

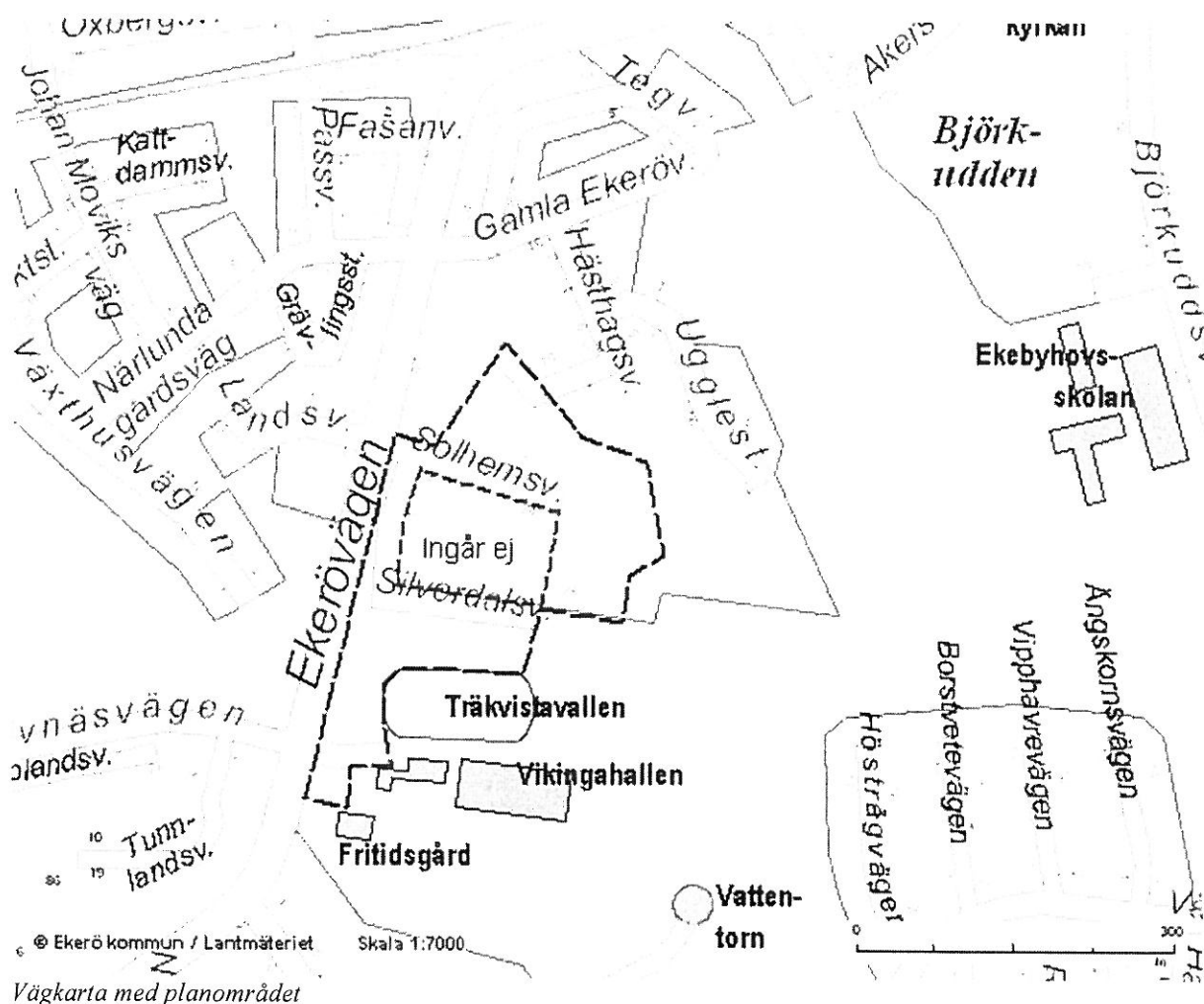
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplan krävs för ny sammanhållen bebyggelse enligt plan- och bygglagen. Syftet med planen är att dels reglera befintlig bebyggelse, dels möjliggöra tillkomsten av ytterligare bostäder, främst på fastigheten Närlunda 59:3. Där föreslås 11 nya bostäder. Syftet är också att bevara ett viktigt parkstråk i planens södra del samt säkerställa parkeringen vid Träkvistavallen för infartsparkering.

Hela området har bedömts vara lämpligt för utbyggnad av tätorten och därmed uppfylla 3 kap Miljöbalken. Inte heller i övrigt strider förslaget mot Miljöbalken.

