



**EKERÖ
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

Denna detaljplan har
vunnit laga kraft.

Datum 2011-11-24 / ÖM

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för fastigheterna TROXHAMMAR 1:13 , 2:15 m fl (TROXHAMMAR BY),
Ekerö kommun, Stockholms län** dnr 2003.40.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning med sammanfattad behovsbedömning

Bilagor

Utlåtande

Genomförandebeskrivning

Utdrag ur Bebyggelseinventering



Planområdets läge

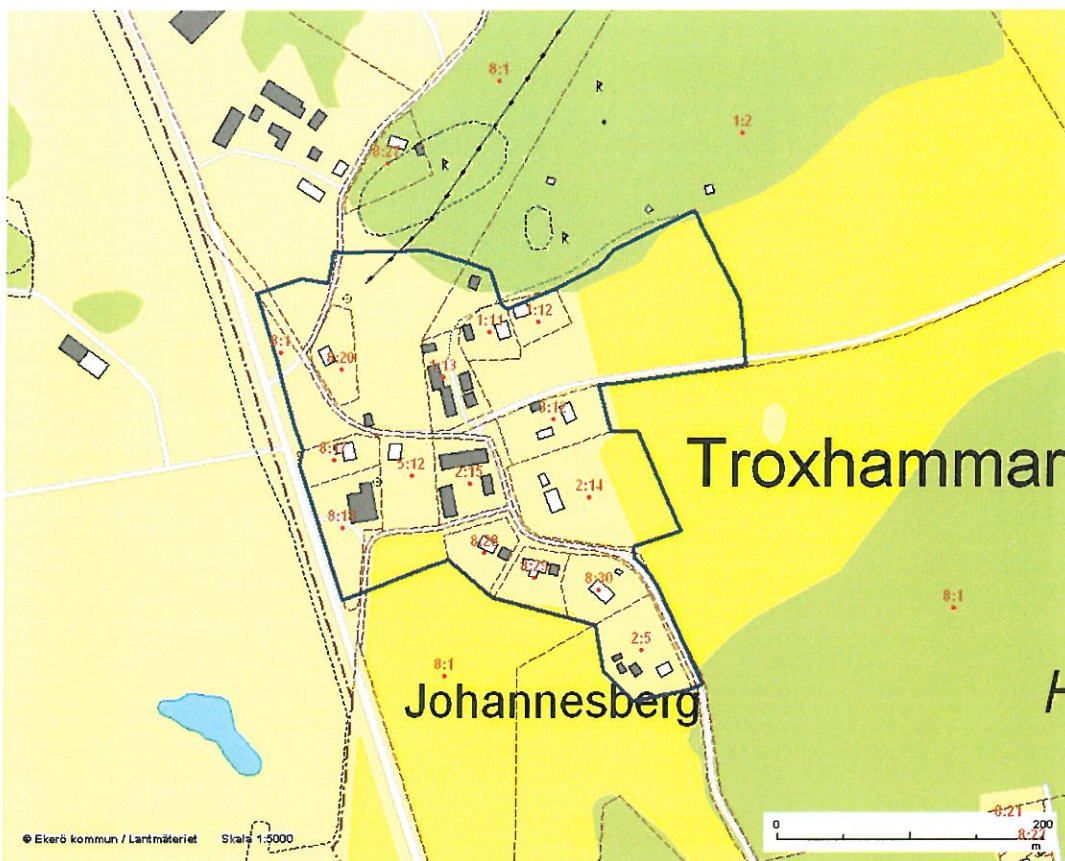
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att

- möjliggöra avstyckning av befintliga byggnader i ”Troxhammars handelsby” och att möjliggöra en utvidgning av handelsbyn
- att visa en lösning av parkeringsproblemen,
- möjliggöra omvandling av mindre lämpligt belägna bostadshus till annat ändamål och att
- tillskapa tomter för nya bostäder.

Lokalgatunätet förslås något modifierat öster om själva handelsbyn och kompletterat med enkel gångväg mellan länsvägen och byn. Planen omfattar till större delen befintlig tomtmark. I öster och norr förslås utvidgningar med sammanlagt 16 småhus och i väster begränsade utvidgningar för verksamheter. Bestämmelser om byggnadshöjder och gestaltning införs för bevarande av bykaraktären.

PLANDATA



Planområdet

Området ligger omedelbart öster om Färentunavägen, väg 800, på södra delen av Färingsö, ca 1,3 km norr om Lullehovsbron.

Planområdet är ca 7,5 ha. Fastigheterna Troxhammar 1:2 och 1:12 ägs av kommunen, övriga fastigheter ägs av privatpersoner eller mindre företag.

INTRESSEN ENL KAP. 12 PBL

Riksentressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Inga riksentressen enligt MB 3 kap 8 § berörs av planförslaget.

Mälaren med öar och strandområden utgör riksentresse enl 4 kap 2 § MB där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt skall beaktas.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området, däremot en möjlighet att förbättra trafiksäkerheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Den av fullmäktige 13 december 2005 antagna översiktsplanen för hela kommunen anger området som omvandlingsområde som bör anslutas till kommunalt avloppsnät.

