

Detaljplan för Träkvista torg, TRÄKVISTA 27:1 m fl. i Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr.1999.19.214

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Översiktskarta - aktuellt område markerat med vit linje

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (inklusive beskrivning av planens genomförande)
- Gestaltungsprogram

Ytterligare handlingar:

- "Förstudie Ekerövägen attraktiv och säker huvudgata, slutrapport" (Tyréns, 2006-04-26)
- Detaljplaneprogram (2011-01-04)
- Behovsbedömning (2017-03-29)
- Detaljerad riskanalys (Brandskyddslaget, 2017-02-10)
- PM - Utredning av trafikbuller (Structor, 2017-02-28)
- Jämförelse trafikdata (Structor, 2017-03-21)
- Trafiktekniskt utlåtande (Per Löfvendahl Trafikplanering, 2016-10-31)
- Översyn av trafikfrågor inför samråd (Tyréns AB, 2017-03-22)
- Dagvattenutredning (WSP, 2012-09-27)
- PM - Teknisk försörjning (MarkTema, 2017-03-28)
- PM: Naturvärdesbedömning (Ekologigruppen, 2016-10-07)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
Bakgrund	
Planens syfte	
Sammanfattning av planförslaget	
Förfarande	
Plandata	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	
Riksintressen	
Strategiska planer	
Gällande planer	
Program för planområdet	
Miljöbedömning	
Behovsbedömning - preliminärt ställningstagande	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur	
Bebyggelse	
Verksamheter/service	
Rekreation/friytor	
Gator och trafik	
Gång- och cykeltrafik	
Kollektivtrafik	
Parkering	
Inlastning samt in- och utfarter	
Geotekniska förhållanden	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
VA	
Dagvatten	
Värme	
Elförsörjning	
Avfall och återvinning	
Bredband	
STÖRNINGAR OCH RISKER / MILJÖPÅVERKAN / HÄNSYN (DETALJPLANENS KONSEKVENSER)	25
Materiellt värde - färskvatten	
Transport av farligt gods	
Buller	
Radon	
Förorenad mark	
Bensinstation	
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken	
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	27
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Tekniska frågor	
Ekonomiska frågor	

INLEDNING

Bakgrund

Diskussioner om utveckling av Träkvista torgs utemiljöer samt om eventuell utökning av butiksytor har förekommit inom kommunen under många år. Det har dock tidigare inte funnits någon betydande efterfrågan på lokaler, inte heller tillräckliga ekonomiska förutsättningar för att kunna utveckla torgmiljön. Under senare år har förutsättningarna förändrats. Genom inflyttning av nya kommuninvånare och utbyggnad av bostäder, framförallt i Sandudden, har underlaget för en satsning på torget stärkts.

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2009-04-28 Stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för området vid och kring Träkvista torg. Arbetet påbörjades med framtagande av ett detaljplaneprogram. Programmet var utsänt på samråd och godkändes därefter av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2011-11-15, § 162. I samma beslut uppdras åt Stadsarkitektkontoret att fullfölja planprocessen.

Att fortsatt planarbete nu aktualiserats kan hänvisas till att det bolag (Trygghem Bostads AB) som förvärvat ett flertal fastigheter, inkluderande själva centrumfastigheten, vill ta ett helhetsgrepp om miljön. Tillsammans med kommunen vill bolaget skapa förutsättningar för ett mer levande torg med ett gott handels-/serviceutbud samt för ett naturnära och varierat boende.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla Träkvista torg med omgivning till ett lokalt centrum – en självklar mötesplats med livsmedelshandel, bostäder samt utökade lokaler för mindre butiker intill en attraktiv, tillgänglig och trygg torgmiljö. I detaljplanen möjliggörs även för byggande av äldreboende.

I förslaget ingår en upprustning av områdets vägar till stadsgator med förbättrade trafiklösningar, parkeringsplatser och hållplatser för kollektivtrafiken. Syftet med omgestaltningen är att forma ett bättre samspel mellan den lokala trafiken (svängande, gående och cyklisterna) och genomfartstrafiken.

Huvudsaklig befintlig grönska, i form av en björkdunge för utevistelse och lek samt ett tallsksområde med funktion som spridningssamband, bevaras och avses utvecklas.

Inom och intill rörelsestråken finns i planen utrymme för ny grönska i form av bland annat allé- och stadsumskiljande planteringar. Detta för att bidra till den småstadskaraktär som avses formas. Gatuträden hjälper också till att förstärka de gröna sambanden i området och växtbäddarna kan filtrera dagvatten.

Sammanfattning av planförslaget

Genom en justering av Jungfrusundsvägens dragning frigörs mark och ett nytt läge för befintligt torg skapas i korsningen med Ekerövägen. Det nya läget innebär bättre exponeringsmöjligheter för befintliga och nya verksamheter samt bättre solljusförhållanden. Stor vikt avses läggas vid utformningen av torget avseende materialval, lektyor, grönska, cykelparkering och vistelsemöjligheter.

Jungfrusundsvägen och Ekerövägen, två viktiga kommunikationsstråk i Ekerö kommun, föreslås inom planområdet omgestaltas till stadsgator med kantstensparkering och trädplantering. Ekerövägen utformas dock endast med enkelsidig kantstensparkering. I omgestaltningen ingår en översyn av befintliga trafikflöden och rörelsemönster med syftet att förbättra villkoren för de oskyddade trafikanterna. Detta innebär förslag på tydliga

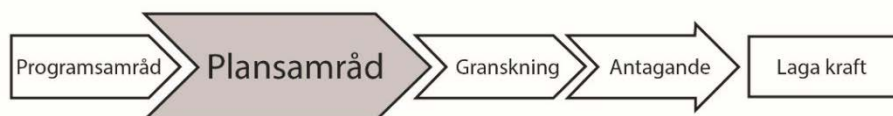
gatusektioner med generösa gång- och cykelstråk samt överblickbara och noggrant utformade övergångsställen. I det fullständigt utbyggda förslaget föreslås att befintlig gångtunnel tas bort utifrån viljan att forma en levande mötesplats där samtliga trafikantgrupper ska kunna samspela. Vidare utredning bör ligga till grund för en etappvis utbyggnad av föreslagna trafiklösningar där gångtunneln får kvarstå initialt under en övergångsperiod.

Den nya bebyggelsestrukturen, med bostäder och verksamhetslokaler, ramar in föreslagen torgyta. Bebyggelsen utformas som tre- till fyrvånings flerbostadshus. Längs Jungfrusundsvägen och i byggrätten på torget möjliggörs för verksamheter i gatuplan (planbestämmelse BC). Planförslaget innebär en handels- och verksamhetsyta på sammanlagt cirka 2050 m² (varav lokalyta i bostadskvarteren motsvarar cirka 490 m²). Den största ytan återfinns i byggrätten för äldreboendet där utrymme säkerställs för matbutik och eventuella tillhörande kringbutiker.

Sammanfattningsvis rymmer detaljplaneförslaget 142 nya lägenheter, samt 54 platser i äldreboendet. För de två kvarteren väster om Jungfrusundsvägen löses parkering i garage under bostadsgårdarna. Besöksparkering löses på mark inom parkeringsyta vid torget, samt som kantstensparkeringar. För bostäderna väster om Ekerövägen säkerställs parkeringsbehovet genom föreslagen konstruktion i två plan (det övre planet i nivå med Ekerövägen, det andra planet i nivå med bebyggelsens angoringsgata).

Förfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) och bestämmelserna från och med 1 januari 2015. I arbetet med att ta fram detaljplanen tillämpas utökat förfarande. Nuvarande skede är samråd.



Preliminär övergripande tidplan:

2017 - 2 kvartalet: Samråd

2017 - 4 kvartalet: Granskning

2018 - 1 kvartalet: Antagande i kommunfullmäktige

Plandata

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget vid Ekerövägen i korsningen med Jungfrusundsvägen i Träkvista, cirka 2,5 km söder om Ekerö centrum. Träkvista torg består av mark för matvarubutik, andra mindre butiker samt parkering. Utefter Ekerövägen finns även ytterligare mark med verksamheter.

Areal

Planområdets yta är cirka 4 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar:

Träkvista 2:60, 2:62, 3:99, 3:138, 3:18, Ekerö-Väsby 43:1, samt delar av Träkvista 1:299 och 3:228 ägda av Ekerö kommun.

Träkvista 1:208 ägd av Ekerö ambulans i Stockholm AB samt del av Träkvista 2:22 ägd av Träkvista torg AB.

TryggHem Bostad AB råder över resterande fastigheter inom planområdet genom ägande eller bindande avtal om förvärv; Träkvista 1:275, 2:23, 1:51, 2:116, 27:1, 1:81, 2:64, samt del av 2:22.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005. Beslut om aktualisering togs den 17 juni 2014. Översiktsplanen anger att kommunen ska verka för ett bättre lokalt centrum i Träkvista med fler bostäder, lokaler för butiker och kontor. Av översiktsplanen framgår också att cirka 30 bostäder kan tillkomma vid Träkvista torg under perioden 2011-2015 samt ytterligare cirka 25 under nästa period som börjar 2016. Detaljplanen bedöms överensstämma med den intention som beskrivs i översiktsplanen. Omfattningen vad gäller tillkomst av bostäder prövas dock i denna detaljplan. Det som översiktsplanen anger skall ses som ett riktvärde.

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. Inga övriga riksintressen eller i översiktsplanen utpekade naturvärden finns inom området. Dock finns en fornlämning i form av ett vägmärke/en milstolpe i röda ladan. Fornlämningen finns markerad på plankartan och kommer inte att påverkas av den nya bebyggelsen.

Strategiska planer

Bostadsbyggnads- och markanvändningsplan

I *Bostadsbyggnads- och markanvändningsplan för Ekerö kommun 2015* (Dnr KS15/177-210) hänvisas till kommunens översiktsplan där behovet av ett bredare urval vad gäller upplåtelseformer, för fler och varierande individkategorier, understryks. Planen belyser att betydligt fler centralt belägna bostäder, ägnade för småhushåll för äldre människor, ensamstående i alla åldrar och ungdomar, snarast måste komma till stånd. Framtida utbyggnad av bostäder ska enligt Bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen samt översiktsplanen primärt komma till stånd inom de största samhällena Ekerö centrum, Träkvista, Stenhamra och Svanhagen/Söderberga - där bättre förutsättningar erbjuds gällande lokalisering av nya arbetsplatser, centrumnära kommersiell service och kompletterande samhällsfunktioner (såsom förskolor, skolor, vård och omsorg), ytterligare rekreationsmöjligheter samt utvidgad kollektivtrafik.

Energiplan

I kommunens översiktsplan ingår ett avsnitt om energiförsörjning vilket även utgör kommunens energiplan. Planen fastställer att kommunen ska verka för hushållning med energi och energieffektivisering. Vid detaljplanering och bygglovsprövning av ny bebyggelse ska i tur och ordning energisnåla bostäder och lokaler, vattenburna uppvärmningssystem och gemensamma uppvärmningssystem eftersträvas.