PLANDATA

Området ligger norr och väster om Träkvistavallen, vid Ekerövägen, ca 1,5 km sydväst om Ekerö centrum. Planområdet är ca 5 ha. Marken för Träkvistavallen samt del av gatumarken ägs av Ekerö kommun. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av privatpersoner. De befintliga bostäderna mellan Solhemsvägen och Silverdalsvägen ingår inte i planområdet.

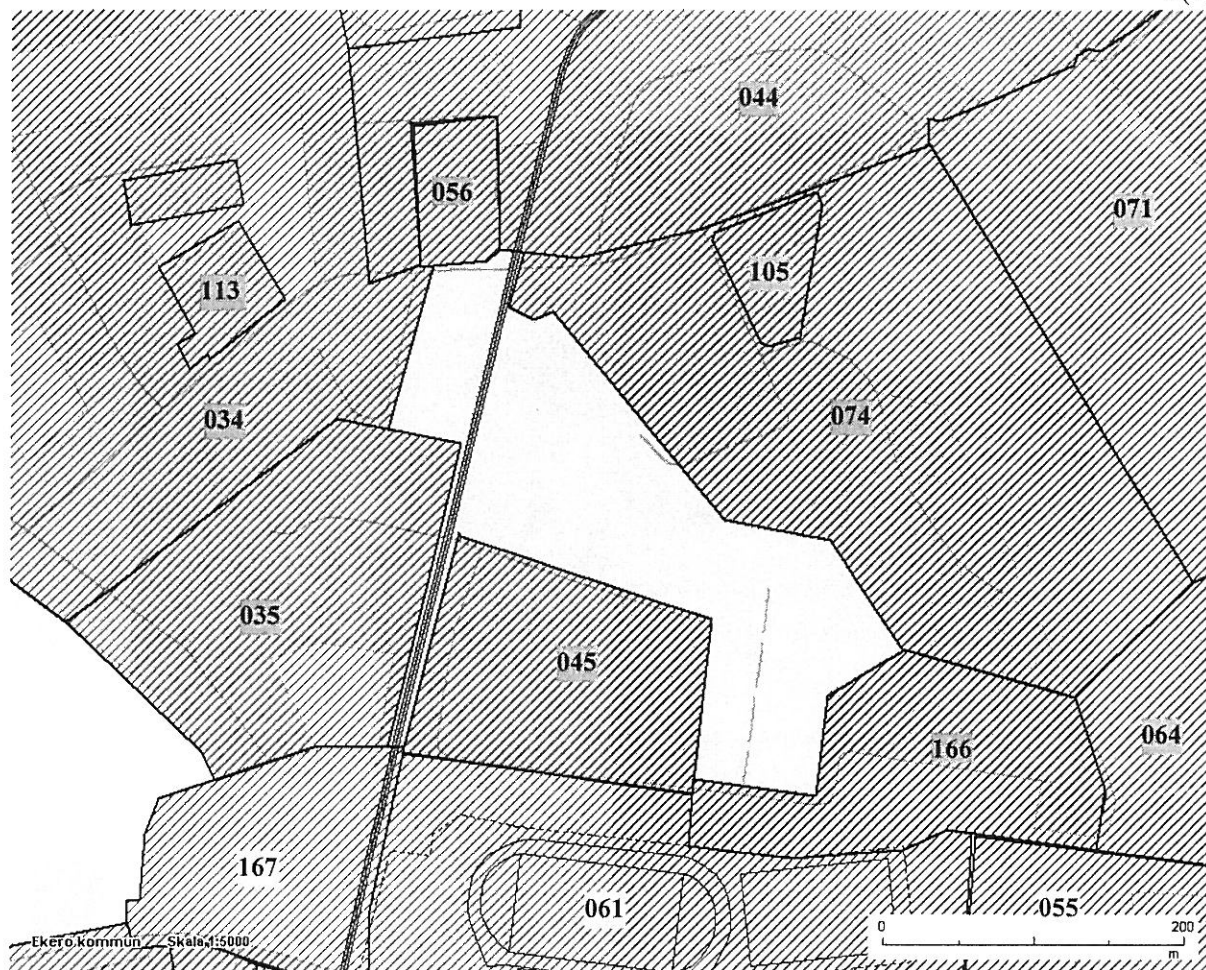


Planområdet består till största del av tomtmark som inte är allmänt tillgänglig. En större fastighet med Trädgårdsodling ligger i förlängningen av Solhemsvägen. Träkvistavallen ligger i ett öst-västligt dalstråk med gång- och cykelvägar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, som antogs den 13 december 2005, anges planområdet som nytt bostadsområde under perioden 2006-2010.



