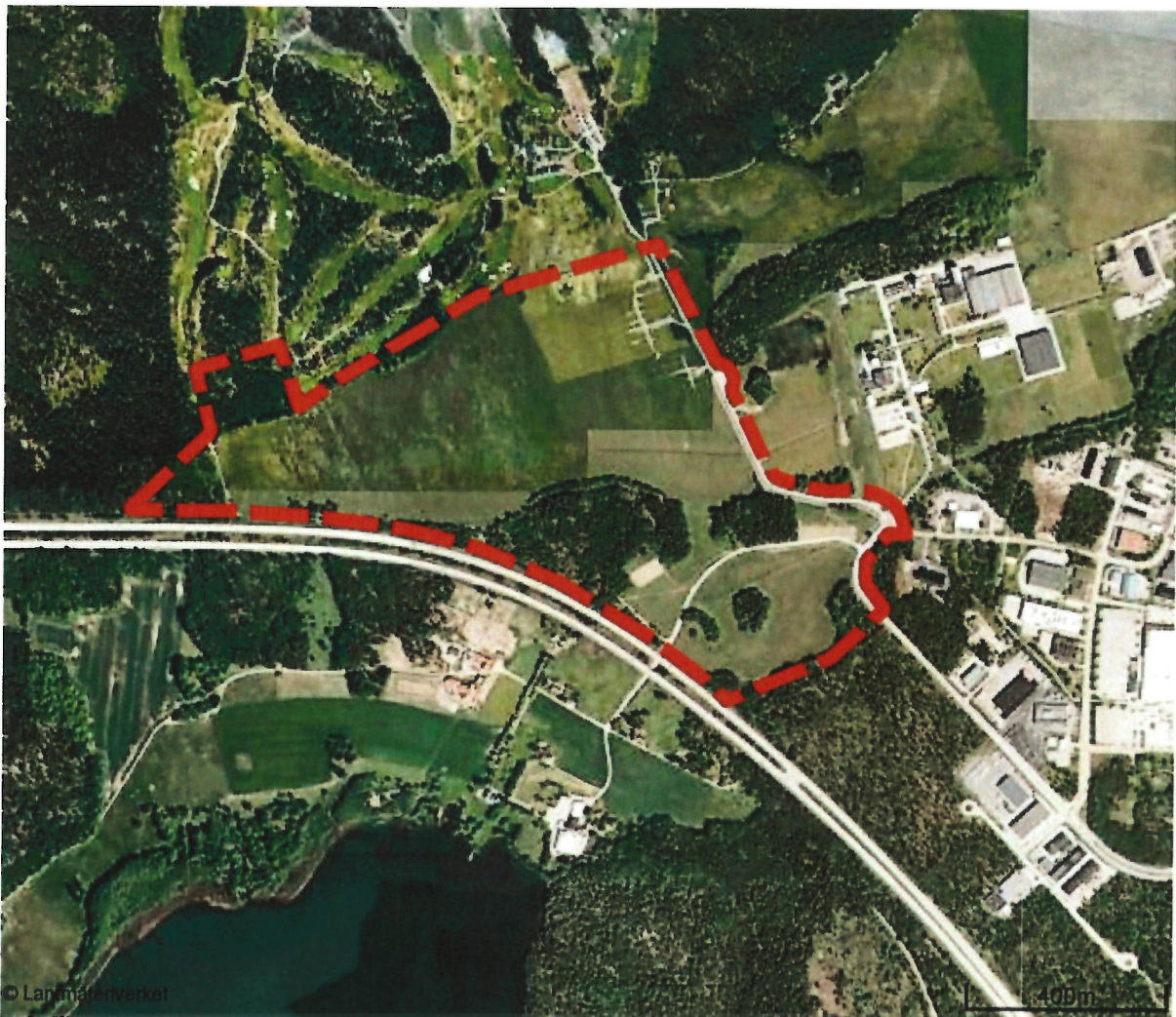


Detaljplan för
Örnäs 1:9 m.fl. (Stockholm Väst Logistikområde)
Kungsängen
Upplands-Bro kommun

nr 1002

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING



Ortofoto över Örnäs 1:9 med planområdet rödmarkerat.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:2 500, upprättat den 10 januari 2014
- Denna planbeskrivning, upprättat den 10 januari 2014
- Utlåtande, upprättat den 10 januari 2014
- Miljökonsekvensbeskrivning, daterad den 30 april 2013
- Särskild sammanställning av Miljöbedömningen, upprättat den 10 januari 2014

Övriga handlingar:

- Checklista för behovsbedömning, daterad den 21 februari 2013
- PM Geoteknik Örnäs 1:1, WSP Samhällsbyggnad, daterad den 31 maj 2010
- PM Miljövärden Örnäs 1:1, Ramböll Sverige AB, daterad den 19 april 2012
- Riskutredning Örnäs 1:1, Ramböll Sverige AB, daterad den 3 april 2012
- VA-utredning Örnäs 1:1, Ramböll Sverige AB, daterad den 25 april 2013,
 - o rev den 4 december 2013
- Fastighetsförteckning, daterad 16 maj 2012 och uppdaterad 4 april 2013

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt verksamhetsområde i anslutning till Brunna industriområde. Användningen avser lager, logistik, ej störande industri, handel samt kontor (delvis med möjlighet till hotell och konferens). Planområdet avses få två infarter, dels via Effektvägen och Garpebodavägen och dels via Mätarvägen båda via trafikplats Brunna och Granhammarsvägen.

Huvuddrag

Planområdet föreslås utvecklas för verksamheter avseende lager, logistik, ej störande industri, handel samt kontor (delvis med möjlighet till hotell och konferens). Avsikten är att nyttja närheten till Brunna industriområde och den infrastruktur i form av VA-ledningar, lokalgator och motorvägsavfart som redan finns på platsen. Gång- och cykelvägar ska anläggas inom planområdet och möjliggöra oskyddade trafikanters möjlighet att röra sig genom området samt mellan viktiga målpunkter, såsom Lejongdals naturreservat väster om planområdet, golfbanan norr om planområdet samt Brunna industriområde öster om planområdet. Lokalgatorna utformas så att busstrafik på dessa är möjlig.

Detaljplanen medger stor flexibilitet på kvartermark, med en relativt fri utformning av den kommande bebyggelsen. Stor omsorg läggs på utformningen av det offentliga rummet med

trädplanteringar, öppna dagvattendiken och gång- och cykelvägar längs lokalgatorna samt en stor damm för flödeshantering och rening av dagvatten. Trädplantering mot bostadsbebyggelse i norr ska anordnas för att minska det visuella intrycket av tillkommande verksamheter.

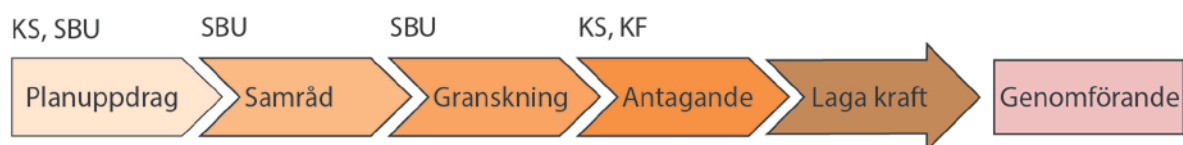
Vid utformningen av området har hänsyn tagits till Brunna industriområdes utformning och struktur, till golfklubben och boende norr om planområdet samt till boende söder om väg E18 genom att Örnäsvägen upprustas. Det nya verksamhetsområdet ska hjälpa till att annonsera Brunna industriområde ut mot väg E18. Ett antal riskfaktorer finns i planområdets närhet och dessa hanteras genom lämpliga planbestämmelser.

PLANPROCESSEN

Handläggning

Den 2 maj 2011 började en ny plan- och bygglag (2010:900) att gälla. Arbetet med denna detaljplan påbörjades efter den 2 maj 2011 och görs enligt de bestämmelser som finns i plan- och bygglagen (2010:900).

Handläggning av detaljplanen sker med normalt planförfarande. Detaljplaneförslaget har inte föregåtts av ett planprogram.



Planprocessen vid normalt planförfarande, om planprogram ej upprättas.

Preliminär tidplan

Beslut om planuppdrag	2011-10-05
Beslut om samråd	2012-05-23
Samråd	2012-06-05 – 2012-07-31
Beslut om granskning	2013-04-15
Granskning	2013-05-10 – 2013-06-10
Antagande	februari 2014
Laga kraft	april 2014

Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav den 5 oktober 2011 § 124 samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för del av Örnäs 1:1 och Tång 2:2 m.fl. genom normalt planförfarande. Planuppdraget åsattes prioritet två.

Efter att kommunstyrelsen fattat beslut om planuppdrag visade det sig att den byggrätt som gällande detaljplan anger för fastigheten Tång 2:2 var fullt ändamålsenlig för den exploatering som markägaren önskade på fastigheten. Tång 2:2 har därför utgått ur det aktuella planområdet, med undantag för några mindre ytor längs Garpebodavägen.

Kommunen har bedömt att ett programskede inte är nödvändigt för aktuell plan då planen är förenlig med gällande översiktsplan, ÖP 2010.

Samråd

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade den 23 maj 2012 § 15 att sända ut förslag till detaljplan för Örnäs 1:1 m.fl. (nr 1002) på samråd enligt reglerna för normalt planförfarande. Detaljplaneförslaget var under tiden 5 juni – 31 juli 2012 utsänt för samråd. Efter samrådet har planförslaget bearbetats efter inkomna synpunkter.

Detaljplanen har efter samrådet bytt namn från Örnäs 1:1 m.fl. till Örnäs 1:9 m.fl. Anledningen till detta är att den aktuella fastigheten har bytt namn efter fastighetsreglering.

Granskning

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade den 15 april 2013 § 24 att sända ut förslag till detaljplan för Örnäs 1:9 m. fl. (nr 1002) för granskning med tillägget att planförslaget kompletterades med en tydligare avgränsning vid den nordöstra gränsen samt, inför antagande, gestaltungsprinciper.

Detaljplaneförslaget var under tiden 10 maj – 10 juni 2013 utställt för granskning. Efter granskningsskedet har planförslaget justerats och förtydligats med anledning av inkomna synpunkter.

Alternativa lokaliseringar

I samrådsversionen av den nya översiktsplanen för Upplands-Bro kommun som var ute på samråd under 2009 finns det nu aktuella planområdet inte medtaget som föreslaget verksamhetsområde för planläggning. Anledningen till detta var den då pågående planläggningen för golfanläggning och bostäder på platsen. Förslaget till detaljplan för golfbana kombinerat med bostäder och hotell fördes fram till utställning under 2011, varefter planarbetet avbröts.

Den nya översiktsplanen ÖP 2010 antogs i december 2011. Markanvändningskartan för arbetsplatser och näringsliv anpassades inför antagandet till de nya förutsättningar som uppstod på platsen. Området lades ut som en fortsättning på Brunna verksamhetsområde. Planeringsriktningen för arbetsplatser enligt ÖP 2010 är att förtäta inom befintliga industriområden och skapa kompletterande ytor längs E18 i anslutning till trafikplatserna vid Bro och Brunna.

ÖP 2010 redovisar ett antal möjliga kompletteringsytor för verksamhetsområden i anslutning till de båda trafikplatserna med god tillgänglighet för verksamheter och besökande. Gemensamt för de möjliga kompletteringsytorna är också det goda ”reklamläget” där verksamheterna kan synliggöras mot E18 och utgöra portalpunkter för Bro respektive Kungsängen. Områdena är dock relativt begränsade i omfattning på grund av redan befintlig infrastruktur och bebyggelse.

Då planområdet föreslås utvecklas för verksamheter avseende lager, logistik, ej störande industri, handel samt kontor (delvis med möjlighet till hotell och konferens) krävs att ett tillräckligt stort markområde kan reserveras. Den tänkta verksamheten med logistik är mycket ytkrävande. Vid en jämförelse mellan de anvisade ytorna för verksamhetsområden i anslutning till de båda trafikplatserna är det endast det nu aktuella planområdet som klarar det behov av stora flexibelt användbara kvartersstrukturer som behövs för att få en ändamålsenlig markanvändning.

Med utgångspunkt från dessa förutsättningar vad beträffar tillgången på jämförbara realistiska alternativ till lokalisering av planförslagets verksamhetssammansättning finns inga andra godtagbara platser med dessa förutsättningar. Planområdet är därmed den mest lämpliga platsen,

trots de stora negativa konsekvenserna för landskapsbild och naturmiljö som uppstår vid planens genomförande. Utnyttjandet av befintlig infrastruktur i form av vägar, vatten och avlopp och synergieffekter med redan befintligt verksamhetsområde innebär god hushållning med marken men medför oundvikligen att lokala naturvärden på platsen inte kan bevaras.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3, 4, och 5 kapitel, som behandlar hushållning med mark och vatten, riksintressen samt miljökvalitetsnormer.

Hushållning med mark- och vattenområden

Mark- och vattenområden ska enligt miljöbalken användas för det ändamål vilket området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Området har i gällande översiktsplan (ÖP 2010) pekats ut som planerat/föreslaget verksamhetsområde.

Planförslaget innebär att jordbruk- och skogsmark tas i anspråk för exploateringen. Jordbruksmarken är av klass 5 (högsta klass). Med en exploatering kommer möjligheten att bruka marken för jordbruk i framtiden att helt upphöra. Konsekvensen av planförslaget bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen som negativ och måttlig avseende hushållning.

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer samtidigt att planområdet är mycket väl lämpat som verksamhetsområde, bland annat därför att det inte finns några särskilt utpekade naturområden med höga biologiska värden inom planområdet. Plan- och exploateringsavdelningen anser att när kommunen planlägger ny mark för verksamheter är det väsentligt att marken utnyttjas effektivt. En hög exploatering innebär att fler företag kan etablera sig inom planområdet, vilket i sin tur minskar trycket på att exploatera andra områden som har högre naturvärden och är sämre lämpade som verksamhetsområden. Den omfattande exploateringen av planområdet motiveras således med att det bevarar mycket naturmark i andra delar av kommunen och även i andra kommuner.

Påverkan på riksintressen

I planområden finns inga utpekade riksintressen men däremot gränsar planområdet mot områden av riksintresse. Söder om planområdet ligger E18 som är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Den norra plangränsen berörs av Totalförsvarets påverkansområde.

Under samrådet framkom att Trafikverket bedömer att ny bebyggelse inom 35 meter från väg E18 kan skada riksintresset. Den byggnadsfria zonen har därför utökats enligt Trafikverkets önskemål. Under samrådet framkom också att Försvarsmakten inte har något att erinra mot den föreslagna detaljplanen.

Påverkan på miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att de områden där miljökvalitetsnormer för luft överskrids präglas av höga trafikvolymmer i relativt slutna gaturum (alternativt tunnlar). Ingen risk bedöms

föreligga för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet, då det rör sig om öppen bebyggelse.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Granhammarsbäckens avrinningsområde. Granhammarsbäcken går genom planområdet och har sitt utlopp i Lillsjön strax innan Mälaren. Varken Granhammarsbäcken eller Lillsjön har några miljö kvalitetsnormer kopplade till sig. Lillsjöns recipient är Granhammarsviken, som är en del av Mälaren-Lårstaviken och har beslutade miljö kvalitetsnormer. Den ekologiska statusen bedöms som otillfredsställande med risk att den inte uppnås till år 2015, och den kemiska statusen är god men risk finns att den inte uppnås år 2015. Som miljöproblem anges övergödning och miljögifter. Vattenförekomsten har även en tidsfrist för övergödning som gäller fram till 2021.