Miljöstrategi

Det senaste miljöprogrammet i Ekerö kommun, som avsåg åren 2006-2010, har utgått. Sveriges miljömålssystem har sedan dess omstrukturerats på både en nationell och regional nivå. Ett arbete med en ny miljöstrategi för kommunen har påbörjats. Miljöstrategin kommer att ha ett långsiktigt perspektiv med den övergripande målsättningen att uppnå Sveriges miljömål och därmed att sträva mot ett hållbart samhälle. Utformningen av den nya miljöstrategin kommer att anpassas till hur kommunen är organiserad och till gällande politiska beslut, samt till regionala, nationella, europeiska och internationella målsättningar.

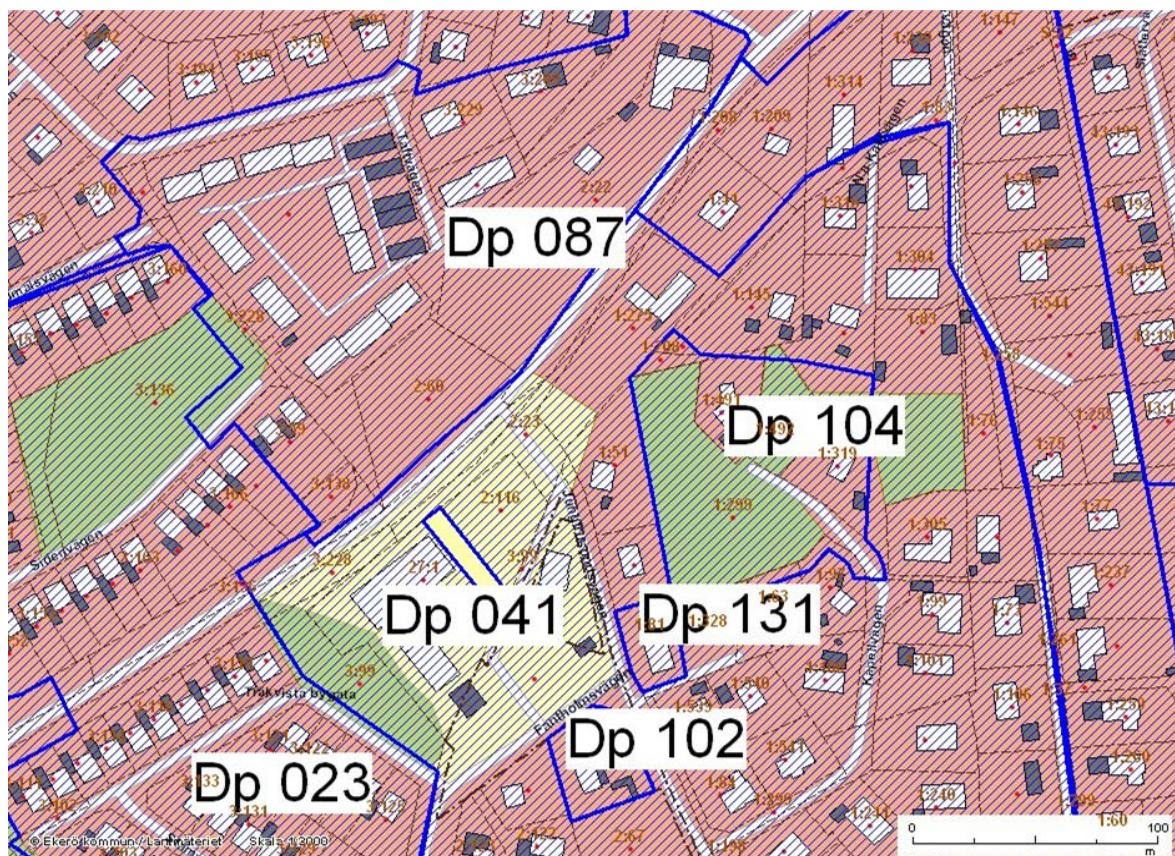
Planförslaget bedöms ej motverka någon av ovanstående strategiska planer.

Gällande planer

För Träkvista torg gäller idag en detaljplan som fastställdes 1965-01-15 (nr 41). Markens användning är reglerad till handel, parkering och trafikområden. Även bostäder tillåts på en mindre del. För marken norr om Ekerövägen finns enligt gällande detaljplan nr 87 möjlighet att bebygga marken med småindustri, hantverk, handel. Detaljplanernas genomförandetider har gått ut.

För området kring Träkvista torg gäller följande detaljplaner:

<i>Dp-nr</i>	<i>Namn</i>	<i>Laga kraft</i>
23	Västra delen av Träkvista	15 juni 1959
41	Träkvista centrum	15 januari 1965
87	Träkvista 2:22, 2:60, 3:18 m fl. Brittgården	18 september 1984
102	Träkvista 2:65	6 mars 1990
104	Träkvista 1:58 m fl.	13 november 1990
131	Träkvista 1:88	8 oktober 1999



Gällande planer

Program för planområdet

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2009-04-28 Stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för området vid och kring Träkvista torg. Arbetet påbörjades med framtagande av ett detaljplaneprogram. Programmet var utsänt på samråd och godkändes därefter av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2011-11-15, § 162.

I programmet redogörs för viljan att Träkvista torg ska bli ett trivsamt och attraktivt lokalt centrum med livsmedelshandel, fler bostäder, lokaler och verksamheter. Programmet pekar även på behovet av förbättrade trafiklösningar med fokus på fotgängare och cyklister. Vidare framhålls trygghet som en viktig aspekt att behandla. Även riskfrågor, bullerproblematik och dagvattenhantering identifieras i programmet som frågor att utreda i det fortsatta detaljplanearbetet.

Vision

Under arbetet med programmet togs en vision fram för utvecklingen av området. Visionen sammanfattar ambitionerna med detaljplanen:

"Här kunde min firma snabbt hitta en fräsch lokal i bra läge."

"Sedan ombyggnaden vet jag att bilarna måste sakta in här, så nu vågar jag låta barnen gå och handla själva."

"Igår var jag hos frisören där. Jag träffade grannen så vi tog en fika vid torget."

"Jag bor i en nybyggd trea vid torget. Husen är fina, tycker jag, och det är kul att titta ut genom fönstret. Här händer alltid något. Dessutom är det nära till bussen."

"På hemväg från jobbet svänger jag in och handlar. Det brukar inte vara något problem att hitta parkeringsplats."

Miljöbedömning

Vid upprättande av en detaljplan ska ställning alltid tas till eventuellt behov av att genomföra en miljöbedömning i enlighet med reglerna i miljöbalken (6 kap. 11-18, 22 §). En så kallad behovsbedömning görs som underlag för ställningstagandet. I behovsbedömningen utreds om detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Om en detaljplan kan antas medföra "betydande miljöpåverkan" i lagens mening måste kommunen genomföra en miljöbedömning av planen i det fortsatta planarbetet. En eventuell miljöbedömning dokumenteras i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Behovsbedömning - preliminärt ställningstagande

En behovsbedömning har upprättats, daterad 2017-03-29. Stadsarkitektkontoret bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med PBL (2010:900) 4 kap § 34 första stycket. Stadsarkitektkontoret bedömer vidare att ett genomförande av detaljplanen *inte* kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL (2010:900) 4 kap § 34 andra stycket. Detta då planområdet inte får tas i anspråk för något av de projekt som omfattas av PBL (2010:900) 4 kap § 34 andra stycket, punkterna 1-10.

De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i planbeskrivningen under rubriken *Störningar och risker/Miljöpåverkan/Hänsyn*.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Förutsättningar

Ekerö kommun kan beskrivas vara belägen i en övergångszon mellan stad och land med en tätbebyggd del i öster. Landskapskaraktären är typisk för Mälardalen; kuperad terräng med lerslättdalar som delas upp i tydliga landskapsrum av moränhöjder. Landskapets mosaikartade uppbyggnad har gynnat en varierad vegetation. Mälardalens milda klimat medför att även skogsområden ofta har inslag av ädla lövträd. Den dominerande markanvändningen i området är jordbruk och den öppna marken består av mellanstora åkrar och hästbeten.

Träkvista utgör idag en svag länk i Ekerökilen enligt RUFSS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) och kommunens Översiktsplan (från 2005). Det är endast ett fåtal "gröna öar" med skogsklädda naturområden som utgör kopplingen mellan skogen i Jungfrusunds friluftsområde/Ekebyhovs slottspark och skogen i Sandudden/Asknäs/Älvnäs. Det område som har i särklass minst skog och trädmiljöer är området runt Träkvista torg, där länken för trädmiljöer idag är som svagast. Detta är speciellt uttalat för tallskog och ädellövmiljöer vilket påverkar den rad av arter som är beroende av skogsmiljöer och träd för sin spridning, till exempel många rödlistade fåglar och insekter (såsom de vedlevande skalbaggsarterna taggbock och reliktkoek som förekommer i de större skogsområdena öster och väster om Träkvista).

Planområdet löper längs en cirka 300 meter lång sträcka utefter Ekerövägen och är relativt exploaterat med mycket hårdgjorda ytor. Från planområdesgränsen i norr stiger Ekerövägen svagt upp mot torgplatsen. I anslutning till befintliga bostadshus och nuvarande centrumbyggnad, sydväst om nuvarande torgplats, återfinns en mindre björkdunge som framförallt nås via Träkvista bygata. På motsatt sida av Ekerövägen återfinns ytterligare en skogsdunge som fungerar som en buffert mellan vägen och befintlig bebyggelse längs Sidenvägen. Längre norrut längs Ekerövägen återfinns grusade, delvis bevuxna ytor.

Förutom ytterligare mindre skogsdungar, insprängda mellan bostadstomterna, återfinns ett lite större naturområde med skogsdungar och berg i dagen intill planområdet i öster. Här fungerar befintlig tallskog som en "grön ö" i bebyggelsen som kan användas av arter för att röra sig genom området.

Planområdet med omgivning finns ej utpekade i kommunens övergripande naturinventering. Kompletterande inventeringar genomfördes därmed under 2016. För ett delområde, med misstänkta naturvärden, genomfördes sedan en naturvärdesbedömning (Ekologigruppen, 2016-10-07). Det inventerade området, väster om Ekerövägen, utgörs av ett jordupplag som är mer eller mindre överväxt med en ur naturvårdssynpunkt trivial flora. Ruderatmarken har ingen kontinuitet och de arter som betecknas som ogräs påträffas ofta i denna typ av miljö. En del av upplaget utgörs av sandiga jordar men dessa bedöms inte ha några värden för sandlevande insekter. I den nordöstra delen av den inventerade marken står ett par gamla aplar som, enligt naturvärdesbedömningen, kan vara värda att spara vid en exploatering av området.

