regional koppling längs Enköpingsvägen västerut mot Bålsta planeras samt en lokal koppling österut genom Bro tätort men dessa ingår inte i planen.

Lokala förbindelser för gående och cyklister mellan Bro tätort och planområdet behöver skapas via Skällstavägen respektive Klövtorpsvägen. Det innebär att trafiksäkra övergångsställen/gångpassager och cykelöverfarter över väg 840 vid Skällstavägen behöver anläggas inom ramen för exploateringen. Vid Klövtorpsvägen finns idag mittrefuger. Vid Skällstavägen behöver sådana tillkomma.

Trafik inom planområdet

Förutsättning

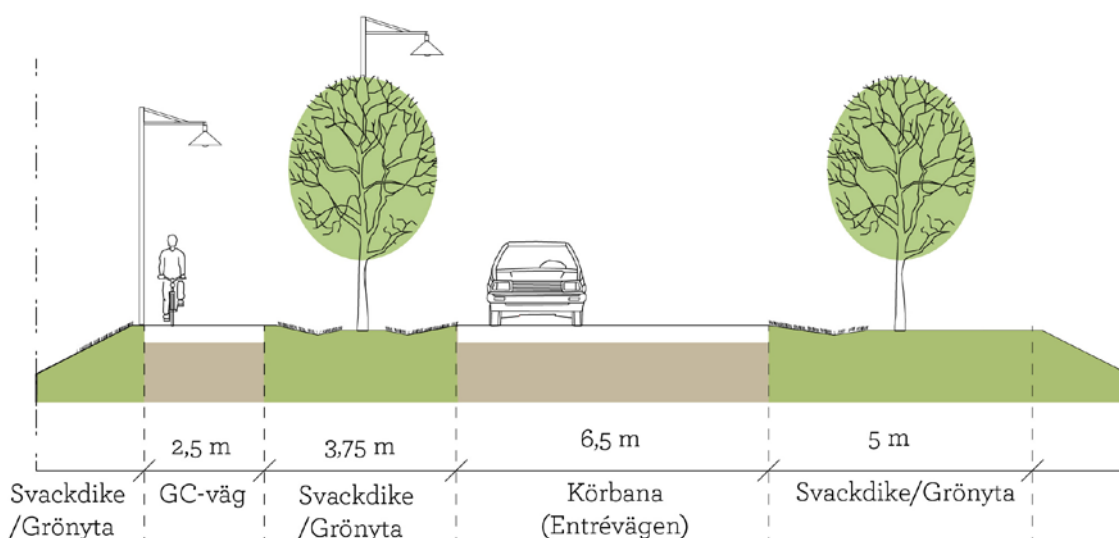
Den befintliga infartsvägen är en enkel grusad väg som leder fram till huvudbyggnaden genom en allé. Grusvägen fortsätter dels runt parken vidare norrut och dels västerut mot Tillflykten och Kallhäll. Även infartsvägen med förlängning norrut används för passage till angränsande fastigheter. Strax utanför planområdet, parallellt med järnvägen, löper ytterligare en grusväg. Vägen används av Trafikverket för spårunderhåll och av angränsande fastigheter som behöver passera förbi och genom planområdet.

Förslag

All biltrafik föreslås angöra planområdet från den planerade infarten från väg 840 och sen köra vidare på den nya infartsvägen som sträcker sig mot nordväst förbi Önsta gård och vidare upp till stallområdet. Genom stallområdet föreslås en ny matarväg som löper parallellt med den befintliga vägen i nordsydlig riktning. Vägen försörjer den östra delen av stallområdet. De västra delarna av stallområdet trafikförsörjs via den befintliga vägen. Den befintliga vägen kan på sikt komma att behöva förstärkas. Infartsvägen och matarvägen genom stallområdet avses också knyta ihop det befintliga vägsystemet genom hela området.

Fordon som ska till ridhusområdet och veterinärkliniken ges möjlighet att parkera nära infarten från väg 840. Fordon som ska till banområdet avses parkera nära läktarna och den publika ytan intill banan. Nyttotrafik får parkera i anslutning till respektive verksamhet. I stallområdet finns vidare möjlighet för uppställning av hästrailrar och gästparkering för tävlande. Trafikföringen inom planområdet bygger till största delen på utbyggnad av befintliga vägar. Vissa kompletterande vägar kommer att behövas.

Grusvägen som löper parallellt med järnvägen kan komma att behöva flyttas vid en eventuell spårutbyggnad. Vägen förutsätts rymmas inom järnvägens reservatsområde.



Principsektion för den planerade infartsvägen från väg 840 sedd in mot området.

Kollektivtrafik

Förutsättning

Närmaste pendeltågsstation är Bro som ligger på ett avstånd på ca 2 km. Busslinje 555 utgår från Fliesbergs/Willys i anslutning till planområdet och går till pendeltågsstationerna i Bro och i Kungsängen.

Förslag

Trafikering med buss kan enligt Trafikförvaltningen SLL (f.d. SL) ske på så sätt att nuvarande linje 555 dras i en slinga norrut på gatorna öster om väg 840 upp till Klövtorpsvägen och därifrån söderut på väg 840 med en hållplats på den västra sidan av väg 840 i anslutning till planområdet. Exakt lokalisering är inte fastställd. Planen innebär inget hinder för tillkommande busshållplatser. Busshållplatser inryms inom "HUVUDGATA". Planering och lokalisering av en ny busshållplats kommer att ske i samverkan med Trafikförvaltningen SLL.

Parkering

Förutsättning

Parkering sker inom fastigheten i anslutning till bostad eller verksamhet.

Förslag

All parkering ska ske inom kvartersmark. En större parkeringsyta planeras för besökare till banområdet intill läktaren. Ytterligare en parkeringsyta placeras nära den nya infarten till området och kan samnyttjas med ridhusverksamheten och veterinärkliniken.

Parkering till stallområdet kräver stora ytor då hästtransporter och trailers ska få plats att lasta i och ur och vända på ett säkert sätt. Kring stallen bedöms tillräckliga ytor finnas för att iordningställa detta.

Mälarbanan och markreservat för ytterligare järnvägsspår

För att möjliggöra fyrspar på Mälarbanan ska enligt ÖP 2010 mark reserveras längs nuvarande dubbelspar. Detta har beaktats i planeringen för att trygga möjligheten att i framtiden bygga fler spar från Kallhäll och västerut genom Upplands-Bro kommun. Från dagens spårområde har en 16 meter bred zon för detta markreservat lämnats utanför denna detaljplan. En zon om 25 meter från markreservatet (plangränsen) ska hållas bebyggelsefritt med hänsyn till risk för olyckor förknippade med transport av farligt gods på de eventuellt kommande spåren. Zonen förses med prickmark på plankartan. Bullervall och bullerplank (totalt högst tre meter varav högst två meter får utgöras av plank) får uppföras inom skyddsområdet. Inom 25-50 meter ska personintensiva verksamheter undvikas. Inga publika delar förläggs i detta område. Enbart komplementbyggnader/anläggningar tillhörande banområdet får uppföras inom området. Se även rubriken Hälsa och säkerhet, Trafikleder med farligt gods.

Markreservatet ska även inrymma en väg längs med järnvägen för spårunderhåll och anslutning till angränsande fastigheter på liknande sätt som idag.

Natur och kultur

Topografi

Området är tämligen flackt och kantas i nordost av en höjdrygg. Önstas gårdscentrum ligger på en mindre höjd och omges av låglänt jordbrukslandskap. I det flacka landskapet finns några enstaka höjdparter, främst kring vägen som löper i nordsydlig riktning och i väster vid Tillflykten och Kallhäll.

Mark och vegetation

Marken i området är i stora delar i anspråktagen av jordbruk och bostadstomter. Önstas natur består av barrblandskog med berg i dagen och hållmarker med tallhedskog. Här finns också igenväxande hagmarker med ädellövträd och dungar av ung asp- eller björkskog. En del av de före detta åkrarna är planterade med gran eller tall. Åkerholmarna är ofta igenväxta eller består av öppna hållar med odlingssten.

Landskapsbild

Förutsättning

Odlingslandskapet runt Önsta gård är öppet och småbrutet. Området är väl synligt från kringliggande vägar. Stora delar av området består också av värdefull natur, med bland annat hävdade hagmarker. Brynzonen till intilliggande natur är viktig för rumsligheten, upplevelsen av landskapet, platsens historia och för flora och fauna. Även de större åkerholmarna i landskapet har betydelse för rumsligheten och upplevelsen av landskapsbilden.

Förslag

Planens genomförande kommer oundvikligen att innebära en förändring på landskapsbilden på grund av anläggningens storlek och utbredning. Flera stora byggnader förslås tillkomma och staket kommer att uppföras i stora delar av området. Mot väg 840 och Mälarbanan ges möjlighet till vallar och plank vilket också innebär en förändring av landskapsbilden. Högsta tillåtna höjd för vall och plank är totalt 3 meter.

Planförslaget tar dock hänsyn till landskapsbilden genom att anläggningarna bygger vidare på områdets struktur. Det öppna odlingslandskapet hålls öppet genom att åkermarken/hagmarken används till banområde, beteshagar och rasthagar. Omfattningen av staket begränsas i hagområdet väster om diket. Hagområdet i väster är också möjligt växelvis att användas för jordbruk.

Planerad bebyggelse placeras i anslutning till skogsdungar och blir en utveckling på befintlig bebyggelsestruktur. Skogsdungar och alléer som är viktiga för landskapsbilden säkerställs med bestämmelserna n_1 och n_2 . Marklov krävs för fällning av större träd i stora delar av planområdet. Med större träd menas träd med en stamdiameter större än 30 cm en meter ovan mark (a_2).

Kring Önsta gård ställer planen krav på att staket ska anpassas till kulturmiljön och inte vara dominerande i landskapet (f_5 , se vidare i avsnittet Gestaltning - Gårdsmiljö). Plank ska utformas på ett traditionsenligt sätt i trä och rödfärgas med slamfärg (f_4). Nya byggnaders utseende och placering anpassas till områdets bebyggelsekultur. Anpassningen regleras med bestämmelserna f_3 , och k_2 (tillbyggnader) på plankartan. Se vidare under rubriken Bebyggelse och markanvändning. Se även under rubriken Gestaltning.

Geologi och grundläggning

Åkermarken utgörs av lera och geologiska kartan visar på mäktigheter mellan 5-20 meter. Enligt tidigare utförda undersökningar i områdets södra del är leran torrskorpebildad vid små mäktigheter intill höjdryggarna och halvfast-fast vid större, men fortfarande måttliga djup. Med ökande mäktighet kan man förmoda att lös lera förekommer. Höjdryggarna utgörs av moränkullar med berg som går i dagen.

I fastmarksområden bedöms konstruktioner kunna grundläggas utan förstärkningsåtgärder, medan pågrundläggning bedöms vara nödvändig för grundläggning i lerområden. För vägar och liknande, mindre sättningskänsliga ytor bedöms inga förstärkningsåtgärder vara nödvändiga om uppfyllnader i lerområden begränsas.

Det är viktigt att anläggandet av hästsportanläggningen inte påverkar Mälarbanan. Ramböll har sammanställt geotekniskt material och utfört översiktliga stabilitetsberäkningar för den planerade galoppbanan och vallen intill Mälarbanan. Den föreslagna vallen och galoppbanan har vid projektering utformats så att markens stabilitet uppfyller höga krav på säkerhet och så att banvallen inte påverkas. Enligt arkivritningarna är Mälarbanan grundförstärkt inom den aktuella delsträckan. För att undvika risk för marksättningar avses den planerade galoppbanan anläggas utan att grundvattensituationen i området påverkas. Grundläggningen regleras ej i detaljplanen. Att någon negativ påverkan på Mälarbana inte ska ske regleras i och med överenskommelse med Trafikverket samt i exploateringsavtalet.

Vindförhållanden

Sverige ligger i det så kallade västvindbältet med övervägande sydvästliga eller västliga vindar. För området gäller att som helhet för året dominerar vindar i sektorn mellan syd och väst, i nästan 50 % av tiden blåser det från denna sektor. Det är också inom denna sektor som de högsta vindhastigheterna inträffar. Som underlag för beskrivningen av Bros klimat används klimatstatistik från närmast belägna väderstation, Bromma flygplats. Vindriktningsförhållandena är uppmätta på tio meters höjd.

Naturvärden

Förutsättning

En naturvärdesbedömning av planområdet har utarbetats av Ekologigruppen under sommaren 2012 (samt en mindre komplettering under 2013). Rapporten omfattar även en analys där områdets naturvärden relaterats till omgivande landskap och befintliga spridningssamband. Rapporten innehåller förslag på hur naturvärden och spridningssamband kan förstärkas. I området har biotopskyddade miljöer inventerats och presenteras på en karta (se karta på nästa sida). Naturvårdsbedömningen utfördes i en fyrgradig skala där klass 1 är högsta naturvärde (nationellt intresse), klass 2 är mycket höga naturvärden (regionalt intresse/länsintresse), klass 3 är höga naturvärden (kommunalt intresse) och klass 4 är naturvärde av lokalt intresse.

I utredningen konstateras att det i området kring Önsta förekommer många värdefulla arter och strukturer. Det förekommer flera gamla grova ädellövträd, värdefulla solexponerade tallar, stora flerstammiga sälgar, död ved, signalarter och rödlistade arter i området.

Området är ett heterogent och mosaikartat jordbrukslandskap med många små och stora åkerholmar. Åkerholmarna har en variation från små kala hållar och stenrösen till större träd- och buskbeklädda åkerholmar med stor betydelse för växt- och djurlivet.

