

Detaljplan för
Viby 19:39 m.fl.
Kungsängen
Upplands-Bro kommun

nr 1303

Normalt planförfarande

Planbeskrivning



Översiktskarta med planområdet markerat med röd linje.

Innehållsförteckning:	
Handlingar	3
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag	3
Planprocessen	
Handläggning	3
Preliminär tidplan	3
Planuppdrag	3
Förenligt med 3,4 och 5 kap. miljöbalken	3
Behovsbedömning	3
Plandata	4
Läge och areal	4
Markägoförhållanden	4
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	4
Riksintresse	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner och förordnanden	5
Övriga planer och program	5
Förutsättningar, planförslag och konsekvenser	5
Bebyggelseområdet	5
Offentlig och kommersiell service	5
Natur	6
Mark och vegetation	6
Geotekniska förhållanden	6
Fornlämningar	6
Trafik och kommunikationer	6
Gång-, cykel- och mopedtrafik	6
Kollektivtrafik	6
Störningar och risker	6
Teknisk försörjning	8
Vatten och avlopp	8
Värme	8
El, tele, bredband	8
Avfall	8
Genomförande	8
Genomförandetid	8
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	8
Avtal	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Markägoförhållanden	9
Fastighetsbildning	9
Ledningsrätt	10
Ekonomiska frågor	10
Konsekvenser av planens genomförande	10
Medverkande	10

Handlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, daterad 2015-12-17.

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Fastighetsförteckning

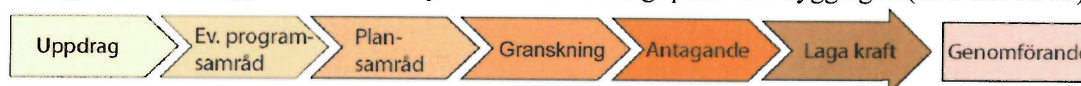
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för industriändamål samt möjliggöra utökning av befintliga industrifastigheter inom planområdet. Bakgrund till planändringen är verksamhetsutövers behov av mark för att åstadkomma rationellare hantering av utrustning och material inom industrimark. Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark för industriändamål. Inom planområdet får tillåten industri endast omfatta icke-personintensiv verksamhet. I detaljplanen regleras högsta byggnadshöjd nio meter samt största byggnadsarea 50 procent av fastighetsarea. Mot angränsande parkmark i norr och väster regleras att stängsel ska finnas i syfte att begränsa industriverksamhetens omgivningspåverkan.

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).



Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (SBU)	fjärde kvartalet 2014
Samrådstid	fjärde kvartalet 2014
Beslut om granskning	fjärde kvartalet 2015
Granskningstid	fjärde kvartalet 2015
Antagande (KF)	första kvartalet 2016

Planuppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav den 18 september 2013 § 39, tillväxtchefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Viby 19:39 m.fl. genom normalt planförfarande.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med 3 kap. miljöbalken avseende lämplig användning av mark och vatten. Detaljplanen omfattar inte utpekade riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken. Ingen risk bedöms föreligga att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken kommer överskridas.

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Upplands-Bro kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ inte upprättats. Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte bör medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är cirka 1,3 hektar och ligger inom Brunna industriområde vid Energivägens norra avslut, cirka 4 kilometer från Kungsängens centrum. Detaljplanen avgränsas i norr och väster av planlagd parkmark. I öster och söder gränsar detaljplanen mot omgivande industrimark och transformatorstation.



Orthofoto med planområdet markerat med röd linje.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheterna Viby 19:18 (kommunal ägo) samt Viby 19:38 – 19:39 (privat ägo), se kartbild sida 8.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Riksintresse föreligger inte inom planområdet.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, *ÖP 2010 – Översiktsplan för Upplands-Bro kommun*, ligger planområdet inom område betecknat som befintligt verksamhetsområde. I riktlinjer i översiktsplanen anges att befintliga industriområden ska förtätas samt att befintliga företagsetableringar ska ha möjlighet till gynnsam utveckling.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet gäller *Förslag till stadsplan för del av Brunna industriområde* (nr 7206). I stadsplanen regleras aktuellt planområde för industriändamål med högsta exploateringsgrad 50 procent av tomt samt högsta höjd för byggnad maximalt nio meter. Längst i norr regleras parkmark i form av allmän platsmark.

