



SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE

2013-09-05

Detaljplan för Brunna handelsområde (del av Träkvista 1:7 m fl) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län (dnr PLAN.2011.31)

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att en detaljplan för Brunna handelsområde. Syftet med planläggningen är att möjliggöra för ytterligare handelsetablering längs östra delen av Älvnäsvägen. Den föreslagna verksamheten är tänkt att utgöra ett komplement till befintlig handel och utgöras att handel med varor som kräver större butikslokaler. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Ett planförslag har nu upprättats och skickas nu ut på samråd till berörda fastighetsägare (sakägare) och instanser. Under remisstiden, 10 september– 8 oktober 2013, finns planhandlingarna att ta del av på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner. **Ett samrådsmöte kommer att hållas i Ekerö kommunhus, den 23 september klockan 18:30.** Detta är det näst sista tillfället då det går att lämna synpunkter på detaljplanen.

Skriftliga synpunkter ska ha inkommit senast 8 oktober 2013, till Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö. Synpunkter kan även skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

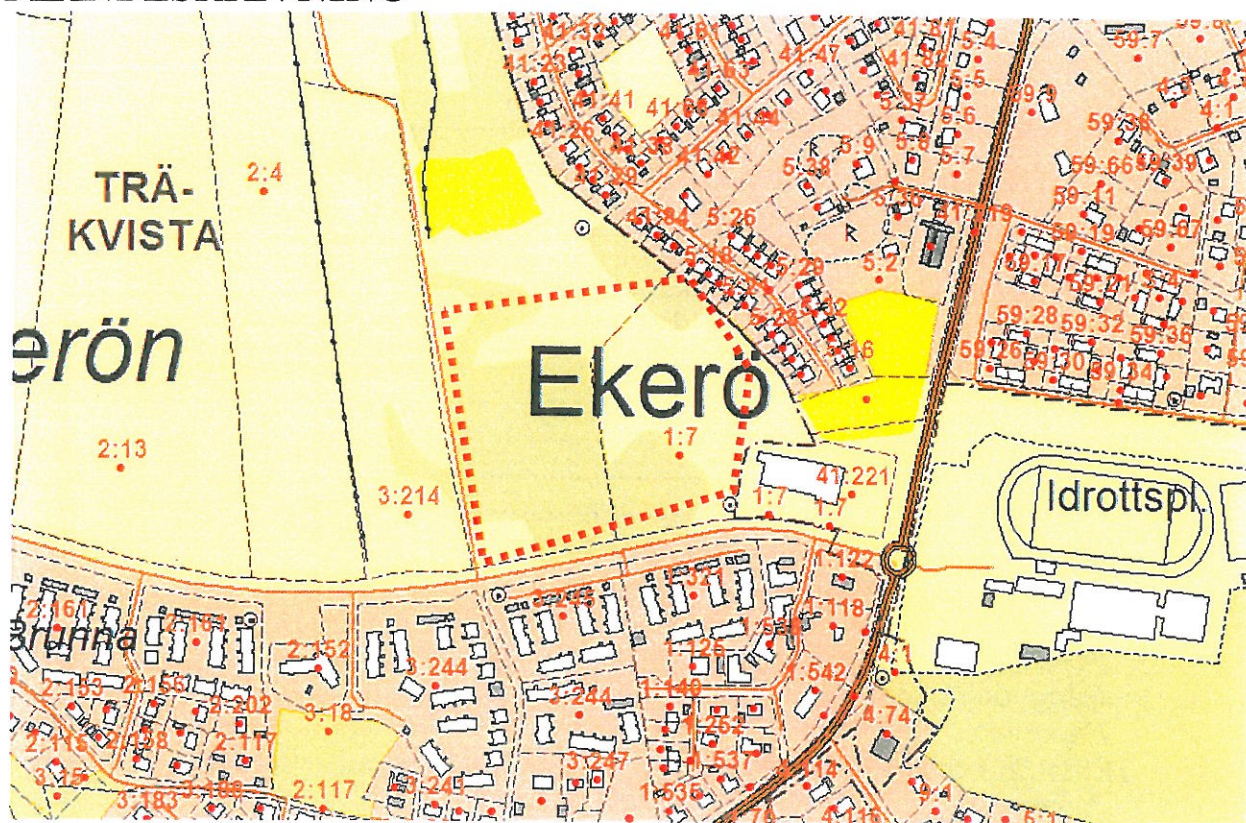
Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen kan ringa till stadsarkitektkontoret, planarkitekt Alexander Fagerlund, tel 08-560 393 85

