

**Denna detaljplan har
vunnit laga kraft.**

1

Planarkitekt
Leif Jacobsen
Tfn 08- 56039126

Datum 97-04-16

Detaljplan för del av fastigheten Älvnäs 1:1
m.fl. NÄSET, i Ekerö kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

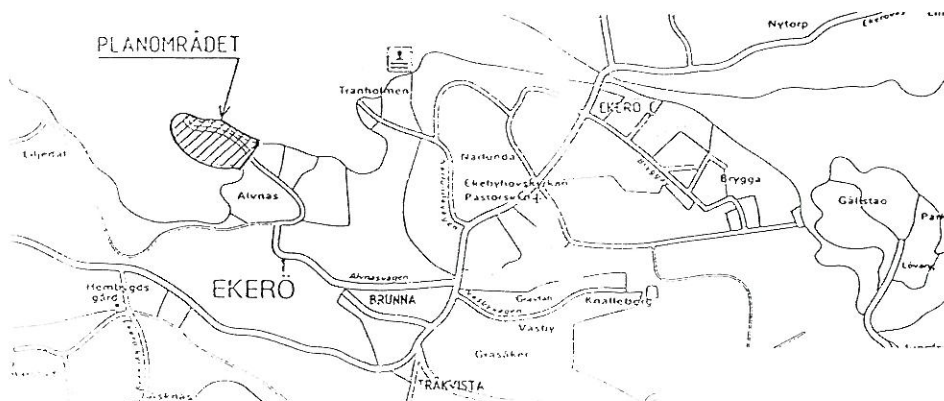
Handlingar

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

PLANENS SYFTE

Samhällsbyggnadsnämnden har i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta detaljplan för västra delen av Älvnäsområdet, benämnt "Näset". Området är ett äldre sommarstugeområde, som avses att omvandlas till ett villaområde med enbostadshus. Planen är behövlig för att reglera markanvändningen och bebyggelsen inom området.

PLANDATA



Läge och areal

Området ligger på Ekerö ca 4 km väster om Ekerö centrum. Närmaste affärer finns vid Träkvista torg ca 2 km från området. Barnstugor finns i Brunna, och i Träkvista. Närmaste LM-skolor är Träkvista skola, Närlunda skola och Ekebyhovsskolan. Planområdet är ca 16 ha varav 5 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

Inom området finns 55 bostadsfastigheter. De har tillkommit genom avstyckning på 1930-talet och ägs av privata fastighetsägare. Stamfastigheten, Älvnäs 1:1, utgör grönområde och ägs av Älvnäs tomtägareförening. 44% av fastigheterna har en areal mellan 1500-1550 kvm. 87% är mindre än 1900 kvm. Sju fastigheter är större än 1950 kvm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-19, är Näset redovisat som utredningsområde. På specialkarta för Ekerö tätort har angivits "VA-plan visar om och när en omvandling kan ske".

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har fattat beslut om att Näset skall detaljplaneläggas och att området skall förses med kommunalt vatten och avlopp. Huvudledningar för vatten och avlopp är numera utbyggda och några fastigheter är anslutna. Samhällsbyggnadsnämnden har i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta detaljplanen. Ett enkelt program i form av en PM har upprättats 1993-11-16. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 1993-12-15 att intentionerna i upprättad PM skall ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området utgörs av en halvö, som skjuter ut i "Långtarmen" i Mälaren. Området är relativt starkt kuperat. De högsta partierna ligger mitt på halvön öster om Blåmesvägen. Därifrån lutar marken åt både norr, söder och väster mot Mälaren. Höjdskillnaden mellan Mälaren och de högst belägna partierna är ca 35 meter. Kraftigast är lutningarna på den södra sidan av Näset, men även på den norra sidan finns branta lutningar.

Området utgörs av bergbunden skogsmark.

