

**Detaljplan för Färingsö trä m.m., Troxhammar 7:2 m.fl., på Färingsö
i Ekerö kommun, Stockholms län**

Dnr. PLAN.2011.17

PLANBESKRIVNING



Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inkl genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Trafikutredning, Ramböll, 2011-06-30
- Dagvattenutredning, Ramböll 2015-07-01 + tillägg 2016-10-14
- Landskapsanalys, Karavan, 2011-08-15
- Riskanalys, Brandskyddslaget, 2011-08-17
- Utredning av markavvattningsföretag, Structor, 2011-06-29
- Geoteknisk utredning, Geostatik, 2016-08-10, rev 2016-09-19

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Planprocess	3
Preliminär tidplan för planarbetet	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Riksintressen	3
Översiktsplanen	3
Detaljplaner	4
Program	4
Vattenskyddsområde	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	4
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB	4
Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB	5
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB	5
BEHOVSBEDÖMNING AV MKB	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
Natur	7
Bebyggelseområden	8
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	12
Hälsa och säkerhet	14
GENOMFÖRANDE	15
Organisatoriska frågor	15
Tekniska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av befintlig småindustriverksamhet i området. Syftet är också att möjliggöra en utbyggnad av en cirkulationsplats i korsningen Enlundavägen/Färentunavägen/Troxhammar byväg. Cirkulationsplatsen behöver byggas ut med anledning av den aktuella detaljplanen, men även p.g.a. detaljplanen för bussdepån, direkt söder om aktuellt planområde.

Plandata

Området är beläget på södra Färingsö, norr om Enlundavägen. Planområdet ligger väster om väg 800, Färentunavägen, cirka 500 meter norr om Lullehavsbron. Planområdet utgörs av fastigheterna Troxhammar 1:2, 1:6, 7:1, 7:2, 7:6 och 8:26 samt gemensamhetsanläggningarna Troxhammar ga:3, ga:2 samt samfällighetsföreningarna Troxhammar s:1, s:2 och s:6. Arealen är cirka 6,1 hektar.

Planprocess

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen hanteras med ett så kallat utökat förfarande (enligt prop 2013/14:126), vilket innebär att detaljplanen kommer att skickas ut på samråd och granskning till kommunala instanser, berörda myndigheter och sakägare innan den kan antas och sedan vinna laga kraft. Det som nu kallas för utökat planförfarande är likvärdigt det som tidigare kallades för normalt planförfarande.



Schematisk bild på hur planprocessen ser ut med utökat förfarande.

Preliminär tidplan för planarbetet

Beslut om granskning	nov 2016
Granskning	dec 2016 - jan 2017
Antagande	jun 2017

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

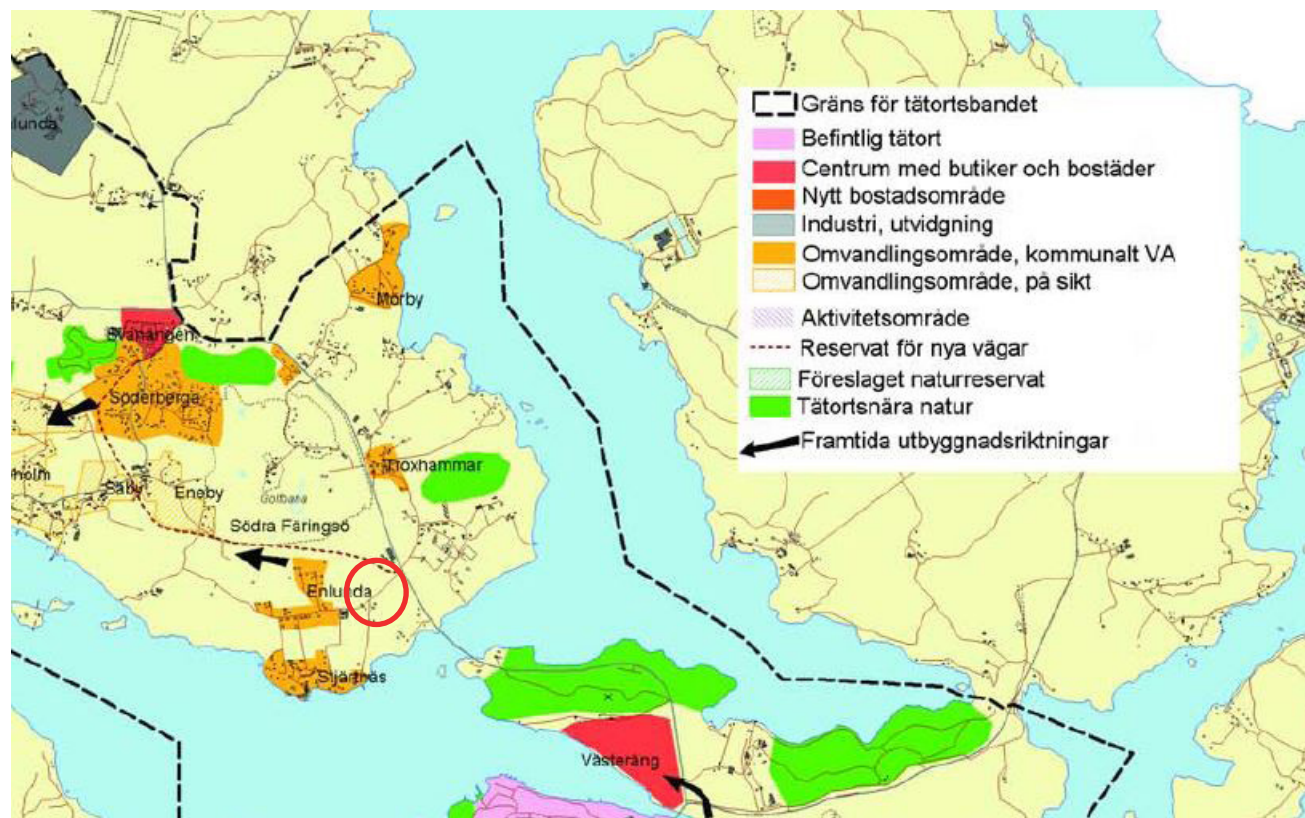
Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Översiktsplanen

Enligt Ekerö kommuns översiktsplan, antagen i december 2005, anges ett reservat för väg nordväst från väg 800. Vägreservatet hindras inte genom föreslagen detaljplan.

I översiktsplanen anges att en planering för arbetsplatsområden ska göras för hela kommunen. Detta arbete har påbörjats och innefattar bland annat det nu aktuella området. Det står även att kommunen ska

verka för att nya bostäder och verksamheter lokaliseras till centrala områden och lägen med goda kommunikationer.



Utdrag ur översiktsplanen, Markanvändning Tätortsbandet, s. 125.

