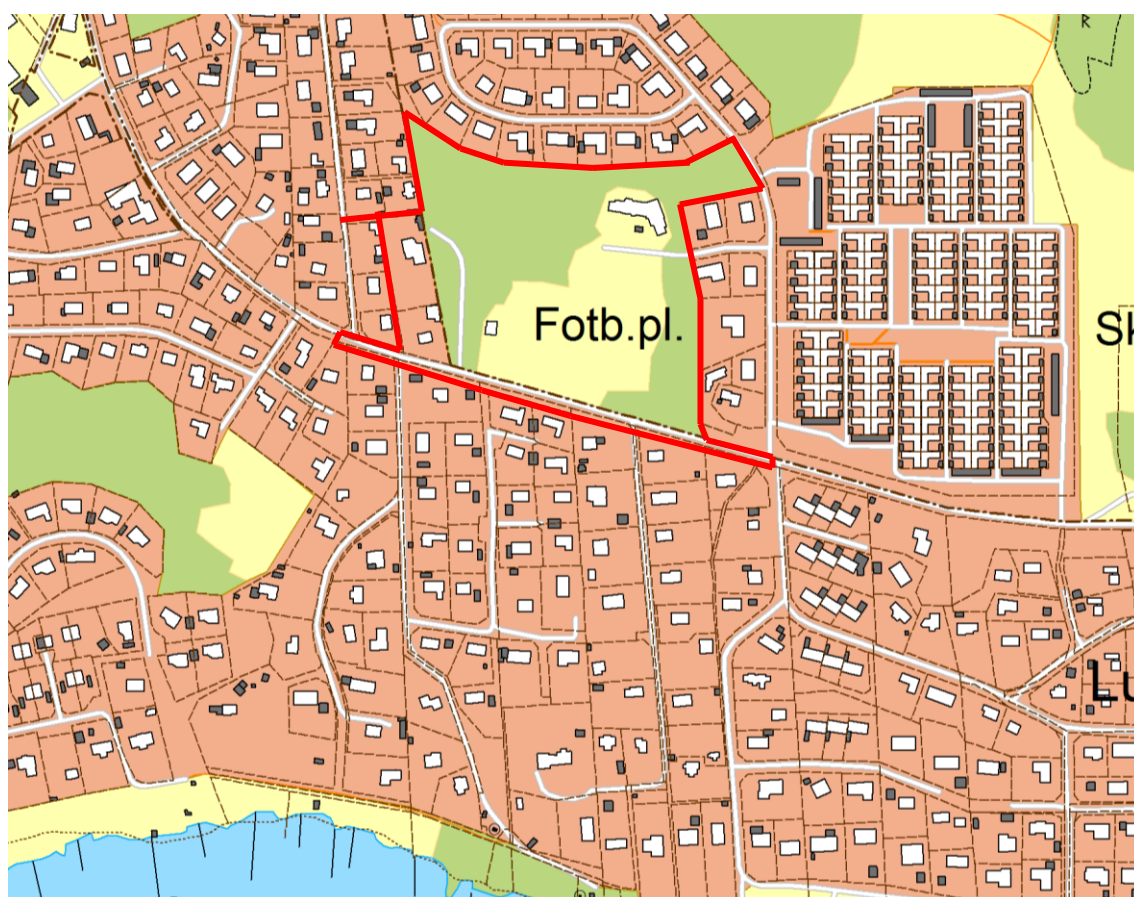


2016-01-29
ANTAGANDE
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Ekerövallen (del av Ekerö-Väsby 43:1 m fl) på
Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr PLAN 2014.30

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse

INLEDNING

Bakgrund

Stadsarkitektkontoret fick den 27 november 2007 i uppdrag från kommunstyrelsen arbetsutskott att detaljplanelägga området Ekerövallen för bostäder. Uppdragsbeslut gavs i samband med beslut för samråd den 4 december 2014. Nytt uppdragsbeslut gavs för att kunna tillämpa PBL (2010:900). Den 4 mars 2014 godkände kommunstyrelsen optionsavtal mellan Småa AB och Ekerö kommun, vilket var en överenskommelse med syftet att närmare klarlägga villkor och ersättning vid en framtida överlåtelse av marken för fastigheten Ekerö-Väsby 43:1 samt 16:7.

Planens syfte och huvuddrag

I samband med upprustandet av Träkvistavallen beslutade kommunen att pröva förutsättningarna för ny småhusbebyggelse på Ekerövallen. Utöver själva fotbollsplanen inbegrips även intilliggande naturområde samt två förskolor i planområdet och en villafastighet. Planläggningens syfte är att pröva förutsättningarna för småhusbebyggelse och förskoleverksamhet samt bevarande av naturmark.

Plandata

Området är omgivet av bostadsområden på tre sidor och avgränsas i huvudsak mot privatägda bostadsfastigheter. I söder avgränsas området av Jungfrusundsvägen. Inom området finns två förskolor. I den nordöstra delen ligger Gröna Lunds förskola som har barn i åldrarna 1-5 år (ca 55 barn). I den västra delen ligger Solstugan, som bedriver sin förskoleverksamhet utifrån Waldorfpedagogiken och har barn i åldrarna 1,5 – 6 år (ca 35 barn).

Förfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Bakgrund och historia

Träkvista var fram till 1970-talet centralort för Ekerö och där med den naturliga mittpunkten. Ekerövallen var det tidiga Ekerös första idrottsplats. Tidigare brukades området som ängsmark, Nordströms hage, och hörde till Ekebyhovs säteris ägor. 1921 slöts kontrakt om nyttjande av marken för idrottsändamål. Vallen ägs idag av kommunen och nyttjas av Ekerö IK för sin barn- och ungdomsverksamhet. Förutom en gräsplan finns en grusplan och ett klubbhus med omklädningsrum. Ekerö IK är medvetna om att driften av Ekerövallen avses upphöra, vilket manifesteras i avtal mellan kommunen och Ekerö IK, daterat 2010-12-30. En förutsättning för att avveckla Ekerövallen var att Träkvistavallen försågs med en konstgräsplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