Förändringar

Föreslagna bebyggelsestrukturer innebär i huvudsak återanvändning av tidigare exploaterad mark. Intilliggande skogsdungar bevaras till största del för lek och utevistelse. Ny grönska tillförs i form av trädalléer längs Ekerövägen och Jungfrusundsvägen, samt som rumsskapande träd och annan växtlighet på torgytan och inom parkeringsytorna (se illustrationsplan i tillhörande gestaltungsprogram samt gatusektioner). Alléerna

tillsammans med bebyggelsen omvandlar vägarna till stadsgator och gör förbipasserande uppmärksamma på att man närmar sig en stadsbebyggelse med ett annat tempo och andra rörelsemönster. Gatuträden minskar skalan på gaturummet, vilket också inbjuder till att hålla lägre hastighet. Gatuträden hjälper också till att förstärka de gröna sambanden i området. Växtbäddarna kan filtrera dagvatten och vegetationen bidra till att skapa en jämnare temperatur i området.

Ny grönska återfinns även inom föreslagna bostadsgårdar. Planförslaget innebär inte ett bevarande av befintliga Äplor (som naturvärdesbedömningen pekar på), istället föreslås nyplantering av äppelträd på torget (som kompensation och för att knyta an till Ekerös tradition som äppelproducent).

För att spridningssambandet i befintliga tallskogsmiljöer inte ska försvagas ytterligare har särskilt stor hänsyn tagits till tallskogen på bergsknallen bakom äldreboendet. Erforderlig yta, för den schakt som krävs vid byggande av äldreboendets gårdsbjälklag samt ytan för det dike som ska hantera dagvatten, har minimerats. På så sätt har även antalet träd som behöver fällas begränsats. Ett skötsel förslag för området har arbetats fram. Förslaget rymmer information om åtgärder som behövs i samband med exploatering samt en beskrivning av den löpande skötsel som kommer att behövas. Skötsel förslaget nedan avses kopplas till kommande exploateringsavtal:

Åtgärder för naturområdet i samband med exploatering

De större granarna som har röta tas bort tillsammans med alla exotiska träd och buskar (bland annat flera mindre träd av en exotisk granart). Alla tallar (även skadade/sjuka och döda), ekar och enar lämnas orörda. En mindre gallring runt de stora tallarna kan vara aktuell för att öppna upp om det bedöms vara nödvändigt. Eventuellt kan de mindre granarna i kanten mot Träkvista 1:491 lämnas kvar som insynsskydd (avstämning behövs med fastighetsägare). Då risken för körskador är stor bör åtgärderna ske motormanuellt och veden tas ut för hand.

Det finns en stor risk för skador inom grönområdet i samband med planerad exploatering. Grönområdet bör därmed stänglas in i kant mot spränggräns för att motverka ytterligare skador. Vid exploateringen får området inte användas som upplag, byggnader får inte sättas upp, maskiner får ej köras och gående får ej passera genom området. All användning som på något sätt kan skada växtligheten ska förbjudas.

Löpande skötsel

Eventuella riskträd (utom tall) tas bort vid behov. Med jämna mellanrum (cirka vart 5:e år) tas nyuppslag av gran samt exotiska träd och buskar bort. En gallring av eventuellt nyuppslag av triviällöv kan också bli nödvändig. Tallar (även skadade/sjuka och döda), ekar och enar lämnas kvar orörda. Tallar som utgör riskträd beskars i första hand, i andra hand lämnas så mycket som möjligt av trädet som stående dödved och i sista hand tas trädet ned helt men lämnas då som liggande dödved i området.

Bebyggelse

Förutsättningar

Träkvista är en gammal bybildning. Oppgården, som ligger direkt norr om planområdet, består av mangårdsbyggnad påbörjad på 1700-talet, samt bostadsflygel och en parbod. Flera av vägdragningarna är äldre. Omgivningarna kring Träkvista är delar av ett äldre jordbrukslandskap som successivt omvandlats och förtätas.



Flygfoto över Träkvista från söder, troligen från 1940-talet. Träkvista var den självklara centralpunkten på Ekerö fram till 1960-talet (Ekerö kommuns bildarkiv, källa: Birgitta Berglund).

Från mitten av 1900-talet har antalet småhusområden stadigt ökat, framför allt med stora befolkningstillskott under 1960- och 1970-talen. Det har inneburit att Ekerö tätort, som sträcker sig från Närlunda/Tappström i norr till Träkvista i söder, bebyggs med bostadsenkla på den gamla åkermarken. Det tidigare jordbrukslandskapet har därmed förändrats till ett relativt tätbebyggt område med villakvarter. Planområdets omgivande bebyggelse består framförallt av just villakvarter men även av rad- och kedjehus.

Inom planområdet återfinns vid nuvarande Träkvista torg handelslokaler i en våning. Matvarubutik samt färgaffär med mera finns i en länga mot sydväst och vid Jungfrusundsvägen finns två mindre byggnader med verksamheter. På Träkvista 2:22 finns en äldre lada samt ett före detta bostadshus som idag inrymmer flera olika verksamheter. På fastigheten Träkvista 1:275 finns en garagebyggnad med bensinstation samt lokal (tillfälligt bygglov).



Nuvarande Träkvista torg (bild från september 2016)

Förändringar

I föreslagen bebyggelsestruktur tillåts de nya husen närma sig Ekerövägen respektive Jungfrusundsvägen. På så sätt formas mer ombonade gaturum och vistelseytor i den småstadskarakter som skapas. Övergripande gestaltungsprinciper, som fastställs i detaljplanen är följande;

- Tak på byggnad/byggnader inom kvartersmark för bostäder (huvudsaklig användning) ska vara av sadeltakstyp med gavel mot allmän platsmark/gata. För att uppnå variation i fasader ska bostadsbebyggelsen gestaltas som mindre volymer med sina tillhörande tak/terrasser. Respektive volym ska ha samma fasadmateriäl. Längsta kontinuerliga längd som ett och samma fasadmateriäl får förekomma är 15 meter. Syftet med dessa principer är framförallt att knyta an till den småskaliga och varierade bebyggelsen i omgivningen. I stora delar är gavlna vända mot gatan vilket ger karaktär till många av gaturummen. Bebyggelsens gestaltning beskrivs mer ingående i tillhörande gestaltungsprogram.
- Huvudentréer inom kvartersmark för bostäder (huvudsaklig användning) ska placeras mot intilliggande allmän gata och vara genomgående från gata till gård. Bestämmelsen syftar både till att säkerställa utrymningsvägar vid olyckor på intilliggande gator, samt till att gynna liv och rörelse på de allmänna platserna/stråken.
- Mot gata får balkonger placeras på en lägsta höjd av minst 3,5 meter ovan mark. Dessa balkonger/burspråk får maximalt sticka ut 1,5 meter mot allmän platsmark (i plankartan gata 2 och 3). Mot Ekerövägen och torget får utstickande balkonger ej finnas.

Väster om Ekerövägen möjliggörs i detaljplanen för bostadshus i tre våningar samt för ytterligare ett plan (sutterängplan) mot bakomliggande, parallell angöringsgata (bestämmelse f_2). Höjdmässigt begränsas byggrätten av bestämmelse om nockhöjd samt takvinkel. För att möjliggöra utblickar och passager längs bebyggelsestråket föreskrivs i detaljplanen att byggrätten ska delas in i tre enheter (bestämmelse f_1). Variation i fasad mot

Ekerövägen fastställs i planen med bestämmelse (f₁) om att sammanhängande fasad, utan indrag/förskjutningar, får vara maximalt 15 meter.

Söder om Ekerövägen, nordost om föreslaget nytt läge för torget, föreslås ett mindre bostadshus i fyra våningar. Höjdmässigt begränsas byggrätten av bestämmelse om nockhöjd samt takvinkel. Byggrätten rymmer även bestämmelse om att centrumändamål i bottenvåning får finnas.

Intill torget planeras för en större byggrätt i fyra våningar innehållande äldreboende samt lokaler i gatuplan. Det är hit matbutiken avses flytta. Höjdmässigt begränsas byggrätten av bestämmelse om byggnadshöjd samt totalhöjd. Tak ska iordningställas som uteplats/terrass (bestämmelse f₃). Ytterligare en uteplats kan iordningställas bakom äldreboendet/centrumhuset i form av en upphöjd gård (korsmark samt krav på planterbart bjälklag, bestämmelse n₂). Mot torget är byggnadens publika intryck av stor vikt. Krav ställs därmed på andel glasad yta i bottenvåningens fasad (bestämmelse f₄), på att bottenvåningen ges en högre våningshöjd samt att bröstningshöjder på lokalernas fönster ska vara 0-30 cm.

De två bostadskvarteren väster om Jungfrusundsvägen föreslås uppföras i 3-4 våningar. Höjdmässigt begränsas byggrätten av bestämmelse om nockhöjd samt takvinkel. Trevåningsskalan används mot sydväst för att åstadkomma en mjukare övergång till den lägre befintliga bebyggelsen vid Träkvista bygata, Fantholmsvägen och Stamvägen. De två kvarteren bildar tydliga fronter mot gaturummen och därmed omslutna och bullerskyddade bostadsgårdar med goda solljusförhållanden. Kvartersmarkerna ges i detaljplanen en kombinerad planbestämmelse, BC (bostäder och centrumverksamhet) med syftet att säkerställa verksamhetslokaler i gatuplan. Krav ställs på att bottenvåningar med centrumverksamhet mot allmän platsmark ges högre våningshöjd samt att bröstningshöjder på lokalernas fönster ska vara 0-30 cm, detta med syftet att förstärka fasadernas publika intryck.

För respektive kvartersmark/egenskapsområde anges en högsta tillåtna brutto- alternativt byggnadsarea. Bebyggelsen ska i princip placeras utifrån illustrationsplanen och framtagna gatusektioner vilket på plankartan avspeglas i föreslagen prickmark/korsmark.

Komplementbebyggelse inom området, inom planlagd korsmark, har getts en byggnadshöjd på maximalt 4,5 meter.

Den nya bebyggelsestrukturen förutsätter rivning av handelslokalerna intill nuvarande Träkvista torg, samt av övrig bebyggelse inom planområdet. I norr bevaras dock, inom Träkvista 2:22, den äldre röda ladan som idag inrymmer olika verksamheter. Då ladan har ett värde som historisk rest både ur bebyggelsehistoriskt perspektiv samt att den är starkt uppmärksam av brukare och allmänhet, omfattas den i detaljplanen av bestämmelse om rivningsförbud (r1) samt av en varsamhetsbestämmelse (k1). Byggnaden med dess tydliga karaktärsdrag är ett av få kvarvarande historiska impediment i Ekerö tätort som hjälper oss förstå platsens landsbygds- och jordbrukskaraktär vid förra sekelskiftet. Vidare förstärks ladans historiska funktion och helhetsmiljön genom dess närhet till gårdsbebyggelsen "Oppgården", vars kulturhistoriska värden skyddas genom förvanskningförbud i detaljplan. Bevarandevärda karaktärsdrag i röda ladan är bland annat de vinkelställda byggnadsdelarna med olika utformning och materialuttryck, dels den blottlagda liggtimmerkonstruktionen samt de vitputsade väggpartierna där djurhållningen fanns. Likaså avses mindre framträdande karaktärsdrag bevaras såsom byggnadens ventilationshuv samt äldre och senare utförda dörr- och fönsterluckor, där även de mer sentida tilläggen bidrar till att förstärka byggnadens historiska funktion.

