



**EKERÖ
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

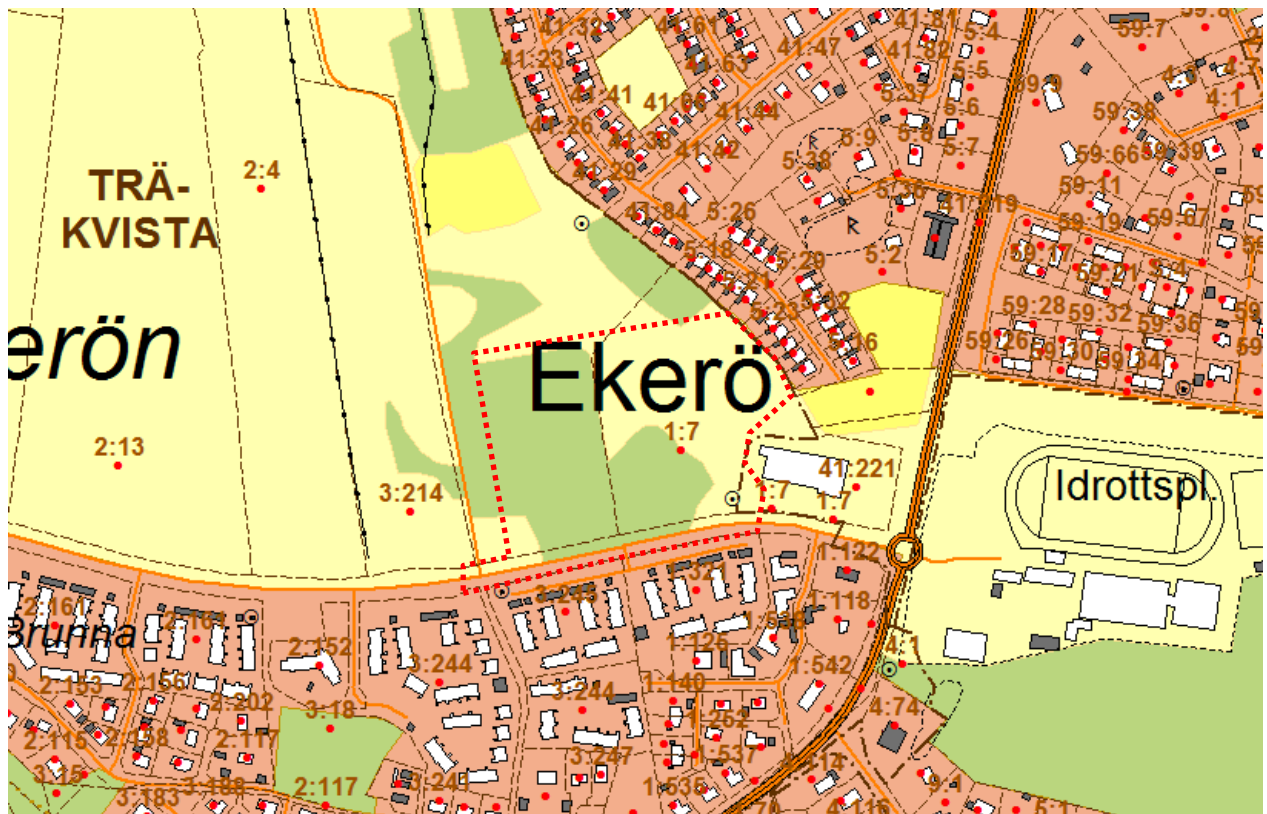
2013-11-19

GRANSKNING

NORMALT PLANFÖRFARANDE

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

PLANBESKRIVNING



Karta med ungefärligt planområdet inritat med streckad linje

Handlingar

Till denna detaljplan hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning, denna handling
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse

INLEDNING	3
BAKGRUND.....	3
SYFTE.....	3
HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA.....	3
ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET OCH OMGIVNINGEN.....	3
FÖRENLIGHET MED 3-5 KAP MILJÖBALKEN.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
<i>Regional utvecklingsplan</i>	4
<i>Översiktsplanen</i>	4
<i>Detaljplan</i>	5
<i>Vattenskyddsområde</i>	6
<i>Kulturvården</i>	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG	6
FRAMTIDA MARKANVÄNDNING I BRUNNA OCH ÄLVNÄS.....	6
<i>Älvnäsvägen och förbifart Älvnäs</i>	6
<i>Bostäder och verksamheter</i>	7
<i>Rekreationsstråk</i>	7
SERVICE OCH VERKSAMHETER.....	8
<i>Förutsättningar</i>	8
<i>Förslag</i>	8
<i>Gestaltning</i>	8
NATUR.....	9
<i>Förutsättningar</i>	9
<i>Förslag</i>	10
TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER.....	11
<i>Gator</i>	11
<i>Kollektivtrafik</i>	12
<i>Gång- och cykelvägnät</i>	12
<i>Parkering</i>	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	13
<i>Avfall</i>	13
<i>El/värme/energieffektivitet</i>	13
<i>Dagvatten</i>	13
<i>Vatten och avlopp (VA)</i>	16
MARK.....	16
<i>Geologi</i>	16
<i>Radon</i>	16
STÖRNINGSSKYDD.....	17
KONSEKVENSER	17
MILJÖBEDÖMNING.....	17
FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER.....	17
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	18
HUVUDMANNASKAP.....	18
GENOMFÖRANDETID.....	18
MEDVERKANDE	18

INLEDNING

BAKGRUND

Fastighetsägaren till Träkvista 1:7 inkom den 17 november 2011 med begäran om planbesked. Önskemålet var då att delar av fastigheterna Träkvista 1:7 och Träkvista 3:213 ska kunna bebyggas med handel på två tomter om totalt ca 16 000 kvadratmeter.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 21 februari 2012 att ge besked att kommunen avser att inleda en planläggning. I beslutet angavs att erforderligt antal parkeringsplatser ska tillskapas mellan Lidl och den nytillkommande bebyggelsen, för att tillgodose de framtida behoven vid Träkvistavallen.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ytterligare handelsetablering längs östra delen av Älvnäsvägen.

HUVUDDRAG

Cirka 4000 kvadratmeter handel tillkommer i 2-4 butiker på fastigheterna Träkvista 1:7 och Träkvista 3:213. Det dike som idag går genom planområdet avses flyttas något norrut. Naturmark norr om verksamheterna säkerställs genom att den detaljplanläggs som naturmark.

