

Planarkitekt H Wistemar
Tfn 08-560 39140

BESKRIVNING

1995-11-20 Dnr 87.527
Rev. 1996-03-12 Rev. 1996-11-05

DETALJPLAN FÖR DEL AV TRÄKVISTA 1:313 M FL,
SANDUDDEN, ETAPP 1 I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

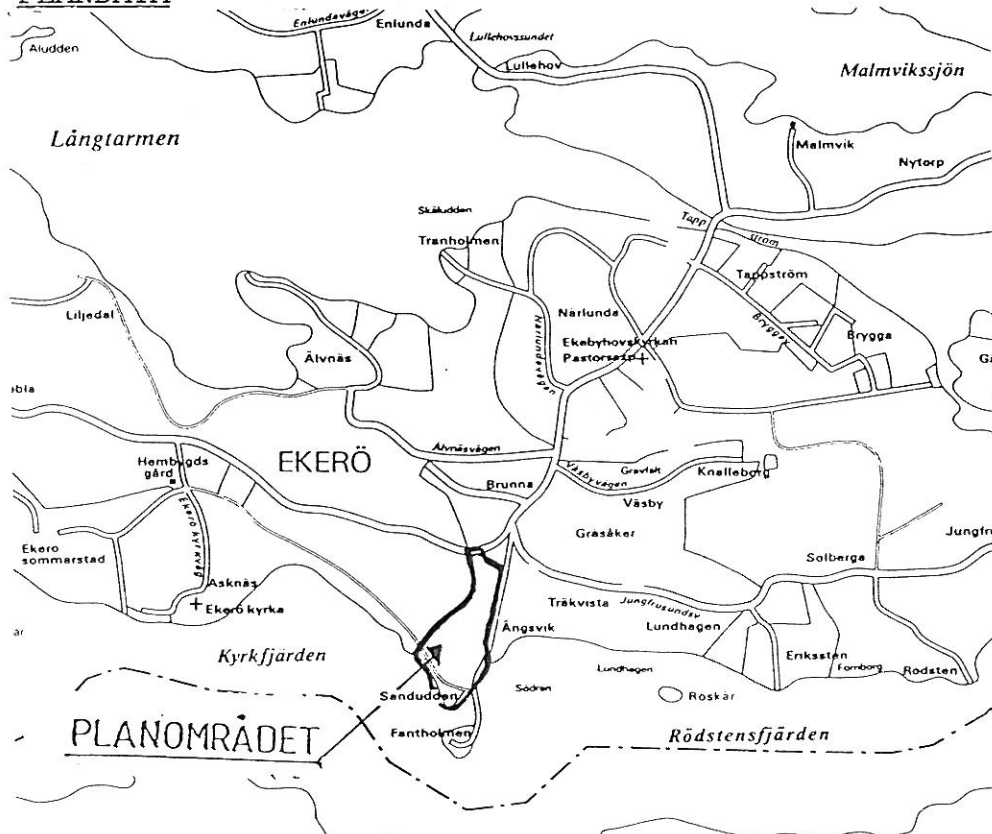
HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser del 1-2
Illustration del 1-2
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Lista över samrådskretsen
Miljökonsekvensbeskrivning

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att ett villaområde och ett radhusområde skall kunna uppföras, samt att planlägga för en barnstuga och en skola. I detaljplanen ingår även naturområdet, marinan och badplatsen "södran", söder om det planerade bebyggelseområdet. Den omfattar även en väg som förbinder bebyggelseområdet med Ekerövägen.

PLANDATA



Planområdet omfattar ca 14 hektar. Området ligger ca 3 km sydväst om Ekerö centrum. Närmaste affär finns vid Träkvista torg ca 500 m från planområdet. Barnstuga finns i det nybyggda Brunna området och i Träkvista. Låg- och mellanstadieskola finns i Träkvista.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av NCC. Mindre delar ägs av andra privata fastighetsägare och Ekerö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 1990-06-19 anges området som förändringsområde med nya bostäder.

