

Laga kraft 90-10-05

325
1

EKERÖ KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN STENBY 15:24, I
EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Illustrationsplan
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten Stenby 15:24 ägs av komunen. För fastigheten gäller en detaljplan faställd av länsstyrelsen 1985-04-12. Planen redovisar kvartersmark för bostadsbebyggelse, barnstuga och kiosk samt allmän platsmark. Kvartersmarken för bostadsbebyggelse omfattar ca 15 lägenheter i form av markbostäder (max 1300 m² BTA), dels 10 villatomter.

Kommunen har nu för avsikt att även bebygga marken, som i gällande plan är avsedd för villabebyggelse med en gruppbebyggelse i form av markbostäder. Totalt avses fastigheten att bebyggas med 38 lägenheter i radhus (parhus) och upplåtas med bostadsrätt.

Fastigheten ingår i en totalentreprenad och förslag till bebyggelsemiljöns utformning har gjorts av Arcum Arkitektkontor AB. Föreslagen bebyggelse strider i vissa delar mot gällande detaljplan, bl.a. betr antal våningar, antal uthus per tomt, garage vid varje hus istället för samlad parkering och gruppbebyggelse istället för enskilda villor. Avvikekserna är av den omfattningen att det krävs en ändring av detaljplanen innan bygglov kan lämnas för föreslagen bebyggelse enligt totalentreprenaden.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Adelsö ca 400 meter sydväst om färjeläget.

Areal

Området har en areal om 3,8 ha. Därav är 2,5 ha utlagda som kvartersmark och 1,3 ha som allmän platsmark.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Stenby 15:24. Fastigheten ägs av Ekerö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

Området omfattas av en detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1985-04-12.

I nordost angränsar planområdet en detaljplan fastställd 1963-01-14 och i söder en detaljplan fastställd 1954-09-14.

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsen har gett byggnadsnämnden i uppdrag att ändra gällande detaljplan och byggnadsnämnden har gett stadsarkitektkontoret uppdraget att handlägga planändringen med enkelt planförfarande.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1990 -1994 redovisas Stenby för utbyggnad med 35 lägenheter, med byggstart år 1990.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området består till större delen av en gammal lertäkt. Den är sammansatt av större och mindre

täktgropar med i stort sett plana bottnar skilda av åsar och ryggar av ej utbrytet material. Genom täkten går ett större dike med fall från väster mot öster. Diket har numera inte någon funktion utan kan läggas igen, då en avskärande dagvattenledning lagts ner utmed områdets södra gräns. Området är till stor del skogbevuxet.

I områdets östra del finns en kiosk. För övrigt är området obebyggt.

Geotekniska förhållanden och grundläggningsförutsättningar

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts på fastigheten. Den visar att större delen av området kan bebyggas utan några extraordinära grundläggningsmetoder med undantag av den västligaste delen där pålning bedömts erforderlig. Vissa terrasseringsarbeten bestående av utfyllning av svackor i täktbottnar samt avschaktning av åsar och ryggar krävs dock.

Radon

Med ledning av tidigare utförda radonmätningar på närliggande fastigheter har det bedömts att markradonhalterna är normala inom området d.v.s. att marken klassas som normalradonmark. Det innebär att bostadsbyggnader skall utföras radonskyddade. För att verifiera detta har en radonundersökning beställts och denna kommer att utföras under sommaren av Terragon AB.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom området finns inte några kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

PLANÄNDRINGEN

Allmänt

Gällande detaljplan redovisar kvartersmark för en gruppbebyggelse om ca 15 lägenheter i markbostäder, 10 villatomter, en tomt för en barnstuga, en tomt för en kiosk samt utrymme för en mindre transformatorstation. Vidare redovisar planen allmän platsmark (grönområde och vägmark).

Nu aktuell planändring innebär :

- * att kvartersmarken, som i gällande plan är utlagd för villabebyggelse, omförs till mark, som får bebyggas med radhus istället.
- * att vägmarksområdet, som tidigare gick i östvästlig riktning genom området omförs till kvartersmark (radhus). Det innebär att en väg kommer att byggas i samma sträckning som tidigare, men att vägen kommer att ligga på kvartersmark istället för som tidigare, på allmän platsmark (internväg).
- * att "g", "x" och "u"-områden lagts ut på kvartersmark i planen.
- * att barnstugetomten och kiosktomten i princip bibehålls i sina tidigare lägen, men att ytorna utökas något.
- * att allmänna platsmarken (utom vägmarken enligt ovan) bibehålls oförändrad.

Kvartersmarken

Gruppbebyggelsen

Området för gruppbebyggelse (radhus) utgör ett sammanhängande kvarter. Området avses att bebyggas med 19 parhus (38 lgh) i huvudsak enligt upprättad illustrationsplan. Föreslagen bebyggelse är förlagd, dels på ömse sidor om en internväg, som ligger på kvartersmark och sträcker sig i öst- västlig riktning genom området, dels runt en gård i södra delen av området. Gården kommer att inrymma en närlekplats med sandlåda klätterställning m.m. och planteringar.

Bebyggelsen får uppföras i två våningar. Högsta bygnadshöjden är 6,5 meter.

För att reglera omfattningen på bebyggelsen har en maximal boarea (BOA) angetts för varje bebyggelsegrupp inom kvarteret. Totalt medger planen 3 140 kvadratmeter BOA. Utöver angiven BOA får erforderliga bostadskomplement uppföras.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Lägenhetsfördelningen är enligt illustrationsplanen 32% 2:or, 47% 3:or och 21% 4:or.

Barnstugetomten

Barnstugetomten har utökats något från 1 350 m² till 1 550 m². Tomten har direkt kontakt med grönområdet på ena sidan och bostadskvarteret på den andra sidan.