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900.

PLANDATA

Planområdet ligger i Träkvista, centralt på Ekerö. Planområdet är ca 2 hektar och omfattar delar av fastigheterna Träkvista 1:7, 3:18, 3:213 och Närlunda 41:221.

Området avgränsas av Älvnäsvägen i söder, en gång- och cykelväg i väster, ett grönområde i norr och gränsar till matvarubutiken Lidl i öster.

ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET OCH OMGIVNINGEN

Marken är idag obebyggd. Området har tidigare använts som öppen betesmark och som handelsträdgård. En stor del av växtligheten inom området är rester från den senare verksamheten.

Direkt i öster byggdes i mitten 00-talet en matvarubutik. I söder ligger Brunnaområdets låga radhusbebyggelse och i norr kedjehus utmed Växthusvägen.

FÖRENLIGHET MED 3-5 KAP MILJÖBALKEN

Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap MB. Inom detta riksintresse ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Det rörliga friluftslivets intressen bedöms inte påverkas negativt.

Nivåerna för luftkvalitet på platsen ligger under miljökvalitetsnormer (5 kap miljöbalken) för luftkvalitet och planen riskerar inte att leda till någon större förändring av luftkvaliteten.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte påverka gällande miljökvalitetsnormer för vatten. Se vidare under rubriken *dagvatten*.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Regional utvecklingsplan

Den regionala grönstrukturen är de gröna kilarna som sträcker sig in mot Stockholms centrala delar från omgivande landsbygd. Betydande delar av Ekerö och Munsö, Kårsön samt nästan hela Lovö tillhör Ekerökilen. De är dock inte enbart viktiga för Ekeröbornas rekreationsbehov utan även för Stockholmarnas samt för regionens biologiska mångfald.

I RUFSS 2010 (Regional utvecklingsplan) anges att grönstrukturens smala partier, i ett regionalt perspektiv, är avgörande för att de gröna kilarna ska uppfattas och fungera som stora sammanhängande grönområden. Mellan Ekerö och Malmvik/Lovön är ett sådant grönt svagt samband av Klass 1 redovisat, vilket innebär att det är prioriterat i ett regionalt perspektiv. Klass 1 är områden som har ett strategiskt läge i anslutning till en starkt växande bebyggelse och/eller som genomkorsas av en befintlig eller planerad väg med stor barriäreffekt. De svaga sambanden är strategiska partier som är viktiga att bevara och utveckla. Om sambanden byggs bort, bryts kilen upp i mindre, separata delar och kilens funktioner som sammanhängande områden går därmed förlorad.



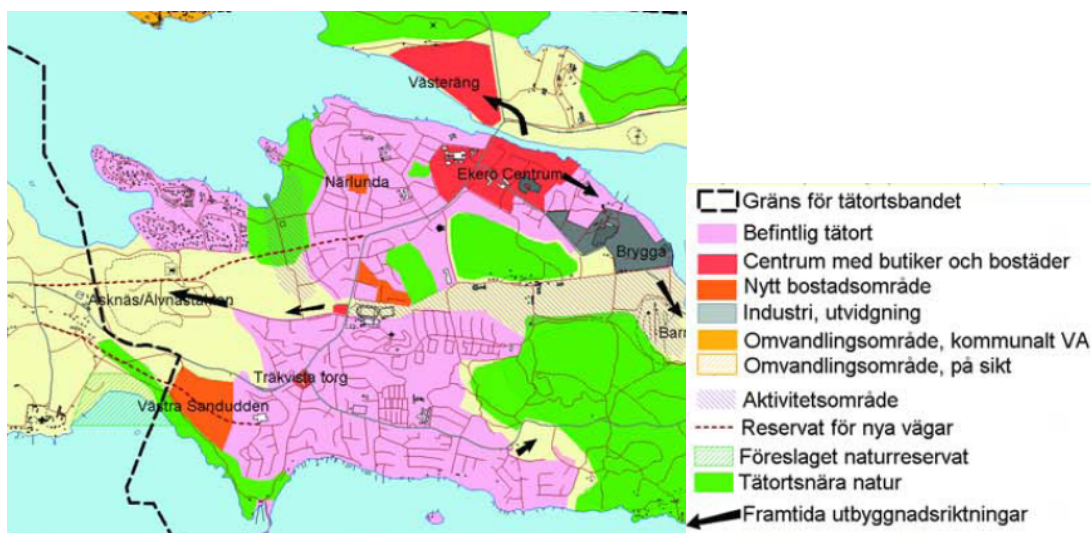
Utdrag ur RUFSS 2010 – markområdet enligt ansökan markerat med ring.

Översiktsplanen

I översiktsplanen markeras utredningsområdet med pilar som illustrerar framtida utbyggnadsriktningar. Delar av Ekebyhovsdalen och den öppna marken mellan Närlunda och Älvnäs är utpekade som aktivitetsområde där en utveckling bör kunna ske och ändå kunna bibehålla det öppna landskapet.

Översiktsplanen anger att särskilt intressanta områden för utbyggnad med bostäder under perioden 2016-2030 bedöms vara bland annat Brunna gårde. Utrymme för en framtida skola – aktuellt först efter år 2015 - bör på sikt reserveras i Brunnaområdet (ÖP s 102).

I översiktsplanen redovisas mer långsiktiga markreserver som vid behov helt eller delvis ska kunna planeras och tas i anspråk för etablering av verksamheter. Exempel på sådana områden är bland annat norra Asknäs/Älvnästkänten (ÖP s 61).

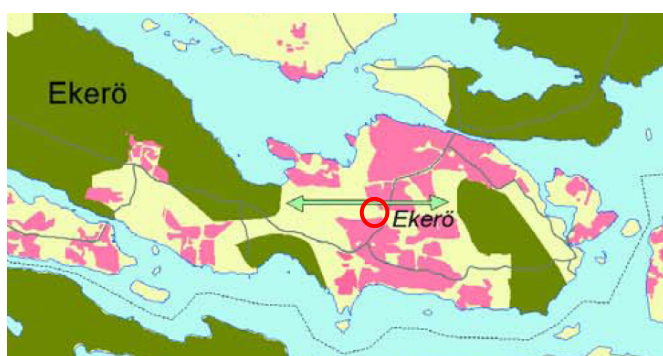


Utdrag ur översiktsplanen s 125



Utdrag ur översiktsplanen s 60.

