


ANTAGANDE
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Brunna handelsområde (del av Träkvista 1:7 m fl) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län dnr 2011.31.214

UTLÅTANDE EFTER KOMMUNICERING

Granskning av detaljplan har genomförts under tiden 25 februari– 26 mars 2014. Planhandlingarna har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista samt funnits uppsatta på Ekerö bibliotek, stadsarkitektkontoret och kommunens hemsida.

Därefter genomfördes mindre ändringar som föranledde en kommunikering med berörda fastighetsägare, NCC och Fastighets AB Lundberg. Denna sändes ut den 25 april 2014. Båda fastighetsägare har meddelat att de inte har någon erinran mot detaljplanen.

Nedan följer en sammanställning av de skriftliga synpunkter som kommit in under granskningen.

Myndigheter etc.
Länsstyrelsen i Stockholms län
**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

Ingen erinran.

Byggnadsnämnden
**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

Byggnadsnämnden beslutar att föreslå att detaljplanen är lämplig att antas.

Noteras.

Nämnden vill även framföra följande:

Om det finns ett behov av avskärmning vid förpackningsinsamlingen så får detta prövas i bygglovet.

Synpunkten är korrekt.

I detaljplanen ska hänsyn tas till att Älvnäsvägen kan komma att bli en framtida genomfartsväg.

Älvnäsvägen framtida roll som genomfartsväg har tagits hänsyn till genom att antalet in- och utfarter till den nya handelsetableringen har hållits samlade och så få som möjligt.

I detaljplanen redovisas en trädrad på Älvnäsvägens norra sida, längs med handelsområdet. Nämnden anser att även den södra sidan av Älvnäsvägen ska föras med en trädrad så att det blir en allé längs vägnittet. Stadsarkitektkontorets yttranden ska beaktas.

Synpunkten noteras. Vid detaljprojektering får behovet och lämpligheten av ytterligare en trädrad studeras.

Stadsarkitektkontoret ser positivt på att Brunna handelsområde utvecklas i enlighet med

Noteras.

2(6)

detaljplaneförslaget. Kontoret konstaterar att stor hänsyn har tagits till byggnadsnämndens samrådsyttrande daterat den 30 oktober 2013, BN § 221.

De förändringar som har gjorts i enlighet med byggnadsnämndens yttrande är följande:

- En planbestämmelse som ska styra skyltningen inom området har införts
- Byggnader ska målas i Falu rödfärg
- Förpackningsinsamlingen har flyttats sedan samrådet. Ett insynsskydd i det nu föreslagna läget bedöms inte som lämpligt
- En fysisk avgränsning görs genom att vegetation tas ner och marken hårdgörs. Staket eller liknande kan komma att uppföras. Befintlig vegetation ska sparas i så stor utsträckning som möjligt i naturmarken och viss nyplantering ska göra mellan handelsområdet och Växthusvägen
- Trädplantering ska göras längs ena sidan av Älvnäs vägen och även inom kvartersmarken för att bryta upp asfaltsytan
- Komplementbyggnader ska uppföras med sedumtak och träpanel som målas i Falu rödfärg
- Upplag ska samlas ordnat under tak

Noteras.

Stadsarkitektkontoret var i samrådet tveksamt till planbestämmelsen som anger möjlighet till handel, men ej detaljhandel med livsmedel, då denna bestämmelse begränsar möjligheten till framtida förändringar. Den bedömning i planarbetet som har gjorts, är att ytterligare livsmedelsetablering i området inte är lämpligt.

I planförslaget anges bland annat att "Högst 4 entréer får finnas inom egenskapsområdet". Stadsarkitektkontoret ifrågasätter varför antalet entréer i planbestämmelserna ökat från fyra till tolv, mellan samråd och granskning.

Detaljplanens syfte är fortsatt att hålla ner antalet entréer till 4. Detaljplanen korrigeras i detta avseende inför antagande.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Lantmäteriet vidhåller att bestämmelsen y inte längre ska användas. I enklare fall behövs ingen särskild bestämmelse. Enligt planbeskrivningen förutsätts att ett servitutsavtal ska tecknas med den berörda fastigheten (Närlunda 41:221). Lantmäteriet menar att bestämmelsen y inte är ett nödvändigt stöd för kommande fastighetsbildning.

I vissa fall kan ett utfartsområde på sikt vara lämpligt för utfart från fler än en fastighet. I sådant fall kan övervägas om det inte bör läggas ut ett markreservat i form av ett g-område. Ett sådant markreservat bör inte hindra att det till att börja med vid plangenomförandet bildas ett servitut för enbart en fastighet för samma ändamål – i detta fall utfart.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Stadsarkitektkontoret noterar synpunkten, men anser likväl att bestämmelsen ska kvarstå. Bedömningen är att det underlättar för kommunen i arbetet att säkerställa en utfart över Närlunda 41:221.

