



Fastigheten Stenby 15:24 (f d Lilla Stenby 1:24) m fl i Ekerö kommun Stockholms län.

Förslag till byggnadsplan

BESKRIVNING

Handlingar

Byggnadsplanekarta
Bestämmelser
Beskrivning
Fastighetsförteckning
Geoteknisk utredning
Illustrationsmaterial (Illustrationsplan)

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Adelsön sydväst om färjeläget. Området har en areal av 6,3 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Fysisk riksplanering

I den fysiska riksplaneringen ingår planområdet i område av riksintresse för rörligt friluftsliv samt utgör kulturhistorisk miljö av riksintresse.

Regionplanen

I regionplan 1978 är området angivet som blandområde med helårsbostäder och fritidshus.

Områdesplan

För bebyggelsen kring Stenby färjläge finns en områdesplan som antagits av fullmäktige 1981-10-27. I områdesplanen anges planområdet som område som ska detaljplaneläggas. Vidare finns skrivet i områdesplanen att området ska innehålla 15 lägenheter i form av markbostäder, upp till 15 lägenheter för självbyggeri, plats för barnstuga i en avdelning, bollplan samt plats för den kiosk som då var belägen nere vid färjan.

Detaljplaner	För planområdet gäller utomplansbestämmelser och tätbebyggelseförbud enligt § 56 BS. För planområdets närmaste omgivningar gäller byggnadsplaner fastställda 1954-09-14, 1963-01-14 samt utomplansbestämmelser och tätbebyggelseförbud för de delar som inte är detaljplanelagda.
Bostadsförsörjningsprogram	<p>Kommunala ställningstaganden</p> <p>I bostadsförsörjningsprogrammet 1983-87 redovisas 10 lägenheter i småhus 1984-85.</p>
	<p>Markförhållanden</p> <p>Kommunen äger den östra delen av planområdet.</p> <p>Befintliga förhållanden, markens användbarhet</p>
	<p>Områdets nordligaste del mot Adelsö ringväg (väg 818) är obebyggd, relativt plan och skogsbevuxen. Den södra delen som ägs av kommunen är också obebyggd och 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 utbrutet material. Genom täkten går ett dike med fall från väster mot öster.</p>
Geoteknik	<p>En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts för kommunens mark. Den visar att största delen av området kan bebyggas utan några extraordinära grundläggningsmetoder med undantag för den västligaste delen där pålning är nödvändig. Vissa terrasseringsarbeten bestående av utfyllning av svackor i täktbottnar avschaktning av åsar och ryggar krävs dock. Diket bör kulverteras.</p>
Bebyggelse	<p>Mitt i planområdet ligger några tomter med fritidshus av vilka ett bebos permanent.</p>
	<p>Fornlämningar och byggnadsminnen</p> <p>Fornlämningar eller byggnadsminnen förekommer ej inom området.</p>
	<p>Vägar och trafik</p> <p>Adelsö ringväg, väg 818, begränsar planområdet i norr och öster. Korsningen mellan Adelsö ringväg och vägen ner till färjläget är belägen i planområdets sydöstra hörn. De befintliga fritidshusen inom planområdet har utfart via en smal grusväg vars korsning med väg 818 har mycket dåliga siktförhållanden. På det aktuella avsnittet förbi planområdet är väg 818 kurvig med begränsade siktförhållanden.</p>

Ledningssystem

Planområdet har inga allmänna vatten- och avloppsledningar men kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i bostadsområdet på andra sidan väg 818 där det även finns kommunalt reningsverk och vattentäkt.

Hela planområdet är beläget inom skyddsområde för vattentäkt.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

På kommunens mark i områdets södra del inrymmer ca 15 lägenheter i form av s k markbostäder samt ca 10 tomter för självbyggda småhus. I de självbyggda småhusen ska ges möjlighet till "generationsboende" dvs husen får inrymma dels en vanlig bostadslägenhet och dels en mindre lägenhet om ca 1 rum och kokvrå eller pentry för gamla föräldrar, vuxna barn e dyl. På de obebyggda privata tomterna i norra delen av området ges utrymme i planen för byggnation av 7 lägenheter i form av friliggande småhus. De tomter med fritidshus som finns inom planområdet avses att behållas i nuvarande form då berörda fastighetsägare vid samråd har framfört att de ej är intresserade av en exploatering för permanentbebyggelse och ej vill avstå mark för väg inom området.

Huvuddelen av lägenheterna på kommunens mark bör fördelas bland dem som är verksamma på Adelsö eller på annat sätt har anknytning till ön. Jämfört med övriga kommunen har Adelsö många arbetsplatser i förhållande till antalet invånare.

Barnomsorg och skolor

Inom planområdet reserveras plats för en barnstuga med en avdelning. För närvarande är närmaste barnstuga belägen i hembygdsgården vid Adelsö kyrka. Närmast låg- och mellanstadieskola är Munsö skola vid Munsö kyrka och närmaste högstadieskola vid Tappström i Ekerö.

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i skyddsrumsort.