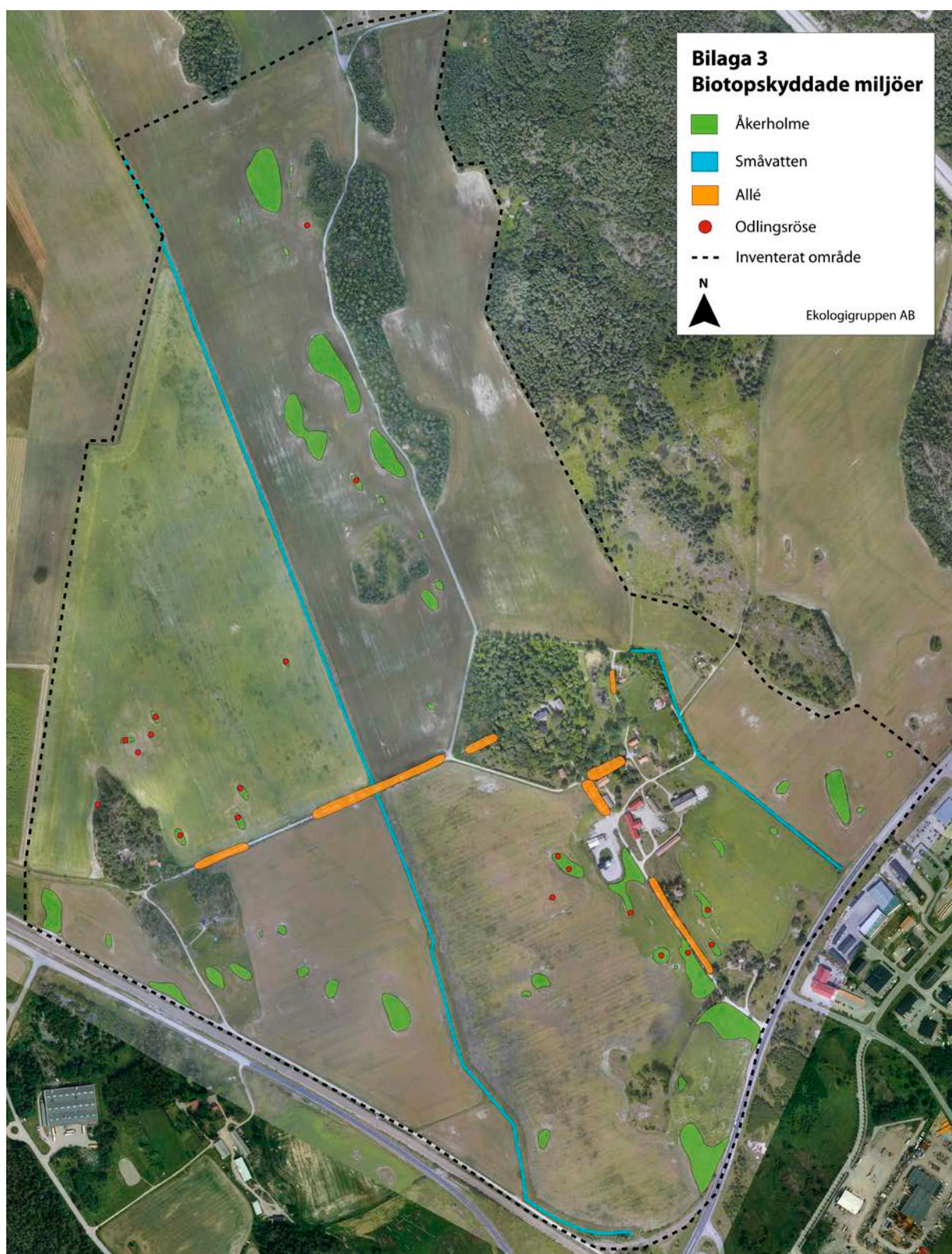
Naturtyperna i området utgörs av tallskog, aspskog, ädellövskog, granskog och blandskog. Flera delområden har rester av slåtter- och betesgynnad flora och är troligen gamla betesmarker även om inget av områdena betas idag. Inom planområdet förekommer biotopskyddade miljöer som åkerholmar, alléer, odlingsrösen och småvatten. Resultatet redovisas på kartan Biotopskyddade miljöer.

En jätteek bedöms ha naturvärden motsvarande, klass 1, nationellt värde. Ädellövskogen (Parken) och några av områdena med tallskog bedöms ha naturvärden motsvarande, klass 2 regionalt värde. Blandskog med rester av slåtter- och betesgynnad flora har generellt bedömts ha naturvärde motsvarande, klass 3, kommunalt värde. Mindre åkerholmar, aspskog och blandskog utan slåtter- och betesgynnad flora bedöms generellt ha naturvärde motsvarande lokalt värde, klass 4. Den planterade granskogen bedöms ha lägre naturvärden.

Det finns ca 50 åkerholmar som är mindre än 0,5 ha. Åkerholmar som är större än 0,5 ha är inte biotopskyddade. På flera av åkerholmarna finns det stenrösen som omfattas av biotopskyddet. I vissa fall finns det enstaka stenar som är upplagda på åkerholmarna, men dessa har inte räknats som stenrösen. Runt Önsta finns också flera alléer som omfattas av biotopskydd. Se karta på nästa sida. I söder finns en allé med björkar. Uppe vid infarten till herrgården finns en allé av ask och al som stäcker sig i östvästlig riktning och en allé av lindar i nordsydlig riktning. Vid den större dammen finns fem stora alar som tillsammans bildar en allé. Längs den västra infarten till herrgården finns en allé med sex stora lindar. Längs en grusväg i östvästlig riktning genom området finns en allé med björkar, askar och lönnar. Med allé avses en eller flera rader av minst 5 vuxna träd.

De småvatten som finns är två diken, ett dike som går rakt igenom området från norr till söder och ett dike som går längs den östra kanten från norr till söder.

Önsta ingår i spridningssamband för ädellövskog, barrskog och odlingslandskapets arter.



Biotopskyddade miljöer. Karta ur Naturvärdesbedömning Bro-Önsta (Ekologigruppen, 2012, rev 2013)

Förslag

Planen avser bevara samtliga naturvärden av nationellt och regionalt intresse (klass 1 och 2). De allra flesta naturvärden av kommunalt värde (klass 3) bevaras i planen. Även ett flertal naturvärden av lokalt intresse (klass 4) bevaras där de bedöms ha betydelse för områdets karaktär och landskapsbild. Där det är möjligt och rimligt bevaras även naturvärden av klass 4 utan sådan betydelse, för att främja spridningssambandet genom planområdet.

Naturvärdena skyddas med planbestämmelse $n_1/n_2/n_4$ /park. För dessa områden krävs även marklov för fällning av större träd (a_2). För planområdet har även en skötselplan upprättats (Riktlinjer för skötsel och rekreation vid Bro Galopp, Ekologigruppen 2013-11-20). Syftet med skötselplanen är att bevara områdets höga kvalitéer ur natur- och kulturmiljösynpunkt samt att lyfta fram områdets värde som närreklamationsområde. Målbilden är att området ska vara präglad av alléer och åkerholmar bevuxna med ett glest träd- och buskskikt och en artrik flora. Området föreslås i huvudsak skötas med vallskötsel, traditionellt slåtter, bete på naturbetesmark, röjning och plockhuggning. Skötselplanen är kopplad till ett exploateringsavtal.

Inom planområdet finns ett objekt av klass 1 (se nr 13 på naturvärdeskarta på nästa sida). Värdet är en jätteek som står i den norra delen av planområdet, intill vägen som löper i nordsydlig riktning. Eken ska bevaras vilket regleras med bestämmelsen n_4 och a_2 på plankartan. Eken har en dokumenterad förekomst av rödlistade arter och signalarter.

Fyra områden klassas som regionala intressen (klass 2). Tre av dem (nr 3, 4 och 11 på naturvärdeskartan) är skogsdungar med i huvudsak tall. Områdena innehåller bland annat förekomst av den rödlistade signalarten talticka. Naturvärdesområdena 3, 4 och 11 bevaras i planen med bestämmelsen n_1 och a_2 . Det fjärde området är Ädellövskogen i parken. Ädellövskogen och de grova ädellöven är ovanliga och skyddsvärda miljöer. I området förekommer signalarter och rödlistade arter. Parken bevaras i planen med bestämmelsen ”park” och a_2 .

Ett tiotal områden klassas som kommunala naturvärden (klass 3) varav samtliga utom ett (nr 20) bevaras i planen. Naturvärdet som planeras att tas bort (nr 20) utgörs av askar vid en gammal tomt. Askarna bedöms vara motiverade att ta bort då naturvärdet är relativt lågt och då ett bevarande innebär stora konsekvenser för en galoppbana då askarna skulle skymma sikten och eventuellt medföra en annan bansträckning. Fler av naturvärdena utgörs av växter som växer i och intill vägkanten. Vägen kan komma att behöva breddas, vilket medges i planen. Vägen föreslås då breddas åt det håll där den gör så lite skada som möjligt på naturvärdena längs vägen. Planen har därför anpassats så att vägen kan breddas åt väster där det på den östra sidan finns en jätteek (naturvärde klass 1) och skyddsvärd slåtter- och betesgynnad flora (15 a och 15 c, klass 3) vilka kan bevaras. Vid naturvärdet i området 15 b (klass 3) kan vägen i stället breddas åt öster så att naturvärdet (blåsuga och ängsskära) kan bevaras.

I flera fall innebär planens genomförande att dispens från det allmänna biotopskyddet måste sökas. Länsstyrelsen har lämnat dispens för biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap 11§ miljöbalken i de delar av planområdet som berörs av själva banutbyggnaden.

Dispens behöver även sökas för åtgärder som berör övriga biotopskyddade miljöer inom planområdet. Ansökan för resterande del har skickats in. Beslut avvaktas.

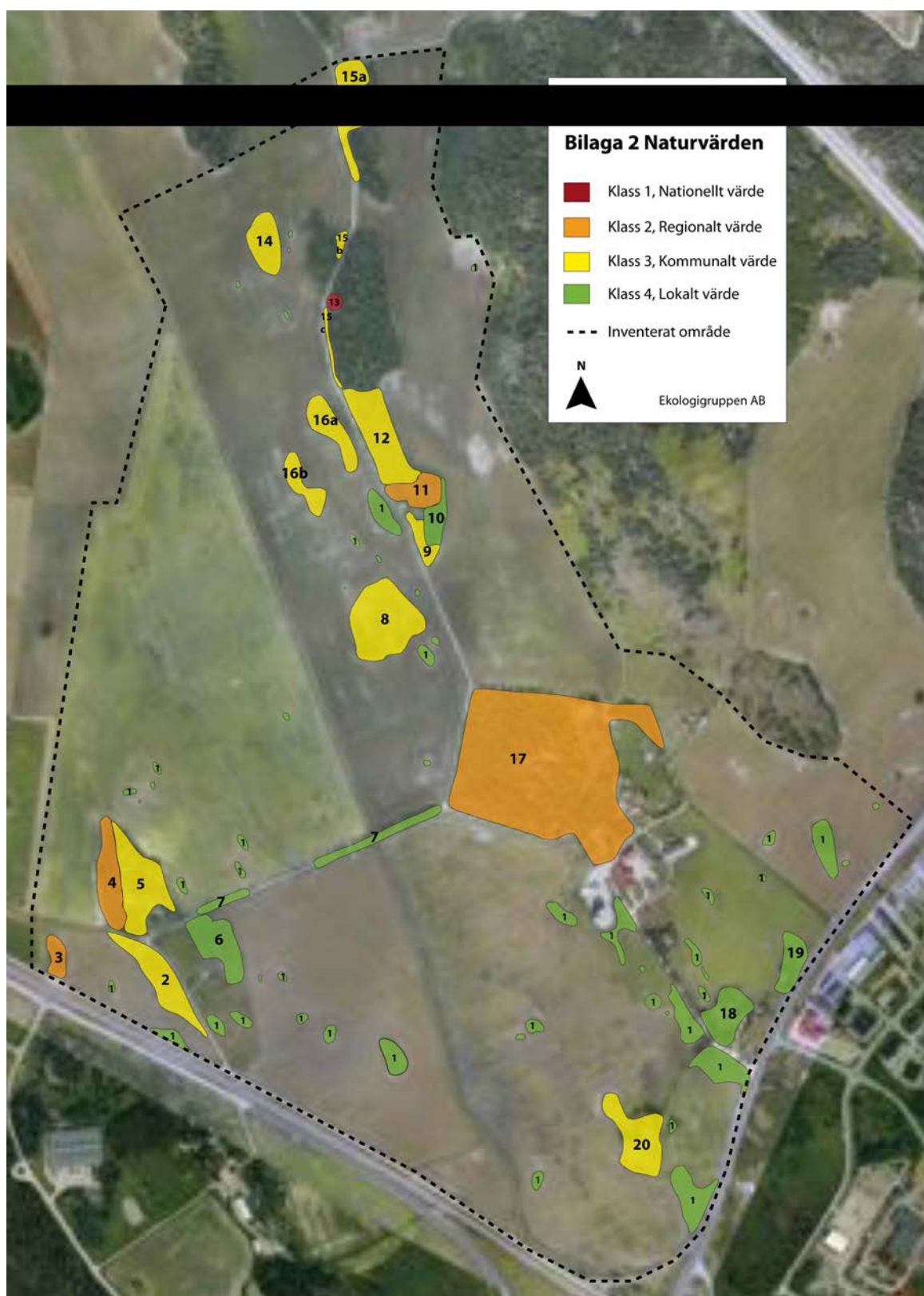
Även för åkerholmar som inte berörs direkt av exploateringen kommer dispens från biotopskyddet krävas då de inte längre kommer ligga helt omgivna av åkermark/hagmark. Ett

flertal av åkerholmarna bevaras i planen (n_1 , a_2) med anledning av de naturvärden åkerholmarna innehåller eller dess betydelse för landskapsbilden.

Inom område med beteckningen L_1Y_5 (odling, beteshagar mm) kommer marken även fortsättningsvis kunna brukas som åker, äng eller hagmark. Så länge marken nyttjas som jordbruks- eller hagmark fortsätter biotopskyddet för åkerholmar, odlingsrösen och småvatten/diken att gälla, även inom planområdet. Det innebär att dispens ska sökas när eventuella åtgärder bli aktuella.

Biotopskyddet för alléer gäller även efter detaljplaneläggning. Fyra av de alléer som är utmarkerade på kartan för biotopskyddade miljöer (sid 31) säkerställs med bestämmelsen n_2 , planterade träd i två rader, och a_2 . Övriga utpekade alléer ligger inom parkområdet och skyddas därför med bestämmelsen park och a_2 . Omplanteringar eller andra förändringar av alléerna kan kräva dispens från biotopskydden. Omplantering och andra förändringar ska därför alltid ske i samråd med länsstyrelsen.

Biotopskydd kopplat till diken (småvatten) kommer att påverkas med anledning av den planerade dagvattenhanteringen. Diken kommer också behöva kulverteras i vissa delar.