Detaljplaner

Området är inte sedan tidigare detaljplanelagt.

Program

I augusti 2008 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för Östra Enlunda som arbetsplatsområde. Ett program för ett större område på södra Färingsö togs fram och skickades ut på remiss under våren 2009 till sakägare och myndigheter.

En detaljplan för området var utskickad för samråd i april 2011. Efter samrådet bestämde kommunen att dela upp planområdet och fortsätta med den södra delen d.v.s. detaljplanen för bussdepån.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av programområdet.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Brukningsvärd jordbruksmark av nationell betydelse får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas

i anspråk. Skogsmark som har nationell betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Vidare föreskrivs att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer m.m. eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 kap MB.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljö kvalitetsnormer).

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljö kvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015-2027.

Miljö kvalitetsnormen för en vattenförekomst är en rättsligt bindande bestämmelse för myndigheter och kommuner vid tillämpning av miljöbalken i frågor om tillåtlighet, tillstånd, godkännanden, dispenser och anmälningsärenden, vid tillsyn eller vid meddelande av föreskrifter. Dessutom ska kommuner och myndigheter följa miljö kvalitetsnormen vid planering och planläggning, till exempel enligt plan- och bygglagen.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljö påverkan. Behovsbedömningen presenteras i ett separat dokument, daterat 2015-09-21. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs också i denna planbeskrivning.

Sammanfattning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § för aktuell plan. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Vid behovsbedömningen

har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Bilaga 4 till MKB-förordningen anger vilka karaktäristiska egenskaper i planen som ska bedömas samt vad som ska beaktas med hänsyn till typen av påverkan och vilket område som kan komma att påverkas.

En behovsbedömning upprättades under programsamrådet. Programmet var över ett geografiskt stort område och innehöll många olika typer av bebyggelse. Kommunen ansåg därför att det var lämpligt att göra en ny behovsbedömning och samråda med länsstyrelsen. En ny behovsbedömning gjordes samband med framtagandet av samrådshandlingarna. Sammantaget identifierades fyra risker för betydande miljöpåverkan. Genom åtgärder i detaljplanen kan dessa risker elimineras eller minskas så att de ligger inom acceptabla nivåer. De redovisas här nedan.

Risk för skada av objekt som omfattas av det generella biotopskydd

Det finns ett stort krandike söder om golfbanan som omfattas av det generella biotopskyddet. Diket kommer delvis att kulverteras för att få en sammanhängande verksamhetsyta utan att påverka diket funktion. Dispens från biotopskyddet kommer att sökas innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande.

Inga åtgärder bör ske i diket under tiden april-juni eftersom dessa kan skada vuxna, yngel och larver av groddjur samt häckande fåglar som då kan uppehålla sig i eller invid vattnet.

Det finns även en allé med 20-tal äldre hästkastanjer söder om Enlundavägen. Allén ligger dock utanför plangränsen och bedöms inte bli negativt påverkat av denna detaljplan.

Risk för förändring av landskapsbilden

Landskapsbilden kommer att förändras ytterligare i samband med att bebyggelsen utökas. Genom att anpassa bebyggelsen kan dess påverkan dock minskas. Landskapsbilden kring det aktuella planområdet är idag starkt påverkat av den byggvaruhandel som finns inom planområdet. Ett utökat verksamhetsområde i anslutning till denna kommer inte drastiskt att förändra upplevelsen av landskapsrummet eftersom landskapsrummet redan är uppdelat. En omfattande landskapsanalys har gjorts av Karavan, 2011-08-15, för området (se bilaga).

Bestämmelser om gestaltning införs i plankartan samt krav på plantering mot golfbana som säkerställs genom exploateringsavtal. Fasadmaterial har däremot hållits öppet för att inte begränsa verksamheterna allt för mycket.

Risk att projektet innebär förändring av ytvattenkvaliteten samt påverkan på vattenskyddet

Under förutsättning att de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen av Ramböll (2015-07-01) genomförs, inklusive hantering av bräddningsrisker, är bedömningen att reningen och fördröjningen av dagvattnet i flera steg och bra rutiner vid olyckor medför att Mälarens vattenkvalitet inte kommer att påverkas negativt.

Risk i samband med transportled för farligt gods

Utifrån beräknade risknivåer (Brandskyddslaget 2011-08-17) utmed Färentunavägen bedöms det inte vara motiverat med säkerhetshöjande åtgärder eller andra begränsningar för personer inomhus. Dock bekräftar detaljplanen befintliga byggnader inom planområdet inom det av Länsstyrelsen rekommenderade bebyggelsefria området på 25 meter från väg 800. Avsteget bör kunna accepteras i detta fall med hänsyn till att en bestämmelse införs om att byggnader inom 25 meter från Färentunavägen ska utföras så att brandspridning in i byggnader förhindras eller fördröjs till dess att byggnaden utryms. Fasader ska utföras med obrännbart material och fönster med härdat och laminerat glas.

För att hantera en ökad riskexponering föreslås i detaljplanen säkerhetshöjande åtgärder för byggnader närmast vägen. Åtgärderna syftar till att begränsa konsekvensen av en eventuell olycka med brännbar vätska på Färentunavägen, Enlundavägen samt inom depåområdet.

Kommunens ställningstagande

Kontoret har genomfört detaljerade utredningar i de viktigaste punkterna för att samla kunskap, analysera och pröva begränsande/kompenserande verktyg gällande eventuell miljöpåverkan som kan ske i följd av planen.

Genom olika åtgärder har risken för det generella biotopsskyddet, farligt gods, ytvattenkvalitet samt förändring av landskapsbilden eliminerats eller minimerats så att de ligger inom acceptabla nivåer.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i planbeskrivningen.

