

**NORMALT PLANFÖRFARANDE
ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplan för fastigheten SKÅ-ENEBY 1:3 m.fl., Ekerö kommun,
Stockholms län dnr 2003.35.214

PLANBESKRIVNING**Handlingar**

Denna planbeskrivning

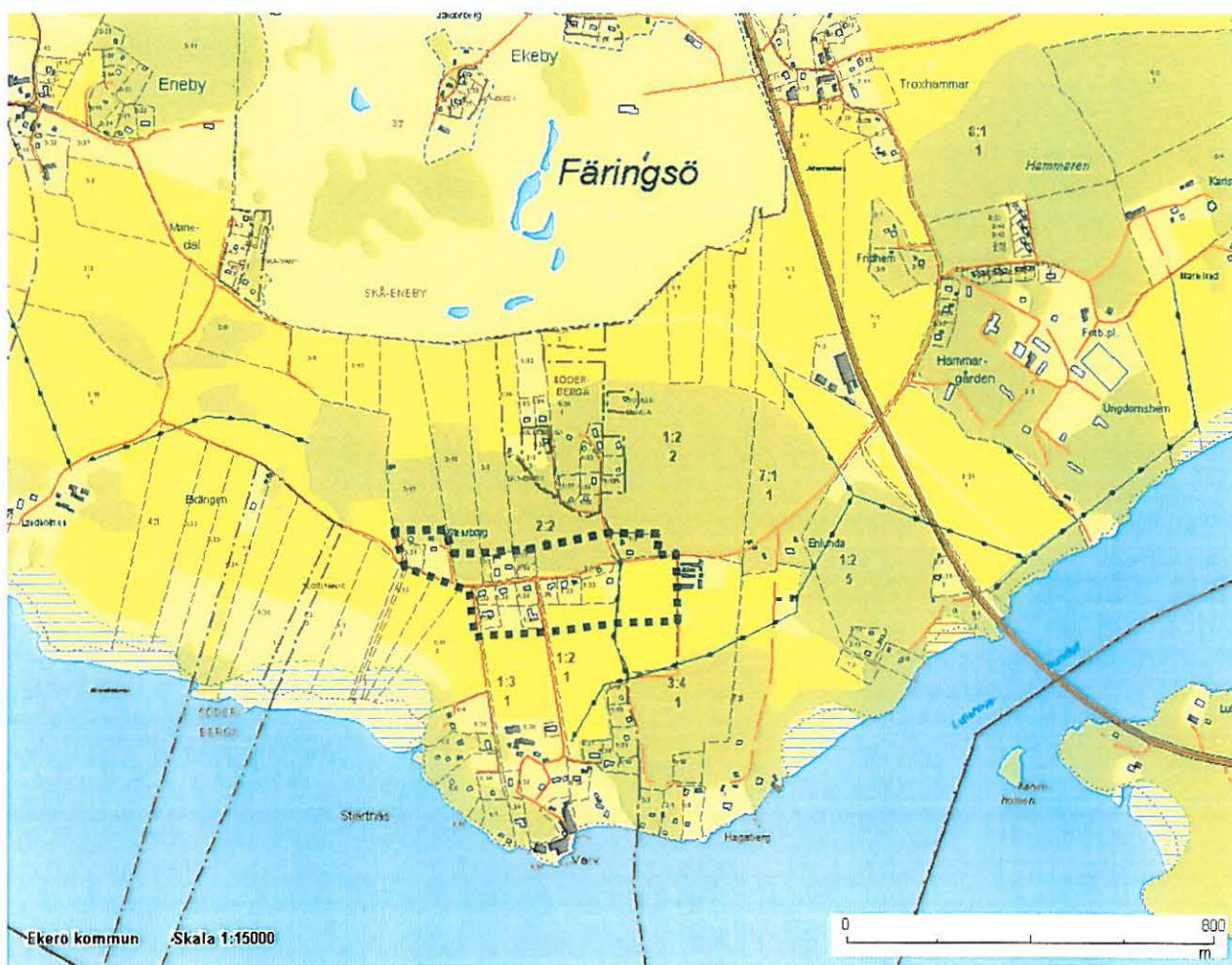
Plankarta med bestämmelser och illustration

Genomförandebeskrivning

Behovsbedömning för MKB

Utlåtande

Fastighetsförteckning



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att dels reglera befintlig bebyggelse och dels att möjliggöra tillkomsten av en skola och ytterligare friliggande bostadshus. I samband med planläggningen föreslås även möjlighet att ansluta området till det kommunala avloppsnätet.