Naturvärdesbedömning. Karta ur Naturvärdesbedömning Bro Önsa (Ekologigruppen, 2012, rev 2013)

Kulturmiljövärden

Förutsättning

Kulturmiljön kring Önsta gård är utpekad som ett lokalt intresse i översiktsplanen. Önsta gård är en välbevarad mindre herrgård i gustaviansk stil från tidigt 1800-tal med ekonomibyggnader som till stor del uppförts senare under samma århundrade. På gården ligger socknens största järnåldersgravfält. I den välbevarade äldre agrara kulturmiljön, i och kring planområdet, finns flera välbevarade f.d. arbetarbostäder och torp uppförda under 1800-talet med tillhörande ladugårdar och andra uthus. Hela denna ålderdomliga miljö har stora upplevelsekvantiteter och är unik i länet. I planområdets södra del återstår en rest av en av Sveriges äldsta landsvägar. Sträckningen har sannolikt medeltida ursprung och en runsten på ursprunglig plats kantar den.

Vid huvudbyggnaden ligger en park i engelsk stil uppförd på 1800-talet som domineras av ädellövskog. Parkområdet har en lundartad karaktär och gränsar till mangårdsbyggnadens trädgård. Det är viktigt att den engelska parken bibehåller sin karaktär och att alléerna och trädgården sköts på ett traditionellt sätt och gravarna bör hållas fria från vegetation. Parken är idag eftersatt och ett visst upprustningsbehov finns.

Huvudbyggnaden är utförd i gustaviansk stil. Byggnaden är grå- och vitmålad i trä och troligen uppförd under den tidigare delen av 1800-talet.

Intill huvudbyggnaden ligger Gula Annexet, f.d. Förvaltarbostaden. Byggnaden är en målad träbyggnad av schweizerstil och var tidigare mejeri och bageri. Även denna byggnad tros vara från början på 1800-talet.

Under 1700-talet låg gårdscentrum längre österut än idag. Där finns idag två flygelbyggnader med en husgrund emellan sig på den östra sidan. Flyglarna är byggda i timmer med vit puts.

Strax söder om huvudbyggnaden ligger en ekonomibyggnad från tidigt 1800-tal eller eventuellt 1700-tal. Det är en knuttimrad rödmålad byggnad, kallad Magasinet.

Kring huvudbyggnaden finns bland annat en äldre ekonomibyggnad kallad Frukthoden, en rödmålad timmerbyggnad som varit dasslänga med svinhus, ett hönsbarn med vit puts. Frukthoden är en rödmålad träbyggnad med nedre vita knutar troligen uppförd under tidigt 1800-tal. I anslutning till gårdscentrum finns också två arbetarbostäder, Förmansbostaden och Trädgårdsmästarebostaden. Förmansbostaden är uppförd i början av 1900-talet och har tidigare använts som smedja och snickarbostad. Även Trädgårdsmästarebostaden är från början av 1900-talet. Bostäderna är rödmålade träbyggnader.

På höjden söder om huvudbyggnaden ligger stall, maskinhall, förrådslänga (f.d. vagnslider) med vattentorn och ett knuttimrat oxlider placerade i en fyrkant. Byggnaderna är rödmålade träbyggnader uppförda under 1800-talet. Byggnaderna är ombyggda och utseendet och funktionen har förändrats över tiden.

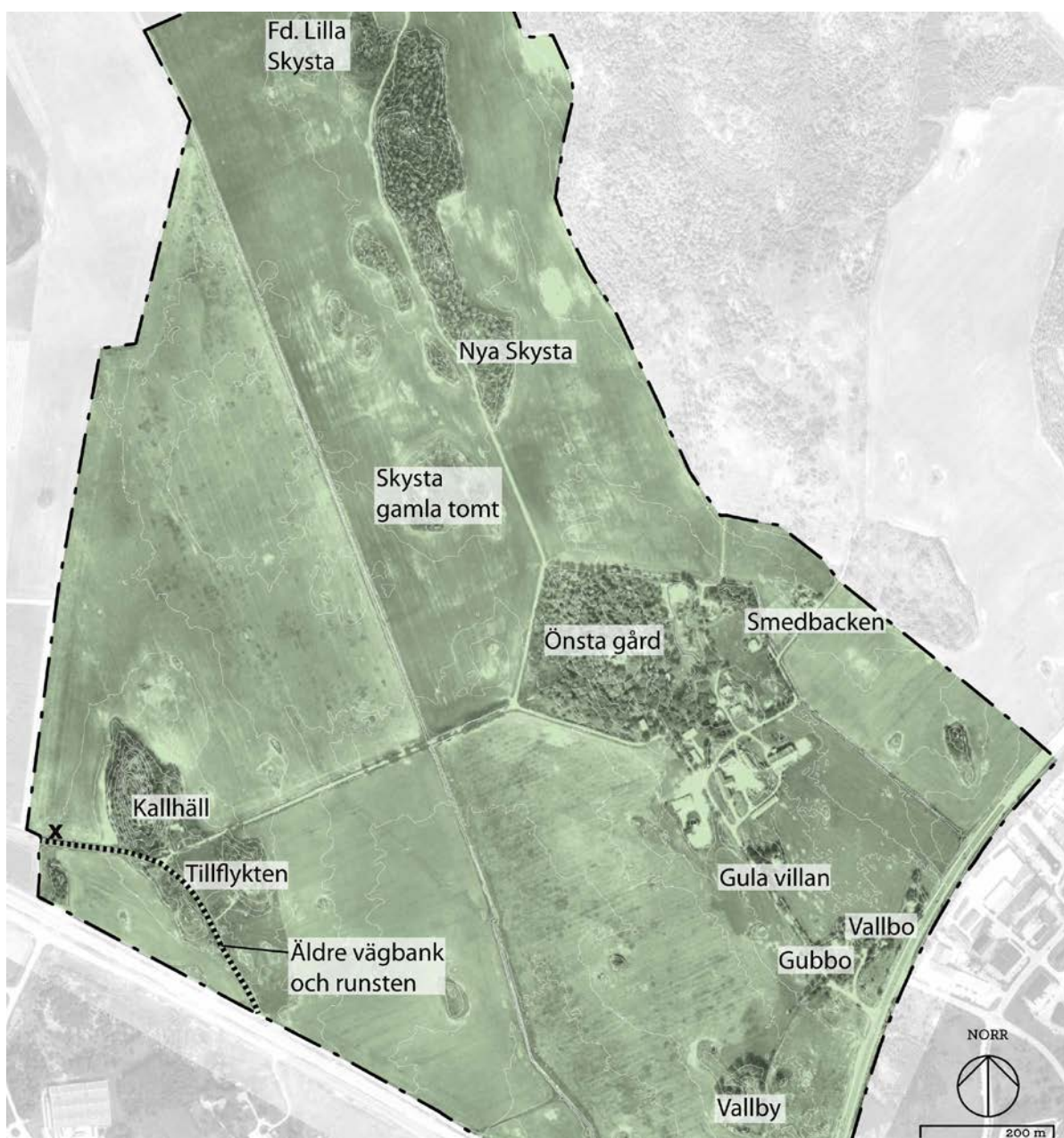
Under 1900-talet har två vagnslider tillkommit nedanför kullen på den norra sidan. Nedanför kullen i öster ligger en större ladugård med vitputsad nedervåning, även den uppförd under 1900-talet. På den västra sidan om vägen finns även en mekanisk verkstad som har uppförts under 1900-talet, samt en silo uppförd under 2000-talet.

Till gården leder en allé som närmast huvudbyggnaden utgörs av lindar men som i södra delen består av björkar planterade på 1940-talet. I väster finns en lindallé med gamla grova träd som leder mot huvudbyggnaden.

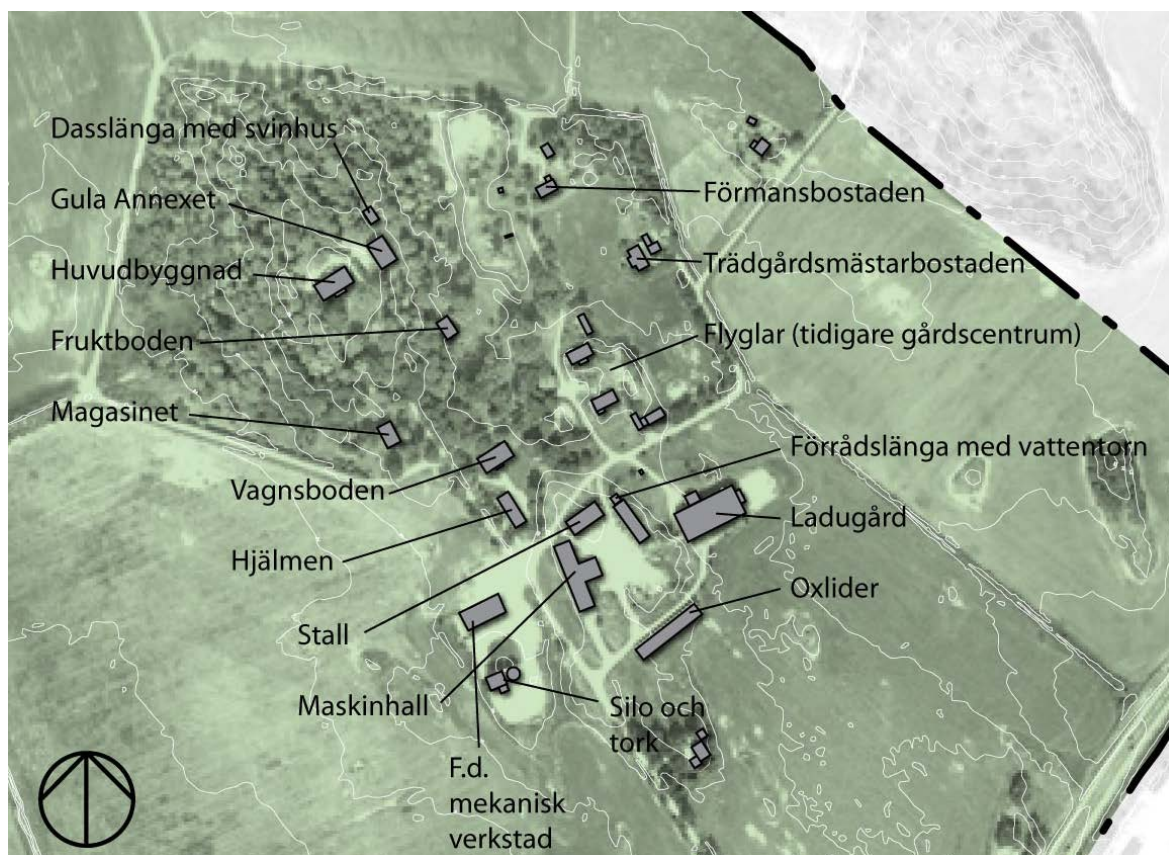
Kring gården ligger ytterligare tre arbetarbostäder, Smedbacken, Gubbo och Gula villan som är trähus uppförda under början respektive mitten av 1900-talet.

Utspridda på ägorna ligger flera torp som hyrs av sommarboende. Vid Vallbo ligger ett rött trähus, ett före detta soldattorp, från 1800-talet. Vid Kallhäll finns idag två vitputsade byggnader från 1800-tal respektive tidigt 1900-tal. Det yngre huset är ombyggt med modern veranda och utbytta fönster och dörrar. Till torpet hör även en rödmålad ladugård och en jordkällare. Vid Tillflykten söder om Kallhäll ligger ett bostadshus i folkhemsstil uppförd år 1945. Norr om Önstas gårdscentrum ligger tomten Nya Skysta. Där finns en kammarstuga i rödmålat trä uppförd under slutet av 1800-talet för två statarfamiljer. Det finns även en ladugård och en jordkällare på tomten.

Inom planområdet finns också tre lämningar från tidigare tomt och gårdar. Lilla Skysta, Gamla Skysta tomt och Vallby.



Orienteringskarta, arbetarbostäder och torp inom Önstas ägor.



Orienteringskarta, befintliga byggnader inom Önsta gårdscentrum.

Förslag

Det kulturhistoriska värdet ligger i Önsta gårds helhetsmiljö. Byggnaders utformning och placering bidrar tillsammans med sin omgivning till denna bevarandevärda kulturmiljö.

Byggnader som bedöms som särskilt viktiga för kulturmiljön ges varsamhetsbestämmelsen k_1 , "Byggnaden har ett högt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde som ska bevaras. Förslag till ändring ska utformas i samråd med antikvarisk expertis." Byggnader som ges denna bestämmelse är: Önsta gårds huvudbyggnad, norra och södra flygeln, Magasinet, Oxlidret och Hjälmen. Se orienteringskarta ovan.

Ett flertal byggnader har bedömts som viktiga för kulturmiljön men har ett något lägre arkitektoniskt värde. Dessa byggnader ges en möjlighet till tillbyggnad och ombyggnad. Byggnaderna ges varsamhetsbestämmelse k_2 "Byggnaden har ett arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde som särskilt ska beaktas vid ändring, ombyggnad och tillbyggnad. Utformning ska ske i samråd med antikvarisk expertis." Byggnader som ges bestämmelsen k_2 är Gula Annexet, Fruktboden, dasslänga med svinhus, Förmansbostaden, TrädgårdsmästARBostaden, Vagnsboden, Stallet, Ladugården och den före detta mekaniska verkstaden.

Bestämmelserna k_1 och k_2 gäller endast exteriört. Med antikvarisk expertis avses exempelvis antikvarie eller kulturmiljökunnig/byggnadsvårdskunnig arkitekt eller hantverkare. Utformningen ska även ske i samråd med kommunens bygglovavdelning.

Förrådslängan med vattentorn och maskinhallen har p.g.a. sitt skick respektive omfattande ombyggnation inte fått varsamhetsbestämmelser k_1 eller k_2 . Byggnadernas volymer och placering har dock ett värde. Om byggnaderna rivs och ersätts med nya, ska de nya

byggnaderna placeras på liknande sätt. Byggnadernas placering styrs med bestämmelsen p_1 "Byggnader ska placeras i gårdsformation likt befintliga byggnader. Med befintliga byggnader avses de byggnader som återfinns på denna grundkarta."

Parken och trädgården i anslutning till Önsta gårds huvudbyggnad har ett högt kulturhistoriskt värde och avses upprustas/utvecklas och bevaras och ges därför bestämmelsen "park". Likaså alléer är viktiga för helhetsmiljön och säkerställs med bestämmelsen n_2 , "planterade träd i två rader". Parken och alléerna ska skötas enligt den skötselplan som tagits fram (Ekologigruppen 2013) och som kopplas till exploateringsavtalet.

