

Detaljplan för del av Träkvista 4:191 m fl (Södra Skomakartorp) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr PLAN.2012.2

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Karta med planområdet ungefärligt markerat med streckad röd linje.

Handlingar

Till denna detaljplan hör:

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

Övriga handlingar:

- Rapport R112401-3 Beräkning av vägtrafikbuller, Akustikbyrå 2014-05-05
- Dagvattenutredning Träkvista 4:191, Ekerö, Ramböll 2015-07-10
- Översiktlig markundersökning för grundläggning av flera enbostadshus, Utlåtande, ÄC-konsult 2015-06-29
- Behovsbedömning

INLEDNING

Bakgrund

Järntorget Bostad AB förvärvade 2010-06-14 en del av fastigheten Träkvista 4:1 från Ekerö kommun. Träkvista 4:1 är belägen inom ett område som är planlagt för bostadsändamål. Området ligger i direkt anslutning till Jungfrusundsvägen i väster, stickgatan Vikingavägen i söder och Ledungsvägen i öster. Denna detaljplan är främst en förlängning av den befintliga detaljplanen som ligger norr om planområdet, detaljplan 188.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att modernisera byggnadsplan 007 för att anpassa den till dagens planeringsförutsättningar. Byggnadsplanen 007 är av föråldrad karaktär och måste därmed ändras för att bättre svara mot dagens förhållanden vad det gäller storlekar på bostadsfastigheter, vatten- och avloppslösningar, dagvattenhantering, trafikbuller och gatusystemets utformning.

Förfarande

Detaljplaneändringen hanteras enligt plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL) då, beslut om planläggning av det aktuella området togs före 2 maj 2011. Uppdragsbeslut gavs av Ksau 2008-03-18, medan Byggnadsnämnden 2011-02-09 gav beslut om att dela planområdet i två delar, norra och södra. Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen 2010:900, ska äldre föreskrifter ”fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.”

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Behovsbedömning

Då planområdet ligger utmed Jungfrusundsvägen innebär det att området är bullerutsatt. Att säkra bullerskydd för framtida bostäder har varit en aspekt att ta hänsyn till i planarbetet.

Genom en sammanvägd bedömning från kommunen anses en miljöbedömning, enligt 5 kap 18 § PBL inte behöva upprättas, då ett genomförande av detaljplanen inte anses medföra en betydande miljöpåverkan.

Motiverat ställningstagande:

En behovsbedömning har upprättats (daterad 2011-06-09, se separat handling), med stöd av kommunens MKB-grupp som bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas ha en betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms inte åsidosätta eller motverka etablerade riktvärden, eller nationella, regionala eller kommunala miljömål.

För att säkerställa en god dagvattenhantering samt att se till den mest lämpliga grundläggningsmetoden, har en dagvattenutredning och geoteknisk utredning genomförts. En bullerutredning som slår fast nödvändiga bullerdämpande åtgärder har även tagits fram.

Plandata

Området är beläget i Skärvik, ca 2 km öster om Träkvista torg, ca 4,5 km från Ekerö centrum och 2,5 km från Jungfrusund där färjan går till Slagsta, Botkyrka kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planuppdrag

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade 2008-03-18 § 76 att uppdra till stadsarkitektkontoret att se över och ändra de delvis omoderna detaljplanerna för Träckvista 4:1 m.fl. Byggnadsnämnden tog 2011-02-09 beslut att dela planområdet i norra och södra delen av Skomakartorp. Samråd genomfördes under hösten 2014, efter beslut av byggnadsnämnden 2014-09-24 § 183. Utställning skedde under våren 2015 efter beslut av byggnadsnämnden 2015-04-22 § 76.

Översiktsplan

I översiktsplanen för Ekerö kommun, antagen 13 december 2005, anges bl.a. Skomakartorp som ett särskilt intressant område för utbyggnad av bostäder under perioden 2015-2030 (s.102). I översiktsplanen har även mark till naturreservat föreslagits, vilken ligger norr och öster om Skomakartorp.

Detaljplaner

För planområdet gäller byggnadsplan nr 007 Wäsby 1:1 och 2:1, Träckvista 4:1. Denna byggnadsplan är fastställd 1947-10-24, och anger för planområdet cirka 10 (35 inklusive detaljplan 188) byggrätter för bostadsändamål, friliggande enbostadshus i två våningar med relativt stora bostadsfastigheter (1500 kvm). För Träckvista 2:87 är gällande byggnadsplan 094, vilken blev fastställd 1987-03-03 och medger bostäder och en fastighetsstorlek på 1000 kvm. Området inramas av Detaljplan 188 i norr, 172 i söder, 122 i sydväst och 007 i öster.

