

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN KUNGSBERGA
20:2
ETAPP 2. NORRA OMRÅDET
I EKERÖ KOMMUN. STOCKHOLMS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationsmaterial
Samrådsredegörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ska reglera en nybebyggelse av 20 lägenheter i markbostäder omedelbart norr om centrala Kungsberga. Dessutom ingår i planen infarten till det nya bostadsområdet och en bit av en privatägd fastighet mittemot infarten till området.

PLANDATA

Läge

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

Areal

Planområdets areal är c:a 1,5 ha.

Markägoförhållanden

Markområdet för den nya bebyggelsen ägs av kommunen. Infarten ligger på samfällid mark medan resten är privatägd.

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 detta område. De centrala delarna av Kungsberga angavs som ett område som eventuellt kunde detaljplanläggas och förses med kommunala Valledningar.

Kommunstyrelsen antog ett PM i vilket gjordes en översiktlig kostnadskalkyl och förslag till lägenhetsfördelning och upplåtelseform för 20 lägenheter på detta område och 30 lägenheter söder om Kungsberga (etapp 1). 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 då även en del angränsande fastigheter behöver tas in.

Gällande detaljplaner

För det norra området saknas detaljplan.

Bostadsförsörjningsprogram

Byggnationen av 20 lägenheter (+ 30 lägenheter på det södra området) finns med i bostadsförsörjningsprogrammet med byggstart 1989.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området är bevuxet med tät blandskog och lövsly. Den södra och centrala delen består av en svagt kuperad platå från vilken marken lutar svagt mot norr.

Den privatägda delen är delvis tomtmark.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts. Det nya bostadsområdet kommer till största delen vara beläget på morän och berg. Grundläggning kan ske med plattor direkt på morän/berg eller på packad fyllning på morän. Undantag är sänkan i norra delen av området där lera finns och där ojämna sättningar kan uppstå om byggnader grundläggs delvis på berg eller uppfyllnader blir större än 1 m. Här kan grundläggningsmetod för enskild byggnad 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

Den privatägda delen av planområdet är bebyggt med ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. I övrigt är området obebyggt.

Bebyggelseområden

Det nya bostadsområdet består av 20 lägenheter i s. k. markbostäder där samtliga lägenheter har ingång i markplanet. Planen utformas som en flexibel plan men föreslås trafikseparerad med separat parkering och husen grupperade runt en gårdsbildning med småbarnslekplats. Lägenhetsfördelning enligt kommunstyrelsens PM ska vara 30% i 2 rok, 50% i 3 rok och 20% i 4 rok.

Den privatägda delen av planen kommer att kunna delas ner till en tomtstorlek av 1000 kvm. De avstyckade tomterna är avsedda att bebyggas med friliggande villor.

Offentlig service

En ny barnstuga ska tillkomma i det område med befintlig bebyggelse söder om planområdet som planlägges 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. Högstadieskola finns i Stenhamra 12 km från planområdet liksom en hel del annan offentlig service. Centrala kommunala förvaltningar och distriktsläkare finns i Ekerö tätort dit det är 20 km.

Kommersiell service

C:a 700 m söder om planområdet finns livsmedelsaffär postkontor och kiosk.

Skyddsrum

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

Friytor, lek och rekreation

Småbarnslekplatser skall anordnas i anslutning till den gårdsbildning som föreslås i bostadsområdet. Till varje lägenhet ska dessutom höra en uteplats. Norr och öster om området bevaras en skogsridå.

Vägar och trafik

Tillfarten till området sker söderifrån via vägen mot

Oxelgärde. Denna väg breddas upp till infarten till parkeringen och korsningen mot vägen mot Östertorp rätas upp så att den blir ett mer distinkt trevägskors.

Tillfart till de privata tomterna sker ifrån samma väg.

Parkering

Parkering för det nya området sker i ett parkeringsområde omedelbart väster om bebyggelsen. Områdets parkeringsbehov har beräknats efter behovstalet 1.5 platser per lägenhet vilket ger ett totalbehov av 30 platser. Av dessa bör en plats per lägenhet 20 st förläggas i garage och resten som vanlig markparkering. Max gångavstånd mellan husentré och parkering är 90 m.

På de privata tomterna förutsätts parkering ske på tomtmark.

Gång- och cykeltrafik

Från parkering och mellan de olika husen går gång- och cykelvägar som görs körbara så att sopbilar och utryckningsfordon kan komma fram.

Gångtrafiken till servicen i centrala Kungsberga går över vägen mot Östertorp öster om området och kan sedan använda lokalgatan inom villaområdet. Vägen mot sydväst som blir den väg biltrafiken mot området tar är idag smal med skymd sikt på några ställen. I samband med planen för etapp 3 (området mellan norra och södra områdena) bör man försöka förbättra förhållanden för de gående på denna väg genom att göra en gångbana utefter ena sidan av vägen eller göra en gångväg in till lokalgatan inom villaområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats med dagliga turer är vid kiosken i centrala delen av Kungsberga. Dit är det 700 m.

Teknisk försörjning

Ett nytt vattenverk och ett nytt avloppsreningsverk byggs söder om Kungsberga. Det nya bostadsområdet anslutes till dessa anläggningar som även ska betjäna befintlig bebyggelse samt nybebyggelsen i det södra området och ev tillkommande bebyggelse i mellanliggande område.

Vattnet kommer att tas ifrån en grundvattentäkt på norra Munsö och sedan transporteras via en sjöledning över till Kungsberga där det avhärdas 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 slam-anläggning med simultanfällning och som slutsteg filtrering vilket ger en mycket hög reningsgrad. Dessutom skall enligt villkoren i utsläppstillståndet en 300 meter lång

utloppsledning föra ut det renade vattnet till de djupare delarna av Långtarmen.

500 personer är den framtida folkmängd man beräknar ska bo i etapp 1, 2 och 3. Verket 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 öster om det som nu planläggs samt den norra delen av Stavsborgsområdet.

Värme

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

EI

Vattenfall region mellansverige är eldistributör.

Avfall

Varje lägenhet förses med sopställ vid entrén. Dessutom finns möjlighet till ett soprum i parkeringsområdet för eventuell sopsortering.

Administrativa bestämmelser

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

Genomförandetiden för de privata fastigheterna börjar ett år efter det att planen vunnit laga kraft och varar sedan 10 år.

Huvudmannaskap

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

Medverkande tjänstemän

Lena Bernhardsson Kommunkansliet	genomförandebeskrivning
Olle Eriksson Tekniska kontoret	Va-utredningar, vägar
Kerstin Örtengren Stadsark.kontoret	Formell plan. Samråd

Ekerö i december 1988

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

Denna beskrivning tillhör detaljplanen, som antagits enligt kommunfullmäktiges beslut 1989-12-19 § 196.

Elisabeth Lunde
Kommunsekreterare