Torpen och arbetarbostäderna Gula villan, Gubbo och Vallbo har även ett stort värde för kulturmiljön, bland annat i och med sin placering i landskapet. Det är mycket positivt om torpen och arbetarbostäderna kan fortsätta brukas och underhållas så att de kan finnas kvar. Byggnaderna kommer att inkluderas i en skötselplan för kulturhistoriskt värdefulla byggnader på Önsta gård (Heleko Miljökonsult, 2013), som kopplas till exploateringsavtalet.

Användningsområdet för Vallbo är dock mycket begränsat med anledning av risk för olyckshändelser förknippade med transport av farligt gods på väg 840. Torpet Vallbo är undantagen bestämmelsen om att funktioner får inrymmas i befintliga lokaler. Torpen Smedbacken, Kallhäll, Tillflykten och Nya Skysta samt arbetarbostäderna Gula villan och Gubbo bekräftas i planen i och med att funktioner som behövs för hästsportverksamheten får inredas i befintliga lokaler. Sådana funktioner kan exempelvis vara lager, kontor, personalbostad eller mindre personalbutik.

Samtliga torp och arbetarbostäder är undantagna från prickmarken vilket innebär att de får ersättas med en motsvarande byggnad om byggnaden exempelvis måste rivas eller brinner upp.

Vid ekonomibyggnaderna söder om Önsta gårdscentrum ger planen möjlighet att uppföra nya byggnader. Utformning av nya byggnader ska efterlikna de befintliga byggnaderna gällande färgsättning, volym och material. Området förses därför med utformningsbestämmelse f_3 , som innebär att bebyggelsen i huvudsak ska utföras med träfasader målade med röd slamfärg och att taktäckning ska vara röda tegelpannor, pannplåt eller falsad påt.

Delar av området kan behöva stängas in för att inte vara tillgängligt för tredje part. Planen medger möjlighet att uppföra plank. Plank ska utformas på ett traditionsenligt vis och då uppföras i trä och målas med röd slamfärg (f_4). Planket får högst vara 2,0 meter högt.

Vägstrukturen inom planområdet bedöms vara viktig att bevara för det kulturhistoriska sambandet i jordbrukslandskapet. Huvudstrukturen för vägar bevaras i detaljplanen med bestämmelserna väg/ $gc_2/n_2/a_2$. Vägarna (körbanan) ges en maximal bredd om sju meter. Inom planområdet finns också en 1000-årig vägbank. Intill vägbanken står även en runsten. Tillsammans bildar de en värdefull och illustrativ historisk miljö som ska bevaras. Runstenen är en fast fornlämning och omfattas av skydd genom lag (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML). Vägen ges bestämmelsen "väg $_2$ " som innebär att vägsträckningen ska bevaras. Vägen bör röjas fram och underhållas så att den kan användas. Vägen får förstärkas vid behov.



Huvudbyggnad i gustaviansk stil. Grå- och vitmålad i trä.



Magasinet, från tidigt 1800-tal eller eventuellt 1700-tal



Flyglar utförda i timmer med vit puts.



Hjälmen, öppet vagnslider



Oxlider



Gula Annexet, målad träbyggnad av schweizerstil.



Fruktboden



Förmansbostaden



Trädgårdsmästarebostaden



Dasslänga med svinhus



Den före detta mekaniska verkstaden



Stallet



Ladugården



Vagnsboden



Allé



Vallbo, ett av torpen kring Önsta gård



Gula villan, en av arbetarbostäderna kring Önsta gård

Fornlämningar

Förutsättning

Planområdet ligger i en fornlämningsrik bygd. Kända lämningar återfinns på höjdsträckningarna och på höjderna. Riksantikvarieämbetets Fornminnesregister (FMIS) redovisar två gravfält (Bro 27:1, Bro 28:1), en gravgrupp samt sentida lämningar, bl.a. tre bebyggelselämningar inom planområdet. Därtill redovisas fyra bevakningsobjekt i form av fornlämningsliknande lämningar (Bro 26:1-2, Bro 26:3, Bro 192:1, Bro 36:1,). Gravformerna antyder framförallt en yngre järnålderstillhörighet.

Inför denna detaljplaneläggning har en särskild arkeologisk utredning genomförts av Stiftelsen Kulturmiljövård. Utredningen har skett i två omgångar, under 2002 respektive 2012. Utredningen syftar till att bedöma och fastställa om det finns ytterligare fornlämningar och klargöra om fornlämningsliknade objekt utgör fasta fornlämningar eller ej.

Vid utredningsgrävningen påträffades tio nya lämningar (objekt 1–10) (se karta sid 42). Samtliga nya fynd består av boplatserelaterade anläggningar så som härdar, stolphål och kulturlager. Det är dock bara fyra av dem (objekt 1, 2, 3 och 9) som är så omfattande att de bedöms indikera förekomst av boplatser. De återstående sex objekten bedöms som ensamliggande anläggningar. Merparten av de nya fynden bedöms som fast fornlämning utom objekt 10 vilket bedöms som övrig kulturhistorisk lämning. Efter önskemål från länsstyrelsen har därtill Vallby bytomt registrerats som fast fornlämning (objekt 4) och Önsta bytomt som övrig kulturhistorisk lämning (objekt 11). Båda byarna finns belagda i medeltida skriftliga källor.

Enligt samråd med länsstyrelsen (2013-05-16) ska även området kring den ursprungliga huvudbyggnaden på Önsta (kring de vita flyglarna) ses som en fornlämning varför den markeras som bevakningsobjekt på plankartan.

Fasta fornlämningar omfattas av skydd genom lag (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML). Bevakningsobjekt innebär att man vid inventeringstillfället inte kunnat ta ställning till om lämningen är en fast fornlämning eller inte. Fornlämning med denna bedömning måste därför alltid kontrolleras ytterligare före markingrepp. Övrig kulturhistorisk lämning utgör inte fast fornlämning men anses ha ett antikvariskt värde.

Kring en fast fornlämning hör ett så stort område på marken som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Detta område benämns fornlämningsområde. När fråga uppkommer om fastställelse av gränserna för ett fornlämningsområde prövas frågan av länsstyrelsen.

För två lämningar (Bro 27:1 och Bro 26:1-3) inom planområdet har ett sådant skyddsområde definierats av länsstyrelsen (2013-04-18) och mätts in. Vid underhandskontakt med länsstyrelsen (2013-05-16) har även Bro 58:1 (runstenen) och Bro 28:1-2 (gravfältet) studerades och givits ett fornlämningsområde, vilket anges på plankartan.

Förslag

På plankartan utmarkeras samtliga fornlämningar med illustrationslinje och illustrationstext ("R"). Bevakningsobjekt markeras med illustrationstexten "R?"

För fornlämningar som avses bevaras förses marken i plankartan med bestämmelse om att byggnad ej får uppföras (prickmark) och att vegetationen ska bevaras, marken får heller inte schaktas eller fyllas (n₁).

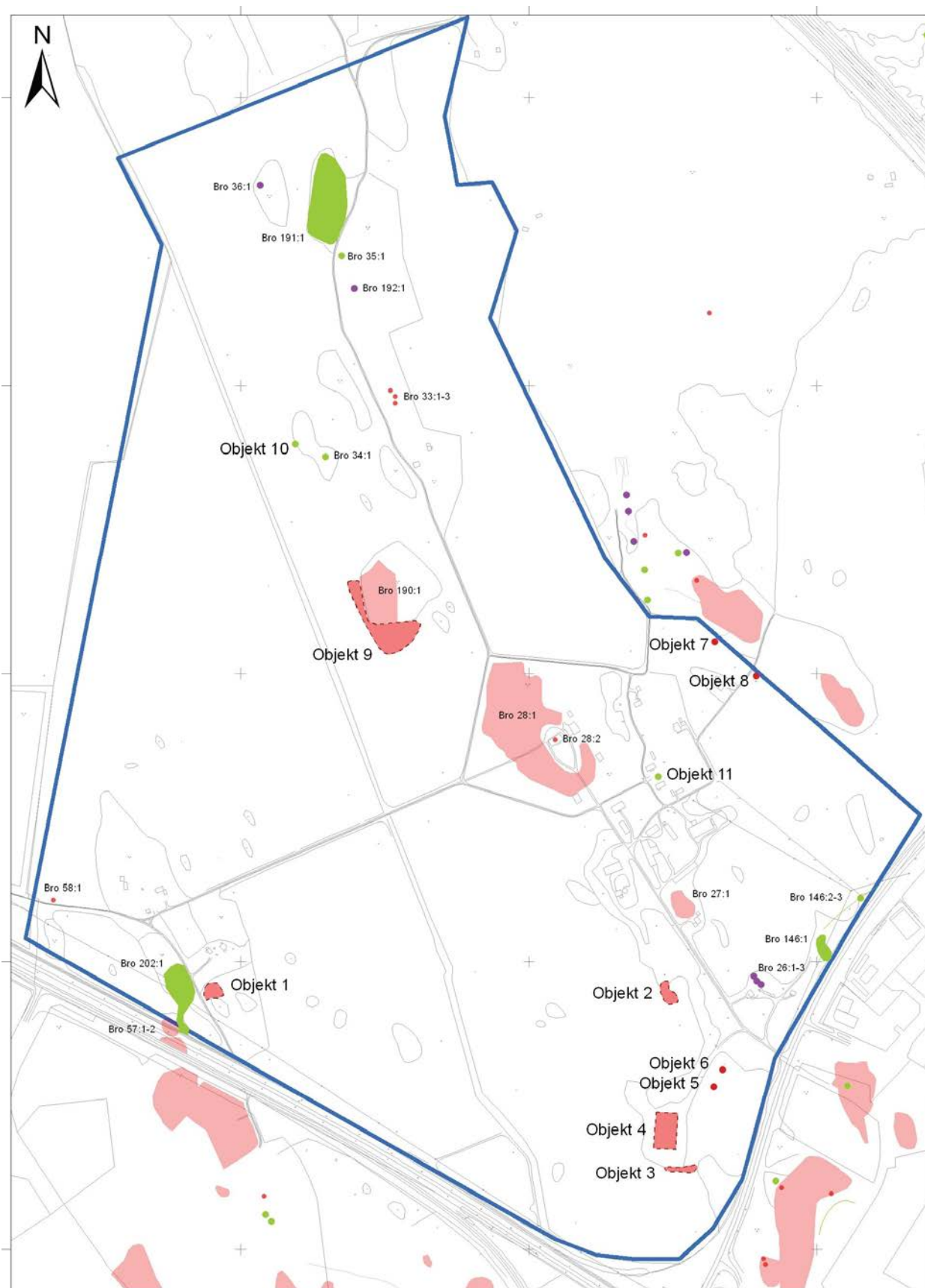
Följande fornlämningar avses bevaras och skyddas i planen:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| - Bro 26:1-3 (bevakningsobjekt) | - Objekt 7-8 |
| - Bro 58:1 | - Bro 28:1 |
| - Bro 36:1 (bevakningsobjekt) | - Bro 28:2 |
| - Bro 33:1-3 | - Objekt 1 |
| - Bro 190:1 | - Bevakningsobjektet vid flyglarna |

Den fasta fornlämningen Bro 27:1 är eventuellt möjlig att bevara. För att inte begränsa hästsportverksamheten utveckling skyddas inte Bro 27:1 i detaljplanen. Vid eventuell byggnation/anläggning av marken inom fornlämningsområdet till Bro 27:1 krävs tillstånd från länsstyrelsen.

Inom banområdet kommer ett flertal fasta fornlämningar att behöva tas bort. För dessa ska en förundersökning göras och sedan en slutundersökning då fornlämningar dokumenteras och tas bort. Detta gäller för objekt 1-6 (se karta). Objekten skyddas inte i planen.

Markingrepp eller byggnation inom ett fornlämningsområde kräver alltid tillstånd från länsstyrelsen. Vid om- och tillbyggnad för vissa byggnader i administrationsområdet (Y₄) krävs därför tillstånd från länsstyrelsen. Även vid markingrepp såsom schaktning, fyllnad, grundläggning, uppförande av stängsel eller anläggande av ridväg etc. inom fornlämningsområde kräver sådant tillstånd. Detta kan komma att bli aktuellt vid upprustning av parken/trädgården.



Fornlämningar inom planområdet. Ur Särskild arkeologisk utredning, etapp 2 (2012) Fornlämningar = röda/rosa markeringar, Övriga kulturhistoriska lämningar= gröna markeringar, bevakningsobjekt= lila markeringar.

Gestaltning

Struktur, landskap och vegetation

Planförslagets struktur bygger på Önsta gårds befintliga struktur där stora öppna landskapsrum kan hållas öppna genom att åkermarken omvandlas till tävlingsbana, träningsbana och hästhagar. För hagarna i nordväst begränsas staketens omfattning genom att små rasthagar inte tillåts. Hagarna i nordväst är också möjliga att använda för jordbruk växelvis.

Bebyggelsen placeras i huvudsak längs med befintliga vägar och i anslutning till skogspartier. Skogsdungar och alléer som är viktiga för landskapsbilden säkerställs med bestämmelserna n_1 , n_2 och a_2 . (Se vidare under rubriken natur och Kultur, Landskapsbild.)

Karaktärskapande vegetation ska i största möjligaste mån bevaras varför krav på marklov för större träd (större än 30 cm i stamdiameter en meter ovan mark) ställs i stora delar av planområdet. Vegetationen styrs även med bestämmelserna n_{1-4} och park samt i den skötselplan som tagits fram (Ekologigruppen 2013) och som kopplas till exploateringsavtalet.

Läktarområdet

Bebyggelsen inom läktarområdet ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. För läktarområdet har en arkitektävling anordnats (parallella uppdrag). Det vinnande förslaget är för närvarande under bearbetning. I planen regleras att läktarbyggnad ska utföras med en visuellt lätt konstruktion där fasader i markplan ska vara genomsiktliga vid minst hälften av fasadlängden, för att byggnaden ska upplevas som öppen och publik. Utformningen regleras med bestämmelsen f_1 på plankartan.

Stallområdet

Stallen med tillhörande anläggningar (Y_2) i den norra delen av planområdet ska ha en enhetlig utformning och en sammanhållen färgsättning. För att motverka att området ska upplevas monotont och storskaligt placeras byggnaderna i mindre grupper som avskämmas med hjälp av befintliga skogsdungar (n_1).

