

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN KUNGSBERGA
34:1 ETAPP I, SÖDRA OMRÅDET I EKERÖ KOMMUN,
STOCKHOLMS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationsmaterial: illustrationsplan
Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ska reglera en nybebyggelse av 30 lägenheter i markbostäder omedelbart söder om centrala Kungsberga. Dessutom ingår i planen tillfartsväg till det nya bostadsområdet.

Markägaren har även skisserat en möjlig vidareutbyggnad av området med ytterligare två etapper. Några kommunala beslut om detta finns dock ej men i detaljplanen för denna etapp tas viss hänsyn till denna framtida möjlighet.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Norra Färingsö omedelbart söder om de centrala delarna av Kungsberga.

Areal

Planområdets areal är c:a 1,7 ha.

Markägoförhållanden.

Markområdet för den nya bebyggelsen med tillfartsväg har en ägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I kommunöversikten som gäller som provisorisk översiktsplan ingår planområdet i ett D-område d. v. s. där detaljplan krävs för nybebyggelse.

Program för planområdet

Ett förslag till områdesplan för Norra Färingsö visade tre alternativa områden för nybebyggelse i Kungsberga. Vid antagandet år 1982 förordades det norra området där kommunen är markägare. De centrala delarna av Kungsberga angavs som ett område som eventuellt kunde detaljplaneläggas och förses med kommunala va-ledningar.

En exploatör, ABV, redovisade senare ett förslag till en bostadsbebyggelse omedelbart söder om Kungsberga i anslutning till de ledningar som behövs för en va-utbyggnad i centrala Kungsberga i närheten av ett av de övriga två områdena.

Kommunstyrelsen utarbetade ett PM i vilket gjordes en översiktlig kostnadskalkyl och förslag till lägenhetsfördelning och upplåtelseform för 20 lägenheter på norra området och 30 lägenheter på södra området. Byggnadsnämnden fick därefter i uppdrag att planlägga dessa områden. Frågan om eventuell översyn av detaljplanen för mellanliggande område lämnades till byggnadsnämnden för avgörande. Byggnadsnämnden har diskuterat frågan och kommit fram till att en ny detaljplan för mellanliggande område behövs då den tidigare detaljplanen hunnit bli inaktuell och även en del angränsande fastigheter behöver tas in.

Gällande detaljplaner

För det södra området saknas idag detaljplan.

Bostadsförsörjningsprogram

Byggnationen av 30 lägenheter (samt 20 lägenheter på det norra området) finns med i gällande bostadsförsörjningsprogram med byggstart 1989.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Markområdet ligger i ett odlingslandskap och sluttar mot söder. I norra delen av det område som ska bebyggas finns en gammal fruktträdgård medan resten består av åkermark.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning för området har gjorts. Enligt denna har området en tillfredställande totalstabilitet. Det nya bostadsområdet kommer till största delen att vara beläget på lera som är måttligt sättningssärlig. Då området lutar kan uppfyllningar bli nödvändiga som tar den tillgängliga överkonsolideringen i anspråk. Vid höjdsättning av husen bör därför så liten uppfyllning som möjligt eftersträvas. Normalt kan hus grundläggas med plattor i det fasta ytlagret utan sättningar, men för några hus kan ändå pålning bli nödvändig. Grundläggningsmetod för en enskild byggnad kan anges först när byggnadens läge i höjd och plan angetts.

Radon

Radonhalten i jord och berggrund visar stora lokala variationer i området. När byggnadernas slutliga läge bestämts måste därför en radonundersökning för varje enskilt hus göras innan bygglov kan ges.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller några byggnadsminnen.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse saknas i planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det nya bostadsområdet består av 30 lägenheter s. k. markbostäder samtliga med ingång i markplanen. Husen är grupperade med varierande riktningar utmed en gata som bildar torg för att skapa "bykaraktär" och anknyta till bebyggelsen på orten. 10 st av lägenheterna är på 2 rok, 14 st på 3 rok och 5 st på 4 rok. Treorna är ihopkopplade två och två och i en våning, tvåorna och fyrorerna är ihopkopplade på så sätt att en 4:a i mitten går upp i två våningar medan en tvåa på var sida är i en våning. Det finns möjlighet att inreda vinden på tvåorna för att på så sätt få ett extra rum i framtiden.

Offentlig service

En ny barnstuga ska tillkomma i det område med befintlig bebyggelse norr om planområdet som ska planläggas i nästa etapp.

Övrig offentlig service i själva Kungsberga är post och öppen förskola. Närmaste låg- och mellanstadieskola är belägen vid Rödbacka 2,5 km från planområdet. Där finns även daghem och fritidshem samt serviceboende för äldre. Högstadieskola finns i Stenhamra 12 km från planområdet liksom en hel del annan offentlig service. För viss offentlig service som centrala kommunala förvaltningar och distriktsläkare måste man dock till Ekerö tätort dit det är 20 km.

Kommersiell service

Strax norra om planområdet finns livsmedelsaffär och kiosk.

