

INKOM 110322-

05 JAN 78 0972 78

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

BESKRIVNING

tillhörande förslag till utvidgning av byggnadsplan för del av Närlundaområdet (centrala Närlunda) i Ekerö kommun, Stockholms län.

Planförslaget redovisas å byggnadsplanekarta i ett blad med tillhörande beskrivning och byggnadsplanebestämmelser i separata handlingar.

Läge, omfattning och planinstitut

Föreliggande förslag till utvidgning av byggnadsplan omfattar ett område beläget norr om de tidigare byggnadsplanlagda delarna av Närlunda - Tappströmsområdet inom tätorten på Ekerön. Planområdet gränsar i norr mot Mälaren (Tappström), i öster och söder mot radhus-, villa- och kedjehusbebyggelsen i Tappström, Ekebyhov och Närlunda samt i väster åter mot Mälaren.

Planområdets utsträckning är som mest ca 1 000 x 600 meter och dess ytinnehåll ca 42 ha landareal.

Inom och intill området gällande byggnadsplaner är fastställda av länsstyrelsen 1962-07-11, 1962-07-16, 1962-10-20, 1963-11-30, 1965-03-05, 1965-04-05, 1966-09-07, 1970-04-02. Inom planområdet gäller dels utomplansbestämmelser och avstyckningsplan godkänd 1934-11-30, dels enbart utomplansbestämmelser vilka fastställdes 1961-01-04. Planområdets västra och norra del utgör strandskyddsområde jämlikt naturvårdslagens 15 §. För hela planområdet är byggnadsförbud jämlikt 109 § byggnadslagen utfärdat.

Grundkarta och markägareförteckning

Grundkartan är upprättad fotogrammetriskt inom K-Konsult, lantmäteriafdelningen av lantmätare Ejnar Sigmark och mätningssingenjör Sture Lundgren år 1968. Kartan är hösten 1974 kompletterad med nytillkomna byggnader och fastigheter. Markägareförteckningen har upprättats inom K-Konsult av mätningssingenjör Sture Lundgren och lantmätare Axel Anderson.

Befintliga förhållanden

Ägoförhållanden

Marken inom planområdet utgörs till övervägande del av tomter som på 1920- och 1930- talet avstyckades för fritidsbebyggelse. Härigenom uppgår antalet markägare inom planområdet till ca 130.

Befintlig bebyggelse

Samtliga inom planområdet ingående avstyckade tomter är bebyggda. Cirka femtio fastigheter utnyttjas för permanentboende medan övriga är bebyggda med fritidshus av varierande standard. I övrigt finns inom planområdet en nyuppförd barnstuga och två handelsträdgårdar med växthus och tillhörande ekonomibyggnader.

Terrängförhållanden

Planområdet är mycket kuperat. Från stranden av Mälaren höjer det sig upp till ca + 30 meter för att in mot det centrala partiet åter sänka sig till ca + 16 meter.

Vegetation

Större delen av planområdet är bevuxen med gammal, hög blandskog, vissa tomter har anlagda trädgårdar. I det centrala partiet med handelsträdgårdarna förekommer ingen högre vegetation.

Grundförhållanden

Marken inom området utgörs till största delen av morän och berg, som på ett flertal ställen går i dagen. De låglänta partierna utmed Mälaren är övervägande sänka och en exakt strandlinje är svår att avgränsa på Mälarens varierande vattenstånd.

Planförslaget

Allmänt

Då planområdet redan är uppstyckat i ett flertal tomter har avsikten varit att vid byggnadsplanläggningen så litet som möjligt inkräkta på befintliga förhållanden. Således har man velat bibehålla områdets karaktär med stora tomter med friliggande enfamiljshus.