Befintlig bebyggelse

Näset är ett sommarstugeområde från 1930-talet. Då avstyckades 55 bostadsfastigheter inom området från fastigheten Älvnäs 1:1. Bostadsfastigheterna är, med undantag av en, bebyggda med boningshus. Husen uppfördes ursprungligen som mindre fritidshus, men under åren har flera om- och tillbyggnader skett och under sista året har även flera fritidshus ersatts med helt nya enbostadshus.

Geotekniska förhållanden

Marklagren är tunna och berget går i dagen inom stora delar av området. De lösa jordlagren bedöms bestå av morän. Någon särskild geoteknisk undersökning har inte bedömts erforderlig i planskedet utan behovet av grundundersökning får bedömas i samband med varje byggnation.

Radon

En radonundersökning, 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

I planområdets östra del strax intill vändslingan för bussen, finns grundmurar, efter ett tegelbruk från tiden före 1684. Uppgifterna är hämtade från fornlämningsregistret, inventering 1979-08-22. I samband med planläggning av angränsande område lämnade enheten för kulturminnesvård på länsstyrelsen och riksantikvarieämbetet underhandsinformation om att det sannolikt är en kastal från tidig medeltid. I övrigt finns inte några kända fornlämningar inom området.

Fornlämningen ligger i planen på allmän platsmark "NATUR" och ett område omkring fornlämningen har betecknats "forn".

Strandskydd

Inom planområdet råder strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen 100 meter upp på land och 100 meter ut i vattnet, allt räknat från strandlinjen. Det innebär att större delen av marken inom planen omfattas av strandskydd. De bostadsfastigheter, som är berörda av strandskyddet är bebyggda med bostadshus med undantag av fastigheten Älvnäs 1:56, som är bebyggd med ett garage.

Fastigheterna är bebyggda och ianspråktaga på sådant sätt att de ej bedöms allemansrättsligt tillgängliga idag, med visst undantag för fastigheten Älvnäs 1:56. Bostadsfastigheterna är i planen utlagda som kvartersmark för bostäder och i ett fall för bostad med kontor och hantverk.

Innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige kommer kommunen att begära hos länsstyrelsen att strandskyddet upphävs på berörda delar av kvartersmarken, men bibehålls på natur- och vattenområdena.

Miljökonsekvenser

Planen kommer att möjliggöra permanent bosättning inom området. Ny tomtmark kommer inte att tas i anspråk, men ett mindre antal nya tomter kan tillkomma. Området kommer att bebyggas med ytmässigt större hus. Större tak och hårdgjorda ytor samt ev. belagda vägar kan tillföra mera dagvatten till Mälaren vid kraftiga regn. Kommunalt vatten och avlopp för spillvatten har byggts ut i området. Det kommer på sikt att minska utsläpp av avloppsvatten till Mälaren genom att fastigheter med mindre bra fungerande enskilda avlopp, som idag "läcker" till Mälaren, kommer att anslutas till det kommunala nätet. Omvandlingen från fritidsboende till permanentboende kommer att innebära viss trafikökning inom området.

Totalt bedöms planen innebära marginella miljöförändringar, varför någon särskild miljökonsekvensbeskrivning ej bedömts erforderlig att upprätta.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostadsbebyggelse

Föreslagen bostadsbebyggelse utgör friliggande villabebyggelse/enbostadshus. Minimiarealen för bildande av tomt är 1000 kvm. Det innebär att några befintliga fastigheter, som är 2000 kvm eller större kan delas. Det är även möjligt att genom fastighetsreglering av flera befintliga tomter i ett kvarter bilda ny tomt. För att kunna bilda ny tomt måste tomten självfallet även vara lämplig för bebyggelse. Med hänsyn till ägarstrukturen inom området och befintlig bebyggelse bedöms att inte särskilt många nya tomter kommer att tillkomma på Näset.

På varje tomt får en huvudbyggnad och ett garage samt ett uthus uppföras. Huvudbyggnad får inrymma en ordinär bostadslägenhet och en mindre lägenhet för generationsboende. Byggrätten på varje tomt framgår närmare av planbestämmelserna.

g-område

Ett "g"-område" har lagts ut i planen. Det ligger på fastigheterna Älvnäs 1:55 och 1:56 och är utlagt i planen för gemensam tillfart och gemensamt nyttjande av strandområdet.

