

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

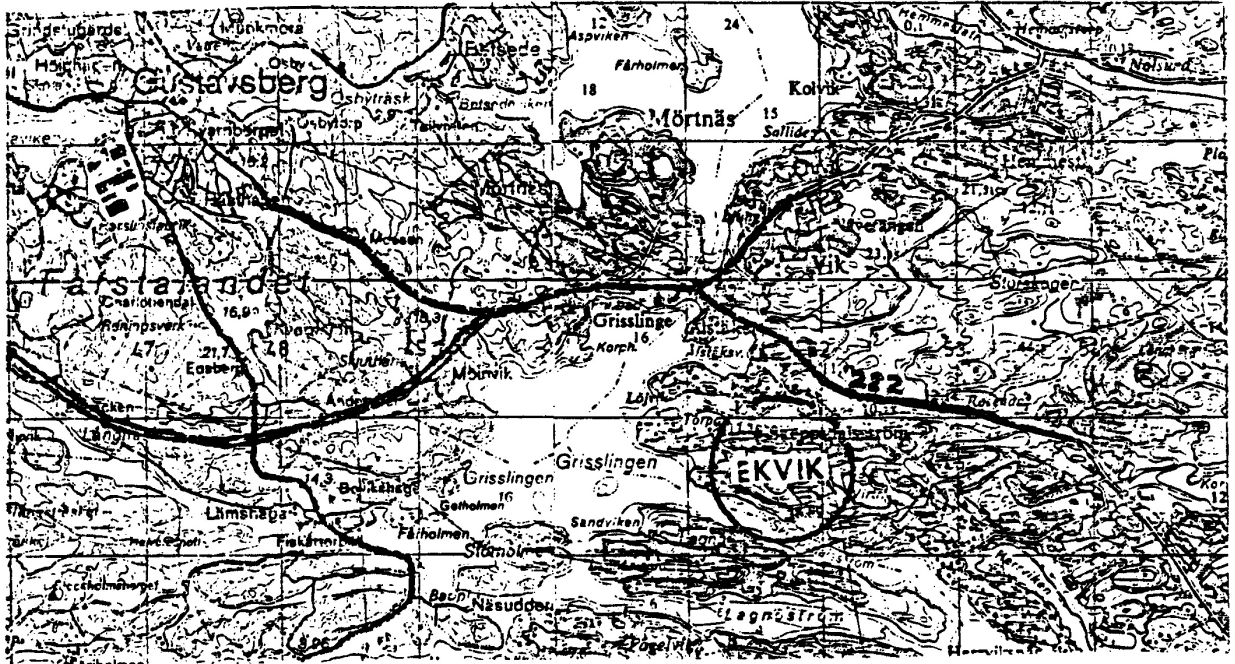
Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser,upprättad 1989-01-12
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

- Bil 1 Illustrationsplan augusti 1988.Rév 1989-01-12
- Bil 2 Fastighetsförteckning 1989-01-12
- " 3 Geoteknisk undersökning upprättad 1988-04-14
- " 4 Vägplan 1989-01-12
- " 5 VA-plan 1989-01-12
- " 6 Samrådsredogörelse 1988-11-24
- " 7 Ramavtal
- " 8 Landskapsinventering

PLANOMRÅDETS LÄGE



Planområdet är beläget c:a 5 km SO om Gustavsbergs tätort
Motortrafikleden mot Stockholm slutar c:a 2 km från Ekvik
omedelbart väster om Grisslinge.
Avståndet till Hemmesta i nordost är c:a 2,5 km.
Grisslingefjärden i väster utgör en infjärd med förbindelse ut mot
skärgården.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte

Företrädare för ett antal finska företag har presenterat förslag till uppförande att ett "Finn Sauna Business Center" med möjlighet för finska företag i Sverige att genomföra effektiv affärsverksamhet tillsammans med högklassig rekreation, vid Ekviks Gård. Förslaget innebär upprustning av gamla Ekviks Gård samt på platsen för den befintliga sjöboden uppförande av en högklassig byggnad för bl.a. bastubad. Inom området uppförs också 27 villor.

Planområdet skall ha normal allmäntillgänglighet.