Karta visande angränsande gällande detaljplaner (kommunens löpnr)

Detaljplaner

Området är till största del inte tidigare detaljplanlagt. Viss väg- och naturmark ingår i äldre detaljplaner. Marken söder om Silverdalsvägen är planlagt som mark för idrottsändamål. Denna del ändras för att säkerställa dalstråket som naturmark och för infartsparkering.

Planprocessen

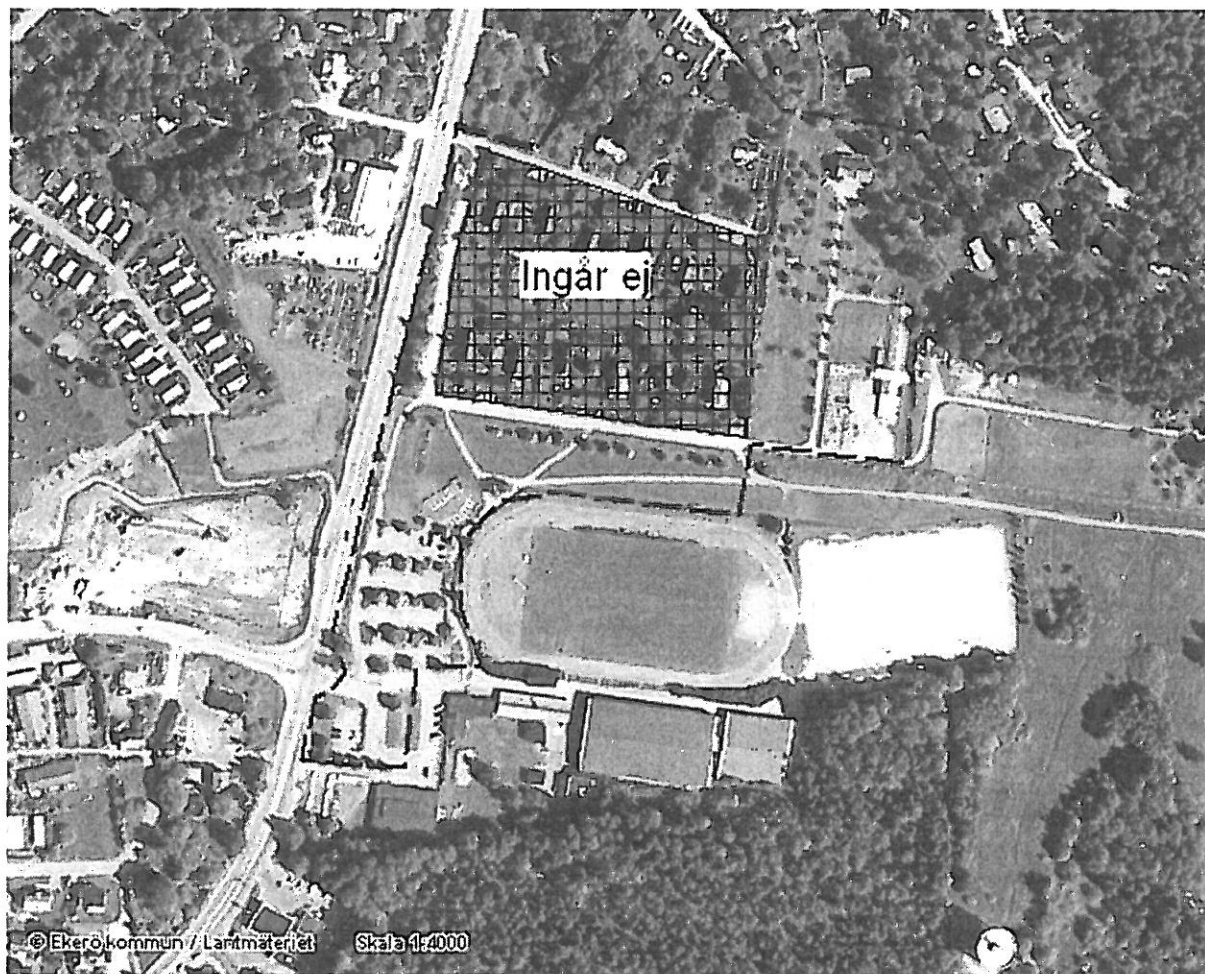
I mitten av 80-talet upprättades idéskisser för delar av planområdet. Några tomter har avstyckats och bebyggts med bostäder i enlighet med idéskissen. Någon detaljplan upprättades inte.

