

Denna detaljplan har vunnit laga kraft.

Datum 2012-03-19, *äm*



Stadsarkitektkontoret

2011-01-13

ANTAGANDE
NORMALT FÖRFARANDE

**Detaljplan för del av Ekerö-Sundby 1:1 m fl i Ekerö kommun,
Stockholms län** dnr 2007.21.214

PLANBESKRIVNING



Fastighetskartan med planområdet markerat (streckad linje).

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fyra tomter styckas av från Ekerö-Sundby 1:1 samt att ordna kommunalt vatten och avlopp (VA) för hela området som ingår. Alla fastigheter ges i samband med planen en större bygggrätt än vad de har idag.

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra Sundby, mitt på Ekerö, norr om Ekerövägen och utgörs av drygt 25 privatägda bostadsfastigheter samt omgivande naturmark. Arealen är ca 14,1 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Översiktsplanen

I Ekerö kommuns översiktsplan, antagen i december 2005, anges Sundby vara ett tätortsområde. Planområdet är även utpekade som ett K1-område, det vill säga ett område som bör anslutas till kommunalt VA på grund av goda förutsättningar för åretruntboende.

Detaljplaner

Den västra delen av området är i nuläget inte planlagd. Gällande detaljplan för den östra delen av området vann laga kraft år 1950. Enligt planen får högst 70 kvm av tomten bebyggas och enskild byggnad får inte ha större byggarea än 45 kvm. Minsta tomstorlek är 2500 kvm. För fastigheten Ekerö-Sundby 1:11, i det nordöstra hörnet av planområdet, gäller en nyare detaljplan med en bygggrätt på 200 kvm, varav komplementbyggnader får uppta högst 50 kvm.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2007-09-12 § 147 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta ny detaljplan för Ekerö-Sundby 1:1 m fl.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vatten

Marken består i den västra delen av planområdet av isälvsgrus. I den nordöstra delen består området till största delen av morän och i den sydöstra av gnejser, sannolikt av sedimentärt ursprung.

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta utgör Sundby ett område som i huvudsak består av mark och berggrund med normal radioaktivitet.

I den nordvästliga delen av planområdet finns fasta fornlämningar i form av stensättningar. Inga ytterligare fornlämningar finns redovisade hos Riksantikvarieämbetet. Området med fornlämningarna läggs som naturmark i detaljplanen. Eventuellt kan fornlämningar finnas inom andra delar av planområdet, vilket bör uppmärksammas vid byggnation.

Natur och bebyggelse

Området är kuperat, främst i den östra delen, och till stor del skogsbevuxet. Bebyggelsen består både av sommarstugor och av hus för permanent boende. Söder om planområdet fortsätter bebyggelsen med ytterligare bostäder. Marken norr och öster om planområdet är obebyggd och utgörs av åker- och skogsmark.

Vid Ekerövägen, ca 300 meter från planområdet finns ett lokalt centrum med skola.

Samtliga tomter utom en inom planområdet används som bostäder och detaljplanen anpassas efter befintliga förhållanden. Fastigheten Älby 1:14 är bebyggt med en stor byggnad (Tallgården), som tidigare används för bland annat kommunhus. Idag används den för förskoleverksamhet och bostad och detaljplanen anger att fastigheten får användas för bostäder samt kontor eller annan icke störande verksamhet. Även hotell/konferensverksamhet är möjlig.

Inom fastigheten Ekerö-Sundby 1:1 föreslås fyra tomter kunna styckas av. Här finns idag en ladubyggnad i gott skick. Den kan behållas som komplementbyggnad för en av de nya bostadstomterna.

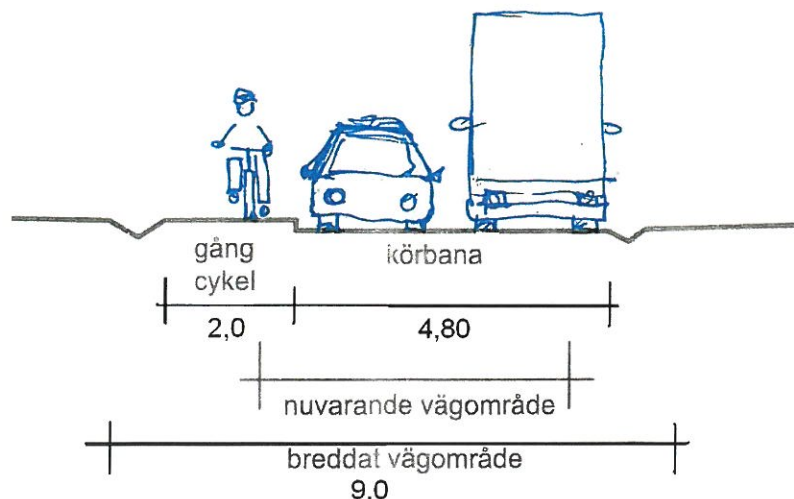
Gator, trafik och trafiksäkerhet

Nyckelbyvägen handhas av Nyckelby samfällighetsförening. De övriga vägarna i området sköts av Närsta tomtägarförening. Lokalgatorna inom området är grusade och flera av dem är i behov av upprustning.