Med vänlig hälsning

Alexander Fagerlund
Planarkitekt

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

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
Regional utvecklingsplan	4
Översiktsplanen	4
Detaljplan	5
Vattenskyddsområde	6
Kulturvärden	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG	6
FRAMTIDA MARKANVÄNDNING I BRUNNA OCH ÄLVNÄS	6
Älvnäsvägen och förbifart Älvnäs	6
Bostäder och verksamheter	7
Rekreatiionsstråk	7
SERVICE OCH VERKSAMHETER	8
Förutsättningar	8
Förslag	8
Gestaltning	8
NATUR	9
Förutsättningar	9
Förslag	10
TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER	11
Gator	11
Kollektivtrafik	12
Gång- och cykelvägnät	12
Parkering	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
Avfall	12
El/värme/energieffektivitet	12
Dagvatten	13
Vatten och avlopp (VA)	14
MARK	14
Geologi	14
Radon	14
STÖRNINGSSKYDD	14
KONSEKVENSER	15
MILJÖBEDÖMNING, MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	15
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	15
HUVUDMANNASKAP	15
GENOMFÖRANDETID	15
MEDVERKANDE	15

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 nyttillkommande 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.

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, Kärnsön samt nästan hela Lovö tillhör Ekerökilen. De är dock inte enbart viktiga för Ekeröbornas rekreationsbehov utan även för Stockholmsmarnas samt för regionens biologiska mångfald.

I RUFS 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/Lövön 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.



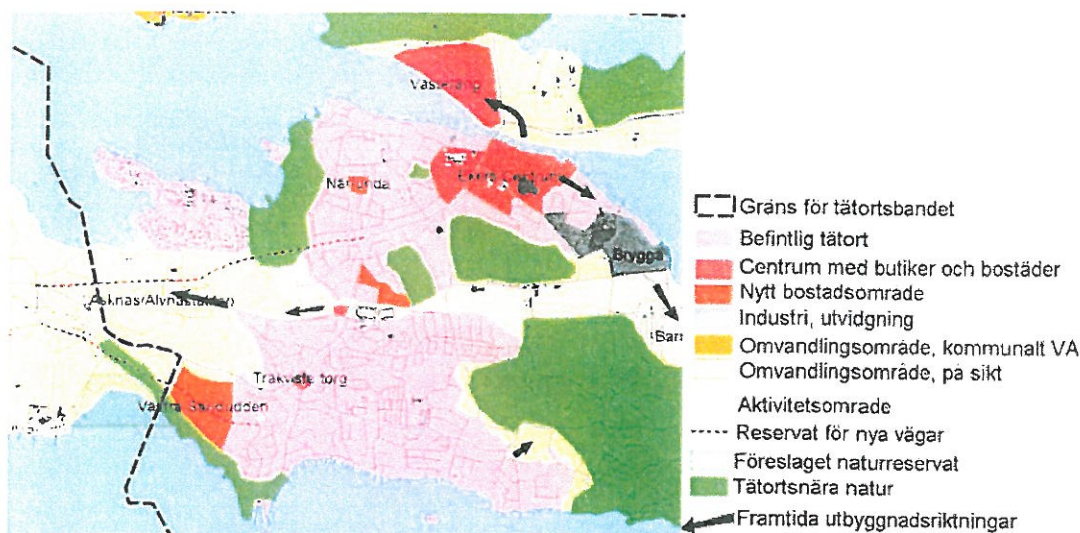
Utdrag ur RUFS 2010 – markområdet enligt ansökan markerat med ring.

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/Älvnästäkten (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 – Brygga – Ekebyhov – Närlunda och Gällstaö – Barrudden – Träkvista – Älvnäs. (ÖP s 104)



Utdrag ur Översiktsplanen sid 25. Markområdet enligt ansökan markerat med ring.