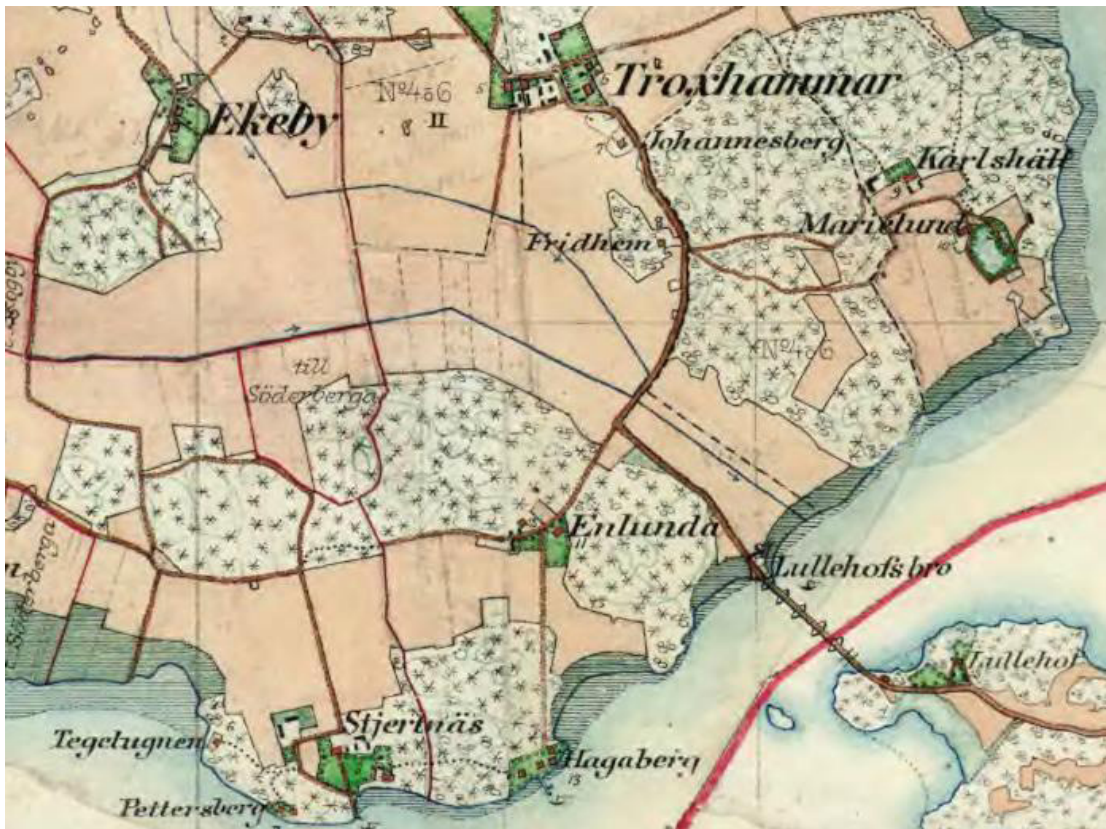
Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande meddelat att de delar kommunen uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar: Södra Färingsös öppna odlingslandskap har tusenåriga anor. Öppna landskapsrum med barrskogsbeklädda höjder och långa vidsträckta vyer karaktäriserar södra Färingsös landskap. Bebyggelsen i omgivningen är i huvudsak placerad i bryn och på höjder, vilket är karaktäristiskt för de samhällsstrukturer som präglat området under lång tid. Planområdet ligger beläget i kanten av ett större öppet landskapsrum, på norrsidan av en brant barrskogsbeklädd höjd. Det angränsande landskapsrummet är delvis påverkat då odlingsmark har ersatts av en stor anlagd golfbana, med konstgjorda kullar och planterade träd. Färingsö Trä som ligger belägen mitt i dalgången, har också förändrat landskapsbilden.



Häradsekonomiska kartan 1901-1905

Landskapet på Södra Färingsö karaktäriseras av sin småbrutenhet med låglänta marker och sluttande lerslätter mot Mälaren, omgivna av kuperad skogsterräng. Höjderna är till största delen barr- eller blandskogsbeklädda och berg i dagen förekommer.

Den befintliga markytan i området varierar mellan +3,5 meter och +5 meter.

Inom området eller i dess närhet finns inga naturvärden som har något skydd genom lagstiftning men i Ekerö kommuns naturinventering från 2002 finns en närbelägen lokal med en sällsynt vit blåsipppa upptagen. Lokalen är känslig för förändring i det skogsparti där den växer (blåsipplokalen har klass III, vilket är den lägsta av tre klasser).

Inom planområdet finns ett krondike som omfattas av biotopskydd.

Förändringar: En utbyggnad av ett nytt småindustriområde innebär en förändring av markanvändningen. Jordbruksmark kommer att omvandlas till större hårdgjorda ytor för industriändamål. Det befintliga diket kommer att kulverteras. Kommunens biolog bedömer dock att då diket redan delvis är kulverterat, fungerar det idag inte som en spridningsväg. En ansökan om dispens från biotopskyddet är inlämnad.

En 3 meter bred ridå av träd och buskar föreslås anläggas inom allmän platsmark; NATUR i den norra delen av planområdet för att begränsa påverkan på landskapsbilden.

För att åstadkomma en fungerande avrinning mot den planerade dagvattendammen (se vidare under *Vatten, spillvatten och dagvatten*), behöver markens höjd justeras något.

Ytterligare beskrivning av förändringen av landskapsbilden, se rubriken Bebyggelse.

Konsekvenser: En förändrad markhöjd för att kunna hantera dagvattenavrinning bedöms inte medföra negativa konsekvenser för planens mark och vegetation. En ridå av träd och buskar i anslutning till golfbanan bedöms medföra positiva konsekvenser för landskapsbilden och för områdets upplevelse.

Åtgärder i småvatten under tiden april-juni kan skada vuxna, yngel och larver av groddjur samt häckande fåglar som då kan uppehålla sig i eller invid vattnet. Åtgärder i krondiket kommer därför inte att ske under tiden april-juni.

Geoteknik

Förutsättningar: En geoteknisk utredning har genomförts för området, vilken konstaterar att jordarter inom området utgörs av lös till halvfast lera överlagrande ett tunt friktionsjordlager på berg.

Förändringar: Vid åtgärder för att förändra markhöjden kan geotekniken påverkas i området. En planbestämmelse om att byggnader ska grundläggas med pålning eller annan teknik har lagts till i plankartan.

Markföroreningar

Förutsättningar: Det finns inga uppgifter eller utredningar om att markföroreningar skulle förekomma inom planområdet.

Förändringar: Ingen ytterligare utredning avseende markföroreningar bedöms behövas.

Radon

Förutsättningar: Enligt en översiktlig utredning är området högriskområde. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt bör utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Förutsättningar: I planområdet finns idag en byggvaruhandel, Färingsö trä, inom fastigheten Troxhammar 7:2. Fastigheten är i dagsläget bebyggd till ca 37 %. Fasaderna består till största del av gul plåt med röda detaljer och svart plåttak. Utanför entrén till byggvaruhandeln står flera röda flaggstänger med gula flaggor och skyltar som även de är gula och röda.



Vy över planområdet sett från Färentunavägen norr om planområdet.

I närområdet finns enstaka bostäder placerade i brynzonen vid åkermarken och i skogsmarker på omgivande höjder. Ett behandlingshem för ungdomar, Hammargården, ligger ett par hundra meter öster om det aktuella planområdet.

