



**EKERÖ  
KOMMUN**

Denna detaljplan har  
vunnit laga kraft.

Datum 2006-03-23 / 4

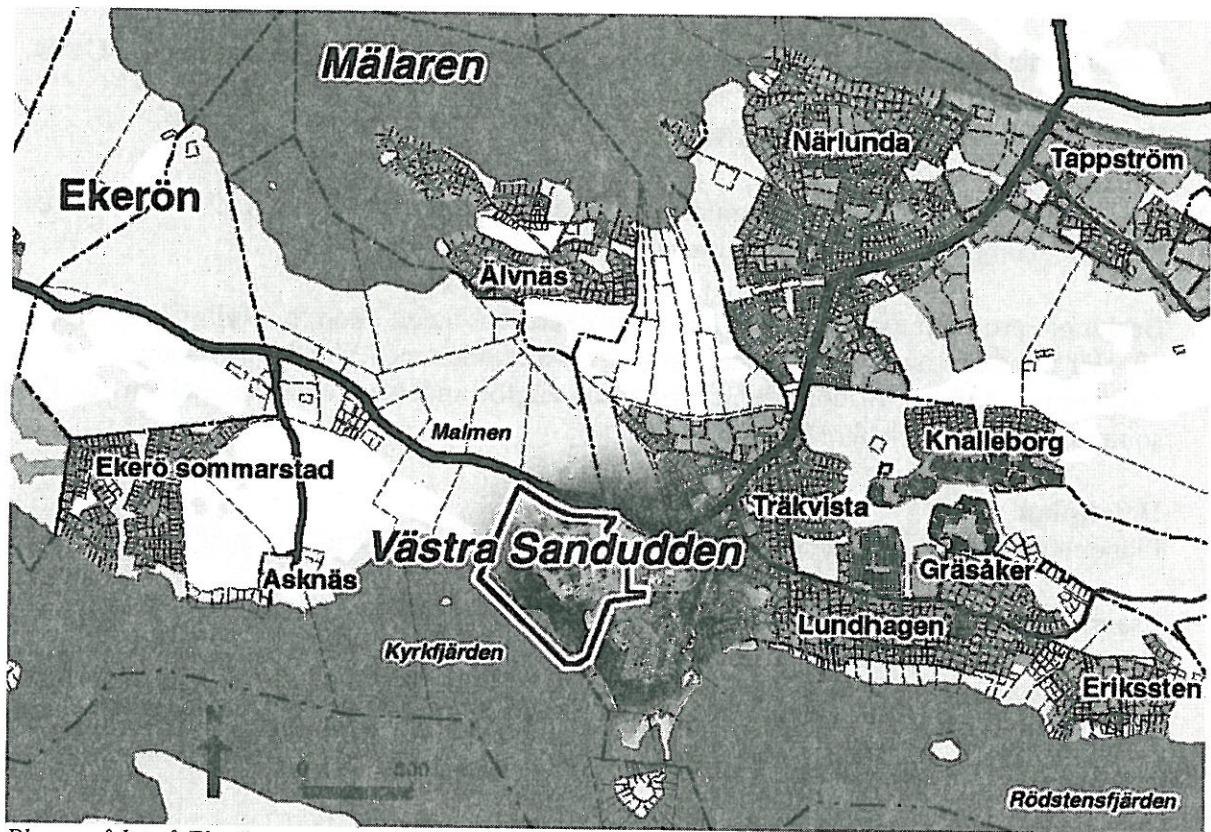
April 2005

ANTAGANDEHANDLING

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Träkvista 1:313 m fl  
(VÄSTRA SANDUDDEN) i  
Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr 1999.12.214



Planområdet på Ekerö

### HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Illustrationskarta  
Utlåtande

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse om totalt ca 157 friliggande småhus med god boendemiljö inom planområdet samt att säkerställa naturvärden och återställa vegetation efter grustäktsverksamheten. I områdets centrala del planeras en damm med kanal till Mälaren, med syfte att kompensera för täktområdets allmänna gropmiljö och erbjuda alternativ till den naturskyddade strandzonen.

Nuvarande tillfartsgata till Sandudden förlängs genom området fram till fastigheten Asknäs 1:237.

## PLANDATA

Området ligger ca 3 km sydväst om Ekerö centrum och omfattar området mellan Ekerövägen och Mälaren inom fastigheten Träkvista 1:313. Planområdet gränsar i väster till fastigheten Asknäs 1:237 och i öster till detaljplanerna för Sandudden, etapp I och II. I planområdet ingår även delar av de öppna gräsyrtorna samt del av skoltomten som idag ingår i angränsande detaljplaner. Vissa restpartier från en äldre plan för grustäkten ingår också.

Planområdet har en landareal om ca 37 ha. Fastigheten Träkvista 1:313 ägs av NCC AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Ekerö kommun, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-19 anges Sanduddenområdet som förändringsområde för nya bostäder.