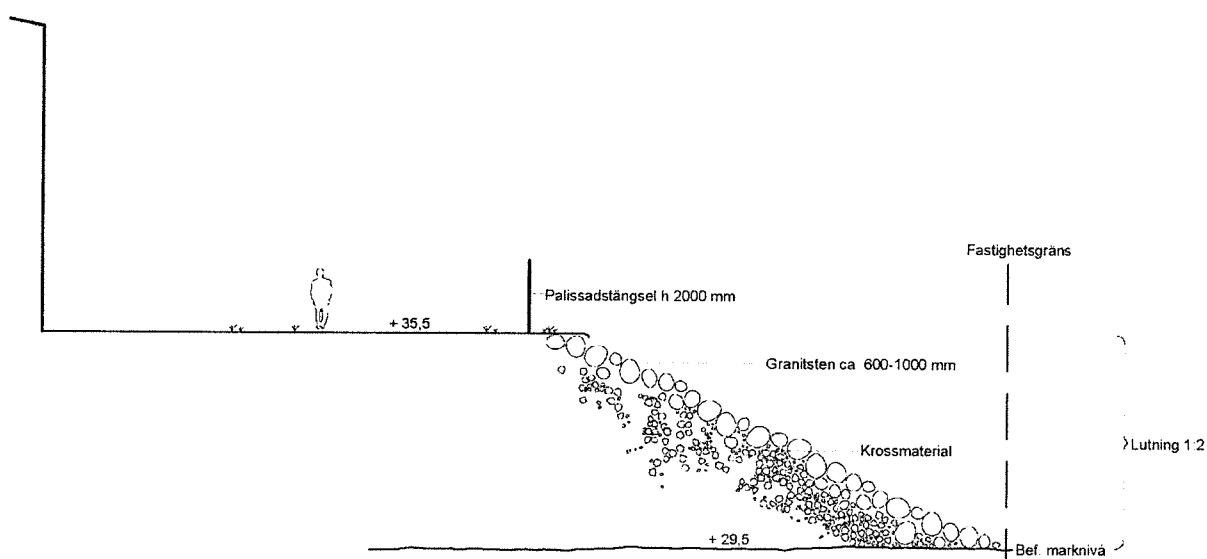
Övriga planer och program

I *Utvecklingsprogram för Brunna industriområde* (godkänt i kommunfullmäktige 2008) pekas planområdet med omnejd ut som industriområde med plats för nyetableringar och förtätning för verksamheter med viss störande verkan. Områdets karaktär beskrivs som industriell och som riktlinje anges utformning efter verksamheternas behov med undvikande av trafik- och personintensiva verksamheter samt bevarande av befintligt grönområde.

Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

Bebyggelseområdet

Planområdet omfattar mark för industriändamål [J₁] och är sedan tidigare bebyggt med en industrilokal inom fastigheten Viby 19:38 och ett asfaltverk inom fastigheten Viby 19:39. Inom planområdet får tillåten industri endast omfatta icke-personintensiv verksamhet. I aktuell detaljplan regleras tillåten byggnadsarea till högst 50 procent av fastighetsarea [e]. Byggnadshöjden är reglerad till högst nio meter. Mot angränsande parkmark i norr och väster ska stängsel finnas. Avsikten med stängslet är att material från industrimarken inte ska nå naturmark utanför fastighetsgränsen. Byggnad får inte uppföras närmare än 10 meter från fastighetsgräns mot angränsande parkmark.



