



Stadsarkitektkontoret

2015-01-26

SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE

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

dnr PLAN.2014.30

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att utarbeta en detaljplan för området Ekerövallen. 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. Planläggningens syfte är att pröva förutsättningarna för småhusbebyggelse och förskoleverksamhet samt bevarande av naturmark.

Ett program har tidigare varit ute på samråd som ett första led i planprocessen. Därefter har ett planförslag upprättats och skickas nu ut på samråd till berörda fastighetsägare (sakägare) och instanser. Under samrådstiden, 27 januari – 24 februari 2015, finns samrådshandlingarna även att ta del av på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på förslaget ska vara stadsarkitektkontoret tillhanda **senast den 24 februari 2015** under adress: **Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö**. Synpunkter kan också skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se. Detta är andra tillfället av tre att lämna synpunkter innan detaljplanen antas. En förutsättning för att kunna överklaga kommunens antagandebeslut är att man lämnat skriftliga synpunkter under planprocessens gång.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

För berörda fastighetsägare, hyresgäster och arrendatorer kommer ett informationsmöte att hållas den **12 februari 2015**, kl 18.30 i Kommunhuset, Tappströmsvägen 2, Ekerö.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen kan ringa till stadsarkitektkontoret, Matilda Nilsson
Ekerö Direkt 08-124 57 100

Med vänlig hälsning

Matilda Nilsson
Planarkitekt

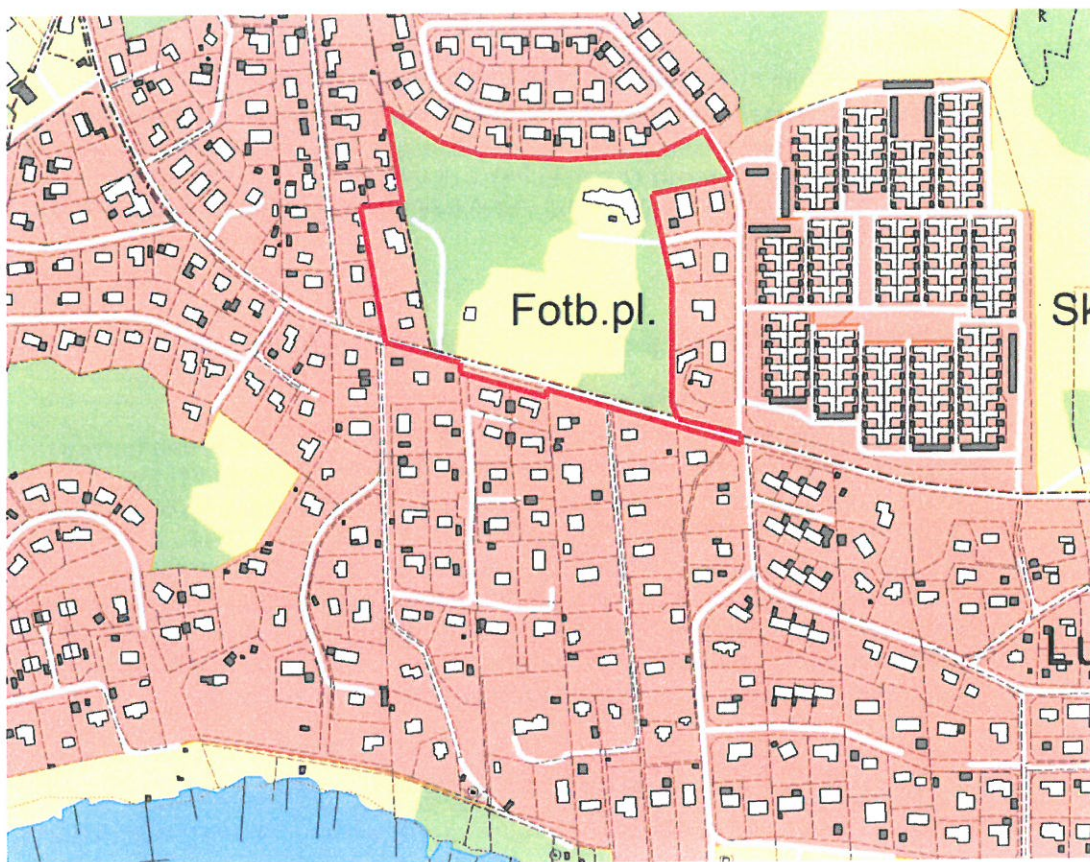
2015-01-26

SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE

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

Dnr PLAN 2014.30.214

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

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

INLEDNING

Bakgrund

Stadsarkitektkontoret fick den 27 november 2007 i uppdrag från kommunstyrelsen arbetsutskott att detaljplanlägga området Ekerövallen för bostäder. Varav nytt uppdragsbeslut ges i samband med beslut för samråd. Nytt uppdragsbeslut ges 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 villatomt. 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. Vallens 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

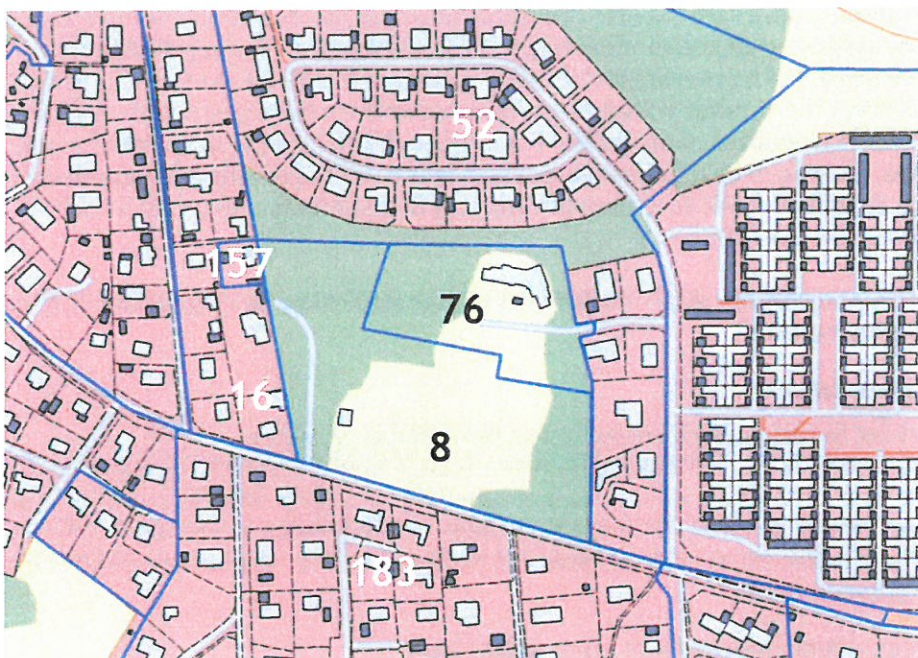
I Ekerö kommuns översiktsplan, antagen den 13 december 2005 anges att planområdet ligger inom Ekerö tätort, inom vilket det bland annat anges att nya bostäder i småhus planeras tillkomma. I översiktsplanen anges även bl.a. att kommunen ska verka för att nya bostäder och verksamheter lokaliseras till 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 tomtstorlek är från 700 till 1500 kvm. Huvudbyggnad får omfatta högst 125 till 250 kvm.



Gällande detaljplaner och byggnadsplaner inom planområdet och i närområdet.

	Fastställd/ laga kraft	Beteckning	Antal bostäder	Användning Nuvarande byggrätt (kvm, byggnadsarea)
008	1947-10-24 Tillägg 2001-11-23	Väsby 1:1, 2:1 och Träkvista 4:1, 4:3		Bostäder 1500 kvm, 2011-11-23 900 kvm 150 kvm (BYA), 2011-11-23 300 kvm (BYA)
016	1953-04-25	Träkvista 4:1	100	Bostäder, handel och centrum 900/1200 kvm 125/250 kvm (BYA)
052	1967-03	Väsby 43:1	40	Bostäder 700 kvm 1/5 får bebyggas av tomten
076	1980-08-26	Del av Väsbyområdet (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 varav kunna ha delat huvudmannaskap i detaljplanen. Beslut för samråd togs av kommunstyrelsens arbetsutskott den 4 december 2014 § 192.

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 huvudmannaskap utreds.

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

Rikssintressen

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 trafikeras 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 Träkvista 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 Jungfrusundsmarina finns även service funktioner 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.

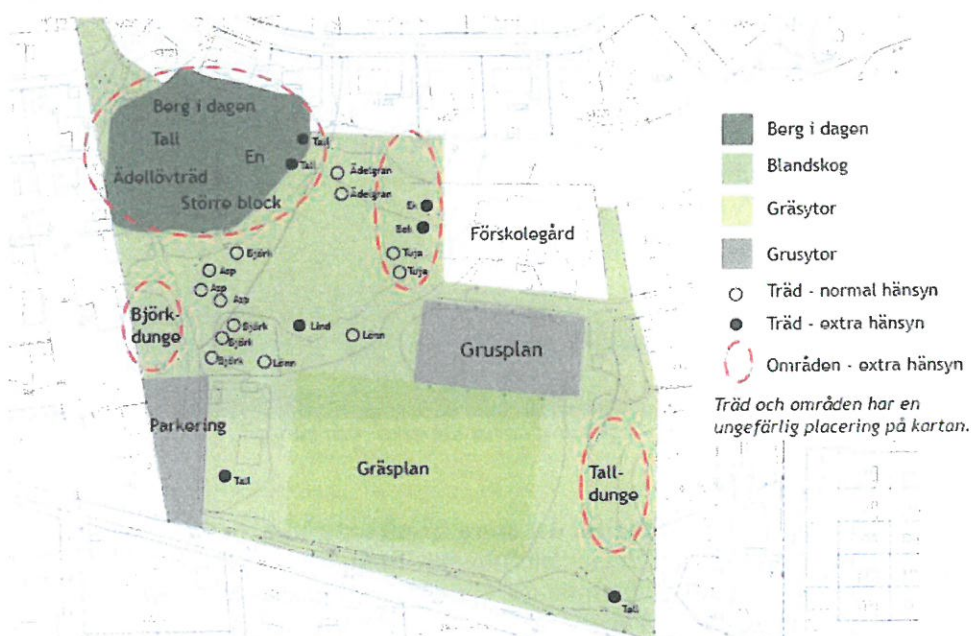


Översiktskarta som visar service och funktioner som finns i närområdet (planområdet röd markering).