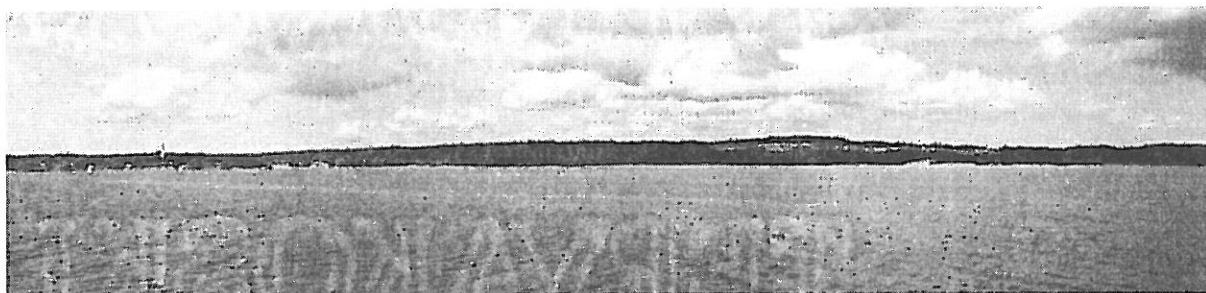
Beslut om program för ny översiktsplan för Ekerö har tagits i kommunfullmäktige 2002-02-12. Här finns den nu aktuella tredje etappen i Sandudden med bland redovisade förändringsområden för bostäder. En framtida vägförbindelse mellan Sandudden och Ekerö sommarstad finns också redovisad.

### Detaljplan

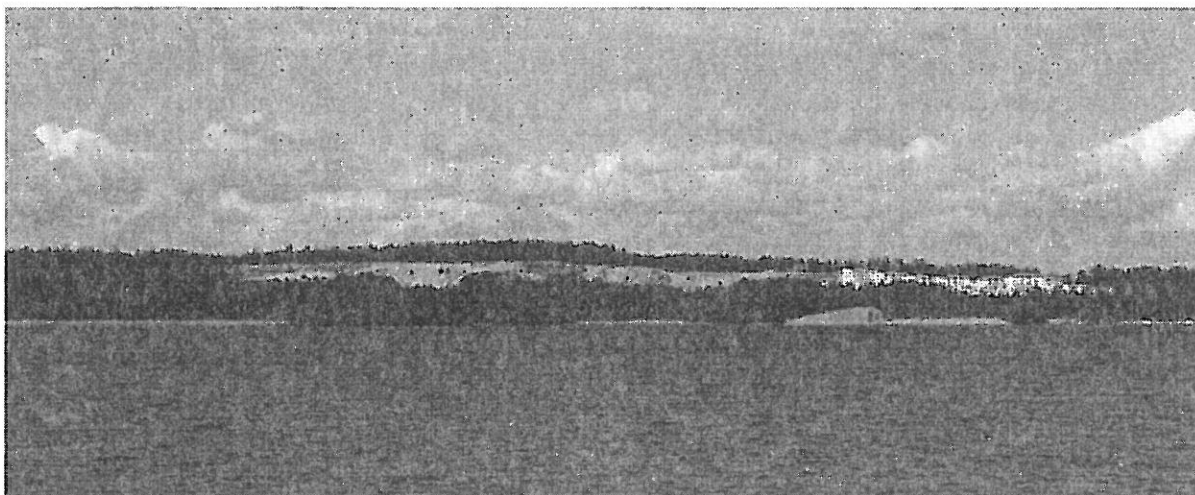
Planområdet är till övervägande del inte detaljplanelagt, se avsnitt "plandata" ovan.

I samband med kommunfullmäktiges beslut beträffande de tidigare etapperna i Sandudden angavs att kommunen planerar för ytterligare bostadsbebyggelse i den västra delen av Sandudden. Kommunstyrelsen beslöt 1999-10-05 att Västra Sandudden skall detaljplaneläggas och 2002-09-10 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att i samarbete med berörda kontor fullfölja detaljplanarbetet för Västra Sandudden, etapp III.

Program för detaljplan har varit utsänt för synpunkter under oktober 2002. Samråd för detaljplanen genomfördes juli – september 2003 och den ställdes ut under oktober-november 2004.



Kyrkfjärden



Från Sturehovs brygga idag

### **BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR**

Omgivningarna domineras av en mäktig ås som är en del av Uppsalaåsen. Den består av isälvsgrus och svallad sand med inslag av lera i de lägre partierna mot Kyrkfjärden. Åsryggen längs Ekerövägen kantas av en gles bård av främst tallar.

Planområdet är till största del påverkat av den täktverksamhet som bedrivits. Täktområdet saknar nästan helt vegetation och sluttar från Ekerövägen, delvis mycket brant, ner mot en lågt belägen plan yta mitt i området. Grustäkten omgärdas mot Mälaren av delvis tät vegetation, som bitvis växer på de sandryggar som uppkommit under täktverksamhetens dagar. Inom området löper en skogsstig, som används för rekreation.

Öster om planområdet ligger bostadsbebyggelsen i Sanduddens tidigare etapper. I väster finns ett äldre täktområde, orörda åspartier samt det öppna jordbrukslandskapet kring Ekerö kyrka.

#### **Täktområdet**

Grustäktverksamheten, som startade redan på 1800-talet, har varit omfattande. Verksamheten avbröts på 1980-talet och marken har sedan inte återställts. Återställningsskyldighet saknas. Vegetationen utgörs här av enstaka yngre tallar och björkar. Täktområdet avslutas i norr med en mycket brant täktslänt upp mot Ekerövägen.