Lekplatser m m, friytor, natur

Inom planområdet finns plats för en bollplan som även skall kunna utnyttjas av övriga boende vid Stenby färjläge som i dag saknar bollplan. Inom markbostadsområdet bör småbarnslekplats anordnas.

De stora ekarna i nordöstra delen av kommunens mark samt enstaka stora ekar i övrigt bör sparas.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsaffär är belägen vid Adelsö kyrka 3 km söder om planområdet. Den kiosk som tidigare var belägen nere vid färjan och som flyttats upp till kommunens mark markeras som ett område för handelsändamål intill Adelsö ringväg vid korsningen med den väg som ska försörja det nya bostadsområdet.

Vägar och trafik

Kommunens del i planområdet försörjs via en ny väg som ansluter till Adelsö ringväg norr om vägen ner till färjan. Utfarten från de 4 befintliga fritidsfastigheterna Stenby 13:2 och 13:6-8 (f d Nya Stenby 8:2 och 8:6-8) stängs av. Dessa anvisas i stället en ny utfart via den nya vägen. De nordligaste privata tomterna får utfart via en väg parallell med Adelsö ringväg (väg 818). På området mellan denna väg och väg 818 bör vegetationen behållas. Utfarten på väg 818 samordnas med befintlig utfart från Norrängens gård som samtidigt ändras om så att den får bättre siktförhållanden. En gång och cykelväg anläggs på områdets östra sida utmed Adelsö ringväg och ansluter med övergångsställen ner mot färjan och den befintliga bebyggelsen. Markbostadsområdet förses med gångvägar som ska vara körbara för sopbilar och utryckningsfordon.

Parkeringsplatsen för markbostadsområdet kan samutnyttjas med barnstugan och i viss mån kiosken och bollplanen. Viss parkering till kiosken inryms inom området för handelsändamål. Den mesta trafiken till bollplanen förutsätts dock vara till fots eller cykel eftersom den är avsedd att huvudsakligen betjäna bebyggelsen vid Stenby färjläge. Parkering för småhusbebyggelsen sker på tomtmark.

Teknisk försörjning

Området anslutes till det kommunala vatten och avloppsnät som finns utbyggt i intilliggande planområde. Traditionell sophämtning med sopstall tillämpas.

PLANGENOMFÖRANDE

Markbostadsområdet upphandlas med någon form av tävlingsförfarande,

Tomterna för småhus på kommunens mark upplåtes genom kommunens tomtkö för självbyggda småhus. Vägen till dessa tomter och markbostadsområdet byggs genom kommunens försorg för att ingå i vägförening. Den gemensamma utfartsvägen för de i dag bebyggda fastigheterna (såväl den äldre befintliga som den nyanlagda vägdelen) och som ansluter till planvägen, ska inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för Stenby 13:2 och 13:6-8 (f d Nya Stenby 8:2 och 8:6-8).

Byggnationen på de privata tomterna i områdets norra del regleras genom exploateringsavtal. Den väg som försörjer dessa tomter och som är parallell med väg 818 samt det skyddsområdet mellan vägarna som ska behållas skogsbevuxet inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggninglagen för fastigheterna Stenby 13:3 - 13:5 (f d Nya Stenby 8:3-8:5).

Utfarten på väg 818 som samordnas med den äldre utfarten från bl a Norrängens gård utföres även den som gemensamhetsanläggning varvid som deltagande fastigheter även bör ingå de fastigheter som begagnar den anslutande äldre utfartsvägen Norrängen 1:1-5, Stenby 13:9-12 (f d Nya Stenby 8:9-12) m fl. ,

Samtliga väganläggningar och vägomläggningar inom planområdet avses att utföras av vederbörande exploatör enligt exploateringsavtal.

Parkeringsområdet väster om tomten för kiosk (Hk-området) ska inrättas som gemensamhetsanläggning för Hk-tomten, barnstugetomten och markbostäderna.

För allmän platsmark inom planområdet föreslås förordnande enligt § 113 i byggnadslagen gälla.

SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd skett med berörda markägare genom markägarsammanträde, brev- och telefonkontakter. Samråd om utfartsfrågor och besiktning på platsen har skett med vägförvaltningens representant. Informationsmöte om skissförslag till plan har annonserats i lokalpressen och hållits i Adelsö hembygdsgård.

En grupp kommunalpolitiker med anknytning till trakten har utsetts av byggnadsnämnden som referensgrupp i planarbetet och har under planarbetets gång fortlöpande lämnat sina synpunkter. Vidare har samråd skett med länsstyrelsen och berörda kommunala förvaltningar.

Ekerö stadsarkitektkontor i september 1983

Sonja Eliasson Kerstin Örtengren
 Sonja Eliasson Kerstin Örtengren
 stadsarkitekt planingenjör

Reviderad i december 1983

Sonja Eliasson Kerstin Örtengren
 Sonja Eliasson Kerstin Örtengren
 stadsarkitekt planingenjör

Reviderad i februari 1984

Sorja Eliasson
Sorja Eliasson
stadsarkitekt

Kerstin Örtengren
Kerstin Örtengren
planingenjör

Antaget enligt Kommunfullmäktiges beslut
1984-09-18

Carin Tullberg
/Carin Tullberg/
Kommunsekreterare