

Stadsarkitektkontoret

NORMALT PLANFÖRFARANDE

ANTAGANDEHANDLING

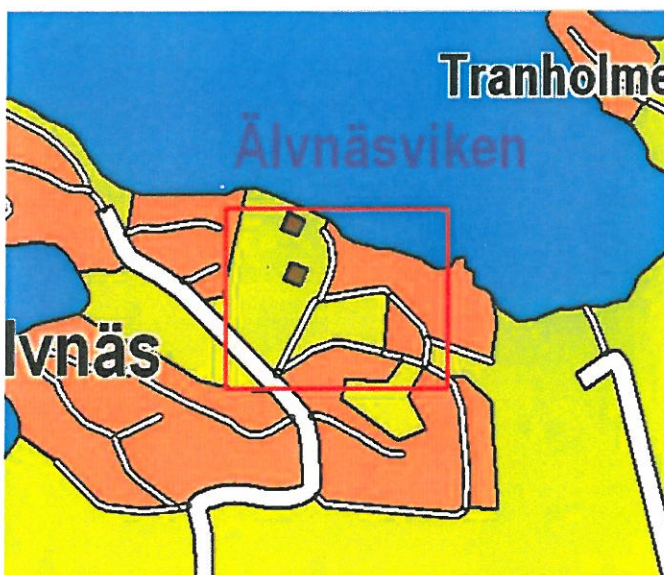
**DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN ÄLVNÄS 1:172 M FL , EKERÖ KOMMUN,
STOCKHOLMS LÄN DNR 2007.12.214**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning

Bilagor
Genomförandebeskrivning
Utdrag ur Bebyggelseinventering



Planområdets läge

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är detaljplanelägga ett tidigare i huvudsak inte detaljplanelagt område mellan gällande detaljplaner och därmed möjliggöra utbyggnad av Älvsjön med 18 småhus. Två av dessa ligger på kvartersmark för bostäder i gällande plan. Fem ligger på mark som i gällande plan är naturmark. Dessa är en komplettering och utvidgning av en husrad som omger ett större friområde med utsikt över vattnet i norr..

Stranden i norr utformas som ett gemensamt, allmänt tillgängligt naturområde med möjlighet till bryggor och en liten gemensam byggnad för båttillbehör eller liknande.

PLANDATA



Planområdet

Området ligger i Älvnäs, mellan Älvnäsudden och Sidensvansvägen. Inom planområdet finns Näktergalsvägen. Planområdet gränsar i norr till Mälaren, i nordost till en villastrandtomt, i öster till en småhustomt och ett naturområde, i söder i huvudsak till Sidensvansvägen samt i väster dels till ett naturområde och dels, i norra delen, till ett utbyggt småhusområde och Älvnäs gård.

Planområdet är ca 3,2 ha.

Marken i området ägs av Toja AB (Älvnäs 1:172), Ekerö kommun (Älvnäs 1:233 och 1:189) och förvaltningsaktiebolaget Skuthe&Co (Älvnäs 1:206)

RIKSINTRESSEN M M

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Vattenområdet utgör riksintresse för yrkesfisket enl 3 kap 5 § MB och skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringarnas bedrivande.

Mälaren med öar och strandområden utgör riksintresse enl 4 kap 2 § MB där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt skall beaktas. Dessa bestämmelser utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Bestämmelserna om riksintressen bedöms inte utgöra hinder för utbyggnad enligt planförslaget.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

Strandskydd

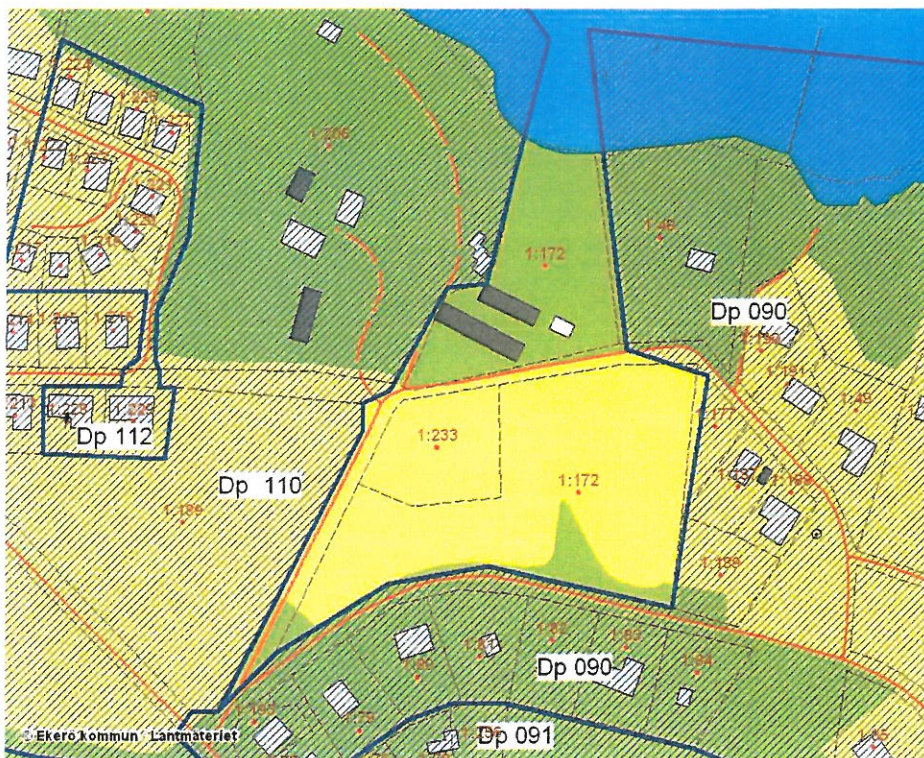
Strandskydd 100 meter gäller på båda sidor om strandlinjen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Översiktsplan