Skyddsrum

Ekerö kommun utgör ej skyddsrumsort. Några skyddsrum kommer därför ej att byggas inom området.

Friytor

Lek och rekreation

Småbarnslekplatser skall anordnas inom området i anslutning till de "torgbildningar" som finns i bostadsområdet. Till varje lägenhet hör dessutom en uteplats. Resterna av fruktträdgården som är betecknad med natur inom den allmänna platsmarken kommer att rustas och röjas och blir då lämplig för lek och utevistelse.

Vägar och trafik

Tillfarten till området sker via en ny väg västerifrån. Inom själva området ligger vägen på kvartersmark och vidgar sig där till tidigare nämnda "torgbildningar" som även kommer att fungera som vändplatser. Tillfartsvägen är en lokalgata med två körbanor och gångbana på ena sidan.

Parkering

Parkering i det nya området sker i garage som ligger i direkt anslutning till bostadshuset. Där lokalgatan övergår till kvartersmark ordnas en besöksparkering. Områdets parkeringsbehov har beräknats efter behovstalet 1,5 platser per lägenhet. Detta ger ett behov av totalt 45 bilplatser. Eftersom garagen planeras på kvartersmark för bostadsbebyggelse har en särskilt största tillåtna bruttoarea angivits för dessa för att även i framtiden säkerställa tillräcklig friyta inom bostadskvarteret.

Gång och cykeltrafik

Möjlighet för gång- och cykeltrafik från det nya bostadsområdet att ta sig fram norrut mot den service som finns centralt i Kungsberga utan att använda den allmänna vägen har ännu inte kunnat ordnas men olika alternativ utreds vidare.

Lokalgatan som utgör tillfartsväg till området förses med gångbana utefter ena sidan. Även allmänna vägen förses med en gångbana fram till avtagsvägen mot badet.

Kollektivtrafik

SL trafikerar den allmänna vägen med buss med en turtäthet av c:a 20 turer per dag. Västerut kan man via lokalgatan ta sig fram till stora vägen där en ny busshållplats planeras. Avståndet dit är 250 m.

Teknisk försörjning

Ett nytt vattenverk och ett nytt avloppsreningsverk byggs strax sydväst om planområdet. Det nya bostadsområdet anslutes till dessa anläggningar som även ska betjäna nybebyggelse i etapp 2 och ny och befintlig bebyggelse i etapp 3.

Vattnet kommer att tas ifrån en grundvattentäkt på norra Munsö och sedan transporteras via en sjöledning över till

Kungsberga där det avhärddas och filtreras i det nya vattenverket som även inrymmer en reservoar.

Avloppsreningsverket dimensioneras för 500 personer och utföres med sil, biologisk-kemisk behandling i en aktiv slamanläggning med simultanfällning och som slutsteg filtrering vilket ger en mycket hög reningsgrad. Dessutom skall enligt villkoren i utsläppstillståndet en 300 m lång utloppsledning föra ut det renade avloppsvattnet till de djupare delarna av Långtaramen.

Avloppsverket är dimensionerat för en kapacitet av 500 personer som är den framtida folkmängd man beräknar ska bo i etapp 1, 2, och 3. Det är även förberett för en ökning av kapaciteten till 1000 personer om man i en framtid skulle vilja ansluta den del av Kungsberga som ligger väster om det som nu ska planläggas samt den norra delen av Stavsborgsområdet.

Värme

Varje lägenhet inom det nya bostadsområdet kommer att ha ett elbaserat individuellt uppvärmningssystem.

El

Vattenfall region mellansverige är eldistributör. En transformatorstation för områdets elförsörjning lokaliseras i utkanten av området.

Avfall

Till varje lägenhet hör ett sopstall beläget i respektive lägenhets garageplats och som nås via den interna lokalgatan.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden för det nya bostadsområdet börjar omedelbart efter det att planen vunnit laga kraft och varar sedan 10 år.

Ändrad lovplikt

För de två- och trerumslägenheter där vindsinredning är möjlig ska typritning för denna inredning tas fram. Enligt bestämmelse i planen behövs ej bygglov för vindsinredning av två- eller trerumslägenhet som följer denna typritning.

Huvudmannaskap

Kommunen ska ej vara huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. (Se genomförandebeskrivningen).

Medverkande tjänstemän

Lena Bernhardsson kommunkansliet	geomförandebeskrivning
Olle Eriksson tekniska kontoret	va-utredningar, vägar
Inge Hansson kommunkansliet	markfrågor
Kerstin Örtengren stadsark.kontoret	formell plan, samråd
Anders Widerberg ABV	illustrationer, proj.

Ekerö i december 1988

Håkan Knutsson Stadsarkitekt	Kerstin Örtengren Planarkitekt
---------------------------------	-----------------------------------

Denna beskrivning tillhör detaljplanen som antagits enligt kommunfullmäktiges beslut 1989-12-19 § 199. Beslutet vann laga kraft 1990-01-25.

Elisabeth Lunde
Kommunsekreterare