Dåvarande samhällsbyggnadsnämnd samt plan- och miljöutskott behandlade 1997 ansökan om detaljplan avseende Närlunda 59:2. Plan- och miljöutskottets uppgifter har överförts till kommunstyrelsens arbetsutskott, som den 1 februari 2000 beslutade att detaljplaneprogrammet skall vara utformat med inriktning att planen skall innehålla villatomter om minst 1 000 m² samt att den nya bebyggelsen inte skall ha utdragen placering i dalstråket. Program för planområdet, daterat den 28 februari 2000, upprättades. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 22 mars 2000 om programmets utformning inför programsamråd, vilket skedde feb-mars 2001. Inkomna yttranden sammanfattades i tjänsteyttrande daterat den 18 april 2001.

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog till stadsarkitektkontoret i beslut den 25 april 2001 att utforma förslag till detaljplan samt att genomföra samråd. Den 5 december 2001 redovisades utformningen i Miljö- och byggnadsnämnden, som uppdrog att utifrån den redovisade utformningen genomföra samråd. Plansamråd genomfördes sommaren 2002.

Därefter har planområdet delats i två delar. Detaljplan för den östra delen, omfattande Närlunda 59:2, prioriterades och vann laga kraft i januari 2005. Kommunstyrelsen har den 5 december 2006 gett stadsarkitektkontoret i uppdrag att dela resterande område i två delar och fortsätta planläggningen för de bägge delarna oberoende av varandra.

Detaljplanen var utställd våren 2007 och reviderades efter utställningen.



Ortofoto. Den streckade linjen avgränsar planområdet

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Planområdet är avsett för friliggande bostadshus och omfattar dels en f d Handelsträdgård med två bostadshus dels det område som bebyggdes på 80-talet. Samtliga bostadstomter föreslås vara minst 1 000 kvm stora och ha samma byggrätt, dvs för en större villa med uthus och garage.

Den västra delen av området är bebyggt med sex villor på avstyckade tomter. Planen innebär i denna del främst ett bekräftande och reglering av byggrätten men också att en, möjligen två, tomter kan styckas av. Fastigheten Närlunda 59:10 är 2 166 kvm, dvs delbar enbart utifrån storlekskravet, men placeringen av bostadshuset med framförvarande mur och placering av infart kan försvåra en klyvning.

I östligaste delen av planområdet, inom fastigheten Närlunda 59:3 finns en numera nedlagd handelsträdgård samt två bostadshus. Bostadshusen behålls och området i övrigt nyttjas för 11 nya villatomter. Placeringen av tomterna tar i möjligaste mån hänsyn till befintlig allé, som avses kunna utnyttjas som tillfart till några av tomterna.

Friytor, natur

Stora öppna parkytor och sportmöjligheter finns vid Träkvistavallen i direkt anslutning till bostäderna. Inom tätorten är det inte i någon del långt till skog och strövområden. Det skogbevuxna Uggleberget ligger inom 200 meter och till friluftsområdet Jungfrusundsåsen är det drygt 1 km. Då villatomterna är relativt stora samt närheten till park och skog anvisas inga andra särskilda friytor.

Allén inom Närlunda 59:3 är skyddad med stöd av ett generellt skydd enligt Miljöbalken. Särskilt skydd i planen har därför inte lagts in.

Fornlämningar, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom planområdet.

Service

Livsmedelsbutik finns direkt väster om Ekerövägen. Större utbud av service finns i Ekerö centrum ca 1,5 km nordost om planområdet samt vid Träkvista torg ca 1 km söderut.

Ekebyhovsskolan (åk F-9) ligger ca 600 meter öster om planområdet och nås till fots utan att korsa någon större bilväg.

Gator för biltrafik

En förstudie för Ekerövägen genom tätorten har gjorts. Probleminventeringen visar att det främst är den höga hastigheten på Ekerövägen som gör att det är svårt och ibland riskfyllt att svänga ut på Ekerövägen. Någon minskning av antalet korsningspunkter har inte bedömts nödvändig. Däremot är åtgärder för att få ned hastigheten angelägna. Flera olika alternativ för utfarten från området har studerats. Nu föreslås en mindre rondell på Ekerövägen. Denna illustreras på kartan och avses utformas så att bussar och lastbilar kan "snedda" över rondellen. Trafiken på Ekerövägen bromsas upp och ger större möjligheter för trafiken från både Solhemsvägen och Landsvägen att ta sig ut på Ekerövägen. Ekerövägen ingår inte i detaljplanen. Detaljplanen anpassas till en planerad rondell.