Den av fullmäktige 13 december 2005 antagna översiktsplanen för hela kommunen anger området som befintlig tätort inom "tätortsbandet".



Gällande detaljplaner

Detaljplaner

Området är i huvudsak inte tidigare detaljplanlagt. Det berörs av följande gällande detaljplaner :

Dp 090, lagakraftvunnen 1986-06-18

Dp 110, lagakraftvunnen 1993-05-06

Dp 112, lagakraftvunnen 1994-03-10

Skyddsområde för vattentäkt

Området ingår i skyddsområde för vattentäkten "Östra Mälaren". För området gäller skyddsföreskrifter.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunstyrelsen har 26 april 1988 § 64 beslutat att detaljplaner skall upprättas med utgångspunkt från att annan än kommunen skall vara huvudman för allmän plats om inte annat beslutats när planuppdrag lämnats. Principen har bekräftats i den av fullmäktige antagna översiktsplanen (s 79).

Kommunstyrelsen har inte beslutat om att kommunalt huvudmannaskap ska gälla för detta område, när planuppdraget lämnades.

Befintligt vägnät sköts av Älvnäs tomtägarförening. Tillskottet av allmän platsmark är ett naturområde och en ny väg. Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats. Beträffande motivet hänvisas till de lokala förutsättningarna och till syftet att vara konsekvent.

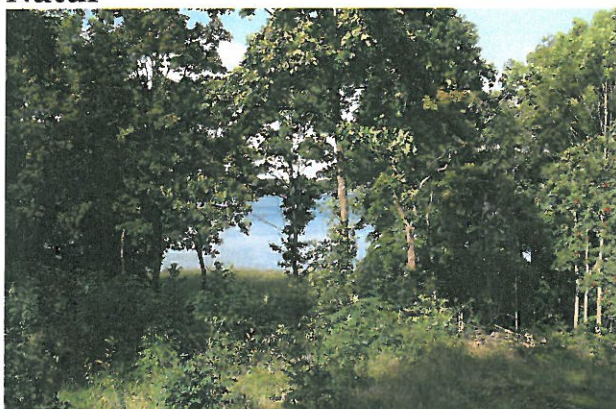
Kommunala beslut i övrigt

KSau gav 2 september 2008 stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

En bakgrund var en skrivelse från Toja AB där bolaget redogör för de positiva kommunala beslut som fattats avseende planläggning av området sedan 1987. Av skrivelsen framgår att detaljplanearbetet avbröts 2002 och att frågan skulle behandlas inom ramen för då pågående översiktsplanarbete. Översiktsplanen antogs 2005. Av skrivelsen framgår också att hästverksamheten inom området har upphört.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur



Utsikt mot vattnet från höjden i norr



Fältet i söder

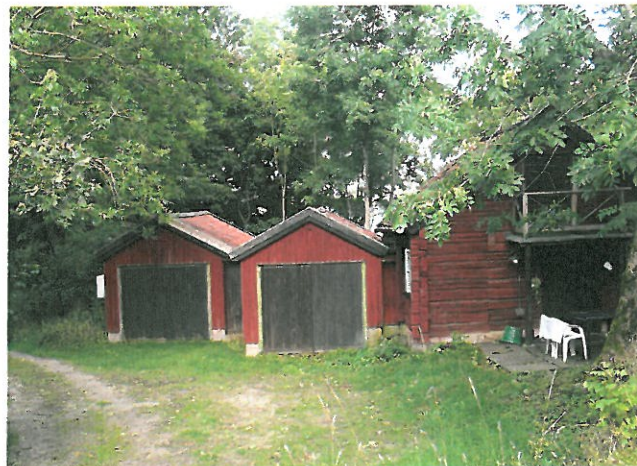
Det obebyggda området norr om Näktergalsvägen är bevuxet med gles skog. För strandområdet har en naturvärdesbedömning gjorts av ekologigruppen 2009. Vegetationen beskrivs som gles, olikåldrig ädellövskog av lokalt intresse. En gammal ask vid vägen mot stranden är av kommunalt intresse. Ingen vegetation är oersättlig utan liknande vegetation finns på flera ställen i kommunen.

