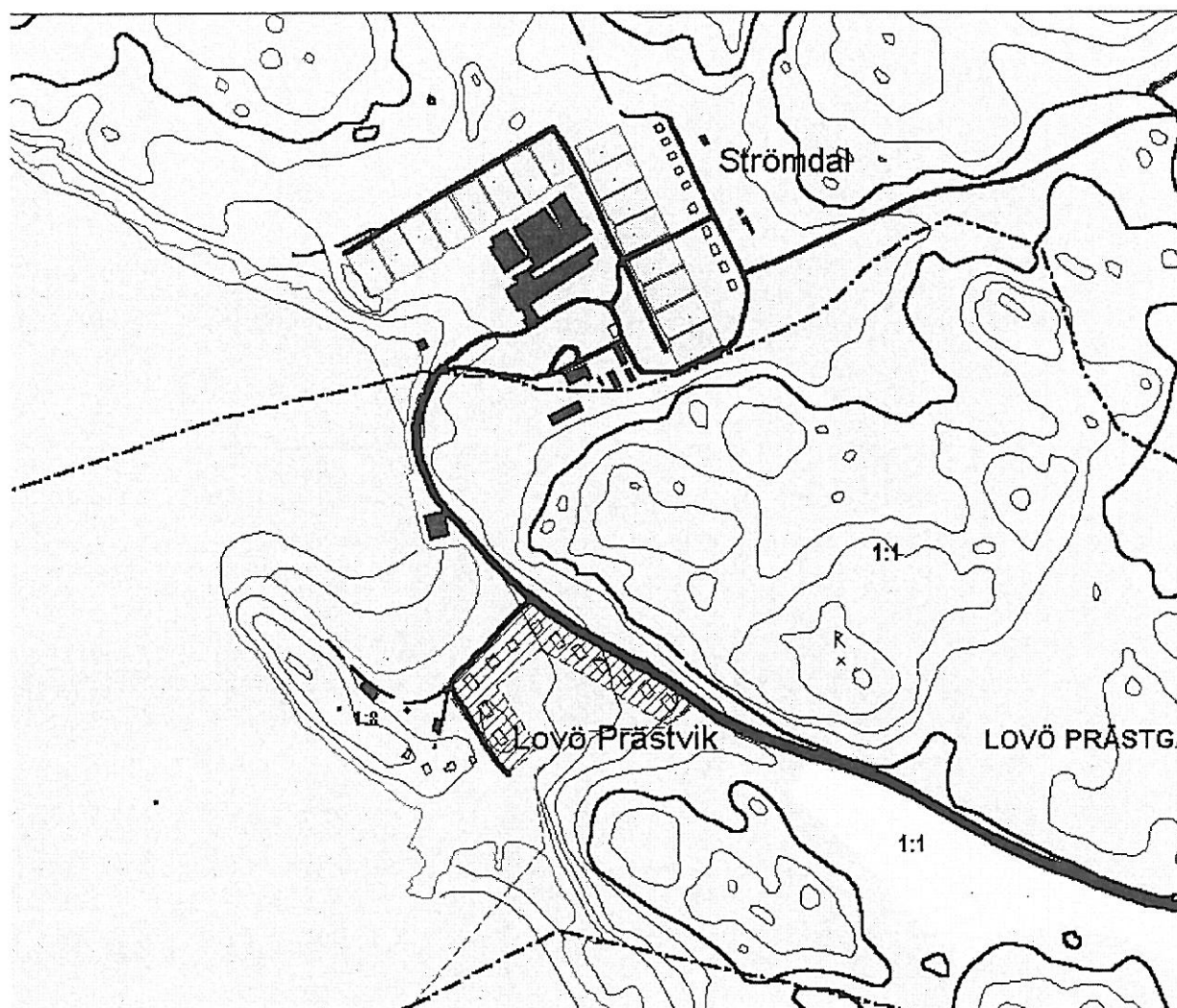


**Detaljplan för del av fastigheten LOVÖ-PRÄSTGÅRD 1:8,
Ekerö kommun, Stockholms län** dnr 2002.4.214

PLANBESKRIVNING och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

Denna handling med planbeskrivning och genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser



Figur 1. Planområdet omfattar skafferat område.

