

Planarkitekt L. Jacobsen
Tfn 0756-39126

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN ÄLVNÄS 1:1 M.FL.
SÖDRA ÄLVNÄS ETAPP 3, I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS
LÄN.

PLANBESKRIVNING

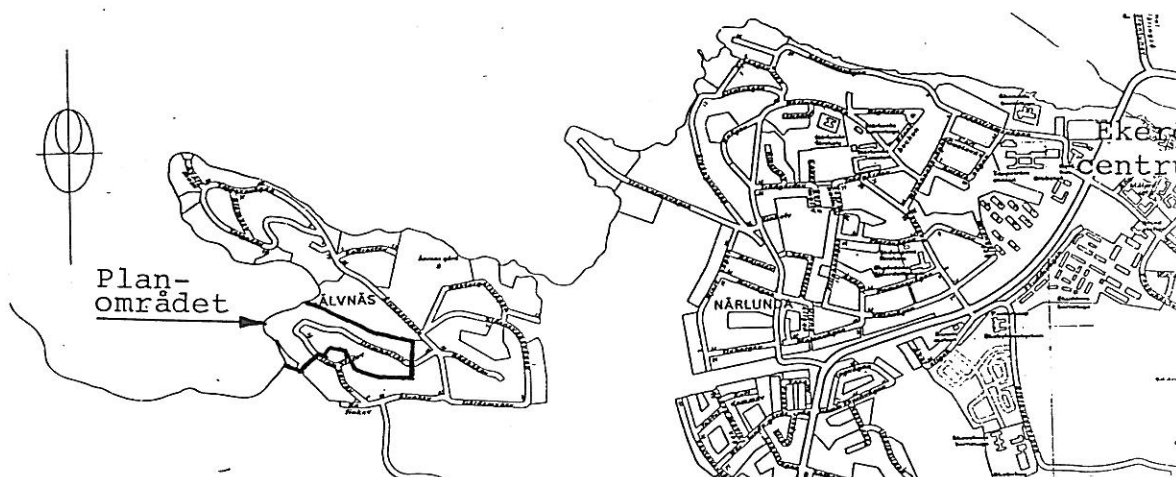
Handlingar

Plankarta med bestämmelser (skala 1:1000)
Planbeskrivning (denna handling)
Illustrationsplan
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Området avses att förtätas med enbostadshus och förses med kommunalt vatten-och avlopp. F.n finns 24 fastigheter inom området. Planen tillåter en delning av dessa, så att området totalt kan inrymma 45 enbostadshus.

PLANDATA



Läge och areal

Planområdet är 7,8 hektar. Därav är 1.0 ha vattenområde. Området ligger ca 4 km väster om Ekerö centrum. Närmaste affär finns i Träkvista centrum 2 km från planområdet. Närmaste barnstuga finns i det nybyggda Brunnaområdet och i Träkvista. LM-skolor som kan bli aktuella för barnen i Älvnäs är Träkvistaskolan, Närlundaskolan och Ekebyhovsskolan.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av privata fastighetsägare och Älvnäs tomtägareförening (Älvnäs 1:1).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 1990-06-19 har området inte närmare specificerats utan ingår i område med befintlig bebyggelse inom Ekerö tätort. I kommunens kulturminnesvårdsprogram är Älvnäsområdet betecknat som kulturhistoriskt värdefullt och ingår i riktlinjeområde D. För sådant område gäller att krav ställs på placering och utformning i enlighet med landskapets karaktäristiska bebyggelse- och odlingsmönster i stort.

Detaljplaner

Området ligger utanför detaljplanerat område. I söder och öster gränsar planen mot två detaljplaner fastställda av länsstyrelsen 1986-06-18 och 1986-07-30. För området norr om pågår detaljplanearbete.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen godkände 1984-08-28 förslag till planprogram för detaljplanläggning av Södra Älvnäs. I planprogrammet delades Södra Älvnäs upp i tre etapper. För etapperna 1 och 2 har detaljplan fastställts. Nu aktuell plan utgör således etapp 3.

Byggnadsnämnden erhöll uppdraget av kommunstyrelsen 1987-12-01 att utarbeta detaljplan för etapp 3.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området består av ett höjdparti som lutar ner mot en dalgång i norr och mot Mälaren i väster. Lutningarna är inom vissa delar av området relativt kraftiga.

Den ursprungliga vegetationen utgörs av gles blandskog, som i varierad grad ersatts med trädgårdsanläggningar. Dalgången norr om planområdet utgörs av öppen hagmark, som används för hästhållning.

Geotekniska förhållanden

Marklagren är tunna och berget går i dagen inom stora delar av området. De lösa jordlagren utgörs av morän. Någon särskild geoteknisk undersökning har ej ansetts erforderlig i detta skede utan kommer att krävas i samband med bygglovgivningen.