Detaljplan

Området är till viss del detaljplanlagt i sin östra del och för Älvnäsvägen. Den del av detaljplanen i öst som ligger inom fastigheten Närlunda 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

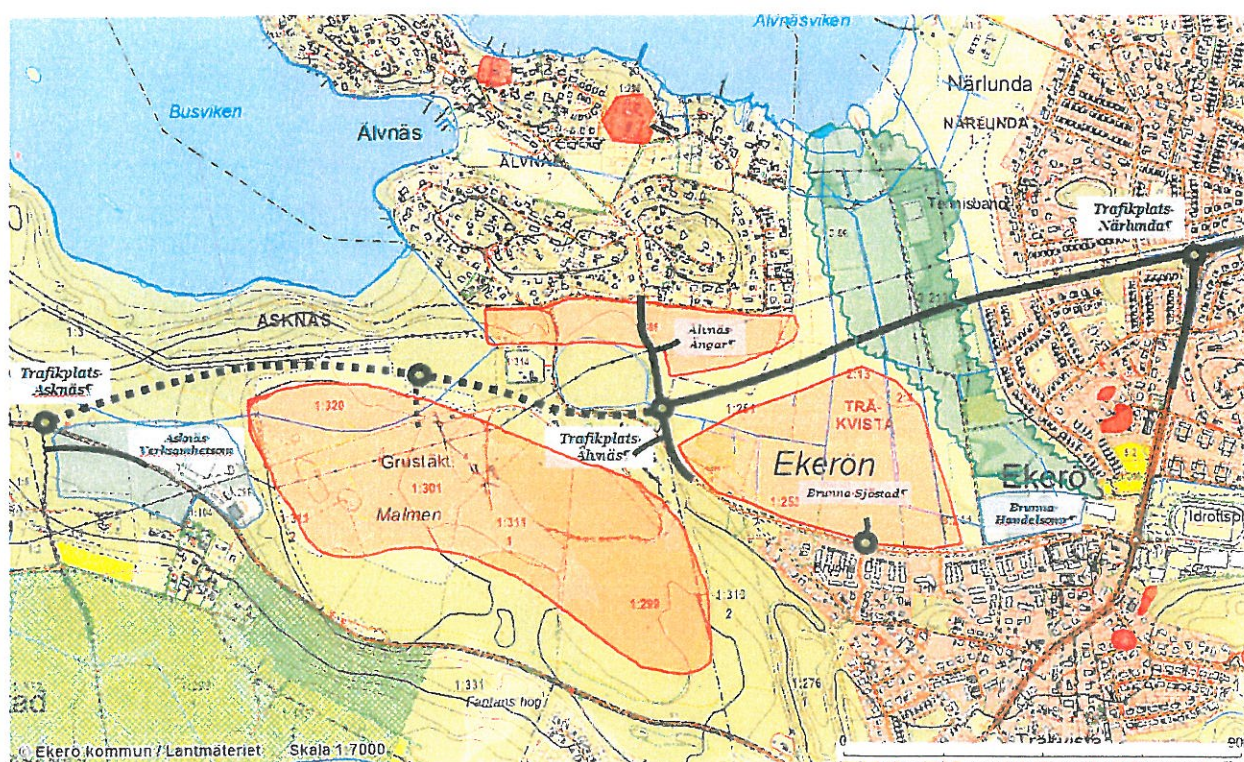
Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren. Särskilda skyddsföreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Den aktuella marken ligger inom den sekundära skyddszonen.

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

Älvnäsvägen och förbifart Älvnäs

I översiktsplanen för Ekerö kommun finns ett vägreservat utpekad som utgår från korsningen Närlundavägen/Ekerövägen och fortsätter mot Askas, 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 en värdekärna Vilken?????). 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 sjöscouternas 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 verksamhetsytor 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.

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 få 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.

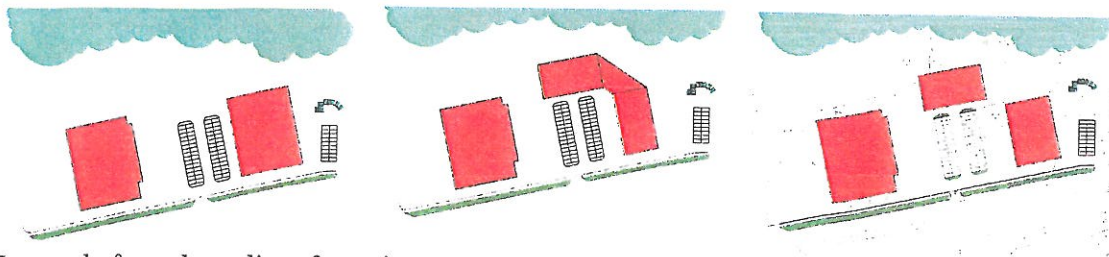
För Närlunda 1:221, där användningen tidigare varit Handel, gäller detta även framöver och ges därför bestämmelsen H_2 ; *Handel*.

