

Denna detaljplan har
vunnit laga kraft.

Datum 2004-11-01 / *lf*

Detaljplan för NÄRLUNDA 11:1 och 12:1 m fl i Ekerö kommun,
Stockholms län. dnr 1998.4.214

PLANBESKRIVNING

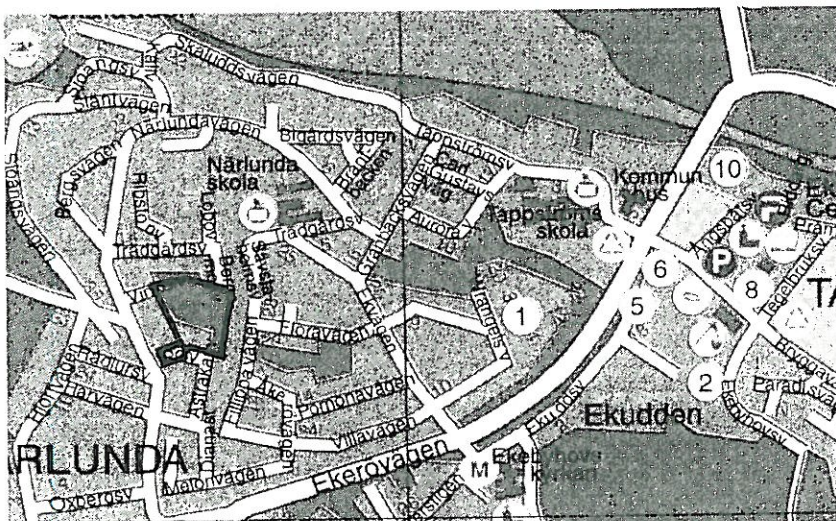
HANDLINGAR

Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Utlåtande efter utställning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av 19 villor inne i ett kvarter som tidigare innehållit växthus mm.

PLANDATA



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning

Planområdet är beläget en dryg kilometer väster om Ekerö Centrum. Det omfattar ca 2,3 ha. Det gränsar i söder till Solvägen och i väster, norr och öster till befintlig bebyggelse vid Närlundavägen, Trädgårdsvägen respektive Filippavägen.

Den för bebyggelse föreslagna marken på Närlunda 11:1 och 12:1 ägs av samma enskilda fastighetsägare. Närlunda 13:1 och 14:1 i planområdets norra del ägs av Ekerö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I det av fullmäktige 2002-02-12 antagna programmet för ny översiktsplan anges området som "bostäder – ev. nya projekt".

Området är inte tidigare detaljplanelagt men ingick i detaljplan BPL 044, fastställd 65-04-15, som avsåg kedjehus och villor, och fortfarande gäller norr, väster och söder om planområdet. Det aktuella planområdet undantogs från fastställelse. I den undantagna delen gavs byggrätt för 13-18 kedjehus och ca 11-13 villor. Öster om planområdet gäller BPL 032, fastställd 62-08-10.

Program för planområdet har upprättats av Stadsarkitektkontoret 2000-02-29. Relevanta delar av programmet har inarbetats i denna beskrivning. Programarbetet omfattade ett flertal alternativa skisser. Beslut om planprogram omfattande 19 villor godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 2001-09-04.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Området är omgivet av småhusbebyggelse i form av kedjehus och villor. Norr om området finns en park med anlagd lekplats. I sydvästra delen av området finns ett större och ett mindre bostadshus samt en byggnad som hörde till den tidigare verksamheten och som idag inte nyttjas.

Området är i huvudsak plant och öppet. Det är mer kuperat i västra delen.

FÖRÄNDRINGAR

Planen medger byggrätt för 19 villor. Tillfarterna fördelas på tre mindre lokalgator för att inte ge stor belastning på det omgivande lokalgatunätet. Tänkt tomtindelning illustreras på plankartan. Bebyggelsefria zonen vid kvartersgräns har varierats dels för att få öppenhet och rimligt avstånd till befintlig bebyggelse och dels för att tillåta ett rimligt utnyttjande av tomter med oregelbunden tomtform. Bestämmelserna om bebyggelsens utformning i västra delen är de som brukar tillämpas i Ekerös villaområden. De tillåter att huvudbyggnaderna utformas som enplanshus med inredd vind eller med förhöjt väggliv, vilket formellt räknas som tvåvåningshus.

Mellan kvarteren har lämnats stråk med gång- och cykelstråk eller naturmark som sammanbinder nuvarande möjligheter att nå och passera genom området till fots och med cykel. De ger områdets boende möjlighet att nå Ekerö Centrum genom en gång- och cykelväg i Floravägens förlängning och att nå Närlunda skola nordost om planområdet samt busshållplatserna vid Närlundavägen och friområdena väster därom.

I sydväst, mellan Solvägens vändplats och Närlundavägen, finns ett område som i gällande plan är parkmark. Området används som tillfart till två av de intilliggande fastigheterna. Det har diskuterats att använda området som gata mellan Närlundavägen och Solvägen. I planen redovisas området som "naturmark", men med möjlighet för de båda fastigheterna att ha sina tillfarter kvar över denna. Att utforma området som gata har inte ansetts lämpligt dels på grund av att detta skulle medföra onödiga ingrepp i befintliga förhållanden, dels riskera att orsaka genomfartstrafik genom området.

För området mellan de nya bostäderna i planområdets östra del och de befintliga avses gemensamhetsanläggning bildas (g). Denna kan till exempel nyttjas som gångpassage från baksidan på tomten för de som bor runt gemensamhetsanläggningen. Förslagsvis bildas två gemensamhetsanläggningar, en för samtliga tomter i direkt anslutning till den norra delen och en för tomterna runt den södra delen.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Planen medför att ett område som tidigare använts för trädgårdsnäring omvandlas till villaområde. Bebyggelsen utformas så att den passar in i den befintliga bebyggelsen.

Den nya bebyggelsen medför en ökning av personbilstrafiken i området. Trafiken bedöms dock bli så begränsad att den inte bedöms medföra störningar i form av buller eller luftföroreningar som överskrider de riktvärden som tillämpas för god boendemiljö eller miljö kvalitetsnormerna.

Till följd av tidigare trädgårdsnäring kan markföroreningar eventuellt förekomma. Åtgärder krävs vid behov.

Detaljplanen bedöms sammanfattningsvis inte medföra sådana betydande miljökonsekvenser att en speciell miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats.


Avtal mellan markägaren och kommunen skall träffas innan planen antas. Avtalet avses bli a omfatta nödvändiga förbättringar av anslutande gator och gång/cykelvägar samt anläggande av planteringar, gator och GC-vägar inom området. Allmän platsmark och området för gemensamhetsanläggning i områdets östra del skall avstås till kommunen. Exploatören skall förbinda sig att göra en riskbedömning som visar om eventuell erforderlig marksanering krävs och i sådana fall vidta åtgärder inför bygglovprövningen.

Ansökan om fastighetsbildning, fastighetsreglering och omprövning av Närlunda vägförenings område skall ställas till Lantmäterimyndigheten.

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

STADSARKITEKTKONTORET DECEMBER 2003


Monika Nilsson
Planarkitekt


Claës Breitholtz
Arkitekt SAR/MSA