PLANDATA

Området ligger vid Enlundavägen på Färingsö ca 1 km väster om Lullehovsbron. Planområdet är ca 9 ha. Fastigheten Skå-Eneby 1:11, 2:2, 3:8, 3:10 och Troxhammar 1:2 ägs av kommunen, övriga fastigheter ägs av privatpersoner. I planområdet ingår de befintliga bostadstomterna utefter denna del av Enlundavägen. Dessutom föreslås nya tomter dels på skogsbevuxen mark norr om vägen, dels på öppen mark i söder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Ekerö kommun, antagen 2005-12-13, är området utpekad som omvandlingsområde där ca 15 bostäder kan tillkomma under perioden 2006-2010 och ytterligare ca 20 kan tillkomma år 2011-2015 tillsammans med eventuell förtätning vid Stjärtnäs söder om planområdet.

Den fördjupade översiktsplan, som funnits för Södra Färingsö med upphävdes 2005-12-31, har fungerat som program inför detaljplan.

Detaljplaner

Planområdet och angränsande områden är inte tidigare detaljplanelagda.

Kommunala beslut i övrigt

Ansökan om detaljplan har inkommit dels från Skå-Eneby 2:13, 2002-11-19, dels från Skå-Eneby 2:12, 2003-01-13. Ansökningarna avslogs av byggnadsnämnden 2003-05-14 § 167. Ansökan har därefter inkommit från Skå-Eneby 1:3 om möjlighet till avstyckning. Byggnadsnämnden beslutade 2004-01-28 § 9 att upprätta detaljplan för det område som utpekats i den fördjupade översiktsplanen.

Miljönämnden har i delegationsbeslut 2003-12-02 § D 483 uttalat att man är positiv till att området detaljplaneläggs under förutsättning att området ansluts till det kommunala avloppsnätet. Nämnden påpekar samtidigt att vissa befintliga avloppsanläggningar inte uppfyller miljöbalkens krav och att fastighetsägarna förelagts att upphöra med att använda anläggningarna. Miljönämnden har medgett fastighetsägarna anstånd med att åtgärda de pågående utsläppen till 2006-12-01 med anledning av den pågående planprocessen. Ytterligare anstånd kommer att medges för fastigheter inom planområdet under planens prövning.

Ansökan om att kunna bygga en Waldorfsskola inkom i juni 2004.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Den för villatomter inte ianspråktaga marken består norr om vägen av en skogsbevuxen sydslutning och söder om vägen av öppen och brukad jordbruksmark samt beteshage. Skogsmarken, gammal högstammig granskog med liten med örtrik undervegetation, ingår i ett större område som i kommunens naturinventering betraktas som värdefull. Skogen är välanvänd som strövskog. Även ridstigar finns i området.

Öster om planområdet pågår odling delvis i växthus.

Skolan föreslås på åkermark mellan befintliga bostäder och trädgårdsmästeriet.

Fornlämningar, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom planområdet.

Service

Livsmedelsbutik finns i Svanhagen ca 2 km norr om planområdet. Utökad service finns i Ekerö centrum ca 3 km sydost om planområdet.

Närmsta skolor är idag Skå skola, ca 2,5 km norr om planområdet och i Stenhamra 3 km åt nordväst samt i Ekerö tätort.

Bebyggelseområden

Planområdet omfattar tolv bebyggda fastigheter, samt tre mindre men obebyggda fastigheter samt delar av större fastigheter. Förslaget medger ca 31 nya enbostadshus totalt. Befintliga bebyggda fastigheter är ca 1600-2400 kvadratmeter stora. Tillkommande tomter föreslås vara minst 1000 m².

