



Detaljplan för

## KNEKTVÄGEN

fastigheterna Trappeberg 1:47 och 9:1

## PLANBESKRIVNING



## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med förenklad miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000
- Program till detaljplan, 2003-03-11
- Fastighetsförteckning
- Redogörelse för programsamråd, 2003-05-05
- Samrådsredogörelse, 2003-09-12

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge möjlighet att bygga bostäder inom ett område som i gällande detaljplan är avsett för handelsträdgårdsverksamhet. Nuvarande ägare vill avveckla verksamheten. Den nya bebyggelsen föreslås utformas som tvåvånings kedjehus med carportar och förråd mellan husen utmed en gemensam infartsgata. Sammanlagt föreslås 14 st kedjehus.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet ligger norr om Knektvägen i Trappeberg i södra Stäket och omfattar ca 5100 m<sup>2</sup>.

### Markägo- förhållanden

Marken är privatägd.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Översiktliga planer** I kommunens översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) är området avsett för bostadsbebyggelse.

**Start-PM och detaljplaneppdrag** 2002-12-16 gav kommunstyrelsen stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan avseende bostadsändamål för området.

2003-02-06 gav stadsbyggnadsnämnden miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder vid Knektvägen samt att anordna programsamråd.

### Detaljplaner

För området gäller stadsplan S820720. Planen anger att området får användas för handelsträdgårdsverksamhet med bebyggelse i högst en våning.

### Program till detalj- plan

Ett program till detaljplan för Knektvägen har varit utsänt för samråd under tiden 14 mars till 11 april 2003. Samrådsmöte har hållits där sakägare och närboende haft möjlighet att delta.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