Nyckelbyvägen är trafikerad med ett par tusen fordon/dygn och en hel del tunga transporter eftersom Nyckelbyvägen är angoringsväg till bland annat stora växthusodlingar. Flera av fastigheterna har utfart direkt till Nyckelbyvägen, som även är smal och krokig. Gångtrafik blandas med biltrafiken. I planen föreslås att vägområdet för Nyckelbyvägen breddas med åtminstone tre meter, dvs från tomtgräns till tomtgräns. På så sätt ges utrymme för en eventuell framtida trottoar/gång- och cykelväg. Syftet är att få åtkomst till marken, inte att bredda själva körbanan (asfalten). Den tillkommande marken möjliggör att en trottoar kan anläggas utmed vägen och även ge utrymme för diken och snöupplag. Det är dock vägföreningen som beslutar om en ombyggnad ska ske samt när och hur.

Förslaget är att vägområdet breddas mot skogsmark och åkermark i första hand. Vid den smala passagen i norr krävs intrång på tomtmark. Här föreslås en breddning österut inom fastigheten Älby 1:48 och till mindre del inom Älby 1:47. På västra sidan är marken betydligt brantare och en breddning skulle innebära större markarbeten.

På västra sidan går dock vägen idag in på privatägd mark och tomtgränsen föreslås här flyttas så den följer befintlig väggkant och dike, se illustration på plankartan.



Exempel på eventuell framtida utformning av Nyckelbyvägen samt redovisning av det breddade vägområdet.

Infart för Älby 1:14 sker via 1:46. Dessa fastigheter bör utgöra en fastighet. Denna infart kan även fastigheterna Älby 1:103 och 1:104 utnyttjas för att minska antalet infarter mot Nyckelbyvägen. Älby 1:104 har idag infart över naturmark, vilket på längre sikt inte är lämpligt.

De nya fastigheterna som föreslås på Ekerö-Sundby 1:1 föreslås få tillfart österifrån via Liljedalsvägen. Parkeringsplats ska anordnas inom den egna tomten.

Vid Ekerövägen finns busshållplats Nyckelby som trafikeras 89 gånger per vardagsdygn av SL:s bussar, linjerna 309, 311 och 312. (SL vintertidtabell 2010/2011)

Ingen cykelväg från området finns i dagsläget, men planer på utbyggnad av ett cykeltråk från Sundby till Träkvista presenteras i kommunens översiktsplan. Från Träkvista finns redan idag en cykelväg vidare till Brommaplan.

Där de nya tomterna föreslås finns idag en stig som används av ryttare som rider genom området. Möjlighet till ridning kommer fortsättningsvis ges via Liljedalsvägen.

Backbrännan, som är infartsväg för åtta tomter, är bitvis mycket brant och är idag av låg standard. Tillräckligt utrymme lämnas i detaljplanen för en förbättring av vägen samt utbyggnad av vändplan vid vägens slut, men även halvvägs upp i ett planare parti. Här kan parkering anordnas och även vändmöjlighet för sopbil. Här kan även gemensam sophantering läggas för boende utmed Backbrännan. En förbättring av vägen är en förutsättning för permanentboende och krävs innan bygglov kan ges för huvudbyggnad. Utrymme ges även för tillfällig sopkärlsuppställning nere vid Liljedalsvägen inom nuvarande fastigheten Ekerö-Sundby 1:23.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp, dagvatten

Hela området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp (VA). För de högt belägna tomterna utmed Backbrännan krävs att vatten pumpas upp. Ett utrymme för pumpstation finns i detaljplanen nedanför höjden utmed Liljedalsvägen.

För anslutning av fastigheten Ekerö Sundby 4:8 föreslås att ledningar läggs söder om tomtgränsen i område markerat NATUR.

Inga dagvattenledningar finns i området. Dagvatten ska omhändertas inom tomten.

Troligen behöver Nyckelbyvägens körbana flyttas tillfälligt i planområdets nordligaste del för att biltrafiken ska kunna passera under den tid grävarbeten pågår för att lägga VA-ledningarna.

MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning

Enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning (separat handling) har upprättats och samråd har genomförts med Länsstyrelsen. Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i denna beskrivning. I planbeskrivningen ska tas upp risk för buller från transporter på Nyckelbyvägen, trafiksäkerhet samt närhet till hästhållning.

