

**Detaljplan för Skomakartorp (del av Träkvista 4:191 och del av Träkvista 4:1) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län dnr 2010.41.214**

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



*Karta med planområdet inritat*

### Handlingar

Till denna detaljplan hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning, denna handling
- Illustrationsplan
- Övriga handlingar:
  - o Rapport R112401-2rev3 Beräkning av vägtrafikbuller, Akustikbyrå 2012-10-23
  - o Översiktlig markundersökning, ÄC-konsult AB 2010-06-12
  - o Behovsbedömning av miljöpåverkan, MKB-gruppen
  - o Dagvattenutredning Träkvista 4:191, Ekerö, Ramböll 2012-03-26

## INLEDNING

### BAKGRUND

Järntorget Bostad AB förvärvade 2010-06-14 från Ekerö kommun en del av fastigheten Träkvista 4:1, belägen inom planlagt område för bostadsändamål, i anslutning till Jungfrusundsvägen på Ekerö.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att modernisera delar av detaljplan 007 och anpassa den till dagens planeringsförutsättningar. Gällande detaljplan är föråldrad och måste ändras för att bättre svara mot dagens förhållanden främst vad gäller tomtstorlekar, vatten- och avloppslösningar, dagvattenhantering, trafikbuller och gatusystemets utformning.

### FÖRFARANDE

Detaljplaneändringen ska hanteras enligt plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL) då, beslut om planläggning av det aktuella området gavs innan den 2 maj 2011. 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."

Plansamråd har genomförts under tiden 2012-05-04 till 2012-06-09. Planhandlingarna har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista samt funnits uppsatta på Ekerö bibliotek, stadsarkitektkontoret och kommunens hemsida. Ett informationsmöte hölls för allmänheten den 8 maj 2012.

Detaljplanen har hittills hanterats med normalt planförfarande. I samrådshandlingarna uttrycktes det tydligt att *"Om inga synpunkter inkommer under samrådsprocessen som påvisar att allmänna intressen föreligger föreslås hanteringen istället övergå till enkelt förfarande. Ett enkelt förfarande får användas om en detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen. Vid ett enkelt förfarande kan kommunen anta detaljplanen bl.a. utan att en särskild utställning eller granskning sker om alla berörda i samrådsretsen/sakägare efter en underrättelse godkänner förslaget."*

Efter genomfört samråd har inga synpunkter inkommit som påvisar att något allmänt intresse föreligger. De inkomna synpunkter som varit av allmän karaktär har berört dragning av Jungfrusundsvägen, antalet vägar inom området, placering av lekplats inom området och utformningsfrågor.

Jungfrusundsvägens läge ändras något gentemot tidigare gällande plan. Ändringen är dock enbart en anpassning till gällande situation, samtidigt som funktionen av vägen är densamma oavsett vilken dragning som väljs. Av den anledningen anser inte stadsarkitektkontoret att planändringen innebär något allmänt intresse. Detsamma gäller för vägar inom planområdet. Funktionen ändras inte, utan det är enbart sträckningen som förändras marginellt mot den gällande detaljplanen. Utformning av lekplats, belysning och så vidare kan inte anses vara en planfråga. Av den anledningen föreslås planförfarandet att fortsättningsvis hanteras med enkelt förfarande.

Några mindre korrigeringar har genomförts vilket föranledde en kommunikering/underrättelse med bifogat särskilt utlåtande. Inga synpunkter som avsevärt stred mot förslaget har inkommit varför detaljplanen nu antas. Lantmäteriet inkom med en mindre synpunkt, vilken nu tillgodosetts.

### **TRÄDFÄLLNINGSFÖRBUD ENLIGT 110 § BYGGNADSLAGEN**

"Länsstyrelsen förordnande 1959-12-30, dnr. III G63-12:59, att det område som inom fastigheterna Ekerö-Väsby 1:1 och 2:1 omfattas av byggnadsplanen fastställd 1947-10-24 även ska omfattas av ett trädfällningsförbud enligt 110 § i den numera upphävda byggnadslagen. Förordnandet gäller enligt bestämmelserna i 17 kap. 17 § plan- och bygglagen (1987:10) alltjämt som en skyldighet att söka marklov för trädfällning. Förbudet innebär att det är förbjudet att fälla träd i vidare mån än som kan medgivas av byggnadsnämnden i samråd med Skogsstyrelsen. Förbudet gäller både inom allmän plats (utlagt som parkmark i byggnadsplan) samt kvartersmark. Förbudet, som enligt förordnandet inte avser torra träd, ska gälla tills vidare intill dess annorlunda förordnas. Genom den nya detaljplanen upphör trädfällningsförbudet automatiskt att gälla (inom den del av byggnadsplanen som ersätts av den nya detaljplanen), eftersom förordnandet är kopplat till 1947 års byggnadsplan."

