



Förhandsbedömning Finnsta 2:5 och 2:6 i Bro



Inkommet datum

Förhandsförfrågan

Fastighetsbeteckning

Finnsta 2:5 och Finnsta 2:6

Fastighetsägare

Privatperson

Förfrågan från

OKQ8 fastigheter AB

Önskad åtgärd

OKQ8 önskar tillsammans med en snabbmatsrestaurang utveckla en trafikanläggning vid Kockbacka trafikplats som är under uppförande.

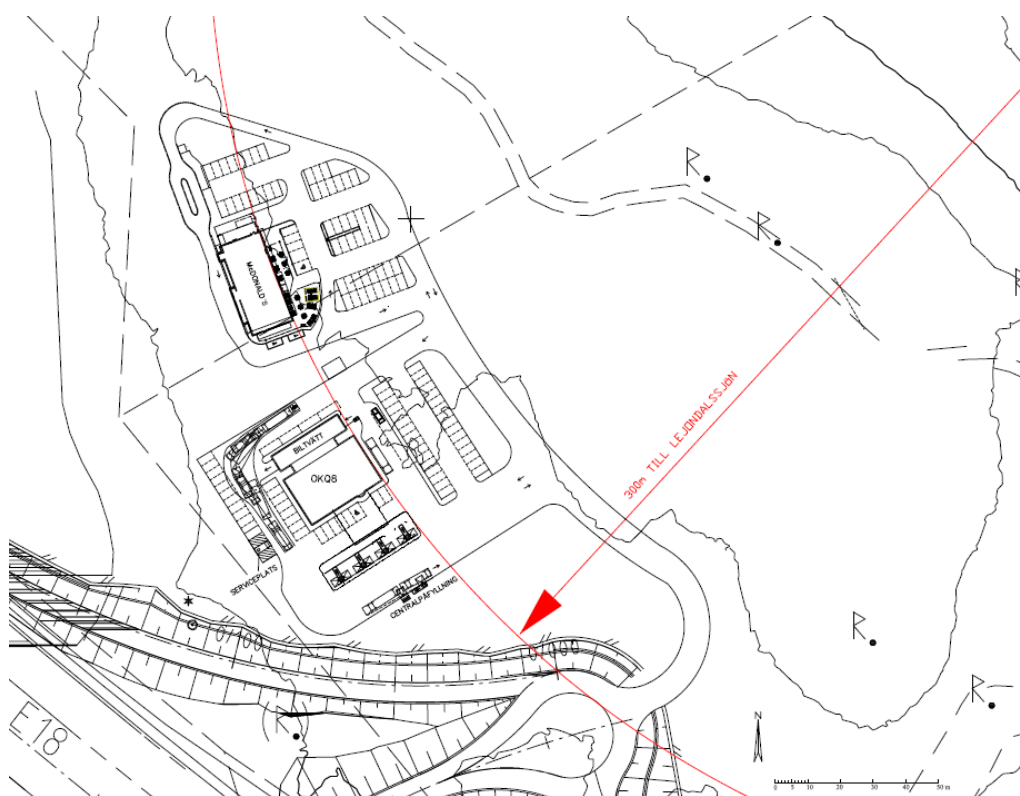


Bild OKQ8

Gällande plan för området

De delar av Finnsta 2:5 samt 2:6 som företagen önskar utveckla omfattas ej av detaljplan i dagsläget.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Platsen ligger idag i nära anslutning till det område som ingår i utvecklingen av trafikverkets nya trafikplats Kockbacka som ligger nordöst om Bro. Den mark som skulle tas i anspråk för detta ändamål är idag ängsmark och ser relativt outnyttjad ut förutom de delar som används till förmån för utbyggnationen av trafikplatsen.