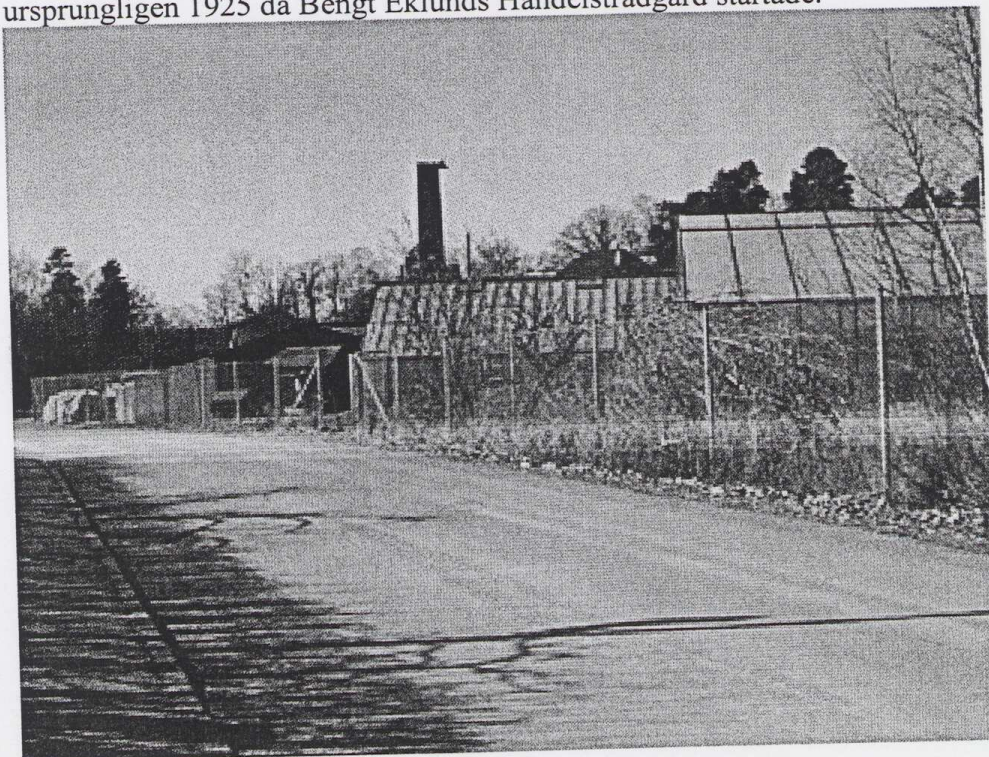
### Mark och vegetation

|                                       |                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vegetation</b>                     | Hela planområdet har använts för handelsträdgårdsändamål. Några upp-<br>vuxna träd avgränsar området. Marken sluttar från nordost mot sydväst.                                                             |
| <b>Topografi</b>                      | Nivåskillnaden inom området är knappt 4 m.                                                                                                                                                                 |
| <b>Lokalklimat</b>                    | Sydvästs lutningen ger ett gynnsamt lokalklimat.                                                                                                                                                           |
| <b>Vatten</b>                         | Områdets vattenavrinning sker mot Mälaren.                                                                                                                                                                 |
| <b>Geotekniska för-<br/>hållanden</b> | Marken består av lera med varierande mäktighet från ca 3 m i norr till mer<br>än 10 m i områdets södra del.                                                                                                |
| <b>Markföroreningar</b>               | Handelsträdgårdsverksamheten innebär att det eventuellt kan finnas<br>markföroreningar inom området. En miljöteknisk markundersökning ska<br>göras under planarbetet. Se vidare under "Miljökonsekvenser". |
| <b>Radon</b>                          | Grundkonstruktion ska vara radonsäkert utförd såvida inte undersökningar<br>visar att förhållandena inte kräver detta.                                                                                     |
| <b>Fornlämningar</b>                  | Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.                                                                                                                                                           |

### Bebyggelseområden

#### Befintlig bebyggelse

Idag är planområdet bebyggt med växthus i dess södra del närmast  
Knektvägen. Norra delen av området är obebyggt. Växthusen uppfördes  
ursprungligen 1925 då Bengt Eklunds Handelsträdgård startade.



*Knektvägen med befintliga växthus.*

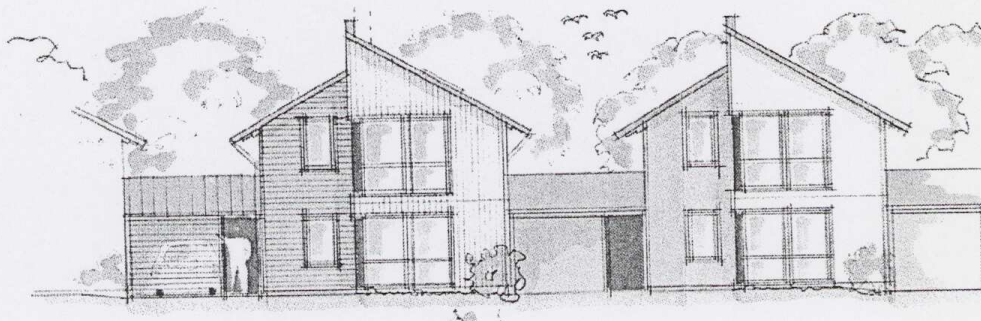
Bebyggelsen närmast planområdet består av villor och kedjehus. Den ursprungliga villabebyggelsen från 1900-talets början har successivt förtätats med större villor och mindre tomter. Tomtstorleken varierar från ca 800 m<sup>2</sup> och uppåt.



*Nuvarande infart till handelsträdgården.*

#### **Ny bebyggelse**

Den nya bebyggelsen föreslås utformas som tvåvånings kedjehus med carportar och förråd mellan husen utmed en gemensam infartsgata. Sammanlagt föreslås 14 st kedjehus med ca 140 m<sup>2</sup> boyta/hus. Fasadmaterial bör vara trä eller puts. Tomtstorlekarna varierar från ca 220 – 500 m<sup>2</sup>