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 träarter 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 överskottsplantor 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 Träkvistavallen 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. Vid projektering bör detta undersökas ytterligare då hänsyn vid byggnation bör tas till de olika materialen.

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 lektyta införs i planförslaget. Istället föreslås en mindre lektyta 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, miljömässighet, materialval osv.

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

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

Bebyggelse

Den nyttillkommande bebyggelsen placeras utmed lokalatorna 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_{000} . Tomtstorleken för Kedjehusen och parhusen ligger på cirka 300 kvm. Bebyggelse höjden 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 förslagsvis 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 bostadsfastighet. 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 anger även 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 bostadstomterna anges nockhöjd samt byggnadshöjd, denna höjd är samma som för intilliggande detaljplaner, där högsta byggnadshöjd är 7,2 meter och nockhöjd på 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. Målvägen avslutas med vändplan med parkeringsmöjlighet. Körbar passage för motorfordon föreslås inte kunna köras mellan Målvägen och de nya lokalgatorna. En reglering av fastigheten läge Träkvista 1:52 kommer för att förbättra sikten och därmed sker det ett markbyte.

Cykel- och gångtrafik

Genom planområdet kommer det finnas en gång- och cykelväg i nors-sydlig riktning. 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. 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.

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 bostadstomt, 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 bergshällar 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 tomten. 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

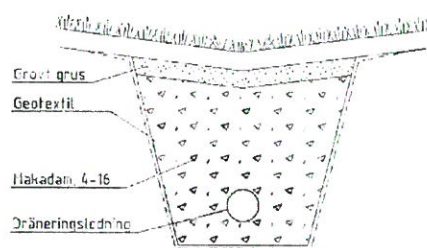
Området ingår i skyddsområdet för Östra Mälaren. Bebyggelse inom planområdet kommer att innebära mer hårdgjorda ytor, vilket kommer att ställa särskilda krav på omhändertagandet av dagvattnet.

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.

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.

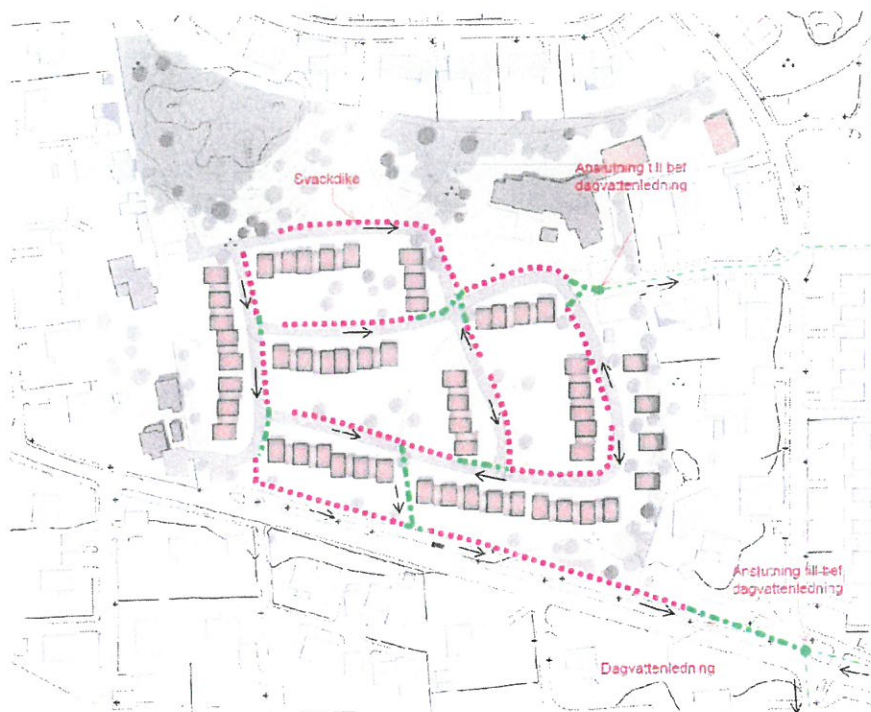
När föreslagna dagvattenanläggningar vid extra regn blir överbelastade ska höjdsättningen medge att dagvatten ytligt kan avrinna utan att skada planerad bebyggelse. Instängda områden får inte skapas.

En stor del av takvattnet kan hanteras på respektive tomt, via gräsyta eller perkolationsbrunn. Vägvatten och dagvatten från tomtytor 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.



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.



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.

Småas förslag är att använda sig av frånluftsvärmepump, vilket kan fördelaktigt även kompletterats med solvärme eller solceller. Kommunen anser att i framtiden ska det finnas möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmesystemet, och därmed ett gemensamt värmesystem.

El

Effektbehovet inom planområdet uppskattas till 500 kW. Den befintliga kapaciteten i området är otillräcklig med hänsyn till den ny tillkommande 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 avfall sker i två miljöstugor som placeras både i nordöstra samt nordvästra hörnet av planen, i närhet till transformatorstationerna.

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. Ett utkast till behovsbedömning daterad 2012-05-17 har upprättats. Detaljplanen bedöms preliminärt 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 preliminära 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 det gjorts 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 väst läge krävs det bullerskydd längs med Jungfrusundsvägen. Detta bullerplank 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 trafiktätheterna. 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 pendlare 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 slutningslutning, 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.

Miljökvalitetsnormer

Fisk- och musselvatten

Musselvatten saknas i Mälaren men miljökvalitetsnormerna för fiskvatten gäller där.

Vattenförekomst

Avrinningen från planområdet sker mot Mälarfjärden Rödstensfjärden som ingår i vattenförekomsten Mälaren-Stockholm. Enligt VISS har Mälaren-Stockholm god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status på grund av förorenade sediment (främst tungmetaller). Målet är att god ekologisk status ska bibehållas och god kemisk status ska uppnås till 2021.

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

I detaljplaner skall det anges vem som ska vara huvudman för den allmänna platsmarken. I denna detaljplan föreslås delat huvudmannaskap. Kommunen skall vara huvudman för området markerat NATUR – lek, GC-väg längs med Jungfrusundsvägen, parkeringen utanför förskolan i östra planområdet samt huvudgatan. Enskilt huvudmannaskap skall gälla för övriga gemensamma ytor. Enskilt huvudmannaskap finns i omkringliggande områden och är av denna anledning lämpligt att tillämpa även i denna del. Detta innefattar grönytor, lokalgata samt den lokala dagvattenhanteringen inom området.

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

Fortum AB är ansvarig för områdets elförsörjning.

Ansvarsfördelning

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

På kvartersmark ansvarar Småa för utbyggnad av såväl bostäder som allmänna platser (lokalgata, lokal hantering av dagvatten, miljöhus etc). Skötseln för detta skall efter fastighetsbildning överlämnas till en nybildad gemensamhetsanläggning där de nybildade fastigheterna skall delta, bortsett från den fastighet som avses bildas i planområdets norra del, då denna inte kommer att ha behov av att delta i denna gemensamhetsanläggning, se mer under 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 Småa skrivit ett markanvisningsavtal vilket ger Småa option på marken. Detta avtalet skall 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 Småa vilket reglerar kostnaderna för framtagandet av denna detaljplan.

Tidplan

2015 1 kvartalet: Samråd
2015 2/3 kvartalet: Utställning
2015 4 kvartalet: Antagande i kommunfullmäktige

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Ägarförhållanden

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

Fastighetsreglering- och bildning

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

Fastighetsreglering föreslås ske för fastigheten Träkvista 1:52. Detaljplanen föreslår att del av fastigheten i söder överförs till fastigheten Träkvista 4:1. Mark kommer istället att överföras till fastigheten i öster, från Träkvista Ekerö-Väsby 43:1.

Gemensamhetsanläggning

I området skall finnas gemensamma miljöhus, grönytor och vägar vilka tillsammans ska bilda en gemensamhetsanläggning. Kommunen skall äga marken. Även den lokala dagvattenhanteringen skall ingå i gemensamhetsanläggningen. Huvudmannaskapet i detaljplanen anges för kvartersmark och lokalgator så som enskilt. Det är därför viktigt att varje fastighet som bildas ansluts till gemensamhetsanläggningen 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 de grönytor som avses att bli gemensamma då dessa utgör en viktig del av områdets karaktär så som platser där boende i området kan mötas.

Parkeringsytan framför förskolan i östra planområdet sköts idag av Närlunda vägförening (Närlunda ga:3). Ytan föreslås även i fortsättningen att ligga kvar inom denna gemensamhetsanläggning då de sköter övrig del av gatan.

Servitut – ledningar

Servitut för VA-ledningar skall upplåtas inom allmän väg samt prickmark (kvartersmark). VA-ledningarna skall nedläggas i gata men ett område om 10 m måste hållas fritt för de fall att ledningen behöver bytas ut eller repareras. Servitut för elledningar skall upplåtas.

Tekniska frågor

Vägar

I området skall nya lokalgator uppföras.

Natur

I områdets norra del finns idag ett befintligt grönområde med eftersatt underhåll. Detta skall efter planläggningen i sin helhet skötas av kommunen. I naturområdet skall det anläggas en lekplats, inriktad mot äldre barn, med temat "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 skall vara tillgängligt från flera olika håll vilket redovisas på plankartan.