Ekebyhovsdalen mellan Ekerökilen och Jungfrusundsåsen är utpekad som svag länk i översiktsplanen. Ekebyhovsdalen ska bibehålla sin karaktär som öppet och särskiljande landskapselement mellan Tappström – Bryggå – Ekebyhov – Närlanda och Gällstaö – Barrudden – Träkvista – Älvnäs. (ÖP s 104)



Utdrag ur Översiktsplanen sid 25. Planområdet markerat med ring.

Detaljplan

Området är till viss del detaljplanelagt i sin östra del och för Älvnäsvägen. Den del av detaljplanen i öst som ligger inom fastigheten Närlanda 41:221 är planlagd för handelsändamål, marken inom Träkvista 1:7 är planlagd som transformatorstation (DP 167, laga kraft 2005-02-03). Den del av Älvnäsvägen som ligger inom planområdet är planlagd som huvudgata (DP 103, laga kraft 1990-07-20 och DP 167).

Vattenskyddsområde

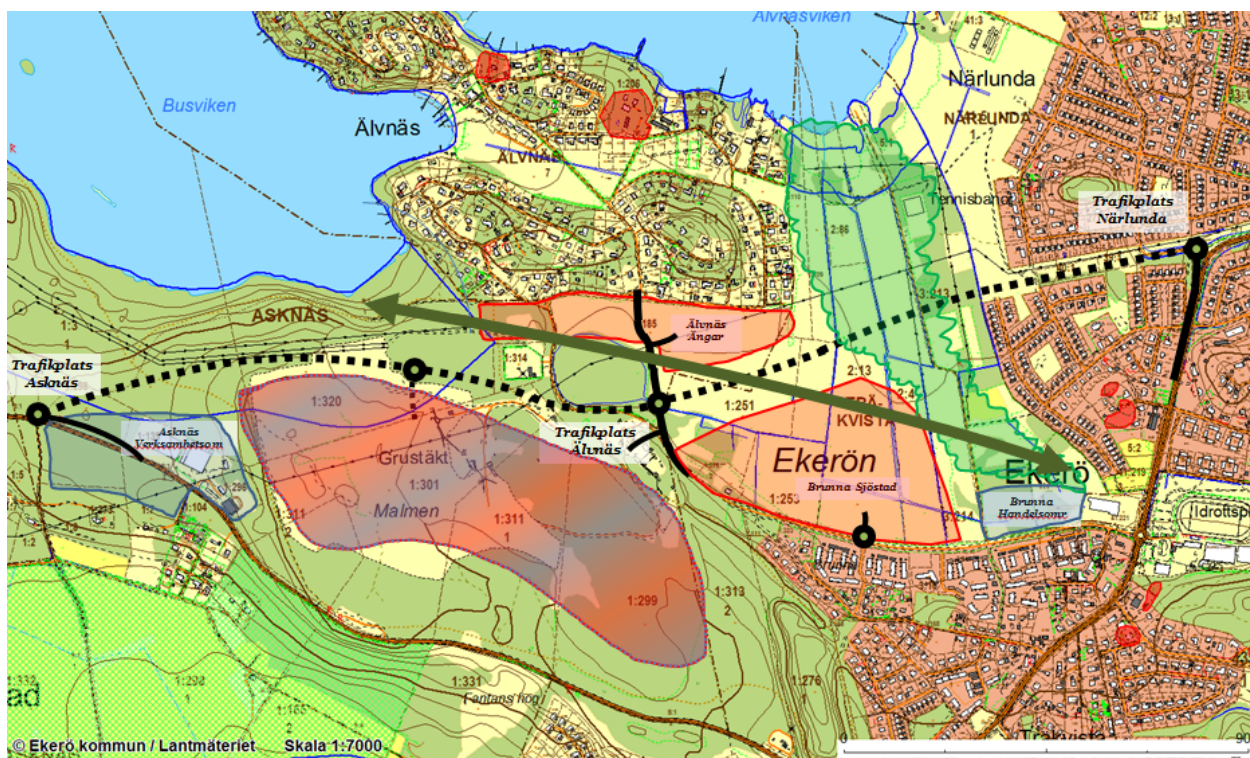
Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren. Särskilda skyddsföreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Den aktuella marken ligger inom den sekundära skyddszone.

Kulturvärden

Inom området finns inga kända fornlämningar eller övriga kulturvärden av särskilt intresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG FRAMTIDA MARKANVÄNDNING I BRUNNA OCH ÄLVNÄS

För att sätta aktuellt projekt i ett sammanhang redovisas här en schematisk idéskiss över utvecklingen av Brunna och Älvnäs. Idéskissen har sin utgångspunkt i kommunens översiktsplan och ska ses som en konkretisering av de idéer som presenteras där.



Idéskiss över framtida markanvändning i Brunna och Älvnäs där rödmarkerade områden visar schematiskt markerade utbyggnadsområden för bostäder, blåmarkerade ytor är verksamhetsområden och den stora gröna pilen illustrerar det svaga gröna sambandet på Ekerö. Älvnästäkten kan utgöras av delvis bostäder och delvis verksamheter.

Älvnäsvägen och förbifart Älvnäs

I översiktsplanen för Ekerö kommun finns ett vägreservat utpekat som utgår från korsningen Närlundavägen/Ekerövägen och fortsätter mot Asknäs, via det som i idéskissen benämns som "trafikplats Älvnäs". Syftet med en sådan väganslutning är att skapa en genare och snabbare anslutning för de som bor på västra Ekerö, Munsö och Adelsö samtidigt som genomfartstrafik genom Träkvista kan undvikas.

Som ett alternativ till den nya vägen mellan Närlundavägen/Ekerövägen och "trafikplats Älvnäs" har en uppgradering av Älvnäsvägen studerats. Detta skulle

innebära att Älvnäsvägen skulle ges en ökad kapacitet och bli huvudväg för genomfartstrafiken som nämns ovan. Trafiken skulle således ledas från korsningen Ekerövägen/Älvnäsvägen upp till "trafikplats Älvnäs" för att sedan ansluta till den väg som illustreras med streckad linje och går vidare mot Trafikplats Asknäs. Fördelen med detta förslag är främst att befintlig infrastruktur utnyttjas och att nya naturingrepp hålls nere.

Oavsett vilket alternativ som väljs innebär en ny/förbättrad väg nya möjliga trafikplatser och angöringar till utveckling av befintliga och nya bostads- och verksamhetsområden.

