

Detaljplan för del av TRÄKVISTA 1:7 m.fl. Ekerö, Ekerö kommun, Stockholms län. Etablering av livsmedelsbutik.

PLANBESKRIVNING

Bakgrund

Ekerö kommun har träffat markanvisningsavtal med Lidl Sverige om etablering av livsmedelsbutik vid korsningen mellan Ekerövägen och Älvnäsvägen. Butikens försäljningsyta planeras bli ca 1200 m². KJ Plankonsult AB har fått i uppdrag att upprätta erforderliga planhandlingar.

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av en livsmedelsbutik med tillhörande parkeringsytor och inlastningsmöjligheter på del av fastigheterna Träkvista 1:7 och Närlunda 41:219.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget längs Ekerövägen ca 1,5 km sydväst om Ekerö centrum i höjd med Träkvistavallen. Området gränsar i väster mot naturmark, Brunna gärde, samt omfattar Älvnäsvägen i söder och Ekerövägen i öster med gräns mot Träkvistavallens parkering. Planområdets areal uppgår till ca 2,1 ha.

Markägförhållanden

Träkvista 1:7 ägs av LE Lundberg Fastigheter och Närlunda 41:219, liksom gatumarken, av Ekerö kommun. Fastigheten Närlunda 5:11 hör till den norr om området belägna handelsträdgården och är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

En ny översiktsplan för Ekerö kommun är under utarbetande som ersättning för den nuvarande från 1990. Ett program har framtagits 2001. I de avsnitt som berör Ekerö tätorts utveckling framhålls att nya verksamheter bör kunna etableras längs Ekerövägen. I detta avseende överensstämmer den föreslagna etableringen med inriktningen i översiktsplaneprogrammet.

Det är dock viktigt att bevara den öst-västliga grönkilen, Ekebyhovsdalens förlängning. Denna tangerar det föreslagna etableringsområdet och anges som bevarandeområde i översiktsplanen samt utgör en av Stockholms gröna kilar, Ekerökilen.

Detaljplaner

För nordöstra delen av området gäller byggnadsplan (numera detaljplan) för Närlunda 5:2 m.fl. fastställd 1963-11-01. För Ekerövägen och området öster om denna gäller byggnadsplan för del av Väsbyområdet (Idrottsplatsen) fastställd 1970-10-06.

I söder gränsar området till detaljplan för Brunnaområdet som vann laga kraft 1990-07-20. I övrigt är området inte detaljplanelagt.

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsen har 2003-06-10 godkänt planprogram upprättat 2003-02-24 och beslutat att uppdra åt kommunledningsstaben och stadsarkitektkontoret att föra vidare planförslaget till samråd. Samrådshandlingar daterade 2003-09-08 har varit utsända på remiss under tiden 15 okt – 19 nov 2003. Samrådsredogörelsen godkändes av kommunstyrelsen 2004-02-17 som också beslutade att utställningshandlingar ska upprättas med det i samrådshandlingarna redovisade nordvästra butiksläget (alt NV).

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Marken i området sluttar svagt mot väster och består av tidigare åker och ängsmark som delvis slyat igen. Ett dike genomkorsar området från öster via en trumma under Ekerövägen mot väster. Grupper med högvuxna lövträd finns längs diket i norra delen av området och närmast Älvnäsvägen i sydöst. Befintlig vegetation avses bevaras där trädgrupper och vegetationsskärmar kring området är önskvärda. Norra delen av området utgörs av mark tillhörande den i norr belägna handelsträdgården. Över denna leder en gångväg från Växthusvägen till busshållplats vid Ekerövägen.



Trädridå mot grönområdet i norr och bebyggelsen vid Växthusvägen

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts i området. Denna visar att marken består av ett 1-1,5 m tjockt lager fastare torrskorpelera som vilar på ett ca 10 m tjockt lager av lös lera. Härunder följer ett 10-20 m tjockt lager av fast friktionsjord, sannolikt sand och grus, som vilar på fast morän eller berg. Grundvattenytan ligger 3-4 m under marken.

Ökad belastning på de lösa sedimentlagren kan leda till kraftiga sättningar varför grundläggning av planerad bebyggelse kräver pålning.