Planens syfte och omfattning

Syftet med detaljplanen är att säkra den gruppbyggda bebyggelsens kulturhistoriska värden, inför avstyckningar av befintliga bostäder till enskilda tomter eller bostadsrättsförening.

Planområdet har, med hänsyn till syftet, begränsats till att enbart omfatta kvartersmark/tomtmark vid denna planläggning. Den förtätning/nyexploatering i området som föreslås och diskuteras i pågående översiktsplanearbete kommer sannolikt att innebära detaljplaneläggning av ett större område. Frågor om gemensamhetsanläggningar av olika slag, liksom avvägningar gentemot strandskydd, natur- och friluftsintrussen m m kommer att prövas närmare i ett större sammanhang när en fortsatt planläggning aktualiseras. I avvaktan på detta kvarstår kringliggande mark, med vägar, bryggor, anläggningar m m, utanför föreslagna tomter i Stockholm Vatten ABs ägo.

PLANDATA

Planområdet ligger på Lovös västra strand och består av området för personalbostäderna till Lovö vattenverk. Området upptar ca 1,5 ha. I planområdet ingår enbart personalbostäderna med tomter. De ägs av Stockholm Vatten AB, som hyr ut dem som personalbostäder. Området ligger ca 400 meter söder om vattenverket.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för kommunen (1990) anger området som förändringsområde för nya bostäder respektive förtätning. Förändringarna avser föreslagna bebyggelseprojekt i direkt anslutning till personalbostäderna. Dessa projekt är dock inte aktuella för tillfället.

Även programmet för ny översiktsplan för Ekerö kommun (2002) anger området som eventuell framtida förtättnings- och nyexploateringsområde för 25-50 bostäder.

Detaljplaner

Detaljplan finns inte upprättad för området.

Kommunala beslut i övrigt

I avvaktan på antagande av en ny översiktsplan är kommunen inte beredd att upprätta någon detaljplan för nyexploatering. Miljö- och byggnadsnämnden gav därför 2002-03-20 stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan i syfte att enbart reglera den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inför avstyckning av bebyggda tomter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden och anläggningar

Personalbostäderna består av tre villor samt nio parhus, dvs sammanlagt 21 lägenheter. Dessa ägs idag av Stockholm Vatten AB men avses nu styckas av och säljas var för sig eller till en bostadsrättsförening. Villorna och parhusen används idag som personalbostäder.

Kring den lilla viken, strax norr om planområdet, har Stockholm Vatten några större och mindre förrådsbyggnader, några bryggor och en kaj. Söder om planområdet mynnar idag en större slamledning.

Mark och vegetation

Området där bostäderna finns är en öppen ängsmark som sluttar svagt mot nordväst mot vattnet. I söder och nordost, utanför planområdet, ligger skogsbevuxna höjdryggar. I väster tar Mälaren vid. Där, på en liten udde, finns en badplats.

Naturvärden

Inga särskilda naturvärden finns utpekade inom området i kommunens Naturinventering daterad 2002.

Strandskydd

Strandskydd råder inom 100 meter från strandlinjen på land och vatten. Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmarken för bostäder.

KulturvärdenFornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns i området.

Bebyggelsens kulturvärden. personalbostäderna

Villorna och parhusen är, liksom vattenverket, ritade av Paul Hedqvist, en av den tidens mer erkända arkitekter. De har byggts i två omgångar, 1938 och 1954, som personalbostäder till vattenverket. Den första etappen bestod av enbart parhusen utmed östra sidan medan de tre friliggande villorna och parhusen på västra sidan byggdes i den andra etappen. Husen i den senare etappen har dock helt anpassats till den tidigare etappen vad gäller form och byggnadsdetaljer. Dispositionen av husgruppen förefaller vara studerad i sin helhet från början.