I de inre delarna av täktområdet på fastigheten Träkvista 1:313 har tall- och lövslyet röjts och ovanför slänkrönet har skogen avverkats som en förberedelse för den massomflyttning som planeras för att ge bra terräng- och sluttningsförhållanden för kommande bebyggelse.

Täktområdet, väster om planområdet, inom fastigheten Asknäs 1:237 är delvis mycket påverkat av tidigare täktverksamhet med djuphålor och kratrar. Skogen har här avverkats under 2002, men ställvis finns fortfarande vissa bestånd av bl.a. björk och tall.

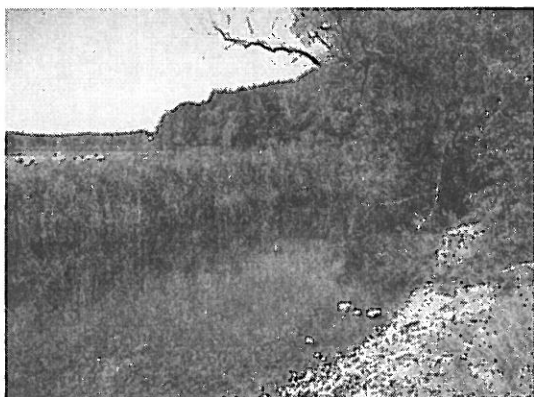
#### **Åsryggen**

Längs Ekerövägen, där täktverksamhet inte förekommit, dominerar högstammig tallskog med inslag av enbuskar.

Ca 500 meter väster om planområdet, på norra sidan av Ekerövägen, finns en utsiktsplats, belägen ca 50 meter över Mälaren, med magnifik utblick över Botkyrkalandet och farleden in mot huvudstaden.

### Strandzonen

Stora delar av Sanduddenområdet fanns medtaget i kommunens naturinventering från 1988 som skyddsvärd natur. I en uppdatering av denna (2002) är området avgränsat till att gälla det tallbevuxna partiet av Uppsalaåsen samt strandzonen och småsvaltingens vattenområde.



*Lövskog längs stranden*



*En gammal lastplats används nu som paddock*

Strandzonen, som till större delen är svårtillgänglig, är en viktig biotop för flera fågel- och insektsarter samt för vissa lavararter. De äldre träden är viktiga som livsmiljö för bl a mindre hackspett. Vegetationen i strandzonen inom planområdet utgörs i den inre delen av tall (med inslag av rönn, asp och björk) medan det längs stranden växer lövskog (asp med inslag av björk och i strandlinjen klibbal). På ett ställe i strandzonen finns ett öppet område där hamnverksamhet pågått vid tåkthanteringen. Senaste åren har detta fält använts som paddock av ryttere från trakten. Väster om planområdet utgörs strandpartiet av en fuktig strandäng



*"Kattskallefältet"*



*Slipers*

Vid stranden i planområdets sydöstligaste del finns rester från den tidigare verksamheten, slipers, bryggpålar och s.k. "kattskallar" (runda stenar). "Kattskallefältet" saknar vegetation och stenar är delvis utfyllda i vattnet. Stranden utgörs av siktad sand. Denna del av planområdet är av lokalt kulturhistoriskt intresse.

### Klimat

Solförhållandena inom planområdet är mycket goda, då området i princip utgörs av en sydsluttning ner mot Mälaren. Dock ligger en stor del av den f.d. tåktytan i en grop.

Den förhärskande vindriktningen är sydvästlig/västlig. De högsta vindhastigheterna uppkommer i branterna där vindskyddande växtlighet inte förekommer.

### **Service**

Skola (klass 0-6) och mark reserverad för barnomsorg finns inom Sandudden omedelbart öster om planområdet. Livsmedelsbutik och viss annan service finns vid Träkvista torg 700 meter öster om planområdet. Busstrafik finns på Ekerövägen. Vissa turer går ner i Sanduddenområdet.

### **Rekreation**

I anslutning till området, i väst och nordväst, finns grönområden och promenadstråk för rekreation. Öster om Sanduddens etapp I ligger det kommunala badet Södran.

På udden utanför Sandudden finns Ekerö Båtklubbs båthamn. Alldeles söder om planområdet har en båthamn för mindre båtar anlagts för de boende i Sandudden etapp I och II.

## **SÄRSKILDA INTRESSEN**

### **Strandskydd**

För planområdet gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen utåt vattnet och inåt land. I samband med att tillstånd givits för kanal och damm, anses strandskyddet upphävt för denna anläggning. Ingen förändring av strandskyddet i övrigt föreslås.

### **Förslag om vattenskyddsområde**

En föreslagen skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde, omfattar hela planområdet, varav delar av strandområdet ingår i den inre skyddszone.

### **Småsvalting**

I vattnet utanför planområdet, syd och väst därom, har en stor population av den sällsynta vattenväxten Småsvalting upptäckts. Den är nationellt klassad som starkt hotad av Lantbruksuniversitetet, upptagen som prioriterad art av EU's natura 2000 och som speciellt skyddsvärd art på Bernkonventionens lista.<sup>1</sup>

### **Riksintresse för kulturmiljövården**

Planområdet ligger i anslutning till ett stort område klassat som riksintresse för kulturmiljövården, som sträcker sig över stora delar av Ekerö och Munsö. Riksintresset gäller Ekerö kyrka och den unika fruktträdsallén väster om planområdet samt landsvägen på åsryggen, med sin äldre sträckning.