Trafik

Området ligger längs med Jungfrusundsvägen vilken idag har en ÅDT på XXX antal bilar. Buss trafikerar vägen regelbundet, i rusningstrafik uppemot 6 ggr/h. Utredningar oberoende av denna detaljplan för att förbättra trafiksäkerheten och bullermiljön längs

med Jungfrusundsvägen har genomförts sedan tidigare. Hastigheten beräknas på denna sträcka sänkas från 50 km/h till 30-40 km/h. Området beräknas bidra till en ökad trafikmängd av samtliga trafikslag (bil, kollektivtrafik, gång och cykel).

Parkeringsplatser

Parkering för bostäderna skall lösas inom de egna fastigheterna. Parkering för personal samt lämning av barn skall anordnas på i plankartan redovisad plats. Besökande till naturområdet bedöms vara gående, då området främst skall försörja det behov av rekreation som finns i närområdet.

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Dagvattenutredning har gjorts av COWI AB. Åtgärder för dagvattenhanteringen krävs. Utredningen visar att dagvattnet kan tas omhand genom kulvertering. Infiltrationszoner kommer att anläggas längs med vägarna i området. Regnvattnet bör omhändertas så nära källan som möjligt, därför bör det möjliggöras för infiltration i marken så att regnvattnet inte leds bort i ledningssystemet till recipient.

Miljö

Hela projektet skall genomföras med en hög ambitionsnivå gällande miljöprofilering.

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

Energiförsörjning

Som uppvärmning förespråkas vattenburna system för samtliga bostäder för att det skall 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 Småa AB.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning 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.

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, miljöhus samt andra i detaljplan märkta g-områden. Detta innebär såväl ekonomisk som teknisk förvaltning för att områdena skall uppfylla funktionen enligt detaljplan.

Närlunda vägförening sköter parkeringsytan framför förskolan i östra delen av planområdet. De föreslås även fortsättningsvis sköta ytan.

Kommunen ansvarar för förvaltningen av naturområdet och huvudgatan. 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 i samarbete med planarkitekt Matilda Nilsson på stadsarkitektkontoret.

STADSARKITEKKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson
Planarkitekt

Bilagor

1. Dagvattenutredning
2. Bullerutredning

PLANFÖRFARANDE

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

dnr Plan. 2007.50.214

SAMRÅDSREDÖRELSE

Plansamråd har genomförts under tiden 2012-04-11 t o m 2012-05-14. Planhandlingarna har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista samt funnits uppsatta på Ekerö bibliotek, stadsarkitektkontoret och kommunens hemsida. Ett informationsmöte för allmänheten hölls den 23 april.

Nedan följer en sammanställning av de skriftliga synpunkter som kommit in under samrådstiden.

Myndigheter etc**Länsstyrelsen i Stockholms län (hela yttrandet, se bilaga 1)**

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att genomförande inte torde innebära någon nämnvärd påverkan på riksintresset "Mälaren med öar och strandområden" och att genomförandet inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Miljökvalitetsnormer, MKN, där både luft- och vattenkvalitet bör behandlas, bör i korta ordalag beskrivas under egen rubrik. Vilken påverkan planförslagets genomförande bedöms få bör också framgå. Den mycket känsliga recipienten Mälaren berörs och länsstyrelsen anser att kommunen ska flera frågor relaterade till i detta i följande i kommande detaljplan: 1. Vilken/vilka recipient/er tar emot vattnet från planområdet? 2. Vilket/vilka avrinningsområde/n tillhör planområdet? 3. Vilken/ vilka vattenförekomst/er enligt vattendirektivet är berörda av planen? 4. Vilken är statusen hos berörda

Stadsarkitektkontorets kommentar

I det fortsatta planarbetet det att kompletteras med miljökvalitetsnormer, vilket läggs till i programmet.

Utredningar som behandlar frågor rörande vatten-dagvatten och buller tas fram.

vattenförekomster? 5. Vilka MKN är angivna för vattenförekomsten/erna, både för ekologisk och kemisk status samt för grundvatten kemiskt och kvantitativ status? 6- Vilka är miljöproblemen relaterade till vatten i området/vattenförekomsten? 7. Hur påverkar planen miljökvaliteten i vatten? 8- Vid behov, vilka skyddsåtgärder planerar kommunen? 9. Finns det förutsättningar för LOD?

Eftersom området berör östra Mälarens vattenskyddsområde är det extra viktigt att det blir en miljömässig god dagvattenhantering. Vattenskyddsintresset ska beaktas och dagvatten från vägar och parkeringar behöver genomgå någon form av rening innan den släpps till befintligt system. I den mån det behövs enligt den kommande dagvattenutredningen bör plankartan kompletteras med bestämmelser för att trygga hur dagvattnet ska omhändertas. Det kan även finnas anledning att säkerställa infiltrationsytor i detaljplanen.

Länsstyrelsen förutsätter att bullerfrågan utreds i den fortsatta planeringen och deras uppfattning är att det för nytillkommande bostadsbebyggelse i den här typen av områden (småhusbebyggelse) inte är godtagbart med avstegsfall från bullerriktvärden.

Lantmäterimyndigheten

Områdets tillfartsväg, Målvägen, och ett ca 30 meter brett område längs med villorna i norr (grönområde) ingår i Närlunda vägförenings gemensamhetsanläggning Närlunda ga:4. Det kan övervägas att låta övrigt planerade grönområde och eventuellt även infartsvägen ifrån söder att ingå i Närlunda ga:4.

En telestation m.m. finns intill Målvägen som sedan 2009 är tryggad med ledningsrätt till TeliaSonera AB och TeliaSonera Skanova Access AB.

Att Jungfrusundsåsen inom kort ska bli ett kommunalt naturreservat kan eventuellt något kompensera att ett område för lek,

Stadsarkitektkontorets kommentar

Informationen noteras inför det fortsatta arbetet.

Telestation avses vara kvar på befintlig plats.

idrott och spontanidrott minskar.

Byggnadsnämnden

Anser att det är viktigt att studera angöringen till förskolorna och om genomfartstrafik i området kan begränsas. Området bedöms lämpligt för mindre lägenheter, vilket bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Ser positivt på den höga ambitionsnivån beträffande gestaltning och miljö- och klimatanpassad byggnation samt att hänsyn tas till de naturförutsättningar som finns på platsen. Det är också positivt att markanvisning kommer att ske för hela området för att få gemensamma drag i bebyggelsen men ändå med bra variation.

Gång- och cykelvägarna i angränsning till planområdet fungerar som skolvägar och behöver därför särskilt studeras trafiksäkerhetsmässigt, både vad gäller koppling till omgivande områden, befintliga och nya stråk, hållplatser samt säkra passager/korsningspunkter. Det är även viktigt att studera ombyggnad av hållplatsen, dvs kanske som enkel stopphållplats som bromsar upp trafiken i bussens köriktning.

Tekniska nämnden

Framför att utfarten till Jungfrusundsvägen och parkeringssituationen i området bör beaktas under planarbetet.

Miljönämnden

Nämnden anser att vägtrafikbuller utmed hela Jungfrusundsvägen ska kartläggas och att det särskilt ska beaktas vad planerade nybyggnadsprojekt innebär för bullersituationen för befintlig bebyggelse.

Enligt kontorets översiktliga bullerberäkningar bedöms det inte möjligt att lokalisera bostäder utmed Jungfrusundsvägen enligt utbyggnadsförslaget utan bullerreducerande åtgärder. Kontoret anser att ambitionsnivån att reducera buller ska vara hög och att riktvärdena ska klaras med god marginal. Enligt Miljönämndens

Stadsarkitektkontorets

kommentar

Informationen noteras inför det fortsatta planarbetet. Placering och utformning av hållplatsen kommer att ske i samråd med SL i den fortsatta processen. Det är angeläget att åtgärda korsningar och gång- och cykelpassager över Jungfrusundsvägen så att de är trafiksäkra.

Stadsarkitektkontorets

kommentar

Utfarts- och parkeringssituationen kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsarkitektkontorets

kommentar

Stadsarkitektkontoret håller med om att bullersituationen för Jungfrusundsvägen måste ses i ett sammanhang och med tanke på att den utgör en huvudväg som kommer att belastas med mer trafik i framtiden. Arbeta med hastighetsöversyn pågår där Jungfrusundsvägen föreslås få en lägre skyltad hastighet.

En bullerutredning kommer att tas fram för aktuellt projekt.

De nationellt uppsatta riktvärdena ska

inriktningsmål 2007-11-28, § 76, ska eftersträvas att bullerstörningar i anslutning till bostadsbyggnad begränsas till en god nivå, dvs 45 dB(A) ekv. nivå. Aktuell byggnation anses inte uppfylla kriterier för där avsteg kan vara aktuellt.

klaras. Avsteg avses inte tillämpas. Vid byggnation i tätort är det svårt att uppnå en högre standard än dessa riktvärden.

Fredrik Ohls (FP) framför ett särskilt yttrande där han framför att bebyggelse endast bör förläggas i den norra delen av området för att bevara gräsplanen, dvs yta för spontanidrott, samt för att ge bebyggelsen lägre bullernivåer. Han hänvisar till 3 kap. 1 § MB om att mark ska användas för det de är mest lämpade för.

Kultur- och fritidsnämnden

Beskriver Ekerövallens nyttjande och en analys över kulturmiljön. Eftersom ytan nyttjats för idrottsverksamhet i över 90 år är det viktigt att den planerade aktivitets-/parkytan verkligen kommer till stånd och får en utformning som både blir en yta för spontan lek och idrott men även minner om en nästan 100-årig plats för samling och idrottsutövande.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Informationen noteras inför det fortsatta planarbetet. Programmet kompletteras med text om Ekerövallens historik.

Det omgivande området är ett relativt tätbebyggt villaområde och närheten till Träkvista Torg gör att det här finns en känsla av småstad. Strukturen på bebyggelsen bör därför få karaktär av trädgårdsstad.