Kulturhistoria och fornlämningar

Området kring Älvnäs gård utgör "Älvnäs gamla bytomt" och är att betrakta som fornlämning. Med utgångspunkt från planförslaget har en arkeologisk utredning utförts av Arkeologikonsult på uppdrag av länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömer i yttrande 2010-01-25 att det inte krävs vidare arkeologiska åtgärder



Älvnäs gård



Garage och bod öster om Näkterdalsvägens förlängning

I den inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse, som gjordes 1974, redovisades 12 byggnader inom dåvarande Älvnäs 1:167 (Älvnäs gård). Nio av dessa (varav bodarna på fotot utgör tre) ingår i angränsade detaljplan i väster och har i denna markerats med q. I beskrivningen sägs om dessa:

"Gården är ifrån början av 1800-talet och bör bevaras. För gården har i planen lagts ett litet q "Värdefull miljö", med innebörden att ändring av byggnaden och dess omgivning får inte förvanska dess karaktär. Hela området skall behållas som en enhet och ingen del får styckas av."



Stall



Stuga

Inom nu aktuellt område ligger ytterligare tre byggnader – två stall och en stuga. Byggnaderna har betraktats som icke renoveringsbara.

k-bestämmelse införs för byggnaderna närmast öster och väster om Älvnäs gård.

Bebyggelseområden



Illustrationsskiss (bruna tak = befintliga hus, tegelröda = tillkommande)

Planen medger bebyggelse i tre kvarter och på en nya tomter. Längst i norr läggs en grupp med fyra tomter, varav en nu är bebyggd med garage och bod. De tre i söder, bebyggda med stall och stuga, har infart direkt från Näktergalsvägen. I den östra av dessa medges också caféverksamhet i syfte att ge möjlighet att rusta den befintliga stugan för detta ändamål. Tomten i norr har infart via befintlig, något justerad, körväg.

I väster, i sydvästra delen av Älvnäs gårds område, föreslås en tomt med infart från Koltrastvägen. Området är nu bevuxet med tät vegetation och har inte visuell direktkontakt med gårdsmiljön.

I väster, söder om Älvnäs gård läggs en grupp med fem hus. Dessa utgör en förlängning och utvidgning av den utbyggda tomtraden väster därom. De nya tomterna föreslås få en gemensam utfart mot Näktergalsvägen. GC-vägområdet norr om dessa behålls enligt gällande plan.

På fältet, i mellanområdet, föreslås åtta tomter grupperade omkring en gemensam naturyta. De fyra västliga tomterna har direktutfart mot Näktergalsvägen, medan de fyra i öster ansluter till denna via en gemensam tillfart. Nivåförhållandena gör att de båda östra tomterna utefter vägen inte bör ha sin bilinfart direkt från vägen.

I naturområdet närmast stranden föreslås ett litet område för uthus. Syftet med detta skall vara en gemensamhetsanläggning för förvaring av båtutrustning för den nya bebyggelsen.

Service

Närmaste kommersiella service finns i Träkvista centrum och detaljhandeln Lidl där Älvnäsvägen ansluter till Ekerövägen. Båda ligger ca 1,5 km sydost om planområdet. Mer komplett service finns Ekerö centrum ca 2,5 km ostnordost om området.

Flera grundskolor och förskolor finns 1,5 – 2 km öster och söder om planområdet.

De nya bostäderna kommer att ge ett tillskott av barn i området. Dessa bedöms kunna få plats i skolorna.

Natur och Strandskydd

Stora friytor och naturområden finns väster om planområdet. Inom området, vid stranden i norr, anvisas ett gemensamt naturområde med möjlighet till utsiktsplats, bryggor och förråd. I söder, norr om Sidensvansvägen, behålls en samlad naturyta invid det öppna stråk som går i öst-västlig riktning genom hela Älvnäs by.

Strandskydd gäller inom vattenområdet varför dispens krävs för anläggande bryggor. Beroende på bryggornas utformning kan även anmälan om vattenverksamhet bli aktuell. Detsamma gäller muddring.

I norra delen av planområdet föreslås kvartersmark inom strandskyddsområdet. Inom kvartersmark avses strandskyddet upphävas.