Landskapsbild och stadsbild

Platsen består idag av en flack ängsmark och blandskog som devis utgör en naturlig avgränsning från motorvägen mot naturreservatet och Lejondalssjön i norr. Platsen har en naturlig ängsmark med öppna gräsytor samt blandskog med både barr- och lövträd. Att bebygga platsen med verksamheter leder till avverkning av skogen i områdets östra delar och det kan till viss del försvaga den barriären upp mot sjön samt för naturområdena. Eftersom dessa naturmarker även i dagsläget ligger i direkt anslutning till motorvägen bör det inte anses vara en påtaglig negativ konsekvens för platsen i sig eftersom de rekreativa kvaliteterna inte bör vara av störst vikt precis vid en nationell

motorväg.



Kulturhistoriska värden

Platsen är obebyggd och har inga specifika kulturhistoriska värden att ta hänsyn till mer än de fornlämningar som beskrivs under nästa rubrik.

Fornminnen

Platsen har flera kända fornlämningar och ytterligare utredningar vid eventuell utveckling av området kommer behövas. I och i direkt anslutning till markområdet som är föremål för i anspråkstagande har det i samband med utgrävningar i projektet för utbyggnationen av Kockbacka hittats flera nya fornlämningar som föranleder anledning till vidare utredningar även på denna plats.

Natur

I öst gränsar platsen till Lejondals naturreservat som har ett högt rekreativt värde för allmänheten. Det är ett större bestånd med träd i den skog som avgränsar motorvägen från Lejondalssjön och naturreservatet som skulle behöva avverkas för att möjliggöra en byggnation av platsen. Även om skogsområdet inte är upptaget i Lejondals naturreservat så finns där inga fysiska gränser mellan det och denna plats varför det kan upplevas som en del av naturreservatet skulle påverkas av byggnationen.

Eftersom platsen ligger i direkt anslutning till motorvägen måste den totala inverkan på landskapsbilden påverkas minimalt eftersom naturen redan är påverkad av trafikplatsen.

Vatten

Inga kända dikesföretag finns inom de två fastigheterna som etableringen planeras på.

Området i stort avvattnas till öppna diken i anslutning till åkermark men ny hantering av avvattningsvatten kommer byggas ut i samband med utbyggnaden av trafikplatsen. Områdena ligger inom avvattningsområdet Prästtorp.

Området omfattas av ytvattenskyddet för Östra Mälaren.

Området ligger utanför det kommunala VA-nätets verksamhetsområde men möjlig förbindelse går att ordna till kommunala ledningar men en sådan lösning kan bli kostsam då ledningarna ligger långt ifrån de planerade verksamheterna.

Strandskydd

Strandskyddet för lejondalssjön är utökat till 300 meter och den planerade bebyggelsen kommer delvis förläggas inom det strandskyddade området. Själva byggnaderna kommer förläggas i direkt anslutning till reservatet och servicefunktioner som väg och parkeringsplatser kommer dock att ligga inom det strandskyddade området och en ansökan för dispens för detta är viktigt att hantera tidigt i projektet.

Buller

Platsen är mycket bullerstörd eftersom den ligger i direkt anslutning till motorvägen men med hänsyn till de planerade verksamheternas karaktär bör den parametern inte påverka projektet negativt. En negativ konsekvens kan bli att arbetsplatsen för de som arbetar i verksamheterna kan störas av buller och kan eventuellt bli en sämre arbetsmiljö.

Riskfrågor

E18 som ligger i direkt anslutning till de planerade verksamheterna är utpekad som primärled för transport av farligt gods. En drivmedelsstation skulle öka riskerna i området eftersom de hanterar både brandfarliga varor men även explosiva varor.

Ledningar

Det finns en telekabel som ligger från öst till väst genom det planerade verksamhetsområdet. Kommunen har inga kommunala VA-ledningar i området.

Tillgänglighet

Platsen är mycket tillgänglig för ändamålet med snabbmatsrestaurang och drivmedelsstation med placering i direkt anslutning till E18 och den trafikplats som idag byggs ca 50 meter från verksamheternas planerade position. Terrängen är inte nämnvärt kuperad och har goda förutsättningar för att bli en tillgänglig plats för våra medborgare oavsett eventuell funktionsnedsättning.