Barn- och utbildningsnämnden

På längre sikt, 5-15 år framåt, är kapaciteten för förskola och skola osäker, varför det är angeläget att möjligheten att expandera befintliga förskolor inte hindras. Skäl finns därför till att ha beredskap för att kunna bygga ut Gröna Lunds förskola med 1-2 avdelningar. När det gäller tillgång till plats i förskoleklass och grundskolans tidigare år i Ekerö tätort är det nödvändigt med ytterligare kapacitet. Nämndkontoret arbetar med frågan.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Informationen noteras inför det fortsatta planarbetet. Programmet revideras med en utökning av förskoletomten för Gröna lund. Området för lek- och spontanidrott revideras också.

Planering för en utbyggnad av gång- och cykelbana mot Jungfrusund pågår i separat projekt.

Om Waldorf-förskolan Solstugan har intresse av att utöka sin verksamhet har nämnden inget att invända mot det.

Träkvistavallen tillgodoser inte behoven för lek och spontanidrott och nämnden anser att det är angeläget att det i kommande plan finns en större yta reserverad för sådana aktiviteter, helst i anslutning till den större förskolan i området.

Påpekar att det finns behov av belyst gång- och cykelväg mellan Träkvista och Jungfrusund.

SL

Programförslaget stämmer överens med RUFS 2010 samt följer intensionerna i kommunens översiktsplan, vilka båda anger att bebyggelse ska lokaliseras till goda kollektivtrafiklägen. Förslaget om en ny busshållplats ligger i linje med SL:s strategi för stomlinjerna. Placering och utformning av den nya hållplatsen får ske i samråd med SL i det fortsatta planarbetet. SL förutsätter att standarden på Jungfrusundsvägen, vändplan och hållplatser ses över och förbättras i samband med bebyggelsen, inte bara i detta område.

Störning från bussar ska beaktas. Det är oftast maximalnivåer eller lågfrekvens buller vid start eller tomgångskörning som kan upplevas störande. För planerad bebyggelse som vetter mot gatan som trafikerar av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Socialstyrelsens riktvärden för lågfrekvens buller innehålls i sovrum.

Gång- och cykelvägar till den nya hållplatsen bör utformas attraktiva och trygga samt tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Vattenfall eldistribution AB

Har inga anläggningar som berörs och därför inget att erinra.

Fortum Distribution AB

Hela Träkvistaområdet är hårt belastat, varför Fortum kommer att behöva utreda effektbehovet i området. Förstärkningsåtgärder kan bli nödvändiga.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Informationen noteras inför det fortsatta planarbetet. Placering och utformning av hållplatsen kommer att ske i samråd med SL i den fortsatta processen.

Standarden på Jungfrusundsvägen, vändplan och hållplatser inte bara i detta område ligger utanför detta projekt och hanteras separat.

Riksdagens och socialstyrelsens riktvärden för buller avses innehållas.

En trygg och tillgänglig utformning eftersträvas.

Stadsarkitektkontorets kommentar

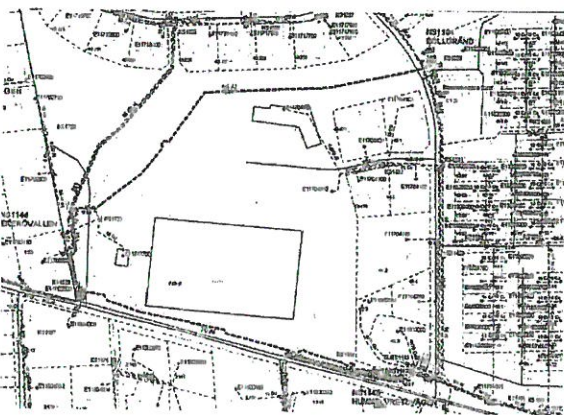
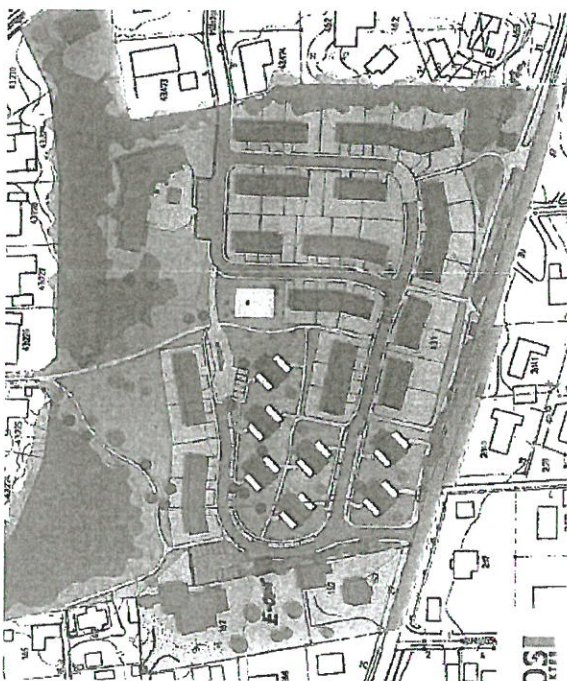
Informationen noteras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Informationen noteras. Utredning av effektbehovet inväntas.

Effektbehovet inom planområdet uppskattas till ca 500 kW. Önskemål framförs om att planen kompletteras med två e-områden om 8x8 m för nätstationer, se bifogad kartskiss. Över planområdet går ett flertal el-ledningar, både högspänning och lågspänning, se bilagd karta. Det finns även en nätstation i områdets västra del. Om nätstation och ledningar behöver flyttas kommer Fortum Distribution AB att kräva ersättning för detta.

Två områden för nätstation läggs in i programmet. Illustrationskartan kompletteras med två små byggnader. Flytt av nätstation kan bli aktuellt.



TeliaSonera Skanova Access AB

Upplyser om att de har befintlig kanalisation i området enligt bifogad karta.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Informationen noteras.



***TeliaSonera Sverige Net
Fastigheter AB***

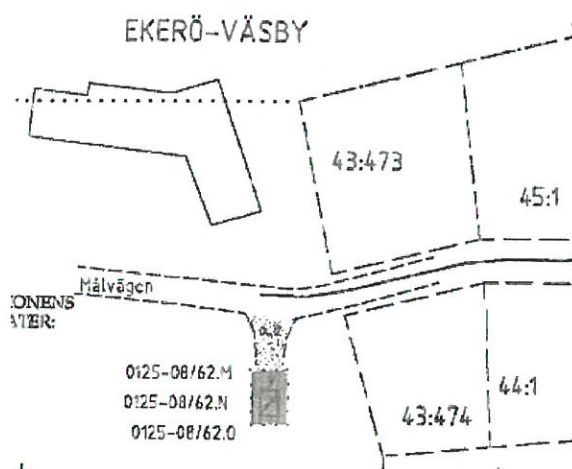
Upplyser om att det har planerats en bostad över deras telestation, vilken de innehar med ledningsrätt. De förutsätter att kommunen står för alla kostnader, inklusive utredningar, som en eventuell flytt av stationen skulle medföra. En flytt kommer att bli väldigt kostsam. Ett nytt e-område inom närområdet förutsätts i sådant fall utses, bygglov ges och ledningsrätt bildas. TSSNFAB yrkar på att planen ändras och att telestationens ledningsrättsområde görs till e-område.

Telestationen har ett reservlaggregat i fall området skulle bli utan ström samt en kylfläkt som kan medföra buller för omkringliggande bostäder.

***Stadsarkitektkontorets
kommentar***

Ett e-område avses införas för telestationen.

Kylfläktens buller beaktas i det fortsatta planområdet och programmet kompletteras.



Södertörns brandförsvarsförbund

Räddningstjänstens framkomlighet och försörjning av brandvatten ska säkerställas inom planområdet, se SBFFs PM 608.609. I nuvarande utformning borde det inte föreligga några sådana problem.

Vattennätet i planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Förbundet förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet i en- och flerbostadshus och konventionella sprinkleranläggningar i andra byggnader. Både som alternativ lösning vid avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. I de fall kommande exploatörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplaneskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.

Brandsförsvarsförbundet önskar bli kallade till byggsamråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som byggnadsnämndens sakkunnige inom brand vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en sk Br1 eller Br0-byggnad enligt byggreglerna och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse.

Föreningar

**Mälaröarnas
naturskyddsförening**

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna noteras inför det kommande planarbetet.

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

Lämnar uppdaterande och kompletterande uppgifter och den utförda naturinventeringen. Bla gällande de udda trädens härstamning, de stora granarna, den stora linden (vilken är skyddsvärd), lönnbusken, sälgarna och tujorna. De önskar komplettera artförteckningen lite längre fram i växtsäsongen för att kunna göra en säkrare och mer detaljerad inventering av områdets lövträdsbestånd. Anser att det över lag känns fel att offra gamla och stora träd.

Vill avvakta och se hur de planerade tomterna är utstakade så att de kan bedöma om något av de mest värdefulla träden är i farozonen och poängterar att faran finns att fastighetsägaren sågar ner träden även om de inte berörs av själv husens placering.

Programbeskrivningen kompletteras med nya uppgifter om naturinventeringen och kontoret välkomnar en kompletterad artförteckning.

Vägförening, boende

Närlunda vägförening

Två parkeringsplatser vid barnstugor som ska vara tomtmark och inte allmän plats finns redovisade. Vägpartiet med en "ö" i mitten och en parkeringsplats måste utredas ytterligare och delar överföras till tomtmark. Vändmöjligheter vid barnstugorna måste finnas, liksom möjligheten för väghållningsfordon och sopbilar att komma fram.

Gångvägar, belysning och övrig upprustning av allmän platsmark ska bekostas av exploatören.

Närlunda vägförening ska vara part vid exploateringsavtalens godkännande.

Vägföreningen står vid sitt tidigare krav att de inte ska vara huvudman för den allmänna platsmarken, utan begär att kommunen ska ha detta ansvar.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Utformning av parkeringsplatser och vändmöjligheter liksom uppdelning av allmän plats och tomtmark kommer att ske i det fortsatta planarbetet.

Kostnader för nya gångvägar m m ska ingå i exploateringskostnaden. Samråd kommer ske med Närlunda vägförening angående huvudmannaskapet.