Riksintresse

Mälaren med öar och strandområde omfattas i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelsen utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Vattenskyddsområde

Programområdet 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 området finns inga kända fornlämningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Övergripande beskrivning av planområdet

Området utgör en del av den gällande byggnadsplan 007 som aldrig blivit genomförd, samt naturmark och en fastighet inom byggnadsplan 094. Marken bestod tidigare av oexploaterad råmark, i form av några mindre bergknallar bevuxna med blandskog och gammal åkermark. Men sedan detaljplan 188 blev antagen har nästintill alla träd inom området blivit fällda i syfte att förenkla inför den framtida byggnationen.

I planen som upprättades på 1940-talet var tanken att Jungfrusundsvägen skulle rätas ut och ledas diagonalt genom det nu aktuella planområdet. Detta genomfördes aldrig, utan Jungfrusundsvägen ligger kvar med sin skarpa kurva.

Olika tider innebär olika standard för boendemiljön. Detaljplanen från 1940-talet redovisar de standarder och normer som var vanliga under denna tid. Detta gäller bland annat den stora fastighetsstorleken, som var 1500 kvm. Idag krävs däremot mer sammanhållna bebyggelsegrupper vid nybyggnation. Detta för att enklare skapa gemensamma anordningar för exempelvis vatten och avlopp. I detta fall så ingår planområdet i det kommunala va-verksamhetsområdet.

Bostäder

Förutsättningar

Planområdet innehåller idag ingen bebyggelse.

Förslag

Skomakartorp

Då ytbehovet är minskat för de enskilda fastigheterna samt att en förflyttning av Jungfrusundsvägen inte kommer att ske, kommer detaljplanen rymma fler bostadsfastigheter än den gällande planen (007). Minsta fastighetsstorlek på de nya bostadsfastigheterna har satts till 1000 m². De omkringliggande detaljplanerna har ofta fastighetsstorlekar kring denna storlek, vilket även är den generella riktlinjen som anges i Ekerö kommuns översiktsplan.



Illustration av ny tillkommande bebyggelse inom området samt befintlig fastighet.

Inom planområdet ryms 18 nya fastigheter. Inom Järntorget fastighet ryms 16 nya bostadsfastigheter och totalt med norra delen blir det 55 nya fastigheter inom Skomakartorp, alla med en minsta fastighetsstorlek av 1000 m². Byggnadstyp är friliggande enfamiljshus med möjlighet till generationsboende.

Byggrätten uppgår till 250 m² byggnadsarea (BYA), 350 m² bruttoarea (BTA) som kan fördelas på två våningar inom högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 8,3 meter. Bebyggelsen som ligger närmast Jungfrusundsvägen har med hänsyn till befintligt och framtida buller, getts en begränsning av nockhöjden till 6,0 meter, dvs en våning och möjlighet till viss vindsinredning. Uthus och garage får högst uppta 60 m². Inom den totala byggnadsarean skall en taktäckt biluppställningsplats inrymmas om minst 20 m².

Den översiktliga bullerutredningen visar att samtliga planerade fastigheter klarar riktvärdet 55 dB(A) vid fasad.

Längsmed den genomgående vägen i västra delen av planområdet, ska huvudbyggnader placeras utmed förgårdsmark, vilken är placerad 4 meter från fastighetsgräns. Syftet är att skapa ett ordnat gaturum och en sammanhållen karaktär eftersom planbestämmelserna tillåter många olika typer av hus. Förstukvist får placeras på prickmark som regleras med bestämmelsen p.

En bestämmelse som tillåter frontespiser och takkupor har införts för att anpassa till övrig bebyggelse i Skärvik.

Träkvista 2:87

Fastighet Träkvista 2:87 inkluderas i planarbetet för att ge möjlighet till fastighetsreglering med Träkvista S:33, av i nuvarande detaljplan naturmark som då övergår till kvartersmark. Byggrätten ökas till 250 m² byggnadsarea (BYA) 350 m² bruttoarea (BTA).

Trafik

Förutsättningar

Gator

Jungfrusundsvägen som ligger väster om planområdet har idag 1600 fordon/dygn och trafikeras med bilfärjetrafik från Ekeröleden mellan Jungfrusund och Slagsta i Botkyrka kommun. Jungfrusundsvägen är hastighetsreglerad från den 23 februari 2015 till 60 km/h och 40 km/h. Den del som passerar planområdet har hastigheten 40 km/h. Direkt söder om planområdet ligger Vikingavägen som är lokalgata till boende i området. I öster löper Ledungsvägen som även den främst används för att nå de fastigheter som ligger inom området, vilket medför att trafikmängden är liten.