*Föreslagen bebyggelse*

#### **Offentlig och kommersiell service**

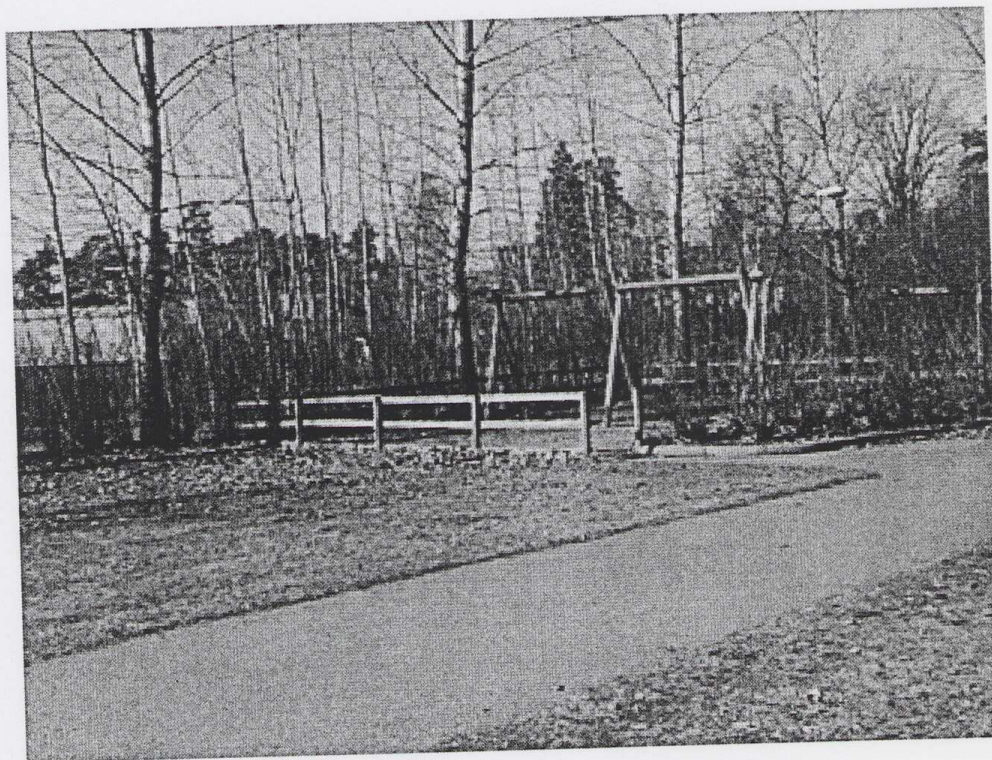
Närmast belägna förskolor är Teknikvägens förskola och Cylinderstugan, som ligger ca 400 m från planområdet. Närmaste LM-skola är Kolarängens skola, ca 650 m från planområdet. Kolarängsskolan har också fritidsgård. Skolvägen är trygg via den lågt trafikerade Soldat Dockes väg, utbyggd gång- och cykelväg och tunnel under Kallhällsleden.

Större livsmedelbutik finns vid Skarprättarvägen, ca 600 m från området.

- Tillgänglighet** Markplaneringen skall utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem.
- Skyddsrum** Skyddsrumsplikt råder ej.

### Friytor

- Lek och rekreation** I direkt anslutning till planområdet finns en allmän lekplats. Lekplatsen avses att rustas upp i samband med den nya bebyggelsen. Från planområdet är det ca 300 m till befintlig strandpromenad vid Mälaren. Bonäsbadet, som är ett allmänt friluftsbad ligger vid strandpromenaden.



*Befintlig lekplats intill planområdet.*

### Gator och trafik

- Biltrafik** Området angörs från Knektvägen. Den nya, gemensamma entrégatan trafikförsörjer enbart de tillkommande kedjehusen och kan därför utformas smal. 14 kedjehus alstrar ca 70 bilresor per dag.
- Parkering** Två parkeringsplatser per tomt ryms. Dessutom finns plats för ytterligare några gästparkeringar.
- Kollektivtrafik** Buss 548 trafikerar Enköpingsvägen, ca 300 m från planområdet mot Kallhäll och Jakobsberg.

### Störningar

Beräknat buller från järnvägstrafik och vägtrafik ligger i området under de av riksdagen beslutade riktvärdena för högsta tillåtna bullernivåer.

### Teknisk försörjning

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vatten/avlopp            | Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten och avlopp i Knektvägen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dagvatten                | Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) skall eftersträvas men kan bli svårt att klara med de lerdjup som området har. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet skall om möjligt tas omhand vid källan.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Värme                    | Enskild uppvärmning med fastbränsleeldning tillåts ej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| El                       | Föreslagen bebyggelse kan försörjas från befintligt elnät i Knektvägen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tele                     | Föreslagen bebyggelse kan anslutas till befintlig teleledning i Knektvägen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Restprodukter/<br>avfall | Gemensamt avfallsutrymme ska anordnas på kvartersmark. Det ska vara utformat så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig, i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning. Hushållssopor hämtas en gång per vecka. Hämtningsfordon ska kunna angöra avfallsutrymmena på ett trafiksäkert sätt, även vintertid. Nivåskillnader bör undvikas. Närmast belägna återvinningsstationer finns vid Teknikvägen samt vid Skarprättarvägen (OKQ8). Under byggtiden ska restprodukter sorteras. |

### MILJÖKONSEKVENSER

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har gått igenom en checklista för bedömning av detaljplaneförslagets miljökonsekvenser. Bedömning görs att konsekvenserna av planens genomförande inte blir betydande vad avser miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser enligt PBL 5:18. En separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. En avgränsad miljökonsekvensbeskrivning redovisas nedan.