Bostäder och verksamheter

I Brunna och Älvnäs pekas tre större, sammanhängande områden ut för framtida bostadsbebyggelse: nuvarande grustakten i Älvnäs, Älvnäs ängar och Brunna sjöstad.

Bostadsbebyggelse i dessa tre områden, samt den förtätning som skett i Älvnäs skapar på sikt underlag för en ny förskola samt en ny grundskola. Denna kommer att ha upptagningsområde från flera olika områden och bör därför ligga strategiskt till, förslagsvis i närheten av trafikplats Älvnäs.

I Asknäs finns befintliga bostäder och verksamheter. Ett riksintresse för kulturmiljö föreligger i området då det ligger i anslutning till värdekärnan Asknäs. Önskemål från fastighetsägare finns om utveckling med bostäder och utrymme för nya verksamhetslokaler bör tillskapas.

Det nu aktuella området, Brunna handelsområde, avslutas i och med detta planarbete. Det intrång som sker i naturmark anses av kommunen som acceptabelt med hänsyn till lokala naturvärden och den bebyggelse som redan idag finns i den direkta närheten. Däremot ska handelsområdet inte fortsätta ytterligare norrut och ett visst avstånd bör upprätthållas mot Brunna sjöstad.

Rekreatiionsstråk

I översiktsplanen för Ekerö kommun, antagen 2005, är marken direkt norr om planområdet utpekad som aktivitetsområde och vidare norrut som tätortsnära natur och aktivitetsområde. Öster om Ekerövägen, i Ekebyhovsdalen, finns ett stråk som utgör ett större aktivitetsområde med bland annat skidbacke, ridskola, motions-/skidspår, naturspår, tennishall, Träkvista idrottsplats och en del av sjöscouterernas verksamhet.

Med tanke på den trånga passagen norr om befintliga och föreslagna verksamheter längs Älvnäsvägen, och dess funktion som spridningskorridor och rekreatiionsstråk är det inte lämpligt att denna yta byggs igen. Av den anledningen är tanken att marken direkt norr om de verksamhetsytorna som nu detaljplanläggs ska planläggas som naturmark.

Området norr om verksamheterna upp mot Älvnäsviken bör således användas för rekreation och aktiviteter som inte medför någon större bebyggelse. Däremot kan mindre bebyggelse och anläggningar vara lämpliga i området. Hur aktivitetsområdet ska avgränsas västerut bör i detalj studeras vid framtida planläggning.

Gång- och cykelvägnät

En gång- och cykelväg går idag från Älvnäsvägen, direkt väster om planområdet, norrut mot Älvnäsviken. Vägen är idag välanvänd och utgör del av ett gång- och

cykelstråk som är en del av Ekebyhovsdalen och det aktivitetsområde som beskrivits ovan. Även framgent är det viktigt att en förbindelse mellan bostäderna söder om Älvnäsvägen och Ekebyhovsdalen finns norrut mot Närlunda och Älvnäs.

Även i öst-västlig riktning bör gång- och cykelstråk anläggas. Antingen parallellt med en ny väg, eller enskilt. Vid anläggande av cykelbanor ska raka och gena stråk eftersträvas. Målpunkter, såsom ny skola, ska förses med goda gång- och cykelförbindelser.

Naturvärden

I översiktsplanen redovisas tydligt en utbyggnadsriktning som stämmer överens med vad som anges i idéskissen ovan. I översiktsplanen anges också att ” De gröna kilarna värnas, åtgärder som skapar barriärer undviks och de biologiska kärnområdena bevaras långsiktigt.” I det kommande detaljplanearbetet ska särskilt sambandet mellan bebyggelseutveckling och naturvärden studeras och den exakta utformningen av natursläpp med mera då avgöras. Kompensationsåtgärder ska också införas om så krävs vid fortsatt exploatering.

SERVICE OCH VERKSAMHETER

Förutsättningar

Planområdet ligger direkt invid en matvarubutik och cirka 500 meter söder om planområdet ligger Träkvista torg med matvarubutik, pizzeria och andra mindre butiker och verksamheter.

Förslag

Syftet är att tillskapa mark för handel med skrymmande varor. Med hänsyn till Träkvista torgs närhet är det önskvärt att småskalig handel och service istället ska lokaliseras dit. Inom planområdet ska istället sådan handel finnas som av utrymmesmässiga eller andra skäl inte är lämpliga att placera vid Träkvista torg eller Ekerö centrum. Med hänsyn till andra matvarubutiker på Ekerö har inte heller en matvarubutik ansetts lämplig i planområdet. Av det skälet har de tillkommande verksamhetstomterna getts användningen H_1 ; *Handel, ej detaljhandel med livsmedel*.

Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 37 § får en detaljplan innebära en närmare reglering av möjligheterna att bedriva handel endast om det finns skäl av betydande vikt för det. I det här fallet är det särskilda skälet vad som anges i Ekerö kommuns översiktsplan, antagen kommunfullmäktige år 2005, på sida 99. Där anges att kommunen ska verka för ett bättre centrum vid Träkvista torg. Med utgångspunkt i argumentationen i stycket ovan ska detta anses som ett sådant skäl att en precisering av användningen är lämplig.

Butiker som bedriver handel med skrymmande varor är generellt sett stora till ytan, vilket är anledningen till att bestämmelser som reglerar minsta butikyta och antalet entréer har införts.

För Närlunda 1:221, där användningen tidigare varit Handel, gäller detta även framöver och ges därför bestämmelsen H_2 ; *Handel*.

Gestaltning

Byggnadernas placering i förhållande till Älvnäsvägen är viktig för områdets gestaltning. De nu föreslagna byggnaderna ska tillsammans med den befintliga

livsmedelsbutiken skapa ett handelsområde med en parkeringsyta i mitten som knyter ihop all handelsetablering. För att skapa en god gestaltning mot Älvnäsvägen planteras träd längs utmed handelsområdet för att skapa en allé känsla. Dessutom kommer träd att planteras på parkeringsplatsen för att bryta upp den stora asfaltsytan.