Området är inte tidigare detaljplanlagt. Väster om Färentunavägen finns en gällande detaljplan för golfbana.

Föreslaget skyddsområde för vattentäkt

Hela planområdet ingår i yttre skyddszon för vattentäkten ”Östra Mälaren”. För vattentäkten och dess skyddszoner finns skyddsföreskrifter.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunstyrelsen har 26 april 1988 § 64 beslutat att detaljplaner skall upprättas med utgångspunkt från att annan än kommunen skall vara huvudman för allmän plats om inte annat beslutats när planuppdrag lämnats. Principen har bekräftats i den av fullmäktige antagna översiktsplanen (s 79). Beträffande motivet hänvisas för landsbygdens vägar till de lokala förutsättningarna och till syftet att vara konsekvent.

Kommunstyrelsen har inte beslutat om kommunalt huvudmannaskap när planuppdraget lämnades eller när planprogrammet antogs. Befintliga vägar i området sköts nu av två välfungerande vägföreningar. Mot bakgrund av detta och kommunens tidigare beslut finns ingen anledning att ändra på detta.

Kommunala beslut i övrigt

Ansökan har 12 november 2003 inkommit om detaljpaneläggning av fastigheterna Troxhammar 1:13 och 2:15. Byggnadsnämnden beslutade 10 december 2003 § 466 att uppdra åt stadsarkitektkontoret att utreda förutsättningarna för planläggning. Ansökan om tillfälligt lov för gatukök på parkeringen i södra delen av Troxhammar 8:1 har inkommit senare. Beslut har inte fattats i väntan på detaljplan.

Miljönämnden har 4 februari 2004 § 5, uttalat sig positivt till att detaljplan upprättas under förutsättning att området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Nämnden påpekar att hänsyn måste tas till pågående verksamhet med hästar på Troxhammar 1:2 och 8:1 (denna har upphört eller skall upphöra).

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 25 maj 2004 att påbörja planarbetet och 7 december 2004 att genomföra programsamråd samt uppdrog åt tekniska kontoret att utreda möjligheten att ansluta planområdet till kommunalt va-nät. Programsamråd har genomförts. Planprogrammet godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 11 oktober 2005.

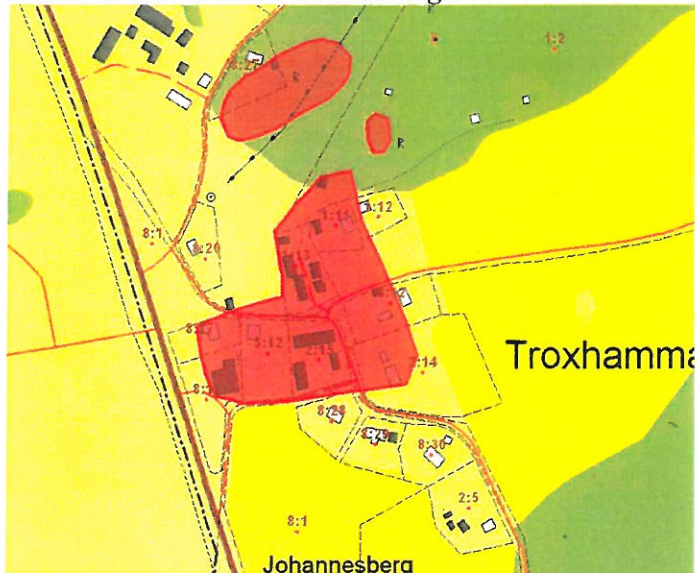
Ett första plansamråd har genomförts 11 maj – 9 juni 2006 med samrådsmöte 30 maj, och ett andra plansamråd 23 juni - 22 september 2008 med samrådsmöte 14 augusti.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

De inte bebyggda delarna av planområdet består i norra delen huvudsakligen av skogsmark och i östra och södra delen av jordbruksmark. Norr om infarten till och nära ”Troxhammars handelsby” finns två magnifika ekar.

