

Denna detaljplan har
vunnit laga kraft.

Datum 2005-07-19

**Detaljplan för del av TRÄKVISTA 1:125 m fl (TUNNLANDSVÄGEN)
i Ekerö kommun, Stockholms län dnr 2004.18.214**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

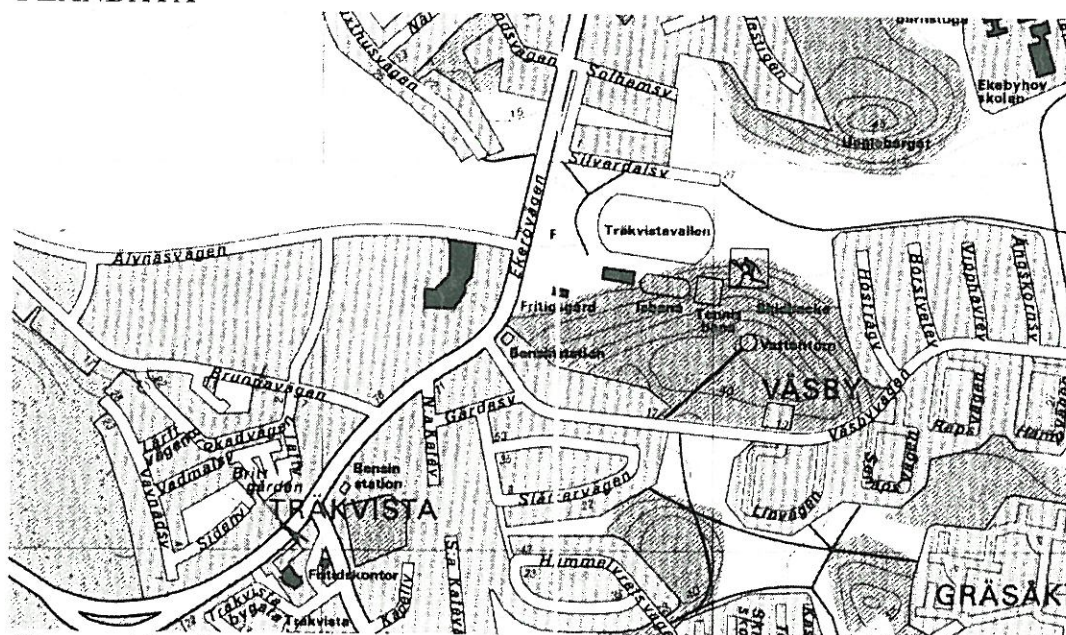
Denna beskrivning med miljökonsekvensbedömning och genomförandebeskrivning.
Plankarta med bestämmelser.
Planillustration som bilaga.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att införa ny byggrätt för 24 bostäder i så kallade Bo Klok-hus. Planen ersätter gällande plan som anger vårdboende av större omfattning.

Planen innebär god hushållning med mark, motverkar inga riksintressen och inga miljö kvalitetsnormer behöver överskridas. Den har därför bedömts förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

PLANDATA



Planområdets läge

Planområdet är beläget omedelbart söder om Älvsåsvägen och ca 75 meter väster om Ekerövägen, ca 2 km sydväst om Ekerö centrum. Det gränsar i väster till ett större område