Kollektivtrafik

Längsmed Jungfrusundsvägen går buss 177 och 301 som förser planområdet med god kollektivtrafik. Under vardagsmorgon och kväll har bussen ett intervall på 10 minuter, medan övrig tid är det 20 minuters intervall mellan bussarna. Buss 301 går till Brommaplan medan 177 fortsätter vidare till Solna och Mörby station. Busshållplatsen ligger i direkt anslutning till planområdets västra del.

Gång- och cykelväg/skolväg

Träkvista skola med F-9 verksamhet ligger ca 800 meter väster om planområdet, utmed gång- och cykelvägen på norra sidan av Jungfrusundsvägen. Gång- och cykelväg finns från Ekerö centrum fram till busshållplatsen Skärvik vid Skomakartorp. Längre bort från Träkvista skola, ca 500 meter norrut ligger Klöverskolan med F-6 för barn

med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar och ytterligare ca 500 meter norr därom Ekebyhovsskolan med F-9 och grundsärskola.

Förslag

Gator

Jungfrusundsvägen behålls i sin nuvarande sträckning i planförslaget. Trafiksäkerhetsförbättrande åtgärder tillförs genom att en ny gång- och cykelväg anläggs utmed vägens södra sida. Denna ligger inte inom planområdet. Inom planområdet anläggs en gata med vändplan för att tillgängliggöra bostäderna.

Vikingavägen behålls även den i sin befintliga sträckning i planförslaget. Däremot möjliggörs utbyggnad av en vändplan mot naturmarken.

Gång- och cykeltrafik

Den nya gång- och cykelvägen kommer att ligga i direkt anslutning till den nya bullervall som ska byggas mellan kvartersmarken och Jungfrusundsvägen. Då den del av Jungfrusundsvägen som ingår i planområdet till större del är högre belägen än anslutande fastighet, kommer utfyllnaden för bullervallen också att omfatta fyllning för gc-vägen. Mellan Jungfrusundsvägen och den nya gc-vägen anordnas ett dränerande dike och gc-vägen förses med belysning. Denna gång- och cykelväg ligger utanför planområdet för denna detaljplan. För teknisk utformning om bullervall se avsnitt *Bullervall*.

I detaljplanen säkerställs även passagen mellan Vikingavägen och Ledungsvägen som en gång- och cykelväg, Vikingavägen förlängs något in vid gång- och cykelvägen för att göra plats för vändplan.

Service

Handel finns vid Ekerö Centrum och Träkvista torg. Avståndet till Träkvista torg från planområdet är ca 2 km och avståndet till Ekerö centrum ca 4,5 km. Större handel finns vid Slagsta, som nås via färja från Jungfrusund. Vid Jungfrusunds marina finns ett antal verksamheter.

Närmaste skolor är Träkvista skola med F-9, Klöverskolan med F-6 och Ekebyhovsskolan med F-9 och grundsärskola. Närmaste förskolor är Gräsåkers förskola som ligger i anslutning till Träkvista skola och Grönalunds förskola vid Hummelvretsvägen, ca 1,3 km från planområdet.

Naturvärden och rekreation

Förutsättningar

I kommunens naturinventering från 2002, redovisas området öster och norr om detaljplan 188 (DP norr om planområde) som ett varierat och stort skogsområde, främst dominerat av barrskog, men det finns även en del inslag av lövskog. Detta område klassas som ett tätortsnära naturområde och ett av kommunens viktigaste friluftsområden. Området utgör en del av Jungfrusundsåsen som i sin tur utgör en del av en grön kil in mot Stockholm. 2004 upprättades en landskapsanalys av Jungfrusundsåsens natur- och rekreationsvärden, som ett underlagsmaterial inför införande av skydd för området i form av naturreservat. Planområdet omfattas inte av denna redovisning.

Förslag

Detaljplaneområdet har inga träd eller vegetation av bevarande värde kvar, och saknar utpekade naturvärden i Ekerös naturinventering. Vid exploateringen kommer största delen av området att förvandlas till villafastigheter. I södra delen återplanteras

vegetation. Naturmarken kommer att vara i form av allmän plats, naturområde. Naturmarken som ligger på S:33 kommer bibehållas som naturmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (va)

Bostäderna ska anslutas till det kommunala va-nätet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Ramböll för detaljplan 188 (norr om planområdet) samt för planområdet för södra Skomakartorp.

Utredning har skett enligt Svenskt Vatten P90, hänsyn till klimatfaktorn 1,2 har tagits. Hänsyn till miljö kvalitetsnormer samt reningskrav 1 M. Dimensioneringen har gjorts utifrån ett 10-årsregn samt att en regnmängd från ett 2-årsregn får släppas på kommunens dagvattenledning. I denna mängd skall även flöde från skogsområdet ingå. Resterande mängd skall fördröjas på området med hjälp av torrdamm.