### **BEHOVSBEDÖMNING**

Planområdet ligger utmed Jungfrusundsvägen vilket innebär att området är bullerutsatt. Genom området går även ett dagvattendike. Att säkra bullerskyddade bostäder och en god dagvattenhantering har därför varit viktiga aspekter att ta hänsyn till i planarbetet.

En behovsbedömning har genomförts (daterad 2011-06-09, separat handling) med stöd av kommunens MKB-grupp som bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms inte åsidosätta eller motverka etablerade riktvärden eller nationella, regionala och kommunala miljömål. En dagvattenutredning har genomförts för att säkerställa en god dagvattenhantering. En bullerutredning som slår fast vilka bullerdämpande åtgärder som är nödvändiga har tagits fram.

### **PLANDATA**

Planområdet är beläget i Skärvik, ca 2 km öster om Träkvista torg och ca 4,5 km från Ekerö centrum. Området inramas i väster och norr av Jungfrusundsvägen, i öster av Ledungsvägen och i söder av Vikingavägen och omfattar en yta av ca 6,1 ha.

Planområdet utgörs av fastigheterna Träkvista 4:191 berör Träkvista 4:1, Ekerö-Väsby 1:1 och samfällad mark akt 01-EKE-50.



*Bild 1. Planområdet sett från norr i riktning sydväst. Jungfrusundsvägen syns längst fram i bilden. Större delen av området utgörs av igenväxande åkermark med ganska tät skog av lövsly.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2008-03-18 § 76 att uppdra till stadsarkitektkontoret att se över och ändra de delvis omoderna detaljplanerna för Träkvista 4:1 med flera. Byggnadsnämnden beslutade vidare 2011-02-09 § 23 att uppdra stadsarkitektkontoret att se över centrala/norra delen av gällande byggnadsplan vid Skomakartorp. I uppdraget uttrycktes att planen kan handläggas med enkelt planförfarande.

### RIKSINTRESSE

Mälaren med öar och stränder 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.

### ÖVERSIKTSPLAN

I Ekerö kommuns översiktsplan, antagen den 13 december 2005, anges bl .a. Skomakartorp som ett särskilt intressant område för utbyggnad av bostäder under perioden 2015-2030. (s.102) Översiktsplanen har föreslagit mark till naturreservat för det närliggande området norr och öster om planområdet.

### DETALJPLANER

För planområdet gäller detaljplan (tidigare byggnadsplan) nr 007 Wäsby 1:1 och 2:1, Träkvista 4:1, fastställd 1947-10-24, dnr 01-Eke-766. Detaljplan 007 anger för planområdet byggrätt för bostadsändamål med friliggande enbostadshus i två våningar på relativt stora tomplatser.

Det nu aktuella planområdet är i sin helhet beläget inom gällande detaljplan 007, men gränisar i väster mot detaljplanerna 008, 175, 106 och 122 och i söder mot detaljplanerna 125 och 132.

### **STRANDSKYDD**

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

### **VATTENSKYDDSSOMRÅDE**

I gällande översiktsplan, antagen den 13 december 2005, redovisas förslag till skyddsområden för Mälaren och vattentäktssområden. Planområdet omfattas ej av vattentäktssområde eller som område med infiltrationsbelägen jordart med viktig grundvattentillgång.

### **KULTURVÄRDEN**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG**

### **ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET**

#### **Förutsättningar**

Planområdet utgör ett delområde i den gällande detaljplanen 007 som aldrig blivit genomfört utan fortfarande består av oexploaterad råmark i form av några mindre bergknallar bevuxna med blandskog och igenväxande tidigare åkermark. När planen upprättades på 1940-talet var tanken att Jungfrusundsvägen skulle rätas ut och ledas diagonalt genom det nu aktuella planområdet. Detta blev aldrig av, utan Jungfrusundsvägen ligger fortfarande kvar med den skarpa kurva som avgränsar aktuellt planområde i nordväst.

Den gällande detaljplanen är en produkt av sin tid och avspeglar de förutsättningar som var allmänt förekommande i områden av liknande karaktär i slutet av 1940-talet. Tomtplatserna var tänkta att hållas relativt stora med en minsta tomtstorlek på 1500 m<sup>2</sup> för att medge eget vatten och avlopp på tomtplatsen kopplat till den boendestandard och de miljökrav som då gällde.