Bostadsbebyggelse i kombination med kontor och hantverk.

En tomt har i planen föreslagits att användas för bostad i kombination med någon mindre verksamhet inom kontor och hantverk. Tomten ligger vid infarten till området strax väster om befintlig busslinga. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen och inte alstra störande trafik. Tomten får bebyggas med en villa, garage, uthus och en byggnad för verksamhet (kontor och hantverk). Minsta tomtstorlek är 1500 kvm.

Pumpstation för vatten

På södra sidan av Näset har ett område för pumpstation för vatten lagts ut i planen. Inom området finns idag en mindre byggnad, som inrymmer en vattenförsörjningsanläggning. Vattnet tas från Mälaren och distribueras till vissa tomter på Näset via sommarvattenledningar för bevattning. Anläggningen ägs och sköts av en särskild förening.

Transformatorstation

Vid infarten till området finns en tämligen nybyggd transformatorstation för områdets elförsörjning. Ett särskilt område för transformatorn betecknat "E₁" har lagts in i planen. Transformatorn ägs av Ekerö Energi AB.

FRIYTOR

Lek

Någon speciell yta för närlekplats har ej lagts ut i planen. Tomterna är dock så stora att de ger tillräckliga lekutrymmen. Områdena som avsatts som "NATUR" kan även användas för lek.

Naturområde

De delar av planen, som inte omfattas av kvartermark eller vägmark är betecknade "NATUR" i planen. Berörd fastighet är Älvnäs 1:1, som ägs av Älvnäs tomtägareförening.

Båtuppläggning och landfästen för båtbygg

Två områden på naturmarken har givits utformningsbestämmelsen "båtar". Områdena ligger på norra sidan av Näset. Bestämmelsen innebär att vinteruppläggning av småbåtar får ske inom områdena och att stranden får användas för landfästen för båtbygg. Inom det östra området anger planen en justering av strandlinjen genom viss utfyllnad i vattnet. Utfyllnaden kan kräva vattendom. Inom området ger planen även en byggrätt för ett mindre uthus för förvaring av gemensam utrustning. Betr. bygg i vattnet, se under rubriken "vattenområden" nedan.

Bad

Två områden på naturmarken har givits utformningsbestämmelsen "bad" - närbad.

VATTENOMRÅDEN

Vattenområdena i planen är betecknade "W", WB₁, WB₂, WB₃ och WV₁.

W-områden

Inom vattenområde betecknat med W får inte bygg anläggas. Det gäller för vattenområdena utanför allmänna platsmarken, som betecknats med "NATUR" och som ej har utformningsbestämmelsen "båtar" eller "bad".

WB₁-område

Inom vattenområde med beteckningen WB₁ får mindre båt- och badbygg anordnas för intilliggande sjötomt. Med det menas att byggen skall dimensioneras för fastighetens behov för förtöjning av en normalstor fritidsbåt och inte för uthyrning av båtplatser för utomstående.

WB₂-områden

Inom vattenområde med beteckningen WB₂ får båt- och badbygg för gemensamt behov anordnas. Det

gäller ett område på norra sidan av Näset strax öster om fastigheten Älvnäs 1:152. Inom området finns idag ett antal befintliga bryggor. Totala bryggglängden inom området får vara max 25 meter.

WB₃-område

Inom vattenområde med beteckningen WB₃ får badbrygga för gemensamt behov anordnas. Det gäller vattenområdena som gränsar mot områdena, som betecknats "bad".

WV₁- område

Inom vattenområde med beteckningen WV₁ får bryggor för förtöjning av småbåtar anordnas. Totala bryggglängden får vara max 75 meter. Bryggorna bedöms inrymma ca 50 båtar.

