

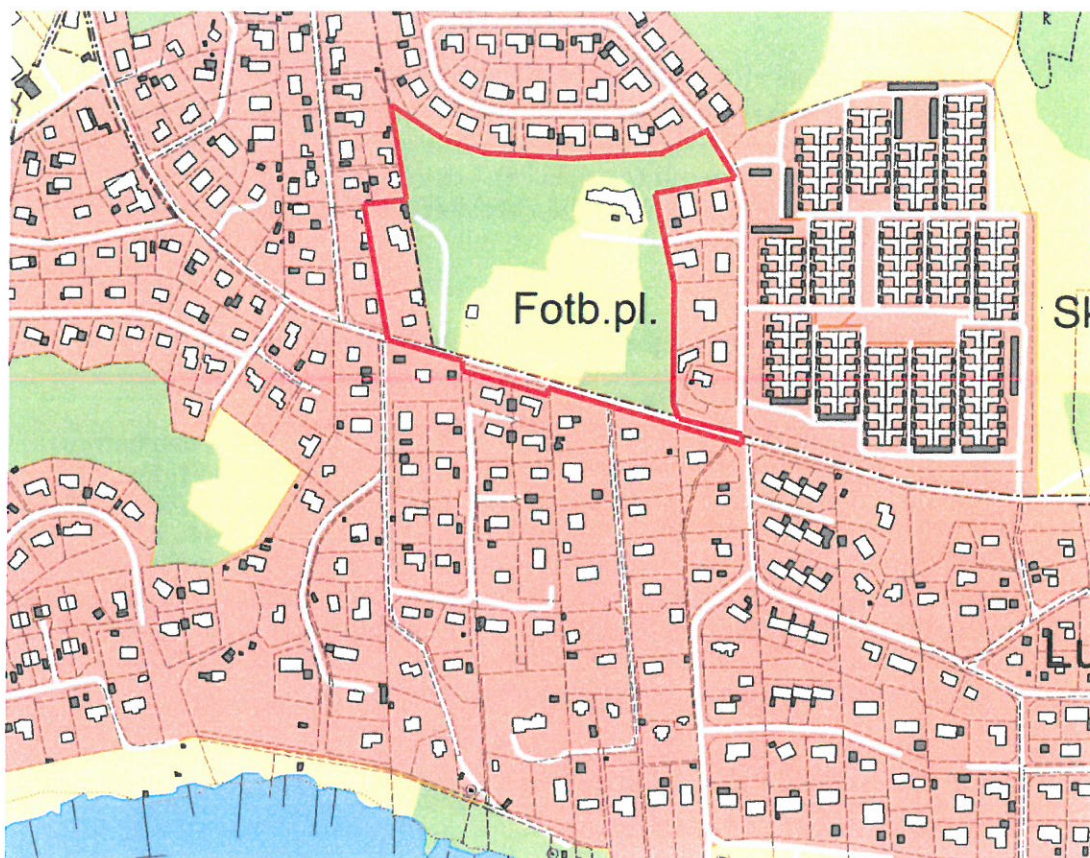
2015-01-26

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 detaljplanelägga 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 säters ägor. 1921 slöts kontrakt om nyttjande av marken för idrottsändamål. Vallen ägs idag av kommunen och nyttjas av Ekerö IK för sin barn- och ungdomsverksamhet. Förutom en gräsplan finns en grusplan och ett klubbhus med omklädningsrum. Ekerö IK är medvetna om att driften av Ekerövallen avses upphöra, vilket manifesteras i avtal mellan kommunen och Ekerö IK, daterat 2010-12-30. En förutsättning för att avveckla Ekerövallen var att Träkvistavallen försågs med en konstgräsplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

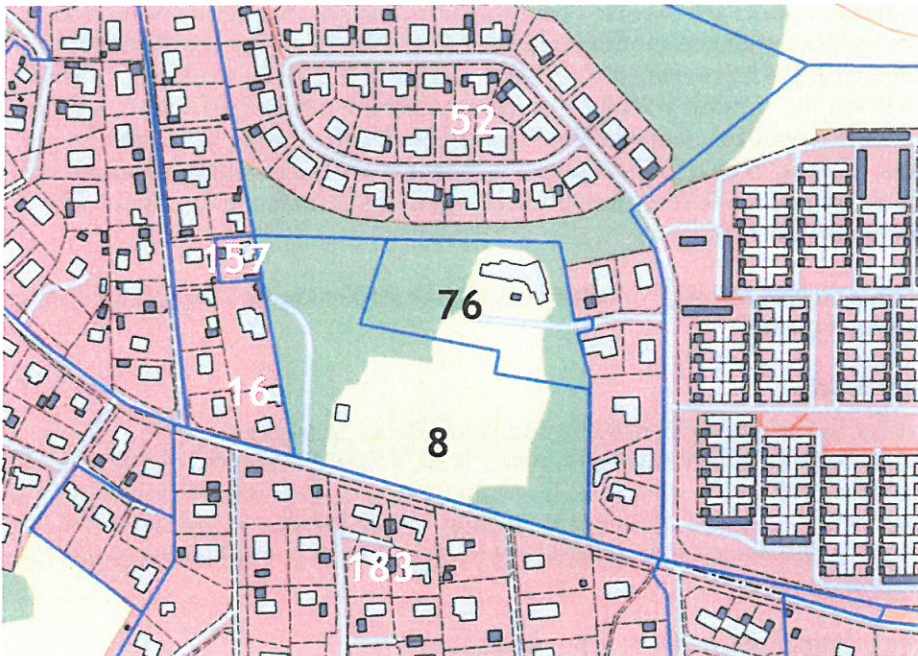
I Ekerö kommuns översiktsplan, antagen den 13 december 2005 anges att planområdet ligger inom Ekerö tätort, inom vilket det bland annat anges att nya bostäder i småhus planeras tillkomma. I översiktsplanen anges även bl.a. att kommunen ska verka för att nya bostäder och verksamheter lokaliseras till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

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

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

Detaljplaner

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



Gällande detaljplaner och byggnadsplaner inom planområdet och i närområdet.

