

Fastighetsägare och plandata

Planområdet är beläget i Skärvik, 2,4 km söder om Ekerö centrum. Området är ca 13 300 kvm stort. Området omfattar fastigheterna Träkvista 2:32 (3 993 kvm), Träkvista 2:33 (4 685 kvm) och Träkvista 2:18 (4 000 kvm) som ägs av privatpersoner vilka framgår av fastighetsförteckningen till planen. Fastigheten Träkvista 4:1 norr om planområdet ägs av Ekerö kommun. Berörda lokalvägar är samfälliga och ingår i Närlunda vägförenings förvaltning (Närlunda ga:4). I norr ingår Vikingavägen i planområdet och i öster gränsar området till Mossvägen i byggnadsplan för Träkvista 4:1 m.fl. I söder och väster gränsar planområdet till villakvarter i detaljplan för Träkvista 2:6 m.fl.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området ingår enligt kommunens översiktsplan i befintligt tätortsområde. Översiktsplanen antogs den 13 december 2005. Det nu utarbetade detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Ingen av fastigheterna ingår idag i detaljplan. Däremot omfattas all omgivande mark av planer. I norr gäller detaljplan (bpl 007), fastställd 1947-10-24, med Vikingavägen, andra lokalvägar och småhuskvarter men den har inte genomförts. I öster och sydost gäller detaljplan (bpl 094), fastställd 1987-07-10, med Mossvägen. I väster och sydväst gäller detaljplan (dp 122) som vann laga kraft 1997-11-20.

Beslut i övrigt

Några fastighetsägare i området inkom med önskemål till byggnadsnämnden om att få avstycka tomter. Nämnden beslöt 2002-06-12, § 167, att upprätta detaljplan för fastigheten Träkvista 2:32. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 2004-09-14, Au § 192, att tillstyrka att byggnadsnämnden utökar uppdraget att upprätta detaljplan för bostäder i småhus för fastigheten Träkvista 2:32 så att den omfattar även fastigheterna 2:18 och 2:33. Motiv saknades för att ge ärendet hög prioritet men detaljplanarbetet har kunnat bedrivas parallellt med framtagandet av ny översiktsplan i den takt som tillgängliga planeringsresurser medgett. Plankonsult har varit Plan- & Byggforum AB, Täby.

Vid en pågående försäljning av Träkvista 2:32 har säljare och köpare i ett köpeavtal villkorat köpet med att planläggning sker. Därför tecknas ett planavtal mellan kommunen och fastighetens köpare. Planavtal tecknas även med ägarna till övriga fastigheter.

Med berörda inom och i direkt anslutning till programområdet hölls ett inledande informationsmöte 2004-11-09. Programråd med berörda hölls i februari-mars 2005. Deras synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse daterad 2005-05-19. Byggnadsnämnden godkände programmet 2005-06-15. Samråd har hållits under mars-april 2006. Synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse daterad 2006-05-11.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Om detaljplanen följer inriktningen i det godkända planprogrammet bedöms detaljplanen kunna hanteras med enkelt planförfarande. Enligt programmet gäller följande:

- Detaljplanen bör omfatta hela programområdet, d.v.s. fastigheterna Träkvista 2:18, 2:32 och 2:33.
- Högst ca tio villatomter får rymmas inom nuvarande fastigheterna Träkvista 2:18, 2:32 och 2:33. Byggrätten för nytillkommande bostäder bör vara av liknande typ som tillåts utmed Bänkvägen m.fl. i väster.

- Minsta tomstorlek skall vara 1000 kvm. – Eftersom området ligger i tätorten och har relativt god möjlighet att försörjas med bl.a. kollektivtrafik kunde en tätare bebyggelse eller omsorgsbyggnader ha övervägts. Detta skulle dock ha krävt nya beslut och ett nytt program.
- Angöring med motorfordon ska i första hand ske från Vikingavägen. Vissa delar av kvartersmarken behövs för in- och utfarter eller gata.
- Parkering ska ske på tomtmark.
- Samtliga tomter ska anslutas till det kommunala nätet för vatten och avlopp.

Bebyggelse

Bostadshuset på Träkvista 2:32 och 2:18 finns upptecknade i en år 1974 gjord inventering av äldre byggnader i Ekerö socken. Läns museet anser att byggnaderna på fastigheterna är sådana som kan anses vara särskilt värdefulla enligt 3 kap 12 § PBL.