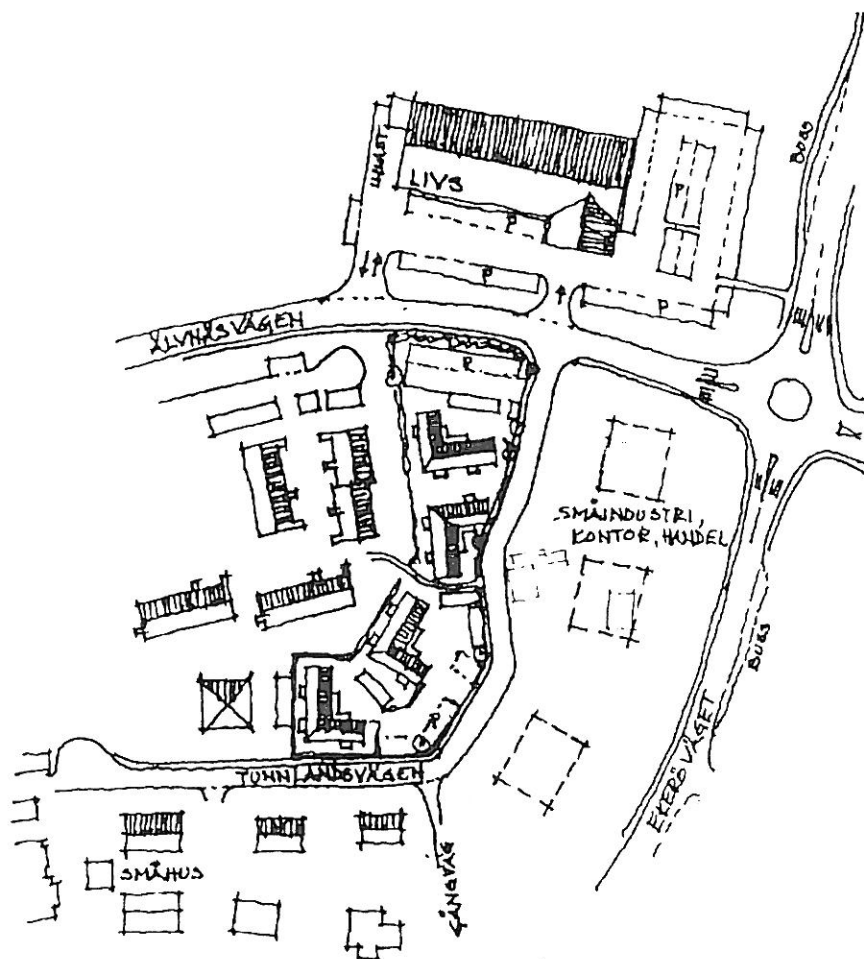
med sammanbyggda småhus, i norr till Älvnäsvägen, i öster och sydost till Tunnländsvägen och i sydväst till en tomt med vårdboende.

Planområdets areal är ca 0,4 ha. Det för ny bebyggelse avsedda området omfattar delar av Träkvista 1:125 och 1:129. Fastigheterna ägs av kommunen. Markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och AB Cisterna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Den av fullmäktige 1990 antagna översiktsplanen "Ekerö år 2000 med utblick mot år 2010" anger inget av betydelse för området. Aktuellt samrådsförslag till ny översiktsplan anger nya bostäder i området.

Gällande detaljplan, BPL 103, för hela planområdet och områdena runt om detta vann laga kraft 1990-07-20. Planen tillåter vårdbyggnader med ca 2 400 m² BTA inom det aktuella planområdet. Då ändringen i användningssätt är liten, planförslaget stämmer med förslaget till översiktsplan och då det innebär en naturlig fortsättning på intilliggande bebyggelse och inte innebär en ökning av exploateringsgraden har något program inte ansetts vara erforderligt. Miljöbedömning i detaljplan har inte erfordrats då planarbetet påbörjades, genom beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott 2004-06-08, dvs före 21 juli 2004 då ny lagstiftning infördes.



Gällande plan anger icke störande småindustri, kontor, handel öster om Tunnländsvägen och är i denna del inte fullt utbyggd. För området norr om Älvnäsvägen gäller en detaljplan för ny butik. Denna innehåller också en ny rondell i korsningen Ekerövägen/Älvnäsvägen. Söder om

Tunnlandsvägens vändplan är en plan för högst åtta bostäder i småhus lagakraftvunnen 2004-11-10.

Kommunstyrelsen gav stadsarkitektkontoret planuppdrag 2004-06-08. Kommunfullmäktige godkände markanvisningsavtalet 2004-06-22.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområdet

Ett bostadshus, som delvis används som kontor finns på Träkvista 1:129. Det är i dåligt skick och avses rivras. Ett hus på Träkvista 1:125 har tidigare rivits. På båda tomterna finns enstaka fruktträd. I större delen av gränsen mellan Träkvista 1:129 och 1:321 finns en hög oxelhäck med en magnifik lind i norra delen. Häck och lind avses bli bevarade eller ska ersättas med annan växtlighet som insynsskydd.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Grundförhållandena har endast bedömts översiktligt. Lera förekommer i delar av området, varför pålning kan komma att bli aktuellt. Mer detaljerad undersökningen görs inför projekteringen. Inför den gällande planen gjordes en översiktlig bedömning av radonrisken, vilken befanns vara normalrisk. Noggrannare undersökning kommer att göras i samband med projekteringen och byggnaderna utformas därefter.

Planen inför ny byggrätt för fyra nya tvåvåningsbyggnader, vardera innehållande sex lägenheter, samt förrådsbyggnader. Byggnaderna är så kallade BoKlokhus.