Gestaltning

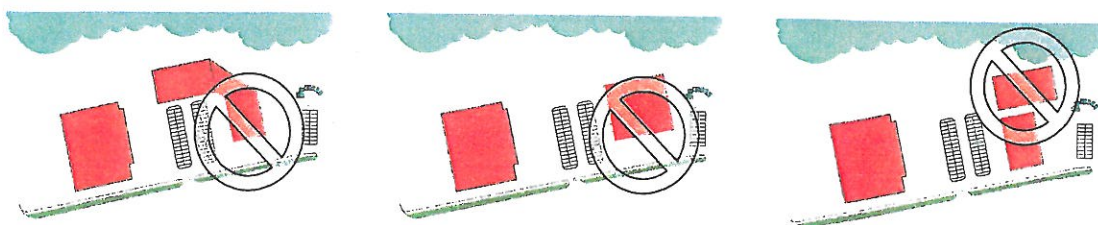
Byggnadernas placering i förhållande till Älvnäsvägen är viktig för områdets gestaltning. Huvudbyggnaderna ska ligga nära vägen och parkeringsytorna ska i huvudsak finnas mellan byggnaderna. För att skapa en flexibilitet i planbestämmelserna som inte helt låser byggnadernas utformning och placering har följande bestämmelse *p* införts:

Huvudbyggnader väster och öster om egenskapsområde för parkering skall placeras utefter förgårdslinje mot Älvnäsvägen. Huvudbyggnad som är placerad norr om egenskapsområde mot parkering ska placeras utefter egenskapsgräns mot parkering.

Huvudbyggnad som är placerad både norr om egenskapsområde för parkering, och öst/väst om detsamma, ska placeras utefter förgårdsmark mot Älvnäsvägen och minst en egenskapslinje mot egenskapsområde för parkering.



Exempel på en planerlig utformning



Exempel på icke planerlig utformning (ej i linje mot Älvnäsvägen i de två första och i den tredje gränsar inte den norra byggnaden mot egenskapsområdet mot parkering).

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. Även gråa byggnader i trä kan smälta in i landskapet väl. För att ytterligare säkra en god gestaltning har bestämmelser om tak, fasadmateriell och fasadfärg därför införts. Dessa anger att fasader ska uppföras i trä och målas gråa eller röda och att tak ska uppföras som sadeltak. Byggnaderna är tänkta att ha en högsta byggnadshöjd om 6,5 meter och två våningar får uppföras, detta för att skapa möjlighet till kontor, sammanträdesrumm med mera på övervåningen.

NATUR

Förutsättningar

Ekerökilens svagaste länk ligger i det aktuella området, där en starkt växande bebyggelse och infrastruktur kan inverka på kilens 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 bildartillsammans med självsådd vegetation en djungel 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 vassöverbuxet vattendrag som fortsätter in i skogen och genom hela planområdet. Marken i det aktuella området är övervägande fuktig och bitvis blöt, närmast kärrartad. Friskaremark 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 sånt 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.