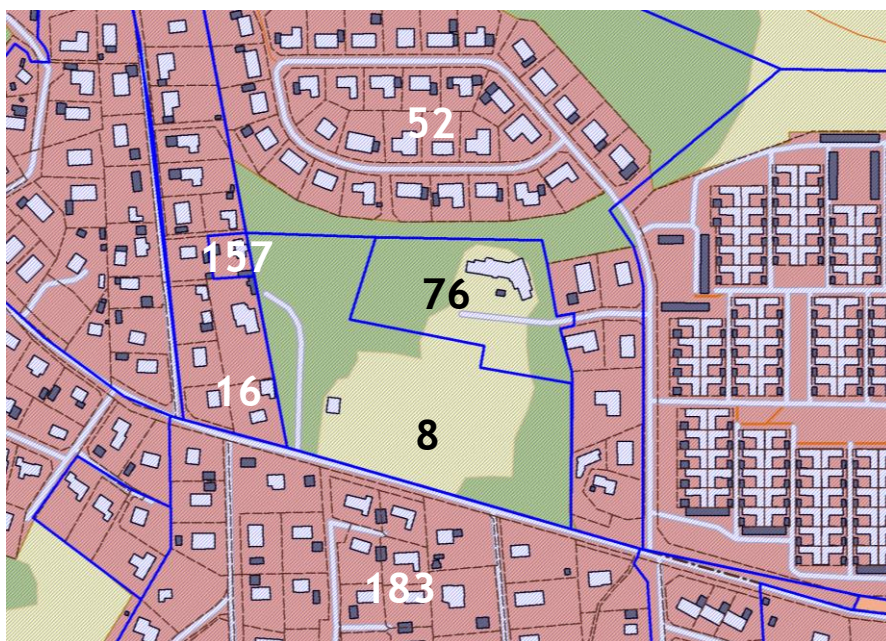
I Ekerö kommuns översiktsplan, antagen den 13 december 2005 anges att planområdet ligger inom Ekerö tätort, inom vilket det bland annat anges att nya bostäder i småhus planeras tillkomma. I översiktsplanen anges även bl.a. att kommunen ska verka för att nya bostäder och verksamheter lokaliseras till centrala områden och lägen med goda kommunikationer.

I kommunens verksamhetsmål, antagna av kommunfullmäktige den 27 oktober 2011, anges följande under mål 6 – Samhällsutveckling:

Ekerö kommun ska utvecklas med försiktighet och omtanke och bevara sin nuvarande karaktär. Ekerös expansion ska ske på ett sådant sätt att varken miljövärden, kulturvärden eller framtida utveckling äventyras. Bostadsbyggande ska därför präglas av småhusbebyggelse, vilket ska beaktas vid allt översikts- och detaljplanearbete. Kompletterande bebyggelse med olika upplåtelseformer ska dock medges, särskilt i våra centrumkärnor. Samhällsplaneringen ska gynna kollektivtrafiken och förbättra infrastrukturen.

Detaljplaner

Som framgår av nedanstående karta är hela planområdet liksom angränsande områden detaljplanlagda. Den planlagda marken som ligger närmast planområdet får användas för bostäder och minsta fastighetstorlek är från 700 till 1500 kvm. Huvudbyggnad får omfatta högst 125 till 250 kvm byggnadsarea.



Gällande detaljplaner och byggnadsplaner inom planområdet och i närområdet.

	Fastställd/ laga kraft	Beteckning	Antal bostäder	Användning Nuvarande minst fastighetsarea, byggrätt (kvm, byggnadsarea)
008	1947-10-24 Tillägg 2001-11-23	Wäsby 1:1, 2:1 och Träkvista 4:1, 4:3		Natur - fotbollsplan
016	1953-04-25	Träkvista 4:1	100	Bostäder, handel och centrum 900/1200 kvm 125/250 kvm (BYA)
052	1967-03	Wäsby 43:1	40	Bostäder 700 kvm 1/5 får bebyggas av fastigheten
076	1980-08-26	Del av Wäsbyområdet (Barnstuga Gröna Lund)	-	Förskola
157	2003-12-10	Träkvista 1:62	1	Bostad 900 kvm 200 kvm (BYA) + uthus och garage 60 kvm
183	2011-11-24	Träkvista 1:9 m fl	Ca 200	Bostäder 1200 kvm/900 kvm 250 kvm (BYA), komplementbyggnader 60 kvm

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2007-11-27 att uppdra till stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan för Ekerö-Väsby 43:1 m fl. Vidare gavs stadsarkitektkontoret i uppdrag att inleda planarbetet med program (2011-12-14 § 179), då under diarienummer 2007.50.214.

Nytt diarienummer och beslut för uppdrag gavs i samband med beslut för samråd. Det nya uppdragsbeslutet gavs för att kunna tillämpa PBL (2010:900) och att kunna ha delat huvudmannskap i detaljplanen. Beslut för samråd togs av kommunstyrelsens arbetsutskott den 4 december 2014 § 192, samråd skedde mellan 27 januari till 24 februari 2015. Beslutet för granskning gavs den 8 september 2015 § 114, granskning skedde sedan 29 september till 27 oktober.

Program för planområdet

För det tidigare uppdraget togs ett program fram som var på samråd mellan den 11 april – 14 maj 2012 och godkändes sedan av kommunstyrelsens arbetsutskott 3 september 2012. Från programsamrådsredogörelsen framkom det att i det fortsatta planarbetet var det särskilt viktigt att studera vidare: Utredningar som behandlar frågor rörande dagvatten samt buller. Placering och utformning av busshållplats, korsningar, gång- och cykelpassager, parkeringar och utfarter samt byggnaders placering. Frågor rörande fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och huvudmannskap utreds.

Nytt uppdragsbeslut har getts, dock är det viktigt att beakta de synpunkter som gavs under programskedet.

Riksintressen

Planområdet liksom hela Ekerö kommun omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Vattenskyddsområde östra Mälaren

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av programområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns det inga kända fornlämningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Området kring Ekerövallen präglas av småhusbebyggelse, i form av modern villabebyggelse som är mixad med äldre bostadshus. Öster om området ligger flera kvarter av radhus/atriumhus om totalt ca 150 lägenheter. Inom planområdet finns idag ett fåtal hus, det ingår två förskolor samt en byggnad som idag används som förråd med möjlighet till ombyte i anslutning till fotbollsplanerna.



Bostäder utmed Jungfrusundsvägen



Radhus/Atriumhus öster om planområde



Gröna Lunds förskola



Förskolan Solstugan

Gator och trafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Jungfrusundsvägen. Från Jungfrusundsvägen finns en infartsväg med vändplan som leder till förskolan Solstugan och utnyttjas även som en parkering för besökande till fotbollsplanerna. I nordöstra delen av planområdet ligger Målvägen som är infartsväg till Gröna Lunds förskola.

Jungfrusundsvägens har en trafikmängd på ca 3 250 bilar/vardagsmedelsdygn. Förutom av boende i området trafikerar vägen även av resenärer som ska till färjeläget och marinan i Jungfrusund.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet passeras av en gång- och cykelväg som går längs med Jungfrusundsvägen mellan Ekerövägen och Skärvik. Genom planområdet finns det idag mindre stigar för promenad och som passage mellan Tråkvista och Lundhagens strand.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med busstrafik. Under rusningstid passerar bussar var 10-20 minut. Närmaste busshållplatsen ligger i planområdets sydvästra och sydöstra hörn, *Södra Kafévägen* respektive *Sandviksvägen*. I Tappström finns fler anslutande busslinjer till Brommaplan.