Bostadshuset på Träkvista 2:32 (Sommarro) är i två våningar och uppfört vid 1900-talets början, är klätt med rödfärgad fasspontpanel försedd med två förstukvistar med snickarglädje och har karaktären av byggnadstidens åretruntvillor. Sommarro bevarar sedan byggnadstiden ursprungliga fönster- och dörrsnickerier, snickarglädje, panel och taktäckningsmaterial. Interiört bevarar byggnaden ursprungliga snickerier samt två kakelugnar från byggnadstiden.

Det är i dåligt skick, har stått tomt i flera årtionden i brist på godtagbar standard och saknar praktiskt eller ekonomiskt värde. Det har en så smal planlösning att det är svårt att utveckla till en modern permanentbostad.

Bostadshuset på Träkvista 2:18 (Fridhult) var ursprungligen sommarnöje och är byggt av liggande timmer och är opanelat. Ursprungligen hade byggnaden en lövsågeriveranda som under senare tid tagits bort och klätts in med panel. Byggnaden bevarar en sen 1800-talsform med fönstersnickerier bevarade från tidigt 1900-tal. Detaljplanen föreslår att Fridhult omfattas av rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser. Dessa föreslås gälla endast utvändiga förändringar och syfta till att ursprunglig karaktär bevaras. Ursprungliga detaljer bör återskapas vid utvärdig ändring eller upprustning. Vid tillbyggnad bör byggnaden förlängas åt båda kortsidorna, inte bara åt ena sidan, eller så tillbyggs ett mittparti. Då bibehålls husets proportioner. På fastigheten finns även ett uthus uppfört med rödfärgad, slät panel och bevarar äldre boddörrar med smidesbeslag. Byggnaden är sannolikt uppfört under tidigt 1900-tal och har en från byggnadstiden välbevarad karaktär.

Skäl för planens utformning och föreslagen lovplikt

Enligt 5 kap. 26 § PBL skall skälen till planens utformning samt de överväganden som legat till grund för omfattningen av kravet på bygglov inom planområdet beskrivas.

Planförslaget omfattar tio tomter om minst 1 000 kvm. Dessa får bebyggas med enbostadshus. På villatomterna får som mest 25 % av tomtarean eller högst 250 kvm bebyggas varav högst 60 kvm med uthus eller garage. Syftet är att gestalta bebyggelsen lik bebyggelsen inom detaljplanen för Västra Skärvik (Träkvista 2:6 m fl) för att få en enhetlig och tilltalande stads- och landskapsbild.

Till utgångspunkt används jämförbara bestämmelser inom denna angränsande plan (Dp 122). Planbestämmelserna framgår av plankartan och reglerar byggnaders placering och utformning, m.m. Byggrätten för nya bostäder blir då av liknande typ som utmed Bänkvägen m.fl. i väster. Skäl för lättnader i lovplikten bedöms inte finnas m.h.t. att grannelagsfrågor då berörs negativt.

Vägar och trafik

Närlunda vägförening är vägghållare inom Skärviksområdet. Vikingavägen fram till Mossvägen och Mossvägen ingår i föreningens vägghållning, norra delen av Mossvägen dock endast som gc-väg.

Tre alternativa väkanslutningar har diskuterats: 1) via Vikingavägen från nordväst, 2) via Mossvägen från söder eller 3) österifrån genom ny lokalgata från Ledungsvägen. Mossvägen är gatumark i gällande plan (BPL 094), men den norra delen är återvändsgata och inte utbyggd fram till norr om Träkvista 2:87 utan nyttjas endast som gångväg. Programriktlinjerna är att angöring bör i första hand ske från Vikingavägen som är återvändsgata. De västligaste tomterna inom nuvarande Träkvista 2:32 angörs från Vikingavägen med förslagsvis en gemensam skaftväg. Träkvista 2:33 och därifrån avstyckade nya tomter angörs från Mossvägen.