Planens huvuddrag

Markområdet är i huvudsak höglänt och bergbundet. Området genomkorsas av en markerad dalsänka med öst-västlig riktning. Dalsänkan är bebyggd med gamla Ekviks Gård jämte ekonomi- och uthusbyggnader.

Markområdet har trafikanslutning med Skärgårdsvägen via Löjviksvägen och bruksvägen över golfbanan fram till gården.

Huvuddelen av den nyttillkommande bebyggelsen skall dock trafikera Dalgången genom Skepsdalsström och Svartträskvägen för anslutning till väg 222.

Genom markområdet löper ett avvattningsdike jämte dagvattenledning med utlopp i Grisslingefjärden.

Huvuddelen av planområdet utgöres av den höglänta skogsmarken söder om dalsänkan. Två mindre sommarhus inom skogsmarken skall bibehållas och redovisas med byggrätt för att möjliggöra återuppförande vid brand e. d. Den fina miljön kring fritids-husen avses bevaras intakt.

Skogsmarken föreslås som orört naturområde.

Huvudbyggnaden på Ekviks gård avses att restaureras samtidigt som en bastubyggnad kommer att uppföras öster om befintlig sjöbod. Dalsänkan föreslås för villabebyggelse. I vattenområdet inom planförslagets västra del föreslås område för bryggändamål med plats för småbåtar och bad för boende inom området.

Plandata

Planområdet Ekvik 1:1 gränsar i väster och norr till plan nr 169 (Byggnadsplan för fastigheten Värmdövik 1:1 m fl) som omfattar villabebyggelsen i Skeppdalsström samt även golfbanan vid Vik och Torpa. Planen fastställdes 1965-11-10.

Inom plan nr 169 finns tre stycken mindre planområden plan nr 173, 174 samt 182. Dessa angränsar dock ej direkt till Ekviks detaljplan, fränsett plan nr 174 vid Skeppdalsström. Plan nr 174 Fastställdes 1967-01.05. Inom plan nr 169 finns dessutom områden som undantogs från fastställelse eller som lämnades utanför dåtida planläggning te x Viks Gård samt aktuellt detaljplaneområde.

Mot söder och väster gränsar planområdet till Grisslingen respektive Ekvik 1:2.

Areal

Planområdets största utbredning är ca 750 meter i öst-västlig riktning och ca 350 meter i nord-sydlig.

Arealen uppgår till ca 25 har landareal. Till detta kommer vattenområde.

Markägoförhållanden

Fastighetsförteckning bilaga 2.

Planområdet utgöres av fastigheterna Ekvik 1:1

Fastigheten ägs av Ekviks Gård Fastighetsaktiebolag.

All mark inom planområdet är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För området gäller markdispositionsplan och kommunöversikt antagna av kommunfullmäktige 1983-01-23.

- Markdispositionsplanen redovisar planområdet som jord- och skogsbruksområde av intresse för rekreation och rörligt friluftsliv.
- Kommunöversikten redovisar planområdet som ingående i områdesanknutna riktlinjer med beteckningen R1.

Ramavtal finns upprättat som redovisar och reglerar:

- planeringsförutsättningar
- kostnadsfrågor, genomförandefrågor
- genomförandefrågor avseende fastighetsbildning och byggnation
- krav om exploaterings- och genomförandavtal.

Avtalet är godkänt vid kommunfullmäktiges sammanträde 1988-01-27, se bilaga 7.

Detaljplan eller förordnanden

Planområdet omfattas icke av detaljplan.

Planområdet gränsar till byggnadsplan fastställd den 10 november 1965.

För området gäller strandskyddsförordnande intill 300 meter från strandlinjen jämlikt naturvårdslagen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgör en god naturresurs genom sitt läge i anslutning till vattenområde.

Området utgöres av bergbunden höglänt terräng bevuxet med barrskog.

Höjdpartierna har marknivåer mellan +25 och +30 meter över havets nivå.

Mellan höjdpartierna i områdets norra del går en dalsänka med öst-västlig sträckning.

Dalsänkans östra del utgöres till viss del av gammal numera obrukad åkerjord samt är bebyggd med mangårdsbyggnad och ekonomibyggnader.