Bebyggelseområde

Befintlig bebyggelse

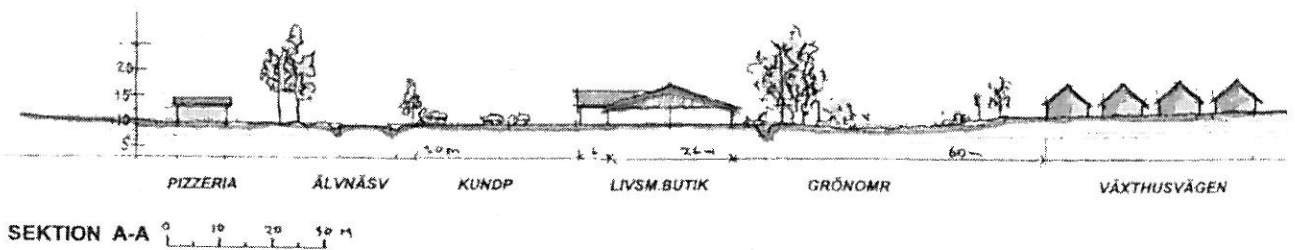
Någon bebyggelse finns inte inom planområdet. Söder om Älvnäsvägen ligger en pizzeria och väster om denna radhusområdet Brunna. Norr om området finns småhusbebyggelse kring Växthusvägen.

Tillkommande bebyggelse

Den planerade bebyggelsen utgörs av livsmedelsbutik i en våning med sadeltak placerad i planområdets västra del med långsidan parallell med Älvnäsvägen. Byggnadens ungefärliga yttermått är 65 x 25 meter och byggnadshöjden (takfotshöjden) 3,8 meter. För god tillgänglighet kommer färdigt golv i hallen att ha samma nivå som marken vid entréområdet.

På grund av synpunkter som framkommit vid samråd och under utställningstiden har byggnaden flyttats ca 11 m mot söder samt har parkeringen minskats från 160 till 120 bilplatser. Kvartersgränsen har därigenom kunnat "fasas av" och justeras mot norr med ett bredare grönområde som följd

Butiksentrén är belägen på södra långsidan närmast Ekerövägen och vänder sig mot kundparkeringen som omfattar större delen av den övriga kvartersmarken mot öster och mot Älvnäsvägen. Fasaden är tät mot norr, väster och delvis mot söder, medan större glaspartier kommer att finnas i området kring entrén och på gaveln mot Ekerövägen. Över entréområdet finns ett skärmtak som skydd för cyklar och kundvagnar. Inlastning sker vid byggnadens västra kortsida via en särskild lastficka.



Illustration

Trafik

Nuläge

Ekerövägen (länsväg 816) utgör uppsamlande huvudväg och genomfart genom den tätbebyggda delen av Ekerö. Det finns utbyggda bussfickor och övergångsställen med refug både norr och söder om korsningen med Älvnäsvägen.

Älvnäsvägen utgör huvudgata mot Brunna och Älvnäs samt fungerar därutöver som transportväg för grusbilar från tåkten vid Älvnäs. Trafikmängden har uppskattats till 1000 fordon per årsmedeldygn. Mitt för Älvnäsvägen finns infart till Träkvistavallen där flera sportaktiviteter bedrivs.

Tillfart och parkering

In- och utfart till kundparkeringen föreslås ske från Älvnäsvägen på två ställen varav det närmast Ekerövägen begränsas till enbart infart. Leveranser till livsmedelsbutiken kommer normalt att ske med en lastbil per dygn.

Kundparkeringen avses att utformas som ett sammanhängande område för bästa ytekonomi med plats för ca 120 bilar. Handikapplatser anordnas närmast butiksentrén.

Korsningen Ekerövägen - Älvnäsvägen

En trafikutredning har gjorts av VAP VA-Projekt AB för att belysa de effekter på trafiksituationen som kan uppkomma på grund av den föreslagna livsmedelsbutiken och vilka åtgärder som kan behöva vidtas.

Enligt utredningen kommer etablerandet av en livsmedelsbutik i området inte att medföra någon nämnvärd ökning av det totala trafikarbetet. I stället kommer en viss omfördelning att ske. Trafiken till butiken kommer till stor del att utgöras av trafik som redan tidigare finns på Ekerövägen. Trafikökningen som butiken alstrar på Älvnäsvägen kommer att innebära ökade väntetider vid utfart mot Ekerövägen, speciellt i nordlig riktning vid nuvarande korsningsutformning. Ett problem är också de kraftiga trafikströmmar som kan uppstå till och från Träkvistavallen i samband med idrottsevenemang.

Planen ger förutsättningar för att utforma korsningen som en cirkulationsplats. Härigenom kan en säkrare anläggning skapas med förhöjd framkomlighet för anslutande vägar. Genom att inkommande trafik tvingas bromsa ned ökar trafiksäkerheten avsevärt. Cirkulationsplatsen kommer även att tåla betydligt större framtida trafikmängder än nuvarande korsning.

Gång-cykeltrafik

Det är viktigt att anslutningar till den nya butiken kan kopplas till befintliga och nya gång- och cykelvägar. Ordnade gång- och cykelöverfarter bör utföras vid nuvarande övergångsställen, så även söder om Älvnäsvägen.