Faluröda byggnader med vita detaljer blir snabbt avlästa och sorterade som hemmahörande i landskapet. Intrycket av byggnadernas långa fasader kan varieras med tvärgående mönster i fasaden. För att ytterligare säkra en god gestaltning har bestämmelser om tak, fasadmateriell och fasadfärg införts. Dessa anger att fasader ska uppföras i trä och målas med falu rödfärg och att tak ska uppföras som sadeltak. Byggnaderna får vara högst två våningar, för att skapa möjlighet till butik i bottenplan och kontor, sammanträdesrum med mera på övervåningen. Högst nockhöjd varierar inom planområdet och är 13,5 meter i västra delen av planområdet, 11,0 meter i mitten och 7,5 meter i östra delen. Det senare för att minimera störningen för befintliga byggnader på Växthusvägen. Till detta kommer krav på lägsta takvinkel och byggnadshöjder för respektive egenskapsområde på 6,0 meters byggnadshöjd i väster och mitten samt 4,2 meters byggnadshöjd i öster.

Skyltning inom området bör vara enhetlig och utöver skulptning på fasad bör den hållas samlas. Detta regleras enligt följande i planbestämmelse: *Skyltning för verksamheter i området ska göras enhetligt gällande placering och storlek. Placeringen ska ske i anslutning till entré och vara enhetlig inom området på så vis att placering på byggnad så långt som möjligt ska vara densamma för samtliga byggnader. Högst 5 % av fasaden får upptas av skylt.*

Övrig eventuell skyltning ska uppföras samlad och utformas på ett sätt som inte kan uppfattas som överdrivet sett till storlek och ljussättning. Den exakta utformningen och placeringen avgörs i bygglovsskedet.

För att undvika att verksamhetstomterna ska uppfattas som stökiga införs bestämmelsen: *Upplag ska samlas ordnat under tak.* Att hålla utomhusförvaring under tak har dessutom positiva effekter för dagvattenhanteringen.

NATUR

Förutsättningar

Hela Ekerö utgör en av Stockholms gröna kilar. Inom denna finns ett flertal svaga samband, varav ett finns inom området. Ett sådant finns där en starkt växande bebyggelse och infrastruktur kan inverka på dess möjlighet att uppfattas och fungera som ett stort sammanhängande grönområde.

Ekebyhovsdalen pekas i flera styrdokument ut som betydelsefull och viktig att skydda. I översiktplanen beskrivs dalen mellan Ekerökilen och Jungfrusundsåsen som en svag länk, då ambitionen är att Ekebyhovsdalen ska bibehålla sin karaktär som öppet och särskiljande landskapselement mellan Gällstaö – Barrudden - Träkvista - Älvnäs och Tappström - Brygga - Ekebyhov - Närlunda.

Det område som föreslås för exploatering är en del av en nedlagd handelsträdgård som sträcker sig från Älvnäsvägen i söder mot Älvnäsviken i Mälaren i norr. Idag är det länge sedan handelsträdgården upphörde och kvarstående kulturväxter bildar tillsammans med självsådd vegetation en växtlighet som bitvis är närmast

oframkomlig. De tydligaste spåren av verksamheten utgör planterade rader av popplar, gran och tuja där avsikten var att skapa lä på slätten.

Den västra delen av området som föreslås exploateras består främst av igenvuxen vegetation från plantskolan. I områdets östra del är vegetationen glesare, till största del bevuxet med låga växter och gräs. Gräsmarken skärs av genom ett flackt vassövervuxet vattendrag som fortsätter in i skogen och genom hela planområdet. Marken i det aktuella området är övervägande fuktig och bitvis blöt, närmast kärrartad. Friskare mark finns i östra delen av området.

Förslag

I samband med detaljplaneläggningen har en landskapsanalys tagits fram för att skapa underlag till placering av byggnader och bevarande och nyplantering av träd och annan växtlighet. Detta stycke är endast en sammanfattning av texten och de föreslagna åtgärder som framkommer där, för att se resonemangen i sin helhet rekommenderas att läsa analysen i sin helhet.

Dalgångens sträckning har förlorat en stor del av den öppenhet och läsbarhet som utmärkte landskapet fram till slutet av 1900-talet på ett sådant sätt att den nya bebyggelsen inte kan sägas utgöra någon huvudsaklig begränsning av kulturlandskapets tydlighet, men kan bli ett avgörande steg i bebyggelseutvecklingens avskärande effekt på det historiska landskapet. Det avgörande steget mot en förändring av landskapsbilden togs dock vid etableringen av matvarubutiken öster om det nu aktuella planområdet.

Den föreslagna exploateringen kommer troligen ha begränsade negativa konsekvenser på den lokala rekreationen, om inte åtgärder vidtas för att motverka detta. Den centrala delen av skogsområdet som tas bort är den mest igenvuxna delen av handelsträdgården. Här finns värden i den rika artförekomsten av uppvuxna blommande och bärande kulturväxter, men det är ett värde som är otillgängligt genom att skogen och buskagen är så igenväxta. Konsekvenserna av exploateringen är därför snarast att betrakta som förlorade potentiella värden.

Den sammanvägda bedömningen från kommunen är att intrånget i naturvärden bör betraktas som begränsade ur ett ekologiskt perspektiv. Samtidigt bedömer kommunen att de viktigaste rekreativstråken ligger i planområdets norra del, som nu säkerställs som naturmark.

Gällande bevarande och nyplantering av vegetation, avgränsas G/C-vägen visuellt från den nya bebyggelsen tack vare vegetationen, vilket ger en estetiskt mer tilltalande cykelsträcka, samt fungerar som klimatutjämnare. Värdefulla björkar finns på ett avstånd upp till 16 meter. I landskapsanalysen nämns att bebyggelsen uppfattas betydligt mer vid ett avstånd på 10 meter än 20 meter. Detaljplanens intention är dock inte att bebyggelsen ska ligga direkt i fastighetsgräns, utan bör istället ligga något indragen. Planförslaget har utformats så att vegetation sparas i en remsa, cirka 20 meter bred, längs cykelvägen för att skydda dessa värden, men gränsdragningen mellan natur och fastighetsmark ska studeras vidare till utställningen.

En del av den aktuella vegetationsremsan är redan idag glest bevuxet, men i den norra delen kan en dunge av balsampoppel sparas som ger en viss höjd och kan ses ovanför husens tak för att ta ner byggnadernas skala. Även så mycket som möjligt av hagtorsndungarna ska bevaras. Bevarandet i kombination med viss nyplantering

skapar en tydlig korridor mellan handelsverksamheten och cykelvägen, parkrum och bostäder längs Växthusvägen och döljer på så sätt den nytilkommande bebyggelsen från väster och norr. All nyplantering och ersättning av träd ska genomföras i samband med genomförandet av detaljplanen och bekostas av exploitörerna.