VÄGAR OCH TRAFIK

Vägnätet

Tillfarten till området sker via Älvnäsvägen. När den når området, byter den namn till Talgoxevägen. Talgoxevägen går i en slinga runt hela Näset och förbinds på mitten tvärs över Näset av Blåmesvägen. En kort vägstump, som heter Svartmesvägen går från Talgoxevägen och västerut till den nordvästligaste udden på Näset.

Vägarna utgörs av grusvägar, som är 3,5-4,0 meter breda. En upprustning har nyligen skett av vägarna. Vägarna har på vissa ställen breddats, mötesplatser har anordnats och vattenavrinningen har förbättrats med nya diken med avledning mot Mälaren. Vägarna har grusats av. Talgoxevägen handhas av Älvnäs vägförening, medan Svartmesvägen och Blåmesvägen handhas av Älvnäs tomtägareförening. Avsikten är att även dessa vägar så småningom skall övertas av vägföreningen. Vägföreningen omfattar hela Älvnäsområdet.

Några nya vägsträckningar har inte föreslagits i planen och tillgängliga vägmarksområden, som tillskapades när fastigheterna styckades på 1930-talet synes tillräckliga för att inrymma vägar och diken. Två mindre hörnavskärningar har dock gjorts på fastigheterna Älvnäs 1:74 och 1:121 mot Talgoxevägen, för att ge utrymme för vägen med tillhörande dike. Vägmarksområdena är ca 7,0 meter breda och ger i princip möjlighet att bredda vägarna om det i framtiden skulle visa sig nödvändigt. En breddning kräver dock att dikena

läggs igen och att dräneringen av väggroppen ordnas på annat sätt.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att parkering, som är knuten till bostäder, kontor och hantverk sker på kvartersmark.

En mindre yta för parkering har lagts ut på naturmarken mellan transformatorstationen och vändslingan för bussen. Parkeringen ligger i nära anslutning till området för båtbyggor och båtuppläggning och är i första hand tänkt att användas för kortare biluppställning för i- och urlastning.

Tillfart över allmän platsmark, "NATUR", "z"-område

Z-område har lagts in i planen på allmän platsmark "NATUR" för att redovisa tillfart till fastigheten Älvnäs 1:164.

Tillfart över kvartersmark, y-område

Y-områden har lagts in i planen för att redovisa tillfart för fastigheterna Älvnäs 1:136 och 1:137 över fastigheten Älvnäs 1:1.

Kollektivtrafik

Älvnäsvägen trafikeras av en busslinje, som går mellan Älvnäs och Brommaplan. Turtätheten är ca 10 turer om dagen. Vändslingan för bussen ligger vid infarten till planområdet strax innan transformatorn.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området har nyligen försetts med kommunala huvudledningar för vatten och avlopp. Ledningarna omfattar två ändamål - vatten och spillvatten. Dagvatten skall omhändertas lokalt på tomtmark. Spillvattenledningarna är med hänsyn till lutningsförhållandena inom området utförda som tryckavloppsledningar. Det innebär att varje tomt kommer att ha en pumpenhet för distribution av spillvatten.

Dagvatten inom vägmark

Fyra u-områden för att avleda dagvatten över kvartersmark till Mälaren har lagts in i planen. De behövs för att avvattna vissa lågpunkter inom vägmarksområdet på Talgoxevägen.

Uppvärmning

Uppvärmning av bebyggelsen kommer att ske med individuella värmesystem.

Avfall

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

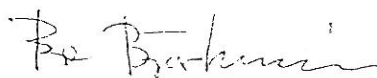
Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är femton år och skall börja gälla när planen vinner laga kraft.

Huvumannaskap

Kommunen skall inte vara huvudman för allmänna platsmarken. Älvnäs vägförening är huvudman för Talgoxevägen och Älvnäs tomtägareförening är huvudman för Blåmesvägen och Svartmesvägen.

Upprättad i september 1996
Stadsarkitektkontoret



Bo Björkman
stadsarkitekt



Leif Jacobsen
planarkitekt