Principskiss över släntbehandling vid utökning av kvartersmark i norrlutning mot Viby 19:18.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns att tillgå i Kungsängens centrum cirka 4 kilometer från planområdet. Inom Brunna industriområde finns även ett utbud av kommersiell service att tillgå inom cirka 0,5 - 1 kilometer från planområdet, däribland en livsmedelsbutik.

Natur



Ledningsgata norr om planområdet med omgivande barr- och lövskog.

Mark och vegetation

Planområdet omfattar i huvudsak mark ianspråktagen för industriändamål med icke-hårdgjorda ytor för upplag och materialhantering. Växtlighet förekommer i form av ett blandskogsparti i norrslutningen mot befintlig ledningsgata som sträcker sig norr och väster om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har inte utförts i samband med planläggning.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet enligt uppgift från Riksantikvarieämbetet.

Trafik och kommunikationer

Planområdet angörs från Energivägen via befintligt vägservitut över fastigheten Viby 19:67, inrättat till förmån för fastigheterna Viby 19:38 och Viby 19:39. Parkering samt varumottagning iordningställs inom enskild fastighet.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Separata gång- och cykelvägar finns anlagda inom industriområdet och kan bland annat nås från Kraftvägen vid befintlig ledningsgata, cirka 400 meter från planområdet.

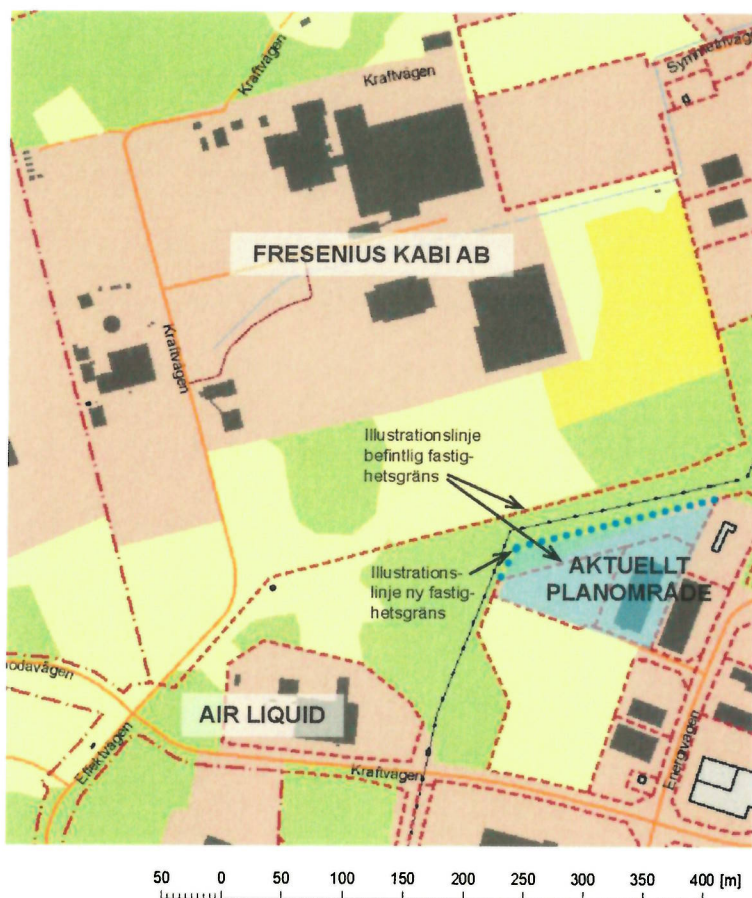
Kollektivtrafik

Hållplats för busslinjetrafik återfinns vid korsningen Kraftvägen/Energivägen cirka 200 meter från planområdet. Granhammarsvägen, som utgör huvudgata genom industriområdet, trafikeras av ett bredare utbud av busslinjer med hållplats cirka 700 meter från planområdet. Pendeltåg avgår med kvartstrafik från centrala Kungsängen till Stockholm.