En viss kvalitetsförädling av det kvarvarande dalstråket är att rekommendera, bland annat genom att tillföra ny vegetation som kan dölja fasader och staket, framförallt på bebyggelsens baksida.

Allmänna passager genom planområdet mot naturområdet bakom bör finnas för att på så vis minska barriäreffekten. Parkeringsytor kan planteras med fruktträd. Detta är en lösning som både kan anknyta till tidigare verksamheter, och östra Ekerös kulturlandskap. Genom att träden inte skymmer skyltar och fasader överensstämmer det även med handelsverksamhetens gestaltningsidéer.



Förslag till framtida grönstruktur inom området.

All naturmark inom planområdet föreslås överföras genom fastighetsreglering till kommunal fastighet utan ersättning. Det påverkar fastigheterna Träkvista 1:7 och 3:213 som avstår ca 12 500 kvadratmeter respektive ca 11 300 kvadratmeter naturmark till Närlunda 41:219, som ägs av Ekerö kommun.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

Gator

Med hänsyn till vad som nämnts om framtida vägutbyggnader, och då främst en uppgradering av Älvnäsvägen för att skapa en förbifart, ska antalet direktutfarer mot

Älvnäsvägen hållas nere i så stor utsträckning som möjligt. Av den anledningen har endast två nya in- och utfarter beviljats i detaljplanen.

Den västra in- och utfarten är i huvudsak tänkt att användas för angörande lastbilar. Den mittersta är tänkt att användas som in- och utfart till den gemensamma parkeringsytan i handelsområdet. Den skapar, tillsammans med infarten till bostäderna längs Kapplandsvägen, en ny fyrvägskorsning. Detta är ur trafiksäkerhetssynpunkt att föredra framför tätt återkommande förskjutna trevägskorsningar.

Den östra infarten till området är densamma som nuvarande infart till Närlunda 41:221. Denna är tänkt att användas både för trafik till handelsområdet och för infartsparkeringen. Detta innebär att ett servitut kommer att inrättas som belastar Närlunda 41:221, till förmån för övriga handelsfastigheter inom detaljplaneområdet, samt infartsparkeringen.

Idag passerar cirka 2000 fordon per dag området längs Älvnäsvägen. Planförslaget beräknas innebära en ökning på ca 1000 nya fordonrörelser per dygn. Med hänsyn till Älvnäsvägen standard och att det redan idag finns en cirkulationsplats vid korsningen med Ekerövägen bedöms denna trafikökning inte medföra några kapacitetsproblem.

Kollektivtrafik

Direkt väster om planområdet, på Älvnäsvägen, finns en busshållplats som idag trafikeras av buss 305 till Brommaplan och buss 342 till Jungfrusund. Cirka 150 meter öster om planområdet, på Ekerövägen, finns en busshållplats som trafikeras av ett stort antal busslinjer, däribland stombuss 177 till Mörby station.

Gång- och cykelvägnät

Idag finns en gång- och cykelbana på södra sidan av Älvnäsvägen. En gång- och cykelväg går även direkt väster om planområdet mot Älvnäsviken. För att säkerställa att de som inte färdas med bil ska kunna ta sig på ett tryggt sätt mellan de ovan nämnda busshållplatserna och butiksområdet, samt inom handelsområdet, ska en trottoar anläggas på den norra sidan av Älvnäsvägen. För att denna ska vara möjlig att anlägga behöver en ca 3 dm bred remsa av Träkvista 1:7 och 3:213 överföras till Träkvista 3:18, vilket sker utan ersättning genom fastighetsförrättning.

För att underlätta för passage över Älvnäsvägen ska även en trafiksäker passage anläggas. Denna bör utformas med pollare och förändring i markbeläggning, den bör dock inte vara upphöjd. Passagen ska genomföras i samband med genomförandet av detaljplanen och bekostas av exploatör.

Gång- och cykelstråk ska utformas så att de är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.



Illustration av den trafiksäkrade passagen

Parkering

En gemensam parkeringsplats införs centralt i handelsområdet. Denna är tänkt att inrättas som en gemensamhetsanläggning. Ytterligare parkeringsplatser kan placeras runt om i området. Den gemensamma parkeringsplatsen inrymmer 60 parkeringsplatser och därutöver finns utrymme för minst 20 parkeringsplatser på kvartersmark och ytterligare ca 25 på allmän platsmark. Detta innebär att ett parkeringstal på 20 parkeringsplatser/1000 kvadratmeter handel uppnås inom kvartersmark. Utöver detta ska minst 40 parkeringsplatser för cyklar ordnas inom området. Parkeringsplatsen är planlagd som gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning för parkering kräver att det är flera fastigheter som ska använda parkeringen.

I den östra delen av planområdet föreslås en allmän parkering där även en återvinningsstation får uppföras. Syftet med denna är att det ska vara möjligt att flytta återvinningsstation från parkeringen vid Träkvistavallen för att på så vis frigöra infartsparkeringsplatser. Samtidigt kan ytterligare infartsparkeringsplatser tillskapas även inom planområdet.

Den mark som är planerad för parkering ska överföras utan ersättning genom fastighetsreglering till kommunal fastighet. Det påverkar fastigheterna Träkvista 1:7 och 3:213 som avstår ca 1 140 kvadratmeter respektive ca 40 kvadratmeter vägmark till Träkvista 3:18, som ägs av Ekerö kommun.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avfall

Verksamheterna ska försörjas med kommunal sophämtning. I planområdets östra del, mellan nuvarande matvarubutik och tillkommande verksamheter föreslås en återvinningsstation uppföras.

El/värme/energieffektivitet

Inom området finns en transformatorstation som är planlagd som just transformatorstation sedan tidigare. Platsen för denna upplåts med servitut. Möjlighet att uppföra ytterligare elnätsstation skapas inom området med användning H₁.