Service

Området ligger ca 3 km från Ekerö centrum med både kommersiell och kommunal service och ca 400 m från Träkvista torg som bland annat inhyser en livsmedelsbutik.

Till färjeläget vid Jungfrusund, som möjliggör snabb färjeförbindelse till södra Storstockholm, är det ca 3,5 km. Vid Jungfrusunds marina finns även servicefunktioner som gym och restaurang.

Träkvista skola (F-9) ligger ca 300 m från området och Sandudden (F-5) ligger på ett avstånd av ca 500 m. Inom planområdet ligger även Gröna Lunds förskola samt Förskolan Solstugan.

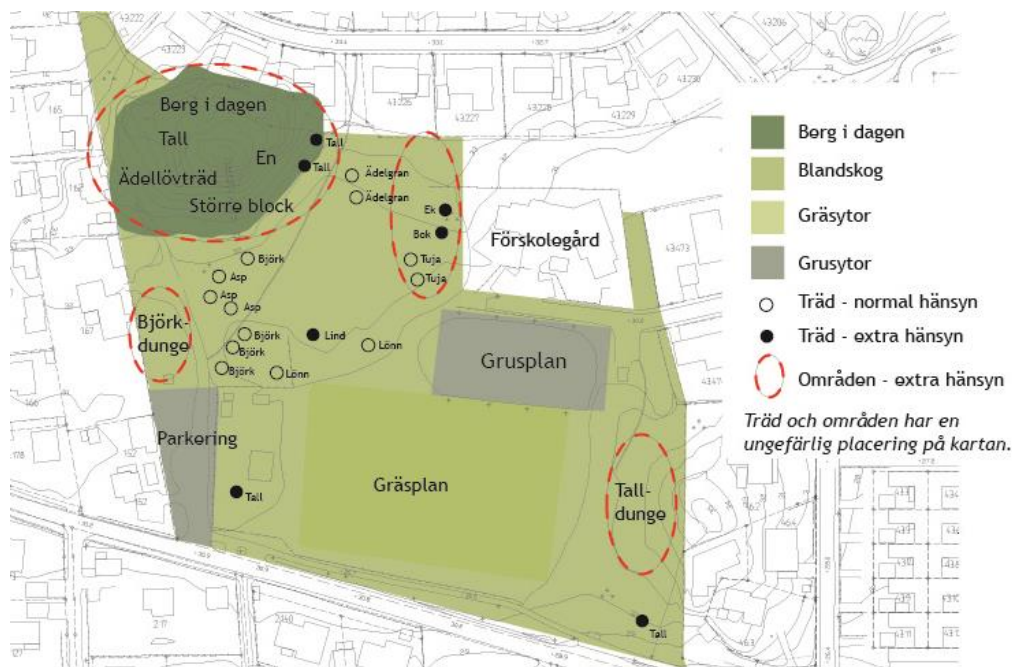


Översiktskarta som visar service och funktioner som finns i närområdet (planområdet röd markering).

Natur

Planområdet består av fotbollsplaner, både gräs och grus. I det kringliggande området till planerna är det naturmark med en variation av växtlighet. Området är inte utpekad i kommunens övergripande naturinventering. En naturinventering utfördes av Aros Arkitekter under hösten 2011. Under inventeringen inventerades träddarter och naturtyp.

I denna konstaterades att planområdet i huvudsak består av fotbollsplaner och omgivande kulturmark. Kulturmarken är beväxt med lövsly och större träd. En stor del av träden är gamla med grov stam. De udda träden är troligen överskottsplanter från slottsparken, planterade för ca 100 år sedan. Bland dessa märks ädelgranar (bl.a. Colorado och Douglas) tuja, bohuslind och bok. Mest vanliga är dock björk och asp, men även tall, sälg och lönn förekommer.



Naturinventering över området utförd av Aros Arkitekter hösten 2011



Gräsplanen



Bakom fotbollsplanerna finns det grönska med korsande cykel- och gångväg

Lek och rekreation

Området ligger i nära anslutning till det stora friluftsområdet Jungfrusundsåsen som bl.a. har elljusspår, ridvägar och en slalombacke. Inom gångavstånd finns även Mälaren, med två närliggande badplatser. Ekerös stora idrottsanläggning Tråkvistavallen, som har ishockey- och bollhall, en konstgräsplan och friidrottsanläggning, ligger också inom gångavstånd.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU jordartskarta består planområdet främst av sand, men det finns även områden med berg, sandig morän och lera. En geoteknisk undersökning skall ske vid projektering för att undersöka detta ytterligare, och hänsyn av byggnation skall tas till de olika markmaterialen. De geotekniska förhållandena och markstabiliteten kan påverkas med ett förändrat klimat och nederbörd.

FÖRSLAG

Avviker från program

Följande avvikelser görs från program till samråd

- Stadsvillorna utgår. Istället föreslås enbart kedjehus och parhus. Däremot finns det möjlighet att använda en sort av hustyperna som lägenheter.
- Ingen större lekyta införs i planförslaget. Istället föreslås en mindre lekyta inom kvartersområdet samt naturlek inom naturmarken.

Utformning – gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram har tagits fram för att visa på visionen med planområdet både vad det gäller byggnaders utformning, utemiljön, miljö, materialval osv.

Gestaltningensprogrammet är ett visionsdokument som har samma status som planbeskrivningen dvs. att det är beskrivande men inte gällande som planbestämmelserna. Däremot bör gestaltningensprogrammet utgöra hjälp till bygglovsprövning, att byggnationen har samma tanke som gestaltningensprogrammet visar. En del gestaltningensprinciper har fastlagts som planbestämmelser. Dessa bestämmelser består av höjd, placering byggnader, bestämmelse om att byggnader skall utföras med sadeltak.

Nedan följer en beskrivning på förslagna åtgärder för övergripande områden, detaljer finns att läsa i gestaltningensprogrammet.

Bebyggelse

Den nyttillkommande bebyggelsen placeras utmed lokalgatorna inom detaljplaneområdet. Kedjehus med en variation i utseende på byggnaderna både vad det gäller höjd, fönstersättning och färg föreslås.