Kulturhistoria och fornlämningar



Kulturhistoriska lämningar i och intill planområdet

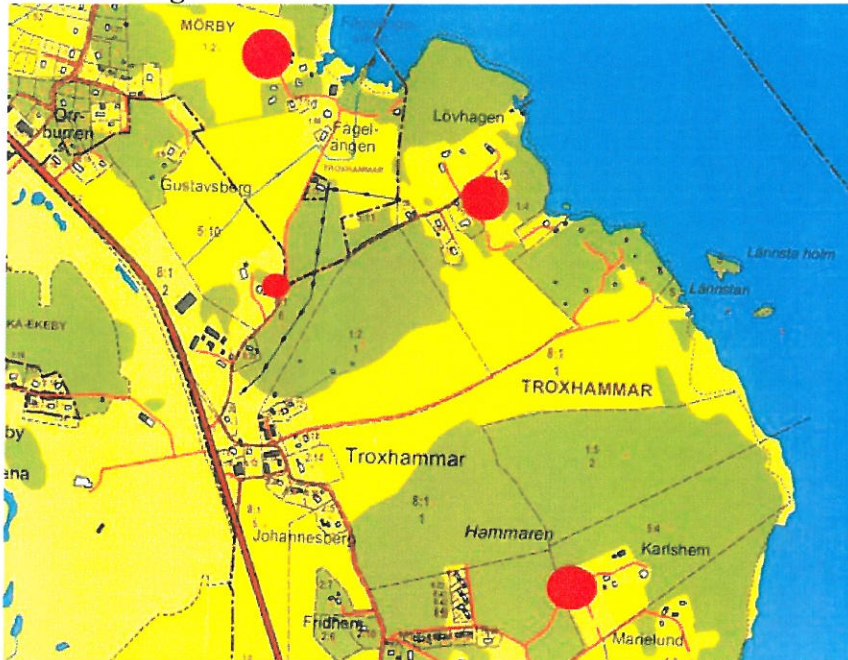
Stora delar av det centrala planområdet omfattas av den kulturhistoriska lämningen RAÄ Skå 93:1, en by/gårdstomt. Belägg för byn finns redan från 1300-talet (svenskt diplomatarium). På en skogsbeväxt höjd norr om byn, utanför planområdet, finns två gravfält. Högarna och stensättningarna är typiska för yngre järnålder. I södra delen av gravfältet ligger fem skärvestenshögar vilket kan tyda på att gravarna överlagrar en äldre boplats. Fornlämningarna, RAÄ Skå 28:1, Skå 58:1 samt Skå 57:1, utgör troligen den forntida byns gårdsgravfält. Se vidare bilaga.

Observera Kulturminneslagen SFS 1988:950:

2 kap 6 §: ”Det är förbjudet att utan tillstånd enligt detta kapitel rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning”

2 kap 10 § ”Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.”

Hästhållning i närområdet



Djurhållningscentra för hästar

Hästhållning finns nu i Fågelängen, på Lövhagens gård, på Troxhammar 5:10 och i Karlshem. Den närmaste är Troxhammar 5:10 ca 300 meter norr om planområdet. Tidigare har hästhållning förekommit på Troxhammar 8:1, ca 200 meter norr om det nordligaste befintliga huset i planområdet, men har nu upphört. Använd beteshage finns ca 300 m söder om planområdet. Kommunens mark i östra delen av planområdet och öster därom har tidigare upplåtits för bete. Störande ridning på enskild mark mellan husen i planområdet skall upphöra. Väster om planområdet, runt om golfbanan finns ridstigar som nu används.

Bebyggelseområden

Västra delen

Planområdets västligaste del, närmast Färentunavägen, omfattar nu ett bostadshus, en industri med egen utfart och ett odlat område norr om befintlig utfart. Kvartersmarken i detta område föreslås få användas för verksamheter. Verksamhetsområdet ombildas och vidgas något i södra delen. Planen förutsätter att nuvarande tomtutfart ska kunna stängas. Ett nytt område etableras i norra delen.

Länsvägen är tillåten för transport av farligt gods. För att begränsa verkan av olyckor införs bestämmelse om utformning av tomterna närmast vägen. Bestämmelsen avses omfatta både byggnadsutformning, obrännbar fasad mm och avkörningsskydd mot vägen, gärna kompletterad med tät häck eller plank som skärmar ljus från kvartersmark och markerar gränsen kraftigare. Utfarter anordnas till det lokala vägnätet, direkt i norra delen och via grannfastigheten i södra delen.

I norra delen av det södra området finns ett bostadshus som föreslås omvandlat till verksamhet. Norr därom, i ett eget kvarter drygt 40 meter från länsvägen, finns ett bostadshus som föreslås kunna vara kvar eller omvandlat till kontor.

Troxhammars by

Öster om det föreslagna verksamhetsområdet finns ett äldre bostadshus och ”Troxhammars handelsby”. Norr om bostadshuset och invid vägen finns de ovan nämnda ekarna. Själva byn ligger på en förhöjning i landskapet och omges delvis av ett öppet jordbrukslandskap. Den nuvarande

bebyggelsen har en byliknande karaktär med gårdsbebyggelse bevarad från omkring fyra tidigare gårdar. Byggnaderna är uppförda i huvudsak under sent 1800-tal och vid sekelskiftet 1900 (se bilagda bebyggelseinventering). Området har grusade vägar och är bevuxet med stora lövträd med inslag av fruktträdgårdar. Flera av byggnaderna har i sen tid moderniserats. Troxhammar by är en boplats med stark bebyggelsehistorisk kontinuitet sedan forntid och utgör ett särskilt värdefullt område ur historisk synpunkt. Den äldre bystrukturen med delvis bevarad gårdsbebyggelse omfattande mangårdsbyggnader och ekonomibyggnader utgör en helhetsmiljö med stora miljöskapande värden. Området utgör ett bebyggelseområde som omfattas av 3 kap. 12 § PBL. Med gravfälten som belägg på förhistoriska bosättningar har Troxhammar by troligen bebyggelsehistorisk kontinuitet sedan förhistorisk tid.