Byggnaderna är oanvända och delvis förfallna.

Dalsänkans västra låglänta del är till viss del bevuxen med äldre delvis förvildade fruktträd.

I övrigt är dalsänkan till övervägande del bevuxen med blandskog och slyvegetation, främst i dess utkanter.

Dalsänkans marknivå, +17 meter över havets nivå, avtar stegvis mot väster och avslutas som en uppgrundad vik.

Genom dalsänkan löper en brukningsväg som förbinder byggnaderna med allmän väg.

Planförslaget innebär marginell förändring av naturmiljön i området genom att hela skogspartiet söder om dalsänkan redovisas som naturområde och avses utgöra fortsättning på befintligt grönområde inom Skepps-dalsströmsområdet.

- Fornminnen och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornminnen eller byggnadsminnen. Dock föreskriver upprättat ramavtal att Ekviks Gård skall upprustas och bevaras.

- Geotekniska förhållanden

Genomförd geoteknisk undersökning redovisar att dalsänkan kan bebyggas utan större förändring av topografin.

Inom de östra och västra delarna av dalsänkan förekommer lerområden med 7-11 meters mäktighet.

Lerlagren synes vara överlagrade av torrskorpelera med en tjocklek av ca 0,4 meter.

Grundvattenytan ligger ca 1 meter under markytan.

Beträffande grundläggning se bilagd geoteknisk undersökning (bilaga 3).

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Permanent bebyggelse - bostäder

Planförslaget redovisar friliggande enbostadshusbebyggelse i två våningar på normalstora tomtplatser ca 1.000 m².

Planförslaget kan vid full utbyggnad innehålla 27 byggnader för bostadsändamål.

På grund av rådande grundförhållanden föreslås bebyggelsen uppförd i randzonen mellan plan och sluttande mark för undvikande av extrema grundläggningsförhållanden. I sådana lägen kan husen komma att uppföras med souterrängvåning.

Bebyggelsen är avsedd att utformas i överensstämmelse med planens syfte att skapa ett " Finn Sauna Business Center ", innebärande enhetlig arkitektur anpassad till dalsänkans olika förutsättningar för byggnadernas placering och utförande.

- Övrig bebyggelse

EKVIKS GÅRD

"Historisk bakgrund"

Ekviks Gård tillhörde med all sannolikhet Wermdö Wijks Säteri och byggdes omkring 1904. Till herrgården hörde ett litet lantbruk för självhushåll, vilket i ladugården hade en ko, en häst, ankor, gris och höns.

I tillhörande arbetarbostad bodde en gårdskarl som bl a svarade för transporterna mellan Ekviks Gård och ångbåtsbryggan vid Ålstäket. Iförd blå kappa och med häst och vagn hämtade han resenärerna som kom den långa vägen från Stockholm.

Den ursprungliga byggnaden, som ritades av arkitekten Thoren och byggdes av Aurell, genomgick 1920-21 en större om- och tillbyggnad i familjen Terbergers regi.

Nuvarande tvättstugan uppfördes av Høstadius som ägde gården omkring år 1915. Terbergers köpte Ekvik genom en bank som skötte konkursen som lax-handlare Wedin i Gamla Stan råkat ut för. Fru Selma Terberger dog 1958, och 1949 förvärvade Görel Rennerfelt Ekvik av Karin Schmalensee sedan denne låtit avstycka Ekvik 1:2 och av sin mor Selma erhållit servitut på viss del.

Badhuset som tidigare var försedd med en badsump hade tidigt en bastu där de finska hembiträdena, som ofta städslades på 40-talet, badade. I badhuset finns än idag en stor järngryta och ett badkar som utgjorde grunden i den då väl använda bastun.

På torpsängen fanns tidigare en torpstuga belägen, på den plåtå där idag Thomasstugan är belägen.



Gården kommer att bevaras i enlighet med upprättat ramavtal samt upprustas på ett pietetsfullt sätt och kompletteras med modern utrustning för att användas för i huvudsak bostadsändamål.

Utbyggnaden på gårdens baksida kan i samband med upprustningen bli föremål för viss utökning.