Buller

Boende längs Nyckelbyvägen kan uppleva störningar från buller i samband med att tunga transporter passerar på väg till växthusanläggningarna norr om planområdet. Inga nyttillkommande tomter föreslås dock utmed vägsträckan. Planen bedöms inte medföra någon betydande förändring av bullernivån.

Risk för skred

Ingen känd risk för skred föreligger inom området.

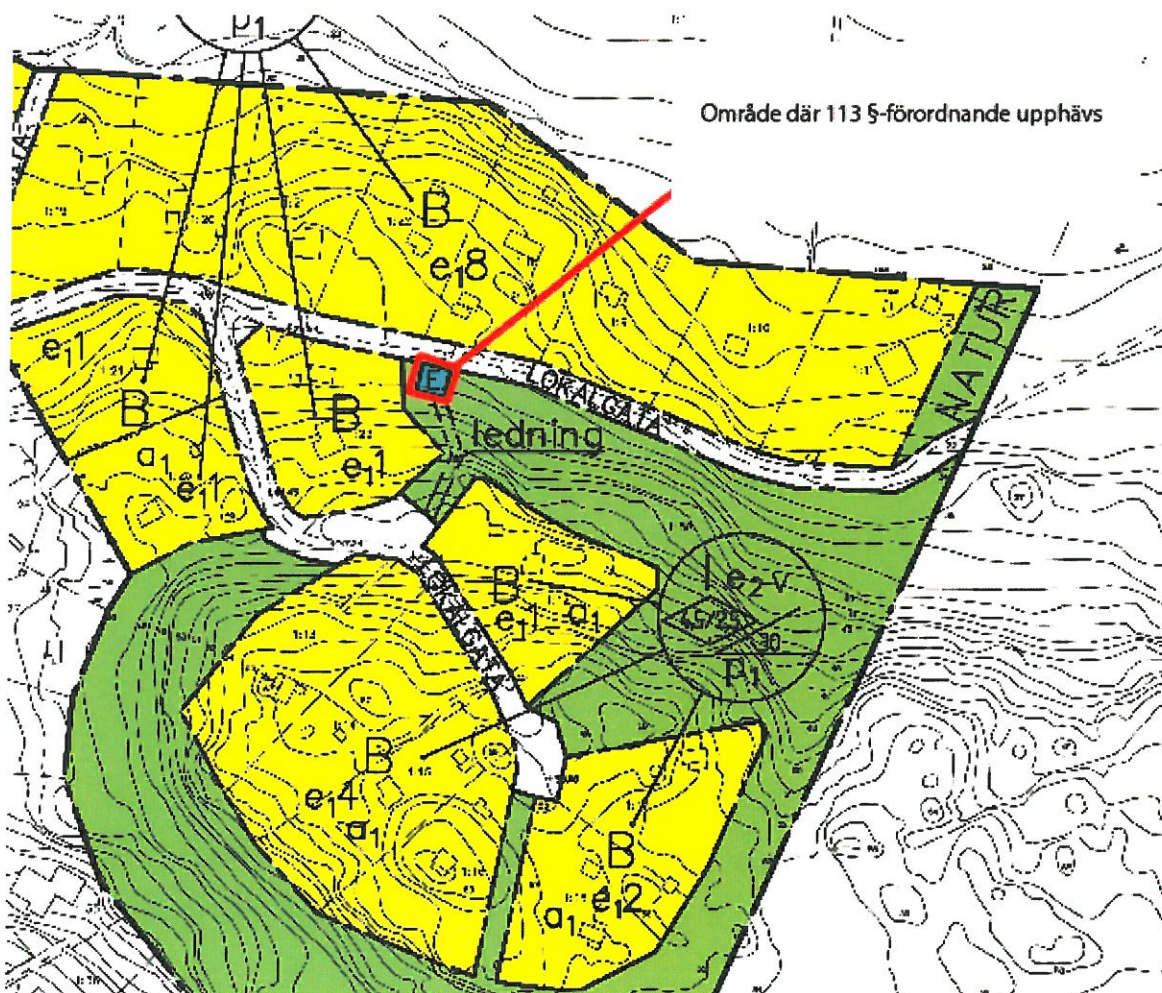
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år och börjar ett år efter detaljplanen antas för att möjliggöra utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet. Se även genomförandebeskrivningen.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Delar av planområdet berörs av en byggnadsplan, fastställd 1950-11-16. För den allmänna platsmarken i byggnadsplanen gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Stadsarkitektkontoret har hos Länsstyrelsen ansökt om att upphäva detta förordnande i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Upphävandet berör området markerat på kartan nedan.



STADSARKITEKTKONTORET

Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Alexander Fagerlund
planarkitekt