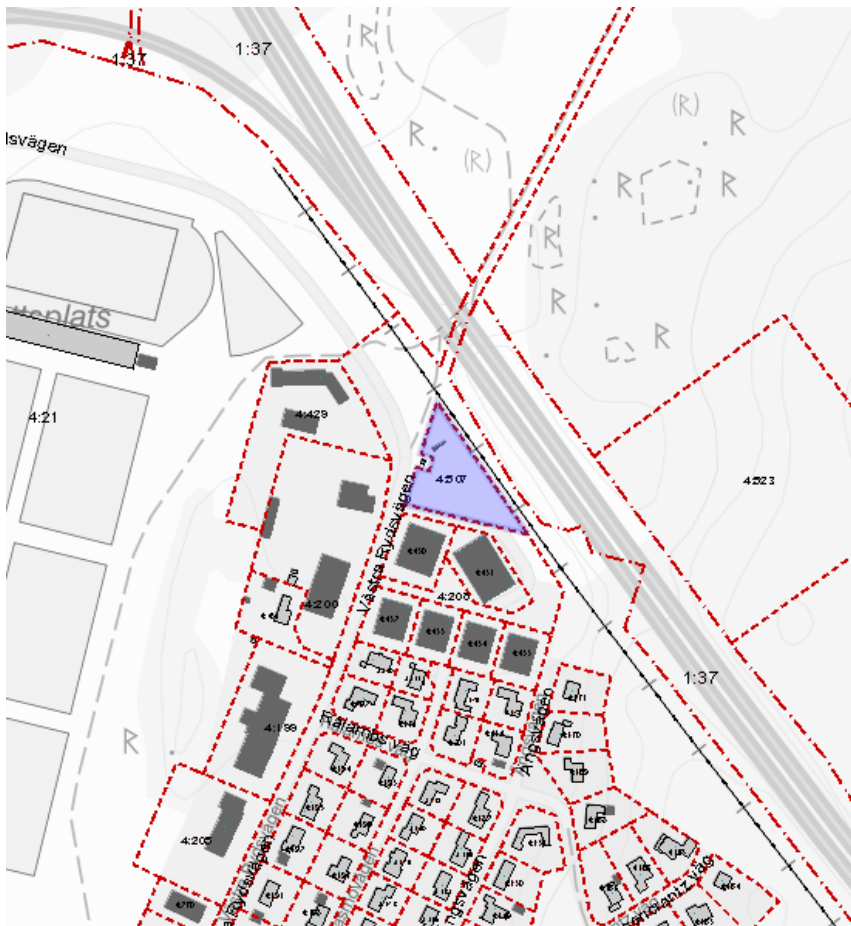




Datum
2020-05-11

Vår beteckning
KS 20/0115

Plandirektiv Ekhammar 4:507 i Kungsängen



Fastigheten för Ekhammar 4:507 syns i blått.

Inkommet datum
6 februari 2020.

Fastighetsbeteckning
Ekhammar 4:507.

Fastighetsägare
Västerport E18 AB.

Förfrågan från
Fastighetsägaren.

Önskad åtgärd

Önskad åtgärd är en ändring av befintlig plan som i dagsläget medger industri till en som omfattar motion och hälsovård.



Gällande plan för området

Detaljplan 0309 EKHAMMAR (norra KASMO)

Genomförandetid

Genomförandetiden gick ut 2009-03-30.

Användning och bestämmelser

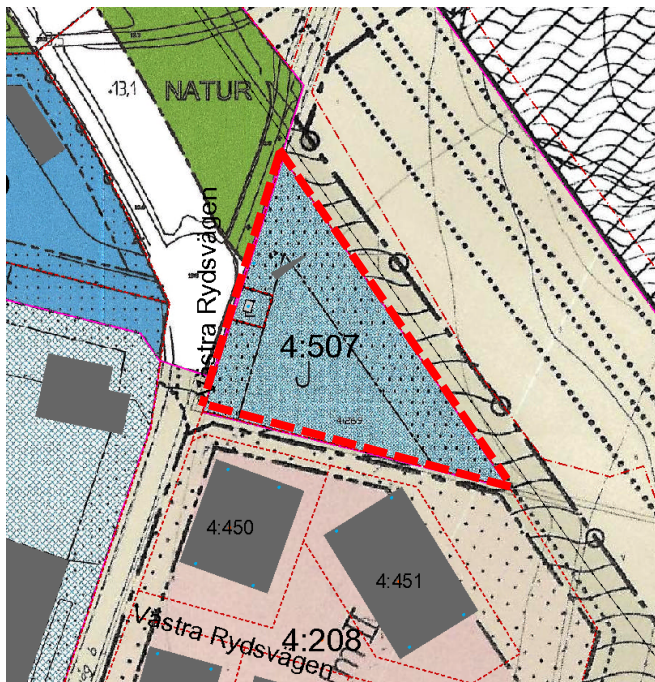
MARKANVÄDNING

Fastigheten innefattas av planbestämmelsen småindustri (J) där största byggnadsarea får vara 50% av fastighetsarean. Byggnad får uppföras i högst två våningar, till en byggnadshöjd av 8,0 meter. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Utanför fastighetsgränsen ligger en transformatorstation (E). Delar av fastigheten är prickad och får inte förses med byggnad.