Bilden visar arkitekturen på huvudbyggnader och förråd.

Byggnadernas arkitektur framgår av bilden. Avsikten är att de målas i ljusa färger, grått och/eller gult, för att ansluta till färgskalan i omgivande område. Förrådsbyggnader tillåts i en del av kvartersgränsen mot gatan för att ge en intimare karaktär åt gaturummet. Parkering avses anordnas med två parkeringsplatser, vardera för två bostadsbyggnader. Den ena utmed Älvnäsvägen, den andra längre söderut. Parkeringen dimensioneras med en bilplats

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

per lägenhet plus ca fem besöksplatser. Parkeringsplatserna vid Älvnäsvägen skulle kunna utföras som carport. Närlekplatser kan anordnas på kvartersmark.

Service

Närmaste förskola är Brunna, ca 400 m sydväst om planområdet. Närmaste skola är Ekebyhovsskolan, ca 800 m ostnordost om planområdet. Skolan är en komplett grundskola.

Rekreatiomsområde finns norr om Älvnäsvägen. Omedelbart öster om Ekerövägen finns kommunens stora idrottsplats.

Öster om planområdet finns en pizzeria på Träkvista 1:122. Omedelbart norr om Älvnäsvägen planeras en livsmedelsbutik. Utökad kommersiell och annan service finns i Träkvista centrum, ca 500 m söder om planområdet, och i Ekerö centrum.

Gator och trafik.

Tunnlandsvägen är utbyggd med belysning och gångbana på västra sidan. Vägen utgör tillfart för ett 30-tal bostäder förutom planområdet. Den skall även vara tillfart till verksamhetsområdet öster om vägen. Kvartersgränsen (användningsgränsen), som också är plangräns läggs i asfaltkanten på den utbyggda gångbanan.

Till Tunnlandsvägens gångbana ansluter en gångväg västerifrån genom planområdet. Vägens gångbana ansluter till gångbanan söder om Älvnäsvägen som i sin tur ansluter till det övergripande gång- och cykelvägnätet vid Ekerövägen.

Från den tvära kröken på Tunnlandsvägen går ett gång- och cykelstråk söderut mot Ekerövägen och vidare bland annat till Träkvista torg.

Frekventa busslinjer har hållplats på Ekerövägen och en linje trafikerar Älvnäsvägen.

Trafiken på Tunnlandsvägen kan uppskattas till 200 å 300 fordon per dygn, varav ca 100 alstras inom planområdet.

Nuvarande trafik på Älvnäsvägen har uppskattats till ca 1000 fordon per dygn. Den nya butiken förväntas angöras av ca 800 fordon per dygn. Merparten av dessa kommer att passera norr om planområdet. Uppskattningsvis kommer ca 1500 fordonsrörelser att alstras på vägen mellan Tunnlandsvägen och Ekerövägen. Ökad biltäthet och eventuell ny bebyggelse med tillfart från Älvnäsvägen kommer därutöver sannolikt att medföra en ökad trafikmängd.

Teknisk försörjning.

Utbyggt kommunalt vatten och avlopp finns i Tunnlandsvägen.

Dagvatten skall omhändertas inom fastigheten.

Uppvärmning skall ske med vattenburen värme. Transformator avses i första hand anordnas gemensamt med planerad livsmedelshall norr om planområdet, men kan också inrymmas på kvartersmark inom planområdet genom en förlängning av en förrådsbyggnad.

Gemensamt soprum för sorterade sopor planeras.

Utredning av trafikbuller

Ekerövägen har idag ca 6 800 fordon per dygn. Älvnäsvägen har idag ca 1 000 fordon per dygn. Ingemanssons Technology har gjort en bullerstudie, daterad 2005-02-01, av planillustrationen utgående från 17 000 fordon/dygn på Ekerövägen och 3 500 på

Älfnäsvägen. Trafikmängden på Ekerövägen är hämtad från Scandiaconsults utförda prognos, i samband med översiktsplanarbetet, för scenario Småstaden med förbifart (baserad på och något överstigande regionplane- och trafikkontorets prognos för folkmängd år 2030 i dess basalternativ).