Nedströms Mälaren-Lårstaviken ligger Mälaren-Görvåln som även denna har miljö kvalitetsnormer kopplade till sig där både ekologisk och kemisk status bedöms som god och bedöms kunna innehållas år 2015.

Mälaren omfattas av miljö kvalitetsnormer enligt fisk- och musselvattenförordningen för fiskevatten (SEFI1008), denna miljö kvalitetsnorm omfattar bland annat Granhammarsviken. Detta innebär att vattenförekomsten omfattas av rikt- och gränsvärden som skall uppfyllas.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bedöms planförslaget inte försämra möjligheterna för nedströms vattenförekomster att uppnå satta miljö kvalitetsnormer. Med redovisade åtgärder och beräkningar i VA-utredning (Ramböll Sverige AB, daterad den 25 april 2013, rev 2013-12-04) bedöms riskerna för negativa konsekvenserna av planförslaget för nedströms vattenförekomster samt närliggande vattenskyddsområde som små.

Under samrådet framförde Länsstyrelsen att beräkningar av den framtida föroreningshalten i dagvattnet från området behövde tas fram. I VA-utredning (Ramböll Sverige AB, daterad den 25 april 2013) har dessa beräkningar gjorts. Under förutsättning att 90% av allt partikulärt bundet material avskiljs i dikesstråk och dagvattendamm blir reduktionen av halterna i dagvattnet ca 68%, vilket innebär att den föreslagna exploateringen klarar de riktvärden för Stockholms län som togs fram av Regionplane- och trafikkontoret år 2009.

I Länsstyrelsens granskningsyttrande framfördes att kompletterande uppgifter om grundvattennivå och beräkning av dagvattendammens volym behövdes för att bedöma om den föreslagna dagvattenlösningen får tillräcklig kapacitet, så att miljö kvalitetsnormerna kan klaras.

VA-utredningen har kompletterats med dessa uppgifter och plankartan justerats så att ca 3000 m² ytterligare grönyta/naturmark har avsatts för dagvattenhantering.

Ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO)

Det finns två ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) enligt MB 3 kap. i planområdets närhet: Örnässjön och Lillsjön (inom försvarets område). Örnässjön bedöms inte påverkas av planförslaget, eftersom all avrinning från planområdet kommer att ske norrut när detaljplanen har genomförts. Gällande påverkan på Lillsjön, se avsnittet ovan om miljö kvalitetsnormer för vatten.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget invid Brunna industriområde, till Kungsängen centrum är det ca 5 km och till trafikplats Brunna ca 2 km. I sydväst angränsar området till E18, i norr till befintlig golfanläggning Kungsängen Golf Club och i öster mot Brunna industriområde.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet upptar ca 65 ha och omfattar fastigheten Örnäs 1:9 som ägs av Kungsängen Exploatering AB samt delar av fastigheterna Viby 19:17, Viby 19:18 samt Tång 2:2. Viby 19:17 är i privat ägo. Viby 19:18 ägs av Upplands-Bro kommun. Tång 2:2 ägs av Upplands-Bro kommun och disponeras med tomträtt av Kilen Strängnäs Exploatering AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

I planområden finns inga utpekade riksintressen men däremot gränsar planområdet mot områden av riksintresse. Söder om planområdet ligger E18 som är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Den norra plangränsen berörs av Totalförsvarets påverkansområde.

Regionala planer och program

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2010)

I RUFS 2010 är den östra delen av planområdet betecknat som övrig regional stadsbygd, ett område i mitten av planområdet saknar beteckning och den västra delen av planområdet är utpekad som en del av Stockholms läns regionala grönkilar, Görvälnkilen.

Gröna kilar

Enligt Upplands-Bro kommuns Grönplan 2008 ligger ett område i planområdets sydvästra hörn, ca 15 ha, inom Görvälnkilen. Ett område av ca 1,75 ha i planområdets västra hörn planläggs som naturområde. Görvälnkilens värdekärna berörs inte av planförslaget.

Enligt Tillväxt, miljö och regionplanerings (f.d. Regionplane- och trafikkontoret) rapport, Görvälnkilen 10:2004, berörs delar av planområdet av levande landsbygd/kulturhistoriskt landskap av högt värde, skogskänsla av högt värde samt naturpedagogik/variationsrikedom av högt värde. Området är påverkat av buller från E18.

Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län finns det inom planområdet två partier med äldre skog, som identifierats via inventeringar kopplade till grönkilen. Det är dels ett område i planområdets västra hörn, där skogen anges vara 60-100 år. Det är också ett område mer centralt i planområdet med skog äldre än 100 år.



Vy genom planområdet i riktning mot motorvägen i sydväst. Landskapet utgörs här av en öppen dalgång med åkermark i träda.

Översiktsplan

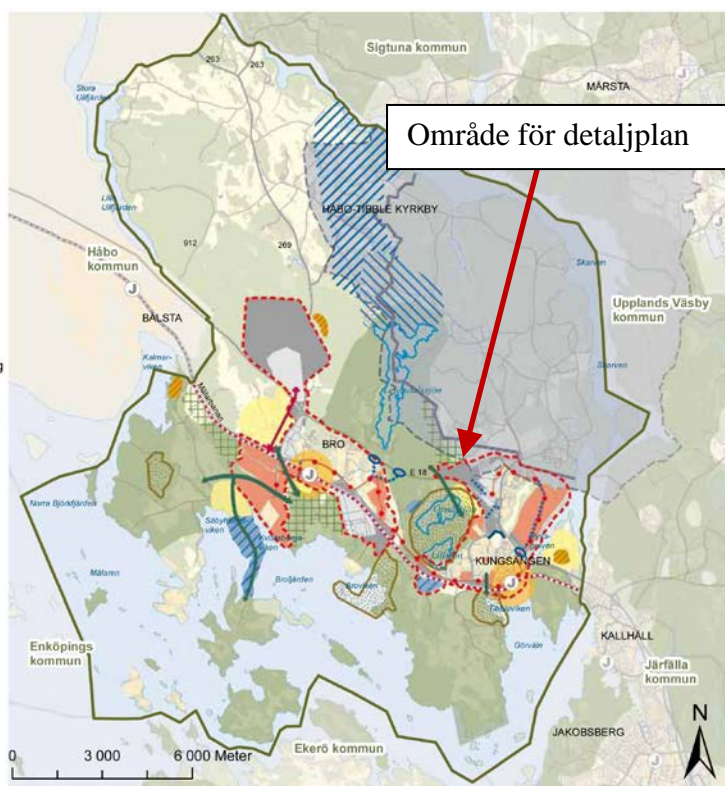
I översiktsplan 2010 för Upplands-Bro, antagen 15 december 2011 § 162, är Örnäs 1:1 och 1:9 utpekade som verksamhetsområde i anslutning till tätortsbebyggelse. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens riktlinjer.

Sammanfattning av mark- och vattenanvändning

(se även kartbilaga i större format)

Teckenförklaring

- Tätortsavgränsning
- Livgardets övnings- och skjutfält
- Ny vägförbindelse, beslutad
- Ny vägförbindelse, förslag
- Nytt industrispår, förslag
- Reservat att möjliggöra fyrspår
- Kommunlinje för kollektivtrafik, förslag, principiell dragning
- Grön koppling
- Stationsnära läge som är särskilt intressant för fortätning
- Ny/tillbyggd trafikplats, förslag
- Golfbana
- Naturreservat, förslag
- Grönkil efter föreslagen tätortsutveckling
- Bostadsbebyggelse, befintlig
- Bostadsbebyggelse, planerad/föreslagen
- Befintliga bebyggelseområden som prioriteras för att förses med kommunalt VA
- Befintliga bebyggelseområden som på längre sikt kan förses med kommunalt VA
- Prioriterat omvandlings-/fortättningsområde
- Tåkt
- Utredningsområde
- Verksamhetsområde, befintligt
- Verksamhetsområde, planerat/föreslaget
- Samråds- /influensområde för totalförsvaret



ANTAGANDEHANDLING, FÖRSLAG TILL NY ÖVERSIKTSPLAN FÖR UPPLANDS-BRO KOMMUN

SID 11

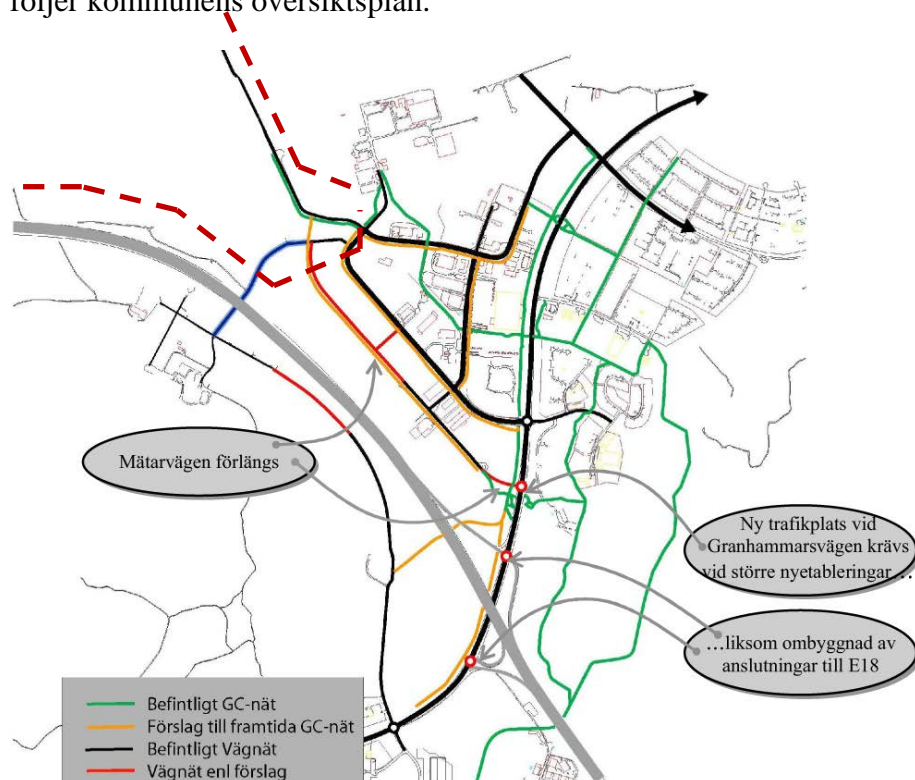
Utdrag ur gällande översiktsplan för Upplands-Bro kommun, ÖP 2010.

Kommunala program

Utvecklingsprogram för Brunna industriområde

Ett utvecklingsprogram för Brunna industriområde har tagits fram och godkänts av kommunfullmäktige 21 februari 2008 § 6. Programmet pekar ut möjliga utbyggnadsområden och fyra områden med skilda verksamheter föreslås i olika delar av området.

För det nu aktuella planområdet väster om Garpebodavägen anges utvecklingsområde för golf och golfanknutna verksamheter som hotell och/eller golfnära boende. Utvecklingen är beroende av de befintliga verksamheternas villkor och riskhänsyn. Det aktuella planförslaget avviker från utvecklingsprogrammet med avseende på föreslagen markanvändning. Vägstrukturen skiljer sig också från den struktur som föreslås i utvecklingsprogrammet. Infarten i förslaget är densamma som i programmet men den inre vägstrukturen i planområdet är annorlunda. Dessa avvikelser från programmet bedöms oproblematiska eftersom detaljplanen följer kommunens översiktsplan.



Förslag till nya trafiklösningar, hämtat från utvecklingsprogram för Brunna industriområde (2008). Kartan är delvis inaktuell eftersom trafiknätet blir annorlunda inom planområdet. Planområdet markerat med streckad röd linje.

Detaljplan

Gällande detaljplan

Planområdet är till största delen inte planlagt. I nordost omfattas området av Stadsplan 3 för del av Brunna industriområde, nr 7206, och anger gata och park. Planområdet gränsar till detaljplan nr 8907, som anger golfändamål samt gata, och detaljplan nr 0603, som anger industriändamål främst lager och logistik, men även icke störande industri och sällanköpshandel. Mellan Effektivägen och Mätarvägen tillåts även kontor. Detaljplanen för Viby 19:1 m.fl. nr 0603 innebär att Mätarvägen förlängs och att Brunna industriområde utvidgas åt nordväst fram till fastigheten Örnäs 1:9. Att Mätarvägen byggs ut i enlighet med detaljplanen är en

förutsättning för att trafikmatningen och kollektivtrafiken ska fungera på avsett sätt vid en full utbyggnad av Stockholm Väst Logistikområde.

Tidigare planärenden i planområdet

Kungsängens Golf AB har för fastigheten Örnäs 1:1 tidigare bedrivit en planläggning av marken för utveckling av området i anslutning till befintlig golfanläggning för idrotts-, hotell- och konferensanläggning. I den planprocessen togs ett planprogram fram för hur programområdet skulle kunna utformas. Planprogrammet antogs i kommunstyrelsen 27 maj 2009 och förslaget innehöll cirka 110 friliggande småhus som var tänkta att förläggas i anslutning till en 9 håls golfbana. Idéskissen omfattade även en hotellbyggnad för 50-100 rum med tillhörande restaurang i anslutning till golfområdets entré vid Effektvägen. En programsamrådsredogörelse (del 1) samt ett samrådsförslag till detaljplan togs därefter fram och var ute på samråd under perioden 19 januari 2010 – 15 februari 2010. Ett förslag till detaljplan samt en samrådsredogörelse (del 2) var därefter utställt under perioden 14 januari 2011 – 10 februari 2011.

BEHOVSBEDÖMNING

Tidigare behovsbedömning i det aktuella planärendet

I den första behovsbedömningen som Upplands-Bro kommun upprättade för detaljplanen (daterad 30 mars 2012) bedömdes detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Därmed upprättades ingen miljökonsekvensbeskrivning i det inledande skedet, utan miljöaspekterna behandlades i planbeskrivningen.

I sitt samrådsyttrande över detaljplanen framhöll Länsstyrelsen i Stockholm län att det kunde anses motiverat att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Mot bakgrund av detta har Upplands-Bros kommun upprättat en ny behovsbedömning daterad 21 februari 2013 och i denna bedömt att nio aspekter kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En MKB för detaljplanen har upprättats.

Motiverat ställningstagande

Påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark bedöms komma att ske på grund av föreslagna användning av området. Behovsbedömningen visar på risk för betydande miljöpåverkan avseende nio aspekter, med risk för viss miljöpåverkan avseende några ytterligare aspekter. Nedan följer en beskrivning av de aspekter där Upplands-Bro kommun bedömer att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Dessa avhandlas i den till planhandlingarna tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen.

Avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning

Miljömål

Exploatering av planområdet påverkar miljömålen *begränsad klimatpåverkan*, *god bebyggd miljö* samt *levande sjöar och vattendrag*. Detaljplanen möjliggör omfattande logistikverksamhet och därmed ökade utsläpp. Samtidigt så lokaliserar verksamheten till en redan befintlig nod för handel och logistik där investeringar i bl.a. trafikplatser och VA-anläggningar redan är gjorda. Området är mycket väl lämpat för den föreslagna markanvändningen och en alternativ lokalisering av verksamhetsområdet skulle troligen innebära längre transporter, större ingrepp i känslig natur samt dyrare anläggningskostnader. Angående miljömålet le-

vande sjöar och vattendrag så finns ett förslag till dagvattenhantering i planområdet framtaget. Förslaget visar att detaljplanen kan genomföras utan betydande påverkan på recipienterna.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen framhåller i sitt samrådsyttrande över detaljplanen att planområdets recipient är Granhammarsviken, som är en del av mälarfjärden Skarven och ingår i vattenförekomsten Mälaren-Lårstaviken. Denna vattenförekomst har otillfredsställande ekologisk status. Som miljö kvalitetsnorm (MKN) gäller att minst god ekologisk status ska uppnås senast 2021. För Skarven gäller även miljö kvalitetsnormer enligt fisk- och musselvattendirektivet, som överstrids på grund av övergödningssorsaker (låga syrehalter i bottenvattnet m.m.). Om detaljplanen ska kunna genomföras utan negativ inverkan på möjligheten att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer, så krävs att en reningsanläggning för dagvatten anläggs i planområdet i enlighet med planförslaget.