Tillfarten till barnstugan är planerad att ske via en internväg, som även ska serva de gemensamma garage- och parkeringsplatserna, som ligger strax norr om barnstugan.

Kiosktomten

Kiosktomten har utökats från 500 till ca 900 kvadratmeter. Byggnadsytan är maximerad till 125 kvadratmeter. Tillfarten till kiosken sker idag direkt från allmänna vägen, men skall när internvägen i området är byggd, flyttas till internvägen. Den gamla infarten kommer då att läggas igen.

Friytor

Lek-och utevistelse

I södra delen av området kommer bebyggelsen att grupperas omkring en gård och på den kommer bl.a. en närlekplats att anordnas.

Väster om kiosktomten finns även en yta utlagd för en mindre bollplan. Den ligger på kvartersmark för bostadsbebyggelse och marken kommer att ägas av den bostadsrättsförening, som kommer att bildas inom gruppbebyggelseområdet.

Naturmark

Allmänna platsmarken är i planen betecknad som "Naturområde" d.v.s. att några anläggningar inte är planerade till detta område utan att marken endast skall ligga som en grön lunga i bebyggelsen. Om det emellertid i framtiden skulle uppstå behov av att använda området söder om kiosktomten för en bollplan bör detta kunna inrymmas i bestämmelsen.

Vägar och trafik

Biltrafik

Planområdet trafikförsörjs idag från Adelsö ringväg (allmänna vägen nr 818) . Från allmänna vägen kommer en ny internväg att byggas i öst-västlig riktning genom

området och sluta med en vändplan i områdets västra del. En ny bilväg kommer även att byggas från internvägen och fram till den nuvarande gemensamma utfartsvägen för fritidsfastigheterna Stenby 13:6, 13:7, 13:8, och 13:2, för att dessa fastigheter härigenom skall kunna få en trafiksäkrare utfart på allmänna vägen, se vidare under rubriken "g område" nedan. Slutligen kommer en bilväg att byggas från internvägen och fram till barnstugan. Denna väg skall även serva de gemensamma garage- och parkeringsplatserna, som föreslagits strax norr om barnstugan.

Bebyggelsen som enligt illustrationsplanen är planerad på ömse sidor om internvägen (14 parhus) kommer att ha direkt infart från denna väg, medan övriga fem parhus, som är grupperade omkring en gård i områdets södra del, kommer att nås via en körbar gångväg, som ansluter till internvägen och parkeringsplatsen.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att parkering anordnas vid varje radhus, som ligger utmed internvägen och har direkt utfart på denna. Garage får uppföras och det är även tillåtet att sammanbygga garage och bostadshus. För parhusen (4 st), som ligger i områdets södra del och som endast har körbar gångväg fram till entrén, skall en gemensam parkeringsplats anordnas strax norr om barnstugetomten. Parkeringsplatsen får till en del bebyggas med garage.

Barnstugans och kioskens parkeringsbehov skall ordnas på resp tomt.

"g"-område

Områdena som på plankartan betecknats med "g" utgörs av vägar, som skall inrättas som gemensamhetsanläggning. Det är bl.a. första hälften av internvägen, som skall tjäna som gemensam utfartsväg för bostadsrättsföreningens fastighet, barnstugetomten, kiosktomten samt fritidsfastigheterna Stenby 13:6, 13:7, 13:8 och 13:2. Nyssnämnda fastigheter angränsar planområdet och utfarten från dessa sker idag via en smal väg till allmänna vägen nr 818. Anslutningen till allmänna vägen sker i en kurva och sikten i vägkorsningen är allmänt dålig. I gällande detaljplan är utfarten därför belagd med utfartsförbud och ny utfart för fastigheterna är anvisad över kommunens fastighet Stenby 15:24. Denna lösning på utfartsfrågan för dessa fastigheter föreslås därför även i föreliggande planändring.

Utfartsförbud

Utfartsförbud är föreslaget längs områdets östra gräns mot allmänna vägen, med undantag av anslutningen för infarstvägen till området.

x-område

För att tillförsäkra allmänheten rätt att gå och cykla genom området har ett x-område lagts ut i planen. Det följer i princip internvägens sträckning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till det befintliga kommunala va-nätet, som finns utbyggt i Stenby.

Inom området finns en nyupptagen vattentäkt. Vattnet från denna skall pumpas till vattenveket i Stenby för att sedan tryckas ut på nätet. Hela planområdet ligger inom skyddsområde för vattentäkt.

I områdets södra del finns en dagvattenledning nedlagd och utmed ledningssträckningen har ett u-område lagts ut i planen (mark tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

Elförsörjning

Vattenfall har elkoncesionen inom den här delen av kommunen. En ny transformatorstation behövs för att försörja den nya bebyggelsen med elström. Plats för transformatorstationen är reserverad på kvartersmarken strax norr om den gemensamma parkeringsytan. På plankartan är området betecknat "trf".

Avfall

Gemensamma sophus kommer att anordnas för bostadsbebyggelsen och för den övriga bebyggelsen kommer sophanteringen att ske på traditionellt sätt med soputrymmen på varje fastighet. Sophusen bör placeras så att gångavståndet lägenhet- sophus endast undantagsvis överstiger 50 meter.

Uppvärmning

Bebyggelsen avses att värmas upp med vattenburen elvärme.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän platsmark.

Upprättad i juni 1990
Ekerö stadsarkitektkontor



Håkan Knutsson
Stadsarkitekt



Leif Jacobsen
Planarkitekt

Denna beskrivning tillhör detaljplanen som antagits enligt byggnadsnämndens beslut 1990-08-29 § 599. Beslutet har vunnit laga kraft 1990-10-05.