Gårdsmiljön

Anläggningen ska gestaltas med hänsyn till kulturmiljön kring Önsta gård. I samtliga användningsbestämmelser inom kvartersmarken anges att hästsportanläggningen ska anpassas till kulturmiljön. Därutöver ställs särskilda krav på varsamhet och utformning på gårdens huvudbyggnad och på bebyggelsen runt omkring (bestämmelserna k_1 , k_2). (Se vidare under rubriken Natur och Kultur, Kulturmiljövärden.

I miljön kring Önsta gård och i området mellan Önsta gård och väg 840 krävs bygglov för att uppföra staket. Staket ska utformas så att de passar in i kulturmiljön och inte upplevs dominerande i landskapet (f_5). Anpassningen gäller både omfattning, färg och material. Bestämmelsen syftar främst till att förhindra stora mängder vita staket som kan bli mycket dominerande i landskapet. Även plaststaket bör undvikas. Ofärgade trästaket eller trästaket färgade i mörk färg föredras. Bedömningen görs från fall till fall. Ett flertal alternativ kan vara lämpliga. Utformningen av staketen bör hållas enhetlig inom området där bestämmelsen gäller, dvs inom gårdsmiljön kring Önsta gård. Krav ställs också på utformning av plank (f_4) i denna känsliga del av kulturmiljön.



Exempel på brunmålade respektive ofärgade trästaket. (Coolmore, Irland)

Entré/ utformning mot väg 840

Vid den nya infarten medger planen ”entréanläggning med skyltning”. Anläggningen och skyltningen ska anpassas till kulturmiljön. Vid cykelentrén (befintlig infart) ryms mindre skyltar inom prickmark.

Bebyggelsen närmast v 840 ska ha en sammanhållen utformning och ge ordnat intryck mot områdets entré och v 840 vilket anges med bestämmelsen f_2 . Besökare till banområdet kommer att behöva passera driftområdet som delvis kan komma att vara ett stökigt område. Möjlighet att uppföra plank runt driftområdet kommer att finnas. Plank ska då uppföras i trä och färgas med röd slamfärg för att passa in i kulturmiljön. Utformning av plank regleras med bestämmelsen f_4 på plankartan.

Driftområden, ridhus, gäststall och veterinärklinik

Nya ekonomibyggnader i driftområdena, och bebyggelsen mellan Önsta gårdscentrum och väg 840, ska i huvudsak utföras med träfasad målad med röd slamfärg och taktäckning ska vara röda tegelpannor, pannplåt eller falsad plåt vilket regleras med bestämmelsen f_3 .

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området ansluts till kommunalt vatten och spillvatten. Anslutningen sker vid den planerade nya infarten från väg 840. Ledningen löper in i området längs den kommande infartsvägen. Samtliga nya byggnader ska förses med kommunalt vatten och spillvatten. Ambitionen är att samtliga befintliga byggnader också ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Utöver byggnader ska en rundmatning dras runt banområdet för anslutning av uttag för mobila kök och dylika tillfälliga anordningar.

Då tillräckliga höjdskillnader för självfall inte finns i området kommer det krävas pumpning av spillvatten. En huvudpumpstation placeras intill den nya infartsvägen ca 350 meter från infarten. Området säkras med bestämmelsen E_1 på plankartan. Ytterligare fyra stycken mindre pumpstationer planeras pumpa delsträckor inne i området. Eventuellt måste någon eller några av de befintliga byggnaderna förses med mindre pumpstationer. Eventuell restaurang (ca 500

platser) inom läktarområdet förses med fettavskiljare. De mindre pumpstationerna och fettavskiljare regleras inte i plan.

Ledningar mellan anslutningspunkten och huvudpumpstationen säkras med ett u-område, ”Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar”. Övriga, interna vatten- och spillvattenledningar, regleras inte i detaljplanen.

Spillvatten från de delar av veterinärkliniken som kan förväntas sprida smitta samt spillvatten från de delar av veterinärklinik och dopingkontroll som kan förväntas innehålla läkemedel renas. Reningsprocessen utförs enligt myndighetskrav samt enligt krav från Käppala reningsverk. Utsläpp av läkemedel får ej ske till spillvattennätet. Restprodukten transporteras bort i form av farligt avfall.

Verkstadsutrymmen och maskinhallar bör vara avloppslösa. Eventuella golvbrunnar ska vara kopplade till oljeavskiljare med koalescensfilter.

Längs västra sidan av väg 840 planeras en större vattenledning att förläggas. Ledningen planeras att vid en kortare sträcka i planens sydvästra hörn gå genom fastigheten Bro Önsta 2:11. Området planläggs som u-område.

Brandposter

Attunda brandförsvaret kräver brandposter enligt Svenskt Vattens publikation P83, vilket i detta område tolkas till 75 meter från byggnad. Detta gäller nybyggnad.

Dagvatten

Förutsättning

En stor del av området består idag av åkermark och mindre skogsmark. Det mesta av dagvattnet avleds i diken. Planområdet är uppdelat i två avrinningsområden. Vattendelaren går ungefär vid den befintliga grusvägen som löper i nordsydlig riktning. Vattnet avrinner i väster till Önstabäcken och i öster till diket på den östra sidan av grusvägen (dike 2). Båda diken har Broviken i Mälaren som recipient.

Inom området finns fyra dikesföretag som är kopplat till jordbruksverksamheten. Planområdet är avrinningsområde till Broviken, Mälaren.

Förslag

De planerade verksamheterna kommer att generera förorenat dagvatten. Föroreningarna kommer framförallt komma från trafikytor som parkeringsområden och hästverksamheten (paddockar/rasthagar och träningsytor). För planområdet har en dagvattenutredning (WSP 2013) tagits fram där åtgärder för att rena dagvattnet föreslås. Dagvattenåtgärder har utformats med förutsättningen att flödet ut från området inte förändras vid 10-års regn och att föroreningsökningen som sker genom den nya markanvändningen ska tas om hand inom området. Dagvattenutredningen utgår ifrån en fullt utbyggd hästsportanläggning med ca 450 stallplatser i området.

Planerade paddockar/rasthagar (anlagda, mindre hästhagar) bedöms innebära den största näringsbelastning (kväve och fosfor) på området. Den ökade trafikmängden kommer att innebära en högre mängd tungmetaller, särskilt vid de större parkeringsplatserna. Vintertid är det troligt att saltning kommer ske av grusbana (galoppbana) vilket också har en påverkan på dagvattnet utan åtgärder.

I dagvattenutredning föreslås följande dagvattenåtgärder:

- Ökad belastning av föroreningar och flöden från tillkommande hårdgjorda ytor ska tas om hand och reduceras genom t.ex. dammar, s.k. rain gardens, översilningsytor och diken.
- Dagvatten från paddockarna/rasthagarna ska samlas upp i dammar för rening och sedermera bevattning av grönytor.
- Dagvatten ska i möjligaste mån avledas i dikessystem, som både har en god renings- och fördröjningseffekt.
- Vatten från veterinärklinter får inte användas till bevattning utan måste renas från smittoämnen innan det avleds vidare.
- I Önstabäcken föreslås två skibords för att dämpa det ökade flödet. Samlade åtgärder i diket minskar risken för översvämning av banan vid höga flöden.
- Dagvatten från galoppbanan (gräsbanan) kan samlas upp och användas för att minska behovet av andra vattenkällor för bevattning av banan.
- Dagvatten under vinter- och vårtid från grusbana kontrolleras och fördröjs (späds ut med regnvatten) för att minska påverkan från salt. Åtgärder för att minimera direkt spridning till vattendraget görs.
- Under byggskedet är det viktigt att minimera att suspenderat material frigörs till vattendragen. De planerade dammarna anläggs i tidigt skede för att fånga dessa.

Med planerade reningsåtgärder erhålls ett dagvatten som är renare eller oförändrat jämfört med det dagvatten som släpps ut från planområdet till Mälaren idag.

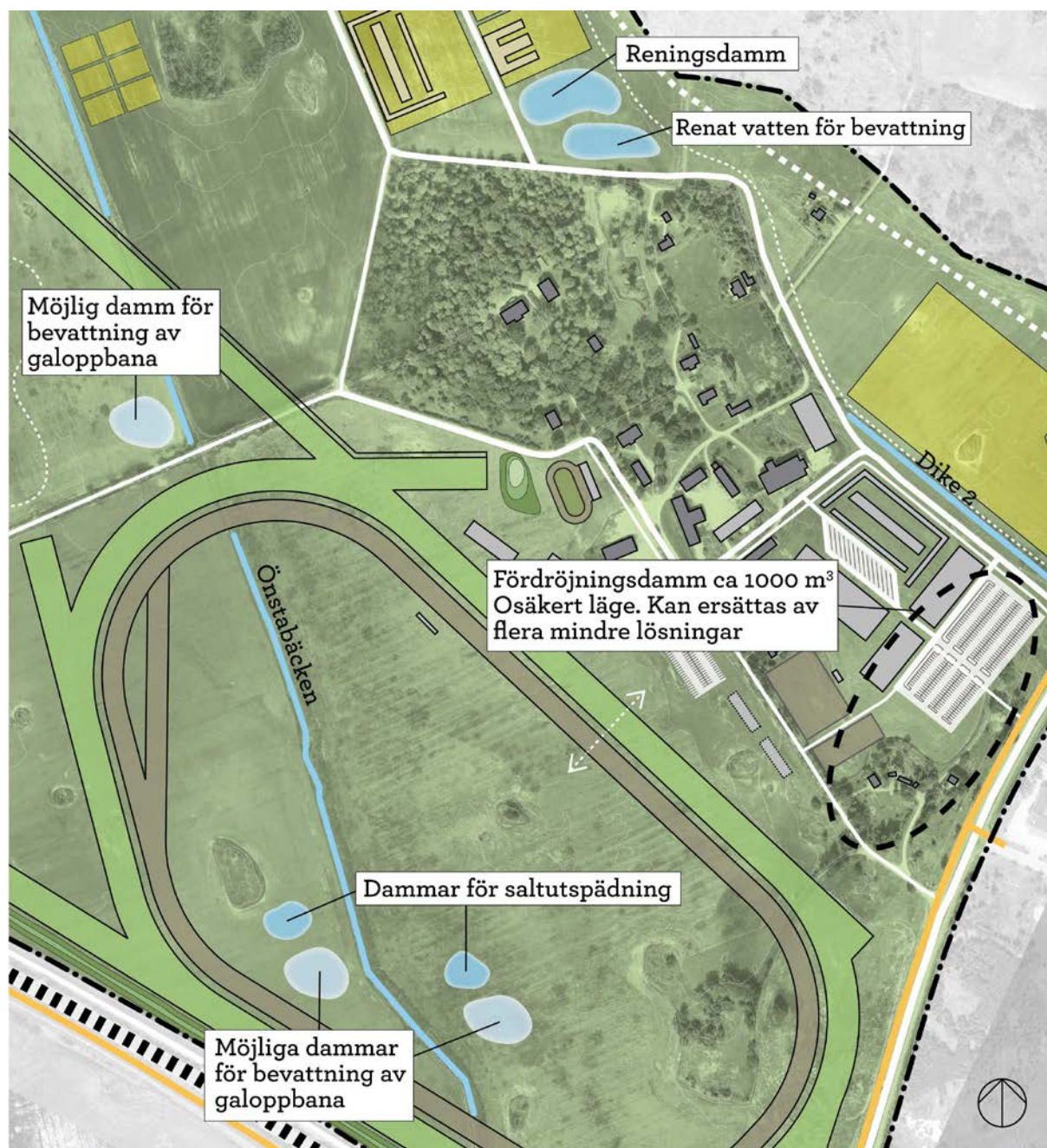
På plankartan avsätts de ytor som enligt dagvattenutredningen krävs för att inte öka flödet och utsläppet av föroreningar. Detta regleras på plankartan med bestämmelsen b1, "Yta för fördröjning och rening av dagvatten ska finnas". Ansvar och skötsel regleras genom skötselavtal/exploateringsavtal och tillstånd enligt miljöbalken.

Vattnet från paddockarna/rasthagarna innehåller stora mängderna näringsämnen. Dessa föroreningar föreslås inom planområdet hanteras i föreslagna renings- och bevattningsdamm. Genom att använda denna metod kan näringsämnena komma till nytta inom området och utsläppet minimeras. Söder om stallområdet kommer det att krävas en reningsdamm om ca 3600 m² (2400 m³) och en bevattningsdamm om ca 2500 m². (6600 m³) På plankartan avsätts där totalt 6100 m² för dagvattenhantering (b1). För att reducera fosforhalten är det nödvändigt, att vid fullt utbyggd hästanläggning (450 stallplatser), att ängsmarkerna bevattnas rutinartat och att regelbundna skördar tas ut, alternativt att marken betas. För att uppnå önskad effekt bör det inom planområdet finnas ca 9 ha bevuxna ytor för bevattning. Ytan som bevattnas bör växlas över tid för att undvika att marken mätts. Tillräcklig yta för bevattning finns inom planområdet där marken är avsatt för hagar och odling (L1Y5 och Y3)

Då saltning av banan kan komma att ske avsätts ytor för fördröjning och utspädning av salt inom banområdet. Ytan bedöms behöva vara totalt ca 4500 m² (6700 m³) och kan med fördel delas upp i två dammar. Fördröjning av salt ingår som en del i dagvattenhantering och regleras med bestämmelsen b1 på plankartan. Det rekommenderas att alternativ för vinterunderhåll av banan används, som exempelvis uppvärmning av banan. Det har dock i ovanstående förslag tagits fram en lösning som skulle minska salthalten i avrinningsvatten till Önstabäcken om andra alternativ inte är möjliga.

Ytåtgången för samtliga reningsdamm är beräknad med hänsyn till klimatförändringar.

För att underlätta banskötseln ges också möjlighet till dammar för bevattning av tävlings- och träningsbanor. Dessa bevattningsdammar medges i och med att den aktuella användningen (Y_1) anger att "damm får anläggas". Bevattningsdammarna är inte kopplade till dagvattenhanteringen. Ytterligare bevattningsdammar kan komma att bli aktuella strax norr om banområdet varför damm medges även där på plankartan.



Föreslagna ytor för fördröjning, rening och spädning av dagvatten (mörkare blå) samt ytor för eventuella bevattningsdammar för banskötsel (ljusare blå).