Förhållningssätt

RUFS

Området ligger inom del av grön värdekärna enligt RUFS 2010 och ligger inom vattenskyddsområdet för Östra Mälaren.

Översiktsplanen

Förslaget ligger i linje med den Översiktsplan som gäller för Upplands Bro kommun där platsen är utpekad som ny trafikplats för Kockbacka. Ingen övrig specifik markanvändning är utpekad för platsen i kommunens översiktsplan.

Övriga planer

Området kring Lejondalssjön är utpekad som område för regionalt intresse enligt kommunens Grönplan. Avvägningen mellan detta intresse och det faktum att det ligger i en direkt anslutning till trafikplatsen måste vägas mot varandra för att utreda om det är lämpligt att ta en bit av denna mark i anspråk för att etablera dessa verksamheter.

Lejondalssjön omnämns i kommunens vattenplan som sjö med risk för övergödning. Det är viktigt att se till att ytterligare avverkning av skog för att utveckla området inte får negativa konsekvenser på sjön och en kontakt med Skogsstyrelsen är lämplig för att säkerställa att åtgärden inte påverkar dessa värden negativt.

Riksintressen

Riksintresse för väg ligger i direkt anslutning till det planerade verksamhetsområdet i form av motorväg E18.

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

Ytterligare skog måste avverkas i anslutning till den skog som redan idag har avverkats i och med byggnationen av den nya trafikplatsen.

Hantering av dagvatten är viktig att utreda tidigt samt hantering av miljöfarliga ämnen som är relevanta framförallt för drivmedelsstationen då området ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Sociala konsekvenser

Platsen skulle vid en etablering bli en rastplats för bilister som passerar kommunen. Det är inte orimligt att anta att viss trafik skulle åka till platsen med det specifika syftet att äta på restaurangen.

Barnkonsekvenser

Platsens närhet till den tungt trafikerade motorvägen är inte en plats som inbjuder till lek eller vistelse för barn. Skulle marken tas i anspråk för verksamhet kan det inte bedömas påverka möjligheten till barns vistelse och lek på platsen eftersom den inte är av sådan karaktär idag.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet finansieras av verksamheterna som vill etablera sig på platsen och belastar inte kommunens ekonomi.

Både under byggnationen och vid färdig etablering kommer de nya verksamheterna skapa nya arbetstillfällen.

Utlåtande

Kommunens bedömning är att förslaget lämpar sig väl för det ändamål som verksamheterna vill använda det till och har stöd i översiktsplanen med sin tydliga koppling till den trafikplats som är utpekad för platsen.

Ett planarbete för att ta fram en detaljplan för dessa verksamheter bör kunna genomföras med ett standardförfarande. Skulle utredningarna visa på stora negativa miljökonsekvenser går det att växla till ett utökat förfarande.

Kommande utredningar

Följande punkter kommer att kräva utredning i samband med ett planarbete. Ytterligare punkter att utreda kan tillkomma i planskedet.

- En tidig dialog krävs med länsstyrelsen om de fornlämningar som är identifierade på platsen men även om eventuella ytterligare utredningar som kan behövas för att utreda området som kommer påverkas av en eventuell etablering.
- Viktigt med en ansökan om dispens från strandskyddet tidigt eftersom den är av största vikt för att kunna genomföra projektet.
- Hantering av dagvatten är mycket viktig eftersom området ligger inom ett vattenskyddsområde. Även hantering av miljöfarliga ämnen på drivmedelsstationen behöver hanteras i ett tidigt skede av samma anledning.

Tidplan och prioritering

Projektet föreslås få en prioritet 2. Kontakt med kommunen om detta ärende etablerades redan 2015 och det känns prioriterat att komma igång med ärendet för att erbjuda service i anslutning till den nya trafikplatsen vilken planeras öppna 2018.