- Bastuanläggningen

Bastubyggnaden, avses utnyttjas för enstaka besök om några personer men är även dimensionerad för att samtidigt kunna nyttjas av en grupp om max 10-12 personer, kommer delvis att vara insprängd i berget och föreslås - förutom bastu - komma att innehålla övernattningsrum, kök för enklare matlagning samt samvaro- och rekreationsutrymmen.

Fasaden ut mot Grisslingeviken föreslås utformad med glas och sten för att på "finskt vis" ge en in- och utvändigt naturanpassad vistelsemiljö (jfr bergs-kyrkan i Helsingfors). Byggnadens uteplats mot väster kommer - enligt upprättat skissförslag - att utformas som "bryggdäck" med anslutning till gemensamhetsutrymmen, bastu och redovisat vattenområde.

Till bryggdäcket föreslås utrymme för förlängning av eventuella gästbåtar.

- Fritidsbebyggelse

Inom skogsområdet finns två befintliga "sommartorp", vilka skall bibehållas intakta. Förslaget planbekräftar förhållandet och redovisar mark för bebyggelseändamål. Befintlig tillfartsväg redovisas som sådan gång- och cykelväg som skall kunna trafikeras med motorfordon för erforderlig transport till och från fastigheterna.

- Tillgänglighet

Genom upprättat ramavtal skall planområdet ha normal allmäntillgänglighet, vilket innebär att all mark, utom enskild kvartersmark, skall vara tillgänglig för allmänheten.

- Officiell service

Planområdet har tillgång till skolor, daghem, vård- och fritidsanläggningar i Hemmesta och Gustavsberg, se skiss på följande sida.

- Skyddsrum

Området ingår icke i skyddsrumsort med krav på anordnande av skyddsrum.

Friytor

- Lek och rekreation

Planförslaget redovisar allmän plats - park - som "PARK", anlagd park inom en mindre yta i planens västra del och i övrigt som "NATUR" naturområde. Inom "natur-området" - den höglänta delen söder om föreslagen bebyggelse - föreslås att elljusslinga som motionsspår skall anläggas. Området skall även vara tillgängligt för allmänheten och avses utgöra fortsättning på befintligt grönområde inom Skeppsvalsströmsområdet.

För barnens aktivitet redovisas icke någon ordnad plats för lek, som beräknas kunna försiggå inom den egna tomtplatsen eller som äventyrslek inom "natur-området".