De olika typerna av bebyggelse bestäms i detaljplanen genom egenskapsbestämmelserna, kedje/radhus och parhus. För kedje/radhus och parhus anges en högsta tillåtna byggnadsarea för varje egenskapsområde, e_{2000} . Fastighetstorleken för kedjehusen och parhusen ligger på cirka 300 kvm. Bebyggelsehöjden planeras till två till tre våningar. För kedje- och radhusen regleras byggnadshöjd och takvinkel. Högsta byggnadshöjd till 9,0 meter och minsta takvinkel om 7 grader och max takvinkel om 30 grader. Bebyggelsen ska placeras principiellt utifrån illustration. Detta innebär att byggnadernas placering, i förhållande till gata, i princip ska vara densamma som illustrationen visar.

Inom detaljplaneområdet inkluderas både en befintlig bostadsfastighet (Träkvista 1:52) för friliggande hus och en ny villafastighet. Den nya villafastigheten är placerad inom det befintliga naturområdet. Denna bostadsfastighet är lämplig då marken idag är outnyttjad samt att förskolansfastigheten föreslås att utvecklas mot detta hållet. Däremot behålls ett grönstråk norr om den nya fastigheten för att fortsatt ha tillgängligheten till naturområdet. Den befintliga bostadsfastigheten inkluderas för att en reglering av fastighetens läge är önskvärd i form av markbyte.

För friliggande hus anges e_1 , som reglerar byggnadsarean till totalt 250 kvadratmeter, varav uthus och garage får uppta högst 60 kvadratmeter, och bruttoarean till 350 kvadratmeter. Bestämmelsen d_1 anger att bostadsfastighet inte får göras mindre än 1000 kvadratmeter. Bestämmelsen utgår från byggnads- och bruttoarea samt minsta fastighetsstorlek som generellt används i nyare detaljplaner inom tätortsbandet i Ekerö kommun. För de två friliggande bostadsfastigheterna anges nockhöjd samt byggnadshöjd, denna höjd är samma som för intilliggande detaljplaner, där högsta

byggnadshöjd är 7,2 meter och nockhöjd 10,0 meter. Friliggande hus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gräns mot väg. Komplementbebyggelse kan placeras 1 meter från fastighetsgräns om det bedöms lämpligt vid bygglovsprövning.

Komplementbebyggelse inom området, det vill säga carports, förråd och miljöstugor, har en högsta tillåtna byggnadshöjd på 3,5 meter. Med hänsyn både till dagvattenhantering och gestaltningsmässiga skäl ska dessa utformas med sedumtak.

Byggnaderna inom området ska ges en enhetlig gestaltning, val av färger, materialval beskrivs i gestaltningsprogrammet.

Gator och trafik

Gatorna inom området kommer att bestå av mindre lokalgator till de boende inom planområdet. Sektionen för lokalgatan kommer att hållas smal för att få ner hastigheten. Motorfordon föreslås inte kunna köras mellan Målvägen och de nya lokalgatorna, dock tillåts sopfordon att passera. Ett markbyte föreslås för fastigheten Tråkvista 1:52 då de lämnar mark längs med jungfrusundsvägen som kan utnyttjas som gång- och cykelbana och istället ges de mark från grönområdet.

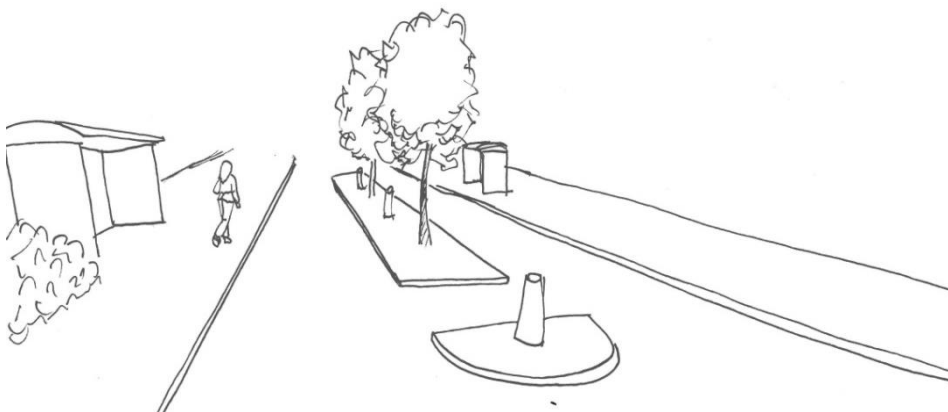
Cykel- och gångtrafik

Genom planområdet finns det möjlighet att röra sig längs med lokalgatorna i nord-sydlig riktning, då dessa utförs med gångyta på vardera sida om den vägen. Utmed Jungfrusundsvägens norra sida finns en befintlig gång- och cykelväg, som kommer flyttas något. Jungfrusundsvägen kompletteras med trottoar på de sträckor inom planområdet där sådan saknas, detta gäller både norr och söder om vägen. Norr om förskolan Solstugan föreslås en ny gång- och cykelpassage.

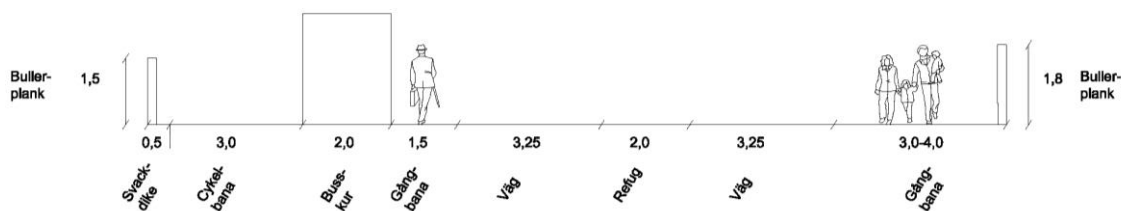
Kollektivtrafik

I samband med planläggningen av Ekerövallen kommer Jungfrusundsvägen att utvecklas för ökad trafiksäkerhet men även att busshållplatserna förbättras. Dagens två stopp *Södra Kafévägen* och *Sandviksvägen* slås ihop till ett stopp som kommer placeras i mitten av Ekerövallen. Denna hållplats kommer bättre möta de krav på tillgänglighet än vad dagens två hållplatser gör. Här finns utrymme för hållplatser enligt dagens krav.

Busshållplatsen utformas som en dubbel stopphållplats med refug i mitten. Busshållplatsen kommer att ligga parallellt på Jungfrusundsvägen. Vilket medför att när buss stannar kommer bilar bakom behöva stanna och på så sätt minskas hastigheten på Jungfrusundsvägen. Gatsektionens bredd vid busshållplatsen kommer vara körfält på vardera sida på 3,25 meter och en refug på 2 meter i mitten.



Förslag på hur busshållplats skulle kunna utformas med mittrefug.



Sektion över Jungfrusundsvägen vid busshållplatsen. Mått angivna i meter.