Radon

En radonutredning som översiktligt redovisar radonförekomsten i kommunen finns utförd. Enligt den ligger planområdet inom "normalriskområde". Inom sådant område skall grundläggning för bostadsbebyggelse normalt utföras radonskyddat.

Fornlämningar

Inom eller angränsande planområdet finns inga kända fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostadsbebyggelse

Älvnäsområdet är ett sommastugeområde från 20-talet. Inom området finns idag 24 fastigheter, varav de flesta är bebyggda med mindre sommarstugor. Under senaste åren har två enbostadshus uppförts inom området.

Fastigheterna ligger på ömse sidor om Domherrevägen och Starevägen. Arealerna varierar mellan 1550 kvm och 3780 kvm. Sex fastigheter är mindre än 2000 kvm.

Planen redovisar fem kvarter för bostadsbebyggelse med möjlighet att totalt bilda 45 villatomter. Två av dessa tomter är avsedda att bebyggas med ett parhus medan övriga är avsedda för friliggande villor.

En målsättning i planarbetet har varit att minimiarealen på tomterna skall vara 1000 kvm, men med hänsyn till att några av de befintliga fastigheterna har arealer runt 1900 kvm samt att vissa hus som fastighetsägarna vill behålla och bygga till, är placerade så att fastigheten inte kan delas i två lika stora tomter, så har det bedömts lämpligt att ändå låta vissa tomter bli mindre än 1000 kvm. Således har två fastigheter getts minimiarealen 800 kvm och fem fastigheter 900 kvm. För tre fastigheter tillåts ingen delning alls. Det beror på fastigheternas arealer och topografi. För tre sjötomter gäller minimiarealen 1500 och 1200 kvm. För övriga fastigheter gäller minimiarealen 1000 kvm.

Byggrätten på tomterna framgår av planbestämmelserna.

Småbåtshamn

I områdets västra del har ett område för en småbåtshamn lagts ut i planen. Området ägs av Älvnäs tomtägareförening. Inom vattenområdet får bryggor för mindre båtar anordnas och på land får sjöbodas uppföras. Varje sjöbod får vara max 12 kvm. Sammanlagt får sjöbodarnas areal ej överstiga 60 kvm inom området.

Friytor

Naturmark

Udden och området runt småbåtshamnen är utlagd som naturområde. Inom detta område planeras ej några anläggningar. För att ge möjlighet till gångpassage från Starevägen ner till Domherrevägen och vidare ner till den öppna hagmarken norr om området, har markområdet i förlängningen av Starevägen samt ett smalt släpp norr om Domherrevägen lagts ut som naturområde, "NATUR". Hagmarken kommer i den plan för Älvnäs Gård, som upprättas parallellt med denna plan, att läggas ut som naturområde och vara tillgängligt för allmänheten. Hagmarken kommer även att ges en bestämmelse att den skall hållas öppen och att den ej får planteras igen.

Strandskydd

Inom planområdet råder strandskydd 100 meter upp på land och 100 meter ut i vattnet, allt räknat från strandlinjen. Av de fastigheter inom området som berörs av strandskyddet är alla utom en (Älvnäs 1:30) bebyggda med bostadshus och ianspråkta på sådant sätt att de ej är allemansrättsligt tillgängliga idag. Dessa fastigheter är i planen utlagda som kvartersmark för bostadsändamål. Beträffande den obebyggda fastigheten Älvnäs 1:30, så är den fastigheten i princip allemansrättsligt tillgänglig idag. Hela fastigheten bedöms emellertid inte intressant för det rörliga friluftslivet utan det är endast den sydvästra delen, som ligger närmast strandområdet som har betydelse. Av den anledningen har den sydvästra delen av fastigheten skurits av och lagts ut som allmän platsmark, "NATUR", medan resten av fastigheten lagts ut som kvartersmark för bostadsändamål. Samtidigt har även en hörna av Älvnäs 1:20 skurits av till allmän platsmark för att ytterligare öppna upp mot stranden och få en bättre linjeföring på kvarteret.

Innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige kommer kommunen att begära att länsstyrelsen upphäver strandskyddet på berörda delar av kvarterstermarken för bostadsbebyggelse. Inom småbåtshamnen finner kommunen det emellertid lämpligt att strandskyddet ligger kvar, för att bättre kunna hävda allemansrätten.

Lek

Någon speciell yta för närlekplats är ej reserverad i planen. Stora ytor och goda förutsättningar för bollspel och lek finns dock inom det sammanhängande hagmarksområde, som angränsar planområdet.

Vattenområden

Inom vattenområdena vid småbåtshamnen och vid sjötomterna får bryggor för småbåtar anordnas. Övriga vattenområden skall hållas fria från bryggor, bortsett från någon mindre badbrygga.