UTFORMNING, SÄKERHETSHÖJANDE ÅTGÄRDER

Fasader ska vara anpassade till den risk transporter av farligt gods på E18 norr om planområdet innebär. Stora fönster får ej lokaliseras mot motorvägen.

Fasader ska utföras i brandtåligt material. Ventilationsintag ska kunna stängas och utrymningsvägar ordnas åt annat håll än E18. Fasader ska utformas så att ekvivalent ljudnivå inomhus inte överskrider 40 dB(A).



Den aktuella detaljplanen är avgränsad av den röda streckade linjen.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Fastighetens totalareal omfattas av ca 3100 m². Den är obebyggd och täckt av kortklippt gräs. På fastigheten står en skylt som ägs av Kungsängens företagscenter. År 2014 beviljades bygglov för uppförande av skylten men Trafikverket har inte hörts av om detta. 2019 kom det in ett tillsynsärende om skylten som inte handlar om bygglov utan om reklamens bildskiftningar och ljusstyrka. En transformatorstation ligger inom detaljplanelagt område men utanför fastighetsgränsen.

Landskapsbild och stadsbild

Fastigheten ligger nedanför en slänt i anslutning bilvägen Västra Rydsvägen och till den upphöjda motortrafikleden E18. Söder om området finns ett mindre verksamhetsområde och bostadsbebyggelse. Väster ut ligger en idrottsanläggning med tillhörande fotbollsplaner. Norr och öster ut ligger en del av rekreationsområdet Gröna dalen.



Kulturhistoriska värden

Fastigheten innehåller inga kulturhistoriska värden.

Fornminnen

Fastigheten innehåller inga fornminnen. På andra sidan E18 förekommer fornlämningar i form av stensättningar och fossil åker.

Natur

Området omfattas inte av Natura 2000- eller Habitsområden. Enligt översiktsplanen för 2010 finns det inte heller några naturvärden som ska bevaras inom fastigheten.

På andra sidan vägen finns planer på att utveckla norra Gröna dalen till ett rekreativt parkstråk med inslag av vatten i form av dagvattenhantering. I höjd med Kungsängen IP, utanför fastighetsgränsen, utvecklas ett område till stadsdelspark.

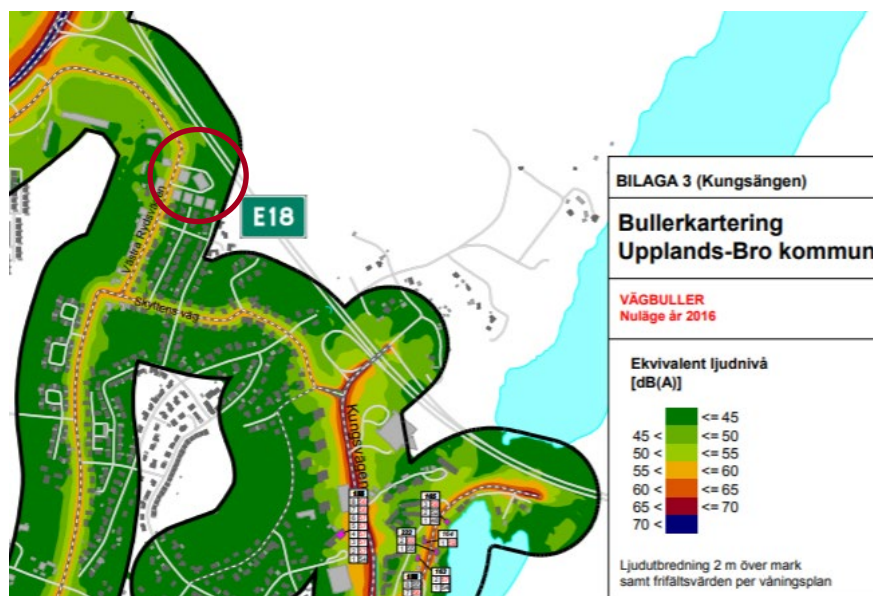
Vatten

Fastigheten ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde och i Granhammars dikningsföretag. Området är avrinningsområde till, Tibbleviken, ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO).

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Buller



Illustrationen visar en bullerkartering som är framtagen år 2016. Fastigheten är inringad i rött.

Området ligger i mellan Västra Rydsvägen och E18. Enligt en bullerkartering som togs fram år 2016 beräknades ljudnivån till 55 dBA från Västra Rydsvägen. Det förekommer inget buller från spårtrafik. Vägbullret från E18 uppgår till den ekvivalenta ljudnivån till 65–70 dBA. Ett ställningstagande kommer behövas under planprocessen till vilka bullernivåer som en tillkommande verksamheter behöver förhålla sig till.

Den planerade bebyggelsen

Det saknas information om den nya bebyggelsen alstrar buller.