Det dagvatten som skall tas om hand lokalt är dagvatten från takytor, vägar och bostadsfastigheter samt övriga ytor.

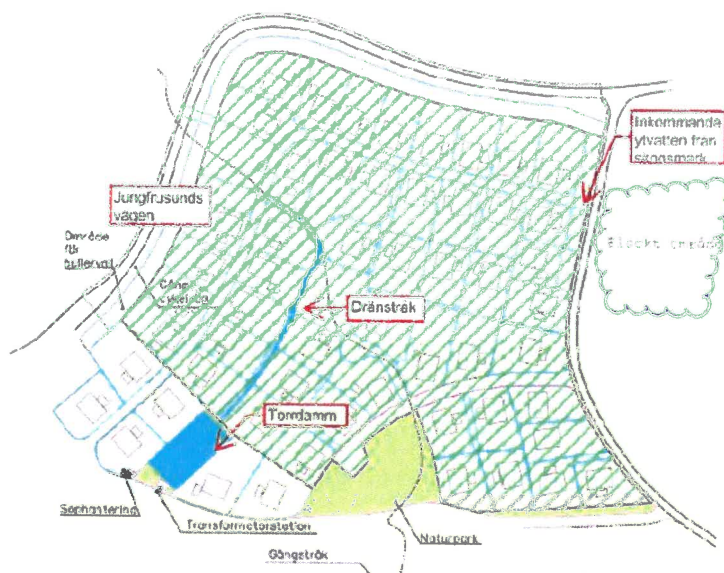


Bild 1. Aktuella ytor med tomter 1-49

Aktuella fastigheter för avvattning mot torrdamm.

Befintligt dagvatten avvattnas mot ett dike som löper genom Träkvista 4:191. Detta dike försvinner när Träkvista 4:191 byggs enligt detaljplan. Diket leder till kommunens dagvattenledning, vilken används för att avvattna bostadsområdet Träkvista 4:191. Dagvattenledningen går teoretiskt full vid 10-årsregn.

Regnmängder

Regnintensiteten för 2 år är 122 l/s,ha eller ca 7 mm regn (10 minuter).

Regnintensiteten för 10 år är 216 l/s,ha eller ca 13 mm regn (10 minuter).

Grundflödet skall strypas till 331 l/s. Enligt tabellen ovan ska magasinet fördröja en volym på 153 m³. Beräkningarna ovan har inte tagit hänsyn till att flera takytor och hårdgjorda ytor kan avvattas direkt till fördröjningsåtgärd, exempelvis utkastare på gräsmatta.

En åtgärd som minskar nödvändig fördröjningsvolym är att ordna ett stråk med ett dike och dränledning i botten. Totalt 11 hus och 1 GC-väg kan avleda dagvattnet till detta stråk. Nödvändig fördröjningsvolym minskar då med ca 19 m³ till 134 m³.

Flödet från skogsområdet är idag okänt. Detta flöde skall ingå i det totala flödet som får släppas på den kommunala ledningen. Belastningen från området kommer efter exploatering att bli mindre än i dag eftersom ytvatten från Jungfrusundsvägen inte kommer att ledas in i området. Situationen efter exploatering antas alltså bli bättre än i dag gällande detta flöde i fråga om intensitet och mängd.

Magasinsvolymen skall vara 134m³ för att fördröja 10 års regn till ett flöde motsvarande 2 års regn.

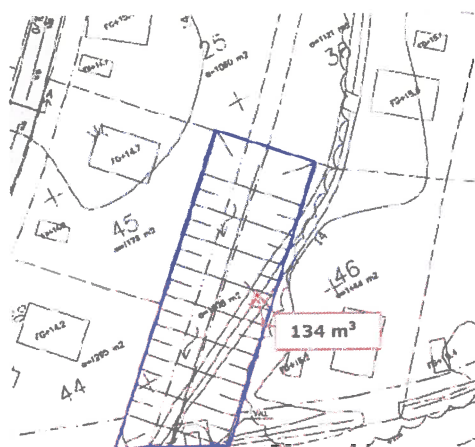
Flödet från skogsmarken är inte dimensionerande för magasinets storlek eftersom flödestoppen kommer efter det mest intensiva flödet från bostadsområdet. En stor del av ytvattnet som i dag rinner in till aktuellt område kommer i byggskedet att kopplas bort i och med att dagvatten från Jungfrusundsvägen leds runt. Inkommande vatten från skogsmarken kommer in på en punkt i den östra delen av planområdet. Marken är i området väldigt flackt vilket medför att förutsättningarna för en eventuell fördröjning är goda vid en Extremsituation, exempelvis 100 års regn. Dimensionen på dagvattenledningen som tar emot skogsvattnet är D200 vilket innebär en begränsad kapacitet vid stora regn. Vattnet kommer vid dessa tillfällen att dämna i skogsområdet öster om Ledungsvägen.