Fastigheten Träkvista 2:87 har i gällande plan från 1947 rätt till väg via Vikingavägen och i planen från 1987 även via Mossvägen. Nu framlagd plan hindrar inte att Träkvista 2:87 och 2:88 har sina tillfarter som hittills. I gällande plan (BPL 094) ingår en 4 m bred remsa av Träkvista 2:18 och 2:33 i Mossvägens vägområde. Denna vägbredd behövs inte i den norra delen av Mossvägen om denna del ska vara gc-väg. Den nya detaljplanen får inte möjliggöra biltrafik mellan Mossvägen och Vikingavägen för då etableras en ny smitväg mellan Skärvik till Ekerövägen. En ca 40 meter lång delsträcka av Vikingavägen lutar mer än 8 % (eller 1:12), sträckan är redan planlagd som väg. Vägarna skall byggas ut enligt Närlunda vägförenings normer

Exploateringsavtal som reglerar parternas åtagande vad avser ombyggnad och förbättring av vägnätet skall träffas mellan kommunen och ägarna till de tre befintliga fastigheterna inom planområdet. Träkvista 2:18 och 2:32 som har sin utfart västerut, genom Västra Skärvik, skall i överensstämmelse med tidigare beslut erlægga samma ersättning för vägbyggnadskostnader som övriga nyttillkommande fastigheter inom västra Skärvik. Träkvista 2:33 som har utfart österut via Mossvägen, skall betala kostnaderna för utbyggnad och förbättring av Mossvägen.

Service och kollektivtrafik

Området ligger ca 0,9 km från Träkvista skola. Närmaste livsmedelsaffär finns vid Träkvista Torg. Från Skärvik går SL-bussar via Jungfrusundsvägen till Ekerövägen och via Tappström till T-banan vid Brommaplan.

Fornlämningar, naturförutsättningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. I sydväst finns berg i dagen och ställvis har marken i området grunt djup till berg. I området finns uppvuxen skog med mestadels äldre granar på naturmark. Över lag finns lövträd där det funnits öppen mark som senare inte brukats. På de gamla trädgårdstomterna finns fruktträd av varierande ålder och skick.

Inga naturvärden eller geotekniska förhållanden har särskilt framhållits. Områdets höglänta delar har goda grundläggningsförhållanden, sannolikt med moränmark. I nordväst torde marken bestå av lerjord. I samband med prövning av bygglov/byggnämnan skall resp. lovsökande redovisa markförhållandena. Marken inom planområdet bedöms utgöra normalriskområde för radon. Vid byggsamråd diskuteras radonfrågan.

Miljöbedömning

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön att en särskild miljökonsekvensbeskrivning krävs enligt 5 kap. 18 plan- och bygglagen (PBL). Planarbetet påbörjades i kommunen före 2004-07-21, vilket innebär att miljöbedömning för planer och program inte krävs enligt 6 kap. 11 § miljöbalken om detaljplanearbetet är avslutat före 2006-07-21.

En förtätning innebär i begränsad omfattning en liten ökning av antalet bilar i och till/från området, dock inte mer än i de kringliggande villaområdena. Vissa störningar under utbyggnadstiden bedöms kunna förekomma men de är av övergående art.

Teknisk försörjning

Gamla och nya tomter skall anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. VA-ledningar finns dels i områdets nordvästra hörn i Vikingavägen (lämpade för avstyckningar från

Träkvista 2:32 och 2:18), dels i sydvästra hörnet i Mossvägen (lämpade för avstyckningar från Träkvista 2:33).

Befolkningsskydd och räddningstjänst

Området behöver inte förses med skyddsrum. Framkomlighet för räddningstjänst skall finnas vilket skall tillgodoses vid vägutbyggnaderna. Brandposter anordnas inte inom området då släckfordonens egen tankkapacitet räcker för planerad villabebyggelse.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns inom planområdet. Dagvatten skall så långt det är möjligt omhändertas lokalt inom respektive tomt.

DEL 2 – GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska åtgärder

Inom planen är kommunen inte huvudman för allmänna platser. Huvudman för den allmänna platsmarken, vägar och grönområden, i Skärvik är Närlunda vägförening.

Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar i omgivningen. Nuvarande VA-verksamhetsområde utvidgas till att omfatta hela planområdet.

Kostnad för upprättande av detaljplan skall enligt 11 kap. 5 § PBL tas ut av alla som får nytta av detaljplanen. Planavtal ska därför upprättas mellan Ekerö kommun och fastighetsägarna/köpare. I planavtalet för Träkvista 2:32 tas hänsyn till nedlagda kostnader för konsult.

Exploateringsavtal som reglerar parternas åtagande vad avser ombyggnad och förbättring av vägnätet skall träffas mellan kommunen och ägarna till de tre befintliga fastigheterna inom planområdet. Vägarna ingår i Närlunda vägförening. Innan planen antas av byggnadsnämnden skall exploateringsavtal godkännas av kommunstyrelsen.