#### Avgränsad miljökonsekvensbeskrivning

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Luft   | När miljöbalken trädde i kraft 1999 infördes miljökvalitetsnormer. Än så länge finns miljökvalitetsnormer bara för luftföroreningar (kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar i utomhusluft). I Järfälla underskrivs miljökvalitetsnormerna för luftföroreningar. Planförslaget medför inga risker för luftkvaliteten. Så kallad "trivseldning" bör dock inte tillåtas i området eftersom det är tät bebyggelse och små tomter.                                     |
| Vatten | Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen av det område vid Mälaren som är föreslaget som vattenskyddsområde för östra Mälaren. Det innebär att dagvatten från nytillkommande hårdgjorda ytor, där risk för förorening föreligger inte får ledas ut till ytvatten utan rening. Stockholm Vatten AB, Norrvatten och Ekerö kommun har ansökt hos länsstyrelsen om vattenskydd. Planförslaget innebär en mindre komplettering med bostäder och en marginell påverkan av dagvattnet. |

**Mark, radon och markföroreningar**

Enligt en översiktlig radonriskbedömning (J&W 1997) ligger området utanför de områden som bedömdes som högriskområden. Marken består av lera med varierande mäktighet från ca 3m i norr till mer än 10 m i områdets södra del.

Handelsträdgårdsverksamheten innebär att det eventuellt kan finnas markföroreningar inom området. Området finns med i miljö- och stadsbyggnadskontorets rapport "Förorenande verksamheter förr och nu" (1998) i sammanställning av platser med misstänkta markföroreningar. Enligt rapporten är den största risken spill och läckage vid lagring och hantering av bekämpningsmedel. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 97-03-18 antagit en handlingsplan för efterbehandling av förorenad mark i samband med nedläggning eller flyttning av miljöfarliga verksamheter. En miljöteknisk markundersökning ska göras under planarbetet.

**Hälsa**

Beräknat buller från järnvägstrafik och vägtrafik ligger i området under de av riksdagen beslutade riktvärdena för högsta tillåtna bullernivåer.

**Energi**

Uppvärmning med ved tillåts ej.

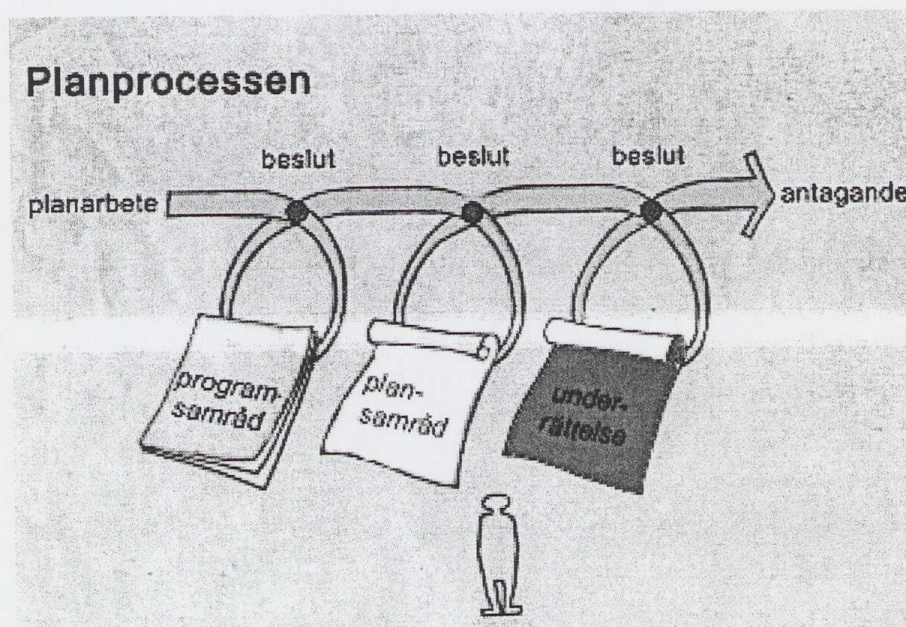
## PLANERING OCH GENOMFÖRANDE

**Genomförande**

Planens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.

**Planprocessen**

I programmet har de viktigaste planfrågorna uppmärksamrats, områdets förutsättningar beskrivits och alternativa utformningar redovisats. Detaljplaneförslaget redovisar vald utformning och planbestämmelser för att uppnå planens syfte. Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Denna underrättelse är det tredje av tre tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Efter varje sådant tillfälle gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för stadsbyggnadsnämnden.