Ekerövägen saknar separering av cyklister på det aktuella avsnittet. Sammanhängande gång- och cykelväg längs hela Ekerövägen prioriteras i den kommunala planeringen.

Längs Älvnäsvägens södra sida planeras ny gång- och cykelväg. Överfarterna kan exempelvis utföras i annat material än vägen. Även avsmalning kan bli aktuell för att sänka hastigheten och förbättra säkerheten vid passage.

Område för gatumark i planen har tilltagits för att kunna inrymma både separata gång- och cykelvägar och cirkulationsplats.

Nuvarande gångväg från Växthusvägen till busshållplats vid Ekerövägen förutsätts ligga kvar liksom de båda hållplatslägena. Från den norra hållplatsen föreslås en gångväg direkt till butiksområdet.

Teknisk försörjning

Området genomkorsas av vattenledning och spillvattenledning från Växthusvägen i norr och vidare mot söder och väster. Därutöver finns en öst-västlig tryckavloppsledning. Dessa ledningar, med undantag av tryckavloppsledningen, berör etableringsområdet och måste flyttas att de kan passera förbi den föreslagna butiksbyggnaden. Detta gäller även det öst-västra diket genom området.

Dagvattnet från parkeringsområdet avses att samlas upp i fördröjningsmagasin i kanterna under parkeringen där vattnet infiltreras och renas innan det leds till befintligt dagvattendike och vidare över Brunna gårde till Mälaren, en sträcka på ca 1 km.

Ledningar för el och tele finns längs Ekerövägen och Älvnäsvägen. Dessa berörs inte av den föreslagna butiksetableringen men kan behöva flyttas vid utbyggnad av cirkulationsplatsen. Projekteringen bör ske i nära samråd med nätägarna.

Ekerö Energi avser att uppföra en transformatorstation i närheten av den nya byggnaden. Ett särskilt område för transformatorstation har avsatts vid Älvnäsvägen i planområdets västra del.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid föreslås till 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Denna är satt med hänsyn till att genomförandet avses ske så snart planen vunnit laga kraft.

Miljökonsekvenser

Allmänt

Kravet på att upprätta miljökonsekvensbeskrivning, MKB, regleras i PBL (plan- och bygglagen) 5 kap 18 §. En MKB för detaljplan skall göras om planens genomförande medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser. Frågan har behandlats i upprättat planprogram och då någon avgörande negativ inverkan inte kan påvisas vare sig ur stadsbildssynpunkt eller avseende trafikbuller, samt att den öst-västra grönkilen kan bevaras i tillräcklig omfattning bedöms den föreslagna exploateringen inte få "en betydande påverkan" enl PBL 5:18, varför en särskild MKB för denna detaljplan inte är nödvändig.

Konsekvenser av den föreslagna etableringen redovisas dock nedan ur följande aspekter: trafik, buller, bebyggelse, natur och dagvatten.

Trafik

Enligt föreliggande trafikutredning förväntas den nya butiken besökas av i genomsnitt 800 fordon per dag. Kundparkeringen kommer att rymma ca 160 bilplatser. Tillfart till butiken sker från Älvnäsvägen i söder. Nuvarande trafikmängd beräknas till ca 8000 fordon per årsmedeldygn på Ekerövägen och ca 1000 fordon per årsmedeldygn på Älvnäsvägen.

De trafikrörelser som tillkommer på grund av butiksetableringen berör i första hand Älvnäsvägen fram till korsningen med Ekerövägen. På denna korta sträcka kan trafikmängden komma att dubblas. Beräkningar som gjorts visar att köbildning (dock ej regelmässigt) kan förväntas vid högtrafik om nuvarande korsningsutformning bibehålls. Belägningsgraden på Ekerövägen förändras inte nämnvärt eftersom trafikökningen förorsakad av butiken är liten i förhållande till den totala trafikmängden.

Utformas korsningen som cirkulationsplats så som föreslås kommer framkomlighet och trafiksäkerhet att öka väsentligt.

Buller

Ökningen av trafikbullernivåerna blir måttliga på grund av låga hastigheter på kundparkering och infarter. Nivåerna är låga i jämförelse med nuvarande bullernivåer från Älvnäsvägen och framför allt från Ekerövägen.

Fläktbuller från ventilation har på en identisk byggnad uppmätts till 44 dBA på fem meters avstånd och 36 dBA på femton meters avstånd från fasad vilket är knappt hörbart.

Bebyggelse

Den tillkommande byggnaden bedöms inte väsentligt påverka stadsbilden då den uppförs i en våning och motsvaras av stora byggnadsvolymer på andra sidan Ekerövägen. Byggnaden uppförs med sadeltak där byggnadshöjden (takfotshöjden) kommer att hållas låg, 3,8 meter. Nockhöjden blir ca 8,5 meter.