	Fastställt/ laga kraft	Beteckning	Antal bostäder	Användning Nuvarande byggrätt (kvm, byggnadsarea)
008	1947-10-24 Tillägg 2001-11-23	Wäsby 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 huvudmannskap 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 huvudmannskap utreds.

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

Riksintressen

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

Vattenskyddsområde östra Mälaren

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

Fornlämningar

Inom planområdet finns det inga kända fornlämningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

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



Bostäder utmed Jungfrusundsvägen



Radhus/Atriumhus öster om planområde



Gröna Lunds förskola



Förskolan Solstugan

Gator och trafik

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

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

Gång- och cykeltrafik

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

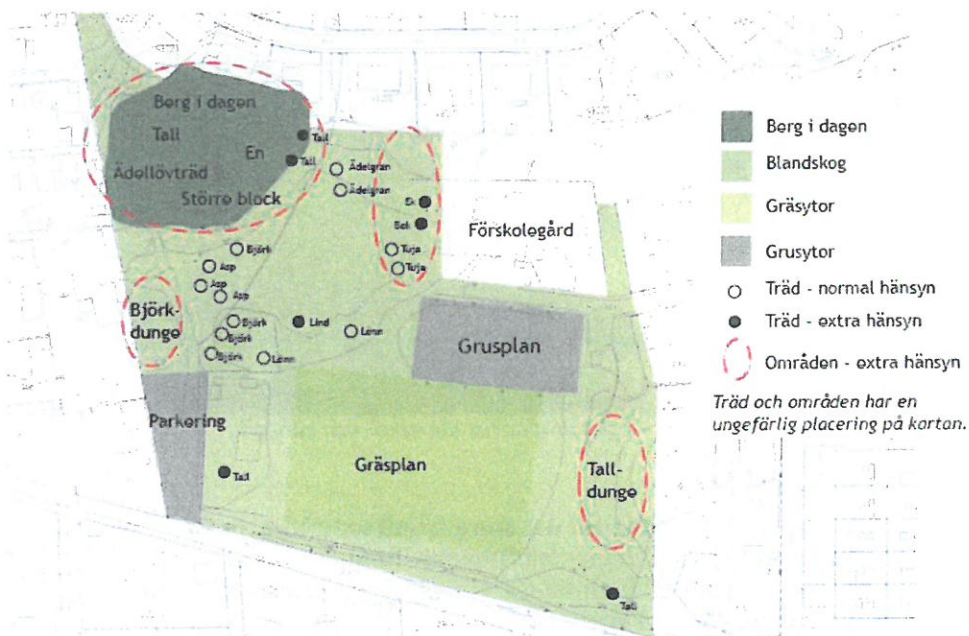


Översiktskarta som visar service och funktioner som finns i närområdet (planområdet röd markering).

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

De olika typerna av bebyggelse bestäms i detaljplanen genom egenskapsbestämmelserna, kedje/radhus och parhus. För kedje/radhus och parhus anges en högsta tillåtna byggnadsarea för varje egenskapsområde, e_{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

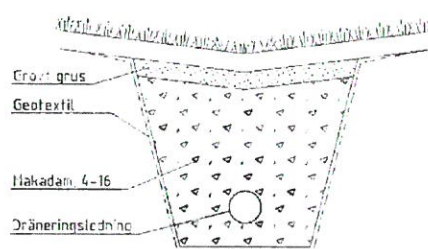
Området ingår i skyddsområdet för Östra Mälaren. Bebyggelse inom planområdet kommer att innebära mer hårdgjorda ytor, vilket kommer att ställa särskilda krav på omhändertagandet av dagvattnet.

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. Vägvattnet 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 trafikrörelserna. Luften i Ekerö har inte halter av föroreningar som överstiger miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken och kommer inte att överskridas vid genomförandet av föreslagen plan. Kommunen har stor andel bilburen pendlare arbetskraft och bidrar därigenom till att miljökvalitetsnormer överskrids i andra kommuner. Den glesbebyggda karaktären

medför att personbilar används i stor utsträckning. Tätare bebyggelse i centrala delar med god kollektivtrafik kan bidra till ökad andel kollektivtrafikresor. Bostäderna i denna detaljplan har god tillgång till kollektivtrafik.

Ras och skred risk

Kommunövergripande analys av ras- och skredrisken har utförts (Examensarbete, Rask, 2013). Studien utfördes utifrån att data över sluttningslutning, 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 Älvnäs-viken 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 elledning 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.

STADSARKITEKKTÖRETT

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Matilda Nilsson
Planarkitekt

Bilagor

1. Dagvattenutredning
2. Bullerutredning