Handelsbyn – illustrationsskiss



Foton från stora gårdsplanen

Vägen genom stora gårdsplanen i byn är grusad. Delar av planen framför stora ladan är asfalterad. Parkeringen på den stora ytan har tidvis varit vild. Ytan har i senare tid något strukturerats med skyltar. Skissen visar en möjlighet att göra en dubbelsidig parkering framför ladan. Parkeringen är tänkt att här, liksom på andra ställen, avgränsas med en låg träbalk med bilbreddsmarkeringar på. Ändarna kan markeras med stenar och/eller vegetation. Syftet är att göra parkeringen trafiksäkrare utan att alltför mycket störa rumsbildningen.

Byns byggnader föreslås bevarade och få bestämmelser som bibehåller miljön. Lovplikt införs för trädfallning främst för att skydda ekarna vid infartsvägen. Viss möjlighet till komplettering ges om tillkommande byggnader anpassas till miljön.

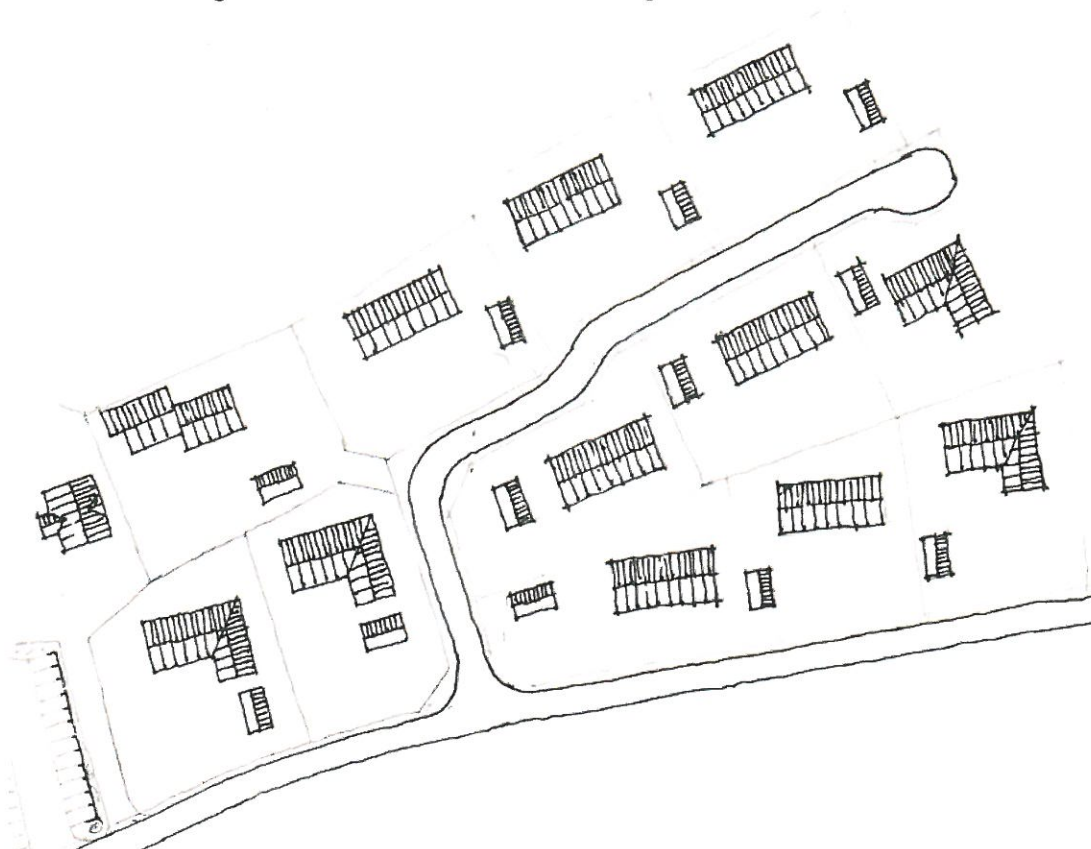
Kompletteringen avser i norr dels ett par mindre byggnader på samma fastighet och dels en ny byggnad som kompletterar torgbildningen. Planen är utformad så att byggnaderna ska kunna styckas av och nås från en gemensamhetsanläggning. Den nya byggnaden är avsedd för verksamhet i souterrängplanet och bostad däröver. Också denna byggnad föreslås få utfart över gemensamhetsanläggningen.

Området med ekarna och stor del av kullen bakom dessa föreslås som naturmark.

I sydväst skisseras bevarande av den befintliga bostadsbyggnaden och en komplettering med en ny byggnad och parkeringar. Planen tillåter annan utformning i denna del, t ex med flera byggnader. I sydost bevaras befintliga byggnader. En mindre utbyggnad av cafébyggnaden tillåts. Tomter omkring befintliga och tillkommande byggnader avses kunna avstyckas. Möjlighet att inreda bostäder i handelsbyn medges om detta kan visas förenligt med gällande normer. Tillfart och parkering avses i första hand ordnas genom en gemensamhetsanläggning för hela handelsbyn. Planen medger också annan fastighetsbildning. Den handel som avses tillåtas är av samma småskaliga karaktär som den befintliga.