Detaljplaner

För södra planområdet med marinan och badplatsen finns gällande detaljplan nr 16 fastställd 1953-04-25. Detaljplanen anger inom planområdet mark för grustagsändamål, skyddsområde för grustäkt, parkmark, vattenområde för industriändamål, allmänt ändamål (vattentäkt) och säkerhetsområde för högspänningsledning. För nordöstra delen av planområdet finns gällande detaljplan nr 19 fastställd 1954-10-15. Detaljplanen anger inom planområdet, mark för grustäktsändamål och skyddsområde för grustag. Den nordöstra delen av planområdet berörs även en gällande detaljplan nr 23 fastställd 1959-06-15. Detaljplanen anger allmänplats park.

I detaljplanens norra del med Ekerövägen finns gällande detaljplan nr 41 fastställd 1965-01-15. Detaljplanen anger inom planområdet vägområde.

Kommunala beslut

I riktlinjer för Ekerös bostadsplanering enligt Kommunfullmäktiges beslut 1993-09-14 anges att området skall byggas ut under 1994-97.

Samhällsbyggnadsnämnden gav stadsarkitektkontoret 1993-03-31 i uppdrag att utarbeta detaljplan, enligt föreslagna riktlinjer.

Angränsande detaljplanering

I en kommande etapp kommer detaljplanering att ske för området i norr där ca 100 lägenheter planeras bl a för äldreboende.

Längre mot väster planerar kommunen för ytterligare bostadsbebyggelse. Dess omfattning och förhållande till omgivningen kommer att behandlas i det nu påbörjade arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Östra Ekerö.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Klimat

Den vindförstärkning som sker utmed tätens sluttningar i norr bör reduceras. Detta bör ske med plantering med grupper av träd både i sluttningarna och på de mer plana öppna områdena.

Skiktad vegetation i sluttningarna är önskvärd för att minska kallluftsflödena.

För att undvika en kallluftsjö bör den dränering som finns idag mot Mälaren bibehållas.

En utglesning av skogen i sydväst och sydost kan under varma somrardagar ge möjlighet till större luftomsättning.

Mark och vegetation

Området består till största delen ett gammalt grustäktsområde. Den södra delen är bevuxen med vegetation, medan övriga delen av planområdet består av öppen grusyta. Området sluttar mot söder från Ekerövägen ner mot Mälaren. Den mellersta delen av planområdet har återfyllts och en plåtå på 15 meter har skapats. I den södra bevuxna delen av området består vegetationen till största delen av tall med fältvegetation av blåbärsris, lingon, gräs och mossor, samt lövvegetation i buskskiktet längre söderut mot vattnet. Tallskogen kan behöva gallras något, dock försiktigt så att inte slyuppslag uppkommer. Detta dels för att få en stabil tallskog och dels för att skapa förutsättning för utblickar. I sydväst övergår tallskogen till en relativt artrik lövskog. Stranden domineras av lövvegetation typ glasbjörk, asp, sälg, klibbal och alm. Fältskiktet består av från ris och mossor till mer gräs som är örtrikt. I öster (norr om Södranbadet) intill det föreslagna bebyggelseområdet dominerar asp med inslag av stora tallar, gran m m. Området bör gallras för att skapa utblickar och sjökontakt. Väster om bebyggelseområdet bör inga ingrepp göras p g a områdets känslighet.

Ett åtgärdsprogram för naturområdet skall arbetas fram för att behålla områdets kvaliteér.

Delar av planområdet finns med som ett objekt av kommunalt intresse i "skyddsvärd natur i Ekerö

kommun. Naturinventering 1988". Områdets södra delar planläggs som naturmark.

Förutsättning för nyetablering av vegetation

Delar av den forna täktens randområden bör påföras avbaningsmassor (tjocklek 200) samt planteras med skogsplantor.

Avbaningsmassorna bör komma från området alt från ett likvärdigt markområde. Finns inte avbaningsmassor tillgängliga kan ex mohaltig mager jord användas. Vid behov utförs jordförbättring. Mellan och inom de planerade bebyggelseområdena bör en helt ny växtbädd byggas upp innan plantering och sådd sker.

Ett fukthållande skikt är nödvändigt där grundvattenytan ligger djupt och där inget kapillärt stigande vatten finns.

För att minska erosionen och underlätta växtetableringen bör höga slänter terrasseras. Här och var bör dränerande terrasser med längsgående diken utföras.

