

DETALJPLAN FÖR DELAR AV FASTIGHETERNA KÄLLTORP 1:2, STENBY 8:1 och 13:1 M FL

EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- plankarta med planbestämmelser och illustration
- denna planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

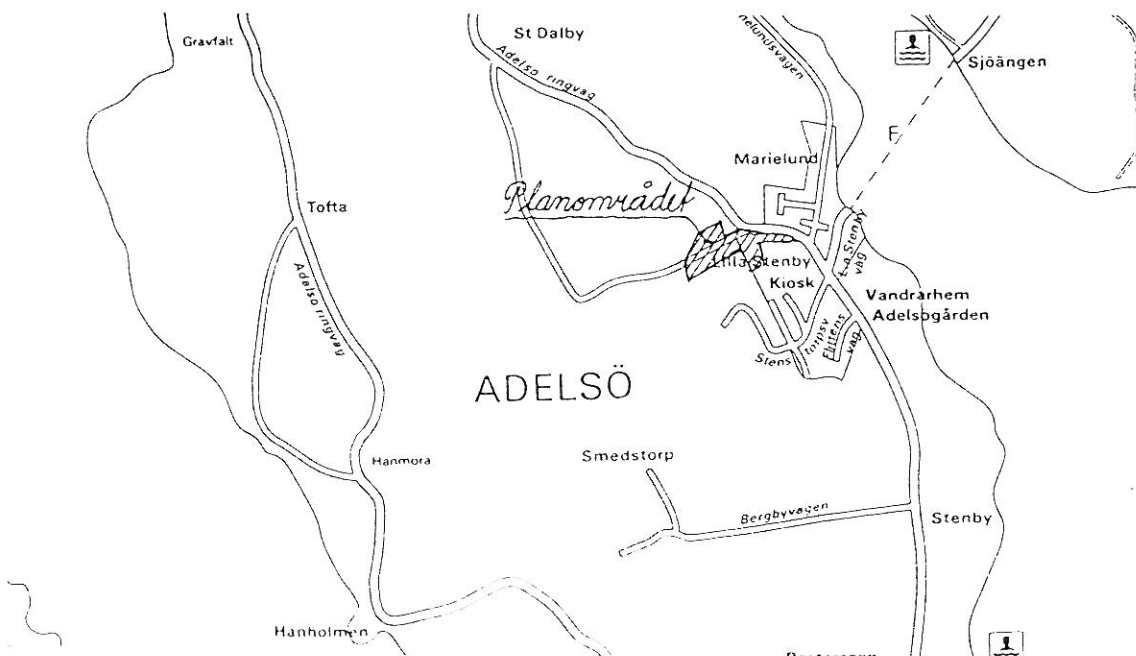
Planen gör det möjligt att i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse bilda sju nya bostadstomter. Vidare möjliggörs viss förtätning av befintlig bebyggelse inom ramen för bl a VA-anslutningens kapacitet. Anslutning till det kommunala VA-nätet bedöms som angeläget med hänsyn till läget inom skyddsområde för Stenbys vattentäkt.

Planen reglerar även utfartsförhållandena för några befintliga tomter längs Adelsö ringväg där förutsättningarna ändrats i förhållande till tidigare detaljplan.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i anslutning till Stenby samhälle på Adelsö. Avståndet utefter Adelsö Ringväg till färjelägets tillfartsväg är en halv kilometer.



Planens areal är drygt 5 hektar. Den innefattar det markområde kring Norrängen som avses kunna avstyckas och förtätas. I planen ingår även brunnsområdet till vattentäkten för Stenby samhälle på fastigheten Stenby 15:24 samt en del av dess skyddsområde. I planen ingår fastigheterna Stenby 13:3, 13:4 och 13:5, vilka utgör gemensamhetsanläggning för bakomliggande villatomter, belägna utanför planområdet.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet utgörs dels av privata tomter - Stenby 13:9, 13:10, 13:11, 13:12, Norrängen 1:2 och 1:5 (obebyggd) samt kommunikationstomterna Stenby 13:3, 13:4 och 13:5 - dels av obebyggd naturmark tillhörande skogs- och jordbruksfastigheter - Källtorp 1:2, Stenby 8:1 och 13:1, Norrängen 1:1.