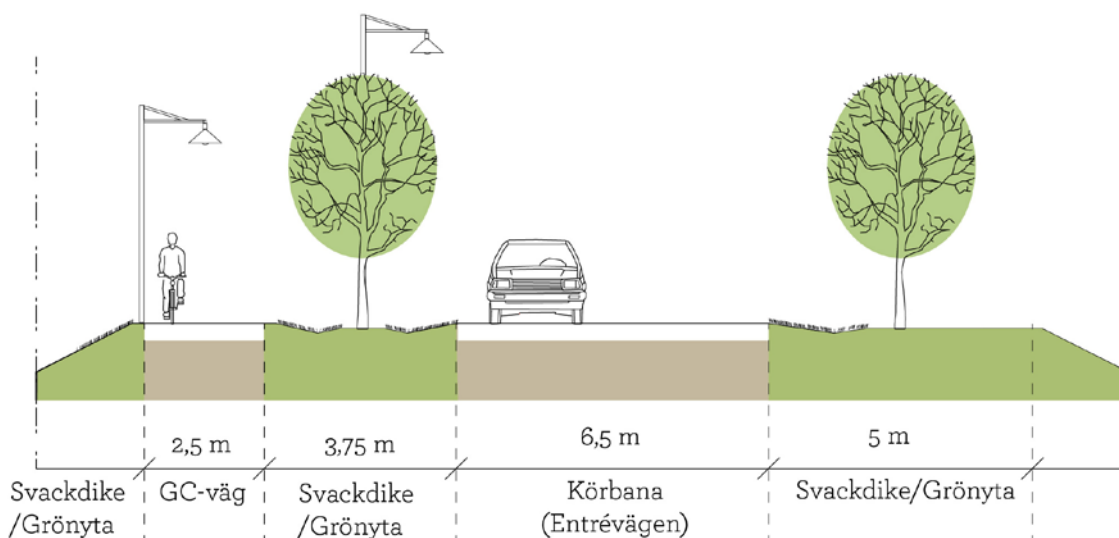
Dagvattnet från de hårdgjorda ytorna ska passera dammar och översilningsytor för utjämning av flödena och reducera den belastning av närsalter, suspenderat material och tungmetaller som kan belasta recipienten. Reningen planeras bestå av sedimentation och växter.

För att begränsa flödestopparna till det befintliga diket (dike 2) som löper parallellt med den planerade infartsvägen kan även flödesdämpande åtgärder behövas i ridhusområdet (se karta föregående sida). Åtgärderna kan vara många mindre lokala lösningar eller en lite större damm. Om det skulle anläggas en damm föreslås den bli ca 1000m², men exakt utformning och dimensioner för dessa åtgärder studeras vidare inför tillstånd/anmälan för vattenverksamhet och Natura 2000. I området medges damm men detaljplanen ställer inte krav på att en särskild yta för dagvattenhantering avsätts. Detta då behovet av dammar är beroende av områdets användning och utformning vilket i detta skede inte i detalj är fastställt.

För att undvika risk för erosion och ytlig avrinning från hagarna till vattendragen rekommenderas i dagvattenutredningen att rast/beteshagar inte placeras för nära vattendragen och att zonen närmast vattendraget bör vara växtbeklätt. På plankartan anges därför att hagar inte får anläggas närmre än fem meter från dikeskant.

Dagvattnet från de stora parkeringsplatserna föreslås ledas ut till svackdiken. I dikena sker en reduktion av kolväten och tungmetaller genom sedimentation. Ingen av de ovanstående ämnena bedöms överskrida de rekommenderade gränsvärdena när dagvattnet når recipienten. Tillräckliga ytor för svackdiken finns i anlutning till de planerade parkeringsplatserna.

På plankartan regleras att dagvatten från vägar och parkeringsytor inom kvarterens mark ska renas lokal. Detta kan exempelvis ske med en grönyta eller ett svackdike vid sidan av vägen/parkeringsytan enligt ovan. Det lokala omhändertagandet ska ske vid källan.



Principsektion svackdike intill väg.

För en veterinärklinik finns risker med spridning av smitta. Dagvattnet härifrån ska inte blandas ihop med vatten från andra ytor. Vattnet härifrån ska inte användas för bevattning. Det bästa är om vattnet från veterinärkliniken kan passera någon avslamning och enkel filtrering för att sen infiltreras i marken. Denna lösning har en god avdödning på de flesta bakterier och parasiter. Det finns även dokumentation på att virus kan reduceras med den här lösningen. Det bör kontrolleras att tillräckligt avstånd till grundvattenytan finns för att inte riskera att smittoämnen tar sig dit.

Diket som löper genom planområdet kommer på vissa sträckor behöva kulverteras. För kulvertering av diket behöver tillstånd sökas, alternativt anmälan göras. Tillstånd meddelas av mark- och miljödomstolen medan en anmälan sker hos länsstyrelsen. För förändring av diket krävs i det här fallet dispens från det allmänna biotopskyddet. Se vidare under rubriken Natur och kultur, Naturvärden.

Generellt inom planområdet gäller att dagvatten ska fördröjas och renas lokalt inom fastigheten. Om behov av ytterligare dammar skulle uppkomma får dammar anläggas i större delen av planområdet (D, Y₁, Y₂, Y₃, L₁Y₅).

Utbyggnadsetapperna för dagvattenhanteringen följer etappordningen som anges i avsnittet Förutsättningar och förslag -Bebyggelse och markanvändning – Utbyggnadsetapper.

Uppvärmning

Uppvärmningen regleras inte i planen. Nya byggnader förutsätts värmas av antingen fjärrvärme eller bergvärme. Befintliga byggnader kommer i mesta möjliga mån anslutas till samma primärvärmekälla som nyuppförda byggnader.

Undercentraler för växling till sekundärvärme placeras i respektive byggnad. Möjligen grupperas flera byggnader till en undercentral vid tätare grupperingar av byggnader.

Det kan bli aktuellt med uppvärmd bana för vinterlopp. Planen innebär inte ett hinder för detta.

El, tele, bredband

Inom planområdet finns två befintliga starkströmsledningar. Den ena ledningen, som är en luftledning som löper längs Mälarbanan, kommer att markförläggas. Ledningen planeras att marförläggas strax utanför planområdesgränsen mot Mälarbanan, inom fastigheten Bro-Önsta 2:11. Den andra ledningen ges inget ytterligare skydd än den ledningsrätt den redan har då läget i framtiden kan komma att behöva ändras med anledning av galoppbanan.

Den planerade hästsportanläggningen kommer att försörjas från befintliga och nya nätstationer. Nätstationernas läge säkerställs med bestämmelsen E₂ (Teknisk anläggning) på plankartan. Från nätstationerna dras ett ledningsnät ut till banområdet, stallar, ridhus, veterinärklinik etc. I detta nät kan även tele, bredband(fiber) och belysning samförläggas. De befintliga kablarna som finns idag förstärks samt kompletteras med tele/datakablar. Högspeänningen tas från Enköpingsvägen och dras i mark längs allén, som löper i östvästlig riktning, till den nya stationen vid läktaren. Ledningen dras sedan vidare till den nya stationen vid stallarna.

Fastigheten Bro-Vallby 1:5, ca 330 m², som ägs av E.ON Elnät Stockholm Aktiebolag planläggs som teknisk anläggning (E₂).

Belysning

För tävlingsverksamhet för galopp krävs en belysningsanläggning anpassad till utsändning av HD-Tv. Till detta krävs strålkastare monterade på master med en höjd om 20 till 42 m. Belysningsnivån kommer att kunna anpassas till om det bedrivs träning eller tävling. Samordning med intilliggande väg och järnväg ska ske. Avskärmning i form av vall eller plank mellan galoppbana och väg/järnväg kan bli nödvändigt och medges i planen. Planket får högst vara 2 meter högt. Totalt får vall och plank högst vara tre meter tillsammans. För belysningsmaster anger planen en högsta totalhöjd om 42 meter. I övrigt styrs inte

belysningen i planen. Se även rubriken Ljus och Trafikleder med farligt gods under Hälsa och säkerhet.

Infartsvägar och parkering ska belysas enligt Trafikverkets norm Vägar och gators utformning (VGU). Belysning vid stallgårdar anpassas till verksamheten. Detta regleras inte i planen.

Vid uppförande av höga objekt, såsom belysningsmaster, ska anmälan göras till flyghinderdatabasen enligt Luftfartsförordningen 6 kap § 25. Flyghinderanmälan görs lämpligen i samband med bygganmälan när position och höjd är absolut bestämd, dock senast 4 veckor innan masten når 20 meters höjd.

Avfall

Avfall som kommer att genereras från verksamheten består av en stor mängd av hästgödsel och hushållsavfall från restauranger, personalutrymmen, övernattning/logi mm.

Avfallshanteringen av hushållsavfall regleras av kommunens avfallsföreskrifter och ingår i kommunens insamlingssystem. Vanligt säck- och kärlavfall hämtas på gården. Grovavfall som skrymmande lådor, metallskrot, impregnerat virke etc, samt farligt avfall körs av verksamhetsutövaren till närmaste återvinningscentralen för hantering. Planen ger goda förutsättningar för framkomlighet och tillgänglighet för sopbil och personal då området har stora ytor där vändplats etcetera kan anordnas. Även miljöstation för källsortering ryms inom planområdet. Specifik plats regleras inte i detaljplanen.

Avfallsutrymme inom fastigheter ska anpassas för möjlighet för källsortering av olika slags avfallsfraktioner bl a för separat matavfallsinsamling. För storkök och restauranger ska finnas möjlighet att installera och ansluta sig till matavfallskvarn till slutna tank för effektiv matavfallshantering.

För att minimera dagvattenpåverkan ska hästgödsel i huvudsak inte spridas inom planområdet. Avfall från häst förutsätts förvaras i slutna containrar. För att förhindra att lakvatten läcker ut ur containrarna ska de förses med skärmtak vilket hindrar regnvatten från att hamna i containrarna. Avfallet körs sedan lämpligen till närmaste biogas- och kraftvärmeanläggning. Om E.ON:s planerade anläggning i Högbytorp genomförs innebär det goda förutsättningar för samverkan mellan verksamheterna. Fler alternativ för hantering av hästavfall är möjliga, exempelvis med hjälp av trumkompostering. När gödsel inte sprids på den egna marken omfattas avfallet av lagstiftning gällande hantering av animaliska biprodukter vilken kan komma att kräva särskild hantering.

Hälsa och säkerhet

Trafikleder med farligt gods

Förutsättning

I direkt anslutning till planområdet finns två transportleder för farligt gods. Mälarbanan, som är transportled för farligt gods på järnväg och väg 840, där den aktuella sträckan är sekundär transportled för farligt gods.

Då Mälarbanan är av riksintresse är det särskilt viktigt att användningen inte begränsas. I ÖP 2010 är mark reserverad för utbyggnad till fyrspår. Denna utveckling får ej förhindras och hänsyn ska tas till markreservatet vid planläggningen. Urspråningsrisken och olyckor förknippade med transport av farligt gods bör beaktas även för markreservatet.

Briab Brand & Riskingenjörerna AB har kartlagt, värderat och redogjort för den riskbild som är förknippad med detaljplanen. I riskbedömningen har följande slutsatser nåtts:

- Ett skyddsavstånd på 25 meter bör finnas mellan bebyggelse och järnvägen/väg 840.
- Områden mellan järnvägen/väg 840 och bebyggelsen bör utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Fasader, vända mot järnvägen, belägna inom ett kortare avstånd än 40 meter, bör utföras med obrännbar fasad alternativt med begränsad mängd brännbart material i mindre fält som bryts av med obrännbart material.
- Fönster i fasad, vända mot järnvägen, belägna inom ett kortare avstånd än 40 meter, bör klara hög värmestrålning.
- Utrymningsvägar från byggnader lokaliserade inom ett kortare avstånd än 40 meter från järnvägen bör vara lokaliserade bort från järnvägen.
- Automatiskt avstängbar ventilation med friskluftsintag vända bort från järnvägen bör säkerställas för byggnader inom ett avstånd av 50 meter från järnvägen.

Lämplig markanvändning i anslutning till väg 840 och Mälarbanan, utifrån genomförda beräkningar bedömer Briab är marken inom 25 från farligt godslederna är lämpliga att använda för exempelvis parkering, vägar, friluftsområde och tekniska anläggningar. Inom 25-50 meter bedömer de att marken är lämplig för exempelvis lager, mindre butiker och kontor. 50 meter eller längre bort från lederna är olycksrisker förknippade för farligt gods inget hinder för mer personintensiva verksamheter som exempelvis läktare, veterinärklinik, ridskola, större butiker eller personalbostäder. Se tabell nedan.

Avstånd, [m]	Verksamhet
0 – 25	P - Parkering (ytparkering) T - Trafik N - Friluftsområde E - Teknisk anläggning
25 – 50	Tillkommande verksamheter till ovan presenterade: J - Industri U - Lager H - Handel (mindre butiker) K – Kontor
50 -	Tillkommande verksamheter till ovan presenterade: B - Bostad H - Handel (Större butiker) S – Skola, ex ridhus Y - Samlingslokal ex läktare D - Vård K - Hotell

Tabell ur Riskanalys, 2013-04-05. Lämplig markanvändning i anslutning till Väg 840 och Mälarbanans yttre räl.

Förslag

Marken närmast väg 840 och järnvägen (0-25 m) förses med prickmark – byggnad får inte uppföras. Marken föreslås användas för beteshagar, galoppbana (ej publik del), väg och gång- och cykelbana, entréanläggningar med skyltning. Med entréanläggning avses inte byggnad/anläggning där personer vistas stadigvarande.

Även utrymme för teknisk anläggning medges i planen (transformatorstation). Vid järnvägen lämnas en zon om 25 meter bebyggelsefri från gräns mot markreservatet (plangräns).

I området mellan 25-50 meter från farligt godslederna planeras marken ha en liknande användning som inom 0-25 m från lederna samt parkering. Området förses med prickmark då behovet av byggnader inom detta område inte finns och eventuella byggander skulle kräva en rad skyddsåtgärder för att vara säkra att vistas i.

Ett befintligt torp, Vallbo, ligger ca 28 meter från väg 840. Med anledning av risk för olyckshändelser förknippade med transport av farligt gods längs väg 840 bedöms byggnaden inte lämplig att använda och är därför undantagen den generella bestämmelsen om att funktioner som behövs för verksamheten får inredas i befintliga lokaler.