Förändringar: Detaljplanen innebär att ca 33700 kvm ny industrimark tillkommer. Av denna kan 40% bebyggas med industribyggnader, alltså ca 13480 kvm. Byggnaderna ska ha fasader med minst 50% svärta och sedum eller annan dagvattenfördröjande takvegetation. Taklutningen får vara mellan 14 till 27 grader. Bebyggelsen inom det befintliga byggvaruhusets fastighet omfattas också av de nya bestämmelserna, vilket kommer att tillämpas om nya bygglov söks. Området inom största delen av Troxhammar 7:2 samt området närmast skogsbrynet får en bestämmelse om högsta byggnadshöjd på 7 respektive 6 meter. Området närmast Troxhammar golfbana får en lägre byggnadshöjd med anledning av den känsliga landskapsbilden.

Söder om planområdet planeras en ny bussdepå att byggas inom kort. Detaljplanen för bussdepån innehåller bestämmelser om 50% svärta på fasader samt krav på sedum eller annan dagvattenfördröjande takvegetation. Bussdepån kommer att innefatta verkstadslokaler, tvätthallar, personalutrymmen, godsmottagning samt anläggning för bränslehantering med tankplats. Området inrymmer även personalparkering med cirka 70 parkeringsplatser. De nya byggnaderna föreslås i huvudsak placeras mot Färentunavägen och uppföras i 1-3 våningar med en högsta nockhöjd om 15 meter.



Illustration över planerad bussdepå, Karavan arkitektur och landskap, 2011-08-15.

Konsekvenser: Det nya verksamhetsområdet kommer att påverka landskapsbilden till viss del. Bestämmelserna om höjder, fasadkulörer, takmaterial och trädridå bedöms dock begränsa påverkan på landskapsbilden.

Omgivningar och service

Förutsättningar: Vid Svanhagen, som ligger ca 2,5 km norrut, finns matbutik, bensinstation, förskola, idrottshall, pizzeria m.m. Vid Troxhammar golf finns en restaurang, samt viss service vid Troxhammar butiksby. Ekerö centrum ligger ca 4 km från planområdet.

Förändringar: Någon ny service planeras inte inom planområdet. Ett detaljplanearbete vid Svanhagen pågår, vilket innebär möjlighet för nya verksamheter att etablera sig.

Arkeologi

Förutsättningar: Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Väster om planområdet finns en brons- eller järnåldersgrav som är registrerad i Fornsök hos Riksantikvarieämbetet.

Förändringar: Några förändringar vad gäller fornlämningar görs inte i planförslaget.

Kulturmiljö

Förutsättningar: Inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns inom planområdet, och inte heller i dess direkta närhet.

Marken på södra Färingsö har brukats under cirka 1000 år och det öppna odlingslandskapet är en viktig del av områdets identitet. Vägnätet på Södra Färingsö är till stora delar mycket gammalt och följer terrängen och gamla ägo gränser. Den grusväg som korsar området i öst-västlig riktning är en bevarad äldre vägsträckning enligt Generalstabskartan upprättad 1901. Vägen är delvis kantad med en äldre kastanjeallé. Vagar som ledde till ångbåtsbryggorna, planterades historiskt ofta med trädrader för att markera ångbåtsbryggornas centrala läge i samhället.

Mer om områdets kulturmiljö finns att läsa i den kulturmiljöanalys som gjordes på Ekerö kommuns uppdrag 2008 (se Ekerö kommuns hemsida, www.ekero.se). Kulturmiljöanalysen tar upp ett större område som kallas för "Tätortsbandet" och detta innefattar bl.a. södra Färingsö.

Förändringar: Enlundavägen kommer delvis att dras om med anledning av den tillkommande cirkulationsplatsen. De kastanjer som finns längre upp på vägen påverkas dock inte av den nya vägsträckningen.

Konsekvenser: Detaljplanen bedöms innebära godtagbara konsekvenser för kulturmiljön. Ytterligare åtgärder för att inte påverka landskapsbilden görs, se vidare under avsnittet Bebyggelse.

Gator och trafik

Gator, gång- och cykelvägar

Förutsättningar: Planområdet ligger intill Färentunavägen, väg 800. Väg 800 är en statlig väg och en sekundär transportled för farligt gods som utgör den enda infartsvägen till Färingsö. Längs väg 800:s västra sida sträcker sig en gång- och cykelväg, vilken underhålls av Ekerö kommun. Genom planområdet går också Enlundavägen som är en grusad lokalgata. Enlundavägen förvaltas av Enlunda vägförening. Hastigheterna är idag 70 km/h på Väg 800 och 50 km/h på Enlundavägen.

En trafikutredning är gjord, vilken visar att den befintliga korsningens kapacitet är tillräcklig även efter en utbyggnad av en bussdepå samt det verksamhetsområde som behandlas i aktuell detaljplan. Utredningen föreslår dock att en cirkulationsplats byggs p.g.a framförallt trafiksäkerhetsskäl.

Förändringar: Detaljplanen föreslår en cirkulationsplats i korsningen Troxhammar byväg/Enlundavägen/Färentunavägen.

Detaljplanen föreslår en omdragning av Enlundavägen med anslutning till den nya cirkulationsplatsen, inom området som betecknas GATA. Inom området GATA finns plats för en ny gång- och cykelväg på antingen södra eller norra sidan av gatan som är tänkt att fortsätta mot Enlunda. Båda förslagen ryms inom allmän platsmark GATA, se bilder nedan.

En förprojektering har gjorts som visar hur cirkulationsplatsen kan se ut, samt hur Enlundavägen med gång- och cykelväg kan dras om. Se nästa sida.