Marken där vattentäkten är belägen tillhör kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

KOMMUNENS ÖVERSIKTPLAN

Översiktsplanen anger beträffande kulturminnesvård på Adelsö generellt att nybebyggelse ska vara gårdsanknuten och lokaliseras så att den ej bryter det öppna landskapet, samt att bebyggelsen bör utformas för att passa in i kulturlandskapet. Norra delen av planområdet ligger inom ett område som är av kulturhistoriskt riksintresse, riktlinjeområde C. I väster gränsar planområdet mot riktlinjeområde B som innebär det näst högsta värdet.

Hela Adelsö ingår som en del i norra Björkfjärdens övärld som är av riksintresse för friluftslivet. Enligt översiktsplanen är samtliga skogsområden på Adelsö intressanta för det rörliga friluftslivet.

Planområdet ligger enligt översiktsplanen inom område med skyddsvärd natur av kommunalt intresse (kommunens naturinventering 1988).

Översiktsplanen, som är från 1990, anger vidare att landsbygden ska hållas levande bland annat genom kompletterande bebyggelse och att ett 60-tal nya bostäder avses byggas för att upprätthålla service m m, de flesta i anslutning till färjeläget. Hittills har detaljplaner gjorts för ett 40-tal bostäder, varav ca hälften byggts.

DETALJPLANER, FÖRORDNANDEN

Planområdet är till största delen inte tidigare detaljplanelagt. Två undantag finns: för del av fastigheten Stenby 15:24 i sydost där vattentäkten är belägen gäller Pl 325 som antogs 1990, för fastigheterna Stenby 13:3-5 gäller Pl 323, faställd 1985-04-12. Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för Stenbys båda vattentäkter på Stenby 12:23 respektive 15:24. Delar av planområdet kommer att ligga inom inre skyddsområde när skyddsområde och skyddsföreskrifter fastställts, vilket beräknas ske under hösten 1997.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 1994-03-30 ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att utarbeta detaljplan för området. Plan- och miljöutskottet behandlade ärendet 1995-04-24 och förklarade sig positiva till att detaljplan upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området karaktäriseras av kontrasten mellan ljus och öppen ängsmark (Norrängen 1:1) och den inramande skogen. Befintliga småvägar är förlagda på traditionellt sätt strax innanför skogsbrynen. Norr därom är granskogen tät, närmast ängen uppblandad med björk m fl lövträd.

Geotekniska förhållanden

Tomtplatserna planeras på svagt sluttande terräng. Marken utgörs här till största delen av berg i dagen och morän. Berggrunden utgörs av gnejs som är relativt sprickrik i strykningsriktningen öst-väst. Moränen är svallad och av sandig-grusig till grusig typ med en normal-blockig yta. Området kring vattentäkten karaktäriseras av lövträdsbevuxen lerjord, ibland med småskuret kraftigt kuperad terräng orsakad av gamla lertäkter.

Radon

Byggrätterna inom planområdet ligger enligt aktuell radonriskkarta för Ekerö kommun inom normalriskområde för radon. Området närmast Adelsö Ringväg (kommunikationstomt och naturmark) utgörs enligt samma karta av högriskområde för radon.

Fornlämningar

Norr och väster om planområdet finns på 50-100 meters avstånd fasta fornlämningar från bronsåldern, belägna i tät granskog. Norr om Norrängsvägen är marken klassad som riksintresseområde, klass C. Detta sammanhänger med ett större område på centrala Adelsö, ansett som ett av de viktigaste bosättningsområdena på Mäläröarna från bronsåldern.

I Kulturminneslagen (SFS 1988:950) 2:a stycket 10§, 2 kap finns följande bestämmelse, varom framtida bygglovsökande bör erinras: "Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen."

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag sex avstyckade tomter, varav fyra är bebyggda med bostadshus. Jordbruksfastigheten Norrängen 1:1 med bostadshus, stall m m ligger utanför detaljplanens område men kommer att ingå i gemenskapen kring väg m m.

Planen medger avstyckning av fem bostadsfastigheter från skogsfastigheten Källtorp 1:2 och två från skogsfastigheten Stenby 8:1. Genom delning och avstyckning kan förtätning ske på befintliga tomter inom planområdet under förutsättning att anslutning till VA-nätet görs. Sammanlagt kan maximalt ca 20 bostadsfastigheter rymmas inom planområdet.