Vid all nybebyggelse av bostäder i sammanhållna bebyggelsegrupper krävs idag gemensamma anordningar för att tillgodose fastigheterna med vatten och avlopp. I detta fall ingår planområdet i det kommunala va-verksamhetsområdet. Behovet av de stora tomter som redovisas i den gällande detaljplanen finns därför inte längre.

### **BOSTÄDER**

#### **Förutsättningar**

Planområdet är idag obebyggt, förutom en mindre övergiven bostadsbyggnad i trä med reveterad (puts med kalkbruk) fasad, det tidigare Skomakartorpet.

#### **Förslag**

Det minskade ytbehovet för de enskilda tomtplatserna samt att Jungfrusundsvägen inte kommer att flyttas har medfört att fler tomtplatser än vad som redovisas i den gällande planen kan inrymmas i det nya planförslaget. Med hänsyn till utformningen

av bebyggelsemiljön i omgivningen har dock minsta storlek på tomtplats satts till 1000 m<sup>2</sup> i det nya planförslaget. Nyare omkringliggande detalplaner har oftast tomtplatser i denna storlek, vilket även är den generella riktlinjen för tomtplatser som anges i Ekerö kommuns översiktsplan.



*Illustration av nytillkommande bebyggelse i området.*

Inom planområdet finns illustrerat 40 nya tomtplatser, alla med en minsta tomstorlek av 1000 m<sup>2</sup>. Byggnadssättet är friliggande enfamiljshus med möjlighet till generationsboende.

Byggrätten uppgår till 250 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA) där 350 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) kan fördelas på två våningar inom en högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 8,0 meter. Bebyggelsen närmast Jungfrusundsvägen har dock av gestaltningsskäl samt med hänsyn tagen till befintligt och framtida trafikbuller getts en begränsning i nockhöjd till 6,0 meter. Detta innebär hus med en våning och möjlighet till viss vindsinredning.

I kommunens övergripande mål står det "Av tillkommande lägenheter i flerfamiljshus bör om möjligt cirka 20 % utgöras av hyreslägenheter." I detaljplanen medges, i 2 delar av planområdet, möjlighet att bygga antingen friliggande hus eller annan typ av hus. I det fall fastighetsägaren skulle önska bygga annat än friliggande hus får en huvudbyggnad med 4 lägenheter byggas om

fastigheten är minst 2000 kvadratmeter. Detta innebär att totalt 8 lägenheter kan byggas inom området.

Den översiktliga bullerutredningen visar att samtliga planerade fastigheter klarar riktvärdet 55 dB(A) vid fasad, givet att de placeras i enlighet med bullerutredningen. För de bostäder som uppförs utmed Jungfrusundsvägen krävs dock att man särskild beaktar bullerutredningen i bygglovprövningen, eftersom t.ex. bostadshus i ett och ett halvplan/med inredd vind, olika placering/läge/utformning, med högre sockelhöjd kan få olämplig trafikbullerpåverkan.

Huvudbyggnader längsmed de två genomgående vägarna i området ska placeras utmed förgårdsmark, vilken är placerad 4 meter från fastighetsgräns. Detta för att skapa ett attraktivt gaturum och få en sammanhållen känsla. Detta bedöms som särskilt viktigt då planbestämmelserna tillåter många olika typer av hus. Förstukvist får byggas på prickmark. Illustrationen förtydligar hur bebyggelsen är tänkt att placeras utifrån denna bestämmelse.

Bestämmelse som begränsar frontespisar och takkupor har införts för att anpassas till bebyggelse i övriga Skärvik.

## TRAFIK

### Förutsättningar

#### *Gator*

Jungfrusundsvägen vid planområdet har idag ca 1600 fordon/dygn och trafikeras med bilfärjetrafik från Ekeröleden mellan Jungfrusund och Slagsta i Botkyrka kommun. Avståndet till Jungfrusund är ca två kilometer. Jungfrusundsvägen är hastighetsreglerad till 50 km/h, delvis också 30 km/h.



*Bild 2. Jungfrusundsvägen ligger kvar i sin nuvarande sträckning. Längst bort skymtar den skarpa kurvan i planområdets nordvästra hörn. Utmed vägens södra (till vänster i bild) sida anläggs en ny gång- och cykelväg och en bullervall mot bebyggelsen.*

#### *Kollektivtrafik*

Buss nr 177 och nr 301 förser planområdet med god kollektivtrafik, 10- minuterstrafik varje vardagsmorgon- och kväll samt 20- minuterstrafik för övriga tider på vardagarna och helgerna. Buss 301 har ändhållplats Brommaplan och buss 177 fortsätter mot Mörby station. Busshållplatsen ligger i direkt anslutning till planområdets sydvästra hörn och längsta gångavstånd till hållplatsen är ca 400 meter.