Vatten

Se föregående stycke. När området bebyggs och till stora delar hårdgörs, samtidigt som nivåförhållandena ändras, kommer avrinningen i området att förändras från dagens förhållanden. Bland annat påverkas dagvattenvolymer i området. Ett förslag för dagvattenhanteringen i planområdet finns framtaget. Om detaljplanen ska kunna genomföras utan betydande miljö påverkan på vatten krävs att en reningsanläggning för dagvatten anläggs i planområdet i enlighet med planförslaget. I Länsstyrelsens samrådsyttrande över detaljplanen framgår att detaljplanen bör kompletteras med uppgifter om föroreningsmängder i dagvattnet samt beräkningar på förväntade utsläpp från planområdet vid full utbyggnad. Efter att detaljplanen varit ute för granskning påpekade Länsstyrelsen att detaljplanen behöver kompletteras med beräkningar om dagvattenvolymer, vilket också har skett, se sid 31 under rubriken "Dagvatten".

Hushållning med mark och naturresurser

Detaljplanen innebär att ett område på cirka 65 hektar förändras från jordbruksmark och skogsmark till verksamhetsområde. Detta innebär att en stor naturresurs tas i anspråk och att markanvändningen i området kraftigt förändras. Området anses dock mycket lämpligt för verksamhetsändamål, och en alternativ lokalisering av verksamhetsområdet skulle troligen innebära en större miljö påverkan med längre transporter och påverkan på värdefullare naturområden.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att ett område på cirka 65 hektar förändras från jordbruksmark och skogsmark till verksamhetsområde. Detta innebär en betydande påverkan på naturmiljön, vilket dock i sig inte innebär något hinder för projektets genomförande, då området bedöms lämpligt för det föreslagna ändamålet och alternativa lokaliseringar av det föreslagna verksamhetsområdet troligen skulle innebära påverkan på värdefullare naturområden. Detaljplanen berör också ett så kallat svagt samband i Görvälnkilen, en av de gröna kilarna i Stockholms län. Dessutom berörs två biotopskyddade åkerholmar, och dispensansökan har lämnats in till Länsstyrelsen för att ta bort åkerholmarna. Beslut om att ta bort åkerholmarna togs 2013-05-20.

Stads- och landskapsbild

Landskapet förändras i hög grad efter genomförandet av detaljplanen. Flera höjdparter kommer att sprängas bort vilket innebär att markens höjd ändras med som mest cirka 8-10 meter. Dispens att ta bort två åkerholmar har beslutats, se ovan avsnitt Naturmiljö. Detaljplanen innebär också att större delen av befintlig skog i området avverkas samt att åkermarken bebyggs och hårdgörs. Dagvattendamm och trädplanteringar kan tillföra nya landskapsvärden i området.

Risk och säkerhet

Riskfrågan är aktuell då väg E18 är primär farligt gods-led och Effektivvägen är sekundär farligt gods-led. Dessutom ligger planområdet i närheten av de industriella riskkällorna Fresenius Kabi AB samt Air Liquide.

Buller

Trafikökningen till planområdet kommer att leda till ökat buller för boende i närheten av Granhammarsvägen. Denna bullerökning finns beskriven i tidigare trafikbullerutredningar för Brunna industriområde.

Påverkan under byggskedet

Boende och verksamhetsutövare i närområdet ska ges god information om förväntade störningar. Naturmiljö som ska sparas ska hägnas in under byggtiden för att skyddas mot skador. Inför byggstart tas handlingar fram som beskriver hur arbetet ska ske och vilka försiktighetsåtgärder som ska vidtas.

Det praktiska utförandet av en byggentreprenad regleras i en kedja av handlingar som beskriver ansvars- och partsförhållanden mellan byggherre och entreprenör. Till grund för överenskommelsen mellan beställare och utförare ligger AB (Allmänna bestämmelser) som lägger fast de avtalsmässiga ramarna och som för det mesta är kopplade till AF (Administrativa föreskrifter) som beskriver vad som skall utföras i entreprenaden. Det kan t.ex. vara skydd av natur, trafiklösningar under byggtiden, arbetstider för vissa arbeten etc. I den tekniska beskrivningen som är den del av bygghandlingarna föreskrivs sedan hur åtgärderna ska utföras.

KONSEKVENSER

Nedan återges sammanfattningen av detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning.

	PLANFÖRSLAG	NOLLALTERNATIV
Stads- och landskapsbild	Stor negativ konsekvens	Små negativa konsekvenser
Naturmiljö	Stor negativ konsekvens	Inga konsekvenser (*)
Vatten	Måttlig negativ konsekvens	Inga konsekvenser
Hushållning med mark och naturresurser	Måttlig negativ konsekvens	Inga konsekvenser
Buller	Måttlig negativ konsekvens	Måttlig negativ konsekvens
Risk och säkerhet	Risknivån inom planområdet är acceptabel	Inga konsekvenser

Påverkan under byggtiden	Måttlig negativ konsekvens	Ej aktuell
--------------------------	----------------------------	------------

Tabell över detaljplanens miljökonsekvenser. Kommentar: (*) I nollalternativet kan viss förändring ske i området, exempelvis kan delar av marken som ligger i träda växa igen. Konsekvensen bedöms varken som positiv eller negativ.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att dagens markanvändning fortsätter. Inget intrång görs i naturmiljön eller jordbruksmarken. Delar av jordbruksmarken har troligen vuxit igen i nollalternativet och området kan därför ha ändrat karaktär något, vilket medför förändringar i landskapsbilden och i naturmiljöns sammansättning. Inget intrång görs i den regionala grönkilen. Avvattningen och kvalitén på vattnet ut från området bedöms vara ungefär den samma som i dagsläget.

Bullersituationen för boende utmed Granhammarsvägen hade överskridanden redan år 2004. Naturlig trafikökning medför att bullersituationen bedöms försämrats ytterligare i förhållande till nuläget.

Miljökonsekvenser av planförslaget

Exploateringsförslaget (ny detaljplan) innebär att ca 65 ha obebyggd mark tas i anspråk. Landskapsbilden kommer att förändras markant då jordbruksmark och kuperade moränkullar ersätts med ett relativt plant och hårdgjort verksamhetsområde med byggnader som är mellan 18-22 meter höga. Konsekvensen för landskapsbilden bedöms som stora och bestående. Naturmiljön i området tas till stor del i anspråk och befintliga moränbackar, skogsbryn och åkerholmar försvinner. Intrång görs i utpekade värden och i den regionala grönkilen Görvälnkilen. Planförslaget bedöms medföra att viltets möjlighet att röra sig i området samt nyttja vägporten under E18 försämrats ytterligare. Konsekvenserna bedöms som stora och bestående.

Avseende dagvatten bedöms behovet av fördröjning kunna klaras inom planområdet. Planförslaget bedöms inte försämra möjligheterna för nedströms vattenförekomster att nå uppsatta miljö kvalitetsnormer. Den del av planområdet som avvattnas söderut omhändertas innan det når vattenskyddsområdet och leds till pumpstationen vid Örnäsvägen. Därifrån pumpas dagvattnet norrut och leds till dagvattendammen. Med redovisade åtgärder och beräkningar i VA-utredningen (2013-04-25, rev 2013-12-04) bedöms risk för negativa konsekvenserna av planförslaget för nedströms vattenförekomster samt närliggande vattenskyddsområde som små. Riskerna för negativa konsekvenser bedöms vara högre när kraftigare regn än 10-årsregn infaller eftersom dagvattenlösningen och pumpstationerna ej är dimensionerade för detta. Planförslaget medför även en stor förändring lokalt av vattenhanteringen inom planområdet i jämförelse med nollalternativet, konsekvensen bedöms som negativ och måttlig. Sammanfattningsvis bedöms den negativa konsekvensen som måttlig.

Planområdet kommer att generera ökad vägtrafik, ca 6 300 fordon/dygn varav ca 18 % utgörs av tung trafik. Detta resulterar i en ökad belastning på Granhammarsvägen och bedöms medföra försämrad bullersituation för boende utmed vägen. Konsekvensen bedöms som måttlig och negativ. Om bullerskyddsåtgärder utförs bedöms detta medföra en positiv konsekvens för boenden utmed Granhammarsvägen.

Riskaspekter har hanterats i plankartan och restriktioner har införts. Planförslaget kommer att medföra påverkan under byggtiden. Störningar sker i form av bl.a. buller, vibrationer och bedöms som måttlig och övergående. Även försämrad framkomlighet i trafiken bedöms som en måttlig negativ konsekvens. Risk finns även för negativ påverkan på nedströms recipienter

samt närliggande vattenskyddsområde, detta bedöms kunna medföra allt från liten till stor negativ konsekvens.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Naturmiljö

Ett PM om miljövärden har gjorts i syfte att utreda befintliga naturvärden. Planområdet är till stora delar flackt och utgörs av tidigare odlad åkermark som legat i träda de senaste åren. I söder och sydväst samt utmed E18 finns skogspartier som utgörs av blandskog där tall, gran, björk och asp dominerar. På höjdparter i söder och nordväst finns en stor andel barrträd och björk på hållmark. Enligt Artdatabanken vid SLU förekommer det inte några kända rödlistade arter inom det föreslagna planområdet.

Enligt Skogsstyrelsens register förekommer det inte några biotopskyddsområden, nyckelbiotoper, naturvärden eller sumpskogar inom det föreslagna planområdet. Däremot finns två åkerholmar med generellt biotopskydd som kommer att tas bort.

Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län finns det inom planområdet två partier med äldre skog, som identifierats via inventeringar kopplade till grönkilen. Det västra området, med skog i spannet 60-100 år faller inom användningen Natur i detaljplanen och kan därmed bevaras. Det centrala området, med skog äldre än 100 år är belägen inom kvartersmark i detaljplanen och avses inte bevaras.

En utbyggnad i enlighet med föreslagen detaljplan innebär att majoriteten av skogspartiet i söder och sydväst ut mot väg E18 tas bort och ersätts med verksamhetstomter. Förslaget innebär därmed att huvuddelen av vegetationen i planområdet kommer att tas bort. Zonen 0-25 meter från motorvägens beläggningskant berörs ej av detaljplanen, och här kommer den befintliga vegetationen troligen att behållas i större delen av området. Gallringsåtgärder kan bli aktuella i vissa delar av zonen.

Generellt biotopskydd

En inventering av tillgänglig information om skyddsvärda biotoper har gjorts och finns redovisad i PM miljövärden. Inom planområdet finns två åkerholmar som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11§ och 5§ förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken (MB). Åkerholmarna är belägna öster om Örnäsvägen. Vid exploatering planeras åkerholmarna att tas bort.

Länsstyrelsen beslutade 2013-05-20 att medge Kilenkrysset AB dispens från biotopskyddsbestämmelserna för ändrad markanvändning på de två åkerholmarna. Länsstyrelsen bedömer att särskilda skäl föreligger eftersom detaljplaneläggning pågår. Dispensen är giltig endast om detaljplanen vinner laga kraft.

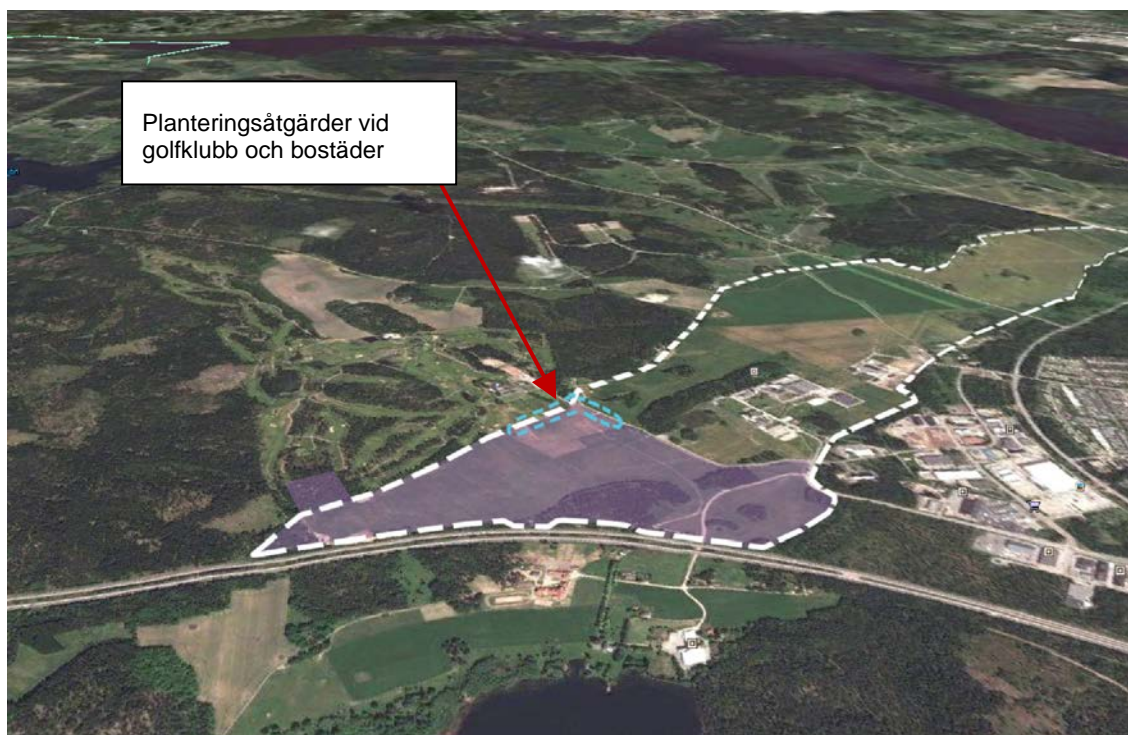
Landskapsbild och landskapsåtgärder

Planområdet utgörs huvudsakligen av tidigare odlad åkermark i flack terräng. Området är en del av en större dalgång som sträcker sig från väg E18 mot nordost. Centralt i planområdet finns ett skogsbevuxet höjdparti som omges av åkermark, och i planområdets nordvästra del finns en skogsbacke som gränsar mot Kungsängens Golf Club samt Lejongdals naturreservat.

Planområdet definieras idag tydligt av de kringliggande skogsbrynen, och dessa kommer i vissa delar att även fortsättningsvis utgöra gräns mot omgivningen. Dock så kommer en stor del av dessa skogsbryn att försvinna eftersom marken öster och sydöst om planområdet är planlagd som verksamhetsområde.

Påverkan på landskapsbilden kommer att uppstå vid byggnation enligt detaljplanen, där landskapet i stor grad kommer att anpassas efter föreslagna exploatering. Det höjdparti som ligger centralt i området kommer att sänkas ett antal meter. I skogsbacken i planområdets nordvästra del kommer terrasseringsåtgärder troligen att bli nödvändiga. Viktigt för landskapsbilden är att förstärka visuella utblickar in mot planområdet och ut från detsamma. Viss vegetation längs väg E18 föreslås gallras. Den framtida landskapsbilden i planområdet kommer att vara varierad med omväxlande urban och grön karaktär.

