



Del av fastigheten Ekerö-Nibbla 1:1 i  
Ekerö kommun, Stockholms län.

## FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN

### BESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Byggnadsplanekarta  
Bestämmelser  
Beskrivning  
Fastighetsförteckning  
Illustrationsplan

#### PLANDATA

Lägesbe-  
stämning Planområdet är beläget i Sundby på Ekerö norr  
om och invid Ekerövägen ca 7 km väster om  
Ekerö centrum.

Areal Området har en areal av 4,2 ha.

#### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Fysisk riks-  
planering I den fysiska riksplaneringen ingår planområdet  
i område av riksintresse för rörligt friluftsliv  
samt större område av betydelse för kultur-  
minnesvården.

Regionplan I regionplan 1978 är området angivet som område  
för friluftsliv och naturområde.

Kommunöversikt I den kommunöversikt, som antogs av kommunfull-  
mäktige 1984-01-31, ingår planområdet i område  
där detaljplan krävs, innan nybebyggelse får ske.

Områdesplan För Östra Ekerö finns en områdesplan, som an-  
tagits av kommunfullmäktige 1981-10-27. I områdes-  
planen anges området som utbyggnadsområde för ca  
40 nya lägenheter.

Detaljplaner För planområdet och dess omgivningarna inom fastig-  
heten gäller utomplanebestämmelser och tätbe-  
byggelseförbud enligt 56 § BS. För angränsande  
bebyggelse i Sundby gäller byggnadsplan fast-  
ställd 1950-11-16.

Bostadsförsörjningsprogram	I bostadsförsörjningsprogrammet för 1984-1988 redovisas för Östra Sundby 50 lägenheter i småhus, varav 25 med byggstart 1986 resp. 1987.
Ramavtal	Mellan Ekerö kommun och Stockholms kommun finns ett ramavtal från 1983-09-18 om planläggning och exploatering av området.
Markägoförhållanden	All mark inom planområdet ägs av Stockholms kommun.
Natur och topografi	Planområdet utgöres av öppen hagmark med björk och enbuskar omgärdad av blandskog. Marken sluttar måttligt åt söder. Norr om planområdet finns ett hygge.
Geoteknik	Av en översiktlig geoteknisk utredning från 1984-06-15 framgår, att jordgrunden under det mullhaltiga ytskiktet består av silt och sand ovan morän och berg, som ställvis går i dagen. Jordgrunden anses som mycket tjälfarlig. Grundvattennivån bedöms variera kraftigt och kan tidvis ligga nära markytan. Risken för sättningar bedöms som mycket liten och områdets totalstabilitet är tillfredsställande för aktuell bebyggelse. Området kan byggas utan några extraordinära grundläggningsmetoder.
Radon	I en undersökning av markradonförhållandena utförd våren 1984 framgår, att planområdet utgöres av s.k. normalradonmark. Detta innebär, att bebyggelsen ska ges radonskyddat utförande enligt Statens Planverks rapport nr 59, 1982.
Bebyggelse	Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Området ansluter i söder och öster till Nibbla gård, som utgöres av tio byggnader. Huvudbyggnaden är permanentbostad för på gården verksamt konstnärspär. Tre äldre arbetarbostäder nyttjas som fritidsbostäder. Övrig bebyggelse utgöres av ateljéer och uthus.
Fornlämningar	Fornlämningar förekommer ej inom området.
Byggnadsminnen	Enligt länsantikvariens bebyggelseinventering bedöms bebyggelsen inom Nibbla gård som kulturhistoriskt intressant.
Vägar och trafik	Söder om planområdet finns Ekerövägen, väg 816, till vilken Nibbla gård har två anslutande utfarter.
Kollektivtrafik	Invid planområdets anslutning till Ekerövägen finns hållplats för bussar till Ekerö centrum och Stockholm.

Barnomsorg och skolor	I Sundby inom 1 km väster om planområdet finns daghem och enparallellig låg- och mellanstadie-skola.
Kommersiell service	I Sundby finns livsmedelsaffär.
Lednings-system	Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns utbyggda för bebyggelsen i Sundby. Planområdet korsas av luftledningar för el. Ledningarna ägs av Ekerö Elförening och har en spänning av 10.000 V.