Föroreningshalter

Efter exploatering ökar mängden SS (suspenderat material) och partikelbundna föroreningar jämfört med dagens läge. Utkastare och dräneringsstråk innebär filtrering av dagvattnet och kan reducera föroreningshalterna avsevärt.

Förslag dagvattenhantering

Det finns olika sätt att anordna ett fördröjningsmagasin, torrdamm med strypt utlopp, fördröjningsstråk med makadam eller dagvattenkassetter. Förslaget på lösning är att förlägga en torrdamm enligt bild nedan med en utbredning av magasinet på 1200 kvm, varav volymen blir 134 m³. Det innebär att i ett dike med slänter blir mitten av sektionen djupare.



Utbredning av en dagvattendamm i aktuellt område.

Vilken metod som skall väljas bör fastslås först under detaljprojekteringen.

Viktigt att tänka på vid dimensionering och anläggande av fördröjningsstråk och magasin är att möjliggöra breddning och tillåta tillfälliga översvämningar vid extremregn. Viktigt att tänka på vid fördröjning är att höjdsättning m.m. utförs så att vatten har möjlighet att rinna på ytor bort från byggnader, bostadsfastigheter, gator eller andra känsliga anläggningar.

Höjdsättningen för övrig mark anpassas så att dagvatten kan rinna naturligt med självfall till grönytor eller andra lämpliga infiltrationsstråk.

Vid projektering skall hänsyn tas till översvämningsrisk vid 100-årsregn.

Nya hus och garage

Takvattnet bör avledas med stuprörsutkastare i de fall detta är möjligt. Vattnet tillåts på så vis fördröjas på dess väg över marken. Efter utkastaren kan vattnet ledas mot lämplig vegetationsyta och vidare mot brunn eller magasin. Höjdsättning anpassas så att marken lutar från huset.

Avfall

I planförslaget anges inga särskilt anvisade platser för gemensamma miljöstugor. Två, tre eller fyra närboende fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare kan, om fastigheterna gränsar till varandra eller skiljs från varandra endast av mellanliggande väg, medges rätt att använda gemensam avfallsbehållare under förutsättning att olägenheter för människors hälsa eller miljön inte uppstår. Det är möjligt för sopbil att nå alla fastigheter i den föreslagna planen utan att behöva backa.

El/värme/energieffektivitet

Inom planområdet finns en befintlig elnätstation.

En markyta i planen har avsatts för ny elnätstation för starkströmsförsörjning av området.

Tillkommande ny bebyggelse förutsätts uppfylla alla regler för energieffektivitet som gäller vid tidpunkten för tillståndsgivningen.

Mark

Geologi

En översiktlig markundersökning för grundläggning av flera enbostadshus har utförts av ÄC-Konsult AB för planområdet. I rapporten daterad 2015-06-29 ges förslag på grundläggningsmetoder.

Inom planområdet finns det fastigheter där marken har sådan sammansättning och bärighet att en grundläggning utan grundförstärkning inte kan rekommenderas (gäller tomterna 42-45 och 47). Betydande och delvis sneda sättningar skulle uppstå utan speciell grundläggning. Grundläggning måste utföras genom pålning. Pålarna nedföres till stopp mot berg eller föreskrivet pålstopp.

För tomterna 41 samt 48-50 har marken sådan sammansättning och bärighet att en grundläggning utan grundförstärkning är helt möjlig. Grundläggningen kan antingen göras med platta på mark eller med krypgrund och plintar, som skall ner till fast botten och frostfritt djup.

För tomterna 52 och 53 gäller även att en grundläggning utan grundförstärkning är möjlig. Däremot måste det vid platta på mark göras urschaktning och fyllning ner till torrskorpseran. Med kryppgrund bör humusjorden bortschaktas och plintar gjutas på torrskorpseran med platta under plinten.

För tomterna 40, 46, 51, 54 och 55 skall en kompletterande geoteknisk undersökning göras för att klargöra vilken grundläggning som är bäst lämpad för respektive tomt.



Planområdet inom det rödmarkerade området. Numrering för att se vilken tomt som kräver vilken grundförstärkningsmetod.

För att säkerställa dessa grundläggningsmetoder har det införts planbestämmelse i plankartan b1, grundläggning skall ske genom pålning och b2, inför startbesked skall geoteknisk undersökning upprättas som klargör vilken grundläggningsmetod som är lämplig.