Verksamheter/service

Förutsättningar

Servicefunktioner och kommunal administration har inom kommunen allt mer koncentrerats till Tappström, framför allt efter uppförandet av Ekerö centrum. Träkvista var fram till 1970-talet centralort för Ekerön. Här fanns butiker, konditori, Folkets hus, bollplan, dansbanor, taxistation och ett torg. Träkvistas roll som centralort föll sig naturlig, med tanke på placeringen av gårdsstrukturer och näringsfång i det tidigare bondesamhället. På 1950-talet, när Lovö, Ekerö, Munsö och Adelsö kommuner slog ihop förlades det nya kommunhuset till Tappström, ett centralt läge i den nya kommunen.

Planområdet ligger cirka 3 km från Ekerö centrum med både kommersiell och kommunal service. Till färjeläget vid Jungfrusund, som möjliggör snabb färjeförbindelse till södra Storstockholm, är det cirka 3,5 km. Vid Jungfrusunds marina finns även servicefunktioner som gym och restaurang. Träkvista skola (F-9) ligger cirka 300 m från området och Sanduddens skola (F-5) ligger på ett avstånd av cirka 500 m. Vid Ekerövallen ligger även Gröna Lunds förskola samt Förskolan Solstugan.

Träkvista torg är idag bebyggt med handelslokaler i en våning. En matvarubutik samt en färgaffär med mera finns i en länga mot sydväst. Vid Jungfrusundsvägen finns två mindre byggnader med verksamheter. Inom fastigheten Träkvista 2:22 finns en äldre lada, samt ett före detta bostadshus som idag inrymmer flera olika verksamheter. På fastigheten Träkvista 1:275 finns en garagebyggnad med bensinstation samt kontorslokal (tillfälligt bygglöv).

Förändringar

Längs Jungfrusundsvägen och i byggrätten på torget möjliggörs för verksamheter i gatuplan (planbestämmelse BC). Planförslaget innebär en handels- och verksamhetsyta på sammanlagt cirka 2150 m² (varav lokalyta i bostadskvarteren motsvarar cirka 490 m²). Den största ytan återfinns i byggrätten för nytt äldreboende där utrymme i gatuplan säkerställs för matbutik och eventuella tillhörande kringbutiker såsom apotek och bageri. Ytterligare en liten byggrätt i form av en mindre paviljongbyggnad planläggs på torget i korsningen mellan Ekerövägen och Jungfrusundsvägen.

Röda ladan inom fastigheten Träkvista 2:22 behålls oförändrad utefter Ekerövägen och omfattas i detaljplanen av bestämmelse om rivningsförbud (r₁) samt av en varsamhetsbestämmelse (k₁). Övriga verksamheter i de hus som enligt planförslaget måste rivras föreslås inrymmas i de nya lokaler som tillskapas. Den verksamhet som, på grund av riskhänsyn, ej kommer att kunna inrymmas i den nya strukturen är nuvarande bensinstation.

Rekreation/friytor

Förutsättningar

Från planområdet är det drygt 500 meter till Mälaren med badplats. Öster om planområdet, drygt 1,5 km bort, återfinns Jungfrusundsåsen friluftsområde. Till Träkvistavallen med fotbollsplan, tennisbanor, löparbanor, hoppgröpar och ishall (Vikingavallen) med mera är det cirka 0,5 km i riktning mot Ekerö centrum/Tappström.

Träkvista torgyta upptas idag till största delen av parkeringsplatser. De bilfria zonerna utanför butikernas entréer är asfalterade. Mindre vegetationsytor (ej utformade för uppehälle) med buskar och träd finns mellan bebyggelsen. I anslutning till befintliga bostadshus och nuvarande centrumbyggnad, sydväst om nuvarande torgplats, återfinns en mindre björkdunge som framförallt nås via Träkvista bygata.

Förändringar

Den mindre björkdungen ingår i planområdet med ambitionen att platsen ska omhändertas och göras mer tillgänglig för bostadsnära lek. På grund av Fantholmsvägens justerade läge naggas skogsdungen något i kanten men lyfts samtidigt bättre fram då den hamnar i Fantholmsvägens fond (sett från Jungfrusundsvägen).

Tydliga kopplingar genom planområdet, i form av iordningställda gång- och cykelstråk, säkerställs mellan omkringliggande målpunkter såsom Träkvistavallen, badplatsen och friluftsområdet.

I planförslaget ingår en omgestaltning av gatorna. Tanken är att gaturummen ska kunna ses som förlängningar av torget med generösa stråk och utrymmen för möten mellan människor. Det nya läget för torget möjliggör för uteserveringar, torgförsäljning och andra vistelseytor i solbelysta lägen. Stor vikt avses läggas vid utformningen av torget avseende materialval och utrustning. Ytterligare en liten platsbildning, med utrymme för uteservering, föreslås i den nya korsningen mellan Fantholmsvägen och Jungfrusundsvägen.

I tillhörande gestaltungsprogram beskrivs mer ingående standarden för planområdets allmänna platser.

Gator och trafik

Förutsättning

I detaljplaneprogrammet för Träkvista torg (2011) beskrivs följande vision:

"Visionen är att få Ekerövägen och Jungfrusundsvägen vackert utformad som gata med småstadskaraktär, trafiksäkra korsningar för bilister och trygga passager för gång- och cykeltrafikanter."

Planområdet nås via väg 816 (Ekerövägen) och Jungfrusundsvägen. Tillfart till delar av området sker också via Karl Jans väg, Fantholmsvägen och Träkvista bygata. Ekerövägen utgör huvudstråket genom Ekerö kommun och är bitvis hårt trafikerad och hastigheterna är höga. I översiktsplanen finns en redovisning av möjlig utveckling av Ekerövägen. Under en period fram till år 2015 prioriterades inom kommunen en upprustning med trafiksäkerhets- och miljöförbättrande åtgärder.

I "Förstudie för Ekerövägen – attraktiv och säker huvudgata" (Tyréns AB 2006), tas ytterligare åtgärdsförslag upp som berör detaljplanen; exempelvis minskad gatusektion, trafiksäkra korsningar med god framkomlighet, trafiksäkra passager, komplettering av gång- och cykelvägar, förbättring av busshållplatser samt utformning av tydliga entréer (där tätorterna börjar och slutar).

Trafiken genom Träkvista beräknas år 2030 uppgå till 7100 fordon/dygn utan förbifart och 10100 fordon/dygn med förbifart. På vägavsnittet från Närlunda till Träkvista beräknas trafiken år 2030 kunna uppgå till cirka 13100 respektive 18500 fordon/dygn. Ekerövägen beräknas ha en kapacitetsgräns vid 18000 fordon som då initierar att ett vägreservat i Närlunda, "förbifart Älvnäs", tas i anspråk (reservatet finns redovisat både i gällande översiktsplan och i kommande översiktsplan, samrådsförslag 16-11-29). Maxtimtrafiken (det vill säga största trafikmängd under en timme) under för- och eftermiddag utgör normalt cirka 11 - 12% av medeldygnstrafiken vilket år 2030 som mest skulle innebära cirka 1100-1200 fordon/timme eller 18-20 bilar/minut ("Förstudie för Ekerövägen – attraktiv och säker huvudgata", Tyréns AB 2006).

Förändringar

I linje med detaljplaneprogrammet från 2011 syftar föreslagen utformning till att göra gaturummet vid Träkvista torg:

- stadsmässigt med en småstadskaraktär
- tryggt och säkert
- framkomligt för såväl gång- och cykeltrafikanter som bilister

Planförslaget innebär en t-korsning i ett något justerat läge. Korsningen är ytmässigt anpassad för att rymma ledbussar och tyngre fordon. I korsningen har det också planerats för två gång- och cykelöverfarter (den ena signalreglerad) samt en separat gångpassage. Detaljplanen möjliggör även en omgestaltning av Ekerövägen och Jungfrusundsvägen till vackert utformade gator med kantstensparkeringar, trädplanteringar samt gena gång- och cykelstråk. Vägutformningen med T-korsning möjliggör för bebyggelse norr om Ekerövägen vilket ger föreslaget torg samt gaturummet en tydlig inramning. Samtliga hastighetsbegränsande och trevnadshöjande åtgärder inom planområdet möjliggör en reglerad hastighet om 40 km/h och därmed en säkrare trafikmiljö med mindre buller.

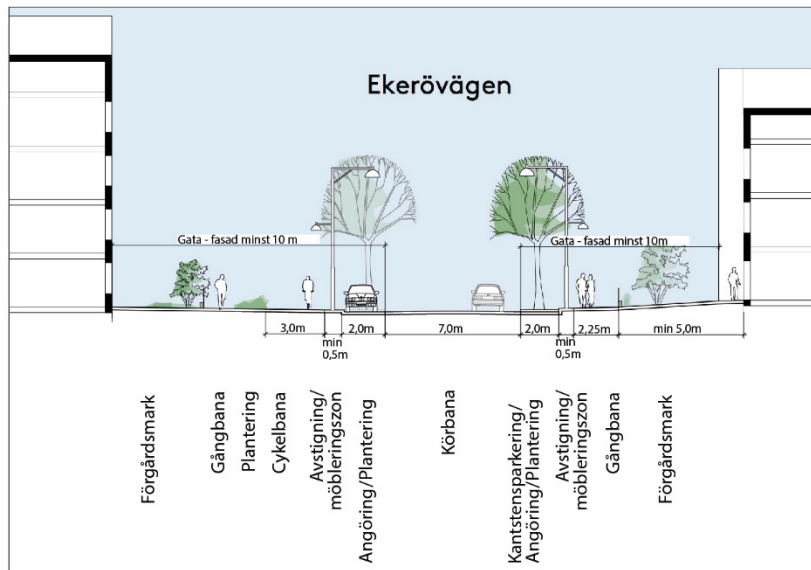
I ett trafiktekniskt utlåtande över detaljplanen (Per Löfvendahl, 2016-10-31) analyseras bland annat områdets trafikflöden och konsekvenserna av föreslagna åtgärder. I utlåtandet framgår att om 300 meter av Ekerövägen skyltas till 40 km/tim (istället för tidigare föreslagna 60 km/h) kommer tidsfördröjningen att bli cirka 9 sekunder och om 150 meter av Jungfrusundsvägen får en omskyllning från 50 till 40 km/tim blir tidsfördröjningen 3 sekunder. Det signalreglerade övergångsstället bedöms också ge en viss tidsfördröjning. Med en gröntid om 20 sekunder för gående och cyklister, samt med hänsyn tagen till bilarnas retardation och acceleration, beräknas tidsfördröjningen bli cirka 25-30 sekunder i genomsnitt för berörda fordon.