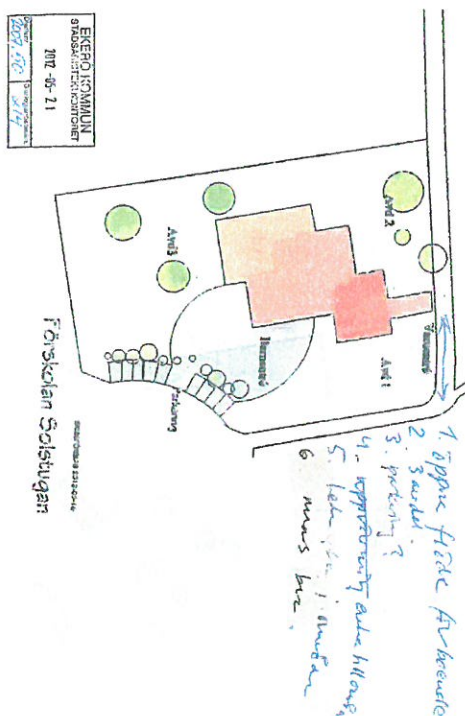
Alternativt kan mindre gemensamhetsanläggningar bildas för skötsel av naturmark och lokalgator.

Ekerö-Väsby 1:67 (Förskolan Solstugan)

Bifogar skissförslag, daterat 2012-05-16.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Programillustrationen kompletteras med den föreslagna gångvägen.



Ekerö-Väsby 43:474 (Stig och Marianne Lindén)

Beskriver historiken kring deras byggnation och varför huset är placerat 1m ifrån häcken och utanför fastighetsgräns.

Att få så höga radhus, högre än något annat i hela kommunen, placerade så nära deras fastighet upplevs nonchalant.

De kommenterar också att illustrationsplanen visar trädbestånd utanför fastigheten Ekerö-Väsby 43:474 som inte är korrekt.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Informationen noteras.

Någon hushöjd för de nya bostäderna är inte bestämd.

Telestationen planeras vara kvar och de närmaste radhusen tas bort från förslaget. Programillustrationen revideras. Träden är av illustrativ karaktär.

Ekerö-Väsby 43:230 (Erik Jansson)

Enligt förslaget planeras en tomt på allmanningen nedanför hans tomt. Han föreslår att kommunen köper 300 kvm av dem. Alternativt att de köper 400 kvm av kommunen. Fördelen skulle vara att hans tomt blir mindre och allmanningen större. Arealen på hans tomt är idag 1016 kvm. Båda tomterna skulle då bli ca 700 kvm.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Kontoret anser inte att en fastighetsbildning är lämplig eftersom friliggande villatomter bör vara större än 1000 kvm.

Ekerö-Väsby 43:229 (Björn Svensson)

Bebyggelsen bör begränsas till nuvarande inhägnad av Ekerövallen och endast bestå av enplans-fastigheter så att alla berörda på

Stadsarkitektkontorets kommentar

Någon hushöjd för de nya bostäderna är inte bestämd, men högre än enplanshus är troligt att det blir då man vill

Hummelvretsvägen får behålla sin horisontlinje.

Efterlyser större hänsyn till biltrafik vid Gröna Lunds förskola gällande antalet parkeringsplatser, in- och utfarter samt vändmöjligheter. Önskar att den nya busshållplatsens utformning studeras ytterligare. Föreslår att jungfrusundsvägen flyttas minst en vägbredd i nordlig riktning där busshållplatsen ska ligga då detta skulle ge mer mark att nyttja och dessutom ge två krökar på vägen som skulle leda till hastighetssänkning.

Är oförstående till hur grönområdet mellan Hummelvretsvägen 7 och 9 föreslås förtätas med en fastighet när uppdraget bland annat är att bevara naturmark och att det för närvarande är planerat att vara ett sådant.

Större vikt bör läggas vid det ökade behovet av förskoleplatser då barnfamiljer är målgruppen.

En vattenledning (cirkulationsvatten med målarövatten för sjövärmning) löper genom hela nuvarande naturområde.

Med anledning av förslaget om fastighetsreglering vid Hummelvretsvägen 62 görs en framställan om att få förvärva och därigenom utöka tomtgränsen söder ut ca 5 meter.

Ekerö-Väsby 46:2 (Christel & Clas Swahn)

Mot bakgrund av att det redan idag är en mycket besvärlig situation på bl.a Jungfrusundsvägen och svårigheten i att åtgärda trafikproblemen är deras uppfattning att området kommer att överexploateras. De avser att komma in med ytterligare synpunkter i ärendet.

Ekerö-Väsby 46:5 (Eva och Dan Hammarstedt)

Föreslår att en del av den nuvarande trädvegetationen (bla körsbärsträd) mellan deras fastighet och blivande byggnation får

tillvarata tillfället när man väl bygger. En större del än inhägnaden avses bebyggas för att få plats med fler bostäder.

Utfarts- och parkeringssituationen, liksom den nya busshållplatsens utformning och utrymmesbehov samt bebyggelsens placering kommer att studeras i det fortsatta arbetet.

Programmet revideras med en utökning av förskoletomten för Gröna lund.

Programmet kompletteras angående vattenledning.

Kontoret anser inte att en fastighetsbildning är lämplig.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Informationen noteras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Informationen noteras inför det fortsatta planarbetet.

vara kvar. De tycker att det är onödigt med in- och utfart (Målvägen) till området, med hänsyn till att Gröna Lunds förskola får trafiken inpå sig.

Träkvista 2:17 (Anna och Matt Evans)

Är emot förslaget pga följande orsaker: Undrar hur ljudproblemet med utökad trafik kommer att lösas i detaljplanen när den redan idag inte håller måttet för befintliga hus utmed vägen? En redan tungt belastad buss- och bilväg kommer att blir än mer belastad. Finns det någon långsiktig lösning på problemet? Finns det planer på att minska lastbilstrafiken som idag slussa via Jungfrusundsvägen till färjan?

Ett 50-tal nya hus kommer att minska det allmänna värdet av hus i området. Dels pga tillgång och efterfrågan, men också pga att charmen försvinner då det blir ett mycket mer tätbebyggt område snarare än en lantlig känsla. De vill skydda sin insyn och integritet och ser inte hur deras hus skulle kunna bli mer skyddat om det byggs fler bostäder.

Fotbollsplanen används dagligen under sommarhalvåret. Finns det någon plan för hur Ekerö ska ta hand om sina barn och ungdomar i området? Om detaljplanen inte går igenom finns det ändå några planer om dagvatten och ljudnivå? Deras bullerskydd är idag inte tillräckligt bra.

Träkvista 2:140 (Torbjörn och Elisabeth Stenbeck)

Förutsätter att de angränsande fastigheterna får ersättning för konstaterad eller mäklaruppskattad värdeminskning till följd av programmet.

Träkvista 2:140 (Torbjörn och Elisabeth Stenbeck), 2:141 (Pelle och Anna Ring), (Elisabeth och Bo Frykhammar)

Invänder mot planerna då den grönya Ekerövallen innebär är viktig för området eftersom det annars blir långt till grönya av

In- och utfart Målvägen bedöms nödvändig ur trafikrörelsehänseende.

Stadsarkitektkontorets kommentar

En bullerutredning kommer att tas fram. Exploateringen i sig bedöms inte påverka så mycket.

Inga konkreta åtgärder för att minska just lastbilstrafiken på Jungfrusundsvägen finns utöver de som redan vidtagits, såsom skyltning för att prioritera Bryggavägen före Jungfrusundsvägen. Hastighetsöversyn pågår, vilket kan innebära en sänkt skyltad hastighet på Jungfrusundsvägen. Det är angeläget att åtgärda korsningar och gång- och cykelpassager över Jungfrusundsvägen så att de är trafiksäkra.

Kommunens jobbar ständigt med förbättringar rörande dagvatten och ljudnivåer samt hur man skapar en bra miljö för barn- och ungdomar.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Ersättningsreglerna i plan- och bygglagen samt expropriationslagen anger inte att någon ersättning ges för värdeminskning pga ändrad markanvändning på grannfastigheter.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Placering och utformning av hållplatsen kommer att ske i samråd med SL i den fortsatta processen.

motsvarande storlek.

Invänder mot de nya busshållplatserna. Är nöjd med nuvarande placeringar och anser att den nya föreslagna placeringen blir svåråtkomlig från öster och inne är mer gångtrafik utefter den trafikerade Jungfrusundsvägen. Till dessa kommer även kostnaderna en ny hållplats för med sig.

Ekerö-Väsby 43:227 (Ulrika Ekblad)

Motsätter sig att fotbollsplanen försvinner då de mindre barnen har svårt att få träningstid på Träkvistavallen och anser att kommunens ökande befolkningmängd kräver mer träningstider. Önskar istället att Ekerövallen rustas upp fortsätter att användas som fotbollsplan.

Motsätter sig att gångstråket förbi Gröna Lunds förskola och genom skogen skulle försvinna då promenaden är välanvänd och erbjuder ett uppskattat lugn. Dungen bör heller inte bebyggas med hänsyn till att den används som en "fortsättning" av förskolans gård. Önskar istället att skogen förblir ett orört promenadstråk.

Trafiken på Jungfrusundsvägen är redan idag för intensiv för de närboende och inte dimensionerad för trafiken som den är idag.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Att Ekerövallen ska bebyggas med bostäder är beslutat i kommunstyrelsen.

Nya och delvis befintliga promenadstråk genom naturmarken kommer att finnas.

Sammanfattning

De inkomna synpunkterna har lett till att programmet revideras med avseende på följande:

- *Miljökvalitetsnormer*
- *Ekerövallens historik*
- *Ny gångväg och utformning kring Solstugan*
- *Utökning av Gröna Lunds förskoletomt*
- *Nya uppgifter i naturinventeringen*
- *Två nätstationsbyggnader läggs till*
- *Telestationen blir kvar och radhus flyttas*

I det fortsatta arbetet kommer bland annat följande, som har omnämnts i ovanstående yttranden, att studeras vidare:

Utredningar som behandlar frågor rörande vatten-dagvatten och buller. Placering och utformning av hållplats, korsningar, gång- och cykelpassager, parkeringar och utfarter samt byggnaders placering. Kylfläktens buller samt

frågor rörande fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och huvudmannaskap kommer också att utredas.