Störningsskydd

Förutsättningar

Buller från trafik

Akustikbyrå AB har upprättat en rapport R112401-2rev3, daterad 2014-05-05. Beräkningar 5 meter över mark visar att med 3 meter hög bullervall mot Jungfrusundsvägen uppfylls det nationella riktvärdet om 55 dBA vid alla husfasader. Mot Ledungsvägen uppfylls riktvärdet om 55 dBA vid samtliga fasader utan någon särskild åtgärd.

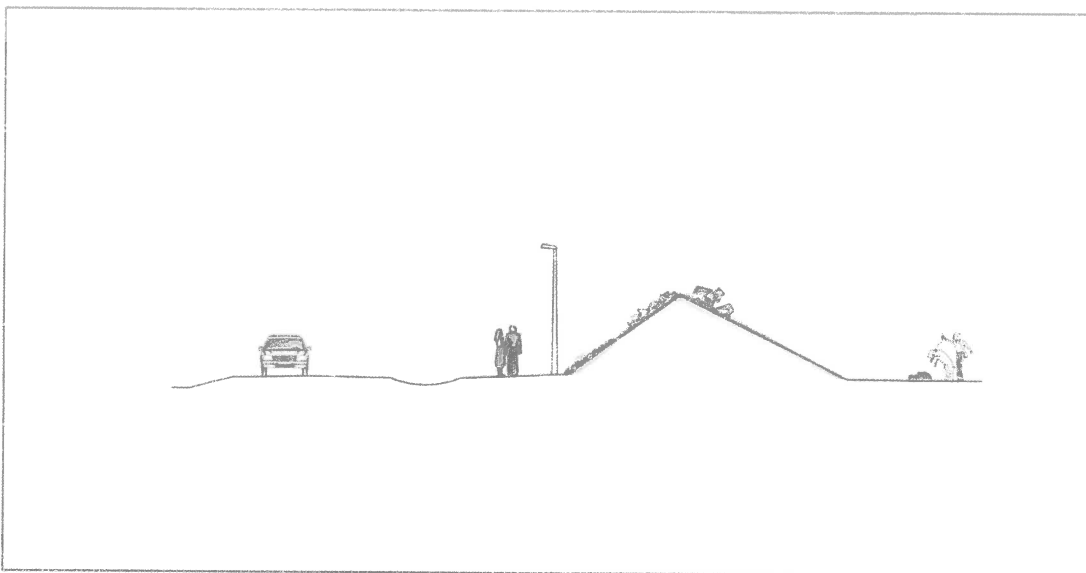
Höjden på bullervallen kommer att variera mellan 2 och 3 meter anpassat till hur bullerutsatta fastigheterna är. Denna svagt böljande höjdförändring av bullervallen bidrar också till att anpassa bullervallen till omgivande naturmark på motsatta sidan av Jungfrusundsvägen.

Förslag

Bullervall

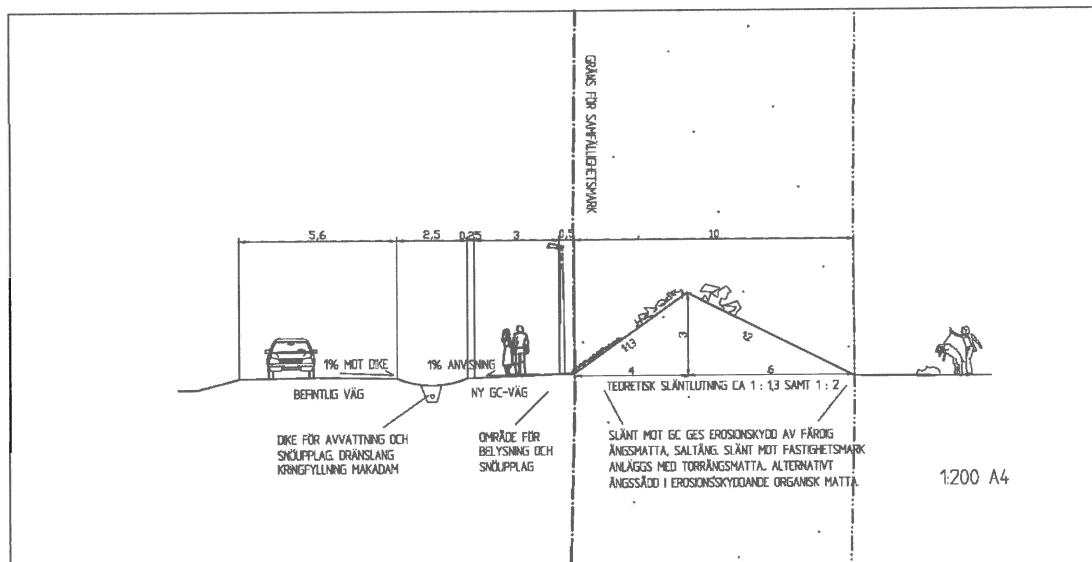
Utmed Jungfrusundsvägen som löper väster och norr om bostadsområdet finns en ca 10 meter bred skyddszon som skall rymma bullervall för att avskärma de nya bostäderna från vägtrafikbuller. Bullervallen utformas med en slänt på 1:1,5 lutning ut mot gatan. Slänten förstärks med växtlighet mot erosion i form av färdiga ängsmattor uppbyggda på en erosionsskyddande stomme. Då hänsyn måste tas till att huvudgatan saltas, består mattans växtlighet av salttåliga arter (se till exempel VegTechs salttåliga äng FÅ 7001) mot vägen. I ängen planteras grupper av buskar, bestående av torktåliga och låga sorter (som till exempel kryppinst, sandkörbär, dockros, krusbär och liten stefanandra, samt mindre inslag av lågväxande en), låga för att inte inverka negativt på trygghetskänslan.