Några av de nya bostäderna på fastigheten Närlunda 59:3 angörs via en förlängning av Solhemsvägen, som förses med en vändplan, medan övriga bostäder kommer att använda Silverdalsvägen för utfart liksom de 14 bostäderna öster om planområdet.

Som ovan angetts ska en separat plan tas fram för nordvästra delen av tidigare planområde (Närlunda 59:9).

Gång- och cykeltrafik

Mellan Silverdalsvägen och Träkvistavallen finns gång- och cykelväg i öst-västlig riktning. Längs Ekerövägen, söderut, kombineras befintligt gång- och cykelvägnät med infart till infartsparkeringen. Det finns också en trafiksäkrare gångväg längs idrottsplatsen. Längs Ekerövägen, norrut, fram till Solhemsvägen blandas cykel- och gångtrafik med biltrafiken.

En förbättring för gång- och cykeltrafik längs Ekerövägen norrut från Solhemsvägen kommer att tas upp i kommande planläggning för Närlunda 59:9.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Ekerövägen direkt norr och söder om området.

Parkering

Befintlig parkering vid Träkvistavallen ingår i detaljplanen. Denna kan med fördel samutnyttjas för idrottsplatsen samt som infartsparkering dagtid. I övrigt skall parkering ske på tomtmark. På parkeringen ska också finnas utrymme för återvinningsstationen.

Gemensamhetsanläggningar

Inom Närlunda 59:3 redovisas gemensamhetsanläggningar. Dessa avses användas för gemensamma tillfarter till tomter inom området men också för gemensamma ledningar från anslutningar till de allmänna ledningarna inom gatumark.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet och ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvattenledningar finns i de befintliga gatorna och bl a dräneringsvatten behöver i vissa fall anslutas direkt dit. Däremot bör takvattnet omhändertas lokalt, dvs bör inte ledas direkt till dagvattenledningen, både med hänsyn till kapaciteten i ledningarna och miljön.

Sophantering kommer att ske enligt de regler, som gäller för kommunens sophantering.

Bullerskydd

Området mellan Ekerövägen och Silverdalsvägen ingår i detaljplanen. Inom detta område ska bullerskydd uppföras.

Övrigt

Hela planområdet ingår i föreslagen yttre skyddszon till vattentäkten Östra Mälaren. För denna föreslås skyddsföreskrifter. Detta har angivits på plankartan.

Trädfällningsförbud (01-A:b-2110), som gällt för marken vid Träkvistavallen, upphävs när denna detaljplan vinner laga kraft.

Enligt en översiktlig kartering är området normalriskområde för radon. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt skall alltid utföras radonsäkert.

Konsekvenser av detaljplanen

När en kommun upprättar en plan, skall kommunen göra en miljöbedömning av planen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har upprättats som underlag för denna detaljplan, vilken tar ställning till att genomförandet inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt 6 kap 11 § första stycket miljöbalken har därmed inte upprättats. Här redovisas dock de miljöfrågor som behandlats i detaljplanen.

De nytillkommande bostäderna medför inte i sig några avgörande miljöstörningar.

Konsekvenser av bostäderna

Planförslaget innebär att antalet lägenheter i villor ökar något. Ökningen av personbilstrafiken bedöms dock bli så begränsad att det inte finns risk för buller som överskrider riktlinjerna för god bostadsmiljö. De små trafikmängderna medför att det inte finns risk för besvärande luftföroreningar. Under byggtiden kan störningar förekomma även från bostadstomterna.

Övrigt

I tiden begränsade störningar, ljud, kan förekomma från Träkvistavallens anläggningar vid större sportevenemang.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivning redovisas i särskild handling.

MEDVERKANDE

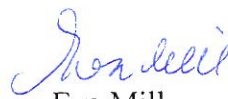
Planförslaget har arbetats fram av Ekerö kommun i samarbete med Monika Nilsson, planeringsarkitekt FPR/MSA, Tema landskapsarkitekter.

STADSARKITEKTKONTORET



Erik Barkman

T f chef Stadsarkitektkontoret



Eva Mill

planchef