Husen ligger vackert placerade kring en öppen ängsbildning i en svag nordvästsluttning med utsikt mot vattnet. De är sinsemellan förskjutna och får därmed större öppenhet och karaktär av friliggande villor. Karaktären förstärks av de på motsvarande sätt förskjutna tomterna kringgårdade av häckar. Parhusen är små med två rum och kök och med en bostadsyta om knappt 70 kvm medan de friliggande villorna är något större med tre rum och kök och en bostadsyta om drygt 90 kvm. Källare finns i husen. Formspråket är enkelt och stramt i funktionalistisk anda men de valmade taken ger ett mer traditionellt intryck. Taken är täckta med rött lertegel och fasadmaterialet bestod ursprungligen av stående träpanel med lockläkt – idag ersatt med plåt. Varje lägenhet har en mindre, över hörn indragen veranda med snedspaljéklätt räcke. Samtliga bostäder har sin egen trädgård markerad med häckar och staket. Mellan flertalet hus har garage/uthus uppförts.

Varsamhetsbestämmelser för bebyggelsen

Värdet hos personalbostäderna ligger dels i dispositionen av bebyggelsen, dels i den tidstypiska strama och enkla utformningen av byggnaderna. De valmade taken förstärker husens form och skapar tillsammans med dispositionen en bostadsgrupp med stark karaktär. Plankartan har utformats så att bebyggelsens huvuddisposition bibehålls. Bestämmelser preciserar bl a takform, tak- och fasadmaterial samt fasadfärg. För att möjliggöra utnyttjandet av vinden har en rätt medgetts att uppta takfönster i liv med takfallet såväl mot gata som mot ängsmark.

På varje tomt ges möjlighet att uppföra uthus/garage till en sammanlagd yta om 30 kvadratmeter. I bilaga till denna beskrivning redovisas exempel på utformning. Denna byggnadsrätt har begränsats till viss del av respektive tomt. En förskjutning av uthus/garagerätten hr gjorts där huvudbyggnaderna (parhusen) är förskjutna och anpassade till marklutningen.

Bestämmelser om fasadmaterial och färg, liksom placeringen av uthus/garage, innebär inte krav på omedelbar omvandling där nuvarande förhållanden inte överensstämmer med planbestämmelserna. Detta uppstår först i samband med eventuella ombyggnadsåtgärder.

Bestämmelserna för uthus/garage är inte tvingande. Exempelvis kan uthus och/eller garage byggas separat eller sammanbyggda, carport kan byggas istället för garage.

Friytor

Ängsytan mellan bebyggelsen är, även om den f n inte inkluderats i planområdet, naturligtvis tänkt att även fortsättningsvis vara en gemensam yta för bostäderna runt omkring. Dess slutliga omfattning och huvudmannskapet för den kommer att prövas när en kommande, fortsatt planläggning aktualiseras.

Framtida förtätning

Under 2000 har idéskisser gjorts för en kompletterande bebyggelse i anslutning till dels befintliga personalbostäder på Lovö-Prästgård 1:8, dels på Lovö-Prästgård 1:1. Skisserna redovisar en bostadsbebyggelse med karaktär lika den befintliga. Tillskottet uppskattas till ca 40 bostäder. Denna framtida utbyggnad diskuteras för närvarande i aktuellt förslag till ny översiktplan.

Vattenområden

Mälaren ligger ca 50 meter från planområdet. Vattnet är vattenskyddsområde då intaget till vattenverket finns här. Tillträdesförbud gäller kring intaget – med bojar markerat område. För landområdet kommer de föreskrifter gälla som anger inre skyddszon enligt förslaget om Vattenskyddsområde Östra Mälaren.

Service

Närmsta skola är Drottningholms skola (F-5-skola) som ligger ca fyra km från planområdet.

Gator o trafik

Planområdet försörjs via väg 825 som slutar vid Lovö vattenverk. Den är den enda vägförbindelsen till Lovö vattenverk och är klassificerad som sekundär transportväg för fartligt gods. Vägen används i huvudsak av personal vid vattenverket, boende i anslutning därtill samt för transporter till och från verket. Mängden trafik är begränsad.

Större delen av transportererna (i medeltal två bilar per vecka) till verket är kemikalietransporter. Av dessa transporter klassas 13 per år som farligt gods (kalk och natronlut). Därtill kommer två till fyra oljetransporter per år.

I dagsläget finns inget slamomhändertagande vid vattenverket. En avvattningsplaneras byggas ut vid vattenverket. Detta kommer att innebära en kraftig ökning av antalet transporter eftersom avvattnat slam skall transporteras bort med bil. Omfattningen beräknas till en lastbil med släp varannan dag.