#### *Gång- och cykelväg/skolväg*

Träkvista skola med F-9 verksamhet ligger ca 800 meter väster om planområdet utmed gång- och cykelvägen på norra sida av Jungfrusundsvägen. Gång- och cykelvägen leder från Ekerö centrum fram till busshållplatsen Skärvik vid Skomakartorp. Lite längre bort från Träkvista skola, ca 500 meter norrut ligger Klöverskolan med årskurs F-6 och ytterligare ca 500 meter norr därom Ekebyhovsskolan med F-9 och grundsärskola.

### **Förslag**

#### *Gator*

Jungfrusundsvägen inarbetas i planförslaget i sin nuvarande sträckning. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder är planerade genom att en ny gång- och cykelväg anläggs utmed vägens södra sida och att en passage över vägen för gångtrafik anordnas i höjd med tänkt ny lokalgata i detaljplan 125 väster om planområdet.

#### *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 delen är högre belägen än anslutande tomtmark 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. För teknisk utformning se avsnitt *Bullervall*.

#### *Trafiksäker passage*

I anslutning till den sparade skogsdungen i planområdets västra del ska anordnas en trafiksäker passage över Jungfrusundsvägen för att koppla samman planområdet med det övergripande befintliga och kommande gc-vägnätet in mot Träkvista och Ekerö centrum.

Passagen skall vara anpassad efter platsens karaktär och stor noggrannhet bör läggas på utformningen för att inte gående och cyklister ska invaggas i falsk säkerhet. Många fordon dyker upp snabbt genom kurvan och sikten kommer att vara begränsad av bullervallen.



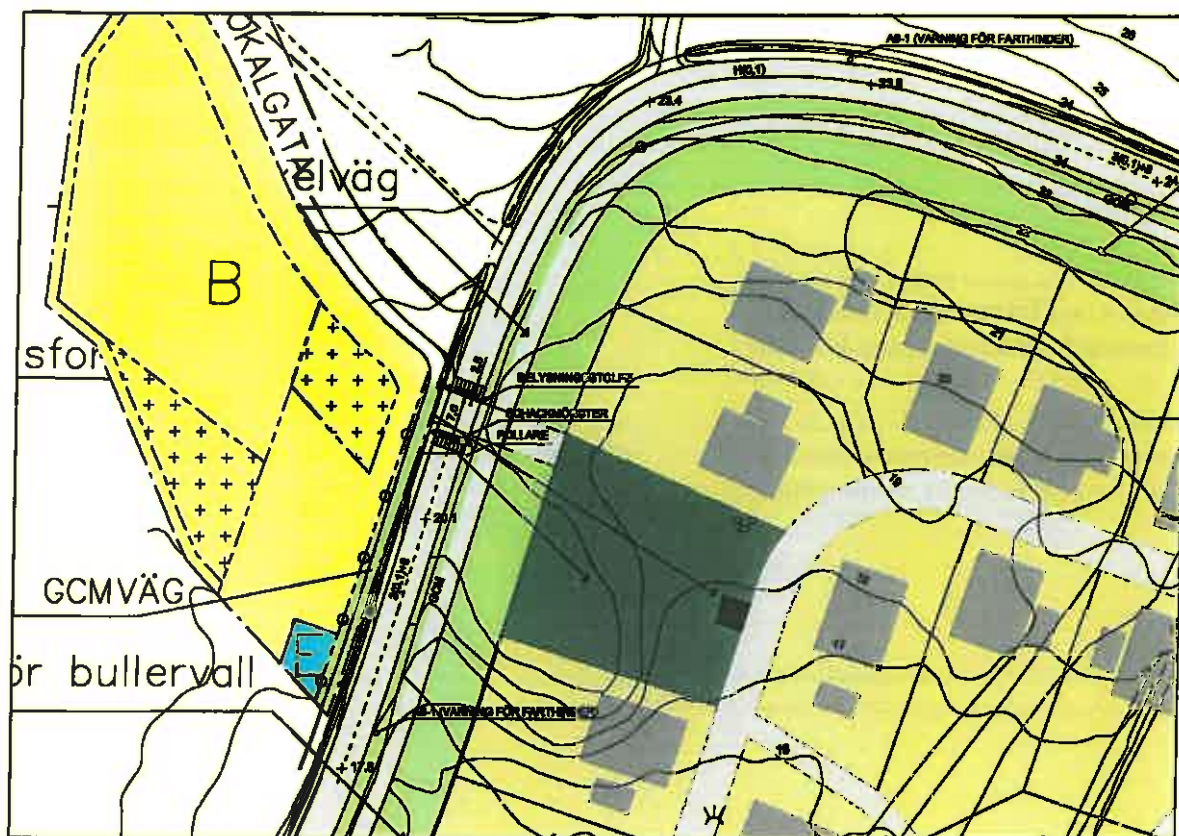


Illustration av passagen

Gupp är den effektivaste åtgärden för hastighetssäkring. Viktigt är att beakta de krav SL har för busstrafiken. Därför föreslås en upphöjd gc-korsning med följande utformning:

- Platågupp med en höjd av 10 cm, 2,5 m långa ramper och 7 m platalängd.
- Ramperna markeras med schackmönster.
- Varningsskyltar för gupp placeras ut på avstånden 100 m öster om passagen och 50 m väster om passagen (det längre avståndet pga siktförhållandena genom kurvan). Tilläggstavlor anger avstånden till passagen.
- Pollare placeras vid passagen för att förtydliga upphöjningen.
- Extra belysning uppmärksammar fordonsförarna på passagen vid mörker.
- En spärrlinje målas genom kurvan för att hindra fordonsförarna att gena i kurvan vilket bidrar till en reducerad hastighet in mot passagen.

Det är viktigt att passagen placeras i det mest gena och troliga stråket som folk kommer att använda för att ta sig mellan skogsområdet och bostadsområdet. Samtidigt är det viktigt att ta hänsyn till den detaljplan som finns på andra sidan vägen. Slutligen har det aktuella läget valts för att inte hamna för nära kurvan, där sikten är begränsad.

#### *Vägar inom kvartersmark*

Inne i bebyggelsekvarteret finns dels en genomgående väg och dels en stickväg som avsätts som gemensamhetsanläggning för trafik till tomtplatserna. Vägarna ansluter i söder till ännu inte utbyggda lokalgator i gällande dpl 007 och i öster till Ledungsvägen.

#### *Parkering*

Parkering förutsätts ske på tomtmark. På varje tomtplats ska finnas en yta reserverad för minst två bilplatser.

### **SERVICE**

Kommersiell 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 handelsplats finns vid Slagsta, som nås via färjan. Vid Jungfrusunds marina finns ett antal verksamheter med marin anknytning.

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 2002 redovisas området väster och norr om planområdet som ett varierat och stort skogsområde, dominerat av barrskog, men med inslag av lövskog. Det klassas som ett tätortsnära naturområde och ett av kommunens viktigaste friluftsområden. Området utgör del av Jungfrusundsåsen som i sin tur utgör en del av en grön kil in mot Stockholm. En landskapsanalys av Jungfrusundsåsens natur- och rekreationsvärden har upprättats 2004 för att fungera som underlagsmaterial inför framtagande av skydd för området i form av naturreservat. Planområdet omfattas inte av redovisningen.

#### **Förslag**

Planområdet som till större delen utgörs av igenväxande tidigare åkermark saknar utpekade naturvärden och kommer med exploateringen att till största delen omvandlas till villatomter. En mindre bergknalle i västra delen, bevuxen med tallskog, sparas som naturmark för spontanlek och gångpassage. I planområdets mitt anläggs en lekplats där ambitionen bör vara att spara uppvuxna träd som kan ge skugga och karaktär åt området.



*Bild 3. En mindre bergknalle i västra delen av planområdet med tallskog sparas som naturmark för spontanlek och gångpassage.*

Vid grovplanering av kvartersmarken kommer värdefulla träd att sparas för att om möjligt kunna bevaras vid kommande detaljprojektering av tomterna.

### Lekplats

Mitt i det nya bostadsområdet föreslås att det ska bildas en liten park med lek. En stor grön gräsplan mitt i området ger möjligheter för solbad, spontanidrott eller lek. I ett hörn föreslås en mindre asfaltyta, där hoppahagar och bollplaner målas upp. I ena hörnet föreslås en bollkorg placeras.

I motsatta hörn av parken föreslås ett stort gångsystem att springa i. Systemet föreslås bestå av stencmjölgångar som kantas av buskage med olika höga buskar så att en labyrint bildas. För trygghetskänslan föreslås buskagen ut mot gången inte mer än 1-1,5 m höga, medan de ut mot tomterna har högre buskar. Växtligheten föreslås vara varierande och bestå av bland annat bukettapel, häggmispel och fläder av olika *nigra*-sorter.

Från lekplatsen sträcker sig gångvägar som i förlängningen går rakt genom området, från Jungfrusundsvägen i nordväst, ner mot Vikingavägen i sydöst.