Norr om Enlundavägen

Norr om vägen föreslås något högre byggnader och möjligheten för souterrängvåning då marken sluttar mot vägen. Här föreslås bostäder på de tre obebyggda mindre fastigheterna Skå-Eneby 2:12, 2:13 samt 3:21. Därutöver 14 helt nya tomter samt att Troxhammar 1:8 kan klyvas. Del av Skå-Eneby 3:12 föreslås kunna nyttjas för boende kompletterat med verksamhetslokaler för icke störande verksamheter. Mellan tomterna lämnas två släpp så gående kan röra sig upp i skogsområdet.

Söder om Enlundavägen

Söder om vägen är marken flack och öppen. Här föreslås bostäder i en våning samt inredd vind. Skå Eneby 1:22 föreslås tillsammans med 2:7 kunna styckas i 5 tomter. 5 nya tomter föreslås dessutom inom Skå-Eneby 1:2 och en inom nuvarande Skå-Eneby 1:3. Möjlighet finns även för fastigheterna Skå-Eneby 1:23, 1:26, 1:28 och 1:29 att klyvas. För Skå-Eneby 1:26 krävs dock ett tillskott av mark från grannfastighet för att uppnå arealkravet.

Skoltomt

Plats för ny skola avsätts öster om bostäderna i första hand. Skolan avses byggas ut i etapper. En första etapp avses omfatta ca 90 barn i skilda stadier, en andra ytterligare ca 20 barn och en tredje till sammanlagt högst ca 175 barn.

Friytor

Friytor och naturområden finns i närheten. Ingen speciellt utrymme inom planområdet bedöms behövas för friytor. Lekytor för skolans behov ryms inom skolområdet.

Gator o trafik

Genom planområdet löper Enlundavägen. Vägen har låg standard men relativt liten biltrafik, men tyngre trafik förekommer till framförallt varvet i Stjärtnäs. Nuvarande vägområdesbredd föreslås ökas till tio meters bredd i planen för ett eventuellt framtida behov av breddning av själva körbanan. Breddningen av vägområdet innebär ett intrång på två befintliga tomter.

I fördjupning av översiktsplanen (FÖP) föreslogs Enlundavägen inte för genomfartstrafik. Det får dock förutsättas att vägen under åtminstone den närmsta framtiden kommer nyttjas som idag, dvs med passerande trafik.

I östra delen av planområdet ansluter en väg norrifrån från ett tiotal bostadshus. Från söder ansluter tre vägar från Stjärtnäs, en omedelbart väster om, en inom och en öster om planområdet. I Stjärtnäs finns ett tiotal permanentbostäder samt fritidshus. Dessutom finns ett lantbruk och småbåtsvarv.

Den fördjupade översiktsplanen anger ett vägreservat för en förbindelse mellan Enlundavägen och en planerad ny väg mellan Färentunavägen och Eneby. Planen redovisar befintlig väg norrut, som skulle kunna nyttjas för eventuell ny väg enligt FÖPen. Vid vägen finns en befintlig transformatorstation.