Parkering

Bebyggelsen har placerats så att alla har en gata i norr eller öster, detta för att möjliggöra att uteplats placeras i söder eller väster. Parkering sker inom bostadsfastighet, i form av en carport/garage för en bil samt möjlighet att ha ytterligare en bil bakom, då utomhus. För förskolorna, utökas parkeringsplatserna. För Gröna lunds förskola planeras det för omkring 20 p-platser och för Solstugan cirka 6 stycken.

Natur

Med denna detaljplan görs ett intrång på den befintliga naturen som utnyttjas av boende i närområdet idag. Detaljplanen har utformats så att större delen av naturområdet behålls. Inom detta område finns flera värdefulla träd.

Träd

Träd som är uppvuxna och av bevarandevärde bör skyddas och sparas till största möjliga mån. Detta gäller för både kvarters- som parkmark. Inom kvarters- och parkmark bör nya träd planteras för att skapa en grön och behaglig bostadsmiljö. Val av arter och placering vid nyplantering anpassas till de förutsättningar som finns på platsen och till de befintliga arterna inom området.

Naturmark

Den naturmark som finns inom detaljplaneområde skall sparas för att behålla den lummiga och gröna känslan på platsen. Skötsel skall ske varsamt enligt skötselplan. Det finns i dag berg i dagen som är viktiga att spara både för dess naturvärde men även för dess möjlighet att utnyttjas av förskolebarnen som finns inom området.

Grönytor inom bostadsområdet

Inom bostadsområdet planeras det för mindre grönytor för de boende utöver den privata fastigheten. Inom dessa ytor finns det möjlighet till gemensamt umgänge för de boende, det kan vara i form av grill, småbarnslek osv.

Lek och rekreation

Inom gemensamhetsanläggningen i planområdet möjliggörs det för en mindre lekplats till barnen inom bostadsområdet.

Inom naturområdet planeras det för anläggande av naturlek, detta innebär att det kan vara i form av stockar som läggs på marken, nya planteringar med spännande vegetation som man kan leka i.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till allmänna VA-ledningar.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av COWI. I denna ges förslag på hur dagvattenhanteringen skall hanteras. COWI nämner i sin rapport att den plana delen av området kräver mindre nivåjusteringar för att få till godkända lutningar på gator, diken och ledningar. De ger även förslag på två olika lösningar på avrinningsriktningar.

Då höjdsättning för området ej är fastställd i detta skede finns det en osäkerhet i frågan om framtida naturliga avrinningsvägar. Dimensionerade regn sätts till ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. Samma värden som gäller för instängt område i stadsmiljö enligt Svenskt Vatten P90. För Stockholm innebär detta en regntintensitet på 228 l/s ha. Klimatfaktorn har satts till 1,2.

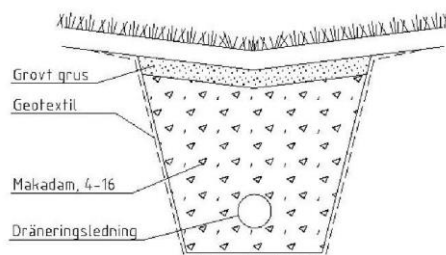
Det finns inga specificerade flödeskrav på dagvatten för planområdet. Ett vanligt krav är att flödena inte ska överstiga befintliga flöden. Befintlig dagvattenledning i Målvägen ligger med tanke på vägens lutning troligen i minimal lutning och har då en kapacitet på i storleksordningen 20 l/s. Dagvattenledningen i korsningen Jungfrusundsvägen/Lundhagsvägen bedöms ha kapacitet för befintligt flöde från planområdet, flöde från Målvägen ansluter också till denna ledning.

Infiltrationshastigheten för finkorning, torr jord är cirka 125 mm/h. Vid ett dimensionerande regn motsvarar perkolationens storlek några enstaka procent av det totala inflödet och har därför inte tillgodoräknats vid beräkningarna. Vid måttlig regntintensitet kan en större del av nederbördsmängden infiltrera.

Endast mindre insatser krävs för att föroreningshalterna ska komma ner till riktvärdesnivåer eller befintliga nivåer. Större insatser krävs för att begränsa dagvattenflödena. Infiltrationsmöjligheterna bedöms som goda, undantag gäller mindre ytor med ytligt berg och lera.

När föreslagna dagvattenanläggningar vid extra regn blir överbelastade ska höjdsättningen medge att dagvatten ytligt kan avrinna utan att skada planerad bebyggelse. Instängda områden får inte skapas.

En stor del av takvattnet kan hanteras på respektive fastighet, via gräsyta eller perkolationsbrunn. Vägsvatten och dagvatten från tomtor föreslås avledas mot gata till makadamfyllda svackdiken, med en bredd om minst 1 m. Dessa utförs oftast gräsklädda, som alternativ kan t.ex. hålsten eller gräsarmering användas. Svackdikena har en utjämnande funktion och dessutom en renande effekt som är fullt tillräcklig för föreslagen markanvändning. Ett 100 meter långt svackdike med tvärsnittarea 1 m² ger en motsvarande magasinvolym på cirka 30 m³. Svackdikena kommer att ligga inom *Lokalgata*.



Exempel på utformning av svackdike med gräsyta (COWI)

Det är möjligt att höjdsätta området så att större delen av kedjehusområdet får avrinning mot Jungfrusundsvägen. Ny dagvattenledning med anslutning till befintlig dagvattenledning i korsningen Jungfrusundsvägen/Lundhagsvägen behöver byggas. Erforderlig utjämningsvolym för flöde mot Målvägen blir, om 20 l/s sätts tillåten som gräns, 76 m³. Föreslagna svackdiken med avrinning mot Målvägen om c:a 290 m ger en volym på cirka 87 m³, varför inga ytterligare volymer krävs. Erforderlig utjämningsvolym för flöde mot Målvägen blir, om 91 l/s sätts som gräns, 39 m³. Föreslagna svackdiken med avrinning mot och längs Jungfrusundsvägen om cirka 480 m ger en volym på cirka 144 m³, varför inga ytterligare volymer krävs.



Förslag på avrinning mot Jungfrusundsvägen och Målvägen (COWI)

Värme

Nya byggnader ska utformas så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Uppvärmning av bebyggelsen bör ske med vattenburna system för att ha flexibilitet för framtida förändringar och val av nya värmekällor. Ett vattenburet system kan hämta värme från fjärrvärme, närvärme, enskild panna och berg-, jord- och sjövärmepump. En av de viktigaste åtgärderna för att uppnå ett hållbart samhälle är att övergå till ett energieffektivt energisystem som baseras på förnybara energiresurser.