Vägnätet

Huvudvägarna inom planområdet är i dag Närlundavägen och Trädgårdsvägen. På Närlundavägen går den busslinje, som betjänar området. Även i fortsättningen avses Närlundavägen bibehållas som huvudvägen i området. Vägen har nyligen breddats, asfalterats och försetts med bussfickor. Enligt planförslaget finns utrymme för ytterligare bussfickor. Antalet utfarter mot Närlundavägen föreslås begränsade genom att hörntomter endast får ha utfart mot tvärvägarna och utfarter från nyavstyckningar och övriga bakomliggande tomter sammanförs. Trädgårdsvägen har i dag genomfartstrafik, men då den samtidigt utgör gångväg för ett stort antal skolbarn föreslås den avskuren för biltrafik mellan Bergamottvägen och Sävstaholmsvägen.

Inom avstyckningsplaneområdet är övriga befintliga vägar smala och tillåter endast med svårighet möten. För att undvika intrång på så gott som samtliga befintliga tomtplatser har de nu genomgående vägarna föreslagits avskurna och utformade som säckgator med vändplatser. Därigenom har de till endast ca 7 meters bredd uppgående vägområdena ansetts kunna bibehållas och rymma en väg med acceptabel tvärsektion.

Skäluddsvägen utmed norra stranden är enbart delvis anlagd i det för väg avsedda området. Befintlig väg har dålig underbyggnad och ligger delvis så lågt att den vid extremt högvatten är översvämmad. I planförslaget föreslås vägen därför flyttad och förlängd till befintligt vägområde. Vägen föreslås dessutom avskuren för genomgående biltrafik och tomtplatserna mellan vändplanerna förutsättes få sina utfarter mot Närlundavägen respektive Bigårdsvägen. Längst ut på Skäludden föreslås en vändplan på den väg som redan i dag utgör en återvändsväg, men utan vändmöjligheter för bilar.

Gång- och cykeltrafiken riktar sig inom området huvudsakligen mot barnstugan och mot låg- och mellanstadie-skolan. Genom att vägarna utformas som återvändsgator får det anses att även gång- och cykeltrafik kan framföras på dessa. De nuvarande utbyggda vägdelarna mellan planerade vändplatser avses ingå i gång- och cykelvägnätet. Innan nybyggnation genomförts och nya tillfartsmöjligheter ordnats för fastigheterna utmed dessa vägdelar får man dock å dessa räkna med biltrafik i begränsad omfattning. Gång- och cykelvägar avses även utbyggas inom det centrala grönområdet i anslutning till barnstugan - skolan. Närlundavägen bör förse med tydligt markerade övergångsställen. Sjöängsvägen som skall utgöra tillfart till parkeringsplatsen för den föreslagna badplatsen kan förse med separat gång- och cykelbana väster om körbanan.

Fastighetsbildning

De inom området befintliga bostadsfastigheterna, drygt 100-talet, föreslås i huvudsak bibehållas oförändrade. Möjligheter ges dock att i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationslinjer å plankartan nybilda vissa fastigheter med en minimiareal av ca 1 000 m². Terrängförhållandena m m inom området medför dock svårigheter att bebygga flertalet befintliga fastigheter därest dessa avstyckas, även om föreskrivna minimiarealer kan hållas. Mest markant är detta för fastigheterna i norrsluttningen utmed Skäluddsvägen. En delning av dessa med tillfarter norrifrån är praktiskt taget omöjlig att genomföra. Dessutom får den nordligaste brant sluttande delen av sådan tomtplats vissa årstider ingen sol. Dessa fastigheter bör därför lämpligen delas på längden och erhålla sina tillfarter söderifrån via gemensamma infartsvägar i förekommande fall inrättade som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen för samtliga intilliggande fastigheter. Gemensam tillfart bör även utföras till fastigheterna Närlunda 8:13, 8:15 och 8:16. Bostadshus på de två sistnämnda fastigheterna kan inte nås från Sjöängsvägen, varför det är synnerligen angeläget att tillfartsförhållandena regleras innan bebyggelse kommer till stånd på någon av dessa tre fastigheter.

Bebyggelsen av Närlunda tomtområde 1:13, 1:14, 1:17, 1:18 och 1:19 förutsätter att utfartsvägar från dessa fastigheter anordnas söderut till Bigårdsvägen respektive Närlundavägen.