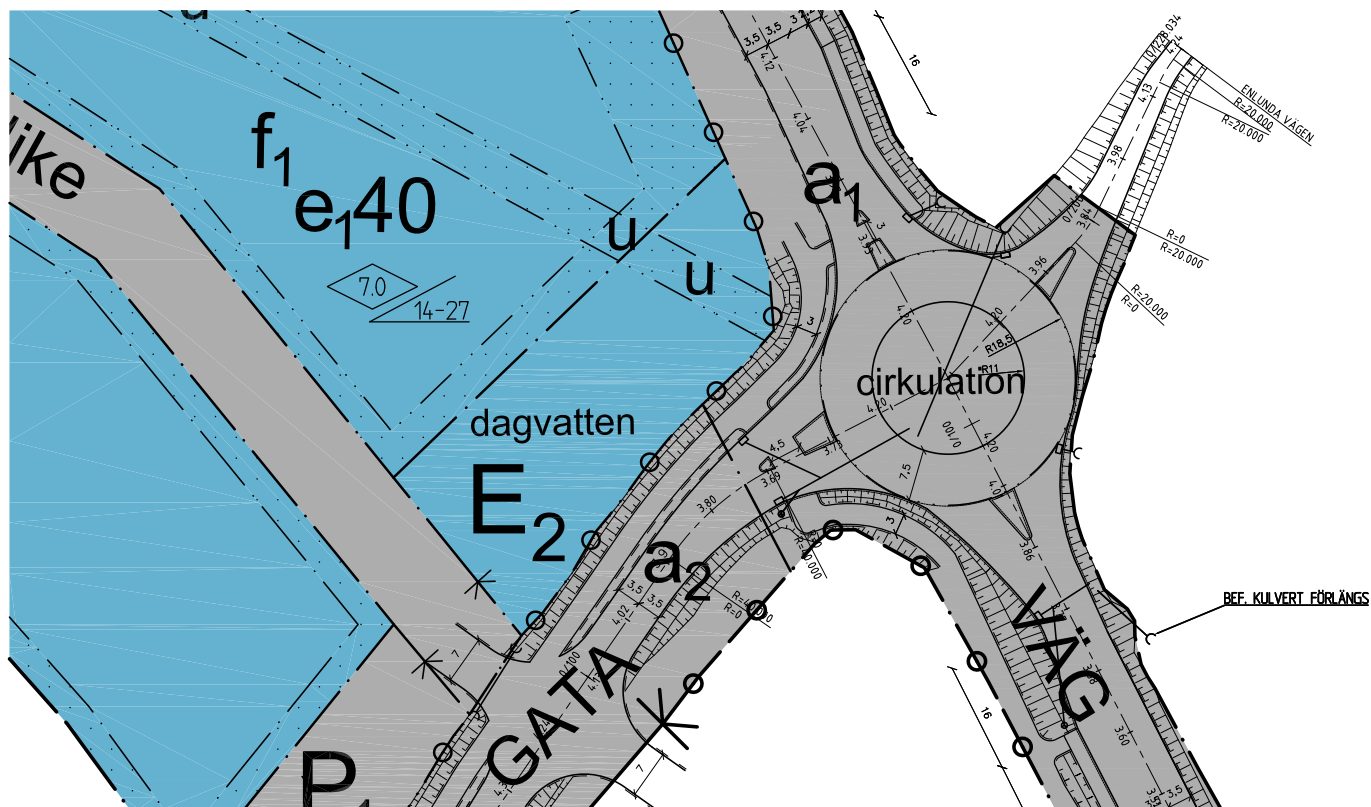


Bild av förprojekteringen infogad i plankartan. Gång- och cykelväg norr om Enlundavägen.

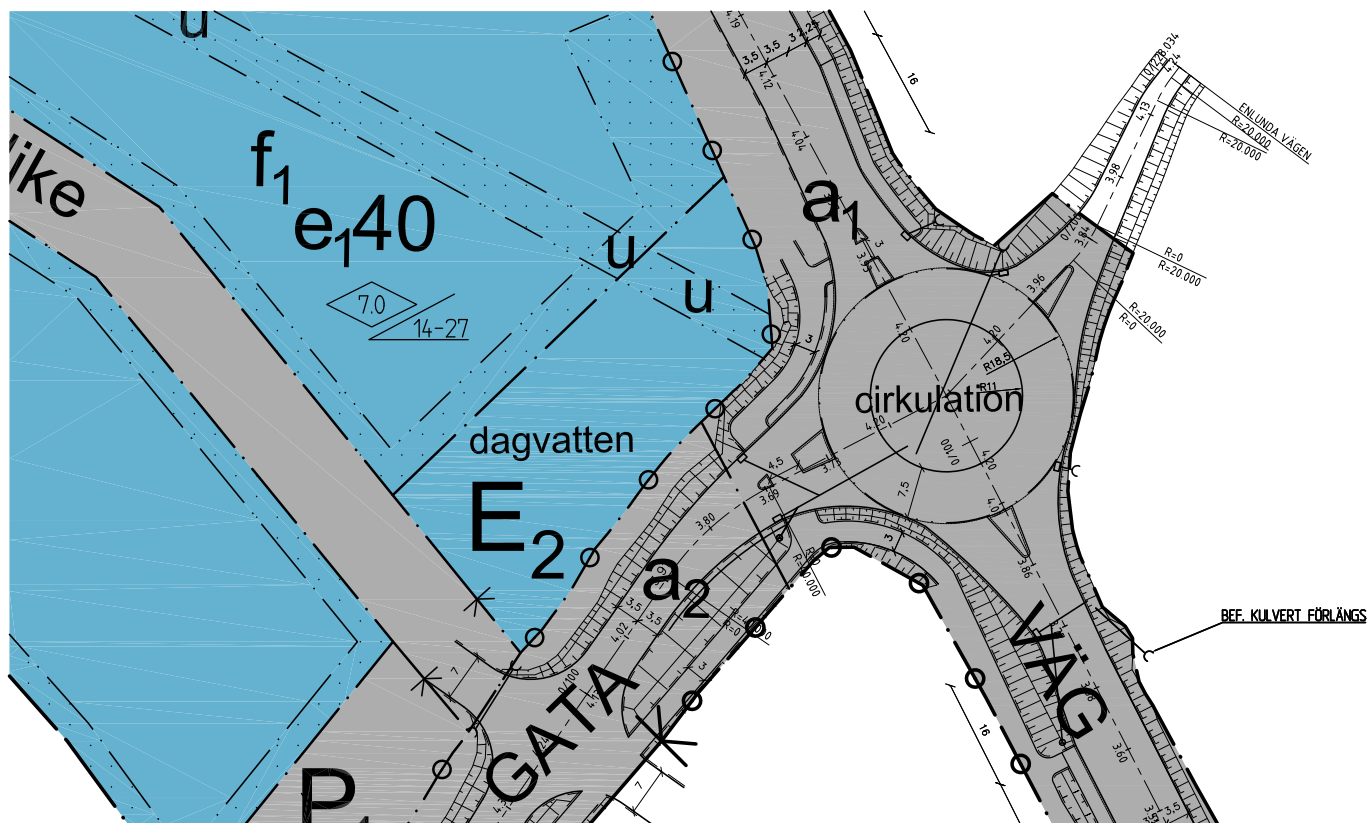


Bild av förprojekteringen infogad i plankartan. Gång- och cykelväg söder om Enlundavägen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar: Inom planområdet finns hållplatsen Hammargården där flertalet bussar stannar varje timme.

Förändringar: Busshållplatserna föreslås att flyttas något samt byggas om för att uppfylla tillgänglighets-

krav. Hållplatsernas läge uppfyller inte de krav som ställs av SL i RiBuss (riktlinjer för utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik). Enligt RiBuss ska hållplatser ligga före en cirkulationsplats, vilket inte blir fallet i den aktuella cirkulationsplatslösningen. Hållplatsen som idag ligger intill den planerade bussdepån kan inte flyttas till ett läge innan cirkulationsplatsen, då det skulle innebära ett allt för stort intrång på fastigheten för Färingsö trä, Troxhammar 7:2. Hållplatsen på motsatt sida bör inte heller flyttas, då ett nytt läge innan cirkulationsplatsen skulle innebära ett intrång på ett stort krondike.