Enligt en rapport från TMR (Tillväxt, miljö och regionplanering), *Upplevelsevärden i Görvälnkilen (10:2004)*, berörs delar av planområdet av levande landsbygd/kulturhistoriskt landskap av högt värde, skogskänsla av högt värde samt naturpedagogik/variationsrikedom av högt värde. Området är påverkat av buller från E18. Görvälnkilens värdekärna berörs inte av planförslaget.



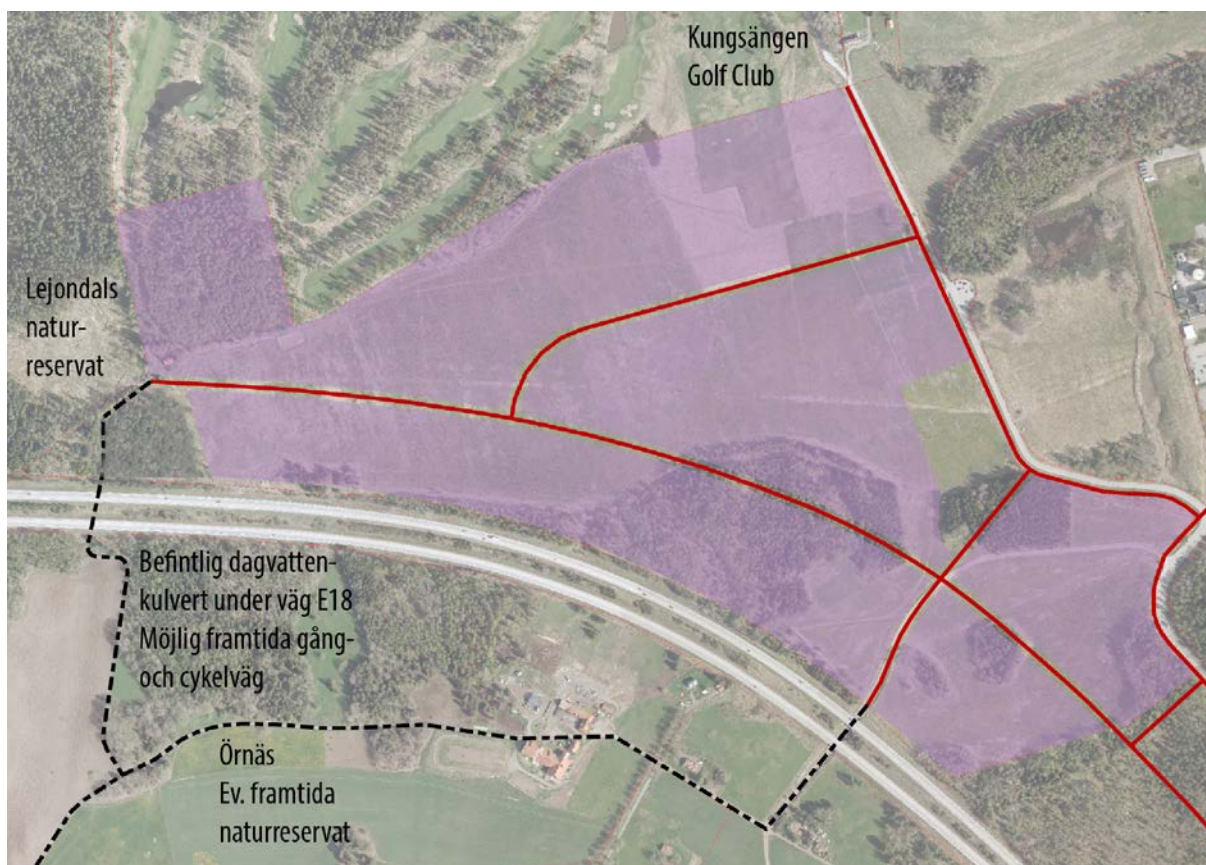
Perspektivet visar planområdets läge (lila färg) i den större dalgången (vit streckad linje). Ljusblå streckad linje visar var förändringar i landskapet kan göras för att förstärka dalgången som helhet samt i syfte att passa in planområdet i kontexten.

Stråk till omkringliggande naturområden

Möjligheten att ta sig genom planområdet till kringliggande grönområden/skogsmark har säkerställts i planen med gång- och cykelvägar längs samtliga lokalvägar i planområdet. Detta tillgängliggör bland annat planområdets västra delar där parkeringsplatser för bil och cykel kommer att anläggas i anslutning till Lejondals naturreservat.

Länsstyrelsen har pekat på dagvattenkulverten i områdets västra del som potentiellt värdefullt ekologiskt spridningsstråk, se karta nedan. Eftersom kulverten ansluter till en dalgång norr respektive söder om väg E18 är det även möjligt att i framtiden anlägga en tunnel för gång- och cykeltrafik där dagvattenkulverten ligger idag. Verksamhetsområdet har utformats så att en framtida gång- och cykelväg kan anläggas i det aktuella stråket. En sådan förbindelse kommer dock inte att finansieras och byggas ut inom det aktuella exploateringsprojektet.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande påtalat vikten av att kopplingen mellan Lejondals naturreservat och Örnäs inte får försvagas genom planläggningen. Kvartersmarken i väster har därför efter granskningskedet begränsats så att vägen/stigen söderut från Kvarntorp bildar gräns mot naturområdet.



Ortofoto över stråk i och kring planområdet, skala 1:10 000. Röd linje visar gång- och cykelvägar som kommer att anläggas inom pågående exploateringsprojekt i området. Svart streckad linje visar möjliga framtida stråk. Länsstyrelsen har pekat på dagvattenkulverten i områdets västra del som potentiellt värdefullt ekologiskt spridningsstråk. Eftersom kulverten ansluter till en dalgång norr respektive söder om väg E18 är det även möjligt att i framtiden anlägga en tunnel för gång- och cykeltrafik där dagvattenkulverten ligger idag.

Landskapsåtgärder vid golfbanan

I mötet mellan det nya verksamhetsområdet och golfbanan i norr kan det bli aktuellt att plantera mindre grupper av träd för att avgränsa golfbanan från verksamhetsområdet. Grupperna byggs upp ovan befintlig marknivå och skapar därmed en naturlig gräns mellan verksamheterna samt stärker dalgångens gränser i helhetsperspektivet.

Planteringarna mot golfbanan regleras inte i detaljplanen, vilket beror på att detaljplanen behöver ha en flexibilitet för framtida förändringar av markanvändningen, utan kommer att hanteras i exploateringsavtal. Idag ligger en del av golfbanans driving range inom planområdet, men om denna driving range i framtiden flyttas så möjliggör detaljplanen att det aktuella området tas i anspråk som verksamhetsområde.



Principskiss på förslag till landskapsåtgärder i plan mot golfklubben i norr. Plantering av träd i mindre grupper uppbyggda från befintlig marknivå kan förstärka dalgången. Plantering av träd längs ny gång- och cykelväg längs Garpebodavägen från golfklubben ner till Frekvensvägen minskar det visuella intrycket för boende nordost om planområdet. Planområdet är markerat med lila färg.

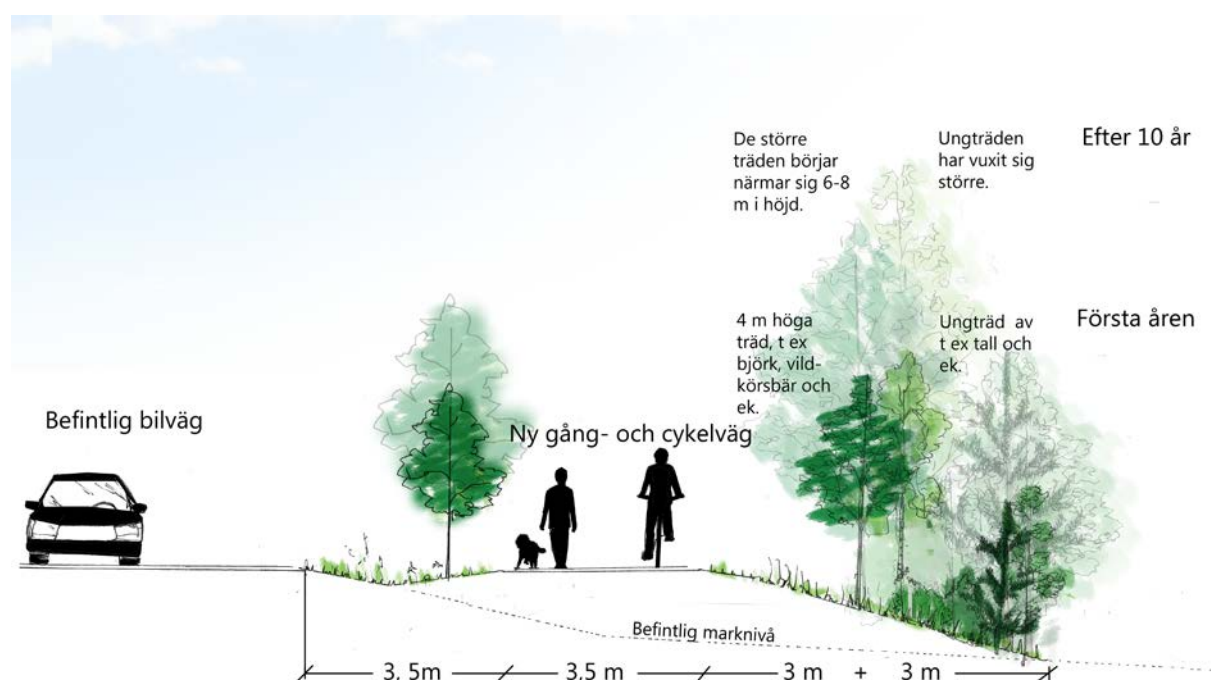


Perspektivet visar på möjligheten till landskapsåtgärder mellan verksamheter och golfklubben.

Landskapsåtgärder vid bostäder

I mötet mellan det nya verksamhetsområdet och bostäder i nordost föreslås en plantering byggas upp med grupper av träd och buskar, inspirerad av kulturlandskapets åkerholmar och förvildade trädgårdsväxter, för att skapa en tydligare avgränsning och minska det visuella intrycket för boende nordost om planområdet.

Träd i olika åldrar, ungräd i buskage i bakkant och större träd i framkant för volym, planteras för att skapa olika skikt av grönskan och en för fotgängaren upplevd höjd. Valet av träd föreslås ha en dynamik av mer snabbvuxna tillsammans med långsamma men bredvuxna arter. Bland buskarna skapas variation med låga och lite högre arter. Växtligheten kommer med åren att växa upp och bilda ridåer framför planerad bebyggelse.



Den låga grönskan placeras några meter från gång- och cykelvägen för att skapa ett luftigt och ljusare rum mellan planteringen och trädraden.

Landskapsåtgärder längs väg E18

E18 är uppbyggd på en vägbank genom planområdet. Höjdskillnaden mellan vägbanan och de föreslagna verksamhetstomterna varierar mellan 2-8 meter. På en kort sträcka utmed motorvägen, mitt för den befintliga skogsbacken, finns berg i dagen som troligen kommer bevaras. Verksamhetstomterna börjar 25 meter från väg E18:s beläggningskant. Zonen mellan väg E18 och de föreslagna verksamhetstomterna kommer generellt att kunna användas till landskapsåtgärder, dagvattenhantering, planteringar etc. Det har dock inte bedömts lämpligt att planlägga zonen längs väg E18 som naturmark, eftersom Trafikverket behöver ha möjlighet att i framtiden bredda motorvägen med ett nytt körfält.

Dagens vägportar under E18 bedöms kunna användas av vilt (troligtvis även större djur). Viltet kan idag fortsätta längs Örnäsvägen som har grusbeläggning. Med planförslaget bedöms att vilt väljer Örnäsvägen i mindre utsträckning, eftersom asfaltsbeläggning planeras.



Foto längs väg E18, riktning västerut. Till höger den befintliga skogsbacken med ett mindre parti berg i dagen.

Grönstruktur inom planområdet

Planområdet kommer att bli mer urbant jämfört med dagsläget och därför ska trädplantering längs lokalgatorna utgöra ett grönt inslag i gatumiljön. En öppen dagvattendamm med avlång och meandrande form lokaliseras invid Garpebodavägen i lågpunkten i planområdets centrala delar. Denna damm kopplas ihop med ett befintligt naturområde som sparas. Dessutom kan grönområdet närmast väg E18 gallras och sparas. Ett nytt gång- och cykelnät föreslås som gör det möjligt för människor att passera genom planområdet för att nå grönområden i närheten t.ex. Lejondals naturreservat och Lejondalssjön, Görvälnkilen norr och söder om väg E18, golfbana och Örnässjön.

Friytor och rekreation

Planområdet utgörs till största del av en stor åker som nu ligger i träda. I anslutning till planområdet har Kungsängen Golf Club två 18-hålsbanor. Nordväst om planområdet ligger Lejondals naturreservat.

Den föreslagna dagvattendammen skulle kunna nyttjas för rekreation med sittmöjligheter. Området för dammen föreslås hänga samman med ett befintligt skogsparti invid Örnäsvägen.

Inom planområdet planeras gång- och cykelvägar som hålls allmänt tillgängliga och som lokaliserar på allmän platsmark. Dessa GC-kopplingar genom planområdet skapar kontakt med omgivande Brunna industriområde, bostäder, golfklubb samt Lejondals naturreservat. Nya bil- och cykelparkeringar för allmänheten planeras i planområdets västra del.

Vatten

Grundvattennivån har mätts vid ett tillfälle under november 2013 och låg då i intervallet 0,8 till ca 1,0 meter under markytan. VA-utredningen anger att all avrinning från området idag sker via ett kulverterat dike som utgör första delen på Granhammarsbäcken.

Utöver områdets egen avrinning (delvis via ett åkerdräneringsföretag) tillkommer avrinning från de övre delarna av Granhammarsbäckens tillrinningsområde. Detta vatten leds genom befintlig golfbana där ett antal mindre dammar skapats. Från golfbanans södra del går vattendraget i kulvert fram till en punkt vid Garpebodavägen där anslutning till kommunala kulverten sker som leder vidare österut mot Lillsjön och slutligen Mälaren. Möjligheten att för golfklubben ta vatten från dagvattendammen och bevattna golfbanorna ska beaktas.

Inom planområdet finns befintliga äldre åkerdräneringssystem (markavvattningsföretag). Berörda markavvattningsföretag inom planområdet ska avvecklas. Markavvattningsföretaget kommer inte att fylla något syfte fortsättningsvis. Exploatören har ansökt om avveckling av markavvattningsföretaget till Mark- och miljödomstolen, men något beslut är ännu inte fattat.

Kompletterande geohydrologiska undersökningar rekommenderas att utföras när projektering och grundläggningsnivåer är fastställda.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning från 2004, anger att marken utgörs av lera som överst är av torrskorpekaraktär. Uppfyllnader mer än 1 meter kan medföra sättningar.

En geoteknisk undersökning av WSP (2010-05-28) anger att för bebyggelse och vägar, som planeras i områden där marken utgörs av lera, kan förstärkningsåtgärder erfordras för att framtida sättningar mm. ska bli acceptabla. Förstärkningsåtgärder kan till exempel vara kalkcementpelare för vägar och pålar för byggnader. Kompletterande geotekniska undersökningar rekommenderas när projektering och grundläggningsnivåer är fastställda.

Strandskydd

Ingen del av planområdet omfattas av strandskydd.