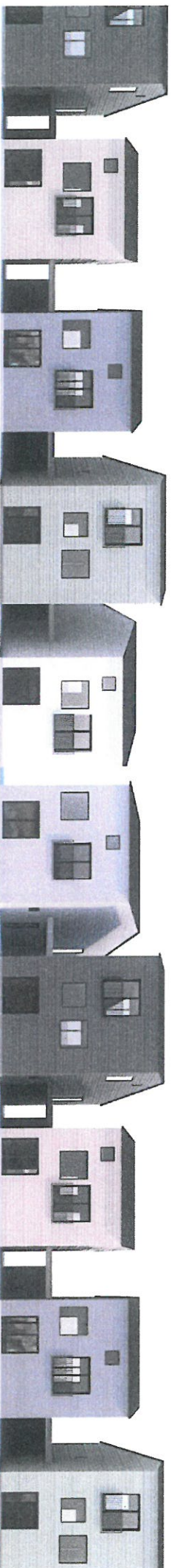
STADSARKITEKTKONTORET

Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planarkitekt

Detaljplan för Ekerövallen (Ekerö-Väsby 43:1 m fl)
på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län
Dnr 2014.30.214

2015-01-26
SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE



GESTALTNINGSPROGRAM

Ekerövallen

Detta dokument ingår i Detaljplan för Ekerövallen (Ekerö-Väsby 43:1 m fl) som tagits fram under hösten 2014.

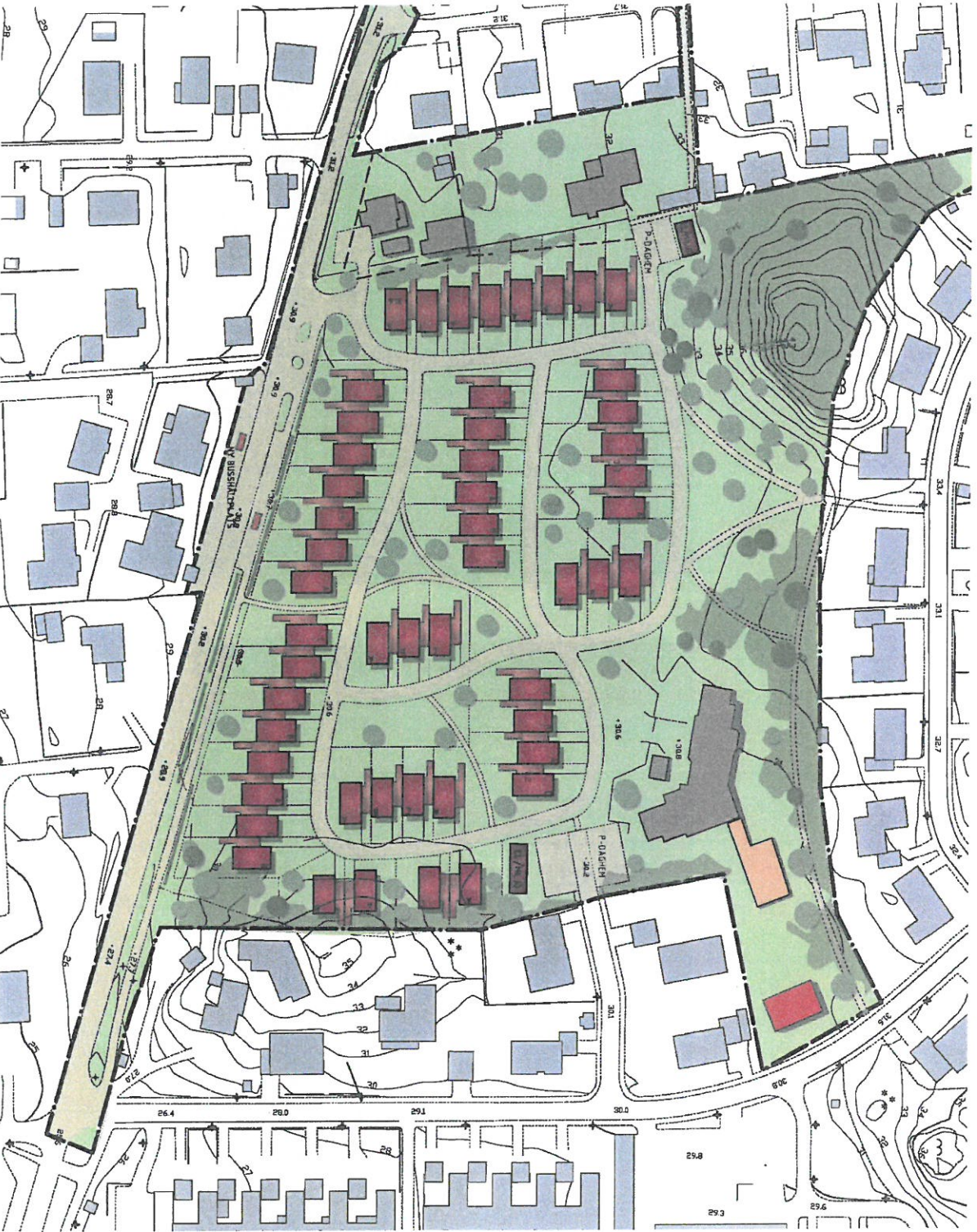
Gestaltningens programmetts status

Gestaltningens programmet ger en vision om utformningen av det planerade området. En del av gestaltningens principer har fastlagts som planbestämmelser.

Medverkande

Detta gestaltningensprogram har tagits fram av Tomas Lauri på Arklab i samarbete planarkitekt Matilda Nilsson på stadsarkitektkontoret.

ILLUSTRATIONSPLAN



Småhuskvarter

Den nya bebyggelsen knyter an till den småhusbebyggelse som präglar området runt Ekerövallen. Attraktiva småhuskvarter med smala gator och förgårdsmarker ska växa fram där landskapets speciella vegetation tas om hand.

Det ska bli en boendemiljö med personliga hem, varierade hustyper, vacker arkitektur, grönskande trädgårdar och väl bearbetade gaturum.



Illustration på områdets gårdsmiljö



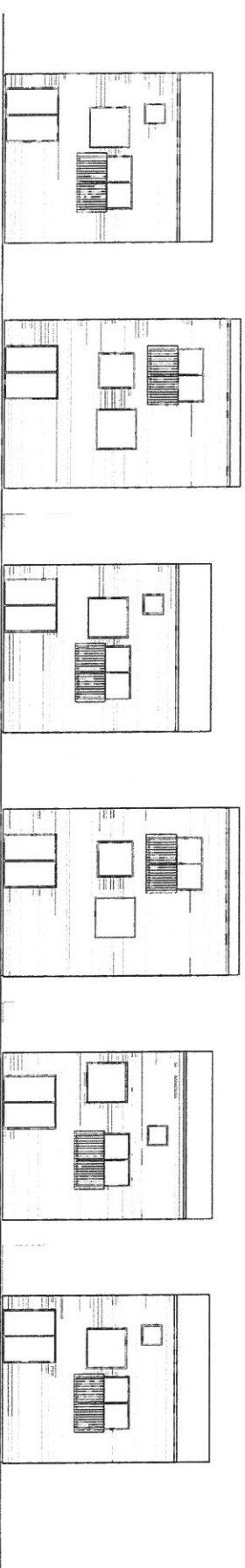
Illustration på gårdsmiljö mot husens baksidor.

Placering och hustyper

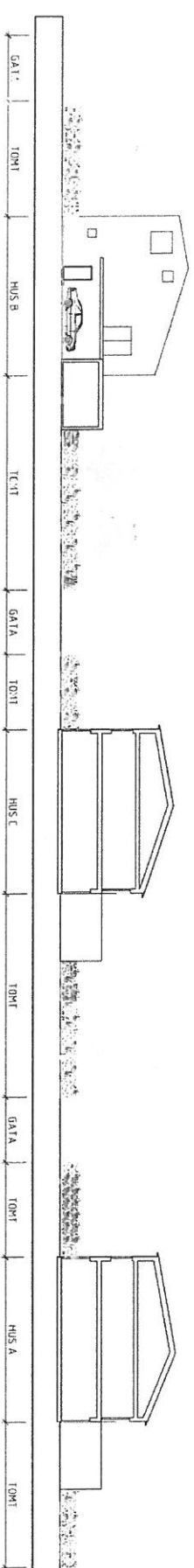
Området består i huvudsak av småhus. Tre olika variationer grupperas i längor från 3-15 hus runt tre gårdsformationer. Husen är i två till tre våningar och blandas i området.

De flesta är orienterade i syd-nordlig riktning eller väst-östlig riktning. De har gata och entré i öster eller norr och uteplatser i söder eller väster för att tillvarata solvärden.

Där finns även en möjlighet att bygga ett av dem som två lägenheter.



Gatufasad



Principsektion genom området

Färg och material

Husen uppförs med sadeltak och träfasad i en ljus och mild färgskala med inslag av en mörk accent. Färgerna varierar i bebyggelsen för att betona husens individualitet.