Parkering, varumottag, utfarter

Förutsättningar: I dagsläget finns två infarter till Färingsö trä, en vid korset Färentunavägen/Enlundavägen och en norr om verksamheten.

En infartsparkering finns söder om planområdet. Parkering till Färingsö trä sker i anslutning till de båda infarterna.

Förändringar: Infartsparkeringen föreslås flyttas till området markerat som INFARTS-P i plankartan, väster och öster om den nya industrivägen. Den planerade parkeringen beräknas kunna innehålla ca 28-32 parkeringsplatser.

Parkering till de nya verksamheterna inom tillkommande industriområde ska lösas inom varje enskild fastighet.

Den norra infarten till Färingsö trä föreslås försvinna.

Tillgänglighet

Förutsättningar: Området är relativt flackt idag, vilket innebär god tillgänglighet.

Förändringar: Nya byggnader och markytor ska uppföras så att tillgänglighetskrav uppfylls. Nya busshållplatser kommer att uppföras enligt de krav på tillgänglighet som finns.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Förutsättningar: Inom området finns idag inte kommunalt VA utbyggt. En utbyggnad av VA till Hammargården planeras ske på medellång sikt, 2018-2022. Befintliga ledningar finns idag i Enlundavägen, väster om planområdet.

Mälaren-Görväln är planområdets närmaste recipient för dagvatten och ingår i vattenskyddsområdet för östra Mälaren. Recipienten är känslig mot föroreningar.

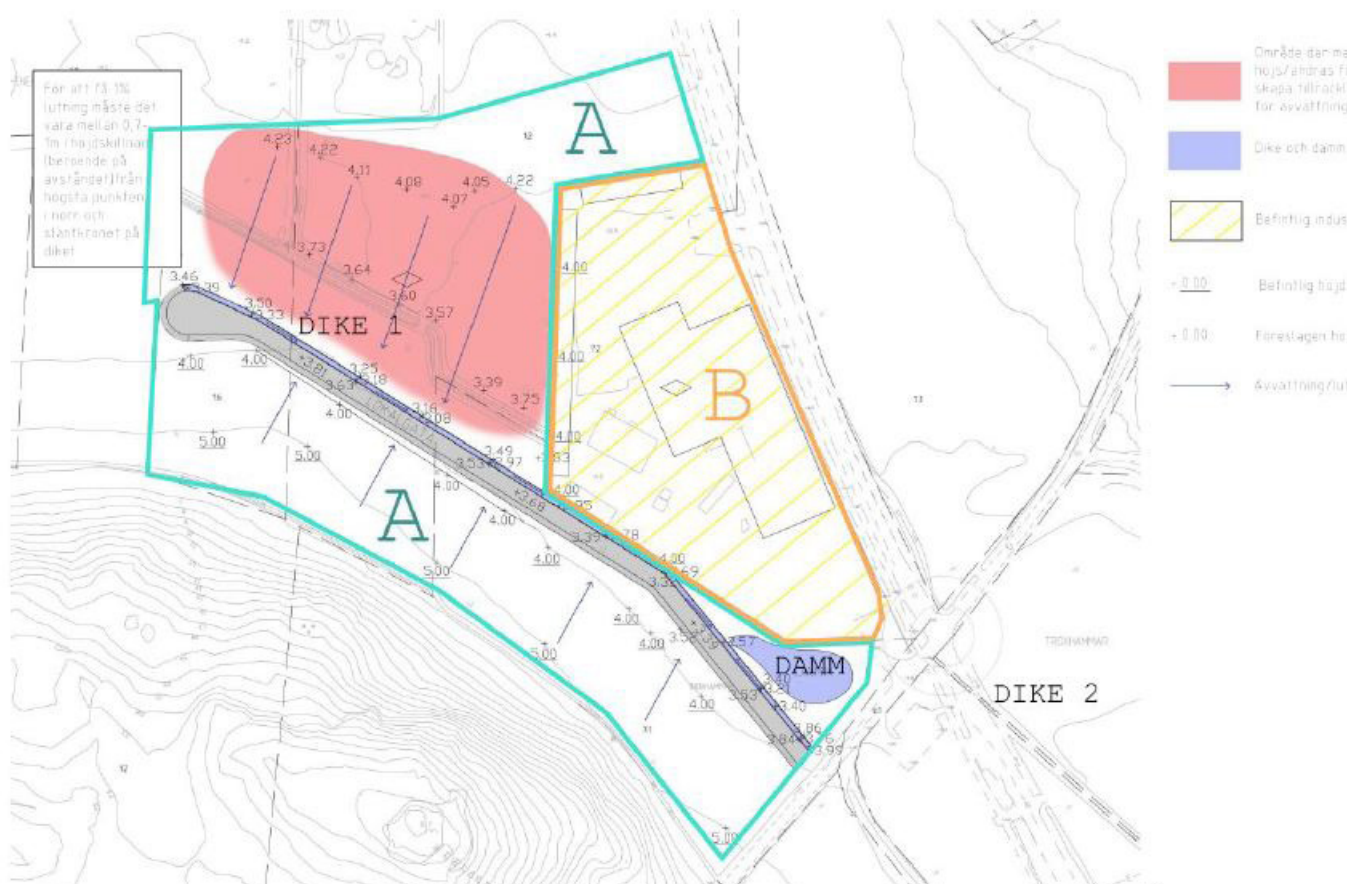
Hela verksamhetsområdet norr om Enlundavägen ingår i ett område för markavvattning, och har ett krondike som leder ner till Mälaren. Krondiket är kulverterat under fastigheten för Färingsö Trä och korsningen. Diket kommer sedan ut sydöst om korsningen och rinner till Mälaren.

Förändringar: Roslagsvatten kommer att bygga ut det kommunala VA-nätet så att tillkommande verksamheter kan anslutas. Ledningar kommer att placeras inom allmän platsmark.

Dagvattenutredningen (Ramböll 2015-07-01) föreslår en dagvattendamm för fördröjning av dagvattnet innan det rinner mot Mälaren. En yta på ca 1000 kvm föreslås avsättas i plankartan för dagvattendamm (E2).

Inom kvartersmark ska dagvatten ledas mot ett öppet dike i industrigatan. Marken ska höjdsättas så att vattnet rinner mot diket och mot dagvattendammen. Takvatten ska infiltreras inom fastigheten. Dagvatten från trafikytorna ska även de utjämnas och renas i ett öppet dike längs med den östra sidan av lokalgatan, för att sedan ledas vidare till en fördröjande dagvattendamm inom område E2. Dagvattnet kommer att avledas i brunnar med sandfång och med ledningar ledas vidare till ytterligare rening. I något steg ska det

finnas någon form av oljeavskiljare. Den kan exempelvis vara i form av en teknisk avskiljare eller ett oljelås vid en damm. Genom dagvattenhantering i dagvattendamm bedöms utsläppen inte överskrida riktlinjerna (se tillägg till dagvattenutredning 2016-10-14, s. 4-6).