- Vattenområde

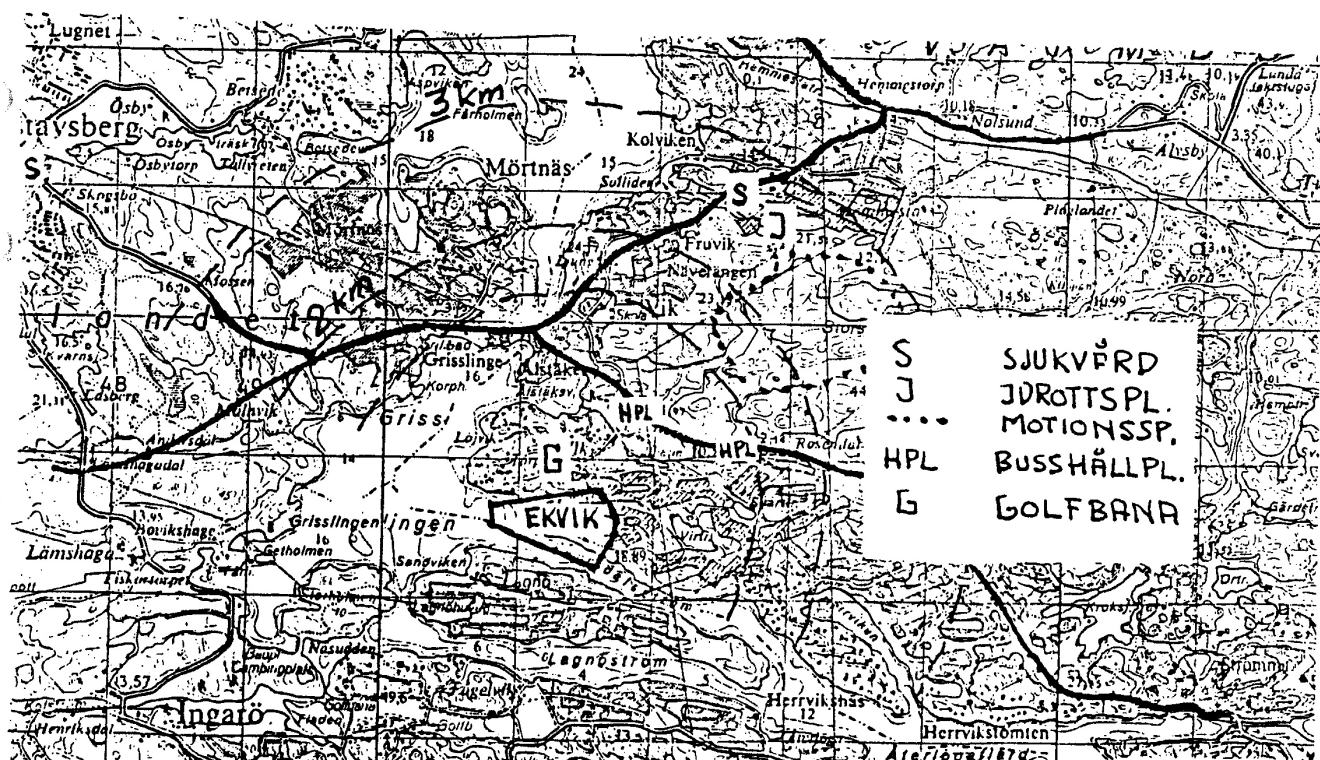
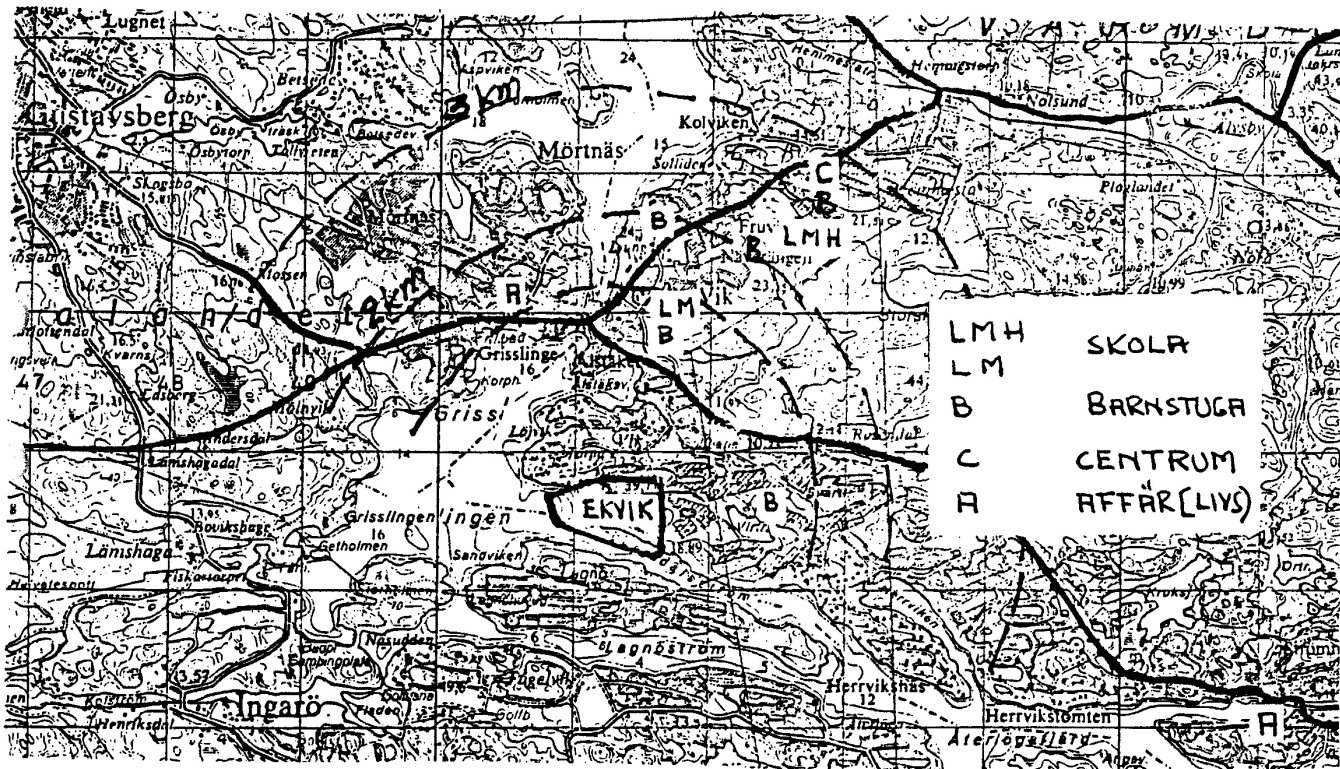
Planförslaget redovisar angränsande vattenyta, Skeppsvalsström och Grisslingen, som öppet vattenområde.