Vägar och trafik

Biltrafik

Tillfarten till Älvnäs sker via Älvnäsvägen som ansluter till Ekerövägen strax norr om Träkvista. Från Älvnäsvägen sträcker sig Domherrevägen i en slinga genom planområdet. Anslutningen till Älvnäsvägen sker, dels vid Lindkvists hörna, dels i backen ner mot hagmarksområdet. I områdets mitt ansluter Starevägen till Domherrevägen. Starevägen, är en kort lokalgata, som idag betjänar fyra tomter och när planen är utbyggd kommer att betjäna sju tomter.

Domherrevägen och Starevägen är liksom andra lokalgator i Älvnäs ca 3 meter breda med grus-slitbana. Vägmarksområdet har i planen en bredd om 7 meter, vilket innebär att gränsen för vägmarksområdet i princip följer befintliga fastighetsgränser utmed vägarna. Detta utrymme ger möjlighet att bredda vägarna till 5,5 meter, om det i framtiden skulle visa sig behövt.

Två standardhöjande åtgärder av vägnätet förelås i planen. Den ena gäller en sänkning av den branta backe som finns vid fastigheten Älvnäs 1:25. Vägen lutar där ca 25 % och utgör en trafikfara på grund av den dåliga sikten i vertikalkurvan. Nya väghöjder har angetts på plankartan för vägens nya profil. Vägområdet har även breddats i det här avsnittet, för att ge utrymme för en mötesplats uppe på backkrönet.

Den andra åtgärden är att Starevägen avslutas med en vändplan.

Huvudman för Domherrevägen är Älvnäs vägförening och för Starevägen, Älvnäs tomtägareförening.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att parkering sker på respektive tomt.

"g"-område

Område, som på plankartan betecknats med "g" utgörs av kvartersmark, som skall användas för gemensam utfartsväg för två eller flera tomter. Utfartsvägen skall inrättas som gemensamhetsanläggning.

Kollektivtrafik

Älvnäsvägen, trafikeras av en busslinje. Turtätheten är ca 10 turer om dagen.

Utfartsförbud

Utfartsförbud har föreslagits mot Domherrevägen i områdets östra del där planen förutsätter att tomterna närmast vägen skall ha gemensam utfart med avstyckade tomter, som ligger inne i kvarteret.

Teknisk försörjning

Vatten-och avlopp

Området skall förses med kommunalt vatten och avlopp och anslutas till befintliga ledningar vid korsningen Älvnäsvägen-Näktergalsvägen. Spillvattenanslutningen sker därifrån till Ekebyhovs avloppsreningsverk.

Områdets karaktär har bedömts lämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten och dräneringsvatten inom resp. tomt. Området kommer därför enbart att förses med allmän spill-och vattenledning.

De allmänna ledningarna kommer i första hand att förläggas i vägområdena och i allmän platsmark. Två ledningssträckningar kommer dock att behöva ta kvartersmark i anspråk. Berörda fastigheter är Älvnäs 1:27, 1:28 och 1:165. Erforderliga u-områden har därför lagts in i planen på dessa fastigheter.

Förbindelsepunkterna till va-ledningarna kommer att upprättas enbart vid tomtgräns mot vägmark och mot u-områden. Avstyckade tomter som ligger innanför med skaft eller gemensam väg med annan avstyckning

får bekosta egna ledningar fram till anvisad förbindelsepunkt.

Projektering av två alternativa va-lösningar pågår för närvarande. De lösningar som skall prövas är dels konventionella självfallsledningar med en allmän pumpstation i hagmarksområdet norr om planområdet, dels tryckavloppssystem typ "LPS", där varje tomtägare har en egen avloppsbrunn med pump, som trycker ut avloppsvattnet till huvudledningen och vidare till närmaste självfallsledning eller allmän pumpstation.

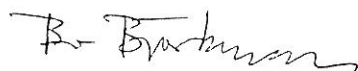
I det fall området byggs ut med konventionella självfallsledningar, så kan inte alla tomter räkna med att kunna få anslutning med självfall, utan de topografiska förhållandena gör att framför allt tomterna i den västra delen måste pumpa upp sitt avloppsvatten till självfallsledningen i vägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

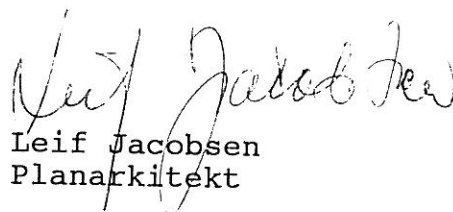
Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är femton år med början ett år från det datum planen vinner laga kraft. Anledningen till att genomförandetiden är förskjuten ett år från laga kraftdatum är att den tiden bedöms åtgå för att bygga ut vatten-och avlopp i området. Om kommunalt vatten-och avlopp skulle vara utbyggt innan genomförandetiden har börjat, skall bygglov kunna beviljas som mindre planavvikelse.

Upprättad i juni 1992
Stadsarkitektkontoret



Bo Björkman
Stadsarkitekt



Leif Jacobsen
Planarkitekt

TILLÄGG TILL BESKRIVNING

Se nästa sida!