Det anläggs en ny GC-väg i anslutning till huvudgatan. Den skiljs från gatan med ett 1,5 m brett område som rymmer avvattning och fungerar som snöupplag på vintern. På andra sidan GC-vägen finns ett utrymme för stolpbelysning, som också skapar ett litet avstånd till slänten.



Sektion över väg, gc-väg och bullervall (Bild: Ramböll)

Baksidan av den gröna väggen släntar ned mot de nya fastigheterna. Lutningen är 1:2 och slänten avrundas mjukt mot tomterna. Slänten anläggs som en äng med buskinslag, så som ut mot gatan. På denna sida av vallen används torrängsmattor (VegTechs FÅ 6704) eftersom växtligheten inte behöver klara en saltpåverkan.



Sektion över väg, gc-väg och bullervall (Bild: Ramböll)

Miljö kvalitetsnormer

Fisk- och musselvatten

Musselvatten saknas i Mälaren men miljö kvalitetsnormerna för fiskvatten gäller.

Vattenförekomst

Avrinningen från planområdet sker mot Mälaren-Rödstensfjärden som ingår i vattenförekomsten Mälaren-Stockholm. Det finns ett nytt åtgärdsprogram för miljö kvalitetsnormer för vatten som har varit ute på samråd mellan 1 november 2014 till 30 april 2015. Enligt detta har Mälaren-Stockholm god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status (exklusive kicksilver). Det finns en risk att inte uppnå god ekologisk status eller god kemisk status 2021. För att uppnå god status behöver en del åtgärder utföras.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Markförvärv

Järntorget Bostad AB köpte 2010-06-14 drygt 8 ha mark från den kommunala fastigheten Träkvista 4:1 vid Skomakartorp i Skärvik. Den nybildade exploateringsfastigheten har beteckningen Träkvista 4:191. Denna detaljplan omfattar en del av denna fastighet.

Bullervall, GC-väg och dagvattendike

Bullervallen och dagvattendike som ingår i planområdet kommer byggas av Järntorget Bostad AB. Bullervallen överlämnas för ansvar och underhåll till den samfällighetsförening som bildas för skötsel och underhåll av de gemensamma ytorna inom kvarteret.

GC-vägen mellan Ledungsvägen och Vikingavägen föreslås skötas av Närlunda vägförening, då de redan sköter vägarna kring området idag.

En dagvattenutredning har upprättats i samband med denna detaljplan av Ramböll, daterad 2015-02-23. Dagvattenhanteringen inom planområdet samt omledning av det dagvattendike som idag går genom området kommer att byggas ut av Järntorget Bostad AB.

El- och teleledningar

De befintliga el- och teleledningarna samt jordkablar som finns inom planområdet tas bort och ersätts med nya markförlagda jordkablar i samband med utbyggnaden av området. Järntorget Bostad AB ansvarar för att överenskommelser och markupplåtelseavtal tecknas med alla ledningsägare i god tid före exploateringen. Skanova Eltel Networks Infranet AB äger de ledningar som berörs av planområdet utmed Jungfrusundsvägen.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Ekerö kommun är inte huvudman för allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän plats och utbyggnad av VA. När VA är utbyggt och slutbesiktning godkänd, överlämnas ledningarna till Roslagsvatten AB som förvaltar det kommunala VA-nätet på Ekerö.