Utformning

Vid tomternas disposition är det väsentligt att sambandet mellan skog och äng inte bryts mer än nödvändigt samt att brynets karaktär med sin lövträdsnatur bibehålls så långt möjligt. Fastigheterna belägna på barrskogsmark bör på sikt omvandlas till ljusare och artrikare miljöer, tåligare än skogsmark för slitage. Därför är det lämpligt att fastigheterna närmast ängen planeras för att släppa fram ljuset till Norrängsvägen.

Området är beläget i och i anslutning till kulturhistoriskt område av riksintresse. Husen skall därför utformas så att de passar in i det svenska kulturlandskapet. Bestämmelser i planen anger att husen skall ha sadeltak av rött tegel samt träfasader. Därutöver bör man även eftersträva en viss enkelhet och balans vid husens utformning samt använda kulörer som ansluter till byggnadstraditionen. Även anläggningar på tomten har betydelse för områdets anpassning. Grusade ytor väljes framför asfalterade, övergången mellan äng och bebyggelse mjukas upp med buskar och träd, arter med anknytning till det svenska kulturlandskapet föredras.

Service m m

I Stenby finns idag en kiosk med begränsad matservering. Skola med klasserna 1-6 finns på Munsö. I Hembygdsgården vid Adelsö kyrka finns daghem, 6-årsverksamhet, bibliotek, samlingslokal, biograf samt idrottsplats. Husläkarmottagning och distriktssköterska finns på Munsö.

Avståndet till färjeläget är knappt 1 km. SL trafikerar Adelsö ringväg med buss, ca 7 turer/dag.

Vägar och trafik

Norrängsvägen avses kunna användas med sin nuvarande bredd, kompletterad med ett mindre antal mötesplatser. Utfarten till Adelsö ringväg måste utformas för att erhålla goda siktförhållanden. Beträffande vägens bärighet kan provborringar behöva göras för kontroll, speciellt med tanke på byggtrafiken.

Detaljplan Pl 323 fastställd 1985 angav för kommunikationstomten Stenby 13:3-5 totalt utfartsförbud mot Adelsö ringväg samt att utfart skall ske via Norrängsvägen. Då förutsättningarna för ianspråktagande av mark för utfarten nu förändrats utgår utfarten via Norrängsvägen och en direktutfart på Adelsö ringväg säkerställs i planen.

Störningar

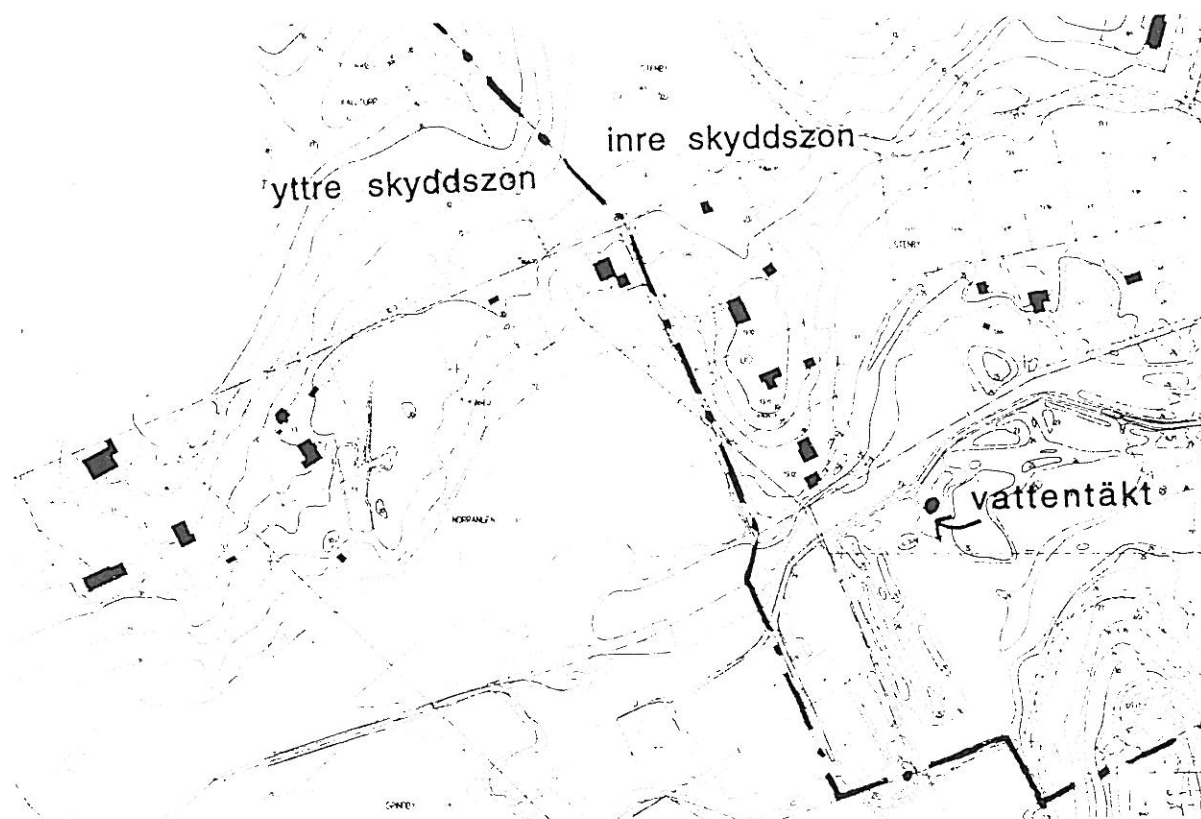
En del av de nya fastigheterna kommer att ligga närmare befintlig stallbyggnad än 200 meter, vilket är Socialstyrelsens rekommendationer för skyddsavstånd mellan hästhållning och bostäder. Med hänsyn till topografi och vegetation antas avståndet kunna vara acceptabelt ur allergisynpunkt. För att säkerställa att den befintliga skogen kvarstår närmast de nya bostäderna har ett skyddsområde föreskrivits i planen.