Antalet tillkommande fordon till följd av den nya bebyggelsen bedöms i det trafiktekniska utlåtandet ej ha någon avgörande betydelse för kapaciteten på Ekerövägens och Jungfrusundsvägens sträckningar genom detaljplaneområdet.

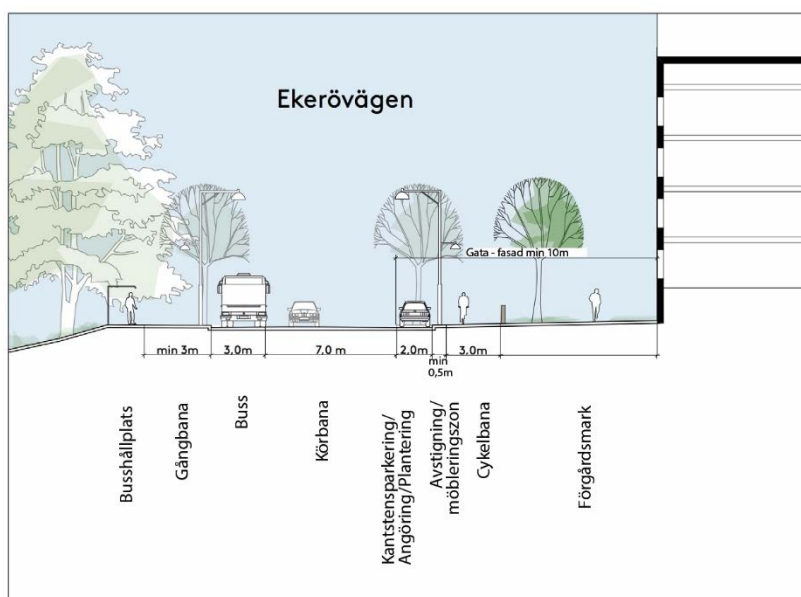
Förutom ovanstående justeringar i gatunätet föreslås anläggande av en angöringsgata till bebyggelsen väster om Ekerövägen. Detaljplanen möjliggör även en justering av Fantholmsvägens möte med Jungfrusundsvägen, korsningen föreslås flyttas cirka 30 meter norrut.

En översyn av trafikfrågorna (Tyréns 2017-03-22) pekar på behovet av att under fortsatt planarbete se över och mäta trafikmängder och svängandelar i korsningen mellan Ekerövägen och Jungfrusundsvägen. Nya trafiksiffror avses analyseras och användas för att jämföra kapaciteten i dagens trafiklösning med den framtida trafiklösningens kapacitet. Vidare avses trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter ses över.

För Ekerövägen föreslås en 7 meter bred asfalterad körbana med kantzoner där busshållplatser, trädplanteringar och kantstensparkering (i lämpliga enkelsidiga sekvenser) kan inrymmas. En 3 meter bred asfalterad gång- och cykelbana föreslås på Ekerövägens östra sida samt en 2,25 meter bred gångbana på den västra sidan. Mellan ny bebyggelse och körbana hålls ett avstånd på 10-12 meter (se kap. *Transport av farligt gods*). Framför husen norr om vägen bereds i detaljplanen utrymme för mindre förgårdsmarker som markeras med en låg stenkant (0,60 meter hög). Stenkanten har en riskreducerande funktion då den förhindrar avåkande fordon samt avrinning av vätska mot den nya bebyggelsen.

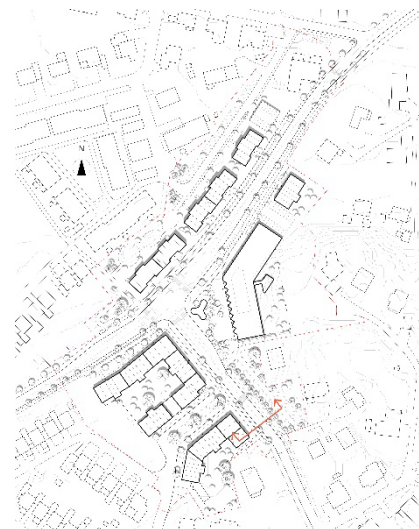
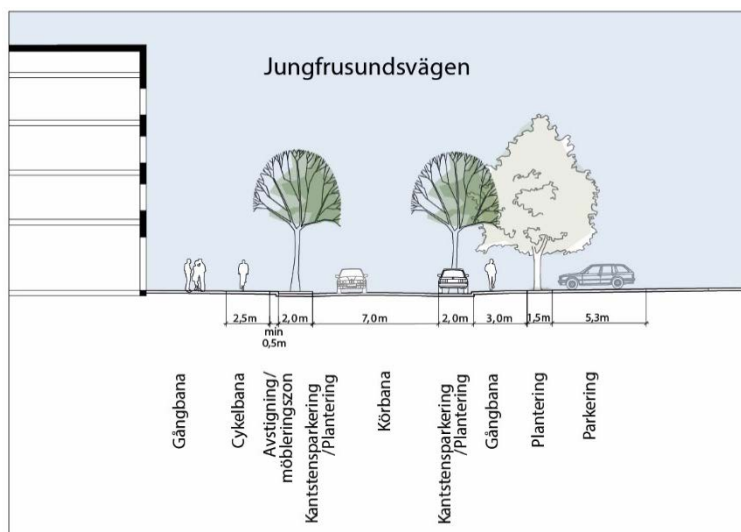


Gatusektion genom Ekerövägen vid bostadsbebyggelsen i nordost



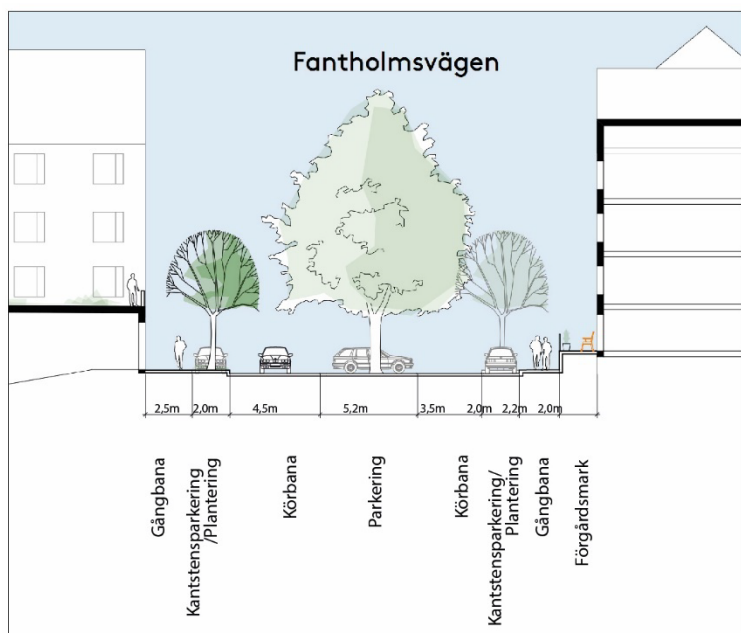
Gatusektion genom Ekerövägen vid bostadsbebyggelsen i sydväst

För Jungfrusundsvägen föreslås en 7 meter bred asfalterad körbana med kantzoner där busshållplats, trädplantering och kantstensparkering kan inrymmas. En 2,5 meter bred asfalterad cykelbana anläggs på den västra sidan om körbanan samt en cirka 4,5 meter bred trottoar. En 3 meter bred gångbana planeras öster om körbanan, denna mynnar ut i det nya torgläget. En parkeringsyta, tillhörande äldreboendet/centrumhuset, föreslås ramas in av ytterligare planteringar.



Gatusektion genom Jungfrusundsvägen i sydost

Fantholmsvägens möte med Jungfrusundsvägen justeras och flyttas cirka 30 meter norrut. Mellan de två nya bostadskvarteren görs gaturummet extra brett för att kunna rymma snedställd mittparkering och kantstensparkering. Trottoarer leder längs med fasaderna på båda sidor om vägen.



Gatusektion genom Fantholmsvägen

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

En smal tunnel för gång- och cykeltrafik finns idag under Ekerövägen. Gående korsar dock vägen på andra platser för att till exempel nå busshållplatserna. Utmed Ekerövägen finns en trottoar på den västra sidan och en breddad trottoar även för cykeltrafik på den östra sidan. Längs Jungfrusundsvägen finns trottoar bitvis, men saknas längs vissa avsnitt på dess norra sida. Utrymmet för gående- och cyklister bedöms i stort vara otillräckligt inom planområdet.

Förändringar

I omgestaltningen av gaturummen ingår en översyn av befintliga trafikflöden och rörelsemönster med syftet att förbättra villkoren för de oskyddade trafikanterna. Detta innebär förslag vad gäller tydliga gatusektioner med generösa gång- och cykelstråk samt överblickbara och noggrant utformade övergångsställen. I det fullständigt utbyggda förslaget föreslås att befintlig gångtunnel tas bort utifrån viljan att forma en levande mötesplats där samtliga trafikantgrupper ska kunna samspela. Avsikten är att även fortsättningsvis uppfylla krav på trafiksäkerhet i den fysiska miljön och att också samtidigt främja en trygghetskänsla och trivsel på platsen.

I den fortsatta fördjupade trafikutredningen är det av största vikt att särskilt utreda om det ur trafiksäkerhetsperspektiv finns ett fortsatt behov av en tunnel för gång- och cykeltrafik under Ekerövägen. Alternativa lösningar och utformningar för detta kommer att utredas närmare i den fortsatta planprocessen. Dessa utredningar kan komma att ligga till grund för en etappvis utbyggnad. Kommunens mening är att när "förbifart Älvnäs" är utbyggd och en väsentlig minskning av genomfartstrafiken har skett kan befintlig gångtunnel tas bort.

Det cykelstråk som löper genom planområdet i öst-västlig riktning kan med föreslagen, signalreglerad övergång ha kvar sin sammanlänkande funktion men i ett nytt läge längs Jungfrusundsvägen. Cykelbanan längs Ekerövägen får också ett övergångsställe över Jungfrusundsvägen. Ytterligare ett övergångsställe återfinns på Ekerövägen öster om korsningen. De två senare föreslås förberedas för att eventuellt kunna signalregleras, om det skulle bli aktuellt bör de tre signalerna samordnas.