Schematisk bild på hur marken kan höjdsättas för att uppnå lutning mot dike och dagvattendamm.

Ytterligare en sträcka av krong diket strax norr om Färingsö Trä föreslås kulverteras för att kunna nyttja marken på ett mer ändamålsenligt sätt. Kulvertering av diket bedöms inte påverka dikesföretaget och kräver därför inte något tillstånd från mark- och miljödomstolen. Delägare i markavvattningsföretaget räknas som sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig i detaljplanen. En utredning av markavvattningsföretagen på Södra Färingsö har gjorts av Structor, 2011-06-29. Utredningen menar att ett genomförande av detaljplanen kan medföra att dikningsföretaget Enlunda-Troxhammars torrlägningsföretag behöver uppdateras. En dagvattenutredning genomförd av Ramböll, daterad 2015-07-01, menar dock att eftersom krong diket planeras att kulverteras i befintligt läge, och dagvattnet fördröjs innan det leds vidare mot Mälaren, behöver inte torrlägningsföretaget påverkas så mycket att det behöver omprövas.

Värme

Förutsättningar: Fjärrvärme eller liknande finns inte utbyggt i eller i närheten av planområdet.

Förändringar: Tillkommande verksamheter behöver ordna lokala lösningar för uppvärmning, t.ex. bergvärme eller jordvärme.

El, tele

Förutsättningar: Inom planområdet finns idag en luftledning som ägs av Ellevio. Skanova har markledningar inom planområdet.

Förändringar: Ellevios luftledning kommer att tas bort och placeras under den lokalgata som går genom planområdet, alternativt direkt väster om planområdet, nedanför skogsområdet. Inom E1 kommer en ny transformatorstation att kunna anläggas. Nya verksamheter kommer att kunna anslutas till Ellevios nät.

Även Skanovas ledningar kan placeras under den nya lokalgatan om behov finns av flytt.

Avfallshantering

Förutsättningar: Varje enskild verksamhetsutövare är ansvarig för sin egen avfallshantering.

Förändringar: Nya verksamheter ska följa de regler som finns för avfallshantering inom Ekerö kommun.

Hälsa och säkerhet

Risakanalys

Förutsättningar: Färentunavägen, väg 800, klassas som en sekundär transportled för farligt gods. En riskanalys gjordes av Brandskyddslaget, 2011-08-17, inom ramen för detaljplanen för Enlunda bussdepå. Då det aktuella planområdet tidigare ingick i detaljplanen för bussdepån, gjordes även riskanalysen för aktuellt planområde. Riskanalysen hanterade risken från väg 800, samt risken med hantering av brännbara vätskor och gaser inom bussdepån.

Transporterna utgörs av brännbara vätskor till verksamheter på Färingsö samt till den planerade bussdepån. Enstaka transporter med gasolflaskor förekommer också. Eventuellt kan fordonsgas bli aktuellt som drivmedel till bussarna vid bussdepån, vilket beaktas i analysen. Transportsituationen har studerats dels med dagens trafik, dels med en prognostiserad trafik 2030. Även den del av Enlundavägen där transporter till och från depån kommer att gå studeras avseende transporter med farligt gods.

Förändringar: Utifrån beräknade risknivåer utmed Färentunavägen bedöms det inte vara motiverat med säkerhetshöjande åtgärder eller andra begränsningar för personer inomhus. Dock planeras byggnader (befintlig byggnad för Färingsö trä) inom det av Länsstyrelsen rekommenderade bebyggelsefria området på 25 meter från Färentunavägen. I övrigt kan inga byggnader tillkomma inom 25 meter från Färentunavägen. För att hantera en ökad riskexponering föreslås dock säkerhetshöjande åtgärder för byggnader närmast vägen. Åtgärderna syftar till att begränsa konsekvensen av en eventuell olycka med brännbar vätska på Färentunavägen, Enlundavägen samt inom depåområdet.

En planbestämmelse införs om att byggnader inom 25 meter från Färentunavägen ska utföras så att brandspridning in i byggnader förhindras eller fördröjs till dess att byggnaden utryms. Fasader ska utföras med obrännbart material eller i lägst brandteknisk klass EII 30, och med fönster i lägst brandteknisk klass EW 30. Utrymningsvägar får inte placeras ut mot Färentunavägen.

Konsekvenser: Risken för att allvarliga konsekvenser vid olyckor med farligt gods bedöms minska med de åtgärder som detaljplanen föreslår.

Brandsäkerhet

Förutsättningar: Det finns ingen brandpost i området idag.

Förändringar: Behovet av brandpost/er ska utredas vidare i samråd med Roslagsvatten och Södertörns brandförsvaret. Roslagsvatten ser inga problem med att placera en brandpost någonstans längs med huvudledningen. Exakt placering tas fram i detaljprojekteringen av VA.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

I detaljplaner ska anges om kommunen eller annan ska vara huvudman för den allmänna platsmarken. I den här detaljplanen ska både enskilt och kommunalt huvudmannaskap gälla. Ekerö kommun är huvudman för allmän platsmark inom beteckning a1. Trafikverket är dock fortfarande väghållare inom väg-område betecknat som VÄG. För gc-vägen inom område VÄG är kommunen huvudman. Kommunen är huvudman för del av Enlundavägen, betecknad som GATA. Industrigatan inom det blivande småindustriområdet föreslås skötas av en ny samfällighetsförening, då ändamålet inte kan anses vara allmänt. Del av Troxhammar bygväg är betecknad som GATA med enskilt huvudmannaskap, då vägen i dagsläget är en samfällid väg.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Allmänna platser			
VÄG - vägbana	Trafikverket	Trafikverket	Trafikverket
VÄG -gcbana	Fastighetsägare	Ekerö kommun	Ekerö kommun
GATA - a₁	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun
GATA a₂	Samfällighetsförening	Trafikverket	Samfällighetsförening
INDUSTRIGATA	Samfällighetsförening	Exploator	Samfällighetsförening
NATUR	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
INFARTS-P - Infartsparkering	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun
Vatten, spillvatten	Roslagsvatten	Roslagsvatten	Roslagsvatten
Kvartersmark			
Z1 – befintliga fastigheter	Fastighetsägare	Befintliga	Respektive fastighetsägare
Z1 – nya fastigheter	Fastighetsägare	Exploator/fastighetsägare	Fastighetsägare
E1 – Transformatorstation	Ellevio	Ellevio	Ellevio
E2 – Dagvattendamm- och ledningar	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening	Samfällighetsförening
E3 – Pumpstation	Roslagsvatten	Roslagsvatten	Roslagsvatten

Ansvarsfördelning

Ansvar för att genomföra planen åligger i huvudsak exploitören. Ovan redovisas förslag till ansvarsfördelning vad gäller genomförande och drift av mark och anläggningar inom planområdet.