Syftet är att därmed förhindra båtbygggar och andra anordningar som bl a kan verka störande för strandlinjen.

Planförslaget redovisar dock två mindre vattenområden som får överbyggas, ett i anslutning till föreslagen bastuanläggning och ett omedelbart sydost om Ekvik 1:2.

EKVIK

Service



Områdena har anslutning till dalens västra del som utgöres av en uppgrundad vik. Syftet med redovisningen är att ge möjlighet till uppförande av brygga för bad- och båtändamål med en båtplats per fastighet.

På illustrationsplanen redovisas en vattenyta inom det låglänta området vilken är mycket sank till följd av att marken under vissa tider översvämmas. Om miljö- eller tekniska skäl föranleder någon åtgärd, föreslås gestaltning enligt illustrationsplanen eller viss utfyllnad/strandskoning av området.

Gällande strandskydd föreslås vara kvar. Dock föreslås att strandskyddet upphävs på mark som redovisas som kvartersmark.

För stabilisering av strandlinjen mellan föreslagna WB-områden kan strandskoning behöva anläggas. Arbetet skall kunna utföras inom ramen för gällande strandskydd.

Gator och trafik

- Gatunätet

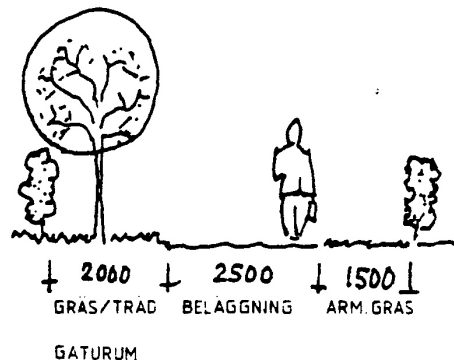
Planförslaget redovisar två bebyggelseområden med olika markutnyttjande.

Det västra bebyggelseområdet, som är avsett för bastu- och bebyggelseändamål, föreslås liksom idag erhålla tillfart via Löjviksvägen över golfbanan för anslutning till allmän väg.

Det östra bebyggelseområdet är avsett att nyttjas för bostadsändamål med samma förutsättningar som Skeppsvalsströmsområdet (hänvisn även till bilaga 1 och 2 i Genomförandebeskrivningen).

Gatunätet inom planområdet är uppdelat i en östlig och en västlig lokalgata. Lokalgatan inom den östra delen är utformad med hänsyn till topografin i området samt till dagvattendikets sträckning. För bildande av lämpliga byggnadsplatser och anslutning till befintlig lokalgata (Dalgången) inom Skeppsvalsströmsområdet föreslås dessa gatudelar förenade genom en svag kurva. Lokalgatan inom den västra plandelen är utformad med inriktning mot Ekviks Gård. Gatan följer i huvudsak den gamla brukningsvägen, till i höjd med den låglänta delen, där gatan föreslås förlagd med inriktning mot Ekviks Gård. Gatans föreslagna dragning innebär viss utfyllnad av markområdet inom den låglänta delen.

Lokalgatorna avslutas med små vändtorg. Mellan vändtorget övergår vägen till parkväg. Gångvägen görs körbar för tyngre fordon (grundläggning + armerat gräs). Lutningen blir max 1:10. Endast trafik med sopbil och utryckningsfordon blir tillåten.