Norr om planområdet i anslutning till landsvägen finns en registrerad fornlämning RAÄ 8 offerkastet "Fantans hög".<sup>2</sup>

Kulturvärdena är även uppmärksammade i kommunens kulturmiljöprogram.<sup>3</sup>

### **Riksintresse för turism och friluftsliv**

Hela Mälaren, dess öar och stränder utgör riksintresse för turism och friluftsliv enligt miljöbalkens särskilda hushållningsbestämmelser. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

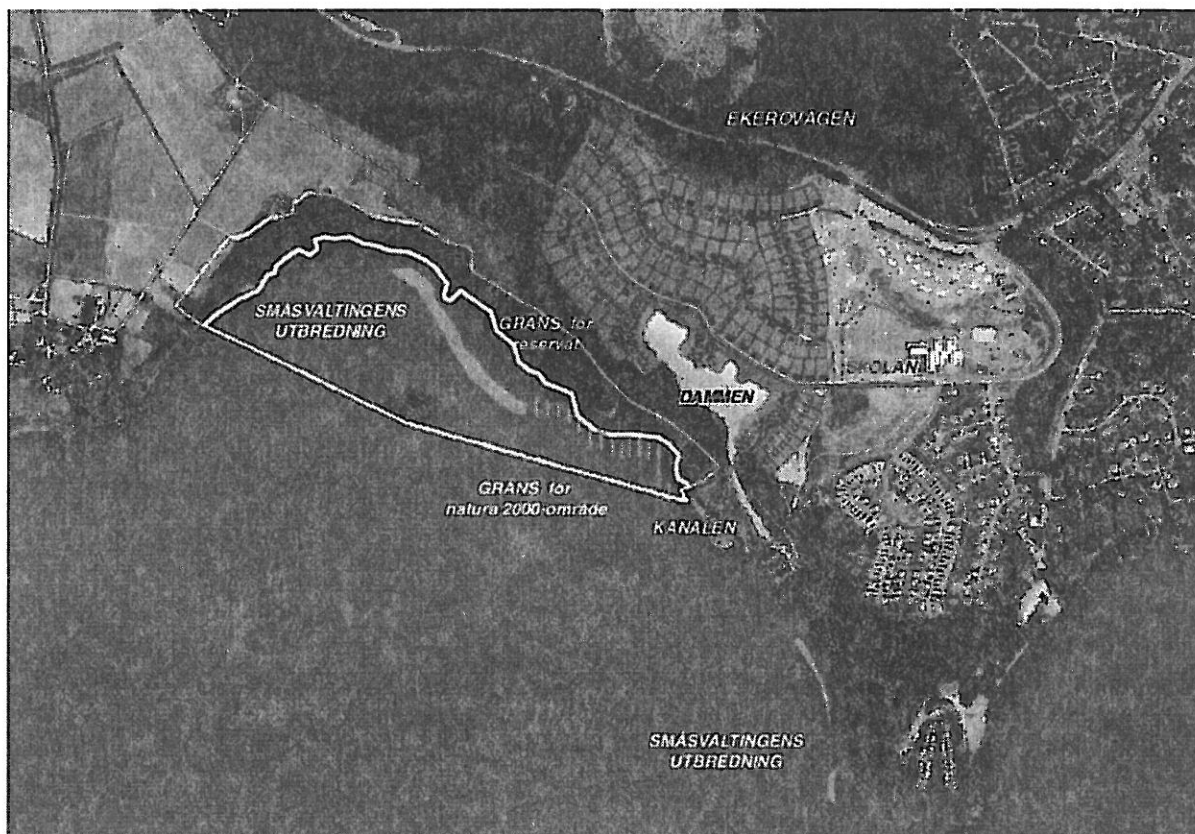
### **Skydd av landskapsbilden**

Den öppna marken runt Ekerö kyrka, väster om planområdet, skyddas av ett länsstyrelsebeslut 1967-11-29 enligt 19 § naturvårdslagen, skydd för landskapsbilden.

<sup>1</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län, Småsvalting i Mälaren, rapport 2001:07

<sup>2</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län, Kulturminnesvårdens riksintressen i Stockholms län, okt 1997

<sup>3</sup> Ekerö kommun, Mäläröarna – kulturhistoriska miljöer, Peter Bratt



Ortofoto med småsvaltingförekomst, reservatgränser och illustrationskarta inlagda  
 Källa: Inventering av förekomsten av Småsvalting, Wijnblad, 2002.

## FÖRÄNDRINGAR AV MARKANVÄNDNINGEN

Västra Sandudden, del av fastigheten Träkvista 1:313, utgör den tredje och sista etappen av NCC:s exploatering av Sandudden.

### Bebyggelse

I detaljplanen har en avvägning gjorts mellan mark som får bebyggas och vad som bör vara kvar som strandzon och naturområde.

Området bedöms kunna innehålla 157 bostäder, som friliggande småhus. Bebyggelsen föreslås främst lokaliserad till mark som inte blivit återställt efter den tidigare täktverksamheten. Strandzonen får bebyggas endast mycket marginellt och endast där den inte negativt påverkar den värdefulla naturen.

Service, såsom skola och barnomsorg finns inom Sanduddens tidigare etapper. Icke störande verksamheter som kan integreras med boendet, föreslås vid den nya huvudgatan.