Närmaste byggrätt (veterinärklinik på illustrationsplanen) föreslås 100 meter från vägområdet.

Av säkerhetsskäl får master inte placeras för nära järnvägsbanken och järnvägens ledning. På plankartan finns en bestämmelse som innebär att om en ledning faller så finns 10 meters säkerhetsmarkinal till spårområdet. Till spårområde räknas här markreservatet direkt söder om plangränsen. Master ska placeras minst 10 meter plus mastens längd (höjd) från användningsgräns mot Mälarbanan. Högsta tillåtna höjd på master är 42 meter. En 42 meter hög mast ska placeras minst 52 meter (10 + 42 meter) från användningsgräns mot järnvägsreservatet.

Buller och vibrationer

Trafikbullernivåerna bedöms inte överskrida gällande riktvärden. Hästar kan komma att bli störda av tågtrafiken och eventuellt från trafiken på väg 840. Planen anger att skyddsåtgärder ska vidtas i form av vall och plank mot järnvägen och del av väg 840. Vall och plank får tillsammans totalt vara högst tre meter högt. Skyddsåtgärder kan även minska risk för störningar i form av ljud och ljus från banområdet mot planerad bostadsbebyggelse söder om järnvägen. Om behov uppkommer finns möjlighet att uppföra plank (högst två meter) i övriga delar av planområdet.

Ljus

Ljuskällor från bil- och tågtrafik kan bli störande för tävlingsverksamheten om inte åtgärder som t.ex. massmodellering och skyddsvegetation görs. Likaså kan strålkastare från banområdet bli störande för omgivande trafik och bostäder om inte utformningen sker på ett genomtänkt sätt. Samråd ska ske med Trafikverket. Krav på skyddsåtgärd i form av vall eller plank ställs i detaljplanen. Vall och plank får tillsammans totalt vara högst tre meter högt.

Lukt och allergener

Risker för omgivningen från den tänkta verksamheten inkluderar hästallergener. Enligt nya forskningsrön faller hästallergener lokalt kring hästen vilket gör att man på mycket korta avstånd från där hästar vistas (främst stall och hagar) knappt finner mätbara spår av allergen.

Bedömningar gällande påverkan av hästallergen ska ske utifrån de faktiska förhållanden som verksamhetens storlek, topografi, vindförhållanden m.m. Se vidare under rubriken Konsekvenser, Sammanfattning av MKB.

Planen avser inte innehålla bostadsbebyggelse men inom planområdet finns idag flera befintliga bostäder med hyresgäster. Avstånd mellan planerade stall och befintliga bostäder bedöms i de flesta fall vara tillräckliga för att undvika störningar i form av allergener. För exempelvis Gula Villan, flyglarna och Smedbacken medger planen att stall/hagar tillkommer mycket nära bostaden. Utbyggnation och utflytt bör samordnas på ett lämpligt sätt så att störning ej uppkommer.

Planförslaget medger stall ca 500 meter från närmaste planerade/befintliga bostad respektive drygt 150 meter från verksamhet utanför planområdet.

Lukt från hästar kan komma att påverka omgivningen. För att minimera påverkan lokaliseras det större stallområdet på behörigt avstånd från bostads- och verksamhetsområdena utanför planområdet. Gödsel, som bedöms vara den största störningsrisken, förutsätts lokaliseras i närheten av stallen. Gödsel förvaras i containrar och under mycket kort tid inom planområdet innan de transporteras bort från området, vilket minskar störningsrisken ytterligare. Stall kommer som närmst att ligga ca 150 m (ridhusområdet) från angränsande fastighet (handel) vilket bedöms vara ett tillräckligt stort avstånd. Vindförhållandena i området medför att det främst är verksamheterna öster om planområdet som kan komma att påverkas av eventuell lukt från djur och gödsel. Bostäderna söder om planområdet bedöms som mer känsligt för luktstörningar och allergener men kommer inte utsättas i samma utsträckning då vindarna mestadels blåser från sydväst.

Planområdet ligger i närheten av Högbytorp avfallsanläggning. Vid bl.a. hantering av lakvatten når lukt från anläggningen till planområdet. Luktspridningen är beroende av väder och vind. I området dominerar vindar från sydväst vilket innebär att lukten från Högbytorp mestadels sprids bort från området. Lukten bedöms inte vara betydande för människors hälsa men kan komma att bli en störning. Då störningen inte anses vara betydande och då luktkällan ligger utanför planområdet behandlas inga åtgärdsförslag i denna plan.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Lokaler där människor vistas stadigvarande bör inte ha högre radonhalt (årsmedelvärde) än 200 becquerel per kubikmeter (Bq/m³). Högre värden anses av Strålskyddsinstitutet (SSI) utgöra olägenhet för människors hälsa.

Om radonrisk föreligger ska byggnaderna utföras radonsäkert/radonskyddat.

KONSEKVENSER

Sociala och ekonomiska konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande bedöms ge positiva ekonomiska konsekvenser för kommunen då hästsportanläggningen förväntas ge arbetstillfällen och positiva synergieffekter.

Förutsatt att goda kollektivtrafikförbindelser samt gång- och cykelbanor kan anordnas till området och att anläggningen kan inrymma ridhusområde eller annan liknande verksamhet i form av utbildning och samarbeten riktad till barn och ungdomar bedöms anläggningen få positiva konsekvenser för barn och deras livsmiljö.

I området finns flera byggnader som hyrs ut för bostadsändamål. Det förutsätts att utflyttning sker succesivt allt eftersom verksamheten byggs ut och att befintliga avtal löper ut. I samband med att planområdet byggs ut kan kvarboende hyresgäster komma att påverkas av störningar. Främst gäller det störningar från buller som kan påverka de boende. Längre fram i skedet och när hästsportanläggningen är färdigställd är det tänkt att samtliga boende ska vara utflyttade från planområdet. Skulle några boende vara kvar när verksamheten startar är det möjligt med störningar under tävlingar och liknande evenemang. Avstånd mellan planerade stall och befintliga bostäder bedöms i de flesta fall vara tillräckliga för att störningar som damm, lukt, allergener och flugor ska undvikas. För exempelvis Gula Villan, flyglarna och Smedbacken medger planen att stall/hagar tillkommer mycket nära bostaden. Utbyggnation och utflytt bör samordnas på ett lämpligt sätt så att störning ej uppkommer.

Miljökonsekvenser av planens genomförande

Nedan belyses sådant som bedömts innebära en risk för viss påverkan på miljön/omgivningen, och som inte behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen. I planens miljökonsekvensbeskrivning behandlas sådant som bedömts innebära en risk för *betydande* miljöpåverkan. I vissa fall har även sådant som endast förväntas innebära viss påverkan kommit att inarbetats i MKB:n för att på ett bättre sätt kunna beskriva en helhetsbild.

Ämnen som behandlas i MKB:n beskrivs sammanfattat under rubriken Sammanfattning av MKB.

Berörda planer

I översiktsplanen ÖP 2010 reserveras mark längs nuvarande järnvägsspår för att möjliggöra fyrspår på Mälarbanan. Med de åtgärder som föreslås i detaljplanen bedöms planen inte påverka spårutbyggnaden negativt. Se rubriken Vägar och trafik, Reservat för järnväg.

I ÖP 2010 har mark även reserverats för ett eventuellt framtida industrispår till Högbytorp så att tunga godstransporter kan ske med tåg till verksamheterna i området. Planens genomförande bedöms innebära begränsningar för utbyggnad av ett industrispår i det tänkta läget. Alternativa lösningar/lokaliseringar föreslås istället. Se rubriken Översiktsplan, Förslag industrispår.

Friluftsliv

Riksintresset Mälaren med öar och strandområden sträcker sig längs den södra gränsen av planområdet och kan påverkas av olika faktorer. Intresset omfattar även Broviken där både Önstabäcken och det mindre vattendraget som passerar planområdet mynnar ut. Riksintresset bedöms inte beröra planområdet då området inte är öppet för friluftsliv idag.

Människors hälsa

Väg- och tågbuller

Planområdet påverkas av buller från intilliggande väg och järnväg. Viss trafikökning väntas men ökningen bedöms som måttlig och hanterbar. Trafikbullernivåerna bedöms inte överskrida några riktvärden och innebär ingen ohälsa för personer. Se vidare under rubriken Hälsa och säkerhet.

Vibrationer

Vibrationer från transportleder kan möjligtvis komma att påverka planområdet. Närheten till järnväg och att marken i stora delar består av lera ställer krav på grundläggningen. Grundläggningen regleras inte i detaljplanen. Människors hälsa bedöms inte påverkas negativt.

Djur, lukt och allergener

Den planerade anläggningen kan tänkas orsaka olägenheter i form av lukt. Stall kan som närmast komma att ligga cirka 150 m från angränsande fastighet. Fastigheten används för externhandel. Med hänsyn till planområdets läge och stallens placering bedöms påverkan på omgivningen gällande lukt bli acceptabel. Även risken för negativ påverkan på omgivningen orsakad av hästallergener bedöms vara måttlig med anledning av avståndet. Se vidare under rubriken Hälsa och säkerhet.

Naturresurser

Den största delen av planområdet ligger inom gränserna för ett större opåverkat område, enligt länsstyrelsen. Planförslagets utbredning förväntas påverka det opåverkade området. Ställningstagandet att ta marken i anspråk för hästsport har gjorts i och med antagandet av ÖP 2010 och godkännandet av planprogrammet.

Materiella tillgångar

Byggnader

Tanken är att befintliga byggnader i stor utsträckning ska användas då de anses karaktärsfulla och bidrar till upplevelsen av platsens historia. En byggnadsinventering kommer att göras för att undersöka byggnadernas skick och renoveringsbehov. Nyare ekonomibyggnader som silo med anläggningar kommer troligtvis att flyttas. Det bedöms som positivt ur ett hållbarhetsperspektiv om befintliga byggnader kan användas i den nya verksamheten.

Hållbar utveckling

Transporter

Transporter till och från området väntas öka. Den största ökningen kommer att ske i anslutning till verksamheten. Det bedöms som positivt att verksamheten lokaliseras i närheten av redan utbyggd kollektivtrafik vilket minskar bilberoendet jämfört med alternativa lokaliseringar.

Avfall

Avfall kommer att genereras från gödselhantering och från restauranger, personalutrymmen, övernattning/logi mm. Vid full utbyggnad och användning kommer stora mängder gödsel att behöva omhändertas. En strategi för gödsel- och avfallshantering finns som minimerar konsekvensen. Se rubriken Teknisk försörjning, Avfall. Ett samarbete mellan hästsportanläggningen och en biogas- och kraftvärmeanläggning skulle innebära positiva konsekvenser ur ett hållbarhetsperspektiv.

Sammanfattning av MKB

Konsekvenser		
	Positiv Måttligt negativ	Ingen betydande miljöpåverkan Stor negativ
Miljökonsekvens	Nollalternativ	Huvudalternativ
Kultur och landskap	Ingen större förändring från dagens situation väntas. Den pågående igenväxningen av åkerholmar och äldre hagmarker kan ha en negativ påverkan på läsbarheten av de historiska samband som finns i landskapet.	Anläggningens storlek innebär att det är svårt att undvika betydande påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön. Önsta med sin jordbrukshistoriska helhet pekas ut som lokalt intresse för kommunen. Området beskrivs även som unikt för länet i översiktsplan och Arkedok, Rapport 2002:3. Området kommer att påverkas då utblickar och vyer kommer att förändras av den kommande verksamheten. Dagens kulturlandskap med till stora delar opåverkade jordsbrukslandskap kommer att ersättas av en hästanläggning med bla. stora stall, banområde, läktare, p-platser, bullerskydd m.m. Landskapsrummet i nordöst där merparten av de 400 stallplatserna förläggs kommer att förändras helt. Kulturhistoriska landskapselement som åkerholmar tas även bort. Fem, alternativt sex fasta fornlämninagr behöver tas bort i söder. Påverkan bedöms sammantaget som betydande negativ för kulturmiljö och landskapsbild.
		Inga byggnader rivs eller planeras att tas bort i och med planförslaget. Bara den nybyggda silon planeras att flyttas. Byggnaderna får dock ett annat sammanhang och en förändrad användning.
Naturmiljö - Växt- och djurliv	I stort sett ingen förändring från dagens situation väntas. Den pågående igenväxningen av åkerholmar och gamla hagmarker kan ha en negativ påverkan på artrikedomen i området.	Naturvärden - Planen avser bevara samtliga naturvärden av nationellt och regionalt intresse (klass 1 och 2). De allra flesta naturvärden av kommunalt värde (klass 3) är tänkta att bevaras i planen. Även ett mindre antal naturvärden av lokalt intresse (klass 4) kan bevaras där de bedöms ha betydelse för områdets karaktär och landskapsbild.
		Naturvärden - Sammanlagt kan ett 40-tal områden med naturvärden av lokalt intresse komma att påverkas negativt. Tre områden av kommunalt värde kan komma att påverkas negativt av planens genomförande.
		Biotopskyddsområden - Planen innebär att ett 50-tal skyddade biotoper kan komma att tas bort. I första hand är det biotopskydden där banområde, ridhus och veterinärklinik planeras som behöver upphävas för att planen ska kunna genomföras. I ett längre perspektiv kan även åkerholmar i det norra området påverkas eller tas bort till förmån för verksamheten.
		Spridning, växt- och djurliv - Planförslaget kan leda till både negativa och positiva effekter på spridning i området. Dels så bevaras naturvärden, dels omvandlas jordbruksmark till betesmark vilket innebär förändringar. Påverkan på växt-och djurlivet är komplex då alla arter har olika krav på sin omgivning. Övergripande kan sägas att påverkan kan bli betydande både positiv och negativ för djurlivet i planområdet.