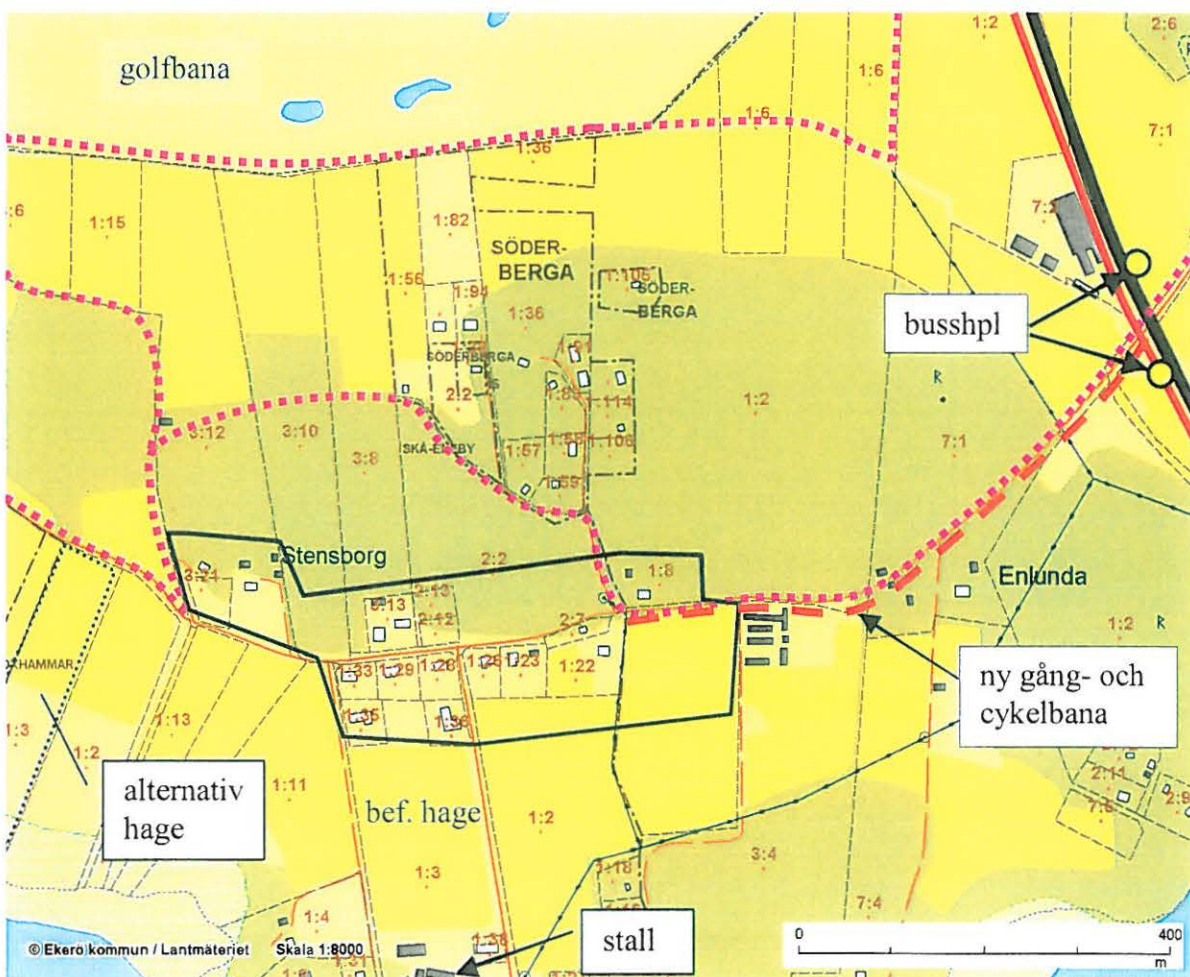
För att nå de nya tomterna föreslås en ny väg inom området som avslutas i vändplan. Parkering till skolan och bostäderna är tänkta att ske på tomtmark.

Flödet på Färentunavägen vid korsningen med Enlundavägen var 7300 fordon/dygn år 2002 och förväntas öka till ca 11 500 fordon/dygn år 2015 med en utbyggnadstakt som motsvarar dagens (Småstaden 2015, Scandiakonsult, 2002-07-02). Skyltad hastighet på Färentunavägen är 70 km/h, men högre hastighet kan hållas. Vägen kan därför vara svår att korsa för att nå busshållplatsen.

En gång- och cykelbana föreslås anläggas mellan detaljplaneområdet och Färentunavägen ca 600 meter i öster. En förändring av denna anslutningspunkt – i form av cirkulationsplats, vänstersvängsmagasin el. dyl. erfordras till följd av exploateringen.

Kollektivtrafik

Busshållplats med täta förbindelser mot Ekerö centrum och Brommaplan finns vid Färentunavägen.



Ny gång- och cykelbana anläggs fram till befintlig cykelbana utefter Färentunavägen. Här finns även busshållplatser. Ridstigar och övriga stigar som nyttjas för ridning är prickmarkerade.