Teknisk försörjning Avlopp

Bebyggelsen skall anslutas till kommunal VA-anläggning. Vatten- och avloppsledningar byggs ut från befintlig ledning tillhörande reningsverk i Stenby. Verket betjänar närområdet och är utbyggt för 400 personekvivalenter. Den nya ledningen blir en tryckavloppsledning.

Vatten

Skyddsbestämmelser för en nyöppnad vattentäkt inom planområdet, Stenby 15:24, kommer att fastställas under hösten 1997. En äldre vattentäkt på Stenby 12:23 avses sammankopplas med den nya. Den sammanlagda vattentillgången beräknas ha kapacitet även för de nya bostäderna. Då skyddsbestämmelserna fastställts kommer de enligt lag att gälla för all verksamhet som kan påverka grundvattnet.



— — — — — gräns mellan inre och yttre skyddsområde

El

En högspänningsledning om 12 kV löper genom planområdet i nord-sydlig riktning. I samband med exploateringen påbörjande avser Vattenfall markförlägga ledningen, varför ett område för underjordiska ledningar (u-område) markerats i planen, såväl på kvartersmark som på allmän platsmark.

Byggrätt för nätstation föreslås i ett läge norr om fastigheten Stenby 1:2.

För att spara på energi, framförallt el, rekommenderas att bostäderna utrustas med ackumulatortank. Direktverkande el skall ej användas. Vedeldning kan tillåtas på villkor att typgodkänd utrustning används samt att eldning sker så att sanitär olägenhet ej uppstår.

Avfall

Källsorteringsanläggning finns vid Adelsö kyrka. Det förutsätts att hushållen ordnar kompostanläggning inom den egna tomten, ingen gemensam mark har avsatts för detta.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 15 år med början ett år efter det datum då planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark.

REVIDERING

Efter utställningen har planen ändrats genom omdragning av plangränsen så att en avgränsad tomtplats i sydväst närmast hästhagen utgått.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

INLEDNING

Avsikten med en miljökonsekvensbeskrivning är att i möjligaste mån kunna förutse konsekvenser för miljön av de mänskliga aktiviteter som detaljplanen påverkar. Miljökonsekvensbeskrivningen söker identifiera de delar av projektet som innebär en påverkan, positiv eller negativ, på t ex landskapsbilden, naturmiljön, på hushållningen med naturresurser och de ekologiska kretsloppen i stort och smått samt på människors hälsa.

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Bebyggelsen grupperar sig kring hagmarken på Norrängen 1:1 som utgör en liten "vik" av ett större sammanhängande stråk av jordbruksmarker på Adelsö.