Östra delen

Öster om handelsbyn finns fyra bostadshus, två norr om vägen till Mörbyfjärden och två söder därom. Norr om vägen ges möjlighet att komplettera med två tomter och söder om vägen med två tomter. Ett område norr om vägen kan komma att behövas för parkering om planens byggrätt för handelsbyn utnyttjas. Det kan annars användas för annat gemensamt ändamål för handelsbyn. Hela detta område ingår i den "kulturhistoriska lämningen" och föreslås få varsamhetsbestämmelse.



Den nya östra villabebyggelsen - illustrationsskiss

Öster om de befintliga husen och norr om vägen föreslås nio nya tomter för enbostadshus utefter en liten lokalgata. För att något anpassas till den lokala byggtraditionen bestäms att uthus/garage skall vara friliggande och att byggnaderna skall ha taknockarna huvudsakligen i dalens längdriktning.

Norra delen

Norr om handelsbyn föreslås tre villatomter med tillfart över naturområdet. En av dessa är nu bebyggd med en mindre byggnad.

Södra delen

I planområdets sydligaste del finns en äldre och tre nybyggda villor. Dessa konfirmeras med angiven bygg rätt i planen. Ett nytt litet område för verksamheter föreslås mellan befintlig industri och närmaste villatomten. Bestämmelse om skyddsplantering införs mellan verksamheten och villan.

Service

Viss service, bland annat matservering, finns i "handelsbyn". Mer fullständig service finns i Ekerö centrum.

Förskola finns i Svanhagen. Närmaste skolor finns i Skå och Stenhamra. Åtminstone de mindre barnen behöver skjutas.

Landskap, stadsbild

Tillkomsten av de nya verksamheterna i "handelsbyn" innebar att de gamla gårdsbyggnaderna rustades. Både "handelsbyn" och några av de äldre bostadshusen öster om denna har ansetts ha sådana miljö kvaliteter att varsamhetsbestämmelser föreslås för befintliga byggnader.

Ett gemensamt program för skyltning, sophantering m fl detaljer i lokalmiljön bör göras.

Av hänsyn till det kulturhistoriska landskapet är utformningen av verksamhetsbyggnaderna vid väg 800 av stor betydelse.

Blandning av verksamheter och bostäder möjliggörs i handelsbyn.

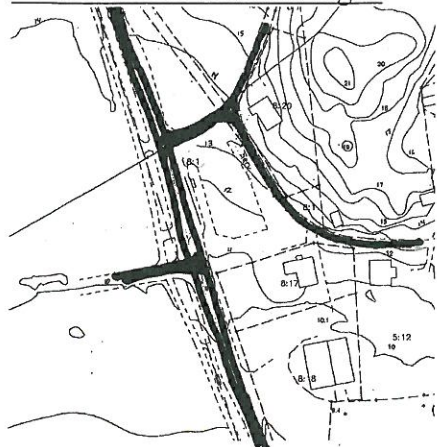
För de nya bostadshusen på fältet bestäms några regler för utformningen för att dessa ska väl passa in i landskapet. Ytterligare reglering har ansetts onödigt detaljerad.

Friytor

Friytor och naturområden finns i närheten. Inget speciellt utrymme utöver det angivna inom planområdet bedöms därutöver behövas för friytor.