### Marknivåer

Den utskjutande grusryggen i planområdets östra del sänks ytterligare men kommer även fortsättningsvis utgöra en gräns mot grönområdet mellan de olika bostadsområdena. En utjämning och terrassering av hela täktområdet planeras i syfte att eliminera gropkaraktären och skapa en boendekvalité med bebyggelse i sydsluttning.



*Den föreslagna kanalen*

### **Damm och kanal**

Centralt i området anläggs en damm och kanal med bebyggelse i direkt anslutning. Dammen föreslås få ett medeldjup av ca 2 meter. Ställvis längs stranden föreslås grundzoner planterade med attraktiv växtlighet. Utformningen av dammen kan på så sätt göras säker och tilltalande. I dammen anläggs ingen badplats, men spontanbad kan förekomma.

### **Kanalgenombrott**

Tillstånd (miljödom) för anläggande av kanal och damm har givits enligt Miljödomstolens dom 2005-01-13.

### **Strandzonen och Småsvaltning**

Förekomsten av småsvaltning i vattnet är en av de viktigaste naturförutsättningarna. Exploateringen av Västra Sandudden har förlagts så att inte småsvaltningens livsbetingelser påverkas. Ingrepp i strandzonen begränsas och tillåts endast där detta inte äventyrar förutsättningarna för småsvaltningens överlevnad.

Länsstyrelsen har 2002 uttryckt att del av strandzonen och vattenområdet där småsvaltningen finns ska bli naturreservat. I samband med detta kommer särskilda skyddsbestämmelser att upprättas. För vattenområdet planeras även Natura 2000-område.

Bebyggelsen kommer att i huvudsak vara placerad inom det tidigare täktområdet och i väsentliga delar lämna naturmarken obebyggd. Utöver skogsstigen planeras inga anordningar för rekreation inom strandområdet. Strandskydd gäller inom 100 meter från strandlinjen såväl inom vattnet som på land och avses vara kvar.

Strandskyddet upphävs där damm och kanal anläggs som följd av domen i Miljödomstolen.

”Kattskallefältet” och andra lämningar från den tidigare täktverksamheter som den öppna ”paddocken” bevaras och skyddas mot igenväxning av kulturhistoriska skäl, men ridträning på ”paddocken” kan inte bedrivas av miljöskäl.

### **Vegetation**

Tallskogen längs Ekerövägen ligger utanför planområdet och berörs således inte. I vissa delar av täktområdet som ligger norr om den föreslagna bebyggelsen sker återplantering på för terrängförutsättningarna lämpligt sätt.

Tallskogen längs den föreslagna kanalen liksom vegetationen längs med stranden skyddas helt. Slänten öster om bebyggelsen utformas som en sluttande fält för rekreation med stort hänsynstagande till landskapsbilden. Här och på remsan vid det öppna fältet söder om skolan, sker plantering av träd och växter i klungor. Det öppna fältet öster om planområdet kan även planteras på liknande sätt, så att en helhet uppnås.

Längs med Sanduddsvägen planeras en allé. Vid dammen iordningställs två centrala parker, varav en med lekplats.

Inför genomförandet tas en vegetationsplan fram för hur täktyorna ska återplanteras.



Slänten - åsryggen

### Trafik

Sanduddsvägen förlängs västerut till Västra Sandudden. Avsikten är att vägen ska möjliggöra trafik med buss. Denna eventuella bussgata kan sedan fortsätta till Ekerö sommarstad. Då gatan förses med separat gång- och cykelväg möjliggörs även en framtida förlängning västerut mot Ekerö sommarstad av det gång- och cykelvägnät som idag finns utbyggt från Träkivista till Sandudden.

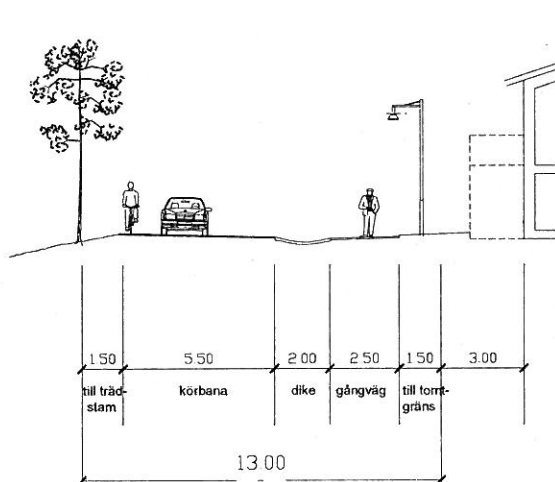
Sanduddsvägen, genom området, utformas med 5,5 meters körbanebredd. På tre ställen längs vägen anordnas mötesplatser för bredare fordon. Busshållplats finns vid skolan och ytterligare en kan placeras centralt i området.

Separat gång- och cykelbana föreslås utmed hela Sanduddsvägens norra sida. De flesta tomterna ligger norr om vägen och kan nyttja gång- och cykelbanan till Sanduddens skola utan att korsa vägen.