Fjärrvärme, närvärme eller enskild panna kan baseras på förnybara energiresurser (biobränsle, till exempel pellets) och bör därför väljas i första hand. Jord-, sjö- eller

bergvärmepumpar drivs med el vilket inte nödvändigtvis innebär en övergång till förnybara energiresurser. Jord-, sjö- och bergvärmepumpar bör därför väljas i sista hand. Solvärme eller solceller kan med fördel komplettera och effektivisera uppvärmningssystemen. Uppvärmning med direktverkande el ska undvikas. Ovanstående rekommendationer som berör uppvärmningen bidrar till uppfyllelse av de nationella miljö kvalitetsmålen och är i linje med Sveriges och EU:s klimat- och energipolitiska målsättningar.

Exploatörens förslag är att använda sig av frånluftsvärmepump, vilket fördelaktigt även kan även kompletteras med solvärme eller solceller. Kommunen anser att det i framtiden ska finnas möjlighet att ansluta sig till närvärmesystemet, varför ett gemensamt värmesystem förordas.

Inom planområdet löper en grundvattenledning som utnyttjas av bostadsområdet norr om planområdet för uppvärmning. Denna grundvattenledning kommer att behöva flyttas för att möjliggöra bebyggelsen på Ekerövallen.

El

Effektbehovet inom planområdet uppskattas till 500 kW. Den befintliga kapaciteten i området är otillräcklig med hänsyn till den nytillkommande belastningsökningen. Därmed krävs två nya nätstationer, vilka förläggs inom området. Dessa nätstationer har placerats i planområdets nordöstra och nordvästra hörn.

Tele

Inom området finns en telestation som behålls på sin befintliga plats.

Avfall

Hantering av hushållsavfall sker i två miljöstugor som placeras både i nordöstra samt nordvästra hörnet av planen, i närhet till transformatorstationerna. Dessa ska användas även för förpackningsinsamling. Sopbil föreslås få passera på gång- och cykelväg mellan Målvägen och de nya lokalgatorna.

MILJÖPÅVERKAN/HÄNSYN

Behovsbedömning

Enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning daterad 2012-05-17 har upprättats. Detaljplanen bedöms att inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fodrar miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av det aktuella projektet inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

Buller

En bullerutredning har utförts av Åkerlöf Hallin Akustik, där de gjort en sammanfattad bedömning.

De planerade bostadshusen utsätts för låga bullernivåer från trafiken på Jungfrusundsvägen. Vid samtliga fasaderna blir den ekvivalenta ljudnivån högst 55 dB(A). Vid fasaderna mot vägen fås upp mot 75 dB(A) maximalnivå och vid övriga fasader samt på de flesta uteytor lägre än 70 dB(A). Alla lägenheter kan få tillgång till egen uteplats och större gård med lägre än 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. De maximala ljudnivåerna inomhus från trafiken på vägen och busshållplatsen blir lägre än 40 dB(A), vilket motsvarar Ljudklass B. Ljudkvalitetsindex för projektet är 2,3. Index är betydligt högre än minimikravet 1,0 och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas.

I rapporten finns det förslag på vad som kan vara krav i detaljplanen, följande nämns som förslag:

- Samtliga boningsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför fönster.
- Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå, frifältsvärde, kan anordnas i anslutning till bostäderna.
- Trafikbullernivåerna inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

För att klara av en maximalnivå på 70 dB(A) vid enskild uteplats i syd eller västläge krävs det bullerskydd längs med Jungfrusundsvägen. Detta bullerskydd kommer att kräva en höjd av 0,5 – 1,8 meter. Bullerskyddets utseende finns beskrivet i gestaltungsprogrammet. Där ges förslag på utformning och placering längs med Jungfrusundsvägen.

Radon

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta ligger planområdet inom normalrisk för radon.

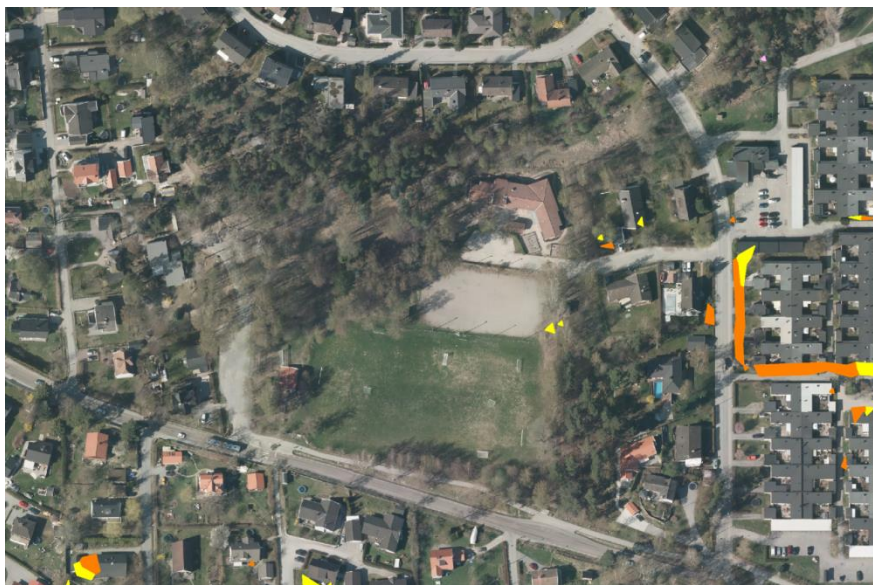
Luftkvalitet

Planen förväntas inte markant öka trafikrörelserna. Luften i Ekerö har inte halter av föroreningar som överstiger miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken och kommer inte att överskridas vid genomförandet av föreslagen plan. Kommunen har stor andel bilburen pendlande arbetskraft och bidrar därigenom till att miljökvalitetsnormer överskrids i andra kommuner. Den glesbebyggda karaktären medför att personbilar används i stor utsträckning. Tätare bebyggelse i centrala delar

med god kollektivtrafik kan bidra till ökad andel kollektivtrafikresor. Bostäderna i denna detaljplan har god tillgång till kollektivtrafik.

Ras och skred risk

Kommunövergripande analys av ras- och skredrisken har utförts (Examensarbete, Rask, 2013). Studien utfördes utifrån att data över sluttning, jordartstyp, avrinning, närhet till vattendrag och erosion kombinerades i en heuristisk, kvalitativ riskanalys. Studien utreder förutsättningarna och sannolikheten för ras och skred inom hela kommunen. Inom planområdet kan det utläsas från kartan nedan att det inte är någon risk för ras eller skred inom planområdet. (SGI, 2007).



GIS-analysen indikerar ingen risk för varken ras eller skred inom planområdet.