Störningar och risker

Farligt gods

Kraftvägen, söder om planområdet, utgör sekundärled för farligt gods. Planlagd markanvändning för industriändamål samt befintligt skyddsavstånd (cirka 140 meter) mellan Kraftvägen och planområdet utgör grund för bedömningen att risk för människors hälsa och säkerhet inte antas föreligga inom planområdet till följd av sekundärled för farligt gods.



Karta över planområdet i förhållande till omgivande industriella riskkällor.

Industriella riskkällor

Nordväst om planområdet ligger kemikalieindustrin Fresenius Kabi AB inom fastigheten Viby 19:10. Kemisk verksamhet inom anläggningen bedrivs i den norra delen av fastigheten medan farmaceutisk verksamhet bedrivs i södra delen av fastigheten. Anläggningen omfattas av Sevesolagstiftningen och är av länsstyrelsen klassad som farlig verksamhet enligt 2 kap. § 4 i lagen om skydd mot olyckor (SFS 2003:778). Från detaljplaneområdets norra planområdesgräns till befintlig verksamhetsbyggnad längst i söder inom Viby 19:10 uppgår avståndet till cirka 150 meter. Sydväst om planområdet ligger Air Liquide Gas AB med omfattande gashantering inom fastigheten Viby 1:22. Ovanstående verksamheter medför, vid planering av omgivande markområden, vissa försiktighetsmått till följd av hantering av explosiva ämnen.

I samband med tidigare detaljplaneläggning inom Brunna industriområde har riskinventeringar genomförts som berör de två ovannämnda industriverksamheterna och dess omgivningspåverkan. Åtgärder i samband med detaljplaneläggning har bl.a. redovisats i *Riskutredning, Örnäs 1:1* (Ramböll, 2012). Beträffande Fresenius Kabi AB och Air Liquide Gas AB anges begränsningar för närhet till personintensiva verksamheter. Verksamhet av typ lager och småskalig, ej störande, industri kan däremot etableras på ett närmare avstånd men den förhöjda riskbilden ska beaktas vid etablering av verksamheter. Tidigare riskutredningar utgör grund för bedömningen av detaljplanens förenlighet med närliggande industriella riskkällor.

Aktuell detaljplan innebär utökning av två befintliga industrifastigheter. Verksamheten inom planområdet omfattar icke-personintensiv verksamhet av typen industri med lagerhållning. Då tidigare detaljplan för fastigheten Viby 19:10 medgav att byggnad fick uppföras inom nästintill hela fastigheten är det en förutsättning att verksamhet inom aktuellt planområde även fortsättningsvis ska vara icke-personintensiv och för avsett industriändamål, d.v.s. inte omfatta kontor, detaljhandel, service till enskilda eller liknande.

Detaljplanens markanvändning överensstämmer med kommunens översiktsplan och ger förutsättningar för hushållning av mark samt ett effektivt användande av befintliga tekniska försörjningssystem och gatunät. Planområdet ligger i sin tur även inom utpekade områden för ny-etablering och förtätning av verksamheter med viss störande verkan i enlighet med *Utvecklingsprogram för Brunna industriområde* (Upplands-Bro kommun, 2008).

Detaljplanen medför ett minskat avstånd med 20-30 meter till Fresenius Kabi AB:s fastighetsgräns men inverkar inte på befintligt avstånd till Air Liquide Gas AB. I behovsbedömningen för detaljplanen bedöms avståndet till omgivande industriverksamheter som acceptabelt då detaljplanen reglerar utökning av befintlig verksamhet, vilken i dagsläget ligger inom Air Liquide Gas AB:s och Fresenius Kabi AB:s närområde.