Skiktad vegetation bör eftersträvas för att minska avdunstningen. Dagvatten bör så långt som möjligt släppas ut direkt på marken. Stenkistor eller lägen för infiltration av dagvatten skall ligga så grunt och vara så utbredda som möjligt.

Kompostering av trädgårds- och hushållsavfall bör eftersträvas i området och komma till användning för att på sikt förbättra jordmånen.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av resterna från en rullstensås.

Geoutredning

I samband med detaljplaneringen har en geoutredning gjorts av Bo Orre Markråd AB ang markförhållanden och grundläggningsförutsättningar 1993-09-27. Fyllnings- och packningsarbeten inom tidigare grustäkt har under -92 utförts med mycket gott resultat (PM daterat 92-12-15).

För bebyggelseområdet har även gränzonen mellan den packade marken angränsande terräng med naturligt avlagrade jordlager undersökts under sommaren-93.

Denna undersökning visar att grundläggningsförutsättningarna är gynnsamma inom huvuddelen av området för planerade bebyggelsen.

Markförhållanden

Inom den fyllda tåkten och övriga delar utgörs jorden i huvudsak av mäktiga lager av fast lagrad grusig sand och sand samt i mindre omfattning sandigt grus. Inom bebyggelseområdet med naturligt avlagrad jord har dock 3,0 meter siltig lera påträffats inom en begränsad yta. Den leran har ursprungligen varit inlagrad i åsbildningen och kommit idagen genom terrassering.

Grundläggningsförutsättningar

Normal ytgrundläggning kan förutsättas för ny bebyggelse. Lokalt förekommande lera skall dock grävas ur i byggnadslägen och ersättas med grusfyllning som skall packas till grundläggningsnivå.

Grundkonstruktioner skall förutsättas behöva utföras radonsäkra.

Det finns inte några indikationer på att gränsområdet mellan fyllda massor i tåkten och naturliga jordlager i och intill slänterna påfodrar någon särskild hänsyn i planeringen. Området kan efter utskiftning av leran betraktas som enhetligt.

Vägar och ledningar

Vägarna kan förutsättas kunna utföras med normal överbyggnadstjocklekar på nuvarande undergrund. Möjligen kan det vid framtida detaljundersökning och -projektering visa sig vara lämpligt att ta bort den förekommande leran.

Ledningar kan läggas i mark med normal ledningsbrädd.

Från geoteknisksynpunkt bedöms det inte finnas anledning till särskilda restriktioner eller förbehåll- bort sett från åtgärder där det finns lera.

I detaljprojekteringen fodras ytterligare klarläggande av lerförekomst samt ev stickprovsvisa kontroller av nu bedömda förhållanden.

När lägen för byggnader bestämts inom området med förekomst av lera, bör sondering i respektive husläge utföras för att bättre klarlägga mäktigheten av lera samt behov och omfattning av utskiftning.

Radon

Enligt översiktlig radonkarta över Ekerö kommun beskrivs området som lokalt högriskområde. Innan grundläggningsmetod bestäms bör en geoteknisk undersökning göras. Även radon bör studeras och redovisas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Bebyggelseområdet har återfyllts och komprimerats för en byggnation.

I södra delen har en plåtå skapats med nivån ca +15 meter. Den sluttar sedan mot angränsande mark.

Planområdets östra del har planlaggs som naturmark.

Bostäder

Bebyggelsen har indelats i en villadel med ca 45 tomter och en radhusdel med separat trafikmatning. Radhusområdet har illustrerats med ca 120 hus antalet hus kan variera mellan ca 100-130 beroende på vilken typ av hus och gruppering som väljs. Radhusområdet har delats upp i fyra bebyggelsegrupper. Planen har utformats flexibelt och ger förutsättningar för en fastighetsbildning avseende radhuslägenheterna som kan anpassas till upplåtelse med såväl bostadsrätt som äganderätt. Mellan villa- och radhusområdet går en gång-och cykelväg.

I den norra delen av det föreslagna bebyggelseområdet har tre tomter föreslagits för bostäder med möjlighet att inrymma kontor, hantverk eller jämförlig verksamhet som ej medför stora trafikmängder.

Inom bostadsområdet får transformatorstationer och panncentraler för områdets behov uppföras där det bedöms lämpligt. Byggnader får ej uppföras närmare transformatorstation än 5,0 meter.