Dagvatten

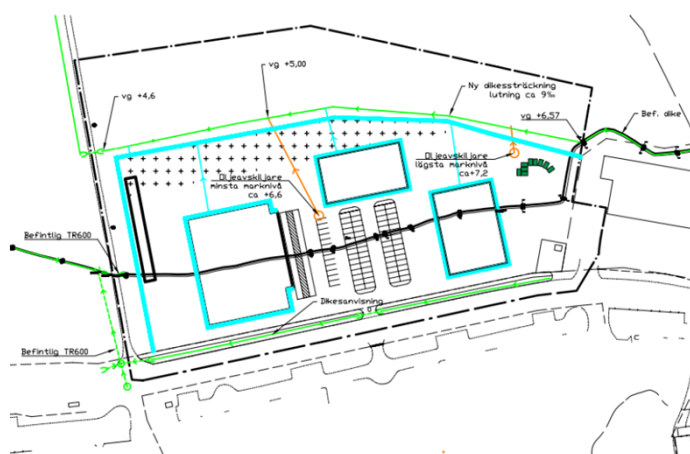
I samband med detaljplaneläggningen har en dagvattenutredning tagits fram, daterad 2013-08-30, reviderad 2013-11-15, för att utreda hur befintligt dike ska

flyttas och hur tillkommande dagvatten ska hanteras. Detta stycke är endast en sammanfattning av texten och de föreslagna åtgärder som framkommer där, för att se resonemangen i sin helhet rekommenderas att läsa utredningen i sin helhet.

Den direkta recipienten är Långtarmen, en del av Mälaren, vilken idag har god ekologisk och kemisk status. Enligt de miljökvalitetsnormer som finns för vattenförekomsten gäller dock att:

- Kvaliteten (statusen) inte ska försämrats.
- Halterna kvicksilver inte bör öka.

Diket som går genom planområdet kommer att behöva ledas om då fastigheterna bebyggs. Men även efter omledningen bör diket ansluta till befintlig 600 mm trumma vid gång- och cykelvägen. Diket ska ledas om inom det grönskafferade området på figur 1 inom planområdet. I figur redovisas hur hanteringen utanför planområdet ska ske. Med det nya diket och översvämningssmagasinet så kommer alla flöden upp till regn med tio års återkomsttid att kunna ledas runt fastigheten. Vid ännu större flöden så kommer vattnet att översvämmas ut mot naturmarken. För närmare teknisk beskrivning, se bifogad dagvattenutredning.



Figur 1: Planskiss över åtgärdsförslag för dagvattenhantering.



Figur 2: Föreslagen omläggning av dike utmed västra delen av cykelvägen

Den markavvattning som finns registrerat på fastigheten är ett täckdike. Enligt Länsstyrelsen innebär det att kommunen behöver stämma av med fastighetsägarna gällande förändringar i diket. Omgrävning av dike och andra arbeten såsom utfyllnad är att betrakta som vattenverksamhet. För sådana åtgärder gäller 11 kap miljöbalken.

Förslagen dagvattenhantering

Dikesanvisningen mot Älvnäsvägen är en befintlig hantering och kommer inte att behandlas som en åtgärd nedan, men det är lämpligt att dess funktion behålls för att avvatta delar av vägen. Dels för att undvika att den ytliga avrinning sker in mot fastigheten och dels för att nyttja den befintliga trumman som leder vattnet från dikesanvisningen till diket på andra sidan gång- och cykelstråket.

För de omkring hundra parkeringsplatser som skapas på planområdet krävs att dagvattnet genomgår rening innan det släpps ut i diket. Av den anledningen kommer oljeavskiljare finnas i området.

För att skapa fördröjning inom fastigheten ska fördröjningsåtgärder vidtas inom fastigheten. Dessa ska ske genom fördröjningsstråk såsom parkeringsytor med

svackdiken som exempelvis är täckta med rastersten. Permeabla ytor såsom rastersten, permeabel asfalt eller grus kan även användas för att öka fördröjning och rening. Permeabla ytor kräver att möjlighet att infiltrera vatten genom de underliggande jordlagren finns alternativet att dränering under ytan. Även gröna tak kommer att finnas inom området.

Då dagvattnets recipient, Långtarmen, klassificeras som en vattenförekomst 1M överstigs det beräknade utsläppet av kvicksilver med 0,01 µg/l, se figur 3 på nästkommande sida. Av övriga ämnen är även bly och koppar i närheten av riktvärdena utan att överstiga dem. Orsaken till att kvicksilverhalten blir för hög är att stora delar av området blir parkering. Övriga ämnen ökar också men utan att överstiga riktvärdena.

Den reningseffekt som uppnås av diket och oljeavskiljaren bör vara tillräcklig för att rena vattnet från planområdet. Osäkerheter finns i underlaget till beräkningarna, speciellt då det rör sig om så små halter som för kvicksilver. Genom att även anlägga fler grönytor (ex. rastersten) på parkeringen så bedöms kvicksilverhalten kunna minskas ytterligare. Den effekten kan dock ej beräknas. För att de beräknade halterna ska klara riktvärdena kan exempelvis permeabel asfalt anläggas istället för en oljeavskiljare, vilket med en uppskattad reningseffekt på 26 % (Stormtac, 2013) minskar halten kvicksilver till nivå med riktvärdet. För att ytterligare säkerställa så låga utsläpp som möjligt ska utomhusförvaring av varor som kan påverka dagvattnets kvalitet ske under skyddstak. Detta regleras i detaljplan genom bestämmelse om att upplag utomhus ska förvaras under tak.

Det bör dock noteras att i Stockholm läns landstings rapport om riktvärden för dagvatten uttrycks specifikt gällande kvicksilver att ”om endast riktvärdet för detta ämne överskrids bör inte endast detta utgöra beslutsunderlag för åtgärder p.g.a. osäkert dataunderlag”. Därmed är det inte motiverat att vidta särskilda åtgärder endast för att minska kvicksilverhalten.

Om ovanstående åtgärder vidtas bedöms kvicksilverhalten i Långtarmen inte påverkas. Planområdet är endast en liten del av tillrinningsområdet och halten är så pass låg att det inte försämrar möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormen. Då ökningen av övriga föroreningar inte överstiger riktvärdena, och då planområdet är en liten del av recipientens tillrinningsområde, bedöms planens genomförande inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten eller påverka dess status.

Ämne	Enhet	Befintligt	Med planerad		Riktvärde Sv.Vatten (1M)
			Med planerad bebyggelse	Med planerad bebyggelse + oljeavskiljare	
P	µg/l	19	69	67	160
N	mg/l	0,27	1,38	1,36	2
Pb	µg/l	1,0	7,7	7,2	8
Cu	µg/l	3,4	18,1	17,3	18
Zn	µg/l	8,0	39,0	37,2	75
Cd	µg/l	0,03	0,14	0,13	0,4
Cr	µg/l	1,3	5,0	4,8	10
Ni	µg/l	0,4	1,6	1,5	15
Hg	µg/l	0,01	0,04	0,04	0,03
SS	mg/l	3,6	21,2	18,9	40
oil	mg/l	0,02	0,11	0,09	0,4
BaP	µg/l	0,00	0,02	0,01	-

Figur 3: Halter av studerade ämnen från planområdet till recipient där diket reningseffekt är inräknad

Alla omläggningar och anläggningar av diken och dammar inom planområdet bekostas av exploatören.