Starkströmsledning

Norr och väster om planområdet löper en 20 kV-starkströmsledning. Gällande starkströmsföreskrifter, med krav på säkerhetsavstånd mellan byggnad och starkströmsledning, följs i aktuell detaljplan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplanens genomförande medför flytt av befintlig vatten- och avloppsledning inom fastigheten Viby 19:18. Ledningar förläggs inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u]. Fastigheter inom planområdet är sedan tidigare anslutna till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt inom planområdet. Dagvattenbrunn med oljeavskiljare finns inom fastigheten Viby 19:39. Ytor utsatta för risk för spill och läckage av miljöfarliga ämnen inom planområdet, från vilka dagvattenavrinning ska ske till oljeavskiljare, asfalteras och utformas för optimal dagvattenhantering.

Värme

Fastigheter inom planområdet är sedan tidigare anslutna till befintligt uppvärmningssystem.

El, tele, bredband

Fastigheter inom planområdet är sedan tidigare anslutna till befintligt el-, tele- och optofibernet. Markförlagda teleanläggningar (Skanova) inom detaljplaneområdet kvarligger i nuvarande läge.

Avfall

Avfall ska tas omhand via källsortering och kompostering där så är möjligt. Utrymme för avfallshandling och källsortering ska finnas samt dimensioneras så att s.k. fastighetsnära källsortering kan ske av alstrat avfall inom planområdet.

Genomförande

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen för del av Viby 19:39 m.fl. omfattas enbart av kvartersmark och ingen allmän platsmark. Exploatören ansvarar för och bekostar anordnande av kvartersmark. Exploatören ansöker om och bekostar samtliga lantmäteriförrättningar.

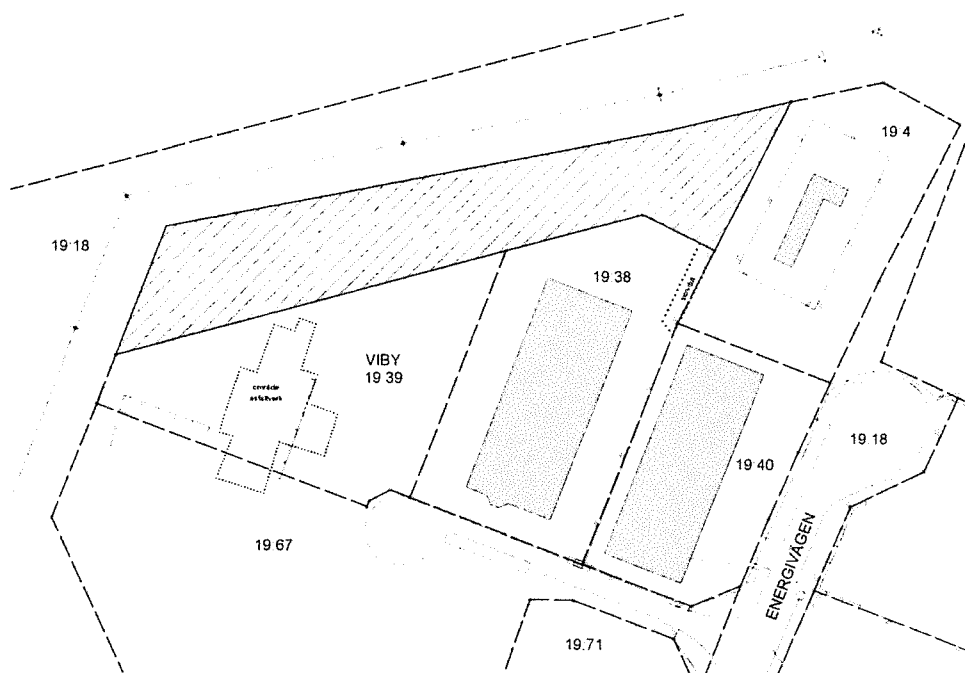
Upplands-Bro Kommun är huvudman för omgivande allmän platsmark samt det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Upplands-Bro kommun och exploatör. Planavtalet reglerar principer för ansvarsförhållanden och kostnader för detaljplaneläggning av fastigheterna Viby 19:38, 19:39 samt del av 19:18.