För området mellan Skäluddsvägen och Sjöängsvägen ges ägarna en möjlighet att stycka sina fastigheter till 800 m². Terrängen är här helt plan och väg finns på två sidor av fastigheterna. Inom nyexploateringsområdet i centrala delen av planområdet föreslås också en tomtplatsstorlek på minimum 800 m², vilket är i överensstämmelse med storlekar inom andra nyexploateringsområden för friliggande hus.

Bebyggelse

Områdena för bostadsändamål föreslås bebyggda med friliggande enfamiljshus i en våning med möjlighet till inredning av vind eller souterrängvåning beroende på terrängförhållandena. Tomtplatserna i norrsluttningen utmed Skäluddsvägen ges en möjlighet att bebyggas antingen med friliggande hus eller med hus som två och två sammanbyggs i gemensam tomtgräns.

Inom bostadsområdena förutsättes all bilparkering ske på tomtmark. Tre bilplatser skall redovisas på varje tomtplats.

Barnstugan inom området har efter dispens från Länsstyrelsen uppförts å fastigheterna Närlunda 21:1 och 22:1. Byggnadsplaneförslag för dessa fastigheter har tidigare upprättats och varit utställt men fördes aldrig fram till fastställelse. Planförslaget har i stället i oförändrat skick medtagits i nu föreliggande byggnadsplaneförslag.

En av handelsträdgårdarna som drivs inom planområdet har efter önskemål från ägaren bibehållits som område för handelsträdgårdsändamål.

Bad- och båtplatser

Samtliga fastigheter inom planområdet och flertalet övriga fastigheter inom Närlundaområdet äger enligt ett gammalt servitutsavtal rätt till bad- och båtplats å Närlunda 8:1. Närlunda 8:1 utgör emellertid endast till en liten del strandområde. Ekerö kommun har därför inköpt fastigheten Närlunda 8:52 och denna har föreslagits ingå i ett badplatsområde. På grund av terrängförhållandena kan parkeringsplatser ej anordnas i omedelbar anslutning till badplatsen. Den sanken söder om Närlunda 8:51 föreslås emellertid uppfyllt och anordnad som parkeringsplats. Uppfyllnaden föreslås fortsättas norrut så att en lättillgänglig gångförbindelse erhålles från parkeringsplatsen till badet.

Då det är olämpligt att kombinera bad- och båtplatser har utmed stranden mot Tappström föreslagits två områden där det skall finnas möjlighet anlägga båtbyggor. Dessa är i planförslaget tänkta som i strandlinjen längsgående kajer, men mot stranden vinkelställda byggor kan givetvis i stället få förekomma. Uppläggning av båtar avses ej få ske å grönområdet utmed stranden och ej heller parkering av bilar. Då båtplatserna är avsedda för de boende inom området och närmast berörd del av tätorten har det ej bedömts erforderligt med parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggning avseende båt-angöringsanordning bör inrättas .

Vatten och avlopp

Större delen av planområdet är anslutet till kommunala vatten- och avloppsledningar och för övriga delar har ledningsnätet projekterats. Erforderliga ledningsområden har medtagits i planförslaget.

Byggnadsförbud enligt 110 § BL bör i samband med planfastställelsen utfärdas för de delar av området som inte har utbyggda kommunala va-ledningar.

Samråd

Under planarbetets gång har förutom med kommunala arbetsorgan samråd skett med länsarkitekten, vägförvaltningen, fastighetsbildningsmyndigheten, SL och den lokala eldistributionsföreningen.

Samtliga markägare har genom skriftlig kallelse beretts möjlighet deltaga i informationsmöte på kommunalkontoret. Därvid och senare i skriftlig form framförda synpunkter på då redovisat skissförslag har ingående diskuterats inom kommunen och ställts i relation till den ur allmän synpunkt önskvärda planutformningen. Vissa revideringar av skissförslaget har därefter gjorts, men samtliga framförda krav och önskemål har med hänsyn till allmänna synpunkter ej kunnat tillgodoses.

Stockholm i december 1974

/Sonja Eliasson/
Stadsarkitekt