**Tidplan**

Programsamråd: 14 mars – 11 april 2003  
Detaljplan, samråd: juni – augusti 2003  
Detaljplan, underrättelse: oktober-november 2003  
Antagen detaljplan: december 2003  
Byggstart: våren 2004

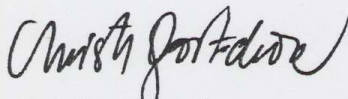
**Medverkande  
tjänstemän**

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

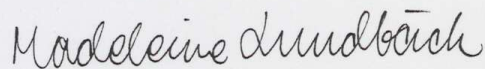
|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| - Roland Byström / Hans Quiding | vatten- och avlopp |
| - Kerstin Sköld                 | park- och natur    |
| - Lars-Erik Andersson           | väg- och trafik    |
| - Bruno Jervfors                | genomförandefrågor |
| - Karin Hermansson/Anne Pagès   | miljö- och hälsa   |
| - Madeleine Lundbäck            | detaljplan         |

**Övriga  
medverkande**

Anders Karlsson, Götenehus



Christina Gortcheva  
Plan- och bygglovchef



Madeleine Lundbäck  
Planarkitekt



## Detaljplan för

# KNEKTVÄGEN

fastigheterna Trappeberg 1:47 och 9:1

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med enkelt planförfarande efter samrådet enligt denna tidplan:

Programsamråd: 14 mars – 11 april 2003

Samråd: juni-augusti 2003

Underrättelse: oktober-november 2003

Antagande: december 2003

#### Genomförande tid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum.

Efter det att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

#### Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Exploatören (Götenehus AB) ansvarar för alla åtgärder på kvartersmark.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Markägare

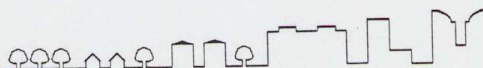
Fastigheterna Trappeberg 1:47 och 9:1 ägs av Monika Eklund och Göran Eklund.

#### Fastighetsbildning, gemensamhetsan- läggningar mm

Fastigheten Trappeberg 9:1 ska överföras till Trappeberg 1:47. Avstyckning från Trappeberg 1:47 ska ske så att 14 nya fastigheter bildas för bostadsändamål. Gemensamhetsanläggning ska bildas för gemensam entrégata, gemensamt avfallsutrymme och gästparkeringsplatser.

#### Ledningsrätt

Mark som ska vara tillgänglig för allmänna, underjordiska ledningar har markerats med "u" på plankartan.



#### Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Plan- och bygglovavdelning  
Madeleine Lundbäck, Planarkitekt  
Telefon 08 - 580 287 97 (direkt)  
Telefax 08 - 580 288 99

Besöksadress Riddarplatsen 5, Posthuset  
Postadress 177 80 JÄRFÄLLA  
Telefon växel 08-580 285 00  
e-post stadsbyggnadsnamnden@jarfalla.se Hemsida www.jarfalla.se  
Organisationsnummer 212000-0043 Postgiro 30918-7 Bankgiro 239-2082

**EKONOMISKA FRÅGOR****Planekonomi,  
kostnader**

Exploatören kommer att bidra med 100 000:- till upprustning av befintlig lekplats. Miljö- och stadsbyggnadskontorets park- och naturavdelning kommer att avsätta ytterligare 200 000:- för upprustningen. En genomgående upprustning beräknas kosta ca 300 000:-. Medlen avsätts till 2004.

Förhandling om avtal ska ske med exploatören avseende bidrag till gjorda investeringar i vägnätet i Trappeberg.

**Detaljplan**

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och exploatören.

**TEKNISKA FRÅGOR****Utredningar**

Det geotekniska underlag som finns är tillräckligt för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader mm) erfordras ytterligare undersökningar.

En markmiljöundersökning ska göras under planarbetet för att undersöka marken med avseende på bekämpningsmedelsrester. Vid förorening ska marken efterbehandlas till godkända nivåer beroende av kommande markanvändning. Samråd ska ske med miljö- och stadsbyggnadskontorets miljö- och hälsoskyddsavdelning.

**Dokumentation**

En fotodokumentation av handelsträdgården avses att göras under planarbetet.

**Byggbuller**

Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller får ej överskridas under byggtiden.

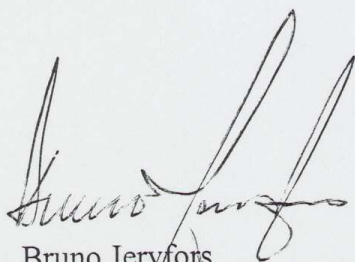
**Medverkande  
tjänstemän**

Planförslagets genomförandebeskrivning har framtagits i samverkan mellan:

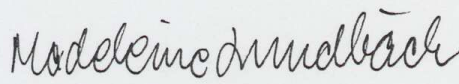
- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| - Bruno Jervfors            | genomförandeåfrågor |
| - Göran Rosvall / Erik Nord | lantmäterifrågor    |
| - Madeleine Lundbäck        | detaljplan          |

**Övriga  
medverkande**

Götenehus AB genom Anders Karlsson



Bruno Jervfors  
Bitr. förvaltningschef



Madeleine Lundbäck  
Planarkitekt