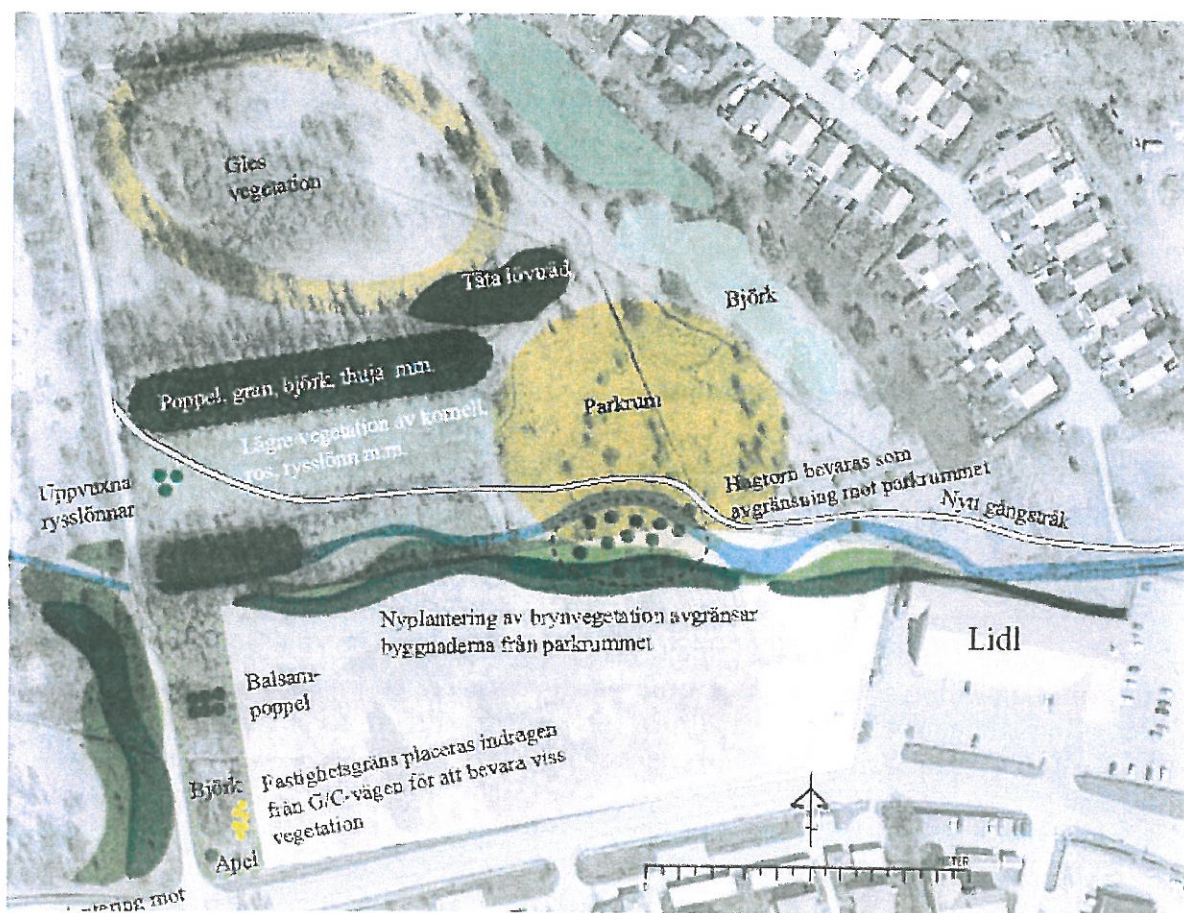
Den sammanvägda bedömningen från kommunen är att intrånget i naturvärden bör betraktas som begränsade ur ett ekologiskt perspektiv. Samtidigt bedömer kommunen att de viktigaste rekreatiionsstråken ligger i planområdets norra del, som nu säkerställs som naturmark.

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 hagtornsdungarna ska bevaras. Bevarandet i kombination med viss nyplantering skapar en tydlig korridor mellan handelsverksamheten och cykelvägen och döljer på så sätt den nyttillkommande bebyggelsen från väster och norr.

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 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.

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 direktutfarter 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 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

Käpplandsvägen, en ny fyrvägsskorsning. Detta är ur trafiksäkerhetssynpunkt att föredra framför tätt återkommande förskjutna trevägsskorsningar.

Den östra infarten till området och den allmänna parkeringsplatsen är tänkt att samordnas med den västra infarten till Närlunda 41:221. En egenskapsbestämmelse införs som anger att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. Detta innebär att ett servitut kommer att inrättas som belastar Närlunda 41:221.

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 underlätta för passage över Älvnäsvägen ska även en trafiksäker passage anläggas.

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. Detta innebär att ett parkeringstal på 20 parkeringsplatser/1000 kvadratmeter handel uppnås.

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.

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.

Dagvatten

I samband med detaljplanläggningen har en dagvattenutredning tagits fram 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.