Konsekvenser		
	Positiv Måttligt negativ	Ingen betydande miljöpåverkan Stor negativ
Miljökonsekvens	Nollalternativ	Huvudalternativ
Vatten	Ingen större förändring väntas från dagens situation.	Beräkningarna visar på att den planerade verksamheten utan rening skulle bidra med för stora mängder och för höga halter av främst kväve och fosfor, men även suspenderat material. På plankartan avsätts de ytor som enligt dagvattenutredningen krävs för att inte öka flödet och utsläppet av föroreningar. Detta regleras på plankartan med bestämmelsen b1, "Yta för fördröjning och rening av dagvatten ska finnas". Ansvar och skötsel regleras genom exploateringsavtal och tillstånd enligt miljöbalken. Planen möjliggör dagvattenhanteringen, men kan inte reglera den närmare. Jämfört med nuvarande markanvändning (jordbruksmark) innebär föreslagen dagvattenhantering i princip oförändrade fosforhalter och minskade kvävehalter. Mängden vatten som tillförs dikena ökar dock. Trafikmängderna inom planområdet bedöms bli mycket små i förhållande till befintlig trafikmängd inom andra delar av avrinningsområdet (inom avrinningsområdet finns bl.a. väg E18 och stora ytor med tätbebyggt område). Planförslaget bedöms därför innebära en mycket begränsad utsläppsökning av trafikrelaterade miljöfarliga ämnen. Genom föreslagen uppsamling av dagvatten från tävlingsbanan kan det kontrolleras att inga höga koncentrationer av salt släpps ut och vattnet kan spädas ut med regn innan det går vidare ut till recipienten när Önstabäcken har som minst ett medelflöde. Emellertid, eftersom det finns andra alternativ, som uppvärmning, rekommenderas det att saltningen av banan begränsas eftersom det är mycket svårt att avskilja salt från vatten. Om föreslagna åtgärder för att rena dagvatten vidtas bedöms planförslaget inte påverka förutsättningarna att följa beslutade miljö kvalitetsnormer för ekologisk och kemisk status eller fisk- och musselvatten. Planförslaget bedöms inte heller innebära någon reell påverkan på Natura 2000-området Brovikens värden. Utifrån bedömningen av påverkan på miljö kvalitetsnormer och Natura 2000-område är det även rimligt att anta att inte heller andra akvatiska naturvärden, såsom de utpekade ekologiskt särskilt känsliga områdena, riskerar att påverkas.

Konsekvenser		
	Positiv Måttligt negativ	Ingen betydande miljöpåverkan Stor negativ
Miljökonsekvens	Nollalternativ	Huvudalternativ
Vatten forts.		I bedömningen förutsätts att den reningsgrad för fosfor, kväve och suspenderat material som beskrivs i aktuellt projekteringsunderlag kommer att uppnås. För att säkerställa att så blir fallet kommer ett kontrollprogram med tidplan och regelbundna avstämningar (årligt samråd) att arbetas fram. I bedömningen förutsätts att tillämpliga skyddsåtgärder vidtas för att undvika grumling. Exakt vilka skyddsåtgärder som ska vidtas fastställs lämpligen i kommande prövningar av t.ex. vattenverksamhet, miljöfarlig verksamhet och Natura 2000. Innan byggstart kommer även ett tekniskt samråd hållas med kommunen där säkerhetsåtgärder vid själva utbyggnaden går igenom i detalj. Påverkan på grundvatten bedöms inte som negativ då den planerade galoppbanan planeras att anläggas utan att grundvattensituationen i området påverkas. Påverkan på dagvatten bedöms inte som betydande.
Buller	Nollalternativet kan innebära förändringar gällande buller. Dessa är kopplade till utbyggnaden av fyrspår på Mälarbanan. Det skulle innebära en negativ utveckling för området.	Planen säkerställer skyddsåtgärder i form av vall eller plank mot järnvägen och väg 840. Skyddsåtgärderna kan också minska risken för störningar i form av ljud och ljus från tävlingsbanan mot den planerade bostadsbebyggelsen söder om järnvägen. Förslaget innebär ökat buller i området från den tänkta verksamheten vilket kan ses som en negativ konsekvens för boende inom planområdet. Åtgärder kan komma att krävas då det finns risk för att befintligt boende påverkas negativt av planförslaget. Se vidare under avsnittet för boende i området.
Materiella tillgångar	Ingen förändring från dagens situation väntas.	Jordbruksmarken kring Önsta kommer att påverkas av planförslaget. I en övergångsperiod kommer delar av planområdet att fortsätta nyttjas som jordbruksmark. Vid fullt utvecklad verksamhet kan även vissa delar av området fortsatt användas för jordbruksändamål växlat med perioder av hagmark. Det kan vara möjligt att i framtiden till viss del återställa jordbruksmark om behovet uppstår, för mindre delar av planområdet. Påverkan på jordbruksmarken inom planområdet bedöms som måttligt negativ.

Konsekvenser		
	Positiv Måttligt negativ	Ingen betydande miljöpåverkan Stor negativ
Miljökonsekvens	Nollalternativ	Huvudalternativ
Kommunikationer och trafiksäkerhet	Nollalternativet kommer inte att innebära någon större förändring mot nuläget. Mälarbanan planeras att utökas till fyrspar vilket kommer att innebära en mindre förändring för området.	Trafiksäkerhet - Trafiksäkerheten väntas öka genom bättre kommunikationer, infrastruktur samt möjlighet till sänkta hastigheter i anslutning till området. Förbättringen räknas som positiv för tillgänglighet och säkerhet i området. Trafikökning - Säkerhet/klimat - Mälarbanan planeras att utökas till fyrspar vilket kommer att innebära en mindre förändring för området. Viss trafikökning väntas i området. Ökningen bedöms som rimlig och hanterbar. Påverkan bedöms inte som betydande.
Boende i området / hälsa/risk	Nollalternativet kommer inte att innebära någon större förändring mot nuläget. Risker gällande farligt gods, och hästallergener kvarstår för befintliga bostäder. Påverkan bedöms som måttligt negativ.	Gällande risk för farligt gods är slutsatsen att om föreslagna åtgärder vidtas är bedömningen att risknivån inom området blir så låg att den kan accepteras enligt använda acceptanskriterier. Förslaget innebär en förbättring från nuläget gällande farligt gods då det säkerställs att bostad i nära anslutning till väg 840 ej kommer att nyttjas. Önsta gård och närliggande bostäder ligger i en lantlig omgivning med befintlig gårdsverksamhet och jordbruksområde. Detta förutsätter att en viss påverkan från djurhållning måste godtas, så länge det inte innebär en olägenhet för människors hälsa. Den planerade hästsportanläggningen bedöms kunna innebära betydande negativ påverkan med tanke på de nära avstånden mellan boende, stallar tävlingsbana. Nio stycken bostadshus vid Önsta gård, Kallhäll och Tillflykten, kommer vid fullt utvecklad verksamhet att ligga inom 50 meter från verksamhetsområde där stall och hagar tillåts. Sammantaget bedöms påverkan dock som måttligt negativ med tanke på att planen endast tillåter personalbostäder/tillfälligt boende i anslutning till hästhållning samt att befintliga hyresgäster succesivt flyttar ut i samband med att verksamheten byggs ut.

Miljökonsekvensbeskrivning 2013-05-30 rev. 2014-01-10

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören svarar för genomförandet av detaljplanen, ledningsutbyggnad samt byggande och iordningställande av vägar inom kvartersmark inom planområdet. Exploatören ansvarar också för utbyggnad och drift av dagvattenanläggningar. Upplands-Bro kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Trafikverket är väghållare för väg 840.

Avtal

Planavtal som reglerar principer för ansvarsförhållanden och kostnader för detaljplaneläggning av fastigheterna Bro-Önsta 2:11 m.fl. har tecknats mellan kommunen och Svensk Galopp AB.

- Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören senast innan detaljplanen antas. Till exploateringsavtal bifogas en skötselplan för natur-, kultur- och rekreationsytor (Ekologigruppen 2013) och en skötselplan för kulturhistoriskt värdefulla byggnader på Önsta gård (Heleko Miljökonsult 2013) samt en överenskommelse mellan Upplands-Bro kommun och Trafikverket angående väg 840.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

I planområdet ingående fastigheter ägs Bro-Skällsta 1:38 och Klöv och Lilla Ullevi 1:5 av Upplands-Bro kommun, Bro-Vallby 1:5 ägs av E.ON Elnät Stockholm Aktiebolag samt Bro-Önsta 2:11 ägs av Svensk Galopp AB.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom fastighetsreglering. Allmän platsmark som ligger inom Bro-Önsta 2:11 överförs till en kommunägd fastighet. Kvartersmark som ligger inom Bro-Skällsta 1:38 överförs till Bro-Önsta 2:11.

Fastighetsbildning kan även ske genom avstyckning. Vid avstyckning av fastigheter med ändamål för veterinärklinik, stall eller ridhus kan det bli aktuellt med bildande av gemensamhetsanläggning för vägar och andra gemensamma ytor samt anläggningar, såsom vatten- och avloppledningar. Avstyckning med ändamål för personalbostad tillåts ej då det inte anses lämpligt enligt 3 kap. 1 och 2 §§ FBL.

U-områden och ledningsrätter

Allmännyttiga ledningar på kvartersmark förläggs inom u-områden i planområdet. Rätten att ha ledningar inom kvartersmark ska säkras genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

Inom planområdet finns två befintliga ledningsrätter akt 0139-85/2.2 och 0139-94/6.1 med ändamål för starkström, ledningshavare är E.ON Elnät Stockholm AB. Det åligger

exploatören att ombesörja flytt av ledning innan byggnation på den aktuella kvartersmarken startar. Befintliga ledningsrätter ska flyttas eller skyddas under byggnadstiden.

Servitut

Inom planområdet finns ett officialservitut för utfartsväg till förmån för Bro-Önsta 2:10 som belastar Bro-Önsta 2:11.

Tillfartsvägar till huvudpumpstation samt tekniska anläggningar inrättas som servitut eller gemensamhetsanläggning.

Diken

Planområdet berör fyra dikningsföretag. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att dikningsföretagen upphävs inom planområdet. Dagvattenanläggningen inklusive diken övergår då i kommunens verksamhetsområde. Avtal om skötsel och drift kommer att tecknas mellan exploatören och kommunen senast innan detaljplanen antas. Upphävandet av dikningsföretagen inom planområdet kommer att ske i en samlad prövning enligt 7 kap (vattenskyddsområde), 9 kap (tillstånds- och anmälningsplikt för miljöfarlig verksamhet) och 11 kap MB (tillståndsplikt för vattenverksamhet) i mark- och miljödomstolen, se vidare under avsnitt ”annan lagstiftning och tillstånd”. För diken inom planområdet gäller allmänna biotopskyddet (småvatten). Förändring av diken kräver dispens från biotopskyddet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader/plangenomförande

Exploatören bekostar framtagandet av planhandlingar, för planen erforderliga utredningar samt de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

Planens genomförande inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Utbyggnad av ny gång- och cykelväg, nya gång- och cykelöverfarter över väg 840 och tillkommande ledningar längs väg 840 samt ny in-/utfart finansieras enligt exploateringsavtal.

Varsamhetsbestämmelser (k_1 och k_2) har införts för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna kring Önsta gård. Bestämmelsen bedöms inte föranleda en sådan begränsning för fastigheten som avses i 14 kap 10 § PBL.

Bygglov, bygganmälan

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

Avgift för vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet och avgift erläggs enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

Lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om fastighetsbildning. Exploatören bekostar samtliga lantmäteriförrättningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Exploatören bekostar nödvändiga tekniska utredningar i samband med exploatering. Inför bygglovsskedet ansvarar exploatören för att en geoteknisk utredning och en radonundersökning utförs.

En dagvattenutredning har genomförts. Denna ger ett förslag till hantering av dagvatten från nyexploatering inom planområdet. Dagvattnet föreslås fördröjas och renas lokalt inom planområdet.

Tekniska anläggningar

Planen medger utrymme för fem transformatorstationer, för vilka mark är avsatt på plankartan.

Planen medger också uppförandet av en huvudpumpstation inom planområdet.

Det finns möjlighet att ansluta bebyggelsen till fjärrvärmenätet. Energieffektiva lösningar ska beaktas för att begränsa klimatpåverkan.

Exploatören bekostar eventuell flytt samt framdragandet av kompletterande VA-ledningar inom planområdet. VA-ledningar förläggs främst i väg inom kvartersmark.

Exploatören bekostar eventuell flytt samt framdragande av andra kompletterande ledningar till planområdet, liksom utbyggnaden inom fastigheten. Kommunen upplåter utrymme för ledningarna inom allmän platsmark, där så krävs.

Exploatören ansvarar för att brandposter tillkommer för nybyggnader enligt svenskt Vattens publikation P83.

Höjdsättning

Detaljplanen innehåller inte någon höjdsättning av nya vägar. Exploatören måste samråda om höjdsättning av ny infartsväg med kommunen i samband med utbyggnad.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Fastighetsindelning

Avstyckning med ändamål för personalbostad tillåts ej då det inte anses lämpligt enligt 3 kap. 1 och 2 §§ FBL.

Ändrad lovplikt

Detaljplanen innebär utökad lovplikt i del av detaljplaneområdet för att:

- Uppföra staket. Ändringen gäller område betecknad med bestämmelsen a_1 .
- Fälla träd med en större stamdiameter än 30 cm (en meter ovan mark). Ändringen gäller område betecknad med bestämmelsen a_2 .

Motiv till ändring av lovplikt är att det bedöms vara av stor vikt för landskapsbilden och kulturmiljön i området.

ANNAN LAGSTIFTNING OCH TILLSTÅND

Innan detaljplanen kan antas behöver ansökan om dispens från det generella biotopskyddet lämnas in.

Efter och under antagandeprocessen behöver ett flertal tillstånd sökas. Se punktlista nedan:

- En samlad prövning för verksamheten ska göras i mark- och miljödomstolen. Denna prövning innehåller till exempel vattendom för eventuella vattenverksamheter, påverkan på Natura 2000 avseende dagvattenavrinning samt påverkan vid djurhållning såsom tillstånd för stallar med mer än 400 hästar. Processen är redan påbörjad och kommer att beröra kapitel 7,9 och 11 i miljöbalken.
- Tillstånd enligt lagen om kulturminnen m.m. för att ta bort/påverka fornlämningar. Denna process pågår.
- Förprövning av stall enligt djurskyddslagen. Den är påbörjad.
- Tillstånd för hästhållning enligt djurskyddslagen.

Svensk Galopp avser även att delta i ett tekniskt samråd med kommunen innan markarbeten påbörjas.

ARBETSORGANISATION

Detaljplanen med tillhörande handlingar är upprättad av Plan- och exploateringsavdelningen i Upplands-Bro kommun i samarbete med Tema Stadsbyggnad.

Kungsängen 2014-01-10



David Lantén

plan- och exploateringschef



Ulrika Gyllenberg

planarkitekt



Elisabeth Mårell

landskaps-/planarkitekt



Zeinab Jama

projektledare exploatering