Där det idag finns avbrott/brister i gång- och cykelnätet möjliggör detaljplanen för kompletteringar av stråken intill Ekerövägen och Jungfrusundsvägen. Längs Ekerövägens södra sida finns en cykelbana som kommer att anpassas till vägutformningen genom detaljplaneområdet. Cykelbanan är dubbelriktad och föreslås vara 3,0 m bred. Även längs Jungfrusundsvägens västra sida föreslås en cykelbana med samma standard. Längs Ekerövägens norra sida föreslås en separat gångväg (2,25-3 m bred) som löper längs hela detaljplaneområdet från busshållplats och bilangöring i väster fram till korsningen med Karl Jans Väg. En gångbana kommer att finnas parallellt med cykelbanan längs Jungfrusundsvägen. Gångtytor finns också i anslutning till torgets nya läge.

Bostadsområdet norr om Ekerövägen ansluts till planerat gång- och cykelnät via den cykelramp som föreslås anläggas för att ta upp höjdskillnaden mellan Ekerövägen och Taftvägens förlängning.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Under rusningstid passerar bussar var 10-20 minut. Både bussar som går längre ut på Ekerön, samt nattrafik och stombusstrafik mellan Skärvik, Brommaplan, Solna och Danderyds sjukhus passerar Träkvista. I Tappström finns fler anslutande busslinjer till Brommaplan. Busshållplatser finns inom/i anslutning till planområdet vid Sanduddsvägens korsning med Ekerövägen, samt på Ekerö- respektive

Sanduddsvägen inte långt från korsningen mellan dessa vägar. Enbart en av hållplatserna är utformad enligt SL:s standard.

Förändringar

Kollektivtrafiken inom planområdet upprätthålls med buss. Tre busshållplatser föreslås placerade i anslutning till korsningen Ekerövägen/Jungfrusundsvägen. Busshållplatser föreslås i samma lägen som idag (busshållplatsen på Jungfrusundsvägen ges dock en justerad placering i och med omläggningen av vägen och dess möte med Ekerövägen). Samtliga hållplatser avses utformas med regnskyddade väntytor.



Röda ringar visar busshållplatsernas tilltänkta lägen i den nya bebyggelsestrukturen

Parkering

Förutsättningar

Nuvarande torgyta, som avgränsas av butiksbyggnaderna, Fantholmsvägen i sydost, Jungfrusundsvägen och Ekerövägen, upptas idag till största del av parkeringsplatser (cirka 70 parkeringsplatser). Dagtid är några av dessa upptagna som pendlarparkering på grund av intilliggande busshållplatser. I omkringliggande områden sker boendeparkering på den egna tomten. Mindre ytor för cykelparkering finns inom planområdet intill befintliga verksamheter.

Förändringar

För de två kvarteren väster om Jungfrusundsvägen löses boendeparkering i garage under bostadsgårdarna. För bostäderna väster om Ekerövägen säkerställs parkeringsbehovet genom föreslagen konstruktion i två plan (det övre planet i nivå med Ekerövägen, den andra planet i nivå med bebyggelsens angöringsgata) samt i form av snedställda parkeringsplatser längs föreslaget läge för angöringsgata (prickad kvartersmark). För bostadshuset öster om Ekerövägen planeras för en intilliggande yta med markparkering. Ett parkeringstal på 1,0 (det vill säga en

bilparkeringsplats per bostad) säkerställs för planerade bostäder inom planområdet. Behovet om 142 platser vid angivet parkeringstal uppnås i detaljplanen med marginal (cirka 155 parkeringsplatser ryms inom kvartersmark för bostäder). För besöksparkering till bostäder behövs (med parkeringstal 0,1) 14 platser vilket ombesörjs på gatumark. Övriga verksamheter (inklusive äldreboendet, exklusive befintlig parkering vid röda ladan) har ett behov om 74 platser. För detta ändamål finns 24 platser inom kvartersmark och 33 platser på gatumark vilket innebär att det saknas 17 platser med använda parkeringstal (äldreboende, boende - 0,1 platser/lägenhet, äldreboende, personal - 0,04 platser/lägenhet (0,2 per anställd) samt besöksparkering handel etcetera - 29 platser per 1000 m²). Använda parkeringstal är hämtade från dokumentet *Parkering Ekerö Centrum* (Ekerö kommun, 2017-01-31) samt från *Parkeringspolicy och parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö* (Malmö stad, 2010). En utförlig parkeringsutredning kommer att tas fram inför planprocessens granskningsskede.

Cykelparkering anordnas i komplementbyggnader och i förråd inom respektive flerbostadskvarter. Plats för cykel finns även vid bostadsentréer som ligger på kvartersmark. För lägenheter har planförslaget ett cykelparkeringstal som varierar med storleken på planerade lägenheter:

- 1 rum och kök – 1,7 cykelparkeringsplatser per lägenhet
- 2 rum och kök – 2,2 cykelparkeringsplatser per lägenhet
- 3 rum och kök – 2,3 cykelparkeringsplatser per lägenhet
- 4+ rum och kök – 2,6 cykelparkeringsplatser per lägenhet

Utrymmen för cykelparkeringsplatser finns även vid torget och andra offentliga ytor. Det cykelparkeringstal som ska användas för handel är 20 cykelparkeringsplatser per 1000 m² handelsyta. Till äldreboendet ska för de boende 0,1 cykelparkeringsplatser iordningställas per lägenhet och för personal 0,08 per lägenhet (beräknat utifrån en anställd per fem lägenheter vilket ger ett cykelparkeringstal på 0,4 per anställd).

Inlastning samt in- och utfarter

Förutsättningar

Inlastning är idag anordnat på den sydvästra sidan av bebyggelsen vid torget, via Fantholmsvägen. Till inlastningen kommer högst cirka 8 lastbilar per dag (07.00-12.00). Antalet in- och utfarter inom planområdet är, längs både Ekerövägen och Jungfrusundsvägen, begränsat.

Förändringar

Invändig inlastning till planerad matvarubutik och tillhörande kringbutiker, samt till äldreboendet, förslås ske från Ekerövägen med infart vid byggrättens nordvästra hörn. Inlastning till övriga verksamheter i området får ske via skyltade lastzoner på gatumark.

Befintliga in- och utfarter från/mot Ekerövägen och Jungfrusundsvägen kan i föreslagen bebyggelsestruktur beskrivas återanvändas, dock med något justerade lägen.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt Geoteknisk sektorsportal (https://gis.swedgeo.se/show_guomr2/) utgörs marken av framförallt postglacial sand och berg. Marken bedöms översiktligt utgöra tillfredställande grundläggningsförhållanden.



Utdrag från Geoteknisk sektorsportal; orange – postglacial sand, grön – isälvsediment, röd – urberg, gul – postglacial lera, blå – sandig morän

Förändringar

En geoteknisk undersökning skall genomföras i samband med fortsatt projektering, detta för att undersöka de geotekniska förhållandena ytterligare. Hänsyn ska tas till de olika markmaterialen samt till att de geotekniska förhållandena och därmed markstabiliteten kan påverkas av ett förändrat klimat och ökad nederbörd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Samtliga fastigheter inom planområdet har idag kommunal förbindelsepunkt. Roslagsvatten (ROSVAB) har drift- och underhållsansvar för Ekerös ledningsnät. Av erhållit underlag från ROSVAB framgår att det inom området finns vatten- och avloppsledningar samt i begränsad utsträckning dagvattenledningar. Dagvattenledningarna ligger till största del i anslutning till Ekerövägen med funktionen att ta hand om dagvatten från gatorna.

En större vattenledning passerar genom planerad byggnad avsedd för äldreboende och handelsverksamhet. Vidare finns en större tryckavloppsledning som kommer i konflikt med den nordvästra huskroppen. Tryckledningen ansluts till en pumpstation med större upptagningsområde söder om det befintliga läget för Träkvista torg.

Samtliga planerade byggnader kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för spill, vatten och dagvatten i enlighet med framtaget PM om planområdets tekniska försörjning (MarkTema AB, 2017-03-28). Allmänna ledningar förläggs på allmän platsmark. Där det eventuellt visar sig inte vara möjligt skall ledningsrättsavtal upprättas.

Inom området finns två huvudledningar av större dimension som kommer i konflikt med planerad bebyggelse och därmed måste läggas om. Ledningarna består dels av en överföringsledning för tryckspillvatten samt en huvudvattenledning. Tryckspillvattenledningen ligger vid det nordvästra huset närmas Ekerövägen och måste läggas om på del av sträckan för att erhålla skyddsavstånd till planerat hus. Huvudvattenledningen korsar det nordöstra huset (äldreboendet) och måste därmed ges ett nytt läge längs Ekerövägen i planerad gång- och cykelbana. Nuvarande ledningar som går under gångtunneln skall förses med skyddsror i och med att porten fylls igen.

För att kunna dra slutsatser vad gäller det totala behovet av åtgärder inom befintligt vatten- och spillvattennät måste mätarbeten utföras för att få mer kunskap om ledningars vattengångar, dimensioner och armaturer.

Enligt PM Teknisk försörjning får vidare projektering visa om samtliga fastigheter kan lösas med självfallssystem för spillvatten. Vattenanslutning med erforderlig trycknivå bedöms kunna uppnås utan tryckstegring.

Dagvatten

Då planområdet ligger inom en sekundär skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde ska särskilda föreskrifter beaktas vid exploatering. Skyddsföreskrifterna syftar till att reglera och förhindra sådana verksamheter, hantering och åtgärder som kan medföra risk för vattenförorening och negativ påverkan på råvattenkvaliteten.

Befintliga dagvattenledningar inom planområdet ligger till största del i anslutning till Ekerövägen med funktionen att ta hand om dagvatten från gåtorna.

Strategier för dagvattenomhändertagande framgår i tidigare framtagen utredning; *WSP RAPPORT Dagvattenutredning* daterad 2012-09-27. I framtaget PM om planområdets tekniska försörjning (MarkTema AB, 2017-03-28) återfinns en sammanfattning av rapporten från 2012 med kompletterande kommentarer/information till följd av förändrade regler.

WSP:s rapport baseras på då gällande anvisningar i publikation P90 (*Dimensionering av allmänna avloppsledningar*, Svenskt Vatten, 2004). Under 2016 har Svenskt Vatten publicerat en ny rapport benämnd P110 (*Avledning av dag-, drän- och spillvatten*). Den stora skillnaden mellan publikationerna är främst, att fokus inriktats på klimatförändringar och säkerhetstänkande avseende översvämningsproblematik. Det innebär att intensivare regn skall anses dimensionerande vid hantering av dagvatten. En uppdatering av WSP:s rapport, med hänsyn även till regn med återkomsttid 100 år, kommer att göras inför planprocessens granskningsskede.

Det övergripande målet för en god dagvattenhantering är att den ska vara hållbar på lång sikt. Detta innebär bland annat att dagvatten skall återföras till omgivande mark så att vattenbalansen bibehålls och föroreningsmängden inte ökar. Inom planområdet avses det övergripande målet uppnås genom att:

- skapa trög dagvattenavledning (det vill säga dagvattenavledning på exempelvis markyta och grönyta)
- återföra dagvatten till underliggande mark med perkolation (dagvattenavledningen ska totalt sett inte öka efter genomförd utbyggnad)

- binda föroreningar i underliggande mark (dagvatten som återförs får inte innehålla ökade halter föroreningar).

