

SÖDRA ÄLVNÄS, ETAPP 1
I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Byggnadsplanekarta
Bestämmelser
Beskrivning (denna handling)
Fastighetsförteckning

PLANDATA

Planområdet är beläget på södra Älvnäs ca 2 km NV om Träkvista centrum och omfattar en yta av 11,5 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Fysisk riksplanering

Älvnäs ingår i område av riksintresse för det rörliga friluftslivet som omfattar hela kommunen utom Färingsö.

Regionplan

Regionplanen säger bostäder och anger i den särskilda kommunillustrationen ett tillskott av 100 lägenheter i huvudsak genom permanentning av fritidshus.

Kommunöversikt

Planområdet ingår i område D2, Träkvista där all bebyggelse ska föregås av detaljplaneläggning och anslutas till kommunala VA-ledningar.

Områdesplan för Östra Ekerö

Områdesplanen anger en permanentning av Södra Älvnäs under 1980-talet.

Detaljplaner

Avstyckningsplaner ifrån slutet av 1920-talet och 1930-talet finns för området men de är samtliga belagda med byggnadsförbud enligt § 168 i byggnadslagen. I övrigt saknas detaljplaner i området och dess omedelbara närhet.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogram

Älvnäs finns inte upptaget som enskilt objekt utan ingår i den kvot för styckebyggda småhus som finns med i programmet varje år.

Omvandling av fritidsbebyggelse

I en utredning om omvandling av fritidsbebyggelse som antagits av kommunfullmäktige är Älvnäs det område som bör omvandlas först. För att omvandlingen ska påbörjas ska minst 60% av fastighetsägarna vara villiga och ansluta sig till planläggning och dess konsekvenser.

Program för planområdet

Ett särskilt planprogram för Södra Älvnäs har upprättats och varit utsänt på remiss till fastighetsägarna.

Programmet har därefter godkänts av byggnadsnämnd och kommunstyrelse att ligga till grund för den formella planen.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden, vegetation

Huvuddelen av planområdet för etapp 1 består av ett höjdparti som är delvis starkt kuperat.

Den ursprungliga vegetationen på höjdpartiet är gles blandskog som i varierande grad ersatts med trädgårdar.

Geotekniska förhållanden

Grunden består mestadels av berg med ett tunt moräntäcke.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Fornlämningar eller byggnadsminnen finns ej inom planområdet.

Bebyggelse

Södra Älvnäs är till största delen bebyggt med fritidshus de flesta från 1930-talet. Totalt finns ca 95 hus varav ca 25 bebos året runt. I etapp 1 finns ca 45 hus varav 15 bebos året runt.

Vägar och trafik

Älvnäsområdets trafik försörjes via Älvnäsvägen som är en länsväg med nr 821 och asfaltbelagd. Den har relativt låg standard speciellt på delen genom planområdet som har både skarpa kurvor med skymd sikt och brant lutning. Gångbanor saknas förutom på delen närmast Träkvista. Tillfartsvägen har också stor andel tung trafik från grusgropen söder om planområdet. Denna trafik passerar dock inte genom planområdet.

I övrigt består vägarna på Södra Älvnäs av smala grusvägar med i allmänhet en bredd av ca 3 m. Gångbanor finns ej. Det vägområde som finns avstyckat mellan tomtgränserna har i genomsnitt en bredd av ca 7 meter. Kraftiga lutningar förekommer på flera ställen i det lokala vägnätet. Vändplaner och mötesplatser saknas och belysning finns endast vid busshållplatserna.

Busslinje nr 305 trafikerar Älvnäsvägen men har mycket låg turtäthet.

Trafiken på grusvägarna går i två slingor runt Domherrevägen respektive Gårdsmygsvägen - Sidensvansvägen. Övriga vägar är återvändsvägar som betjänar ett fåtal tomter.

Ledningssystem

Ungefär hälften av fastigheterna på Södra Älvnäs har enligt fastighetslängden eget vatten. Några gemensamma brunnar finns också på tomtägarföreningens mark.

Av de fastigheter som bebos året runt saknar 10 st komplett godkänd avloppsanläggning. Det som saknas är i de flesta fall infiltrationsanläggning för bad-, dusch- och tvättavloppet (BDT-avloppet).

De flesta fritidshusen har förmultningstolett eller latrinhämtning. Infiltrationsanläggning för BDT-avloppet saknas för det mesta.

En kommunal huvudledning för avlopp passerar omedelbart söder om planområdet. Den ansluter så småningom till Ekebyhovs reningsverk vid Rörmaren. Mellan Älvnäs och Närlunda finns en pumpstation för avloppsvatten vilken också hör till det kommunala avloppsledningsnätet.

Markägoförhållanden

Vägar och en del grönområden ägs av Älvnäs tomtägarförening. I övrigt har nästan alla fastigheterna olika privata ägare.

PLANFÖRSLAG

Södra Älvnäs delas upp i 3 etapper som följer lämplig utbyggnadsordning för kommunala VA-ledningar.