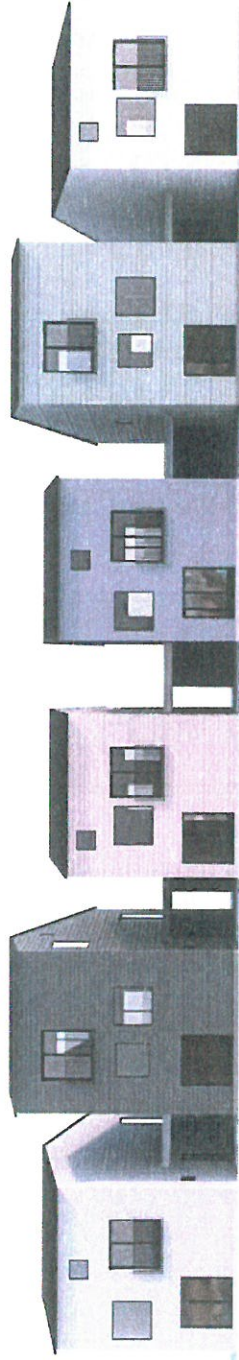


Illustration på hur kulörerna kommer att kunna se ut på framsidan

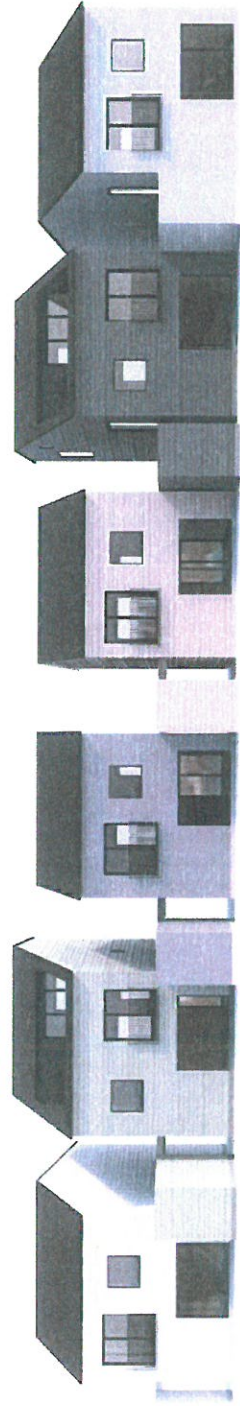


Illustration på hur husens kulör varierar på baksidan

Gator

Gatorna formas för begränsad genomfart. De nya lokalgatorna ges en smal vägsektion och långa rakstäckor undviks för att hålla nere hastigheten i området. Vägområdet för de nya gatorna är 4,75 meter, vilket ger plats för hårdgjord körbana på 3,5 m, kombinerad gångyta och dagvattendike på 1 m och 0,25 meter remsa till belysning. Uformningen av gatorna och de material som används i dess närhet skall vara enhetlig för hela området.

Gångvägar inom området görs som hårt packade grusvägar mellan 1,5-2 m.

Till förskolan i väster ordnas med anslutningsväg.

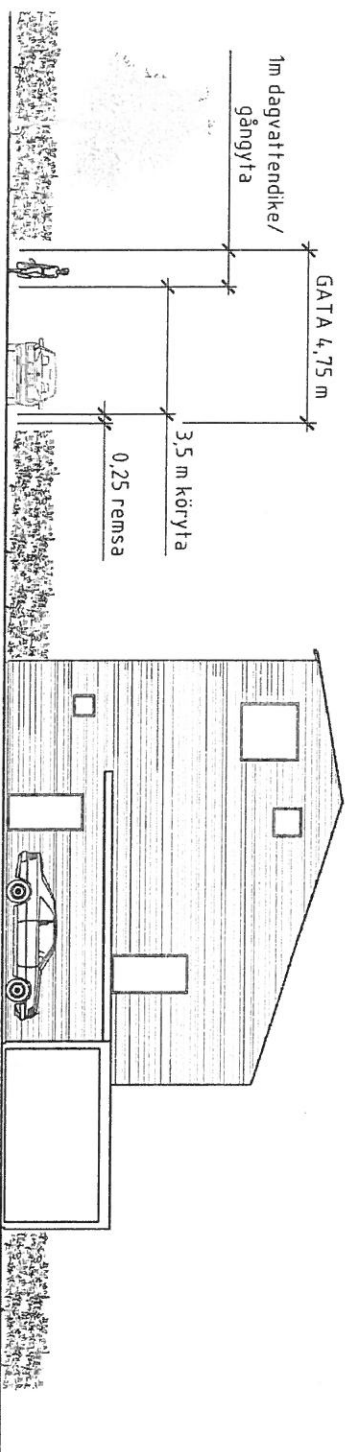


Illustration på gaturum

INSPIRATION



Gröna barriärer och grusade gångar. New North Zealand Hospital, Hilleröd, Danmark - Herzog & de Meuron



Naturlik lekplats, Skogsslekplatsen, Malmö



Utemiljön definieras av gröna barriärer.



Återplantera intressanta träd, Prydnadskörbär



Naturlekplats, utnyttja befintlig vegetation

Belysning

Gatorna i området kommer att vara upplysta kvällstid, liksom de flesta gångstigar för att åstadkomma en tryggare och säkrare miljö. Belysningen skall placeras i stödrensa mellan fastighet och väg.

Parkering

Varje hus får möjlighet att parkera två bilar. Det gör det möjligt att undvika parkerade bilar och ge öppna gatumiljöer med möjlighet till aktiviteter.

Till områdets båda förskolor anordnas med nya parkeringar.

Vegetation/grönområden

Marken runt Elkerövädden är beväxt med lövsly och 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.

För att skapa en kontinuitet i ett framtida bostadsområde sparas en del större, äldre träd. I området planteras också en rad träd för att knyta området till befintlig växtlighet.

Gröna barriärer användas i största möjliga utsträckning. Tomtmarken ska t.ex. omgärdas med låga häckar. Även de bullerskydd som behövs ska vara gröna.

Naturmark

Den naturmark som finns sparas för att behålla den lummiga och gröna känslan på platsen. Bergshällar som finns är viktiga att spara både för dess naturvärde men även för dess möjlighet att utnyttjas för lek av barnen som går på förskola men även för de boende i inom planområdet och närområdet. Inom naturområdet planeras det för anläggande av naturlek, detta innebär att det kan vara i form av stockar som läggs på marken, ny spännande planteringar med effektfull vegetation som man kan leka i.

Busstrafik

Längs Jungfruvägen planeras för en ny busshållplats på södra sidan om vägen. Området får gångväg som ansluter direkt till busshållplatsen.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen klaras med dagvattendiken längs med gatorna.

Lekyta

I området anordnas en central lektyta för småbarn på den samfälliga marken.

Miljöstugor

Två miljöstugor planeras i området. En i dess nordvästra och en i dess nordöstra hörn. Miljöstugorna kommer att gestaltas som en del av områdets elcentraler för att åstadkomma en helhetsverkan med den nya bebyggelsen.

Förskolor

Både Gröna Lunds förskola och förskolan Solstugan i området får nya parkeringar. Båda bereds plats för utbyggnad, byggnadsmässigt och dess gård. Solstugan får tillfart via det nya området, medans Gröna Lunds förskola behåller dess tillfart visa Målvägen.

Skötselplan

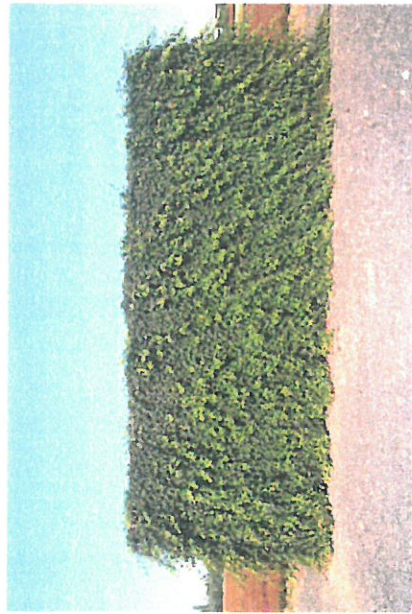
Naturmarken i norr ska skötas av kommun.

En gemensamhetsanläggning skapas för skötseln för vägar och ge-vägar.

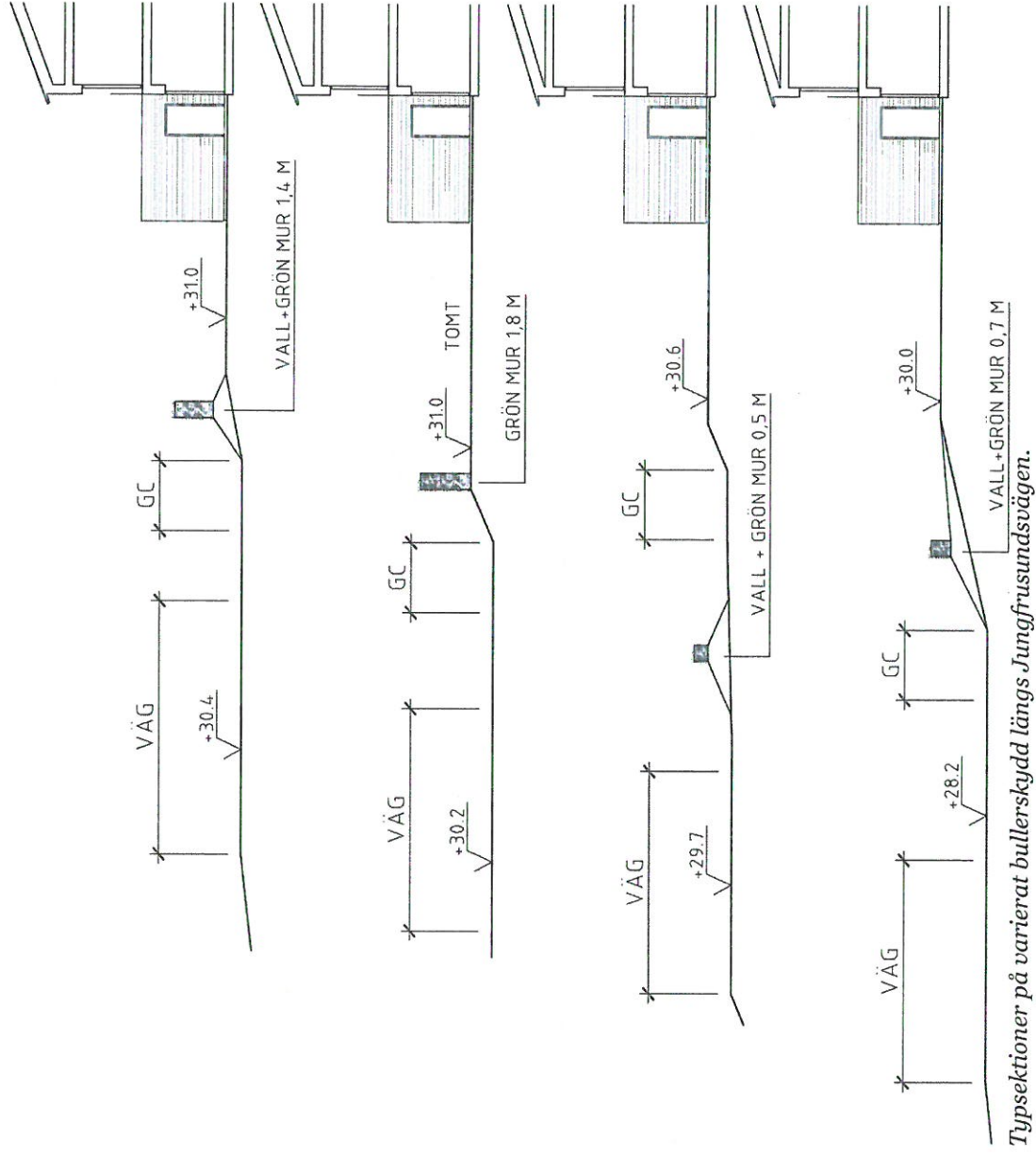
En separat gemensamhetsanläggning ordnas för lekplats och interna grönytor.