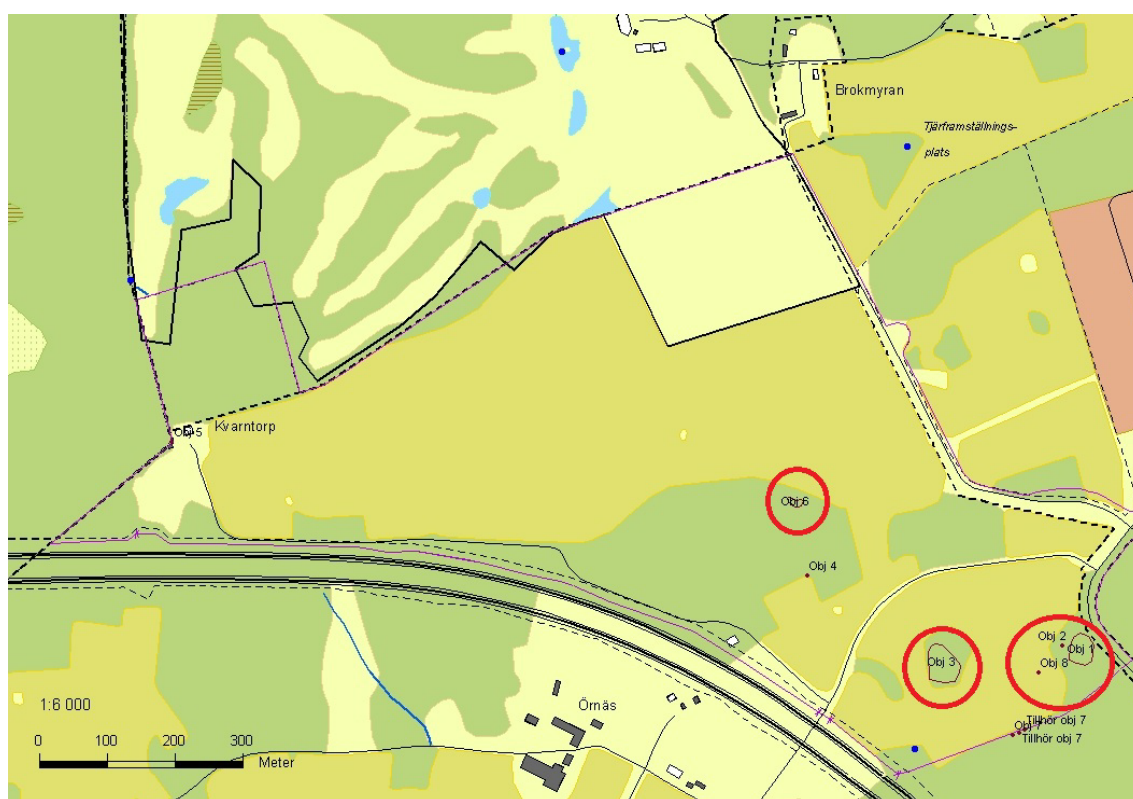
Fornlämningar

I april 2013 genomfördes en arkeologisk utredning etapp 1 (fältinventering och kart- och arkivstudier) av Riksantikvarieämbetet UV Mitt inom planområdet. Inga fasta fornlämningar konstaterades vid utredningen. Däremot påträffades fyra objekt med osäker fornlämningsstatus som kan utgöra fast fornlämningsobjekt 1, 3, 6 och 8. Objekt 1,3 och 6 är boplatslägen, alltså sannolika lägen för förhistoriska boplatser. Objekt 8 är läget för ett torp som är dokumenterat på en karta från 1702. På dessa platser är det troligt att det finns fornlämningar som inte syns i markytan.

Upplands-Bro kommun har beställt arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning) för att konstatera i fall objekt 1, 3, 6 och 8 är fasta fornlämningar. Ytterligare en osäker fornlämning påträffades, objekt 7, men den är belägen på fastigheten Viby 19:1 söder om det aktuella planområdet. Vid arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning) kunde inga fornlämningar konstateras på boplatslägena eller på torplämningen enligt meddelande från Länsstyrelsen Stockholm 2013-08-20.

Vid utredningen påträffades fyra övriga kulturhistoriska lämningar: ett röjningsröse, en källargrund och ett gränsmärke (femstenarör) samt en tjärdal. Dessa har dokumenterats i samband med den arkeologiska utredningen och kräver inga ytterligare arkeologiska åtgärder.

Anmälningsplikt gäller vid påträffande av fornlämningar och fornfynd enligt kulturminneslagen 2 kap 6 och 10 §§.



Karta över objekt som kan utgöra fasta fornlämningar i planområdet, skala 1:10 000 (RAÄ UV Mitt 2013).

Bebbyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt med undantag av två mindre byggnader i områdets västra del. Dessa byggnader kommer att rivas i samband med detaljplanens genomförande. De befintliga byggnaderna anses inte ha så stora kulturhistoriska värden att de bör bevaras.

Ny bebyggelse

Planen syftar till att möjliggöra utveckling av området för verksamhetsändamål i anslutning till det befintliga Brunna industriområde. Användningen avser lager, logistik, ej störande industri, handel samt kontor (samt delvis möjlighet till hotell och konferens i områdets norra delar).

Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse, kvartsmark och gatumiljö har tagits fram. Dessa beskrivs i ett separat avsnitt i planbeskrivningen.

Exploateringsgrad

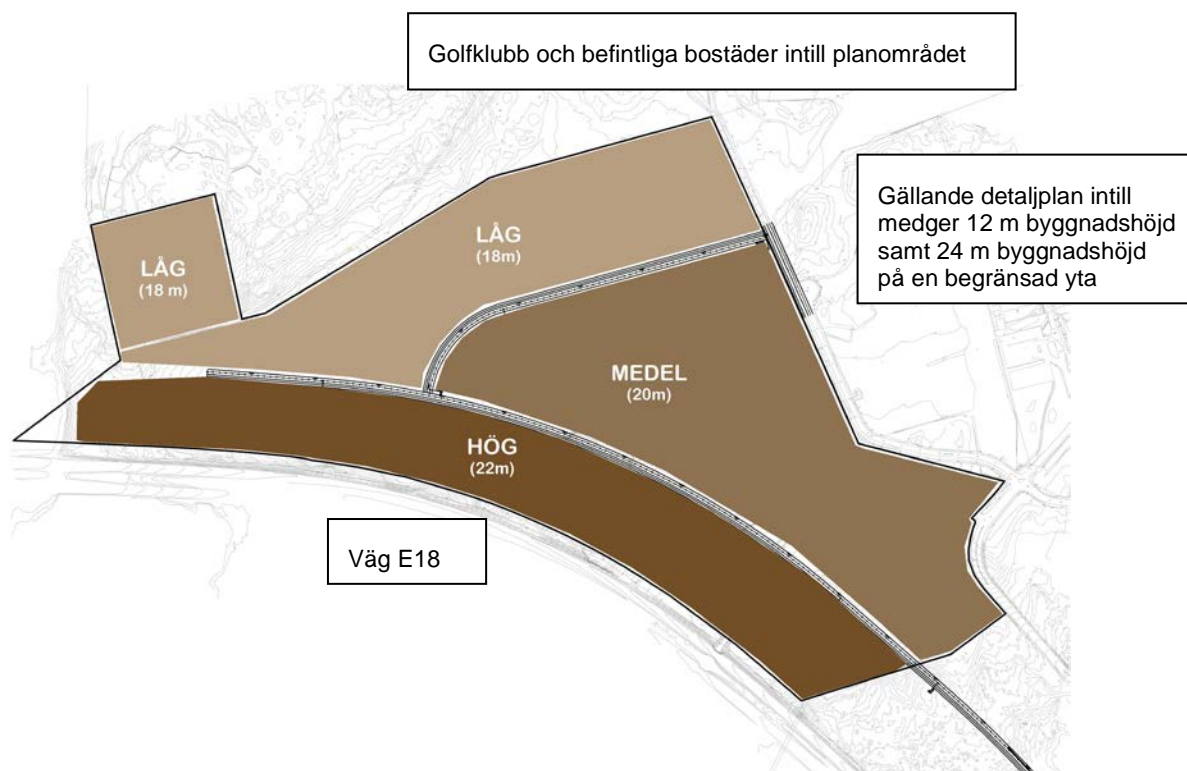
Fastigheter närmast väg E18 tillåts bebyggas till 70 procent, övriga fastigheter får bebyggas med 60 procent. Minsta fastighetsstorlek regleras ej i detaljplanen. Se avsnittet Plankarta och planbestämmelser.



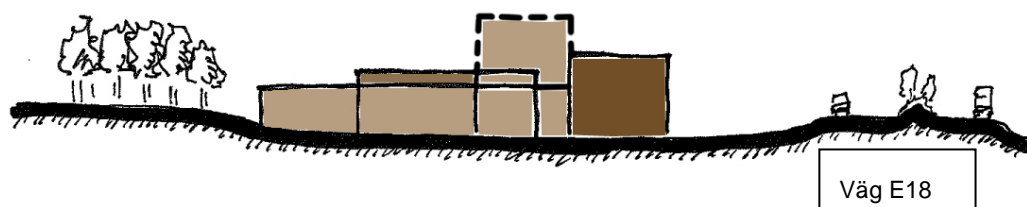
Illustration av verksamhetsområdet sett från väg E18, riktning österut.

Bebyggelsens höjd

Bebyggelsen ska i höjdtutformning visa hänsyn till omgivning men samtidigt annonsera det utökade verksamhetsområdet vid Brunna gentemot väg E18. Högsta totalhöjd i meter varierar mellan 18 - 22 meter. Bebyggelsen ut mot väg E18 förslås bli 22 meter, i mitten av planområdet 20 meter, samt 18 meter i norr mot golfbanans verksamhet samt de befintliga bostäderna på andra sidan Garpebodavägen.



Bebyggelsen föreslås bli högre ju närmre väg E18 den är lokaliserad.



Schematisk sektion som visar på tanken med en nivåmässigt nedtrappande bebyggelse i sträckningen från väg E18 mot planrådets norra del invid befintliga bostäder och Golfklubb. Skissen visar att bebyggelsen (max 18 meter) i området i väster kan upplevas som högre jämfört med resterande byggnadskvarter eftersom byggnader där ska anpassas efter befintlig terräng.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska utformas så att tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler (BBR) uppfylls. Lutningarna på de framtida kommunala gång- och cykelvägarna i planområdet bedöms komma att uppfylla tillgänglighetskraven på högst 5 % lutning.

Barnkonsekvenser

De verksamheter som planeras på kvartersmark vänder sig inte till barn eller ungdomar. Ett nät av gång- och cykelvägar gör det möjligt för oskyddade trafikanter att ta sig till t.ex. Lejondals naturreservat och Kungsängens Golf Club på ett trafiksäkert sätt. Planområdet kan betraktas som en utvidgning av Brunna industriområde västerut. All planlagd mark väster om Granhammarsvägen, det vill säga hela Brunna industriområde, saknar bostadsbebyggelse, skolor och andra miljöer där barn vistas. Detta innebär att området är lämpligt för den framtida ökning av tung trafik som kommer att uppstå när planområdet bebyggs.

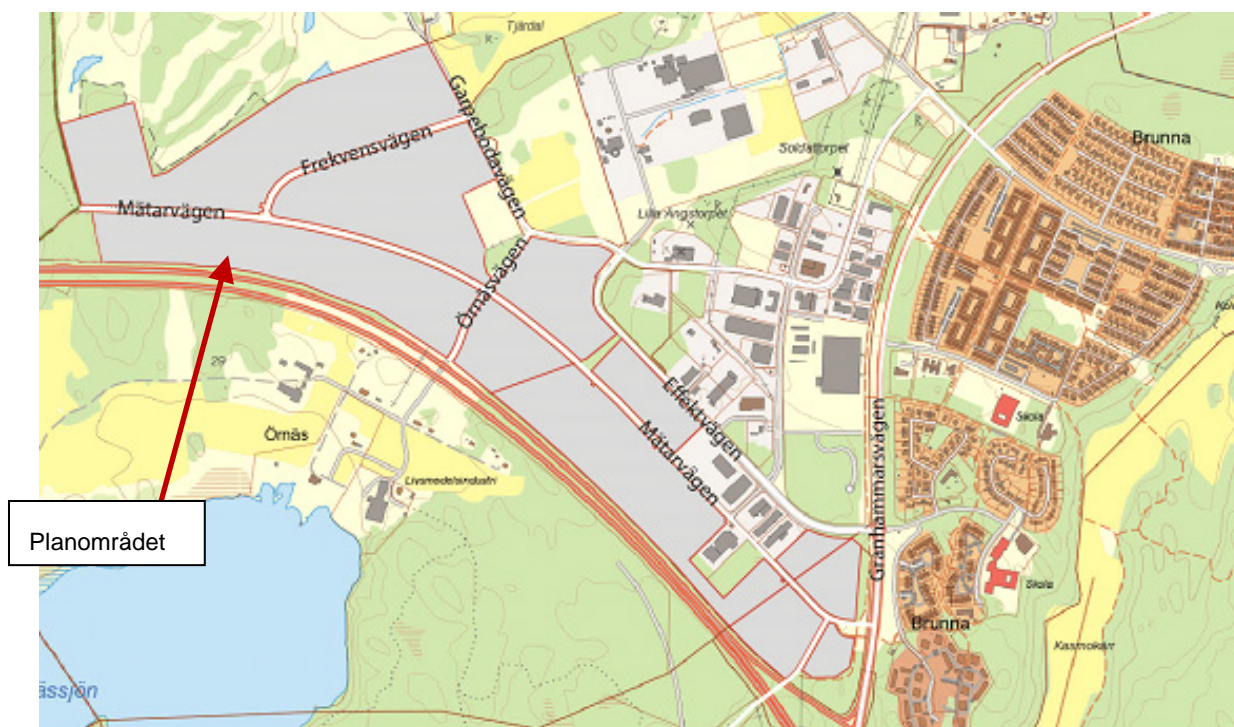
Service

Dagligvaru- och fackhandel finns i Brunna industriområde, strax öster om planområdet. I föreslagen detaljplan medges kontor och handel.

Industri

Befintliga industrier finns i närheten t.ex. Fresenius Kabi samt i resterande del av Brunna industriområde. I föreslagen detaljplan medges icke störande industri.

Trafik och kommunikationer



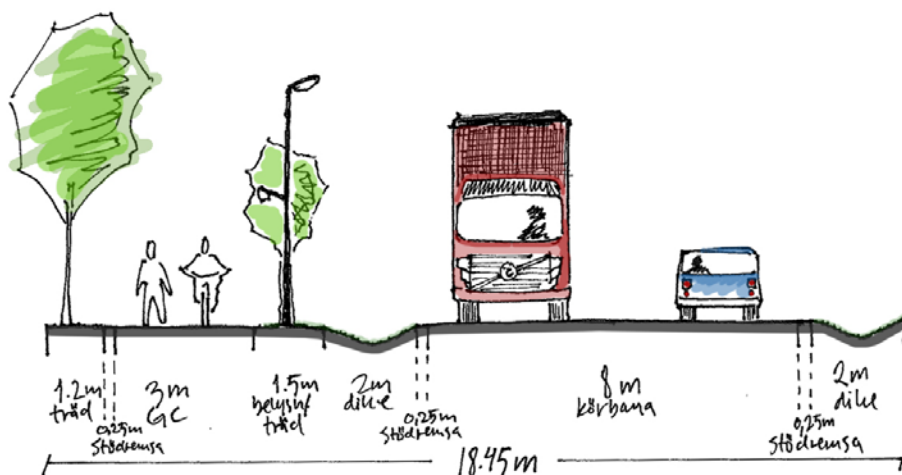
Karta över det föreslagna gatunätet samt gatunamnen, skala 1:20 000.