Den första etappen omfattar de fastigheter som kan anslutas via självfall till den kommunala huvudledning som passerar söder om området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Den bebyggelse som föreslås i området är bostäder i form av friliggande enfamiljshus i en våning. Inredd vind eller souterrängvåning får utföras. På grund av terrängens lutning kan i många fall souterränghus vara lämpligt.

Bebyggelseområdet omfattar de befintliga fritidstomterna.

Minsta tillåtna tomtstorlek är i de flesta fall 1 000 m². Detta innebär att några av tomterna går att dela. I några begränsade områden har minsta tomtstorlek satts till 800 m² där fastighetsägare med tomter mellan 1 600 och 2 000 m² har önskat delning och tomterna är lämpliga för detta.

Skolor, service m m

Älvnäs tillhör Närlundaskolans upptagningsområde. Närlundaskolan som är en låg- och mellanstadieskola är belägen 2 km ifrån området via en dålig gångväg. Bilvägen är det 4 km dit.

Närmaste barnstuga är i Träkvista på 2 kilometers avstånd. I närheten av Närlundaskolan finns också en barnstuga samt förskola och fritidshem.

Landstingets vård i form av mödra- och barnhälsovård, distriktsläkare och distriktssköterska finns i Tappström på 4,5 kilometers avstånd.

Närmaste livsmedelsaffär samt post, kiosk och restaurang finns i Träkvista centrum på 2 kilometers avstånd.

Skyddsrum

Älvnäs ingår ej i skyddsrumsort.

Friytor

Lekplatser, grönområden

De flesta friytor på södra delen av Älvnäs är starkt kuperade och ej lämpliga för lekplatser. En del av dalgången mellan norra och södra delen av Älvnäs ingår i etapp 2 och här finns plana grönytor med möjlighet att anlägga en lekplats. Grönområdena anläggs och sköts av de boende.

Badplats och stora strövområden utmed Långtarmen gränsar mot Södra Älvnäs.

Vägar och trafik

Vägnät

Vägverket har gjort en utredningsplan med en omläggning av väg 816 som där passerar strax söder om Älvnäs och har en anslutning i områdets östra del. Den vägomläggningen finns inte budgeterad i någon av vägverkets långtidsplaner men bör ändå illustreras i detaljplanerna.

I områdesplanen för Östra Ekerö finns också detta förslag till omläggning av väg 816 illustrerat tillsammans med ett förslag till omläggning av väg 821 (Brunnavägen - Älvnäsvägen).

Det interna vägnätet på Södra Älvnäs behöver i ett första skede upprustas med några vändplaner, mötesplatser och bättre diken. Planen föreslår ett vägområde som kan ge utrymme för en framtida breddning av Domherrevägen och Gårdsmygsvägen-Sidensvansvägen upp till 5,5 meters körbanebredd.

Korsningen mellan Domherrevägen och Älvnäsvägen vid den sk Lindkvists hörna justeras så att endast den norra utfarten på Älvnäsvägen användes då den har bäst siktförhållanden. I samband med detta bör busshållplatsen flyttas något söderut.

Vägarna byggs och underhålls av de boende på Södra Älvnäs.

Den busslinjesträckning som finns idag ger acceptabla gångavstånd till busshållplats för hela området. Turtätheten är däremot i minsta laget för permanentbostadsbebyggelse.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik kommer även fortsättningsvis att ske på körbanorna. På det interna vägnätet bör detta kunna accepteras då trafikbelastningen blir relativt låg. Gångstigen mellan Älvnäs och Närlunda bör förbättras till en riktig gång- och cykelväg med belysning så att den kan användas även vintertid. En sådan gång- och cykelväg byggs och underhålls av kommunen.

Parkering

Parkering sker på tomtmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Södra Älvnäs förses med kommunala VA-ledningar fram till tomtgräns. Kommunen bygger och underhåller ledningarna. I etapp 1 är samtliga kommunala ledningar självfallsledningar.

De fastigheter som är belägna på nersidan av avloppsledningarna får i många fall lov att pumpa sitt avlopp upp till ledningen på grund av de kraftiga höjdskillnaderna. Mark för kommunala ledningar ska upplätas med ledningsrätt.

E1

En transformatorstation är belägen vid korsningen Rödhakevägen - Älvnäsvägen.

Ytterligare en transformatorstation behövs i den västra delen av planområdet.

Sophämtning

"Traditionell" sophämtning med sopställ vid varje fastighet tillämpas.

PLANGENOMFÖRANDE

I samband med planutställandet skickas avtal om anslutning till vatten och avlopp ut till samtliga berörda fastighetsägare i etapp 1 och 2. Innan byggande av ledningar sätts igång ska 60% av fastighetsägarna i den aktuella etappen ha tecknat avtal med kommunen om anslutning till vatten och avlopp.

§ 113 i byggnadslagen ska tillämpas för allmän platsmark inom planområdet.

Vägar, grönområden och eventuellt båtplatser med bryggor på allmän platsmark ska inrättas som gemensamhetsanläggning för de boende inom hela Södra Älvnäs.

En samfällighetsförening bildas för byggande och drift av inrättade gemensamhetsanläggningar.