Gator o trafik

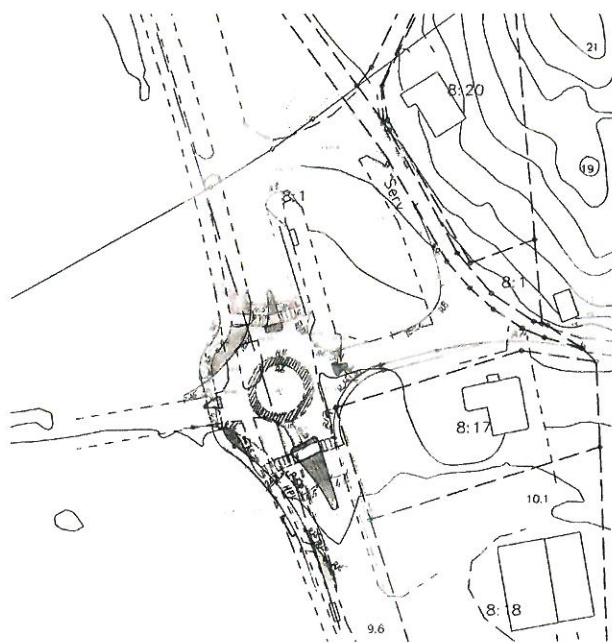
Utfarter mot Färentunavägen



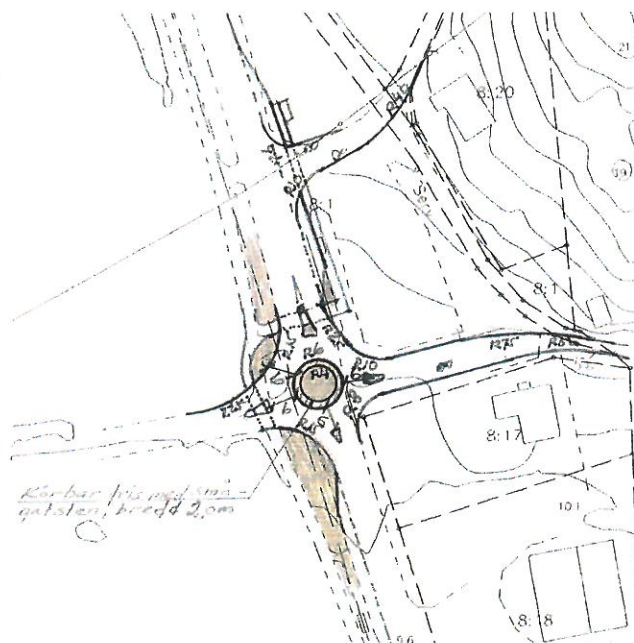
Nuvarande utfarter.

Den västra från golfbanan och den östra från planområdet.

Väster om planområdet går Färentunavägen, länsväg 800. Vägen hade år 1999 ca 8 000 fordon/årsmedeldygn och beräknas få ca 14 000 år 2030. Vägen är tillåten för transport av farligt gods. Nuvarande trafik invid busshållplatsen på vägen är nu skyltad till 70 km/h, men är ofta snabbare. Sikten från utfarten mot norrifrån kommande trafik är begränsad. Olika alternativ till framtida vägkorsningar har studerats; två rondeller, lång rondell, fyrvägskorsning med och utan rondell i olika lägen.



Skiss över möjlig framtida utfartslösning med rondell som tillåter 24-m fordon



Möjlig utfartslösning med mindre rondell.

Förbättring av utfarten behövs oavsett planförslaget. Vägverket har meddelat att medel för en ombyggnad inte finns inom planperioden och att verket inte vill att vägen skall ingå i planen. Vägen har därför lämnats utanför planförslaget. Vägverket har under hand redovisat en enkel lösning med bibehållna utfarter, kompletterade med svängfiler och refuger. Ytterligare studier av ett sådant förslag bör göras. Utfart från området redovisas nu dels i befintligt läge dels i nytt läge – i ett läge som anpassas till den tänkta rondellen. Planförslaget lämnar därför möjligheten att bibehålla befintlig utfart eller genomföra den mer utrymmeskrävande rondelllösningen öppen.

Det är önskvärt att åtgärder vidtas för att dämpa hastigheten på vägen, t ex genom kompletterande refuger, redan innan en ombyggnad av korsningen görs.

Lokalvägnät

Befintlig utfart mot länsvägen är nyligen ombyggd och asfalterad av vägföreningarna. Vägen genom handelsbyn är grusväg och bör bibehållas som sådan. Den har tidigare skötts av ägaren till stamfastigheten, Troxhammar 8:1. En förening för skötsel av de lokala vägarna inom södra delen av planområdet har nyligen bildats.

För att öka trafiksäkerheten, bland annat för skolbarnen, föreslås en enkel gångväg mellan handelsbyn och busshållplatsen på Färentunavägen. Genomfartstrafik och trafik till verksamheterna förbi bostäder skall begränsas så långt det är möjligt.

Parkering

Troxhammars "handelsby" har nu underdimensionerad parkering. Det finns ca 45 någorlunda välordnade platser. Därutöver förekommer vild parkering.

Parkeringsbehovet för handelsyta brukar antas variera mellan ca 25 och upp mot 70 platser per 1000 m² BTA. I Troxhammars handelsby kan andelen bilburna kunder antas vara hög medan antalet kunder per ytenhet vara lägre än i yteffektiva butiker. Gymmet kan antas alstra betydligt mer per ytenhet. En rimlighetsbedömning är att det i genomsnitt behövs ca 35 platser per 1000 m², vilket i viss mån bekräftas av nuvarande parkeringssituation. Med tillåten utbyggnad skulle då behövas ca 80 parkeringsplatser. Skissen som visades under avsnittet bebyggelse i handelsbyn visar cirka 80 platser, inklusive parkeringen öster om handelsbyns norra del.

Överenskommelse finns om att nyttja parkeringen vid avfarten från Färentunavägen, i västra delen av planområdet, för handelsbyn. Denna kan emellertid också komma att nyttjas som infartsparkering enligt intentionerna i översiktsplanen, varför det är önskvärt med den komplettering närmare verksamheten som planen visar.

Parkering till bostäder och verksamheterna utefter Färentunavägen skall ske på tomtmark.

Kollektivtrafik

Busshållplatser med tät busstrafik finns i anslutning till korsningen omedelbart väster om planområdet.

Teknisk försörjning

Uppvärmning sker enskilt.

De nya bostadshusen i södra delen har gemensam infiltrationsanläggning, medan övrig bebyggelse har enskilda lösningar av varierande kvalitet.

Kommunens planering har tidigare förutsatt att inget område öster om Färentunavägen ska anslutas till det kommunala avloppsnätet på grund av att nätet har begränsad kapacitet om den fördjupade översiktsplanen (1994) för Södra Färingsö skulle ha förverkligats. Omprioritering skall göras så att planområdet kan anslutas till kommunalt vatten och avloppsnät. Anslutning till det kommunala nätet innebär en förbättring i förhållande till nuvarande infiltrationsbäddar.