Avtal

Ett exploateringsavtal som reglerar kostnader för mark samt anläggandet av vägar och VA, dagvattenhantering, pendelparkering m.m. ska upprättas med fastighetsägaren till Troxhammar 7:2 innan planen kan antas av kommunfullmäktige.

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp genom Roslagsvattens försorg. Kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp bildas.

Dagvattenanläggning utförs enligt utredning av Ramböll, daterad 2015-07-01. Anläggningen utförs av en nybildad samfällighetsförening för den lokala industrigatan. Kommunen är inte huvudman för dagvatten. Kvartersmark ska höjdsättas så att avrinning mot dike och dagvattendamm sker.

Placering av brandpost bestäms av Roslagsvatten tillsammans med Södertörns brandförsvarsförbund i detaljprojektering av VA.

Uppvärmning/Fjärrvärme

Området är inte anslutet till något fjärrvärmenät. Respektive fastighetsägare svarar själv för uppvärmning.

Vägar m.m.

Gator ska byggas i standard som krävs för industriverksamhet. Industrigatan dimensioneras för lastbilstrafik med 6,5 m körbanor med dike. Vändplaner dimensioneras för vändning av lastbil med släpvagn. Gatan ska anläggas med självfall mot dagvattendamm. Anläggningar inom allmän platsmark skall ske i samråd med kommunen.

Naturmarken planteras med träd och buskar.

Plantering vid infartsparkeringen ska ske med träd mot Z1 och mot Enlundavägen.

Belysning

Om anläggningarna inte kan vara kvar i nuvarande läge skall samråd ske med Ekerö kommun och flyttning/ombyggnad bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

Ny belysning ska projekteras i samråd med Ekerö kommun.

EI, Tele och transformator

Inom planområdet finns plats för ny transformator med beteckningen E1. Denna ska anslutas till Ellevios nät.

Geoteknik

Byggnader inom planområdet ska grundläggas med pålning eller liknande teknik. Vägar behöver med största sannolikhet anläggas med kompensationsgrundläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ansökan om avstyckning och fastighetsreglering för bildande av nya fastigheter och bildande av gemensamhetsanläggningar görs hos Lantmäterimyndigheten.

Markägande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Allmän plats

Ekerö kommun äger Troxhammar 1:6 och 1:2, vilka delvis redovisas som allmän plats i detaljplanen (INDUSTRIVÄG, GATA och NATUR).

Kommunen avser att köpa all privatägd allmänplatsmark inom a1. Förvärvet kommer att ske som ett led i

en fastighetsbildningsprocess eller genom frivilliga överenskommelser med resp. fastighetsägare.

Kvartersmark

För att skapa en fastighetsindelning enligt detaljplanen ska mark överföras inom kvartersmark mellan fastigheter. I gällande planförslag skall mark överföras från Troxhammar 1:2 till Troxhammar 2:7. För fastigheten Troxhammar 7:6 kommer ytterligare överföringar att ske.

Gemensamhetsanläggningar

För ny industrigata ska gemensamhetsanläggning bildas för berörda befintliga och nytillkommande fastigheter. Att gemensamhetsanläggning inrättas innebär att anläggningen sköts gemensamt och att kostnaderna för utförande, drift och underhåll fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter andelstal som beslutas av lantmäteriet vid en anläggningsförrättning. I gemensamhetsanläggningen kommer även dagvattendammen att ingå. En mindre del av Enlundavägen (Troxhammar ga:3) kommer att lösas in med anledning av anläggande av cirkulationsplatsen och vägen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan följer en beskrivning av konsekvenser för de fastigheter som ligger innanför detaljplaneområdet när det gäller fastighetsbildning, förändrad markanvändning samt bestämmelser om markens nyttjande.

Troxhammar 7:1	mark överförs till Troxhammar 1:2 inom allmän platsmark VÄG
Troxhammar 7:2	mark överförs till Troxhammar 1:2 inom allmän platsmark, INDUSTRIGATA och VÄG.
Troxhammar 7:6	mark överförs till Troxhammar 7:6 inom allmän platsmark GATA samt INDUSTRIGATA.
Troxhammar 1:2	mark överförs till Troxhammar 7:2 inom kvartersmark Z1, samt nybildad fastighet inom kvartersmark Z1.
Troxhammar 1:6	mark överförs till Troxhammar 1:1 inom allmän plats natur och gata samt nybildad fastighet inom kvartersmark Z1.
Troxhammar ga:3	Mark och anläggning överförs till Troxhammar 1:2 inom allmän platsmark VÄG och GATA.
Troxhammar 8:26 Dikesföretag	Mark överförs till Troxhammar 1:2 inom allmän platsmark VÄG. Nybildad samfällighetsförening för markavvattning får ansluta sig till befintligt dikesföretag.

Servitut/Ledningsrätt

Ett u-område för det kulverterade krondiket har lagts in i plankartan. Rätten att nedlägga och bibehålla ledningar bör säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

För område avsett för E1 (transformatorstation) på kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas till förmån för Ellevio AB. Upplåtelsen belastar Troxhammar 7:6.

För område avsett för E3 (pumpstation) på kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas för det ledningsägande bolaget Ekerö vatten AB. Ekerö vatten AB är dotterbolag till Roslagsvatten AB.

Den ledningsrätt som finns till förmån för TeliaSonera (Skanova) behöver ändras efter det att ledningen flyttats.

Ekonomiska frågor

Mark

Ersättning och kostnader för mark, servitut och fastighetsbildning regleras i det till detaljplanen hörande exploateringsavtalet och/eller tas ut av Lantmäterimyndigheten från berörd sökande.

Exploateringskostnader

Fördelning av exploateringskostnader regleras i det till detaljplanen hörande exploateringsavtalet. Berörda fastighetsägare genom nybildad samfällighetsförening ska ombesörja och bekosta utbyggnad av industrigata, dagvattendamm och plantering av träd och buskar inom naturområdet.

Va- anläggningsavgift

Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens VA-taxa. Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar tas ut från berörda fastighetsägare enligt Lantmäterimyndighetens taxa.

Planavgift

Vid bygglovsprövning kommer planavgift inte tas ut, då exploatören bekostar planarbetet. För det fall avvikelser föreligger, ska planavgift betalas enligt den vid tidpunkten gällande taxan i samband med bygglov/byggnmälan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstemän på stadsarkitektkontoret i samarbete och diskussion med teknik- och exploateringskontoret samt miljö- och hälsoskyddskontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emelie Greiff
Planeringsarkitekt