Gatunät

Tillgängligheten till planområdet med bil är i dagsläget delvis god men en stor del av planområdet kan inte nås då befintliga vägar ligger i områdets ytterkant. Dagens angräning till planområdet sker från väg E18 via Brunna trafikplats, genom Brunna industriområde och vidare på Granhammarsvägen, Effektvägen och Garpebodavägen.

Verksamhetsområdet ska ha två in- och utfarter för att underlätta snabb och effektiv trafik samt skapa rundmatning. Båda infarter går via Granhammarsvägen. Den norra infarten går via Effektvägen och Garpebodavägen och den södra infarten går från Granhammarsvägen via Mätarvägen över den privatägda fastigheten Viby 19:1 samt över mark som ägs av Upplands-Bro kommun. Ny lokalgata i planområdets västra del, som förbinder Garpebodavägen med Mätarvägen, kommer att heta Frekvensvägen.

Den befintliga samfälliga vägen Örnäsvägen är av sämre standard jämfört med övriga vägar och kommer att ingå som lokalgata i planområdet och ges en ny dragning med anslutning till Garpebodavägen.



Principskiss av sektion för lokalgator inom planområdet

Samtliga lokalgator kommer ha ett körfält i vardera riktningen med en körbana som totalt är åtta meter bred så att verksamhetsområdet får hög kvalitet och blir tillgängligt för godstrafik och samtidigt möjliggör framtida busstrafik. Därutöver ska en separerad gång- och cykelväg anordnas, avskilt från körbanan med ett vägdike samt inramad av mindre respektive högre trädplanteringar. Belysning kan placeras i den mindre trädraden med tillräckliga och erforderliga intervaller för belysning så att gaturummet därmed blir grönt, tryggt och trafiksäkert för både fordons- samt gång- och cykeltrafikanter.

Trafikalstring och parkering

All parkering ordnas inom kvartersmark. En ny parkering ska anordnas på allmän platsmark i planområdets västra del i syfte att öka tillgängligheten till Lejondals naturreservat. Ca 10-talet bilparkeringar och ca 20 cykelparkeringar möjliggörs bredvid stigarna in mot naturreservatet.

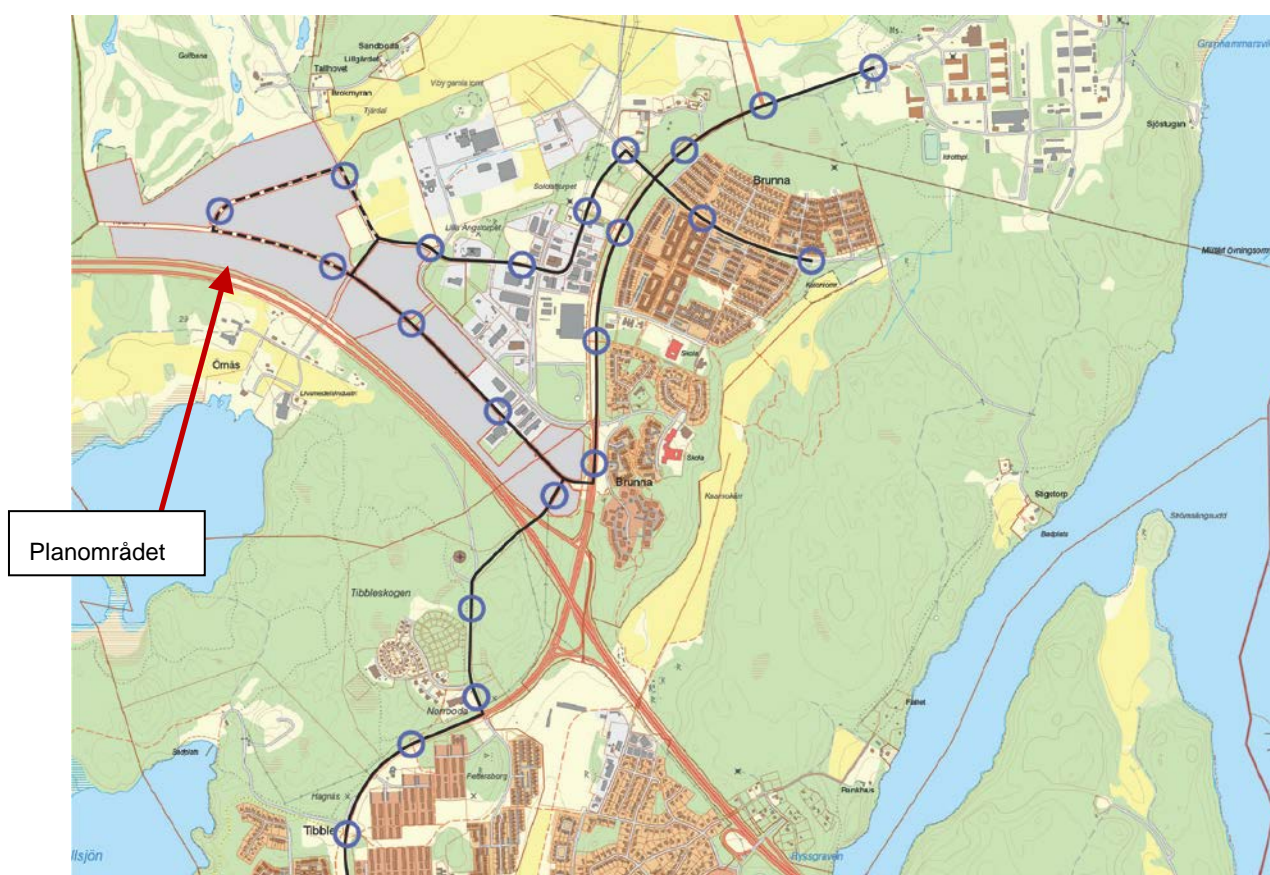
Gång- och cykeltrafik

I dagsläget finns en naturstig utmed E18 och en gång- och cykelväg utmed delar av Garpebodavägen. Det är viktigt att stärka kopplingar till planerade gång- och cykelvägar inom intilliggande Brunna industriområde enligt utvecklingsprogrammet för Brunna industriområde. Ny gång- och cykelväg ska anordnas längs hela Garpebodavägen samt längs alla lokalgator inom planområdet. Detaljplanen medger även plats för en ny gång- och cykelväg längs Effektivägens södra sida. Det innebär också att goda gång- och cykelkopplingar skapas till Lejondals naturreservat, dels via Garpebodavägen och dels längs den förlängda Mätarvägen till nya parkeringsplatser i väster.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats finns vid Effektvägen, ca 300 meter från planområdet. Busslinjen ansluter till Kungsängens centrum och trafikeras under högtrafik med fem turer på morgonen och sju på eftermiddagen. På Granhammarsvägen, ca 1 200 meter från planområdet finns en busshållplats som trafikeras med tätare turer. Till pendeltågsstationen i Kungsängen centrum är det ca 5 km. Lokalgatorna inom planområdet dimensioneras för att möjliggöra framtida busstrafik.

I samrådsyttrandet har Trafikförvaltningen (före detta SL) meddelat att det kan vara möjligt att dra en busslinje genom planområdet, om antalet arbetsplatser blir stort nog för att skapa ett bra resandeunderlag.



Idé till möjlig framtida busstrafik genom Norrboda med fortsättning i Brønna verksamhetsområde. Nuvarande busstrafik på Effektvägen kan flyttas till Mätarvägen, och nuvarande busstrafik på Granhammarsvägen kan ledas via Norrboda. Skala 1:20 000.

Gestaltungsprinciper

Nedanstående gestaltungsprinciper gäller vid utformning av området:

Entrésituation

- Entréer anläggs mot lokalgata och markeras tydligt, exempelvis med ett annat fasadmaterial än huvudbyggnad, fasader med fönster, tydlig skyltning, god belysning och/eller en lägre byggnadskropp.

Byggnader/Bebyggelse

- Bebyggelse inom planområdet ska ha varierade hushöjder, där högre bebyggelse tillåts i de södra delarna av planområdet närmast väg E18.
- Byggnader placeras nära lokalgata och så att fasader sammanfaller i jämn linje längs gatan.
- Byggnader orienteras med kortsida mot väg E18 för att skapa visuella utblickar in och ut mot området och för att undvika långa stängda monotona fasader.
- Utformning av bebyggelse ska ske med hänsyn till omgivning och till områdets exponerade läge. Fasader mot väg E18 ska utformas med särskild omsorg och medverka till att skapa en välkomnande entré till Kungsängen.
- God helhetsverkan ska eftersträvas. Ny bebyggelse präglas av en sammanhållen stadsbild med enhetliga material- och färgval samt god och framtidsorienterad arkitektur.
- Stora byggnadsvolymer kan med fördel brytas upp genom olika byggnadskroppar i olika höjd, indrag i fasad och/eller olika fasadmaterial.
- Byggnader ska bidra till att annonsera det utökade verksamhetsområdet vid Brunna gentemot väg E18 och utgöra en attraktiv miljö som är representativ för förbipasserande.

Kvartersmark

- Fem procent av fastighetsytan ska vara vegetationsbeklädd.
- Området ska inte ge intryck av att vara en bakgård. Inlastning, upplag och andra sidofunktioner som lätt blir skräpiga ska placeras med omsorg så att de inte dominerar intrycket mot publika utrymmen.
- Tomter ska ha en representativ och välordnad sida mot väg E18, Effektvägen, och Garpebodavägen samt omsorgsfull gestaltning mot lokalgator.

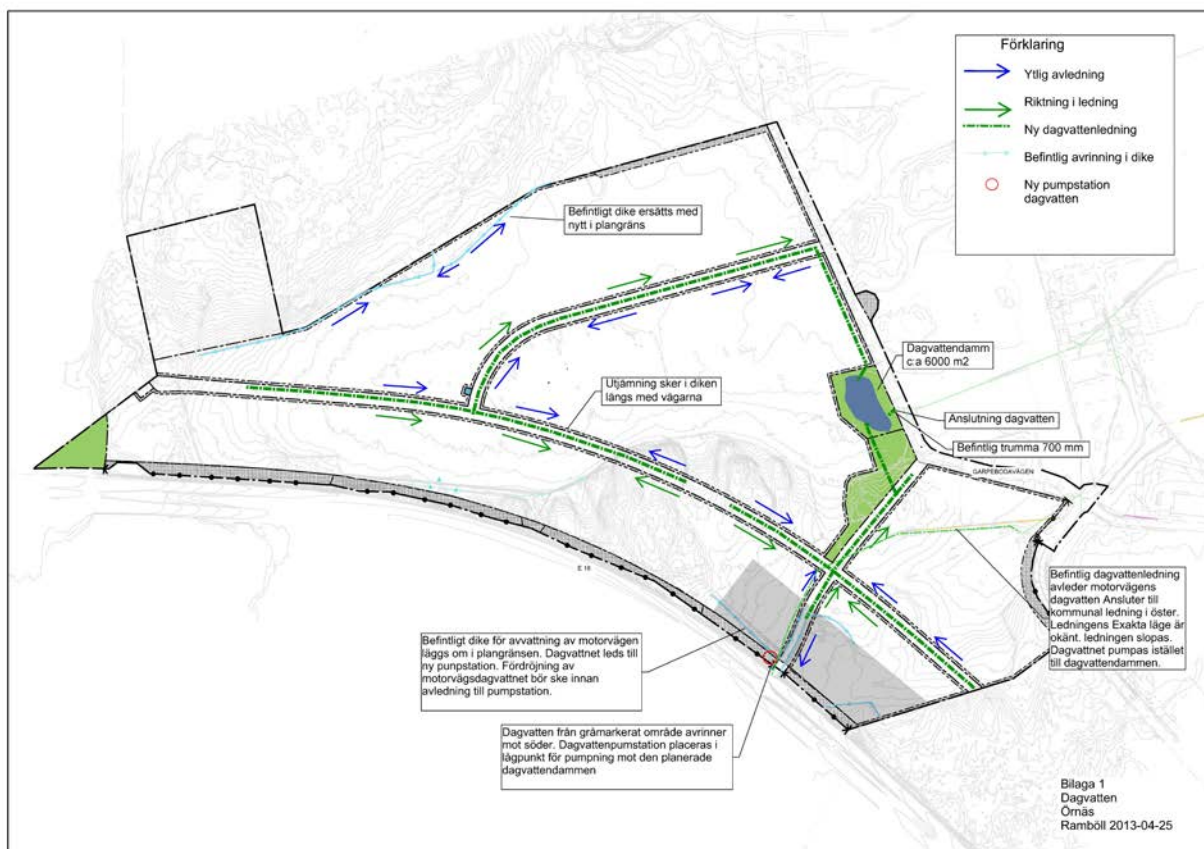
Skyltning och belysning

- Utformning av skyltning ska ske med hänsyn till områdets exponerade läge.
- Nya gatuskyltar anpassas till befintligt skyltprogram "Brunna skyltar" eller nyare kommunalt skyltprogram.
- Skyltar ska samspela med arkitekturen och gestaltningen av byggnaderna.
- Företags- och reklamskyltar ska utformas så att de inte dominerar över byggnader och landskap och ha en tydlig koppling till verksamheten på fastigheten.
- Trafiksäkerhetsåtgärder ska vägas in vid utformning och placering av skyltar som är synliga från E18. Därför får skyltar inte vara rörliga, budskapsväxlande eller bländande.
- Belysning placeras med tillräckliga och erforderliga intervaller så att gaturummet därmed blir tryggt och trafiksäkert för både fordons- samt gång- och cykeltrafikanter.

Gator och trafik

- Lokalgator inrammas med trädalléer så att gaturummet får en mindre och mer mänsklig skala.
- Stora parkeringsytor för personbilar gestaltas med trädplanteringar och belysningselement som delar upp parkeringsytorna i ”mindre rum” så att de upplevs som mindre.
- Höjdförhållandet mellan bebyggelsen och lokalgatorna bör vara lägre för att gaturummet inte ska bli för storskaligt, lämpligtvis kan administrativa enheter såsom kontor placeras i en lägre byggnad ut mot lokalgatan.

Teknisk försörjning



Utdrag ur VA-utredning, Ramböll Sverige AB, daterad den 25 april 2013.

Dagvatten

VA- och dagvattenutredningen (Ramböll Sverige AB, daterad 2013-04-26, reviderad 2013-12-04, anger att dagvattnet inom planområdet ska hanteras med en dagvattendamm, svackdiken samt konventionella dagvattenledningar. Dagvatten från kvartersmark avleds i konventionella dagvattenledningar efter rening på den egna fastigheten. Rening av dagvatten från de större parkeringsplatserna sker i olje-/slamavskiljare. Avledning av dagvatten från lokalgator sker till svackdiken. Dagvatten kan behöva pumpas till dagvattendammen på platser där självfall saknas.

Längs planområdets gräns mot väg E18 finns korsande ledningar för dagvatten och elkraft. För dagvatten finns fyra korsande ledningar. De tre västliga ledningarna avvattnar väg E18 och området söder om vägen norrut medan den östliga ledningen avvattnar del av planområ-

det samt väg E18 söderut. Det är av stor vikt att väg E18 kan bestå opåverkad genom att avvattningen fungerar på avsett sätt.

Dagvatten från trafikerade ytor på tomtmark ska renas i slam- och oljeavskiljare på fastigheten innan det leds till allmän platsmark. Av tomtmarken anläggs minst 5 % som planterad, vegetationsbeklädd yta, reglerat i detaljplan. Att ställa ytterligare krav på fördröjning på tomtmark kan vara problematiskt eftersom området har höga grundvattennivåer, vilket gör det besvärligt att anlägga dagvattenmagasin och liknande lösningar.