Synpunkten noteras, men stadsarkitektkontoret anser inte att inrättande av ett g-område här är nödvändigt.

Enligt stadsarkitektkontorets kommentar i samrådsredogörelsen kompletteras planbeskrivningen med information om de rättigheter som införs i samband med detaljplanen. Lantmäteriet anser att denna formulering kan missuppfattas som att rättighet tillkommer genom detaljplanen.

Synpunkten noteras. Här förtydligas att det gäller de rättigheter som kan införas i samband med *genomförande* av detaljplanen.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen nämns fastighetsreglering ett antal gånger, men på sidan 12 sist i tredje stycket från slutet står fastighetsförrättning, sannolikt en felskrivning.

Felskrivningen har ändrats i planbeskrivningen.

Vid fastighetsreglering fattas också beslut i ersättningsfrågan. I överenskommelse eller avtal (köp eller exploateringsavtal) kan berörda fastighetsägare komma överens om att ingen ersättning ska erläggas eller att ersättning ska betalas med ett visst belopp. Om överenskommelse inte träffas kan lantmäteriet utföra värdering som grund för att besluta om ersättning. Ersättningsfrågan bör inte tas upp i planbeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret delar inte uppfattningen utan anser att det är lämpligt att tydliggöra för fastighetsägare vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen får.

I avsnittet om parkering s 13, tredje stycket, framgår inte att det berör den *allmänna* parkeringen.

Planbeskrivningen uppdateras med denna information.

På sidan 16, under vatten och avlopp står det att "för att säkerställa denna ledning har ett u-område införts i planområdets östra del." U-området är ett markreservat som möjliggör säkerställande av ledningars rätt till utrymme genom servitut eller ledningsrätt.

Planbeskrivningen revideras för att förtydliga detta.

Den allmänna parkeringsplatsens utfartsmöjlighet är svår att bedöma ur fastighetsrättslig synpunkt. Markreservat med bokstav z kan vara ett alternativ. Om man helt vill säkerställa att ett servitut kan komma till stånd på en viss plats måste fastighetsindelningsbestämmelser införas.

Den allmänna parkeringen angränsar direkt till huvudgata.

Grundkarta

Grundkartan är svagt redovisad vilket innebär att det är svårt att se fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar.

Troligen är detta en konsekvens av kopiering. Denna ska ses över så att grundkartan framträder tydligt.

Miljönämnden

Miljönämnden konstaterar att man i den reviderade dagvatten-utredningen tagit hänsyn till hela avrinningsområdets flöden och att magasineringsvolymen i huvudsak förläggs väster om planområdet.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Noteras.

Miljönämnden ser positivt på att även hårdare

Noteras.

4(6)

krav på dagvattnets kvalitet bedöms kunna tillgodose med föreslagen dagvattenhantering.

Miljönämnden anser dock att gröna tak (sedumtak) ska vara ett krav för samtliga byggnader och inte enbart för kompletterande bebyggelse. För att verkligen ha effekt på dagvattnets fördröjning bör just de stora takytorna vara bevuxna.

Trafikverket

Ingen erinran

Mälaröarnas naturskyddsförening

Mälaröarnas naturskyddsförening (MNF) har tagit del av det reviderade detaljplaneförslaget och även av Stadsbyggnadskontorets kommentarer till våra tidigare synpunkter.

MNF anser fortfarande att handelsområdet innebär en alltför stor minskning av den tätortsnära naturen och en betydande inskränkning av spridningskorridoren genom den gröna kilen. Detta strider mot intentionen i översiktsplanen att "de gröna kilarna värnas, åtgärder som skapar barriärer undviks och att de biologiska kärnområdena bevaras långsiktigt". Kommunen säger sig ha för avsikt att i det kommande detaljplanearbetet särskilt studera sambandet mellan bebyggelseutveckling och naturvärden. Här ligger ett stort ansvar på Stadsbyggnadskontoret så det inte bara blir tomma ord. Efter exploateringen är det sannolikt försent med kompensationsåtgärder.

Stående och fallna döda träd har stor ekologisk betydelse och kan inte ersättas av nyplantering av träd.

Det är riktigt att den svaga punkten är passagen vid Lidl, men detta är inte ett godtagbart skäl att minska området väster om Lidl. Tvärtom är svaga partier något som behöver förstärkas vid planering av ny bebyggelse. Det är dock positivt att området norr om handelsområdet markeras om "naturmark", vilket gör att det bibehålls som aktivitetsområde utan ytterligare bebyggelse. Nuvarande karaktär i de olika delarna bör i huvudsak bevaras, och nyplantering göras med försiktighet och gott omdöme.