Skola Barnomsorg

Inom planområdet har avgränsats en tomt för en barnstuga med plats för två avdelningar samt för en låg- och mellanstadieskola. Inom tomten inryms även en bollplan.

Marknivån för skol- och barnomsorgstomten skall höjas till + 5,5 meter för den västra delen med bebyggelse och skolgård. Även för den östra delen med bollplan skall marknivån höjas till + 5,5 meter.

Tillgängligheten

Vid Ekerövägen ca 500 m från planområdet finns ett antal bussförbindelser.

Inom planområdet vid Ekerövägen finns mark avsatt för två busshållplatser. Dessa är inritade på illustrationen till detaljplanen.

En gång- och cykelväg planeras utefter Ekerövägen. I cykelvägsplanen för Ekerö kommun från 1982-12-30 gjord av BKG AB finns en gc-väg föreslagen utefter Ekerövägen. En befintlig rekreativsväg finns redovisad inom naturområdet utefter strandzonen (mot Kyrkfjärden) från Södranbadet till Asknäs.

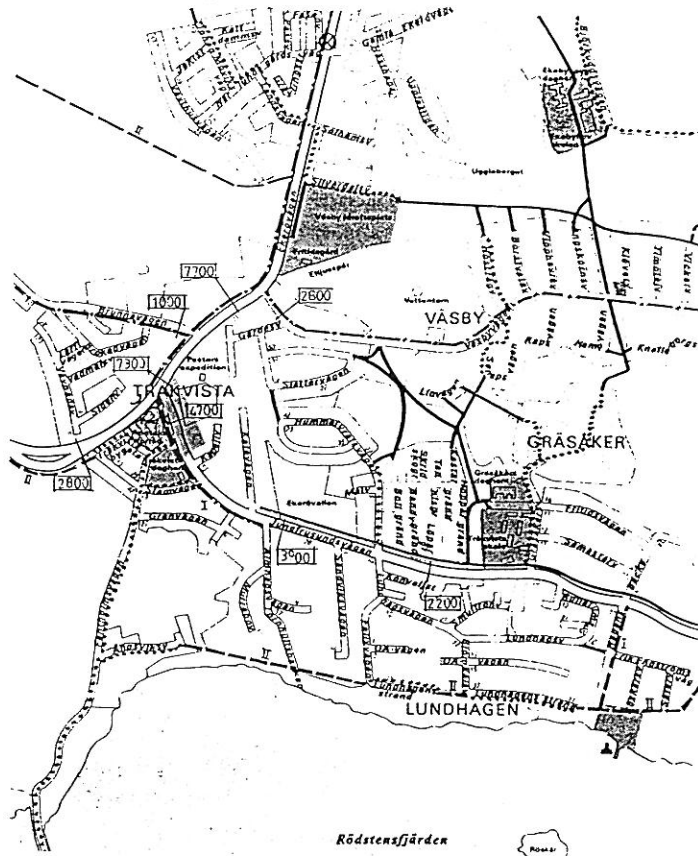


Illustration ur cykelvägsplanen för Ekerö kommun från 1982-12-30 gjord av BKG AB.

Friytor

Inom kvartersmarken finns plats för lektyor vilka visas i illustrationen. Det finns även ett naturområde som sträcker sig ner mot vattnet. Hela naturområdet i planområdet skall var tillgängligt för allmänheten.

Vid Kyrkfjärden finns ett område markerat med möjlighet att anlägga brygga för småbåtar. Med småbåtar avses båtar typ roddbåtar med max längd 5 meter och med max vikt 350 kg inkl utombordsmotor. Strandpromenaden utefter Kyrkfjärden från Fantholmsvägen mot väster skall vara bilfri. Ingen biltrafik tillåts på gc-vägen till strandområdet.

Båtarna till småbåtshamnen skall inte sjösättas vid småbåtshamnen.

Södranbadet planläggs i detaljplanen som friluftsbad med byggrätt bl a för omklädningsrum. Inom naturområdet längst i söder ligger ett område planlagt för fritidsverksamhet.