Fördröjning och rening av gatudagvatten sker i öppna diken längs med vägarna. Ett konventionellt dagvattensystem med täta ledningar läggs i kommunala gator. Till det konventionella systemet kopplas dagvatten från tomtmark samt dagvatten från lågpunkter i vägdiken. Detta system med diken och ledningar ger rening, utjämning och god säkerhet vid höga flöden.

En dagvattendamm anläggs inom området med minsta ytan 8000 m^2 beräknat efter en utjämningsvolym på 6400 m^3 med 0,8 meters dämningnivå. Svackdiken i anslutning till vägarna med 0,3 meters dämningnivå beräknas ha en utjämningsvolym på 1800 m^3 . Total tillgänglig utjämningsvolym inom planområdet beräknas till $6400+1800=8200 \text{ m}^3$. Vid beräkning av behovet av utjämningsvolym har medräknats det nuvarande flödet av vägdagvatten från motorvägen i den befintliga dagvattenledning som rivs och vilket i stället kommer att tas omhand via en ny dagvattenpumpstation. Dammen utformas så att rening av näringsämnen kan ske. Med utjämningsvolym i diken och i dagvattendamm samt rening i diken och damm bedöms dagvattenhanteringen uppfylla kommunens riktlinjer samt nationella mål för utsläpp till recipient.

När det gäller avrinningen från E18 bedöms positiva effekter uppnås då detta vatten i nuläget inte genomgår rening innan det leds till Granhammarsbäcken. Detta dagvatten kan därmed fördröjas och renas i den föreslagna dagvattendammen. Nya avskärande diken längs med planområdets gräns mot motorvägen ska anordnas för utjämning av höga flöden.

Utloppet från dagvattendammen, samt utloppen från svackdikena längs lokalgatorna, ska vara möjliga att stänga av för exempelvis sanering av föroreningar efter eventuella olyckor.

Dagvattendamm

Dagvattendammen ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. I lagstiftningen räknas dagvatten normalt som avloppsvatten. I miljöbalkens (MB) 9 kap som behandlar miljöfarlig verksamhet definieras vatten, som avleds för avvattning av mark inom detaljplan, som inte görs för en viss eller vissa fastighet/-ers räkning, som avloppsvatten. För tillsynen över dagvattnet ansvarar kommunernas miljönämnder. I lag om allmänna vattentjänster definieras bortledning av dagvatten och dränvatten från ett område med samlad bebyggelse som avlopp.

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. Preliminärt görs bedömningen att befintligt ledningsnät har kapacitet att VA-försörja området efter en utbyggnad. En ny pumpstation har lokaliserats i planområdets mitt, invid korsningen mellan lokalgatorna, i syfte att ta hand om spillvatten. Befintliga spillvattenledningar i området kan ha för liten dimension och kan behöva förstärkas nedströms området. I projekteringskedet bör beräkningar av vattenbehov samt avledning av spillvatten göras för att säkerställa kapaciteten på befintliga nät inom det kommunala verksamhetsområdet.

Värme

Det finns möjlighet att ansluta bebyggelsen till fjärrvärmenätet. Fjärrvärme eller ett mer energieffektivt alternativ bör väljas för att begränsa klimatpåverkan.

El, tele, bredband

El-, tele- och bredbandsledningar ska finnas i planområdet och förläggas i lokalgatorna på allmän platsmark. Ledningar finns som idag är luftburna men kommer att läggas i mark. En transformatorstation finns i dagsläget öster om Garpebodavägen. Plats för ytterligare transformatorstationer till följd av planerad exploatering har i detaljplanen säkrats med planbestämmelsen att transformatorstationer ska kunna placeras på kvartersmark. Dessa bör placeras nära lokalgator för enklare access. Lägen för transformatorstationer ska samrådas med ledningsägaren och säkerställas med nyttjanderätt alternativt ledningsrätt.

Avfall

Utrymme för avfallshantering och källsortering för anläggningen ska finnas. Avfallsutrymmet ska dimensioneras så att s.k. fastighetsnära källsortering kan ske av det avfall som uppkommer inom planområdet. Sophantering ska lösas inom fastigheten. Upplands-Bro kommun planerar att införa ett system för insamling av matavfall.

Hälsa och säkerhet

Risker

Planområdet gränsar i sydväst till E18 som utgör en primär transportled för farligt gods. I anslutning till planområdet finns riskkällor vid Brunna industriområde samt transporter med farligt gods på Effektvägen.

En riskutredning har genomförts av Ramböll, daterad den 3 april 2012. Följande bedömningar och slutsatser görs där:

Industriella riskkällor

Öster om planområdet ligger verksamheten Air Liquide AB som distribuerar och tillverkar industrigaser. Anläggningen är belägen på ett avstånd på ca 250-300 m från aktuellt planområde. Vid anläggningen hanteras olika gaser i stora mängder och lagring sker till stora delar utomhus.

Enligt Air Liquidens riskutredning så finns en förhöjd riskbild inom 300 meter från Air Liquidens fastighetsgräns. Verksamheter av typ lager och småskalig, ej störande, industri kan etableras på ett närmare avstånd, men den förhöjda riskbilden ska beaktas vid etablering av verksamheter.

Cirka 500-700 m öster om planområdet finns verksamheten Fresenius Kabi AB som tillverkar näringslösning som används inom sjukvården. Inom anläggningen finns också lager- och laborativ verksamhet. Vid produktionsanläggningen förvaras och hanteras lösningsmedel i sådan omfattning och mängd att verksamheten omfattas av SEVESO-lagstiftningen. Anläggningen är också av Länsstyrelsen i Stockholms län klassad som en 2:4-anläggning enligt Lag (SFS 2003:778) om skydd mot olyckor. Det innebär att det bl.a. ställs krav på att anläggningen ska utföra riskanalyser och tillse att erforderliga resurser finns för att minska effekterna vid en eventuell olycka.

Enligt Fresenius Kabi:s riskutredning så finns en förhöjd riskbild inom 300 meter från Fresenius Kabi:s fastighetsgräns. Verksamheter av typ lager och småskalig, ej störande, industri kan etableras på ett närmare avstånd, men den förhöjda riskbilden ska beaktas vid etablering av verksamheter.

Transport av farligt gods till närbelägna verksamheter

På Effektvägen, i planområdets östra kant, går transporter med farligt gods till Fresenius Kabi AB samt till Air Liquide. Effektvägen utgör sekundär transportled för farligt gods.

Rekommendationen är att ingen bebyggelse eller stadigvarande vistelse planeras inom 20 m från Effektvägens vägbanekant. Kvartersmarken har i kurvan längs Effektvägen belagts med prickmark för att undvika eventuella avåkningar in på kvartersmarken. Avståndet från Effektvägens befintliga läge till närmaste byggrätt är 20 meter.

Inom planområdet kommer ett antal lokalgator att anläggas. Detaljplanen kommer att styra vilka typer av verksamheter som kan etableras inom fastigheten men exakt vilka verksamheter som faktiskt kommer att etableras är i nuläget okänt. Utifrån dagens kunskapsläge har antagande gjorts att lokalgator inte kommer att användas som transportleder för farligt gods.

Transport av farligt gods på E18

Rekommendationen är att följa Länsstyrelsen i Stockholms uppsatta säkerhetsavstånd, dvs. avstånd mellan bebyggelse och väg E18 är minst 25 meter. Efter samrådet har det byggnadsfria avståndet längs väg E18 utökats till 35 meter. För kontor gäller 40 meter. Hotell- och konferensanläggningar får inte etableras i kvarteret närmast väg E18. Detta regleras med prickmark samt användnings- och egenskapsbestämmelser.

Buller och vibrationer

En bullerkartläggning (2007-07-02) har gjorts inför framtida planändringar och utbyggnad av Brunna industriområde. Området öster om Granhammarsvägen och söder om Artistvägen har de största överskridandena av riktvärdena. För detta område står trafiken på Granhammarsvägen för det dominerande bidraget.

Kompletterande utredning kan komma att behöva utföras för området som helhet vilket berör Upplands-Bro kommun samt de markägare och etableringar som finns i området idag. En utbyggnad av industriområdet innebär att bullerbelastningen för bostäderna öster om Granhammarsvägen riskerar att öka. Vid en full utbyggnad av industriområdet riskerar riktvärdena överskridas för ett antal bostäder.

Eventuellt behov av förstärkning av befintlig bullervall, eller andra åtgärder för att minska bullerpåverkan, kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Markföroreningar

En undersökning av marken utmed väg E18 har nyligen gjorts och inga markföroreningar har upptäckts. Örnäs fabriker har tidigare deponerat potatisskal på fastigheten Örnäs 1:9, men det har konstaterats att detta inte har medfört några markföroreningar. Inga kända markföroreningar eller kända nedsmutsande verksamheter har förekommit på platsen.

I planområdets sydvästra hörn, vid väg E18, har den tidigare fastighetsägaren lagt upp massor som var tänkta att användas för en skyddsvall. Upplaget innehåller blandade fraktioner av jord och sten och med anledning av detta finns ett pågående tillsynsärende hos Bygg- och miljö-

nämnden. Fastighetsägaren har uppgett att upplaget är tänkta att användas som utfyllnadsmassor inom planområdet. Enligt Miljöbalken (MB) får massor ej ligga längre än tre år utan särskild prövning.

Massorna är huvudsakligen belägna utanför planområdet, mellan plangränsen och väg E18.

Radon

Marken klassificeras som normalradonmark. Radonundersökning ska utföras före projektering och bygglovsprövning.

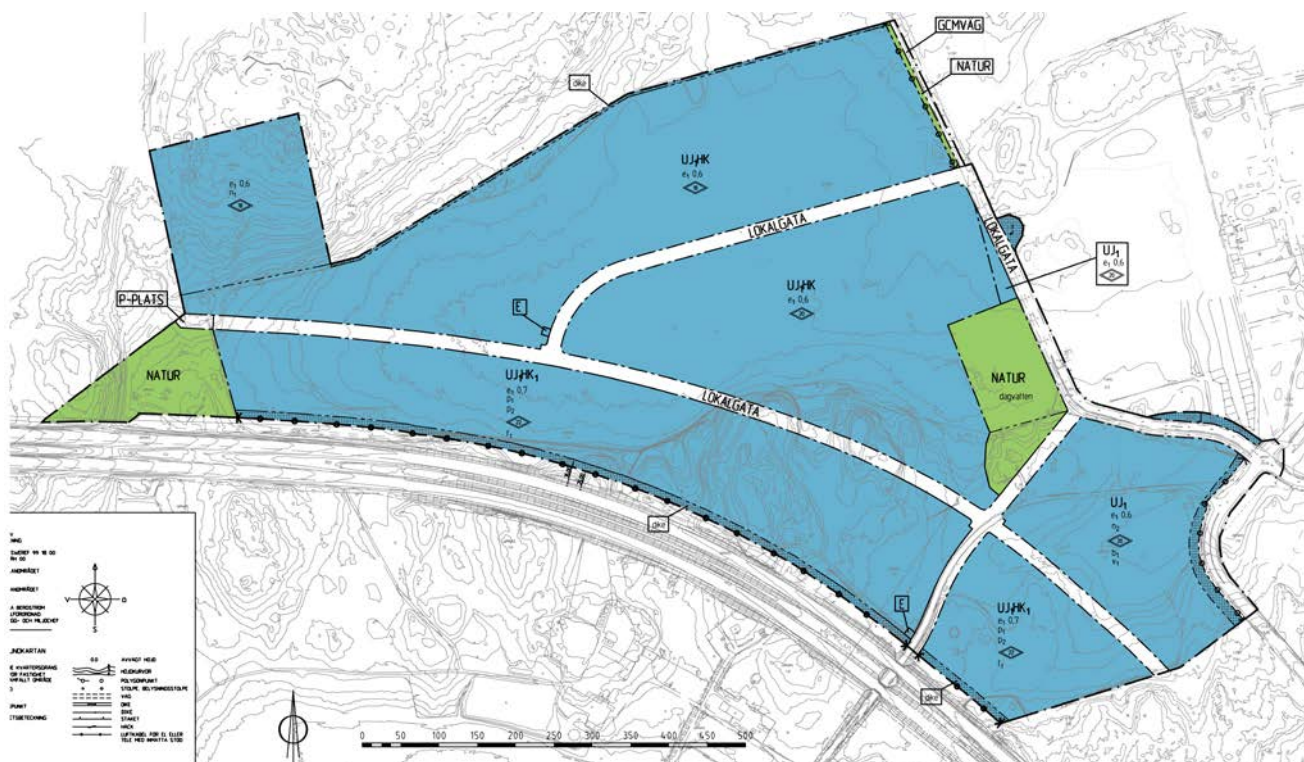
Lufikvalitet

Se avsnittet "Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB".

Golfbana

Säkerhetsaspekterna gentemot Kungsängen Golf ska beaktas genom att slagriktningen vid golfhålen sker norrut, d.v.s. bort från den planerade bebyggelsen.

Plankarta och planbestämmelser



Plankarta för Örnäs 1:9 m.fl., utdrag i skala 1:10 000.

Detaljplanen medger i olika former användningarna lager, logistik, ej störande industri, handel samt kontor (delvis med möjlighet till hotell och konferens). Totalt innehåller detaljplanen ca 58 ha exploateringsbar mark för denna användning. I detta avsnitt beskrivs, förklaras och motiveras detaljplanens bestämmelser. Rubrikerna följer detaljplanens bestämmelsespalt och texten bör läsas parallellt med plankartan.

Gränser

I samrådsförslaget gick planområdets gräns mot väg E18 i fastighetsgränsen. Efter samrådet har det tydligt framkommit att Trafikverket inte accepterar att verksamheter placeras så nära motorvägen. Därför har plangränsen mot motorvägen i granskningsförslaget placerats 25 meter från beläggningskant på väg E18.

Allmänna platser

Lokalgator ryms inom allmän platsmark, LOKALGATA. Gång- och cykelvägar ryms inom användningen lokalgata men har även en egen användning längs Garpebodavägen upp mot golfklubben.

Användningen P-PLATS regleras i detaljplan och medger bil- och cykelparkering (10+20 platser) på allmän platsmark. Detta i syfte att underlätta besök till Lejondals naturreservat.

Områdena betecknade NATUR rymmer den befintliga naturmark som sparas i detaljplanen, den nya dagvattendammen samt planteringar som ska anläggas längs Garpebodavägen.

I området betecknat GCMVÄG ska en gång- och cykelväg anläggas.

Kvartersmark

Mark för pumpstation har reserverats i planområdets västra del intill korsningen Mätarvägen-Frekvensvägen samt i planområdets östra del längs Örnäsvägen strax innan vägport under väg E18.

Två markområden nordost om Garpebodavägen planläggs med beteckningen J (industri). Det rör sig om två mindre markområden som är utlagda som allmän plats i gällande detaljplan. Det ena markområdet behöver regleras till befintlig industrifastighet (Tång 2:2) medan det andra markområdet redan tillhör Tång 2:2. Se avsnittet Fastighetsrättsliga frågor.

På huvuddelen av kvartersmarken i planområdet tillåts lager, logistik, ej störande industri, handel och kontor. I vissa delar av planområdet tillåts ej personintensiv verksamhet och här tillåts ej handel eller kontor.

Utformning av allmänna platser

Den föreslagna dagvattendammen ryms inom allmän platsmark, NATUR, med egenskapen dagvatten som innebär att ytan ska vara tillgänglig för vattenrenande åtgärder.

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

60% av varje fastighet får bebyggas, i de två kvarteren närmast motorvägen får 70% av varje fastighet bebyggas. Anledningen till detta är att skyddsavstånden mot motorvägen gör att fastigheterna kan behöva utnyttjas så effektivt som möjligt.