Vatten och avlopp (VA)

Norr om Lidl och genom planområdet går en kommunal spillvattenledning. Denna kommer att behöva flyttas vid genomförandet av detaljplanen. Ledningen föreslås att flyttas så att den går ner mot Älvnäsvägen mellan Lidl och nyttillkommande bebyggelse för att sedan gå parallellt med Älvnäsvägen, norr om denna. Fastigheterna avses att anslutas till ledningar vid fastighetsgräns, till denna ledning för spillvatten och till ledningar längs Älvnäsvägen för vatten. För att säkerställa denna ledning har ett u-område införts i planområdets östra del. Flytt av ledning bekostas av exploatören

MARK

Geologi

Topografiskt ligger planområdet i ett vidsträckt plant ängslandskap, som i århundraden använts som jordbruksområde. På granntomten öster om planområdet har geoteknisk undersökning utförts och en större livsmedelshall byggts. På grund av omgivningarnas likartade topografi kan grannomtens geotekniska förhållanden ansättas som utgångspunkt för planområdet, speciellt som alla de sex borrhöjningarna på granntomten visar samma markförhållande, nämligen en jordlagerföljd bestående av överst 1-1,5 meter fastare torrskorpelera, som vilar på ca 10 meter tjockt lager av lös lera. Härunder följer ett 10-20 meter tjockt lager av friktionsjord, sannolikt grus och sand, som vilar på fast morän och berg. Om pålarna för husen räknas som friktionspålar, d.v.s. bärförmågan består både av mantelmotsåndet och spetsmotståndet, kan pållängderna uppskattas till 20-25 meter

Markstabilitet

Då inga större uppfyllnader görs inom kvartersmarken så är torrskorpelagret stabilt.

Eventuell fukt

Planområdet ligger på +6 till +7 meter och avvattnas idag genom det dike som passerar genom fastigheterna. Detta dike skall flyttas norrut, fördjupas och anslutas till större diken som avvattnas till Långtarmen, ca 700 meter norrut. Enligt den grundundersökning som genomfördes i samband med detaljplaneringen av fastigheten öster om planområdet, ligger grundvattnet på 3-4 m under markytan, varför ingen fukt kan påverka konstruktionerna.

Radon

Området är ett lågriskområde för radon.

Föroreningar

Inom planområdet föreslås användningen handel vilket är en mindre känslig markanvändning.

Inga växthus har använts på platsen utan enbart frilandsodlingar har ägt rum. Efter samråd med länsstyrelsen och Ekerö kommuns miljönämnd har stadsarkitektkontoret bedömt att någon utredning inte krävs för detaljplanen.

STÖRNINGSSKYDD

För att säkerställa att inga omkringliggande bostäder störs av buller eller bländande ljus kommer visst vegetationsskydd uppföras. Vidare införs en bestämmelse, *m*, som anger att verksamheterna inte får vara störande för omkringliggande verksamheter.

KONSEKVENSER

MILJÖBEDÖMNING

Enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. Genomförandet bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken (Se separat behovsbedömning).

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Sammanfattning av fastighetsrättsliga konsekvenser

- Ett servitut inrättas för att de nytilkommande handelsfastigheterna samt infartsparkeringen ska ha möjlighet att angöra via Närlunda 41:221. Ett servitut ska således införas som belastar 41:221 till förmån för nybildade handelsfastigheter inom området och kommunal fastighet för parkering. Servitut ska även inrättas på nybildad handelsfastighet till förmån för kommunal fastighet för parkering.
- Parkeringsplatsen är planlagd som gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning för parkering kräver att det är flera fastigheter som ska använda parkeringen.
- Den mark som är planerad för parkering och Huvudgata ska överföras utan ersättning genom fastighetsreglering till kommunalt fastighet. Det påverkar fastigheterna Träkvista 1:7 och 3:213 som avstår ca 1 160 kvadratmeter respektive ca 30 kvadratmeter vägmark till Träkvista 3:18, som ägs av Ekerö kommun.
- Inom området finns en transformatorstation som är planlagd som just transformatorstation sedan tidigare. Platsen för denna upplåts med servitut.
- All naturmark inom planområdet föreslås överföras genom fastighetsreglering till kommunal fastighet utan ersättning. Det påverkar fastigheterna Träkvista 1:7 och 3:213 som avstår ca 12 600 kvadratmeter respektive ca 11 400 kvadratmeter naturmark till Närlunda 41:219, som ägs av Ekerö kommun.

Kostnader förknippade med framtagande och genomförande av detaljplan

Kostnaden för att upprätta detaljplanen regleras i planavtal.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar tas ut enligt Lantmäterimyndighetens taxa.

Exploateringsavtal skall träffas med ägarna av Träkvista 1:7 och 3:213 för att bland annat reglera kostnader för anläggningar inom och utom planområdet och överlåtelse till kommunen av mark som i detaljplanen utgörs av allmän platsmark.

Servitutsavtal ska träffas med ägaren av Närlunda 41:221

Åtgärder som skall regleras i exploateringsavtal är bland annat dagvattenhantering inom och utanför planområdet, en trafiksäker passage över Älvnäsvägen och gångbana längs densamma, omläggning av spillvattenledning, plantering mm, allt i enlighet med denna planbeskrivning. Kostnaderna avseende utbyggnad av planområdet regleras i exploateringsavtal.

Vid anslutning till det kommunala VA-nätet tillämpas kommunens VA-taxa. Kostnader för fastighetsbildning tas ut efter lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

HUVUDMANNASKAP

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detta då planområdet är av begränsad geografisk storlek och bedöms kunna byggas ut under de första 5 åren efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstemän på Ekerö kommun i samarbete och diskussion med fastighetsägare inom planområdet. Utredningar som legat till grund för planhandlingarna har tagits fram av WSP och Sven A Hermelin landskapsarkitekter.

Stadsarkitektkontoret

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Alexander Fagerlund
Planarkitekt