MNF vill understryka de viktiga och välunderbyggda synpunkter som i samrådet framförts av kommunens miljöstrateg. Dock anser vi inte att området bör planeras som park.

Stadsarkitektkontoret har övervägt frågan men ansett att det inte varit rimligt att ställa detta krav i detta projekt.

Stadsarkitektkontorets kommentar

-

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkten noteras. Liksom tidigare anser stadsarkitektkontoret att den valda utformningen följer den inriktning som anges i översiktsplanen. Hänsyn har tagits till olika intressen och en avvägning har gjorts mellan naturvärden och den framtida utbyggnadsinriktning som anges i översiktsplanen.

En översiktlig studie har gjorts redan i detta arbete och avsikten är att studera sambandet mer detaljerat framöver.

Noteras.

Stadsarkitektkontoret anser att planens utformning, med säkerställande av ett stort naturmarksområde, är godtagbart med hänsyn till de gröna samband som finns.

Synpunkten noteras.

Synpunkten noteras.

Södertörns brandsförsvarsförbund

1. Då önskemålet om brandvattenförsörjningen ska beaktas i den fortsatta processen önskar Södertörns brandsförsvarsförbund även vara delaktiga i denna.
2. Avstånd mellan två av byggnaderna i illustrationsskissen ser ut att ha ett mindre avstånd än 8 meter. Om det ska vara separata byggnader bör dessa ha ett minsta avstånd om 8 meter för att uppnå rätt skyddsklass. Om byggnaderna har ett kortare avstånd ska väggarna utformas så att de håller lägst brandklass EI60 vilket kan vara av betydelse att påpeka för exploatörer.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Noteras.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Ekerö kommuns handikappråd

Det står i Ekerö kommuns översiktsplan att de gröna kilarna ska värnas, och att åtgärder som skapar barriärer ska undvikas. Brunna handelsområde ligger mellan två utpekade kilområden på Ekerö i Ekebyhovsdalen. Gröna kilar ger stora sociala mervärden och kan stärkas utifrån ett landskapsperspektiv för alla samhällsgrupper, inte minst för barn och äldre med olika typer av funktionshinder.

Vi är tveksamma till att området passar för storhandel. Om denna planering ändå fortsätter, anser vi att man bör tydliggöra vad som är naturmark respektive byggbar mark och göra avgränsningar genom nyplantering av träd och buskar och separat gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Handikapplats för bilfordon vid Storhandel, Lidl och Idrottsplatsen bör upprättas.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Se svar till Mälaröarnas naturskyddsförening angående gröna kilar och översiktsplanen.

En tydlig avgränsning mellan naturmark och allmän platsmark ska göras.

Gång- och cykelvägar ska anläggas så att de uppfyller dessa krav.

Inom planområdet ska handikapplats ordnas. Lidl och idrottsplatsen ligger utanför planområdet och kan således inte påverkas i detta detaljplanearbete.

Trafikförvaltningen, SLL

Inga synpunkter utöver de som framförts tidigare.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Noteras.

Sakägare

Ulla Lång-Henningsson

Tack för bilderna. Tyvärr visar inte någon av dem hur den röda gavelväggen kommer att se ut från

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna noteras. Bebyggelsen och den tillkommande planteringen har utformats för att i

6(6)

vårt håll och hur högt den reser sig. Vårt hus ligger mittemot infarten till "brädgården" och det största huset.

så stort utsträckning som möjligt tillmötesgå grannarnas synpunkter, utan att för den delen omöjliggöra projektet.

Då garagelängorna är betydligt lägre och med stora mellanrum fungerar de inte heller som bullerplank.

Om detta byggs medför det stora nackdelar för oss som ska bo i en så störande närmiljö.

Synpunkter inkomna efter granskningstiden

Friluftsförbundet Mälaröarna

Vi saknar cykelparkering vid huset längst västerut. Dessutom kan det vara viktigt att lägga barriärer vid huset som ligger mest västerut för att undvika buskörning på den öppna ytan längst norrut. Det sker idag vid parkeringen på Lidl.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Den redovisade illustrationen är endast en princip och inte en detaljprojektering. Flera cykelparkeringar kan komma att anläggas inom området än de som redovisas i illustrationen.

Sammanfattning

Efter genomförd kommunikation har inga ändringar genomförts.

De sakägare, vars synpunkter inte tillgodosetts, och därmed har rätt att överklaga antagandebeslutet är:

Maria Henrikson
KHR Nedregården
Brf Mellangården
Fastighetsägare Växthusvägen
Thomas Graveley
Ulla Lång-Henningsson
Brf Tre Kullar
Mälaröarnas naturskyddsförening
Friluftsförbundet

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Alexander Fagerlund
Planarkitekt