Miljöteknisk markundersökning

Inom område för planerade bostadshus har en miljöteknisk markundersökning utförts i syfte att undersöka eventuella föroreningar i mark inför nybyggnation av bostäder. Inom undersökningsområdet har prover på jord uttagits ur sex provpunkter. I samtliga provpunkter har sandig fyllning med en mäktighet på mellan 0,2 och 0,4 m påträffats. Resultat från utförda laboratorieanalyser visar att samtliga uppmätta halter underskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig mark (KM).

Den sammantagna bedömningen utifrån observationer i fält och resultat från utförda laboratorieanalyser är att marken uppfyller riktvärdet för känslig mark, som är det krav som ställs på bostadsmark. Därmed bedöms inte marken utgöra någon risk för miljön eller för de människor som kommer att vistas inom det planerade bostadsområdet.

Inga ytterligare provtagningar eller åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Miljökvalitetsnormer

Fisk- och musselvatten

Musselvatten saknas i Mälaren men miljökvalitetsnormerna för fiskvatten gäller där.

Vattenförekomst

Avrinningen från planområdet sker mot Mälaren-Rödstensfjärden som ingår i vattenförekomsten Mälaren-Stockholm. Det finns ett nytt åtgärdsprogram för miljökvalitetsnormer för vatten som har varit ute på samråd mellan 1 november 2014

till 30 april 2015. Enligt detta har Mälaren-Stockholm god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status (exklusive kicksilver). Det finns en risk att inte uppnå god ekologisk status eller god kemisk status 2021. För att uppnå god status behöver en del åtgärder utföras.

En mindre del av nordvästra planområdet avrinner mot Älvnäsviken som ingår i Mälaren-Långtarmen. Ingen förändring av markanvändningen planeras dock för denna del av området.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

I detaljplaner ska det anges vem som ska vara huvudman för den allmänna platsmarken. I denna detaljplan föreslås delat huvudmannaskap. Kommunen ska vara huvudman för området markerat Natur, GC-väg vid Jungfrusundsvägen, parkeringen utanför förskolan i östra planområdet samt huvudgatan, medan enskilt huvudmannaskap ska gälla för övriga ytor (lokalgata, anslutande GC-vägar till planområdet).

Ekerö kommun har redan skötseln för Jungfrusundsvägen och GC-vägen och förskolans parkering sköts av kommunen. Grönområdet mellan förskolorna sköts delvis av Närlunda vägförening idag. Sedan tidigare är det enskilt huvudmannaskap, både i områdets tidigare byggnadsplan samt i omkringliggande detaljplaner/byggnadsplaner. Kommunen har inte för avsikt att frångå denna tillämpning i den här detaljplanen, utan lokalgatorna ska fortfarande omfattas av enskilt huvudmannaskap då de försörjer ett enskilt behov. Eftersom grönområdet ansluter mellan två förskolor och kan fungera som grönyta för dessa verksamheter är det viktigt att ha en god skötsel för att säkerheten inte ska bli eftersatt.

Kommunen ansvarar enbart för de ytor som ska förvaltas med kommunalt huvudmannaskap. För de ytor som ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap ska en gemensamhetsanläggning bildas vilken ska vara ansvarig för förvaltning, se ”Fastighetsrättsliga frågor – Gemensamhetsanläggning”.

Kommunen genom Roslagsvatten AB är huvudman för anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten.

Fortum AB är ansvarig för områdets elförsörjning.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar i allmänna platser för utbyggnad och skötsel av huvudgata, bullerskydd och naturområdet i norra delen av planen. Kommunen ansvarar även för utbyggnaden av busshållplatserna. SL står för skötseln av dessa efter iordningställandet.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmänna platser såsom ”lokalgata” och GC-vägar som ansluter till området. På kvartermark ansvarar exploatören för utbyggnad av såväl bostäder som vissa gemensamma ytor, vilka ska skötas av en gemensamhetsanläggning (se fastighetsrättsliga frågor – gemensamhetsanläggning).

Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av kommunalt VA.

Fortum AB ansvarar för elnätet i området.

Avtal

I dagsläget äger Ekerö kommun marken. Kommunen har tillsammans med exploatören skrivit ett markanvisningsavtal vilket ger Småa AB option på marken. Detta avtal ska efterföljas av en försäljning och överlåtelse av kvartersmark parterna emellan, varvid ett exploateringsavtal träffas. Detta avtal kommer att reglera bl.a. ansvars- och kostnadsfördelning.

Ett planavtal har tecknats med exploatören vilket reglerar kostnaderna för framtagandet av denna detaljplan.

Tidplan

2015 1 kvartalet: Samråd

2015 2-3 kvartalet: Granskning

2016 1 kvartalet: Antagande i kommunfullmäktige

Genomförandetid

Genomförandetiden ska vara 10 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor**Ägarförhållanden**

Planen omfattar fastigheterna Träkvista 1:52, 1:67, 1:41, 2:94, 2:17, 1:128, 1:116, 1:123, 4:1 samt del av Ekerö-Väsby 43:1. Fastigheterna Träkvista 1:52, 2:17, 1:128, 1:116, 1:123 och 1:41 är privatägda. Resterande fastigheter ägs av Ekerö kommun.

Fastighetsreglering och -bildning

Nybildning av fastigheter ska ske i överensstämmelse med detaljplan efter ansökan hos Lantmäteriet. Fastighetsbildning ska sökas av exploatören.

För den föreslagna villafastigheten ansöker kommunen om fastighetsbildning.

Bildande av gemensamhetsanläggning görs genom ansökning av anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Anläggningsförrättning ska sökas av exploatören och bör genomföras tillsammans med fastighetsbildning.

En omprövning av Närlunda ga:4 kommer att göras i samband med övrig fastighetsbildning.

Fastighetsreglering föreslås ske för fastigheten Träkvista 1:52. Detaljplanen föreslår att del av fastigheten i söder, markerad som allmän plats/Huvudgata, överförs till fastigheten Träkvista 4:1. Mark kommer istället att överföras till fastigheten Träkvista 1:52 i öster, från Ekerö-Väsby 43:1, markerad som kvartersmark. För detta ska en överenskommelse skrivas.

Fastighetsreglering föreslås även för fastigheterna Träkvista 2:17, 1:128, 1:116 och 1:123 på en remsa närmast vägen om ca 3-4 m. Detta intrång föreslås som ett steg i att genomföra "Vision Jungfrusundsvägen" (godkänd av Byggnadsnämnden 2015-02-04) för trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Denna sektion ska avsättas som gångbana. För Träkvista 2:17 är denna redan utbyggd. Åtgärden är för att förbättra säkerheten och tillgängligheten till en ny busshållplats, vilken ska ersätta busshållplatserna Södra Kafévägen och Sandviksvägen. Fastighetsregleringen ska i första hand genomföras med stöd av ett avtal vilket ska initieras av kommunen.