Riskfrågor

E18 är transportled för farligt gods. Redan i gällande plan finns restriktioner för att förebygga risker, bl.a. gällande placering av utrymningsvägar och ventilation. Fastighetsägaren har haft tidiga avstämningar med riskkonsulter och bedömningen är att anläggningen borde vara möjlig i det tilltänkta läget men detta behöver utredas under detaljplaneringen.

Ledningar

Dagvattenledningar finns i fastighetsgräns. Gällande plan medger bygg rätt och en ny plan förutsätts ha samma placering av byggnader som tillåts i gällande plan.

Tillgänglighet

Platsen har god tillgänglighet både med bil och för fotgängare och cyklister. Närmaste busshållplats ligger i dagsläget vid Granhammarsvägen, ca 1 km från planområdet. Behovet av parkering måste utredas under planprocessen.

Förhållningssätt

RUFS

I RUFS 2050 ligger fastigheten inom primärt bebyggelse läge och i anslutning till Befintlig bebyggelse i Stockholms län tätortskartan RUFS 2050. Det innebär att fastigheten har potential för utveckling och förtätning med ett läge i anslutning till goda regionala förbindelser.

Översiktsplanen

Översiktsplanen för 2010 beskriver området som avrinningsområde till ekologiskt särskilt känsliga vattenområden och våtmarker. Området är en del av tätorten. På andra sidan E18 har översiktsplanen föreslagit ny bebyggelse.

Området är inte direkt utpekade i ÖP 2010. I de generella planeringsinriktningarna för Kungsängen står:

”Värna Gröna dalen som grönstråk och jobba med att ge dalen en förbindande funktion”. Genom att uppföra en publik byggnad vid undergången vid E18 kan en ökad mänsklig närvaro komma till stånd om planen genomförs, vilket kan stärka Gröna dalen.

Enligt landsbygdsplanen FÖP 2016 ligger fastigheten inom tätortens avgränsning och tillhör tät befintlig bebyggelse.

Övriga planer

GRÖNPLAN

Enligt grönplanen ligger fastigheten i anslutning till gång- och cykelstråk samt grönstråk i Kungsängen. Här finns även tillgång till idrottsplats. Enligt grönplanen ingår fastigheten i närnatur 2008.

Riksintressen

E18 är ett riksintresse för kommunikation.

Översiktliga konsekvenser av förslaget

Här beskrivs översiktligt de konsekvenser som en exploatering av området kan medföra. Vid planläggning görs fler utredningar för att visa hur negativa konsekvenser kan undvikas eller minskas.

Ekologiska konsekvenser

Platsen har inget djur- eller växtliv som behöver skyddas och Gröna dalen påverkas inte av detta. Marken kan tas tillvara genom att bebyggas med verksamhet för motion och hälsovård.

Sociala konsekvenser

En plats som redan har idrott i sin omgivning kan skapa nya förutsättningar för privata aktörer och bli en mötesplats. Det blir en trygghetsaspekt när den norra sidan möter den södra. Området är tillgängligt och det finns goda möjligheter att ta sig dit genom att cykla, gå eller åka bil. Det finns utvecklingspotential gällande att transportera sig dit med kollektiva medel.

Området är utsatt för trafikbuller vilket kan påverka det sociala livet och hälsan negativt. Befintliga verksamheter i närmiljön påverkas redan av detta. Dock kan det vara positivt att förlägga en verksamhet som inte är känslig för buller till detta läge.

Barnkonsekvenser

Platsen kan utvecklas och bli en idrottsnod, vilket ur en trygghetsaspekt bidrar med ökad närvaro av alla åldrar. Motortrafikleden E18 påverkar inte platsen avsevärt med tanke på dess läge i en slänt. Det mindre trafikerade Västra Rydsvägen har inte lika mycket trafik eller höga hastigheter, dock behöver vägen korsas för att sig till platsen. Det saknas övergångsställe eller trafikljus.

Ekonomiska konsekvenser

Det är positivt att använda befintlig infrastruktur. Antalet parkeringsplatser kan behöva utökas, vilket innebär en kostnad. Befintliga dagvattenledningar kan behållas i befintligt läge, men det behöver dras nya VA-ledningar. Det behöver utredas vad som ska göras med den befintliga skylten.

Utlåtande

Planavdelningen ser positivt på att ta fram en detaljplan enligt förslaget.

Viktiga frågor att jobba vidare med är:

- Entréer med glaspartier vänds mot Västra Rydsvägen
- Ta ställning till behovet av antalet parkeringsplatser
- Ta ställning till skylten
- Riskfrågan
- Verksamhetens känslighet för buller

Kommande utredningar

Följande punkter kommer att kräva utredning i samband med ett planarbete.

(Ytterligare punkter att utreda kan tillkomma i planskedet.)

- Riskutredning

Tidplan och prioritering

I Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskotts planprioritering 2020-04-15 gavs planen prioriteringen 2B. Detta betyder att den handläggs aktivt med en bedömning om att den inte kommer att kräva lika mycket av planavdelningens resurser som en mer omfattande plan.

Under normala omständigheter borde planen inte ta så mycket tid i anspråk med tanke på att det handlar om en befintlig byggrätt. Ett antagande borde kunna ske under 2021. En osäkerhetsfaktor är riskfrågan.