Tekniska lösningar för ovanstående inom planområdet:

- Utrymme för avskärande dike bakom äldreboendet där omgivande naturmark sluttar brant mot huset. Diket föreslås utformas med öppen infiltrationsyta fylld med krossmaterial. Krossmagasinet behöver vara cirka 1 meter djupt och rymma en dräneringsledning i dikets botten.
- Två större planlagda innergårdar med bestämmelse om minsta jorddjup på respektive planterbart bjälklag. Gårdarna ska därmed nyttjas för att ta hand om takvatten som leds ut till växtytor via utkastare. Med de underliggande garagen krävs att fallbetongen ges en tillräcklig lutning för att undvika stående vatten.
- Föreslagen ny bebyggelse norr om Ekerövägen omges av gröna ytor som kan användas för spridning och perkolation av dagvatten. Ytorna omfattas av planbestämmelse som innebär att markytan ej får hårdgöras. Avledningen från takytor till gårdsmiljö kan ske via stensatta rännor som avslutas cirka tre meter från husliv. Rännorna kan mynna i infiltrationsstråk där vatten leds till buskplanteringar eller trädytor.
- Avvattning av torgytan föreslås ske via gallerförsedda rännor, alternativt öppna rännor där vattnet synliggörs och blir en del av torgets gestaltning. Att avleda takvatten direkt ut på den hårdgjorda torgytan är olämpligt på grund av risk för svallisbildning. Under torgytan kan underjordiska perkulationsmagasin anläggas dit takvattnet/vattnet i rännorna kan ledas. Magasinen behöver förses med bräddmöjligheter för att vattnet inte ska kunna stiga upp över mark vid extrema regn. Möjlighet finns också att på torget anlägga ett vattenspel eller liknande, dock mer som ett estetiskt inslag utan någon flödesutjämnande effekt. För att kunna utgöra en permanent vattenspegel krävs sannolikt ett eget vattenregleringssystem. I detaljplanen har den utritade torgytan gjorts tillräckligt stor för att kunna rymma ovanstående funktioner. Funktionerna får detaljprojekteras i genomförandeskedet.
- Längs vissa delar av Ekerö- respektive Jungfrusundsvägen, där gång- och cykelstråken separeras från körbanorna, kan öppningar i kantstenen göra det möjligt att avleda ytvatten från körbanorna till de mellanliggande grönytorna (se gatusektioner). Ytan för gatumark i plankartan innefattar dessa gröna stråk. I övrigt ska gatorna (genom att ligga lägre än omgivande kvartersmark) kunna användas för bortledning av ytvatten vid extrema skyfall, detta för att undvika omfattande källaröversvämningar.

Med ovanstående lösningar beräknas dagvattenflödet efter utbyggnad kunna minska med cirka 25%. Beräkningen bygger på vedertagna avrinningskoefficienter (som anger hur stor del av nederbörden som avrinner efter förluster genom avdunstning, infiltration och upptag av växtlighet eller genom magasinering i markytans ojämnheter). Dessa varierar mellan 0,4-0,9 beroende på aktuell ytas egenskaper. Ju bättre ytans genomsläpplighet är desto lägre avrinningskoefficient. Tre olika typregn med återkomsttid på 2, 5 och 10 år har tillämpats för beräkning av regnintensitet och en klimatfaktor på 1,25 är inräknad. Möjlighet finns till ytterligare minskning av dagvattenlödet genom anläggning av perkulationsmagasin under exempelvis hårdgjorda parkeringsytor. Eventuell användning av sand- och grusmaterial skulle ge en lägre avrinningskoefficient och materialets egenskap att binda material som tungmetaller och oljepartiklar är positivt. På sikt finns dock risk för urlakning till underliggande mark vilket kan innebära behov av lämplig konstruktion för oljeavskiljning.

Värme

Vid detaljplanering och bygglovprövning av ny bebyggelse ska i tur och ordning energisnåla bostäder och lokaler, vattenburna uppvärmningssystem och gemensamma uppvärmningssystem eftersträvas. I Ekerö kommun finns några mindre närvärmenät i Sandudden, Drottningholm,

Tappström och Stenhamra. Avsikten är att aktuellt planområde ska försörjas med fjärrvärme från den befintliga Värmeanläggningen vid Sandudden, cirka 500 meter västerut längs Ekerövägen.

Elförsörjning

Området kan komma att behöva förstärkas med både nya hög- och lågspänningsledningar samt en eller flera nätstationer/transformatorstationer. Träkvistaområdet är generellt mycket hårt belastat genom den utbyggnad och förtätning som skett genom åren. En översyn av områdets kapacitet behöver göras inför planprocessens granskningskede.

Avfall och återvinning

Området ska försörjas med kommunal sophantering. Planerad hantering innebär att restavfall/hushållssopor samt förpackningsåtervinning för den nya bebyggelsen löses inom fastigheterna i återvinningsrum. Klassunerna i nordost (se karta nedan) är tänkta för restavfall/hushållssopor från bostäderna norr om Ekerövägen, förpackningar hanteras i återvinningsrum.

Befintlig återvinningsstation, på parkeringen vid nuvarande Träkvista torg, kommer att avvecklas och ett nytt läge kommer att iordningställas utanför planområdet.



Röda prickar visar lägen för sophantering

Bredband

Utbyggnad av fibernät har skett i närheten av planområdet. Möjlighet kommer att finnas för tillkommande fastigheter att anslutas till detta.

STÖRNINGAR OCH RISKER / MILJÖPÅVERKAN / HÄNSYN (DETALJPLANENS KONSEKVENSER)

Materiellt värde - färskvatten

Ekerö kommunen ligger i sin helhet inom Östra Mälarens vattenskyddsområde och planområdet för Träkvista torg ligger inom dess sekundära skyddszon. Mälaren är ytvattentäkt och är av stor betydelse för dricksvattenförsörjningen i Mälardalen. Länsstyrelsen i Stockholms län har beslutat om föreskrifter för bland annat hantering av dagvatten och miljö- och hälsofarliga ämnen.

Cirka 1 kilometer från planområdet ligger Långtarmens vattenförekomst, vilken inte uppnår god ekologisk status eller god kemisk status. Främsta orsaken till detta är övergödning respektive förhöjda halter av kvicksilver samt bromerad difenyleter. Som kvalitetskrav finns att Långtarmen ska nå god ekologisk status 2021. Området avvattnas idag via ledningar vidare till långa diken norr om planområdet som leder vattnet vidare till Långtarmen. Enligt Roslagsvatten som är huvudman finns det inga kända kapacitetsproblem. Om detaljplanen inte genomförs bedöms förutsättningarna för att bibehålla värdet oförändrat, det vill säga åtgärder krävs för att statusen hos vattenförekomsten ska förbättras.

Uppsalaåsen går genom planområdet och det finns en grundvattenförekomst med snabb infiltration till grundvattenmagasin vilket är viktigt att skydda för framtiden.

I kapitlet *Teknisk försörjning – Dagvatten* beskrivs vilka särskilda åtgärder som regleras i detaljplanen med syftet att mildra effekter till följd av planens genomförande, det handlar övergripande om att dagvatten skall återföras till omgivande mark så att vattenbalansen bibehålls och att föroreningsmängden inte ökar.

Transport av farligt gods

Träkvista torg ligger i anslutning till Ekerövägen som är klassad som en sekundär transportled för farligt gods. Länsstyrelsens rekommenderade säkerhetsavstånd är 25 meter. För bebyggelse vid sekundärled kan dock avsteg vara möjligt i särskilda fall; där det går få transporter och/eller att de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd. Minsta avstånd mellan väg och bebyggelse vid Träkvista torg planeras till 10-12 meter. Med anledning av närheten till Ekerövägen har en riskanalys genomförts (Brandskyddslaget, 2017-02-10). Analysen omfattar plötsliga och oväntade händelser med akuta konsekvenser för liv och hälsa för människor som vistas inom det studerade området. Resultatet av genomförda beräkningar visar att individrisken är helt acceptabel och samhällsriskerna är till stor del acceptabel, men är delvis så hög att säkerhetshöjande åtgärder föreslås för att reducera risknivån för de nya byggnaderna. De åtgärder som regleras i detaljplanen är följande:

- Utrymning ska vara möjligt bort från Ekerövägen i byggnader inom 30 meter från vägen.
- Byggnadsfasader inom 30 meter från Ekerövägen, som vetter mot vägen, ska utföras i brandteknisk klass EI 30. Fönster och glaspartier i dessa fasader ska utföras i brandteknisk klass EW 30.
- Fasader och fönster mot Ekerövägen, inom 30 meter, i svårutrymd verksamhet (äldreboendet) ska utföras så att de står emot en brand i 60 minuter. Detta uppfylls med fasader som klarar EI 60 och fönster som klarar EW 60.
- Utmed de delar av Ekerövägen där avstånd mellan väg och byggnad understiger 25 meter ska en mur uppföras som hindrar ett avåkande fordon och utrunnen vätska att lämna vägen. Muren bör göras minst 60 cm hög, utföras tät nedtill samt huvudsakligen bestå av obrännbart material.

Kommunen har i gällande översiktsplan (2015-12-13) och i kommande översiktsplan (samrådsförslag 16-11-29) ej några planer på ytterligare expansion av industrier eller annan miljöfarlig verksamhet som skulle kunna generera ökade transporter genom planområdet. När det i översiktsplanen förankrade vägreservatet i Närlunda, "förbifart Älvnäs", tas i anspråk, cirka år 2030, kommer farligt gods kunna transporteras där.

Buller

Trafiken på Ekerövägen och Jungfrusundsvägen medför att delar av den nya bebyggelsen exponeras för vägtrafikbuller.

Regeringen har angett följande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling SFS 2015:216):

Vid nybyggnation av bostäder bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida

Utrymme	Högsta trafikbullernivå (dBA frifält)	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus (frifältsvärde)		
vid fasad	55/60	–
	För bostad om högst 35 kvm gäller det högre värdet	
på uteplats	50	70
		Bör inte överskridas med mer än 10 dBA fem ggr/ timme kl 06:00-22:00

Om ljudnivån vid fasad överskrider tabellens värden bör minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till en sida där dygnsekvivalent ljudnivå är under 55 dBA och maximal under 70 dBA kl 22:00-06:00. Med bostadsrum avses rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn.

Framtagen utredning (Structor, 2017-02-28) visar att planerade bostäder mot Ekerövägen och Jungfrusundsvägen behöver planeras så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot bullerdämpad sida. Detta gäller för samtliga byggnader inom planområdet. Vid äldreboendet kan inglasade balkonger användas för att erhålla riktvärdena. Uteplatser som innehåller riktvärdena kan anordnas på innergårdarna eller på baksidan av husen för samtliga byggnader.