Trafikmängden på Älfnäsvägen kan komma att öka med upp emot 800 fordon jämfört med dagsläget om Lidl-butiken kommer till (planen nu överklagad). Ytterligare bilberoende och ytterligare nyetableringar utmed Älfnäsvägen kan medföra ökad trafik innan ny väg mellan Ekerövägen (Närlundakurvan) och Älfnäs byggs. Ett reservat för en sådan väg har funnits med i kommunens planering sedan länge och finns också med i det aktuella förslaget till översiktsplan. Den kan byggas ut när behov finns. De förutsatta trafikmängderna är avsevärt större än dagens och tillåter med god marginal att dessa kan öka. Vissa avsteg från de riktvärden Ekerö kommun normalt tillämpar för buller föreslås, se miljöbedömningen nedan.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön att miljökonsekvensbeskrivning krävs enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18).

Trafikbuller

I propositionen "Infrastrukturinriktning för framtida transporter", 1996/97:53, som antogs av riksdagen den 20 mars 1997, anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas. Dessa riktvärden har normalt använts vid planering inom kommunen.

Utförd bullerutredning visar att propositionens riktvärden tillgodoses för högsta ekvivalenta bullernivå inomhus (30 dBA) samt begränsningar för maximalt buller inom- och utomhus. Beräkningarna är utförda med ett 2,1 meter högt bullerdämpande plank mot Älfnäsvägen.

Riktvärdena anger även att ekvivalent bullernivå vid fasad och på uteplats inte bör överstiga 55 dBA. Bullerutredningen visar att detta tillgodoses vid uteplatser samt vid samtliga fasader på bottenvåningen. Däremot överskrids riktvärdena för buller i fasadliv (55 dBA) i två lägenheter i den övre våningen om bostäderna placeras enligt planillustrationen.

Detaljplanen föreslår därför ett avsteg från riktvärdena för ekvivalent buller vid fasad. Avsteget innebär att ekvivalent ljudnivå i fasadliv får överstiga 55 dBA om rummet har minst ett öppningsbart fönster i fasad där ljudnivån inte överskrider 55 dBA.

Samtliga rum har fönster även åt annat håll där bullernivån inte överskrider riktvärdet. Även vid 55 dBA upplever sig dock 10-15 % vara starkt störda.

Nuvarande detaljplan för området mellan Tunnländsvägen och Ekerövägen ger möjlighet att marken bebyggs med verksamheter av icke störande slag. Eventuellt kan sådana byggnader, vid genomtänkt placering och utformning, bidra till en viss bullerdämpning.

Planområdet ligger centralt beläget med bra tillgång till service, inklusive kollektivtrafik, och kommer att leda till mindre ensidigt utbud av upplåtelseformer i området. Avsteget från riktlinjerna har sammantaget ansetts som acceptabel för att möjliggöra det av flera skäl angelägna projektet då det endast berör två av de tjugofyra lägenheterna.



Transport av farligt gods

Ekerövägen är sekundär led för transport av farligt gods. Närmaste hus ligger ca 75 meter från Ekerövägen. Farten på vägen kommer att dämpas genom den planerade rondellen och flera hinder finns mellan de nya byggnaderna och vägen, varför några särskilda åtgärder med avseende på olyckor med farlig gods inte bedöms erforderliga.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

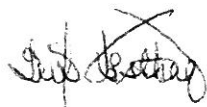
Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats. Vägen sköts som tidigare av vägföreningen.

Ekonomiska och andra förhållanden mellan kommunen och AB Cisterna kommer att regleras genom att ett exploateringsavtal upprättas. I detta bör också eventuella återställningsåtgärder på allmän platsmark tas med.

Avstyckning av en bostadsfastighet inomplanområdet skall ske. Avsikten är att alla byggnaderna skall ägas av en fastighetsägare och lägenheterna upplåtas med hyresrätt. X-område för gångtrafik kommer troligen vid fastighetsreglering eller avstyckning bli ett servitut till förmån för Träkvista 1:321 eller någon kommunfastighet. I u-området kan kommunens VA-ledningar tryggas genom eget avtalsservitut eller ledningsrätt. Reglering av Tunnländsvägens vägmark i gällande plan kan behöva ske, men berör inte planområdet. Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

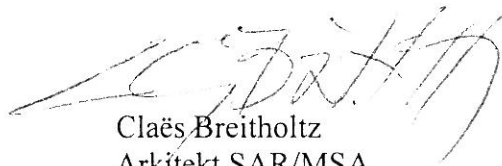
STADSARKITEKTKONTORET



Leif Kåsthag
Chef Stadsarkitektkontoret



Monika Nilsson
Planarkitekt



Claës Breitholtz
Arkitekt SAR/MSA