Detaljplanen reglerar ej minsta fastighetsstorlek.

Begränsningar av markens bebyggande

Zonen 25-35 meter från väg E18:s beläggningskant får inte bebyggas. Trafikverket bedömer att byggnader närmare väg E18 än 35 meter kräver särskilda skyddsåtgärder, som har bedömts som alltför kostsamma av exploitören.

Ett område längs Effektvägen har belagts med prickmark i syfte att undvika risker med eventuell avåkning. Avstånd mellan Effektvägen och byggrätten är 20 meter. Prickmark i kombination med dike ligger längs planområdets gräns mot golfbanorna i norr.

Markens anordnande (på kvartersmark)

Transformatorstationer ska kunna anordnas på kvartersmark i hela planområdet. Anledningen till att transformatorstationerna inte pekas ut på plankartan är att dispositionen av de framtida tomterna, och lokaliseringen av eventuella energiintensiva byggnader, är okänd i dagsläget. En flexibel utbyggnad av transformatorstationerna i planområdet är därför önskvärd.

Bestämmelsen n_1 anger att färdig marknivå får avvika +/- 5,0 meter från befintlig marknivå i området norr om Kvarntorp. Syftet är att terränganpassa framtida bebyggelse inom området.

Bestämmelsen n_2 anger att områden kring Effektvägen ska utformas så att de ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse, eftersom Effektvägen är sekundär transportled för farligt gods.

Bestämmelsen dike reserverar mark för att det avskärande dike som idag tar hand om dagvattnet från golfbanan ska kunna anläggas i nytt läge i fastighetsgräns mot golfbanan. Nya avskärande diken längs med planområdets gräns mot motorvägen ska anordnas för utjämning av höga flöden.

Inom hela planområdet gäller att 5 % av tomtytan ska vara vegetationsbeklädd/innehålla plantering.

Stora parkeringsytor för personbilar ska delas upp genom exempelvis trädplanteringar eller belysningsselement.

Inlastning och upplag ska placeras med omsorg så att de inte dominerar intrycket mot publika utrymmen.

Utfart

Utfartsförbud regleras i detaljplanen i kvartersmarken ut mot väg E18 och Effektvägen samt mot del av Garpebodavägen.

Placering

Egenskapsbestämmelsen p_1 reglerar att kontors- och handelsbyggnader inte får placeras närmre väg E18 än 40 meter.

Egenskapsbestämmelsen p_2 reglerar att byggnader bör orienteras med kortsida mot väg E18 där så är möjligt. Syftet med bestämmelsen är att ge området en varierad silhuett mot E18.

Byggnader placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, men får placeras närmare fastighetsgränsen om berörda fastighetsägare ger sitt samtycke.

Utformning

Den högsta tillåtna totalhöjden (taknockshöjden) i planområdet varierar mellan 18 och 22 meter.

Under rubriken Utformning finns även fyra planbestämmelser som reglerar markanvändningen intill väg E18 samt Effektvägen i syfte att sänka risknivån i händelse av olyckor med farligt gods.

Utseende (ny bebyggelse)

Bestämmelsen f_1 reglerar att fasader mot väg E18 ska utformas med särskild omsorg.

I hela planområdet regleras att byggnader och skyltar ska utformas med god arkitektur och hänsyn till stadsbild, samt att skyltar inte får vara rörliga, budskapsväxlande eller bländande.

Avsnittet Gestaltungsprinciper i denna planbeskrivning ska vara vägledande vid prövning av bygglov och marklov.

Byggnadsteknik

Bestämmelsen b_1 reglerar att fasader inom 30 meter från Effektvägen skall utföras i obrännbart material, med anledning av att Effektvägen är sekundär transportled för farligt gods.

Dagvatten från hårdgjorda ytor på kvartersmark ska renas i sediment- och oljeavskiljare på fastigheten och därefter ledas till dagvattenanläggning på allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Den långa genomförandetiden motiveras med att planområdet är stort och de allmänna anläggningarna omfattande.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för naturmark, gator, VA- och dagvattenledningar inom allmän platsmark. Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar i hela planområdet.

Exploatören ansvarar och står för avtal med ledningsägare i området och bekostar alla erforderliga åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande, såsom flytt av ledningar.

Avtal

Planavtal som reglerar principer för ansvarsförhållanden och kostnader inför kommande detaljpanelläggning av fastigheten Örnäs 1:9 m.fl. har tecknats mellan kommunen och Kungsängen Exploatering AB.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören senast innan detaljplanen antas.

Mark för tekniska anläggningar såsom transformatorstationer, telenätstationer och kabelnät ska upplåtas genom avtal. Dessa områden ska uppfylla berörda nätägars krav avseende areal, anslutning till väg och byggavstånd.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Fastigheten Örnäs 1:9 ägs av Kungsängen Exploatering AB. Fastigheten Viby 19:17 är i privat ägo. Viby 19:18 ägs av Upplands-Bro kommun. Tång 2:2 ägs av Upplands-Bro kommun och disponeras med tomträtt av Kilen Strängnäs Exploatering AB.

Fastighetsbildning

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning påbörjas. Exploatören ansöker om och bekostar samtliga lantmäteriförrättningar.

Lägen för transformatorstationer ska samrådas med ledningsägaren.

Allmän platsmark överförs till kommunen när allmänna anläggningar har färdigställts och slutbesiktigats.

Garpebodavägen

Norr om korsningen Garpebodavägen-Frekvensvägen planeras en gång- och cykelväg samt planteringar på sydvästra sidan av Garpebodavägen. Området tillhör idag fastigheterna Örnäs 1:9 och Viby 19:17 och kommer att överföras i kommunens ägo. Ekonomisk ersättning (marklösen) ska utgå till fastighetsägaren till Viby 19:17. Kommunen ska även lösa in cirka 150 m² av Viby 19:17 i den planerade korsningen Garpebodavägen-Frekvensvägen.

På fastigheten Viby 19:18 (kommunens fastighet) finns idag en vändplan längs Garpebodavägen. Denna vändplan behövs inte när den nya detaljplanen genomförs. Vändplanen (cirka 1000 m²) regleras därför i detaljplanen som industrimark som inte får bebyggas, vilket stämmer överens med regleringen i gällande detaljplan på fastigheten Tång 2:2. Marken föreslås regleras från Viby 19:18 till Tång 2:2.

Direkt väster om korsningen Garpebodavägen-Effektvägen finns ett markområde på cirka 1000 m² som i gällande detaljplan utgör gatumark och ägs av kommunen. Markområdet fyller ingen funktion som gatumark och planläggs därför i den nya detaljplanen som verksamhetsområde. Marken föreslås regleras från Viby 19:18 till Örnäs 1:9.

Örnäsvägen

Den samfällda Örnäsvägen är av sämre standard jämfört med övriga vägar och kommer vid planens genomförande att få en annan sträckning samt breddas och rustas upp. Ansvar för drift och underhåll för Örnäsvägen som idag ligger på Örnäs samfällighetsförening kommer i fortsättningen att ligga på kommunen då vägen lokaliseras på allmän platsmark. Förändringen avser endast Örnäsvägen inom planområdet. Örnäsvägen söder om planområdet kommer även fortsättningsvis att ha enskilt huvudmannaskap.

I planområdets östra del finns två vatten- och avloppsledningar (båda med servitut) samt en vattenledning (servitut och gemensamhetsanläggning) som inte kan ligga kvar inom planerad kvartersmark vid planens genomförande. De tre ledningspaketen tjänar fastigheten Örnäs 1:5 och kommer istället att förläggas på allmän platsmark, i lokalatorna. En ny förbindelsepunkt behöver upprättas vid planområdesgränsen, det vill säga vid vägporten under väg E18.

U-områden och ledningsrätter

Inga u-områden föreslås i detaljplanen eftersom de allmänna ledningarna föreslås förläggas till allmän platsmark. Rätt till utrymme för allmänna ledningar med tillhörande transformatorstationer/pumpstationer och andra tekniska anläggningar kan säkerställas med ledningsrätt.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

I planområdet finns ett antal befintliga servitut och gemensamhetsanläggningar, främst för VA-ledningar. Dessa påverkas av detaljplanens genomförande. Eftersom kommunen tar över gatunätet och VA-nätet i planområdet bör befintliga servitut och gemensamhetsanläggningar ombildas så att de bara gäller fram till planområdets gräns, alternativt upphävs. Inom planområdet bör alla servitut och gemensamhetsanläggningar upphävas.

Dikesföretag

Berörda markavvattningsföretag inom planområdet samt upp- och nedströms området är: 1184, 1165, 1183, 1190, 1167 och 2045. De har bildats genom en förrättning i syfte att torrlägga ett specifikt markområde och har samma rättsliga status som en vattendom. Nr 1183 och 1190 på den östra sidan är redan satta ur funktion men inte avslutade. Handlingar avseende befintliga dikesföretag ska tas fram innan bebyggelse och infrastruktur projekteras.

Berörda markavvattningsföretag inom planområdet ska upphävas. Företagen kommer inte att fylla något syfte fortsättningsvis och eftersom torrlägningsföretagen har sin start inom planområdet har en bedömning gjorts att företagen kan avslutas. Innan upphävande av markavvattningsföretag ska det utredas om dikesföretaget avvattnar området väster om planområdet. Om så är fallet ska utredningen redovisa om åtgärder är nödvändiga och i så fall vilka åtgärder som behöver vidtas. Exploatören ansvarar för att till Mark- och miljödomstolen ansöka om upphävande av de markavvattningsföretag som planområdet berörs av. Erforderlig process med ansökan om detta pågår. Något beslut om upphävande har ännu inte fattats av Mark- och miljödomstolen.

Dagvattendamm

Anläggande av dagvattendammen kan bli fråga om vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken. Exploatören ansvarar för erforderliga myndighetskontakter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader och plangenomförande

Exploatören bekostar framtagandet av planhandlingar, för planen erforderliga utredningar samt de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

Planens genomförande inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Utbyggnad av allmänna anläggningar finansieras enligt exploateringsavtal. När de allmänna anläggningarna har färdigställts kommer dessa att överföras i kommunens ägo. Detta gäller samtlig allmän platsmark, det vill säga områdena betecknade LOKALGATA, P-PLATS, NATUR och GCMVÄG på plankartan.

Etappindelning

Utbyggnaden inom detaljplanen kan komma att utföras i etapper. Dessa ska skriftligen redovisas av Exploatören och godkännas av Kommunen innan arbetena påbörjas.

Åtgärder utanför planområdet

En utbyggnad av industriområdet innebär att bullerbelastningen för bostäderna öster om Granhammarsvägen riskerar att öka upp till 4 dB. Vid en full utbyggnad av industriområdet riskerar riktvärdena överskridas för ett antal bostäder.

Eventuellt behov av förstärkning av befintlig bullervall, eller andra åtgärder för att minska bullerpåverkan på närliggande bostäder, kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Bygglov och bygganmälan

Bygg- och marklov sökes hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

VA-anslutningsavgift

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Anslutningsavgift baseras på kommunens gällande VA-taxa och regleras i exploateringsavtal.

Lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om fastighetsbildning. Exploatören bekostar samtliga lantmäteriförrättningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Exploatören bekostar nödvändiga tekniska utredningar i samband med exploatering. Inför bygglovskedet ansvarar exploatören för att en geoteknisk utredning och en radonundersökning utförs.

En riskanalys har tagits fram under planarbetet, med identifiering av riskkällor och värdering av risken. Slutsatsen är att det är möjligt att genomföra detaljplanen med vissa riskreducerande åtgärder som har säkerställts som detaljplanebestämmelser.

En dagvattenutredning har också genomförts. Denna ger ett förslag till hantering av dagvatten från nyexploatering inom planområdet (tak, hårdgjorda ytor och vägar) med syfte att belasta recipienten i så låg grad som möjligt.

Tekniska anläggningar

Befintliga vägar föreslås förbättras och förstärkas i planen. En struktur av lokalgator har planerats inom planområdet som förser de tillkommande verksamheterna med en god tillgänglighet för fordonstrafik. Planområdet avses få två infarter, dels via Effektvägen och Garpebodavägen och dels från Granhammarsvägen via Mätarvägen. Gång- och cykelväg kommer att anordnas längs alla gator i planområdet.

Exploatören bekostar eventuell flytt av VA-ledningar samt framdragandet av kompletterande VA-ledningar till planområdet, liksom utbyggnaden inom fastigheten. En VA-utredning har genomförts. VA-ledningar läggs i lokalgatan med anslutningspunkt. En ny pumpstation har

lokaliserats i planområdets mitt, invid korsningen mellan Mätarvägen och Frekvensvägen, i syfte att ta hand om spillvatten.

En dagvattendamm anläggs inom området med minsta ytan 8000 m² beräknat efter en utjämningsvolym på 6400 m³ med 0,8 meters dämningnivå.

Transformatorstationer får anordnas på kvarteretsmark. Läge för transformatorstationer ska samrådas med ledningsägare. Transformatorstationer bör lämpligtvis anläggas invid lokalgata så att åtkomst till dem säkerställs via allmän platsmark.

Det finns möjlighet att ansluta bebyggelsen till fjärrvärmenätet. Energieffektiva lösningar ska beaktas för att begränsa klimatpåverkan.

Exploatören bekostar flytten samt framdragandet av kompletterande ledningar till planområdet, liksom utbyggnaden inom fastigheten. Kommunen upplåter utrymme för ledningarna inom allmän platsmark.

Höjdsättning

Detaljplanen innehåller inte någon höjdsättning av gatunätet. Anledningen till detta är att exploatören vill behålla en viss flexibilitet när det gäller höjdsättning och massbalansering på de framtida verksamhetstomterna, vilket i sin tur påverkar lämplig höjdsättning på anslutande gator. I samband med utbyggnad av gatorna måste samråd kring höjdsättning av Mätarvägen ske med kommunen samt med fastighetsägare till anslutande fastigheter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

ARBETSORGANISATION

Efter att planförslaget varit utställt för granskning har med anledning av inkomna synpunkter planbeskrivningen kompletterats vad gäller dagvattenhantering, beslut om dispens från biotopskydd, upphävande av avvattningsföretag, planbestämmelser om skyltar, etappindelning av genomförande och åtgärder utanför detaljplan kopplade till exploateringsavtal samt utökning av naturmarken i väster närmast Lejondals naturreservat. Med anledning av detta har planbeskrivningen setts över med nödvändiga redaktionella ändringar.

Ett nytt avsnitt om alternativa lokaliseringar har tillförts planbeskrivningen.

Särskild sammanställning av miljöbedömningen har upprättats.

Plankartan har justerats med större grönområden/naturmark i väster mot naturreservatet och i anslutning till dagvattendammen centralt i området. Planbestämmelser om skyltar och avskärande diken mot motorvägen har tillkommit. Prickmark (mark där byggnad inte får uppföras) längs gator som fanns med i samrådsförslaget togs bort till granskningshandlingen och ersattes av en generell bestämmelse om byggnads avstånd till fastighetsgräns.

Grundkartan har kompletterats med rutnät och teckenförklaringen har setts över.

Arbetet med att ta fram samråds- och granskningshandlingar utfördes av Torkel Lindgren och Elin Larsson på Plan- och exploateringsavdelningen i Upplands-Bro kommun i samarbete med Ramböll Sverige genom Marcus Ekström. Antagandehandling har framtagits av Ylva Hedin och Elin Borglund i samarbete med Ramböll Sverige genom Greger Garnvall.

Kungsängen den 10 januari 2014



David Lanthén

Plan- och exploateringschef



Ylva Hedin

Planarkitekt



Elin Borglund

Projektledare exploatering