Inomhus i lägenheterna gäller Boverkets Byggregler. Dessa föreskriver riktvärdena LAeq 30 dBA och LAFMax 45 dBA. Riktvärdet för maxnivå gäller kl 22:00-06:00 och ska inte överskridas med mer än 10 dBA högst fem ggr/natt. Målet för trafikbuller inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen. De dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasader som vetter mot Ekerövägen och Jungfrusundsvägen är mycket höga och ställer stora krav på fasadernas ljudisolering.

Radon

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta ligger planområdet inom normalrisk för radon

Förorenad mark

Inom planområdet finns två områden redovisade i kartering över förorenade områden (befintlig bensinmack och en före detta bilverkstad som låg i närheten av nuvarande torg). Inom planerad kvartersmark för bostäder ska, under fortsatt planarbete, en kompletterande miljöteknisk markundersökning utföras. Detta i syfte att undersöka eventuella föroreningar i mark inför nybyggnation. Undersökningen ska visa om de halter som uppmäts underskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig mark (KM) eller om ytterligare provtagningar eller åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Bensinstation

Befintlig bensinstation inom planområdet kommer att läggas ned i samband med utvecklingen av området. Riskhänsyn utifrån denna aspekt kommer därmed ej att behövas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 § MB. Vid bedömning av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas inom detta område. Enligt kommunens bedömning påverkas inte riksintresset av planförslagets genomförande då marken inom planområdet redan är ianspråktagen för bebyggelse. Inga övriga riksintressen eller i översiktsplanen utpekade naturvärden finns.

Enligt Stadsarkitektkontorets bedömning kommer detaljplanens genomförande inte att leda till betydande miljöpåverkan. Inget överskridande av miljökvalitetsnormer för vatten eller luft (5 kap. MB) kan befaras. Detaljplanen motverkar inte kommunens miljöarbete eller de nationella miljökvalitetsmålen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen föreslås vara huvudman för en stor del av den allmänna platsmarken inom planområdet, se planbestämmelserna; Park, Gata1 (huvudgata), Gata2 (huvudgata), Gata3 (lokalgata), Gata5 (lokalgata) och Torg samt område för Natur i öster. Inom dessa områden ska kommunen ansvara för iordningställande och skötsel. Enskilt huvudmannaskap gäller för Gata4 (lokalgata).

Kommunen ansvarar alltså enbart för de ytor som ska förvaltas med kommunalt huvudmannaskap. För de ytor som ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap ska en ändring av befintlig gemensamhetsanläggning, Närlunda GA:4 ske.

Kommunen genom Ekerö Vatten AB är huvudman för anläggningar för vatten, avlopp och dagvatten. Ellevio är ansvarig för områdets elförsörjning.

Kommunen ansvarar även för utbyggnaden av busshållplatserna. SL står för skötseln av dessa efter iordningställandet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av kommunala vägar och allmänna platser. För lokalgata i nordväst med enskilt huvudmannaskap avser kommunen eller byggherre iordningställa gatan och överlämna den i färdigt skick till gemensamhetsanläggning Närlunda GA:4.

På kvartersmark ansvarar exploatören för utbyggnad av såväl bostäder som vissa gemensamma ytor, vilka ska skötas av en eller flera gemensamhetsanläggningar (se fastighetsrättsliga frågor – gemensamhetsanläggning). Ekerö Vatten AB ansvarar för utbyggnad av kommunalt VA. Fortum AB ansvarar för elnätet i området.

Avtal

Kommunen avser att tillsammans med exploatören skriva ett markanvisningsavtal för kommunens fastigheter, där bland annat de grundläggande principerna för kostnadsfördelning och intäkter för markförsäljningar regleras. I samband med antagande av detaljplan kommer därefter ett exploateringsavtal träffas med exploatören för att slutgiltigt reglera kvarstående frågor från granskningskedet. Ett planavtal har tecknats med exploatören vilket reglerar kostnaderna för framtagandet av denna detaljplan.

Tidplan

2017 - 2 kvartalet: Samråd

2017 - 4 kvartalet: Granskning

2018 – 1 kvartalet: Antagande i kommunfullmäktige

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Ägarförhållanden

Planområdet omfattar:

Träkvista 2:60, 2:62, 3:99, 3:138, 3:18, Ekerö-Väsby 43:1, samt delar av Träkvista 1:299 och 3:228 ägda av Ekerö kommun.

Träkvista 1:208 ägd av Ekerö ambulans i Stockholm AB samt del av Träkvista 2:22 ägd av Träkvista torg AB.

Trygghem Bostad AB råder över resterande fastigheter inom planområdet genom ägande eller bindande avtal om förvärv; Träkvista 1:275, 2:23, 1:51, 2:116, 27:1, 1:41, 1:81, 2:64, samt del av 2:22.

Fastighetsreglering och fastighetsbildning

Nybildning av fastigheter ska ske i överensstämmelse med detaljplan efter ansökan hos Lantmäteriet. Fastighetsbildning söks av kommunen och exploatören gemensamt för den allmänna platsmarken. För kvartersmarken kommer byggherren Trygghem Bostad AB att söka fastighetsbildning. Fastighetsregleringen ska i första hand genomföras med stöd av ett avtal vilket ska initieras av kommunen.

Gemensamhetsanläggning

GATA4 (lokalgata) med enskilt huvudmannskap i nordväst föreslås ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen Närlunda GA:4.

Bildande av nya gemensamhetsanläggningar görs genom ansökning av anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Anläggningsförrättning ska sökas av exploatören och bör genomföras tillsammans med fastighetsbildning. I plankartan finns bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggningar för parkering samt gårdsmiljö (g1 och g2).

I planområdet kommer det finnas behov av flera gemensamma funktioner inom kvartersmark. För skötseln av dessa ska det bildas en gemensamhetsanläggning alternativt

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).

Servitut – ledningar

Servitut för VA-ledningar avses upplåtas inom allmän väg. VA-ledningarna ska nedläggas i gata och natur men ett område om 6-8 m måste hållas fritt för de fall att ledningen behöver bytas ut eller repareras. Servitut för elledningar och ledningar för media (exempelvis fiber) ska upplåtas inom allmän platsmark. I plankartan finns ej några u-områden inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Vägar

Jungfrusundsvägen och Ekerövägen föreslås inom planområdet omgestaltas till stadsgator med kantstensparkering, trädplantering, generösa gång- och cykelstråk samt överblickbara och noggrant utformade övergångsställen. För Ekerövägen föreslås denna omvandling ske i etapper (som avses utredas närmare efter att en mer utförlig trafikutredning arbetats fram). En etappvis utbyggnad kan bidra till att tillgodose trafiksäkerhetskraven under byggtiden och möjliggöra uppförandet av planerad bebyggelse. Ersättande av gångtunnel med plankorsning och kantstensparkering kan komma att ske när "förbifart Älvnäs" är genomförd. Kommunens mening är att när "förbifart Älvnäs" är utbyggd och en väsentligt minskning av genomfarts-trafiken har skett kan befintlig gångtunnel tas bort. I detaljplanen möjliggörs även för justerade korsningspunkter (nya lägen) mellan Fantholmsvägen och Jungfrusundsvägen respektive Ekerövägen och Jungfrusundsvägen.

Natur och park

Kommunen sköter idag delar av befintlig naturmark inom planområdet och föreslås nu även ta över driften av naturområdet i öster. Förutom planlagd natur- och parkmark kommer kommunen även att sköta de trädplanteringar som ska ingå i gaturummen (med kommunalt huvudmannaskap).

Trafik

Dagens trafiklösning är bilorienterad. I planförslaget byggs cykellösningen ut längs Ekerövägen och Jungfrusundsvägen och kopplas ihop med befintliga cykelbanor längs Ekerövägen och Jungfrusundsvägen. Gående och cyklister korsar bilvägarna i plan och gång och cykelvägarna i området leds om och anpassas till nya korsningspunkterna. Ekerövägen förses med ett nytt körfält för vänstersvängsmagasin. Korsningen kan regleras med trafiksignaler men önskvärt är att fortsatt utredning även föreslår förslag på alternativ lösning. Övergångsställena kan regleras med exempelvis hastighetsdämpande platågupp eller avsmalningar.

Parkeringsplatser

I Ekerö kommun tillämpas att parkering ska lösas inom kvartersmark. Boendeparkering avses därmed i huvudsak lösas inom planlagd kvartersmark (i vissa fall som gemensamhetsanläggningar). Viss besöksarkering för bostäder och verksamheter föreslås dock tillåtas inom gaturummen (allmän platsmark) i form av kantstensparkering. En utförlig parkeringsutredning kommer att tas fram inför planprocessens granskningsskede (där frågan om möjlighet att tillåta viss parkering på allmän platsmark får utredas vidare).

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

För bostadshusen och centrumhuset kommer det att finnas fastighetsnära insamlingsställen. Befintlig återvinningsstation, på parkeringen vid nuvarande Träkvista torg, kommer att avvecklas och ett nytt läge kommer att iordningställas.

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 från den befintliga pelletspanna som finns ca 500-600 m vid Sandudden.

Elförsörjning

Ellevio ansvarar för utbyggnad av elnät i området. I området finns det befintliga ledningar som kan behöva flyttas. Ny transformatorstation föreslås uppföras inom planområdet.

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. 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

Ett markanvisningsavtal/ramavtal kommer att träffas med Trygghem AB i anslutning till samrådsskedet. Avtalet kommer att reglera frågan om principer för fördelning av kostnader för gata/natur med mera och överlåtelse av mark. Därutöver kommer också de principiella frågeställningarna om genomförande av särskilt boende vid ovanpå den planerade COOP-butiken att regleras. I samband med detaljplanens antagande kommer vidare ett exploateringsavtal (inkl. fastighetsöverlåtelse) tecknas vilket reglerar kommunens och exploatörens åtaganden för genomförandet av detaljplanen. Före detaljplanens antagande kommer även ett hyreseavtal tecknas avseende villkoren för förhyrning av det särskilda boendet.

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

Byggherren Trygghem AB kommer att svara för förvaltning av större delen av kvartersmarken inom planområdet. För förvaltning av lokalgata i nordväst kommer

Närlunda GA 4 svara för. För övriga gator, GC-vägar till området svarar kommunen. För miljöhus samt i detaljplan märkta g-områden svarar respektive nybildad GA för driften. 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 huvudmannskapet, se "Organisatoriska frågor – Huvudmannskap". Detta innebär såväl ekonomisk som teknisk förvaltning. Busshållplatserna sköts av SL.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Cecilia Narström (Ekerö kommun) och Sanna Alm (Lumen Arkitekter) i samråd med miljö- och stadsbyggnadschef Tommie Eriksson. ÅWL Arkitekter har utarbetat idé och koncept som presenteras i tillhörande gestaltungsprogram.

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Cecilia Narström
Planarkitekt