*Illustration av lekplats*

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp (VA)

Bostäderna ska anslutas till det kommunala va-nätet.

#### Dagvatten

Genom planområdet leder idag ett öppet dike som dels avvattnar själva planområdet men i huvudsak fungerar som markavvattning för den anslutande skogsmarken öster om området. Söder om planområdet ansluter diket till en betongkylvert(rör) med ca 60 centimeters diameter.

Diket är tänkt att vid Ledungsvägen avledas söderut via en ny rörförslagd dagvattenledning och anslutas till en torrdamm sydost om planområdet för att sedan kopplas på den befintliga kylverten. Inom planområdet reserveras plats för ett nytt täckdike utformat som ett dagvattenmagasin strax väster om det nuvarande öppna diket. Täckdiken ansluts till den befintliga kylverten.

En dagvattenutredning finns framtagen med syfte att beskriva möjliga åtgärder för att ta hand om dagvattnet för de nya bostadshus, garage, vägar och stickvägar som ska byggas. Höjdsättningen av marken i övrigt ska anpassas så att dagvatten kan rinna naturligt med självfall till grönytor och vidare till dagvattenmagasinet.

Beräkningar har utförts för ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet enligt Svenskt Vatten P90. De reglervolymer som krävs i de föreslagna fördröjningsmagasinen för att ta hand om dagvattnet är 105 m<sup>3</sup>. Dagvattenmagasinet utförs lämpligen som en kombination av torrdamm och dagvattenmagasin fyllt med makadam eller uppbyggt av dagvattenkassetter.

Exakt läge och utformning av föreslagna lösningar fastställs i detaljprojekteringen.

#### Avfall

I planförslaget finns inga särskilt anvisade platser för gemensamma miljöstugor. Två, tre eller fyra närboende fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare kan, medges rätt att använda gemensam avfallsbehållare. Detta givet att fastigheterna gränsar till varandra eller skiljs från varandra endast av mellanliggande väg, samt att olägenheter för människors hälsa eller miljön inte uppstår.

#### El/värme/energieffektivitet

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

Tillkommande ny bebyggelse förutsätts uppfylla alla regler för energieffektivitet som gäller vid tidpunkten för tillståndsgivningen. Möjlighet att styra typ av uppvärmning medges inte i detaljplanen varför detta inte avses styras närmare.

## MARK

### Geologi

En översiktlig markundersökning för vägar och ledningar har utförts av ÄC-Konsult AB för planområdet. I en rapport daterad 2010-06-12 sammanfattas grundförhållandena som att markförhållandena har en sådan sammansättning och bärighet att man får räkna med att en grundläggning utan grundförstärkning av husen inte kan rekommenderas. Leran inom området är sättningsbenägen för påford

last. Kompletterande undersökningar krävs vid projektering av grundläggning av byggnader.

Dränering och uppfyllnad måste ske med viss försiktighet för att undvika sättningar. Vid utbyggnad av vägar bör torrskorpeleran utnyttjas så mycket som möjligt och kompensationsgrundläggning med cellplast övervägas.

## **STÖRNINGSSKYDD**

### **Förutsättningar**

#### *Buller från trafik*

Akustikbyrån AB har upprättat en rapport R112401-2rev2, daterad 2012-03-26. Beräkningar 5 meter över mark visar att med 2 meter hög bullervall mot Jungfrusundsvägen överskrider det nationella riktvärdet om 55 dBA vid 5 stycken husfasader. Med 3 meter hög bullervall mot Jungfrusundsvägen uppfylls riktvärdet vid samtliga fasader, givet att husen placeras i enlighet med utredningen. Inför utställningen har naturområdet i nordvästra delen av planområdet utökats och följaktligen har den tomt som ligger direkt söder om detta område förflyttats söderut. Detta innebär att bullernivåerna blir bättre jämfört med samrådsförslaget. Bullerutredningen har också kompletteras med hur maximalnivån 70 dB(A) vid uteplats ska klaras för fastigheterna utmed Jungfrusundsvägen. Mot Ledungsvägen uppfylls riktvärdet om 55 dBA vid samtliga fasader utan någon särskild åtgärd.