De bostäder som ligger i öster har utfart direkt mot allmän väg. Övriga bostäder har utfart mot en lokalgata, som enbart försörjer dessa bostäder, fritidshuset samt den brygga som finns direkt väster om bostäderna. Vägnätet har idag en standard som bedöms godtagbar för bebyggelsen inom planområdet.

Kollektivtrafik

Området försörjs av SL med buss 323. Turtätheten är 16 avgångar vardagar och nio avgångar söndag och helgdagar.

Parkering

Parkering skall ske på tomten.

Störningar

Eventuella störningar härrör från vägtrafik, och då de tunga transportererna. Dessa, liksom busstrafiken sker dock huvudsakligen under dagtid.

Teknisk försörjning

VA

Området försörjs av gemensam VA-anläggning. Avlopp från villor och parhus samt vattenverket går delvis i Ekerö kommuns ledning till Bromma.

Dagvatten

Takvatten från hus 1-6 är idag anslutet till dagvattenledningar. Vattnet leds till Mälaren. Takvatten från hus 7-12 infiltreras i mark. Avsikten är att allt dagvatten på sikt skall omhändertas lokalt genom LOD-system.

Värme

Samtliga bostäder har vattenburet uppvärmningssystem. De flesta har idag oljeeldning.

El

Bostäderna försörjs idag med el via vattenverket.

Avfall

Sophämtning sker på konventionellt sätt med hämtning vid varje tomt. Närmaste återvinningsanläggning finns vid Drottningholms skola.

MILJÖKONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte innebära sådana betydande miljökonsekvenser att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 15 år från det den vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**ORGANISATORISKA FRÅGOR**Planprocess

Eftersom planförslaget enbart omfattar befintlig bebyggelse, står i överensstämmelse med pågående översiktlig planering, har begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten kommer ändringen att prövas genom ett enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28 §.

Ungefärlig tidplan för planprocessen

Beslut i BN om samråd	maj	2003
Samråd	september	
Antagande i BN	november	
Laga kraft	december	2003

Ansvarsfördelning

Kommunens stadsarkitektkontor ansvarar för handläggning av detaljplanen.

Stockholm Vatten AB ansvarar för upprättande av detaljplanen samt för fastighetsbildning inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGORFastighetsbildning

All mark är i Stockholm Vatten AB ägo. Fastighetsbildning och försäljning sker när planen vunnit laga kraft.

Servitut, ledningsrätt

Servitut för dels vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar, dels slamledning från vattenverket inrättas till förmån för Stockholm Vatten.

Mellan hus 8 och 9 skall en ledningsrätt läggas ut för befintlig ledning.

Gemensamhetsanläggning

För varje parhus inrättas en gemensamhetsanläggning för pannrum, oljetank och eventuellt även servisledning in till huset.

Huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för anläggningar inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Stockholm Vatten AB svarar för samtliga kostnader i samband med handläggning av detaljplanen enligt planavtal med kommunen och för kostnaderna för upprättande av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts i samarbete med Erik Barkman, Monika Nilsson och Erik Setzman, Ekerö kommun. Från Stockholm Vatten har Dan Lundgren och Karin Almgren deltagit. För planarbetet har exploatören anlitat Magnus Westlund, Westlund Arkitektkontor AB.

REVIDERING

Efter samrådet har förslaget reviderats.

På plankartan har placering av uthus/garage omstuderats och preciserats vad gäller avstånd till tomtgräns. Omfattningen av takfönster har förtydligats.

I planbeskrivningen har konsekvenserna av planbestämmelserna, där nuvarande förhållanden inte överensstämmer, belysts. Därutöver har vissa justeringar gjorts med hänsyn till påpekanden.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats vad gäller ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar.

Upprättad i april 2003, reviderad oktober 2003, redaktionellt reviderad november 2003

Stadsarkitektkontoret

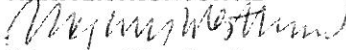
Ekerö kommun


Erik Barkman/Monika Nilsson

Stadsark./Planark.

WESTLUND

ARKITEKTKONTOR AB


Magnus Westlund

Arkitekt SAR/MSA