#### PLANFÖRSLAG

Planområdet	Planområdets omfattning och avgränsning har bestämts av en strävan att bevara Nibbla gårds byggnader och gårdsmiljö samt att lämna den öppna hagmarken så långt möjligt orörd. I väster anger fastighetsgräns och befintlig småhusbebyggelse i Sundby en naturlig avgränsning. Områdets avgränsning mot norr och söder har bestämts av topografin.
Bebyggelse	Planområdet rymmer 48 lägenheter i småhus avsedda att uppföras som parhus i två våningar. Lägenhetsstorleken planeras till 4-5 rum och kök med bruksarean 100-120 m <sup>2</sup> . Tomtstorleken är ca 400 m <sup>2</sup> . Mellan parhusen planeras likaså parvis kopplade byggnader innehållande garage och för-råd.
Lek och Rekreation	Omgivande natur och bevarad hagmark utgör naturliga rekreationsytor. Någon småbarnslekplats bör anordnas.
Natur	Hagens träd och markvegetation bevaras och angränsande delar av småhustomterna planeras som naturmarkstomter. Hygget norr om planområdet avses bli röjt och återplanterat.
Biltrafik	Småhusområdet ansluts till Ekerövägen med en ny gata i sydost. Denna gata avslutas med vändplan till vilken den genomgående entrégatan ansluter. Entrégatan avses ej ha separata gångbanor, utan bör kunna utformas som en kombinerad gång-, cykel- och bilväg. I avsikt att begränsa bilarnas hastighet och därmed öka säkerheten avses entrégatan förse med hastighetsdämpande anordningar som t.ex. avsmalningar eller gupp. På varje småhustomt ordnas två biluppställningsplatser. Befintlig bebyggelse inom Nibbla gård avses få tillfarter från den nya gatan varvid utfarterna mot Ekerövägen kan stängas.

Gång- och cykeltrafik	De viktigaste målpunkterna för gående och cyklister utgörs av skola, daghem och butik i Sundby. Mellan småhusområdet och Klockarvägen i Sundby skall därför en gång- och cykelväg anläggas. Busshållplatsen vid Ekerövägen nås via den nya gatans gångbana.
Skyddsrum	Planområdet ingår ej i skyddsrumsort.
Service	Befintligt utbud av social och kommersiell service samt kollektivtrafik täcker den tillkommande bebyggelsens behov.
Teknisk försörjning	Området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet i Ekerövägen sydväst om planområdet. Regnvattnet inom planområdet bör så långt möjligt omhändertas lokalt. Bostäderna kommer att eluppvärmas. En elnätstation planeras inom området. Befintliga luftledningar genom planområdet ersätts av jordkabel förlagd i entrégatan. Småhusområdet avses att planeras för separering av hushållsavfall. Enskilda sopskåp på varje tomt kompletteras med två gemensamma uppsamlingsplatser för glasavfall och eventuellt returpapper.

#### PLANGENOMFÖRANDE

I det ramavtal, som träffats mellan Ekerö kommun och Stockholms kommun, slås fast att exploateringsavtal ska träffas mellan parterna för genomförande av byggnadsplanen. Stockholms fastighetskontors småhusavdelning, SMÅA, skall vara byggherre.

Småhusen avses att uppföras genom den typ av organiserat självbyggeri, som SMÅA tillämpar.

Småhustomterna kommer att upplåtas med tomträtt och förmedlas till kunder i Ekerö kommuns tomtkö resp. SMÅA:s kundregister. För skötsel av kommunikationstomt och gemensamma anläggningar inom planområdet kommer en samfällighetsförening att bildas.

Ekerö kommun ska genom servitut eller på annat sätt skapa förutsättningar för byggande av gångvägen till Sundby.

Den nya gatan från Ekerövägen upp till småhusområdet byggs genom Stockholms kommuns försorg.

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

## SAMRÅD

Informationsmöte om skissförslag till byggnadsplan har hållits i Sundby skola. Mötet hade annonserats i lokalpress och på annat sätt.

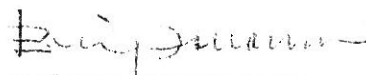
Samråd och besiktning på platsen har skett med representanter från Länsstyrelsen och Vägförvaltningen. Samråd har även skett med berörda kommunala förvaltningar och med fastighetsägaren.


Från Länsstyrelsen har framförts, att planområdet borde omfatta även Nibbla gård och dess bebyggelse, som i planen då skulle betecknas med q. Såväl från fastighetsägaren som från Stadsarkitektkontoret i Ekerö har emellertid bedömts att en sådan åtgärd ej skulle medföra avsett skydd av miljön kring Nibbla gård. Området har därför ej medtagits i planområdet.

En grupp kommunalpolitiker har av byggnadsnämnden utsetts att ingå i en referensgrupp, som fortlöpande följt planarbetet.

Stockholm i augusti 1984.

STOCKHOLMS FASTIGHETSKONTOR  
Småhusavdelningen  
Arkitektbyrån

  
Erling Johansson

  
Per Sjöstrand