De nya tomterna i östra delen av Troxhammar 2:14 får försörjas via gemensam ledningar från nordost. Exakt placering av dessa redovisas inte, utan detta får klaras ut i samband med förrättning.

Befintliga va-anläggningar:

- Troxhammar 1:13 har avlopp österut över Troxhammar 1:2 och infiltrationsbädd öster om befintligt hus (servitut enl akt 0125-02/38)
- Troxhammar 8:28-30 har infiltrationsanläggning och ledning (ga:6) fram till ett område sydost om Troxhammar 2:14 (akt 0125-02/55)
- Troxhammar 2:14 och 8:1 har gemensamhetsanläggning för vattenbrunn mm (ga:4) på åkern strax sydväst om 8:29
- Troxhammar 8:20 har servitut på avlopp väster om fastigheten

Dagvatten skall omhändertas lokalt.

Elförsörjning av området sker nu genom en transformator i norra delen av planområdet och en på Troxhammar 8:18 i södra delen. Den senare ökas till sju gånger sju meter och avses bibehålla befintlig tillfart över Troxhammar 8:18. Dessa bedöms räcka också för en utbyggnad av planområdet och bekräftas i planen.

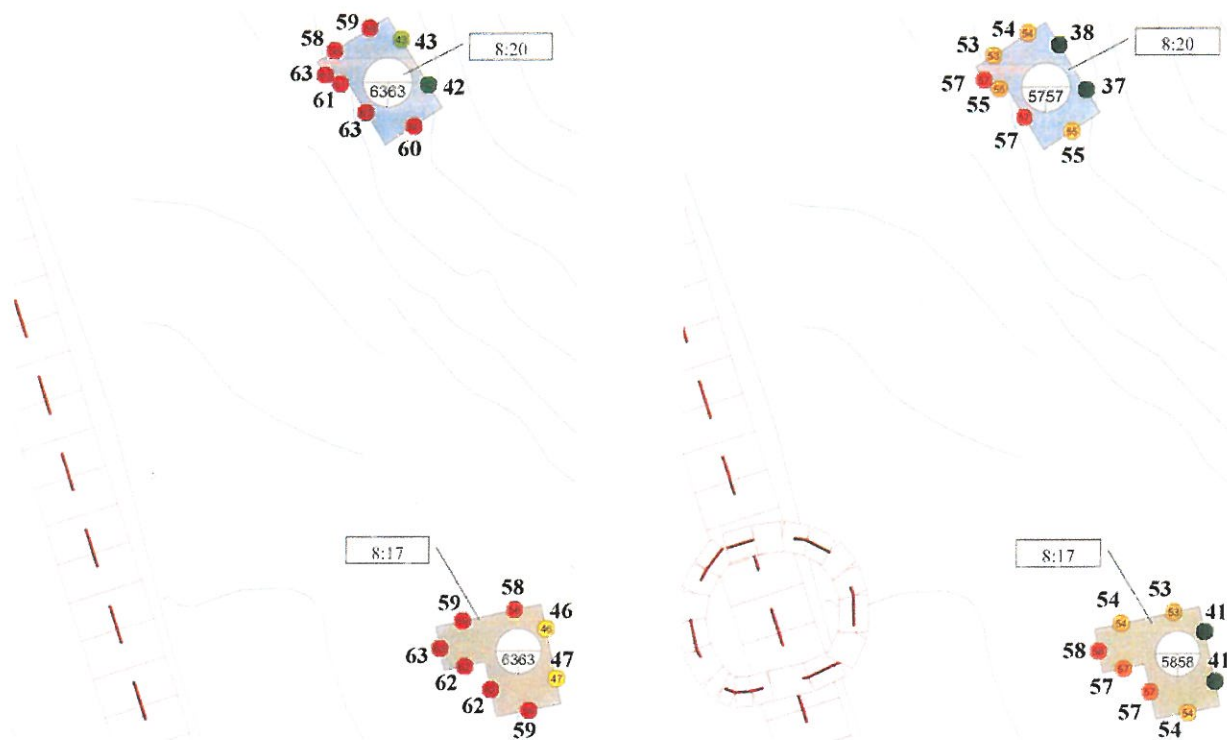
Störningar mm

Olyckor

Färentunavägen är tillåten för transporter med farligt gods. Bestämmelse för att skydda mot och begränsa inverkan av olyckor införs.

Buller från väg 800

Bullerberäkningar för de två närmast väg 800 liggande bostadshusen har gjorts av Acoustic Control utgående från en framtida trafikmängd på 14 000 fordon/årsmedeldygn och 5 % tung trafik. Angivna värden avser ekvivalentnivå dB(A) i fasad två meter ovan mark.



Utan rondell, 80 km/tim

Dygnsekvivalenta nivåer vid fasad $L_{Aeq,d,ygn}$ [dB(A)], två meter ovan mark. 14 000 fd/ÅMD.

Buller vid 14 000 fordon/dygn på väg 800.