Ridvägar

Ridning förekommer i området. Stigar som nyttjas för ridning finns runt området vilket innebär att vägen genom området inte behöver användas som ridväg utmed hela sträckan. Arbete pågår att hitta

lämpliga ridstråk på Södra Färingsö, främst utanför mer tätbebyggda områden. Huvudstråket går idag i kanten av befintlig golfbana, men ryttarna behöver kunna ta sig dit på ett lämpligt sätt. Ridning bör så långt möjligt undvikas på gatorna inom planområdet för att minimera olägenheter som lukt och flugor.

Teknisk försörjning

Avsikten är att det kommunala VA-nätet byggs ut till samtliga inom planområdet. Huruvida boende i Stjärtnäs söder om planområdet kan anslutas till kommunens ledning eller inte behandlas inte i denna detaljplan utan kräver ytterligare ställningstaganden.

Bestämmelse införs om att bygglov inte får ges före anslutning till gemensamt avlopp.

Huvudförslaget är att dra ledningar utmed södra gränserna på Skå-Eneby 1:35 och 1:36 och vidare i samma linje fram till skolområdet.

Mellan bostäderna och den förslagna skoltomten går nu en 10 kV luftledning. Ledningen skall grävas ner.

Radon

Enligt en översiktlig utredning är området högriskområde. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt skall utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat.

Dagvatten

Inga dagvattenledningar finns i området. Dagvatten skall omhändertas inom tomten.

Övrigt

Hela planområdet ingår i föreslagen yttre skyddszon till vattentäkten Östra Mälaren. För denna föreslås skyddsföreskrifter. Detta har angivits på plankartan.

Större delen av planområdet söder om vägen berörs av Eneby-Stjärtnäs torrlägningsföretag upprättat 1945. De fastigheter som ingår är dåvarande Eneby 1:2, 1:3 och 1:11.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANEN

När en kommun upprättar en plan, skall kommunen göra en miljöbedömning av planen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har upprättats som underlag för denna detaljplan, vilken tar ställning till att genomförandet inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt 6 kap 11 § första stycket miljöbalken har därmed inte upprättats. Här redovisas dock de miljöfrågor som behandlats i detaljplanen.

Skola och de nya bostäder innebär en ökad trafik österut mot Färentunavägen.

Nya tomter norr om Enlundavägen innebär ett intrång i ett skogsområde med gammal högstammig granskog med liten men örtrik undervegetation. Marken med föreslagna tomter ligger i kanten av ett ca 12 ha stort område, som i kommunens naturinventering betraktas som värdefull. Skogen är välanvänd som strövskog.

Hästar kan vara allergiframkallande och gödselhögar innebär lukt och flugor. Nya boende i lantliga miljöer kan känna sig störda av hästarna. Om de boende klagar kan det innebära en inskränkning av verksamheten, t ex att hagar kan behöva flyttas. Stallet är litet och tillhör inte en sådan etablerad verksamhet att den bör värnas före tillkomsten av nya bostäder. Till befintligt stall är avståndet till bostäder 260 meter och till skola 320 meter, vilket bedöms tillräckligt för att kunna tillåta nybyggnation. Till samma fastighet som stallet ligger på hör en lott längre från planområdet, som vid behov kan nyttjas för bete.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats. Vägarna sköts som tidigare av vägföreningen.

Planavgift för bostadshusen och skola skall tas ut i samband med bygglov/bygganmälan enligt då gällande taxa.

Ansökan om avstyckningar och om eventuell ombildning av gemensamhetsanläggning för väg görs hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län. En omprövning av vägsamfälligheten är trolig eftersom den grundas på utlåtanden från 1949-1950.

Genomförandetiden är 15 år och börjar räknas 12 månader efter det datum detaljplanen vinner laga kraft. Avsikten är att vatten- och avloppsnätet hinner byggas ut innan genomförandetiden börjar. Bygglov får normalt inte ges innan genomförandetiden påbörjats. Om anslutning kan ske till kommunalt va innan genomförandetidens början kan bygglov dock prövas som mindre avvikelse.

Exploateringsavtal ska upprättas.

STADSARKITEKTKONTORET

Erik Barkman
T f chef Stadsarkitektkontoret



Eva Mill
Planarkitekt