Bullerskydd

Mot Jungfrusundsvägen föreslås att det anordnas med bullerskydd. De utformas med variation så att inte utgör en barriär mot den nya bebyggelsen. Det hela uppnås genom att kombinera vallar och gröna murar mellan 0,5-1,8 meter.



Bullerskydd utförs som gröna murar.



PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- | | |
|-------|------------------|
| ----- | Detalplanegräns |
| ----- | Användningsgräns |
| ----- | Egenskapsgräns |

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- | | |
|-----------|-----------------------|
| HUVUDGATA | Trafik mellan områden |
| LOKALGATA | Trafik inom området |
| GCVÄG | Gång- och cykeltrafik |
| NATUR | Naturområde |

Kvartersmark

- | | |
|---|-----------------------|
| B | Bostäder |
| S | Skola/Förskola |
| T | Tekniska anläggningar |

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Minuta storlek på förläggat & marknadsfördt förpackningsmaterial

- Inom bostadsförelighet får en huvudbyggnad och ett garage samt en uthus uppföras. Uthuset får sammanbyggas med huvudbyggnad. Högst tillåtna byggnadsareal (BYA) är 250 kvadratmeter. Därav får en garage och garage sammanlagt upptä 60 kvadratmeter (BYA). Inom tillåtna byggnadsareal skall en täckt tillställningsplats inrymmas.

Byggnadernas totala bruttoarea (BTA) på varje tomt får vara högst 350 kvadralmeter.

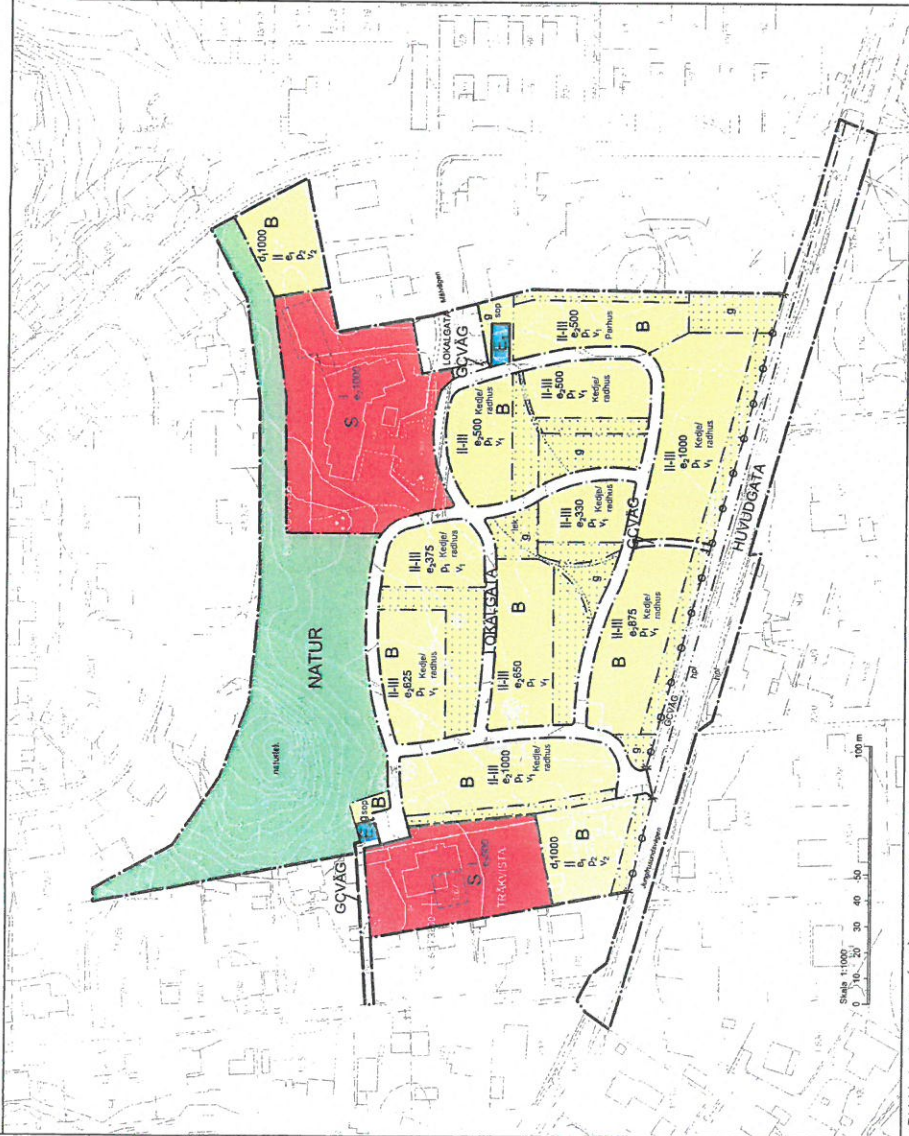
Högsta tillåtna byggnadsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.

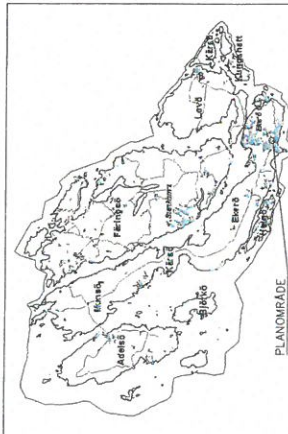
MARKENS ANORDNANDE

- Gemenam byggnad för avfallshantering för besökare får uppföras till en högsta höjd av 3,0 meter. Ska utföras med sedumtak
 Lekplats skall finnas.
 Naturlig lek
 Körbar förbindelse får inte anordnas



SKALA 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)

ILLUSTRATION



PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- P₁ Byggnaderna ska placeras principiellt enligt illustration.
- P₂ Byggnad skall placeras minst 6,0 meter från gräns mot väg och minst 4,0 meter från annan gräns. Utöver detta gäller för dock placeras minst 1,0 meter från annan gräns än mot väg om placeringen bedöms lämplig vid bygglövsprövningen. Vid prövningen skall grannyttrande inhämtas.

Utformning

- | | |
|-------|---|
| v_1 | Högsta våningstakt, vilket för inlämrad utöver angivet våningstakt. |
| v_2 | Byggnadens sista vårdas med två eller tre våningar. Högsta byggnadshöjda byggnadshöjden om 9,0 meter och en maximal takhöjd om 7 grader och maximal takhöjd om 30 grader. |
| v_3 | För handbyggnad är högsta byggnadshöjden 7,2 meter och byggnadshöjden 10,0 meter. |
| v_4 | För utslut och garage är högsta byggnadshöjden 3,0 meter och byggnadshöjden 4,0 meter. |
| v_5 | Endast kedjelärhus. |
| v_6 | Endast oerhus. |
| v_7 | Kedjelärhus. |
| v_8 | Parhus. |

STÖRNINGSKYDD

- Beslädar ska utformas så att följande värden uppnås:
- Samtliga böningsrum får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå utanför fönster
- Enskild södvändad utplats skall finnas där 70 dB(A) maximalnivå inte överskrids
- Trafikbullernivåerna inomhus i böningsrum överstiger inte 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Common Knowledge: The following are common knowledge:

Kommunen är huvudman för NATUR, HUVUDGATA samt GCVÅG längs
lungfinsundsvägen.

Kommun är inte huvudman för övriga gemensamma vfor.

SUPPLYSNINBAR

fela planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde. Särskilda skyddsåtgärder har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm vatten, Norrvatten och Ekerö kommun.

ILLUSTRATIONER

- Illustration, gångstig
Illustration, möjlig utvidgning förskola.
Illustrativt löse för bussbiljett

	DETALJPLAN FÖR (Ekerö Väsby 4.3.1) EKERÖVÄLLEN I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN		Samfundet XX - XX - XX KSAU	Samfundet XX - XX - XX KSAU
	SAMRÅD NORMAL FÖRFARANDE	Upprättad XX - XX - XX KSAU	Upprättad XX - XX - XX KSAU	Upprättad XX - XX - XX KSAU
JOHAN ANDRADE HAGLAND Kommunstyrelsen		MATILDA NILSSON Kommunstyrelsen		

GRUNDKARTEN ÄR I HUNDRAKARTERDAD PÅ FLYGBILDER TAGNA I MAJ 2008. INVENTERING OCH UPPDATERING HAR SKETT LÖPANDE FRÅN TILL OKTOBER 2014.