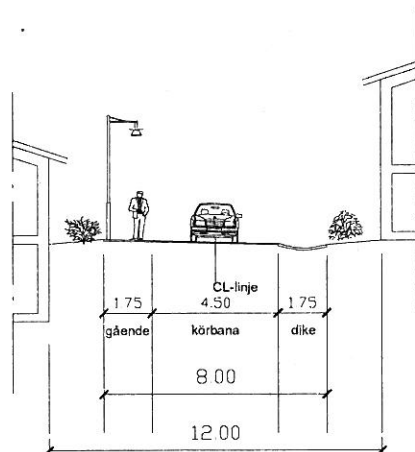
Vid Sanduddens skola avses passagen för gående över Sanduddsvägen förbättras innan byggnation påbörjas i Västra Sandudden. Denna bör utformas så det tydligt framgår att korsande gående har företräde, t ex som en avsmalning av vägen till ett körfält och avvikande markbeläggning som markerar övergångsställe eller "gångtorg" där bilar förs fram på de gåendes villkor, med låg hastighet. På liknande sätt utformas föreslagen hållplats inom Västra Sandudden.



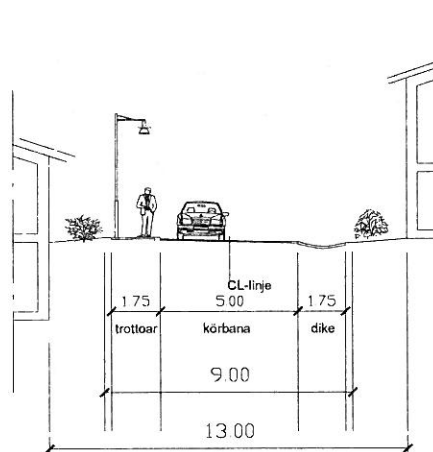
Lokalgatorna inom området utformas för låga hastigheter och ges en körbanebredd av 4,5 meter med en ca 1,75 meter bred yta för gående bredvid. Gaturummet får 8 meters bredd. På en sträcka av c:a 80 meter från korsningen med Sanduddsvägen och norr ut förses lokalgatan med en 1,75 meter bred trottoar. Här blir körbanan 5,0 meter och gaturummet 13 meter brett. Lokalgatorna samt Sanduddsvägens passage vid skolan föreslås hastighetsbegränsade till 30 km/tim. Vissa tomter nås via gemensamhetsanläggningar på kvartersmark.



Gata

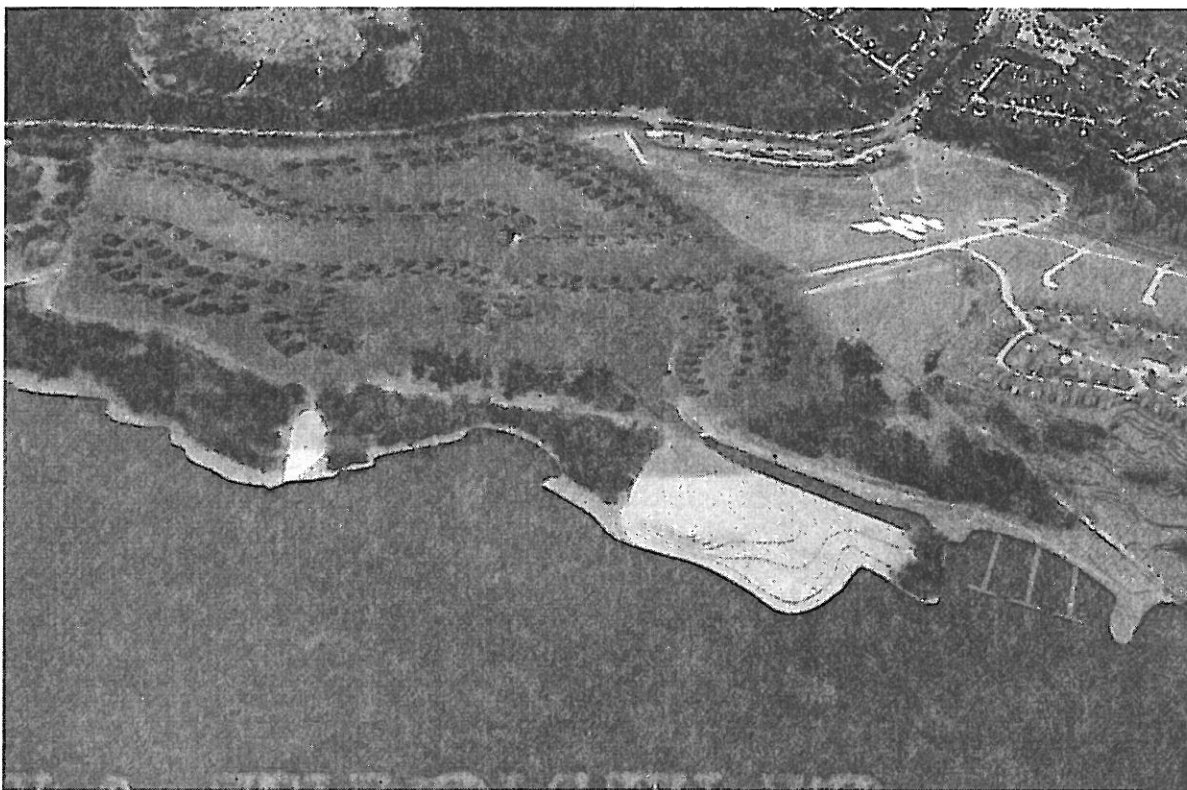


Lokalgata



Lokalgata med trottoar

Skogstigen mot Ekerö kyrka följer till ca 60 % sin ursprungliga sträckning. I dess västra del följer ca 190 meter av stigen de nya tomtgränserna och får därför ett nytt läge något längre söderut. Längs med kanalen behöver ca 100 meter av stigen justeras, dessutom byggs en bro. I övrigt planeras gångstigar från bostadsområdet ut i omgivande terräng och till den föreslagna gång- och cykelvägen.