Småbåtshamn

I södra delen av planområdet ligger en småbåtshamn vilken arrenderas av Ekerö båtklubb. Området har planlagts för småbåtshamn med byggrätt för båtverksamhet. Bryggor tillåts även mot Rödstensfjärden (öster om Fantholmsvägen).

Brygga för pendelbåt

Ett område för brygga avsedd för pendelbåt har lagts strax norr om Södranbadet.

Strandskydd

Idag gäller strandskydd enligt 15 § NVL. Generellt strandskydd gäller 100 m från strandlinjen så väl på land som i vatten. Ingen del av den nya bostadsbebyggelsen ligger inom strandskyddsområdet. Strandskyddet föreslås bli upphävt för byggnadstillåtna delar av kvartersmark för friluftsverksamhet samt för småbåtshamnen.

Vägar och trafik

Planområdet har tillfart från Ekerövägen i norr. Genomfartstrafik till Västra Sandudden kommer att passera i mitten av planområdet. Området bör på sikt få en busslinje som trafikerar området. Antalet utfarter mot den tänkta vägen mot västra Sandudden bör vara så få som möjligt. Till varje nytt enbostadshus skall finnas minst en taktäkt bilplats. Detaljplanen har en flexibel utformning för radhusområdena vad gäller parkering. Lämpligheten skall prövas i bygglovet.

Infarten till de olika radhusområdena bör markeras av ett annat beläggingsmaterial t ex plattor, vilket markerar gränsen till området samt gränsen mellan bebyggelseområdena. Detta för att motverka rundkörning i området.

Vid busshållplatserna har skyddsområden markerats. En låg vall finns söder om Ekerövägen nivån på vallen föreslås höjas något i anslutning till vägen som bullerdämpande åtgärd. Även på den norra sidan

av Ekerövägen föreslås ett skyddsområde.

Trafiksäkerhet

Intill infartsvägen till Sandudden från Ekerövägen har en separat gång- och cykelbana planerats. Den skall gå väster om infartsvägen intill skoltomten. En gång- och cykelbana kommer att anläggas utefter Ekerövägen mot Tråkvista torg. Vid korsningen Ekerövägen och infarten till Sandudden skall ett övergångsställe anläggas som förbinder gång- och cykelvägen utefter Ekerövägen mot Tråkvista torg. Övergångsställe planeras även över infartsvägen från bostadsområdet till skoltomten.

De större lokalgatorna inom bebyggelseområdet kommer att försees med trottoar.

Nordost om den planerade villabebyggelsen har en gc-väg planerats. Denna skall leda gångtrafikanter och cyklister från övriga områden öster om planområdet till bl a skoltomten.

Väster om bebyggelseområdet går en gång- och cykelväg som ansluter mot stranden och följer den bort till Fantholmsvägen. Utefter denna tillåts ingen biltrafik. Bebyggelseområdet har försetts med ett flertal gång- och cykelförbindelser.

Brandsäkerhet

Angöringsgatorna inne i radhusområdena skall byggas för att klara branförsvarets tunga fordon. I fall hinder skall uppsättas måste samråd ske med brandmyndigheten.

Grundvattentäkt

Största delen av detaljplaneområdet ligger inom skyddszonerna för grundvattentäkter vid Tråkvista 24:1.

Vattentäkten nyttjas i första hand för leveranser och energiutvinning till samfällighetsföreningarna Ekerö Väsby och Hummelvreten, men är också avsedd som reservvattentäkt för Ekerö tätort.

Kommunen avser att avveckla vattentäkten som reservvattentäkt, som en konsekvens av exploateringen i området.

Va-anläggningar

Va-försörjningen inom och från planområdet förutsättes ske genom anslutning till allmänna spill och vattenledningar vid Fantholmsvägen/Grenvägen.

Spillvattenpumpstation kommer att erfodras, med tryckledning fram till anslutningspunkten vid Grenvägen. Ett område har lagts ut i detaljplanen för pumpstation.

Dagvattnet förutsätts kunna tas omhand lokalt såväl inom tomtmark som för väg och övrig allmän mark. Inom den del av planområdet där man funnit siltig lera förutsätts att leran grävs ur och ersätts med infiltrerbart material eller använder andra lösningar där dagvattnet kan tas omhand lokalt.