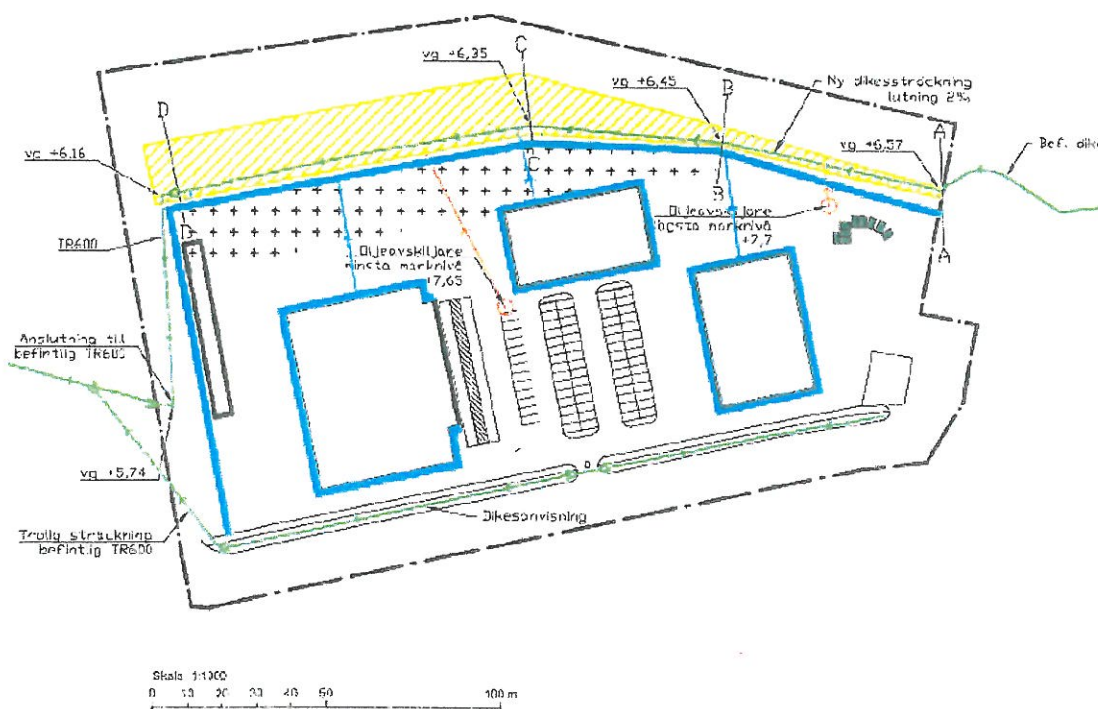
Den direkta recipienten är Långtarmen, en del av Mälaren, vilken idag har god ekologisk och kemisk status. Enligt de miljökvalitetsnormer som finns för vattenförekomsten gäller dock att:

- Kvalitén (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. För att åstadkomma rätt lutning till diket kommer marknivån i norra delen av planområdet behöva höjas något. Diket genom planområdet finns inte registrerat hos Länsstyrelsen som något markavvattningsföretag.

Den markavvattning som finns registrerat på fastigheten är ett täckdike. Enligt Länsstyrelsen innebär det att kommunen endast behöver stämma av med fastighetsägarna gällande förändringar i diket.

För att hantera det vatten som kommer från tillkommande hårdgjorda ytor samt behålla områdets funktion för det vatten som rinner genom diket krävs åtgärder. I figuren på nästkommande sida visas i en planskiss hur diket kan ledas om i norra delen av området (grön), yta för fördröjningsmagasin (grön skivad), möjliga ytor för fördröjning (krossdiken, blåa), placering av oljeavskiljare samt dikesanvisning mot vägen.



Förslagen dagvattenhantering

Dikesanvisningen mot Älvnäsvägen är en befintlig hantering. Det är lämpligt att dess funktion behålls för att avvattna 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 kan vara aktuellt i området.

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

Vatten och avlopp (VA)

Genom planområdet går en kommunal spillvattenledning. Denna kommer att behöva flyttas vid genomförandet av detaljplanen. Flytt av ledning bekostas av exploatören.

MARK

Geologi

Ingen geoteknisk utredning har genomförts för det aktuella planområdet. En geoteknisk undersökning togs fram i samband med detaljpanelläggningen av matvarubutiken direkt öster om planområdet. I denna anges att jorden utgörs överst av ett normalt 1-1,5 meter tjockt lager av fastare torrskorpelera som vilar på ett 10-11 meter tjockt lager av lös lera. Härunder följer ett 10-20 meter tjockt lager av fast friktionsjord, sannolikt sand och grus, som vilar på fast morän eller berg. Rekommendationen var i det fallet att bebyggelsen skulle grundläggas med pålar. Beroende på typ av pålar rekommenderades pållängder på 20-30 meter.

Med hänsyn till tidigare verksamheter (jordbruk och plantering) och att den framtida marken är att betrakta som mindre känslig markanvändning, är det rimligt att anta att inga föroreningar som föranleder krav på sanering finns i området.

Radon

Området är ett lågriskområde för radon.

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, MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 § 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).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

HUVUDMANNASKAP

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner 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