Med rondell 50 km/tim

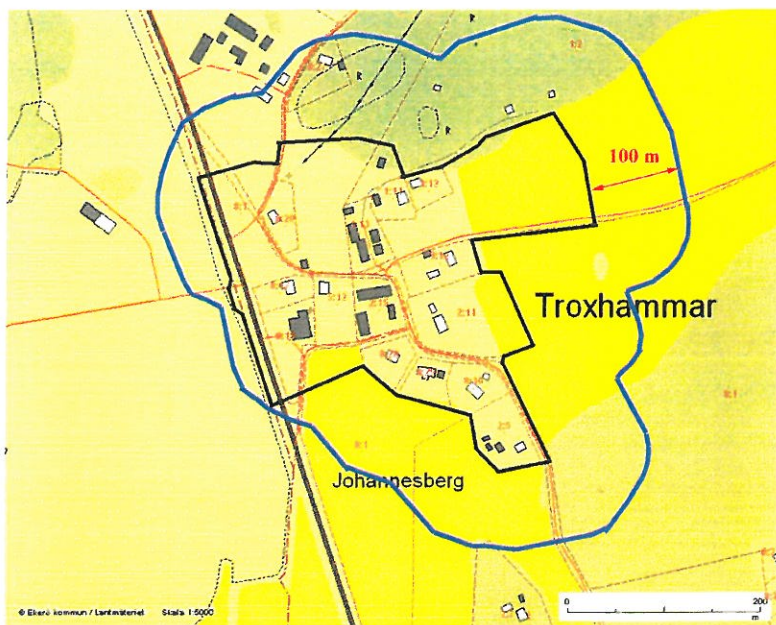
Två befintliga bostäder är mycket bullerstörda, för båda har bullernivån i fasadliv beräknats bli 63 dBA. Den ena (Troxhammar 8:17) ligger i verksamhetsområdet utefter Färentunavägen och föreslås på sikt få annan användning. Den andra (Troxhammar 1:13) ligger enskilt med tomt något längre ifrån vägen föreslås kunna behållas som bostad eftersom den har större möjlighet till skyddad uteplats men ges möjlighet att byta funktion till kontor. De nya bostäderna inom planområdet uppskattas inte få buller över gällande riktlinjer.

Om en stor rondell byggs, eller motsvarande åtgärder vidtas, kan hastigheten minskas så att nivån kan sänkas med 5 å 6 dBA (ungefär enligt mörkgröna linjen närmast vägen).

Övriga störningar

Nuvarande störningar inom området som påpekats vid samråden är spillning mm från passerande hästar, oordnad parkering till och starkt ljud från gymmet samt oordnad inlastning till ”stora ladan” och nattlig tomgångskörning av långtradare.

Den stig genom området som nu används av ryttare görs till kvartersmark, vilket innebär att stigen stängs. Att hästar passerar på allmän väg kan inte hindras i planen. Hästhagar kan enligt kommunens riktlinjer inte tillåtas inom ett hundra meter från bostad. Detta innebär att området nedan inte ska tillåtas för hästhagar. Tidigare hästhållning och bete inom detta område har upphört eller skall upphöra.



Ungefärligt område inom vilket hästhagar inte är tillåtet enligt kommunens riktlinjer

Trafik- och parkeringssituationen regleras i planen. En översyn av parkeringssituationen har gjorts i samband med planarbetet.

Radon

Enligt översiktlig radonriskkarta är planområdet beläget inom så kallat högriskområde. Bostadsbebyggelse måste utgöras radonsäkert, om inte nya mätningar visar annat resultat.

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING AV MILJÖKONSEKVENSER

En bedömning av om MKB behöver upprättas har gjorts i en behovsbedömning. En behovsbedömning daterad januari 2008 har upprättats och samråd har genomförts med Länsstyrelsen. Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön att miljökonsekvensbeskrivning krävs enligt PBL 5:18. De punkter i behovsbedömningen som kommenteras har behandlats ovan under rubrikerna: Riksintressen, Kulturhistoria och fornlämningar, Landskap, Gator o trafik samt Störningar.

De två mest bullerstörda bostäderna ges möjlighet till annan användning. Inga nya bullerstörda bostäder föreslås.

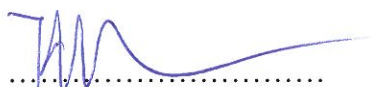
Planen förutsätter att det kommunala avloppsnätet byggs ut till området och att all ny bebyggelse ansluts till detta. Befintlig bebyggelse ansluts vid behov, vilket ur miljösynpunkt innebär en klar förbättring också för befintlig bebyggelse.

Befintliga hästhagar inom och öster om planområdet skall utgå. Passage av hästar på gator genom området kan inte hindras. Efter önskemål från Miljönämnden och markägare redovisas inte ridstigar genom planområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivning redovisas i särskild handling.
Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats. Vägarna skall skötas av vägföreningar.

STADSARKITEKTKONTORET I NOVEMBER 2008, rev JUNI 2009, MARS 2010.



Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef



Eva Mill
Planchef



Claës Breitholtz
Arkitekt SAR/MSA