### **Förslag**

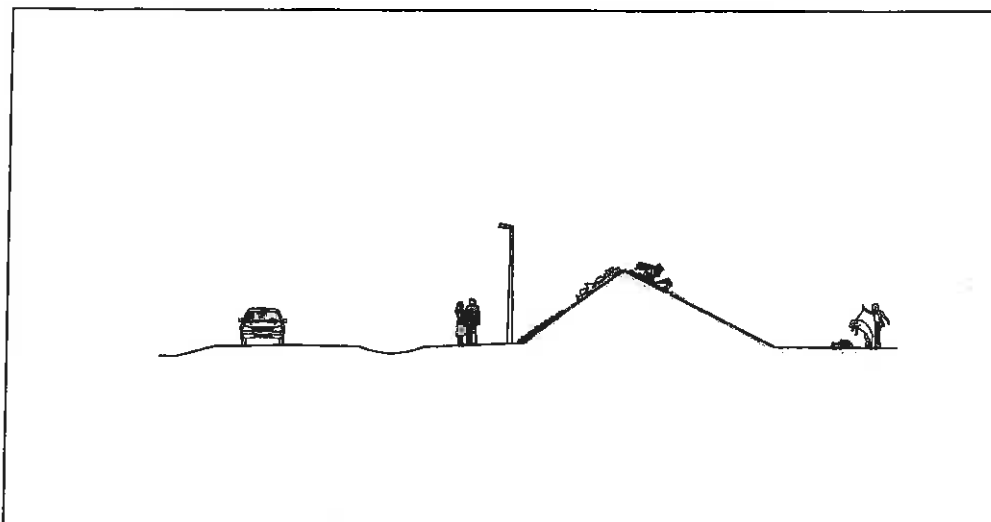
#### *Bullervall*

Utmed huvudgatan 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. Hänsyn måste tas till att huvudgatan saltas. Därför består mattans växtlighet av salttåliga arter (se till exempel VegTechs salttåliga äng FÅ 7001) mot vägen. I ängen planteras grupper av buskar. Buskagen består av torktåliga och låga sorter (som till exempel krypginst, sandkörsbär, dockros, krusbär och liten stefanandra, samt mindre inslag av lågväxande en), låga för att inte inverka negativt på trygghetskänslan.

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

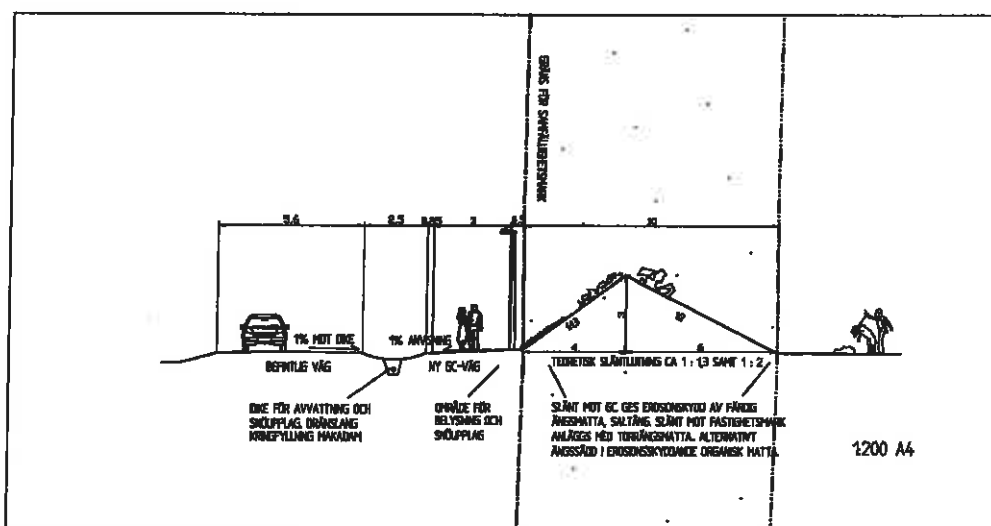
Bullervallen kan med fördel också utformas som en kombination av bullervall och bullerplank placerat på vallens krön för att skapa variation utefter den ca 400 meter långa sträckan av Jungfrusundsvägen.

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

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



Sektsektion över väg, gc-väg och bullervall

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Samrådet ägde rum i maj-juni 2012. Planförslaget beräknas kunna antas av byggnadsnämnden kring årsskiftet 2012/2013.

### 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.

### VA-ledningar

Vatten- och avloppsledningar inom planområdet kommer att byggas ut av Järntorget Bostad AB och överlämnas till kommunens va-verk för ansvar och drift och ingå i det

kommunala va-verksamhetsområdet. Va-ledningar dras fram till varje bostadstomt som får en servispunkt. Det innebär att u-område måste läggas inom kvartersmark i enlighet med planförslaget. En befintlig pumpstation kommer att nyttjas för området. Denna ligger mer än 50 meter från planområdet.