*Modellbild sedd från sydväst*

### **Bebyggelseutformning**

Bostadsområdena har goda möjligheter att bli attraktiva med sina soliga, strandnära lägen. Den föreslagna dammen ska ge området en särpräglad och attraktiv boendemiljö och den utgör ett blickfång när man närmar sig området på Sanduddsvägen. Bebyggelsen har utformats med omtanke om landskapet sett från Mälaren och ges en god arkitektonisk utformning med ett gruppvis samlat tema.

I sydväst i en skogsnära bebyggelse och i öster mot de öppna fälten, planeras grupper med övervägande 2-vånings trädgårdshus (totalt 45 st) på 1000 kvm tomter.

I anslutning till dammen planeras grupper med 1-vånings strandhus (totalt 29 st) tänkta att upplåtas som bostadsrätter. Här finns möjlighet att uppföra förråd nära stranden.

I den centrala slänten planeras 2-vånings sluttningshus med i vissa fall souterrängvåning (totalt 83 st) på 1000 kvm tomter. Husen som ligger längs med Sanduddsvägen ges även möjlighet att integrerat med boendet inhysa verksamheter av ej störande slag.

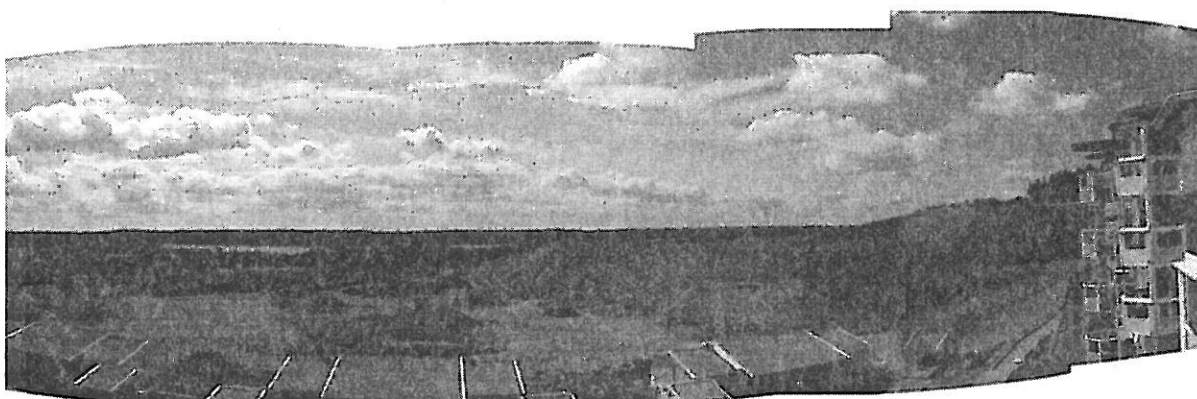
Vid placering av husen i slutningen eftersträvas utblickar över dammen och strandskogen men även möjligheter till Mälarutblickar. Vissa tomter kan komma att utföras med stödmurar för att utjämna branta partier.

I området eftersträvas ett intimt gaturum. På detta sätt blir en större del av tomten av privat karaktär, men dessutom skapar den intima skalan en lugn trafikrytm och därmed en säkrare trafikmiljö.

## Omgivningspåverkan



*Från Sturehovs brygga, förslag*

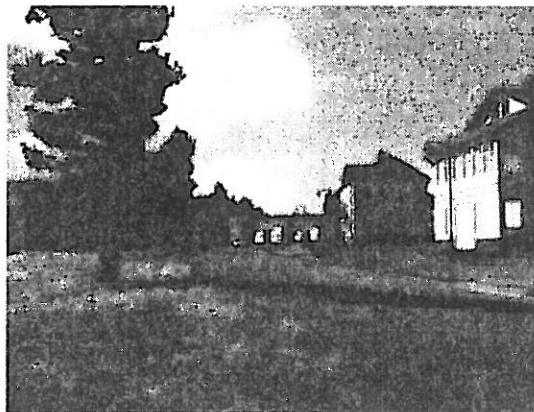
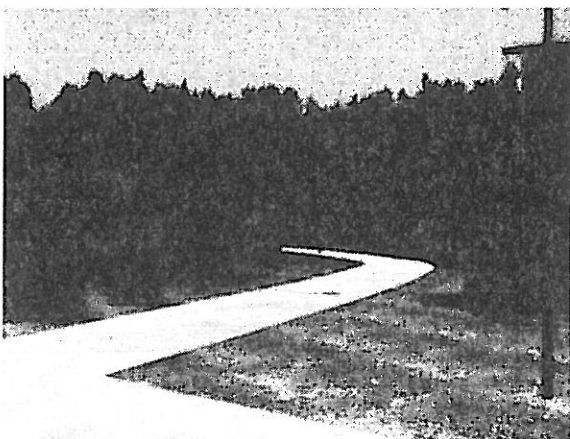
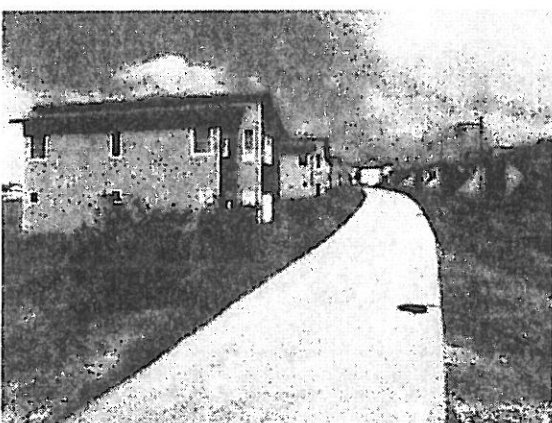