Tekniska åtgärder

Det kommunala ledningsnätet för vatten- och avlopp byggs ut fram till planområdet – och inom detta område fram till anslutningspunkter för resp. tomt – eller för grupp av tomter i det fall gemensamhetsanläggning för VA utförs inom del av kvarteret.

Ombyggnad och förbättring av Vikingavägen och Mossvägen skall ske i överensstämmelse med Närlunda vägförenings normer.

Strömförsörjningen till kvarteret byggs ut. Ekerö Energi AB har inte påtalat att transformatorkapaciteten behöver förstärkas för föreslagna tio villor. I samband med gatu- och kabelutbyggnaden är det viktigt att övriga ledningsdragande operatörer samordnat utför sina resp. ledningsarbeten för tele, bredband, m.m. Kommunen svarar för erforderlig samordning.

Ekonomiska åtgärder

Genom planen får alla tre fastighetsägarna rätt att avstycka och bebygga nya tomter. De betalar *planavgift*, enligt taxa eller avtal, för kommunens arbete med planen. Det är i princip varje ny fastighetsägares sak att erlægga sedvanlig avgift för *bygglov* när en fastighet skall bebyggas. Samma gäller när lov söks för tillbyggnad av en befintlig byggnad. I samband med bygganmälan betalar de avgift för kommunens utsättning, byggsamråd, tillsyn och kontroll.

Kostnader för lantmäteriförrättning, t ex avstyckning eller inrättande av gemensamhetsanläggning debiteras som huvudregel efter tid och betalas till lantmäteriet.

Anläggnings- och anslutningsavgifter skall erläggas för *kommunalt vatten och avlopp* enligt en fastställd taxa.

Ersättning för vägbyggnadskostnader skall erläggas av de fastighetsägare som i detaljplanen får möjlighet att stycka av sin fastighet. Ersättningen regleras i exploateringsavtal mellan fastighetsägarna och kommunen. Kommunen ombesörjer utbyggnad av Vikingavägen och Mossvägen.

I övrigt tillkommer kostnader för de tjänster som olika elbolag och andra nätoperatörer tillhandahåller och givetvis för själva bebyggandet av de nya tomterna.

Fastighetsbildningsåtgärder

Nybildning av fastigheter sker i överensstämmelse med detaljplanen efter ansökan till lantmäterimyndigheten. För att erhålla en bättre fastighetsindelning föreslår detaljplanen ett markbyte mellan Träkvista 2:18 och 2:32. Detta sker genom fastighetsreglering efter överenskommelse mellan berörda fastighetsägare och ansökan till lantmäterimyndigheten. Kommunens avsikt är att överenskommelse om fastighetsreglering skall träffas mellan fastighetsägarna till Träkvista 2:18 och 2:33 och Ekerö kommun avseende den mark mot Mossvägen som enligt detaljplanen är gatumark. Den ca 4 meter breda remsan bör överföras till Träkvista 4:1 i samband med avstyckning.

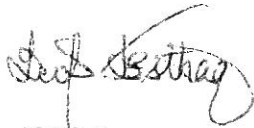
Gemensamhetsanläggning för gemensam utfart och gemensamma va-ledningar skall inrättas i västra gränsen av Träkvista 2:32 för att försörja de två inre tomterna som avstyckas från Träkvista 2:32. Gemensamhetsanläggning skall också inrättas för gemensam utfart och gemensamma va-ledningar för de inre två tomterna som avstyckas från Träkvista 2:33. Att gemensamhetsanläggning inrättas innebär att anläggningen sköts gemensamt och att kostnaderna för anläggande och drift fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter andelstal som beslutas av lantmäteriet vid en anläggningsförrättning.

Medverkande

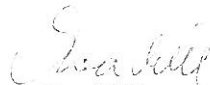
Planhandlingarna har tagits fram av konsult samt granskats och reviderats av stadsarkitektkontoret och tekniska kontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

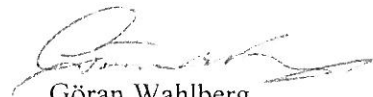
PBf Plan- & Byggforum AB



Leif Kästhag
chef stadsarkitektkontoret



Eva Mill
planarkitekt



Göran Wahlberg
arkitekt SAR/MSA