#### *Bullervall, vägar, gc-väg, belysning och dagvattendike*

Järntorget Bostad AB kommer att bygga den bullervall och gc-väg med tillhörande belysning och dagvattendike som ingår i planområdet. Diket, gc-vägen, belysningen överlämnas till Ekerö kommun i egenskap av huvudman för allmän platsmark. Hela bullervallen överlämnas för ansvar och underhåll till den samfällighetsförening som ska bildas för skötseln av de gemensamma ytorna inom kvarteret.

De nya fastigheterna föreslås anslutas till Närlunda ga:4 (Ledungsvägen). Omprövningen av denna ska bekostas av exploatören. Vägar inom området byggs ut av exploatören.

#### *Dagvatten*

En dagvattenutredning har upprättats i samband med denna detaljplan av Ramböll, daterad 2012-03-26. Dagvattenhanteringen inom planområdet samt omledning av det dagvattendike som idag går genom området kommer att byggas ut av Järntorget Bostad AB. Denna kommer förvaltas av en gemensamhetsanläggning som alla nytillkommande fastigheter inom planområdet ska vara del av.

#### *El- och teleledning*

Befintliga el- och teleledningar 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 tecknas med alla ledningsägare i god tid före exploateringen. Skanova Eltel Networks Infranet AB äger ledningar som berör planområdet utmed Jungfrusundsvägen. I första hand kommer E-området att säkerställas med servitut.

#### *Återvinning*

Innan utbyggnad av området påbörjas kommer befintlig återvinningsstation lokaliseras till annan närbelägen plats.

#### **Genomförandetid**

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

#### **Ansvarsfördelning/huvudmannaskap**

Ekerö kommun är huvudman för allmän platsmark.

#### **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. Ett genomförande av nu aktuell ändring av detaljplanen förutsätter att ett tilläggsavtal träffas till det tidigare avtalet för att reglera kvarstående frågor

#### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

##### **Fastighetsbildning**

Fastigheten Träkvista 4:191 är rättsligen bildad.

Avstyckningar av bostadsfastigheter från Träkvista 4:191 kommer att genomföras som ett steg i genomförandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar för genomförande av fastighetsbildning för området. Inom området finns befintliga nyttjanderätter/servitut som behöver ändras eller tas bort av exploatören. Eventuellt kan någon mindre del av allmän platsmark vid Jungfrusundsvägen överlåtas till kommunen utan ersättning.

Bildandet av gemensamhetsanläggning/ar och samfällighetsförening/ar förutsätter bl.a. att avstyckning först skett. Grundförutsättning för att gemensamhetsanläggning ska kunna bildas är det finns fler än en fastighet.

### **Servitut**

Genomförandet av detaljplanen förutsätter även att servitut upphävs. Fastigheterna Träkvista 4:26–32, 4:34–35, 4:40, 4:43–46 samt 23:1 har officialservitut som berör mark inom planområdet. Fastigheterna har enligt servitutet rätt till väg på den mark som tillhörde stamfastigheten och som enligt byggnadsplan 01-EKE-766 är vägmark.

### **Gemensamhetsanläggning**

Järntorget Bostad AB kommer att bilda en samfällighetsförening med interimsstyrelse med ansvar för utbyggnad och drift av kvarterets gemensamhetsanläggning till dess att alla inom gemensamhetsanläggningen ingående delar är utbyggda.

Inom planområdet, som utöver gång- och cykelvägen på Träkvista 4:1 utgörs av ett enda kvarter och en enda fastighet, kommer de interna vägarna, lekplats, grönytor, bullervall, gångvägar och dagvattenmagasin/torrdamm att förvaltas av en samfällighetsförening i form av gemensamhetsanläggning. Alla nytillkommande fastigheter ska vara del av gemensamhetsanläggningen.

Utbyggnaden av planområdet sker i en takt som är anpassad till kommunens önskemål om utbyggnad av teknisk infrastruktur och exploatörens försäljning av tomter.

### **Allmän gata**

Jungfrusundsvägen i sitt nuvarande läge läggs i planen ut som allmäns platsmark för huvudgata med kommunen som huvudman som därmed kommer att ansvara för gatans skötsel och underhåll.

Utbyggnaden av planområdet sker i en takt som är anpassad till kommunens önskemål om utbyggnad av teknisk infrastruktur och exploatörens försäljning av tomter.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Denna handling har tagits fram av planarkitekt Alexander Fagerlund i samarbete med Miljö- och stadsbyggnadschef Johan Hagland på Stadsarkitektkontoret på Ekerö kommun samt Greger Garnvall på Ramböll.



Johan Hagland  
Miljö- och stadsbyggnadschef



Alexander Fagerlund  
Planarkitekt