En bebyggelse här påverkar inte de större landskapsrummen i Adelsös värdefulla kulturlandskap men kommer dock att ingå som ett nytt element. Därför är det angeläget att bebyggelsen anpassas till den tradition som sammanhänger med kulturlandskapet samt att byggnadsområdet ansluter till karaktären av skogsbyn med lövträd och buskvegetation.

NATURMARK OCH LJUSFÖRHÅLLANDEN

Jungfrulig naturmark ianspråktas. Närmast Norrängsvägen blir förändringen störst, med kommunikationsytor, byggnader och biluppställningsplatser. Bebyggelsen har dock relativt liten omfattning, så att omgivande flora och fauna bedöms kunna leva vidare utan stora negativa konsekvenser. Alla fastigheter kommer att gränsa till naturmark.

Hagmarken står i förbindelse med ett system av jordbruksmarker på centrala Adelsö, varigenom dess artrika flora och fauna torde ha goda spridningsvägar.

VATTEN OCH AVLOPP

Inom vattentäktens tillrinningsområde finns avloppsanläggningar som ej är godkända av Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, vilket kan orsaka sanitära problem. En säkrare lösning erhålls genom att ny bebyggelse får bidra till att finansiera dragning av kommunala ledningar och kommunens avloppsanläggning för Stenby.

HYDROLOGI

En naturdamm är belägen intill planområdet i väster innanför skogsbrynet, delvis på Norrängen 1:3, delvis på Norrängen 1:1, med avflöde mot Norrängsvägen. Att området är beläget inom skyddsområde för vattentäkt torde innebära även visst säkerställande av vattendragets kvalite' eftersom inga verksamheter kommer att tillåtas som kan äventyra grundvattnets kvalite'. Bl a är biltvätt olämplig inom området eftersom dagvatten från förorenade ytor inte får infiltreras.

FRILUFTSLIV OCH REKREATION

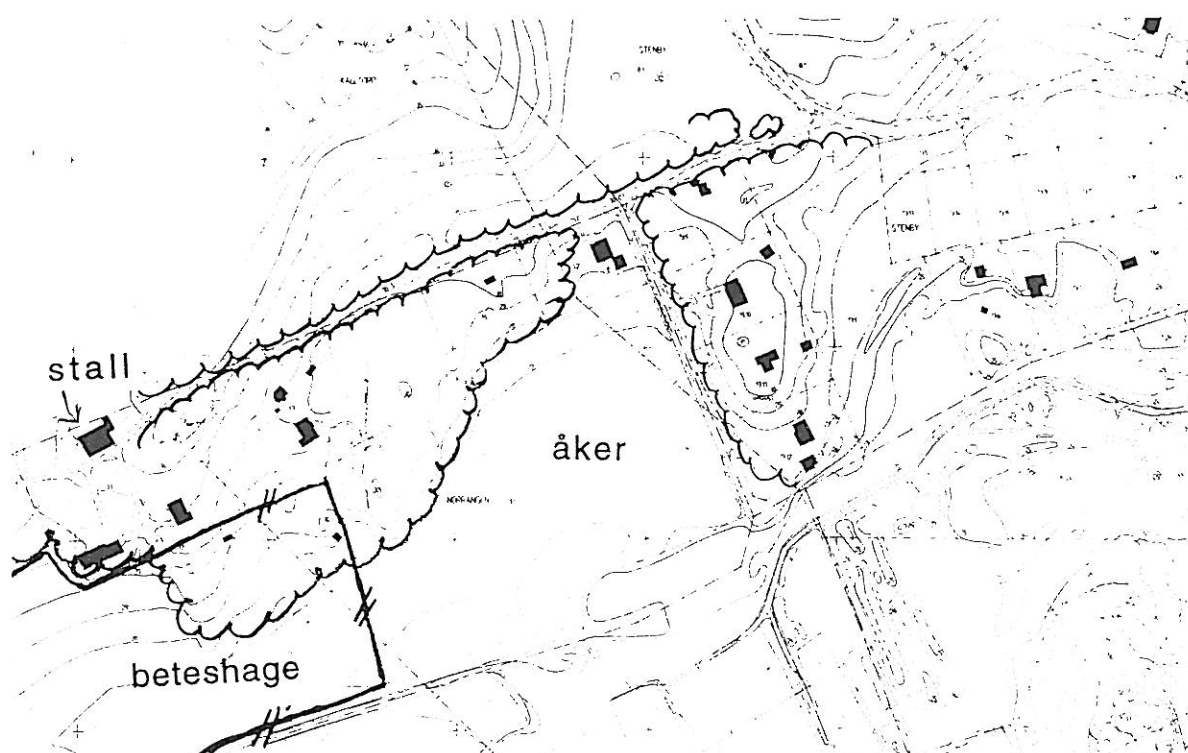
Norrängsvägen har idag karaktär av skogsväg med endast enstaka bebyggelse, vägen är möjlig att använda för skogspromenader, hästsport m m.