Landskap, stadsbild

I likhet med området väster om Älvnäs gård begränsas höjden på bebyggelsen närmast det öst-västra stråket till en våning, medan bebyggelsen norr därom tillåts vara i två våningar.

Norr om Näktergalsvägen tillåts bebyggelse i två våningar i likhet med områdena öster och väster om planområdet. Det är önskvärt att en del av vegetationen mellan strand och bostäder får stå kvar. Se även "Upphävande av strandskydd" nedan.

Gator o trafik

Befintligt vägnät utnyttjas.

För bil- och busstrafik nås Älvnäsområdet från Ekerövägen via Älvnäsvägen.



GC-stråk österut från Näktergalsvägen



GC-stråket ansluter till Älvnäsvägen, nära Lidl

För gång- och cykeltrafik finns ett GC-stråk österut från Näktergalsvägen. Detta har koppling till Hjortvägen i Närlunda och till Älvnäsvägen, vid gångstråket väster om Kapplandsvägen.

Planområdet berörs inte direkt av översiktsplanens reservat för en större väg söder om Älvnäs, men skulle få bättre kontakt med Träkvista om vägen byggs ut.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på Älvnäsvägen dels på höjden strax söder om planområdet och dels ca 100 meter väster om området. Älvnäs betjänas nu av linjerna 305 och 342 mot Bromma och Jungfrusund. Vardagar är det 30-min-trafik mellan ca 05.30 och 21.00 och två turer därefter. Helgdagar är det entimmestrafik från ca 07.30 till 23.00, förtätat till 30-min-trafik mellan ca 10 och 17.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen skall anslutas till det kommunala va-nätet. Anslutning kan ske i Näktergalsvägen omedelbart öster om planområdet och till Koltrastvägen i väster.

Uppvärmning sker enskilt.

Dagvatten skall omhändertas lokalt.

Störningar mm

Stall och hagar används inte längre för hästar.

Radon

Enligt översiktlig radonriskkarta är planområdet beläget inom så kallat normalriskområde. Bostadsbebyggelse måste utgöras radonsäkert, om inte nya mätningar visar annat resultat.

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING AV MILJÖKONSEKVENSER

En bedömning av om MKB behöver upprättas har gjorts i en behovsbedömning. Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön att miljökonsekvensbeskrivning krävs enligt PBL 5:18. Samråd har skett med länsstyrelsen om behovsbedömningen.

Behovsbedömningen anger påverkan vad avser följande aspekter och rekommenderar att planbeskrivningen särskilt tar upp anpassning till landskapsbilden och möjligheterna att utnyttja strandområdet:

- Riksintresset "Mälaren med öar och strandområden", men utgör utveckling av befintlig tätort, samt strandskydd (Se Natur och Strandskydd)
- Kulturmiljö vad avser bybildning (se Kulturhistoria och fornlämningar)
- Landskapsbild vad avser bebyggelse i öppet landskap (Se Planens syfte och huvuddrag och Landskap, stadsbild).
- Betydande förändring av markanvändningen eftersom ängsmark tas i anspråk.
- Trafiksäkerhet – planen innebär en mindre ökning av trafiken.

Upphävande av strandskydd inom kvartersmark

Planen förutsätter att strandskyddet upphävs inom kvartersmark. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Ett upphävande får göras endast om det finns särskilda skäl och intresset av

att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Det område upphävandet avser är nu ianspråktaget för befintlig bebyggelse samt upplag för ekonomibyggnaderna och ligger i huvudsak avskilt från stranden genom en brant sluttning. Att planen tillåter bryggor och ett mindre uthus för båtillbehör medför att gångvägar till dessa kommer att anläggas, vilket ökar tillgängligheten. Bibehållen tillgänglighetsbestämmelse för vägen väster om det strandnära kvarteret och införande av naturmark öster om detsamma garanterar tillgänglighet till stranden inom planens område.

Ekologigruppens naturvärdesbedömning visar att biotopen vid stranden är vanligt förekommande. Risk för att den ökade tillgängligheten står i konflikt med bevarande av unik biologisk mångfald bör inte föreligga.

Syftet med strandskyddet är därmed uppfyllt även om det upphäves inom kvartersmark.

Skälen för att upphäva strandskyddet är dels att orten behöver växa och dels att bättre utnyttja befintlig infrastruktur.

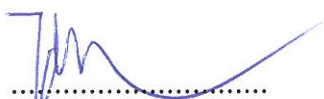
GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivning redovisas i särskild handling.

Genomförandetiden är 10 år.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats. Vägarna skall skötas av vägförening.

STADSARKITEKTKONTORET I FEBRUARI 2010, REV I JULI 2010.



.....
Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef



.....
Eva Mill
Planchef



.....
Claës Breitholtz
Arkitekt SAR/MSA