Servitutsområden

Servitutsområden för allmänna va-ledningar inläggs för sträckningar över mark som inte övergår till kommunens ägo och blir allmän platsmark. Träd och buskar med djupgående rötter får inte placeras i u-området.

Avfallshantering

Planeringen sker utifrån en ambition att minska avfallsmängden, bland annat genom kompostering. Källsortering skall ske betydligt mer än tidigare. Ett utrymme har reserverats för en återvinningsstation och även utrymme för sk "grannkompost". På kvartersmarken inom bebyggelsezonen för bostäder tillåts källsorteringsutrymmen.

Elförsörjning

I planen finns områden för transformatorstationer utlagda. Ett E-område ligger invid skoltomten. Inom kvartersmarken för bostäder får transformatorstation uppföras där det bedöms lämpligt. Även två befintliga transformatorstationer har planlagts.

Energilösningar Reviderat enligt Kommunfullmäktiges beslut 1996-12-17 se nedan sida 11.

Sanduddens orientering mot söder och grusåsens skydd mot nordliga vindar ger ett fördelaktigt lokalklimat för växtligheten och möjlighet till energibesparing i den planerade bebyggelsen.

Energibesparingen görs, dels genom att vid planarbetet och vid byggnadernas utformning tillvarata områdets goda förutsättningar för att utnyttja passiv solvärme, och dels genom att göra energianvändningen i bostäderna så effektiv som möjligt.

Planskissen för Sandudden är utformad på ett sådant sätt att all tillkommande bebyggelse får soligt läge, både i områdets centrala del och på slänten ner mot badplatsen. Det föreslagna centrala skogsstråket och den strandnära vegetationen ger extra vindskydd åt bostadsområdet. Med husens orientering och detaljutformning kan solvärmens utnyttjas.

Bebyggelsen föreslås uppvärmas genom en solvärmeanläggning kombinerad med elpanna. Solvärmeanläggningen byggs i anslutning till planområdet. Anläggningen skall anslutas till ett kulvertsystem för distribution av värme till bebyggelsen. Anläggningen byggs även för att klara uppvärmningen av Sandudden etapp 2 vid Ekerövägen.

Utbyggnaden av bebyggelsen i etapp 1 kommer troligen att ske i etapper. Detta gör att en temporär elpanna kan behövas inom området i avvaktan på den permanenta solvärmeanläggningen. Elpannan skall kunna flyttas inom planområdet allt eftersom området byggs ut.

Tillägg i samband med kommunfullmäktige beslut om antagande:

Framtida permanent värmeförsörjning skall ske i en central anläggning som huvudsakligen utnyttjar förnyelsebara energikällor.

Medverkande i detaljplanearbetet

I framtagandet av förslaget till detaljplan för Sandudden har deltagit förutom Stadsarkitektkontoret och Tekniska kontoret på Ekerö kommun, Laszlo Marko K-Konsult som anlåtats av NCC, Lars Ström och Bengt Säfström NCC Teknik, samt Anders Wideberg och Björn IM Svensson NCC Bygg/-Metodbyggen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år med början ett år från det datum planen vinner laga kraft. Detta motiveras med att planen bedöms bli genomförd inom denna tid, och att möjlighet till förlängning finns om genomförandet drar ut på tiden.

Revidering efter utställning 1996-03-12

Synpunkter under utställningen föranledde följande ändringar:

Planbestämmelserna har kompletterats med "Fastbränsleeldade uppvärmningsanordningar för enskild basuppvärmning får ej installeras".

Gc-vägen i väster av planområdet har flyttats något mot öster.

U-områden för teleledningar har lagts in i planen.

Vattenområdet mot badplatsen har utökats vid pendelbåtsläget och i söder mot båthamnen.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

Revidering 1996-11-05

Följande ändringar har gjorts i samband med den fortsatta diskussionen om genomförandet mellan exploatören och kommunen:

Höjderna på skoltomten har höjts till 5,7-5,8 meter. (se plankartan)

Höjderna för naturområdet väster om bebyggelseområdet har höjts till 4,5 meter.

Ett u-område från Fantholmsvägen till bebyggelseområdet har lagts intill gc-vägen.

En byggrätt för förråd väster om Fantholmsvägen mitt emot badplatsen har tagits bort. Tillräckliga byggrätter finns inom området för friluftsbadet.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.