Med ny bebyggelse på båda sidor om vägen ändras betingelserna för friluftslivet. Området har dock fortfarande god tillgång till strövområden och småvägar i sin omedelbara närhet.

DJURHÅLLNING

Befintlig hästverksamhet består i uppfödning av travhästar i liten skala. Avståndet mellan närmaste ny bostad och befintligt stall blir ca 150 meter. Enligt Socialstyrelsens riktlinjer bör avståndet vara 200 meter. Med hänsyn till att marken mellan stall och bostäder utgörs av förhöjd mark med tät granskog bör risken för allergenspridning kunna vara jämförbar med 200 meter på plan och öppen mark. För att säkerställa att den befintliga skogen kvarstår närmast de nya bostäderna har ett skyddsområde föreskrivits i planen.

Närmaste beteshage är belägen ca 50 meter från planområdets sydvästra del. Mellan beteshagar och ny bebyggelse utgörs marken av en låg kulle beväxt med en ganska tät björkdunge. Adelsö är mycket lantligt och just närheten till hästar kan vara ett skäl att bosätta sig här. Detta i kombination med att lokaliseringen är lämplig ur infrastruktursynpunkt, att befintliga VA-förhållandena kan orsaka sanitära problem, att bebyggelsen inte väntas störa väsentliga kulturhistoriska intressen samt i övrigt kan anses som en god boplats gör att Stadsarkitektkontoret förordar avsteg från praxis i detta fall.



Skiss över hästverksamhetens ungefärliga belägenhet

TRAFIK

En ökning av permanentboendet kring Norrängsvägen till 20 fastigheter - idag finns 5 bebodda fritidsfastigheter inom planområdet - innebär att totalt ett 60-tal bilar per dag passerar utfarten vid Adelsö ringväg i vardera riktningen.

Trafikmängden är så liten att det inte finns någon risk för bullerstörningar över de nivåer som anges i Naturvårdsverkets riktlinjer angående vägtrafikbuller.

LUFTFÖRORENINGAR

Utsläpp från småskalig vedeldning kan orsaka hälsorisker, främst hos astmatiker då dålig eldningsutrustning används. Med tanke på bebyggelsens ringa skala bör vedeldning kunna ske förutsatt att typgodkänd utrustning används och att eldningen sker med villkor att inte sanitär olägenhet får uppstå.

LOKALA KRETSLOPP

Kompostering förutsätts kunna ske på egna tomter eftersom dessa är minst 1 200 kvm. Betingelserna för odling på tomterna torde vara relativt goda med tanke på det skyddade södervända läget, åtminstone sedan "kultivering" av skogsmarkens jordmån skett.

JÄMFÖRELSE MED NOLLALTERNATIV

Sammanfattning av detaljplanens negativa miljöeffekter

Den bebyggelse som detaljplanen möjliggör innebär att

- naturmark ianspråktas
- viss begränsning för friluftslivet

Att bo på Adelsö kan även innebära ett ökat resande, beroende på vilket boende man jämför med samt var och hur invånarna arbetar.

Sammanfattning av noll-alternativets negativa miljöeffekter

Noll-alternativ- ingen ny bebyggelse - innebär andra miljöeffekter:

- Stenbys vattentäkt kan förörorenas av de lokala avloppslösningarna
- ingen nybebyggelse sker på Adelsö, vilket kan vara negativt för service och socialt liv

Bebyggelse på alternativa lägen på Adelsö medför längre avstånd från färja och VA-anläggning och troligen att ur kulturhistorisk synpunkt känsligare marker bebyggs.

Ekerö 1997-10-27, reviderad 1998-02-11



Bo Björkman
Stadsarkitekt



Anne-Marie Nyström
Nyström Plankontor/AiX AB