Exploateringsavtal har upprättats och beslutats i samband med detaljplanens antagande.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör tecknas för enskilt övertagande samt flytt av vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark för industriändamål.



Streckat område redovisar mark tillhörande Viby 19:18 som avses att överföras till Viby 19:38 och Viby 19:39 genom fastighetsreglering.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Viby 19:38 ägs av Elofsson Construction Company AB medan Viby 19:39 ägs av Svenska Väg AB. Upplands-Bro kommun är ägare av fastigheten Viby 19:18.

Fastighetsbildning

Detaljplanen syftar i sin helhet till att skapa planmässiga förutsättningar för industriändamål. Genom fastighetsreglering kan planlagd kvartersmark för industriändamål inom del av Viby 19:18 överföras till fastigheten Viby 19:38 samt Viby 19:39, se kartbild ovan. Åtgärden innebär marköverlåtelse om cirka 0,45 hektar mellan Upplands-Bro kommun och privat exploatör/fastighetsägare.

Fastighetsbildning kan påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar inom planområdet är förlagda till markområde inom fastigheten Viby 19:18 som avses att fastighetsregleras. För allmänna vatten- och avloppsledningar som ska överlätas i enskild ägo ska servitut bildas inom Viby 19:39 till förmån för fastigheten Viby 19:38 och vice versa om behov föreligger efter genomförd fastighetsreglering.

Fastigheten Viby 19:38 belastas, i anslutning till fastighetsgräns mot Viby 19:18 och Viby 19:4, av ett officialservitut (0139-91/18.1) till förmån för fastigheten Viby 19:40, som innebär rätt att anlägga vatten- och avloppsledning. För allmänna ledningar, vilka avses flyttas/anläggas inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u], bör ledningsrätt bildas inom Viby 19:38.

I direkt anslutning till planområdet finns ett officialservitut för väg (0139-08/33.1) till förmån för Viby 19:38 samt 19:39 som belastar Viby 19:67. Servitutet påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Ledningsrätt

I detaljplanen finns ett område reserverat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u]. Utrymme för allmänna ledningar säkerställs med ledningsrätt eller avtalsservitut. Det åligger exploatören att ombesörja flytt av ledningar inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Exploatören/fastighetsägaren svarar för samtliga planläggnings- och exploateringskostnader. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören om sådan sker på exploatörens initiativ. Fastighetsägare bekostar anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, värme samt tele/opto. Exploatören bekostar nödvändiga tekniska utredningar i samband med exploatering.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäteriet i Stockholms län. Eventuell ledningsrätt ansöks av ledningsägare. Bygg- och marklov söks av exploatör hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

Konsekvenser av planens genomförande

Aktuell detaljplan överensstämmer med föreslagen markanvändning i kommunens översiktsplan. Lanspråktagande av skogsmark som inte utgör industrimark sedan tidigare motiveras av närheten till befintligt verksamhetsområde och infrastruktur. Detaljplanen ger förutsättningar för effektivare tekniska försörjningssystem och användning av befintligt gatunät. Aktuell markanvändning innebär inte försämrade möjligheter att ta sig till naturmark och utflyktsmål utan medger fortsatt god tillgänglighet till omgivande natur. Inom planområdet kan prövning av marklov komma att aktualiseras för utfyllnad av mark som avsevärt ändrar markens höjdläge. Detaljplanen har i behovsbedömningen inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan.

Medverkande

I upprättandet av detaljplanen har medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning samt bygg- och miljöavdelningen bidragit i samarbete med Plan- och exploateringsavdelningen.

Upprättad 2015-12-17 av
Plan-och exploateringsavdelningen



Ulrika Gyllenberg
Planarkitekt SAR/MSA
Upplands-Bro kommun

Elin Borglund
Projektledare Exploatering
Upplands-Bro kommun



Linnea Isaksson
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Arkitekthuset Monarken AB