Avtal

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan Ekerö kommun och Järntorget Bostad AB daterat 2010-06-14. I avtalet regleras frågor om standard och genomförande av gemensamma anordningar som gc-vägar, dagvatten, belysning, va-ledningar och grönytor. Därefter tecknades ett tilläggsavtal år 2012 med anledning av planläggningen av norra Skomakartorp. Ett genomförande av nu aktuell ändring av detaljplanen förutsätter att ett tilläggsavtal träffas till det ursprungliga avtalet för att reglera kompletterande frågor.

Tidplan

Samråd: 4 kv 2014

Utställning: 2 kv 2015

Antagande: 4 kv 2015

Fastighetsrättsliga frågor**Ägarförhållanden**

Fastigheten Träkvista 4:191 ägs av Järntorget AB. Denna avses avstyckas för att bilda fastigheter för bostadsändamål.

Fastigheten Träkvista s:33 samägs av fastigheterna Träkvista 2:15, 2:87, 2:88, 2:89, 2:90, 2:91 samt 2:92.

Fastigheten Träkvista 2:87 är privatägd.

Träkvista 4:1 ägs av Ekerö kommun.

Fastighetsbildning/ - reglering

Fastigheten Träkvista 4:191 avses inom detaljplanen avstyckas till 16 st enskilda fastigheter för bostadsändamål. Träkvista 2:87 bibehåller möjligheten att avstycka två fastigheter, men får även möjlighet att förvärva/fastighetsreglera mark från Träkvista s:33 för att utöka fastigheten Träkvista 2:87 samt eventuellt tillkommande fastigheter.

Den allmänna platsmarken samt mark som inom kvartersmark ska vara gemensam för fastigheterna (märkt med "g" i plankartan), bör fastighetsregleras till kommunens fastighet Träkvista 4:1.

För att genomföra fastighetsregleringen eller fastighetsbildning måste en ansökan till Lantmäteriet om lantmäteriförrättning ske. Ansökan görs av fastighetsägaren och betalas också av densamma.

Gemensamhetsanläggning

Järntorget Bostad AB kommer att bilda gemensamhetsanläggning som ska förvaltas av en samfällighetsförening. Inom gemensamhetsanläggningen skall interna vägar, gångvägar, grönområden, bullervall samt dagvattenhantering (torrdamm) ingå. Järntorget ansvarar också för att bygga ut dessa anläggningar. Ansökan om anläggningsförrättning görs hos Lantmäteriet, som bedömer lämpligheten i de gemensamma anläggningarna samt vilka fastigheter som ska ingå i respektive anläggning.

Naturmarken på Träkvista s:33 ingår i sedan hösten 2014 i Närlunda ga:4 som förvaltas av Närlunda vägförening. En omprövning av Närlunda ga:4 kan vara lämplig för skötseln.

Naturmark

Naturmark övergår till kommunalt ägo vilket regleras i ett exploateringsavtal. Naturmarken blir en allmän yta som lämpligen sköts av Närlunda vägförening vilken är den samfällighetsförening som har skötselansvar för gator och naturmark inom närområdet. Naturmarken i planens sydöstra hörn säkerställs genom den nya planen och bör övergå till kommunalt ägo.

Allmän gata

Vikingavägen i sitt nuvarande läge läggs in i planen som allmän platsmark för lokalgata med Närlunda vägförening som huvudman, som därmed kommer fortsätta att ansvara för gatans skötsel och underhåll. Passagen mellan Vikingavägen och Ledungsvägen bekräftas som en gång- och cykelväg i detaljplanen. Denna bör skötas av Närlunda vägförening.

Ekonomiska frågor

Fördelning av kostnader

Fastighetsägaren ansvarar i huvudsak för alla kostnader förenade med fastighetsbildning. Kostnader för utbyggnad av allmänna platser regleras i exploateringsavtal.

Anslutningsavgift

Anslutningsavgifter för exempelvis el och kommunalt VA betalas av respektive fastighetsägare.

Förvaltning

Kommande, samt befintlig, gemensamhetsanläggning och för denne ansvarande förening ansvarar för förvaltning av lokalgata, park och naturområden samt andra områden som i detaljplanen är märkt med "g". Detta innebär såväl ekonomisk som teknisk förvaltning för att områdena skall uppfylla sin funktion enligt detaljplan. De fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen bidrar till den ekonomiska förvaltningen genom att avgifter debiteras av förvaltande förening, fördelade efter andelstal vilka beslutas vid anläggningsförrättning.

Medverkande tjänstemän

Denna handling har tagits fram av planarkitekt Matilda Nilsson, Miljö- och stadsbyggnadschef Johan Andrade Hagland på Stadsarkitektkontoret samt exploateringsingenjör Malin Larsson på Teknik- och Exploateringskontoret på Ekerö kommun samt Greger Garnvall på Ramböll.

STADSARKITEKTKONTORET



Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef



Matilda Nilsson
Planarkitekt