*Utsikt från en balkong idag*



*Utsikten enligt förslaget*

*dammen**Modellbild sedd från Dammen**Modellbild, stranden och huvudgatan*

*närmiljö**Sanduddsvägen vid entrén till området**Huvudgatan**Skogsbyn**Slutningshus och lokalgata**Trädgårdshus mot "pulkabacken" i öster**Lokalgata med slutningshus*

**Teknisk försörjning**Vatten och avlopp

Samtliga bostäder/lokaler inom planområdet ansluts till en ny pumpstation vid Sanduddsvägen. De flesta ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät i gatumark med självfall medan några lägre belägna fastigheterna söder om Sanduddsvägen ansluts med LPS-system.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt på tomtmark. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds till dagvattenbrunnar, som ansluts till infiltrationsmagasin inom vägområdet för att förhindra att vattenavrinning sker direkt till dammen och påverka dess vattenkvalitet eller indirekt småsvaltingens livsvillkor.

El

Elförsörjningen till området ansluts till befintlig transformatorstation vid Sanduddsvägen eller distribueras ut inom området från en ny transformatorstation centralt belägen inom området.

Värme

En värmecentral för Sandudden etapp I och II och för Sanduddenskolan finns norr om Ekerövägen.

Möjlighet att placera en framtida solenergianläggning finns i den branta slänten i nordost.

Området planeras att värmeförsörjas med individuella frånluftsvärmepumpar eller fjärrvärme.

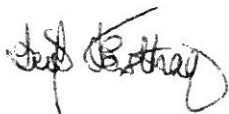
**Miljökonsekvensbeskrivning**

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. I MKB:n redovisas bland annat konsekvenserna för mark, natur och vatten samt påverkan på småsvaltingens levnadsvillkor.

**Medverkande i planarbetet**

Denna plan har utarbetats under medverkan av Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor, Perry Sörensen, Perry Sörensen Arkitektkontor samt Björn Wallgren och Björn IM Svensson, NCC Boende tillsammans med Ekerö kommun.

STADSARKITEKTKONTORET



Leif Kästhag  
Chef Stadsarkitektkontoret



Monika Nilsson  
Planarkitekt

**UNDERLAG**

- Ekerö kommun, Mäläröarna – kulturhistoriska miljöer, Peter Bratt, 1994  
 Ekerö kommun, Naturinventering, 2002  
 IMEK VVS rådgivande ingenjörer AB, Energijämförelse, 2004-02-20  
 Kautsky, Hans, Småsvalingens eventuella påverkan av NCCs byggarbeten på land och i vattnet vid Västra Sandudden, 2003-04-19  
 Länsstyrelsen i Stockholms län, Småsvaling i Mälaren, rapport 2001:07, mars 2001  
 Länsstyrelsen i Stockholms län, Kulturminnesvårdens riksintressen i Stockholms län, oktober 1997  
 Malmros, Nanna, Stockholms Universitet, Flora & vegetation i Västra Sandudden, 2001-05-03  
 Perry Sörensen Arkitektkontor, Analys av landskapsbilden, Västra Sandudden, 2003-02-20  
 Perry Sörensen Arkitektkontor, Översiktlig inventering av naturförhållandena, 1994-02-25  
 Referensgruppens mötesprotokoll, möte med Artdatabankens representant, 2002-04-18  
 Referensgruppen, Sammanfattning av referensgruppens arbete, 2003-05-23  
 SWECO VIAK, Vattenhastighet, 2002-11-12  
 SWECO VIAK, Hydrogeologiskt utlåtande, Västra Sandudden, 2003-04-08  
 SWECO VIAK, Utgående föroreningshalter från den blivande kanalen, 2003-04-09  
 SWECO VIAK, Sandudden damm- och kanalutformning, 2003-04-22  
 SWECO VIAK, Påverkan av vattenverksamhet på småsvalingbeståndet vid Sandudden, 2003-06-27  
 SWECO VIAK, Detaljplan för fastigheten Träkvista 1:313 (Västra Sandudden), PM 2003-10-13  
 NCC; ansökan om tillstånd för vattenverksamhet, med bilagor, 2002-06-10  
 NCC, komplettering av ansökan om tillstånd för vattenverksamhet, fördjupad miljöbedömning med bilagor, 2002-06-27  
 Miljööverdomstolen. Dom 2005-01-13. Mål nr M 4878-04. Aktilaga 37.  
 Kartor över skyddsområde, 2002



*Utsikt från terrass*