Gemensamhetsanläggning

Huvudmannskapet i detaljplanen anges för lokalgator och vissa GC-vägar så som

enskilt. I området ska finnas gemensamma miljöhus, gemensamma ytor inom kvartersmark, vägar (i detaljplanen markerad "lokalgata") samt GC-vägar till området. Dessa ska tillsammans bilda en gemensamhetsanläggning alt. olika gemensamhetsanläggningar med gemensam förvaltning. Det är därför viktigt att fastigheterna bildas samtidigt som behövlig gemensamhetsanläggning då varje fastighet har behov av att använda sig av lokalgatorna för tillkomst till sina respektive fastigheter, tillgång till sophantering för hushållsbehov och behov av tillgång till övriga ytor som avses bli gemensamma då dessa utgör en viktig del av områdets karaktär som platser där boende i området kan mötas. Kommunen ska äga marken vilken belastas av gemensamhetsanläggningen.

Servitut – ledningar

Servitut för VA-ledningar ska upplåtas inom allmän väg. VA-ledningarna ska nedläggas i gata och natur men ett område om 6 m måste hållas fritt för de fall att ledningen behöver bytas ut eller repareras.

Servitut för elledningar och ledningar för media (ex fiber) ska upplåtas inom allmän platsmark eller prickmark (kvartersmark) markerad med u.

Tekniska frågor

Vägar

I området ska nya lokalgator uppföras.

GC-vägen vid Jungfrusundsvägen behöver dras om för att göra plats för bebyggelsen på Ekerövallen. Längs med Jungfrusundsvägen planeras bättre tillgänglighet till busshållplatserna genom att anlägga trottoar längs med Jungfrusundsvägens södra sida samt norr om Jungfrusundsvägen vid Tråkvista 2:31.

Natur

I områdets norra del finns idag ett befintligt grönområde med eftersatt underhåll. Detta ska efter planläggningen i sin helhet skötas av kommunen. I naturområdet ska det anläggas en lekplats, inriktad mot natur. Vid anläggandet av denna ska så mycket material som möjligt komma från de träd vilka kommer tas ned på grund av framtida bebyggelse i området. Området ska vara tillgängligt från flera olika håll vilket redovisas på plankartan.

Trafik

Utredningar oberoende av denna detaljplan för att förbättra trafiksäkerheten och bullermiljön längs med Jungfrusundsvägen har genomförts sedan tidigare. Hastigheten sänktes 23/2 2015 från 30-50 km/h till 30-40 km/h på den sträckan det finns bebyggelse. Området beräknas bidra till en ökad trafikmängd av samtliga trafikslag (bil, kollektivtrafik, gång och cykel).

Parkeringsplatser

Parkering för bostäderna ska lösas inom de egna fastigheterna. Parkering för personal samt lämning och hämtning av barn ska anordnas på i plankartan redovisad plats. Besökande till naturområdet bedöms vara gående, då området främst ska försörja det behov av rekreation som finns i närområdet och för förskolorna. Parkering för besökande till boende i området planeras in att kunna samutnyttjas med parkeringen vid förskolorna. Inom varje fastighet planeras för parkering för två bilar.

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet för vatten och spillvatten. I området finns det befintliga ledningar som behöver flyttas.

Dagvatten

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det är därför lämpligt att detta även ska tillämpas i denna detaljplan.

Miljö

Hela projektet ska genomföras med en hög ambitionsnivå gällande miljöprofilering.

Inom området ska det finnas gemensam sophantering i form av miljöstugor. I dessa ska det finnas möjlighet till att sortera i olika fraktioner.

Energiförsörjning

Som uppvärmning förespråkas vattenburna system för samtliga bostäder för att det ska finnas en flexibilitet för framtida förändringar vad gäller val av nya värmekällor. Vattenburna system kan hämta värme från fjärrvärme, närvärme, enskild panna eller berg-, jord- och sjövärmepump. Kommunen förespråkar fjärr- eller närvärme eller enskild panna då denna uppvärmning kan baseras på förnybara energiresurser.

Elförsörjning

Fortum ansvarar för utbyggnad av elnät i området. I området finns det befintliga ledningar som kan behöva flyttas.

Mediaförsörjning

Skanova genomför utbyggnad av fibernät i närheten av planområdet. Möjlighet kommer att finnas för tillkommande fastigheter att anslutas till detta.

Ekonomiska frågor**Fördelning av kostnader**

Kostnaden för att upprättandet av detaljplan regleras i planavtal vilket har tecknats med Exploatören AB.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning (anläggningsförrättning) tas ut enligt Lantmäteriets taxa. Fördelningen av sådana kostnader, samt kostnader förknippade med utbyggnaden av området, regleras i kommande exploateringsavtal.

Avtal

Följande avtal har skrivits, eller kommer att skrivas, med exploatören:
 Markanvisning (2014) vilket reglerar Småas option på marken.
 Planavtal (2014) vilket reglerar kostnadsfördelningen för framtagandet av detaljplan.
 Köpeavtal (kommande) vilket reglerar marköverlåtelsen.
 Exploateringsavtal (kommande) vilket reglerar kommunens och exploatörens åtaganden för genomförandet av detaljplanen.

Övriga avtal som kan komma till stånd är avtal om markbyte (Träkvista 2:31) och om fastighetsreglering (Träkvista 2:17, 1:128, 1:116, 1:123).

Anslutningsavgift

Anslutningsavgift för VA regleras inte i ovanstående avtal utan debiteras separat utifrån kommunens VA-taxa. Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av VA-nätet.

Förvaltning

Kommande gemensamhetsanläggning och för denne ansvarande förening ansvarar för förvaltning av lokalgata, GC-vägar till området, miljöhus samt andra i detaljplan märkta g-områden. Detta innebär såväl ekonomisk som teknisk förvaltning för att områdena ska uppfylla funktionen enligt detaljplan.

Kommunen ansvarar för förvaltningen av de anläggningar som ingår i det kommunala huvudmannaskapet, se ”Organisatoriska frågor – Huvudmannaskap”. Detta innebär såväl ekonomisk som teknisk förvaltning.

Busshållplatserna sköts av SL.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har arbetats fram av planarkitekt Matilda Nilsson i samverkan med tjänstemän från Stadsarkitektkontoret samt exploateringsingenjör Malin Larsson från Teknik och Exploateringskontoret. Gestaltungsprogram och illustrationsplan har tagits fram av Tomas Lauri, Arklab i samarbete med planarkitekt Matilda Nilsson på stadsarkitektkontoret.

STADSARKITEKKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson
Planarkitekt