Bevarande och komplettering av vissa trädgrupper och ridåer torde reducera byggnadens påverkan ytterligare.

Etableringen kan ses som en fortsättning norrut på det område för handel, hantverk och kontor som finns i gällande plan längs Ekerövägen söder om Älvnäsvägen.

Natur

Det är viktigt att bevara den öst-västliga grönkilen, Ekebyhovsdalens förlängning. Denna berör det föreslagna etableringsområdet och anges som bevarandeområde i översiktsplanen. Området har därutöver betydelse bl.a. som spridningskorridor för flora och fauna.

Den föreslagna etableringen påverkar naturmiljön i området. En förutsättning för att den ska kunna ske är att en tillräckligt bred öst-västlig korridor kan sparas som naturmark norr om butiksområdet. Bredden på denna kommer att variera mellan 60 och 40 meter, men redan efter 100 meter från Ekerövägen vidgar sig området och övergår i Brunna gårde. Planen innebär att en del av det öppna området övergår till allmänplatsmark, naturmark, vilket förhindrar att det tas i anspråk för privat verksamhet vilket kan ske med stöd av nu gällande detaljplan.

Genom att bevara korridoren - med större bredd än vid Träkvistavallen på andra sidan Ekerövägen - samt bevara och komplettera delar av befintlig högre vegetation kring etableringen bedöms den planerade lokaliseringen inte medföra någon betydande påverkan på naturmiljön.

Dagvatten

Området ligger inom föreslaget yttre vattenskyddsområde för Östra Mälaren. Marken närmast parkeringen består av relativt täta lerlager, varför infiltration av dagvatten inte kan ske direkt. I stället föreslås att detta samlas upp i fördröjningsmagasin i kanterna under parkeringen där vattnet infiltreras och renas innan det leds till befintligt dagvattendike och vidare över Brunna gärde till Mälaren, en sträcka på ca 1 km. Metoden med lokal infiltration via svackdiken till fördröjningsmagasin runt om och under den hårdgjorda ytan har utförts vid flera liknande anläggningar och visat sig ha en god reningseffekt.

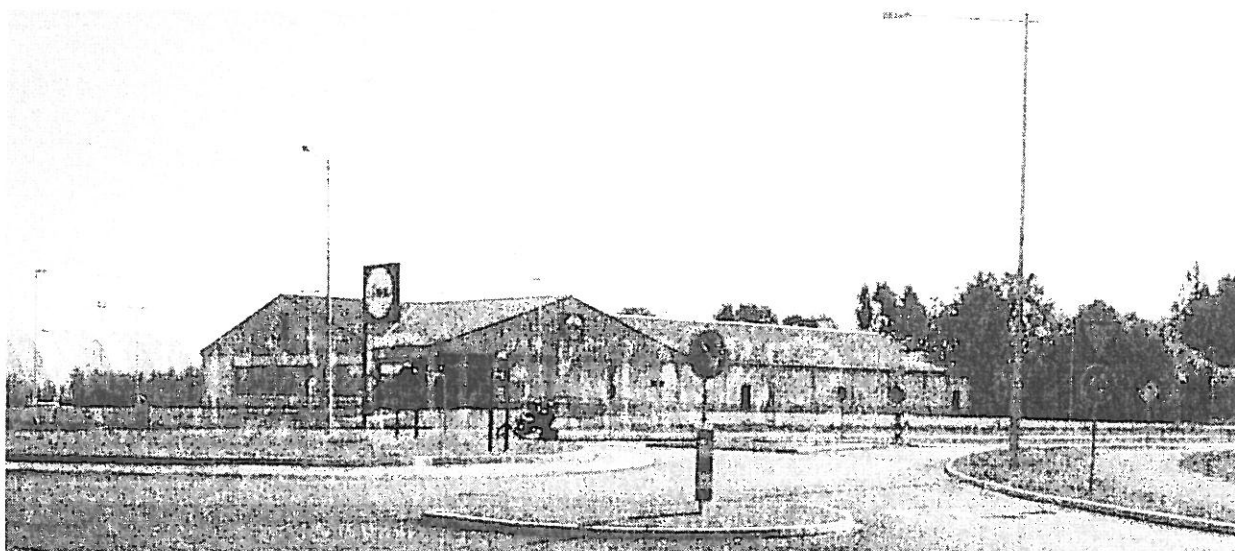
Medverkande i planarbetet

Planen har upprättats av KJ Plankonsult AB genom Karl-Jonas Jonsson i samarbete med Monika Nilsson på stadsarkitektkontoret samt övriga berörda förvaltningar inom Ekerö kommun.

Ekerö juni 2004
Stadsarkitektkontoret


Monika Nilsson
Planarkitekt


KJ Plankonsult AB
Karl-Jonas Jonsson



Motsvarande butiksbyggnad i Nyköping