Vägen genom bebyggelsen får en intim skala. (Som en gammaldags landsväg.) "Körytan" blir relativt smal (2.5 - 2.7 meter). Bredare görs den bara där sikten är skyddad. På sidan om körbanan finns "körbara ytor" för möten och snöupplag m m (2.0 meter) av ex armerat gräs.

Gatuområdet i planen redovisas 6 meter brett, se detaljskiss ovan.

Löjviksvägens anslutning till väg 222 justeras i enlighet med överens-
kommelse med vägförvaltningen, se bilagd skiss på följande sida. Hänvisning
även till samrådsredogörelse och genomförandebeskrivning. I övrigt hänvisning
till vägplan (bilaga 4).

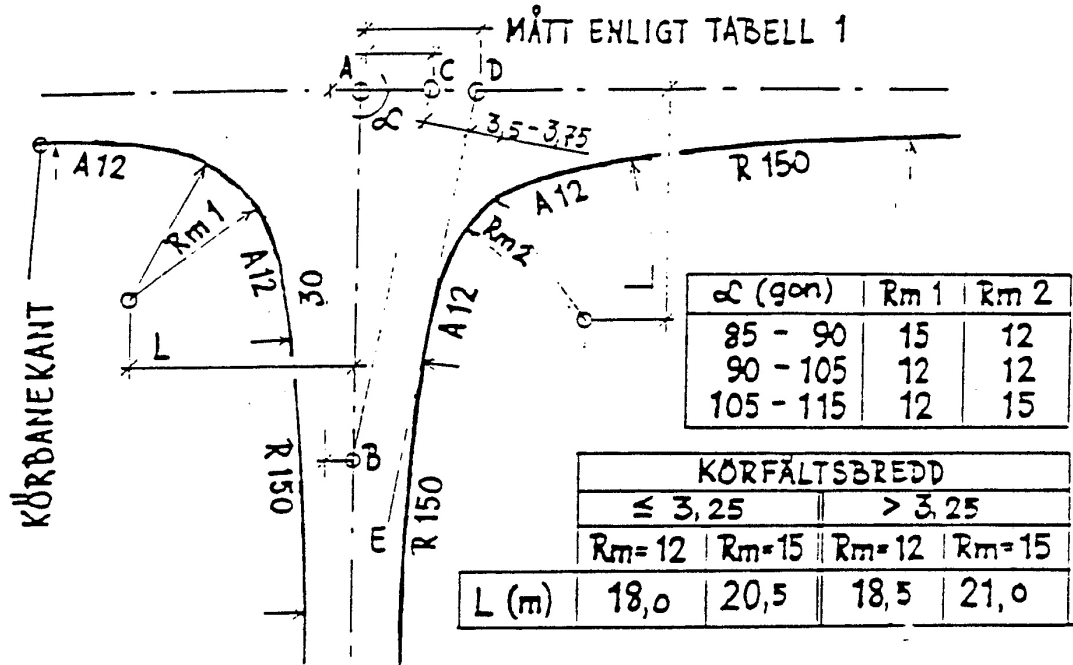
- Gång- och cykelvägar

Gång - och cykeltrafik föreslås fritt kunna röra sig inom planområdet.

Gång- och cykelvägar inom planområdet kan knytas samman med strövstigar inom naturparksområdet.

Gång- och cykelvägar mot bastuanläggning och befintliga sommarbostäder bör byggas ut på sätt att motorfordon kan framföras på dem för nödvändiga transporter och utryckningsfordon.

Korsningskurvorna utformas enligt figur 15, som gäller när primärvägen ligger i innerkurva eller raklinje. I ytterkurva kompletteras korsningskurvorna enligt figur 16. Exempel på arbetsgång vid uppritning visas i kap 3.1.4.01 "Principritningar och exempel".



- Steg 1. Bestäm mittkurvornas radie Rm1 och Rm2 med hänsyn till korsningsvinkeln.
- Steg 2. Bestäm L med hänsyn till körfältsbredd och mittkurvans radie.
- Steg 3. Bestäm längden A-C och A-D med hänsyn till korsningsvinkeln, se tabell 1.
- Steg 4. Konstruera korsningskurvorna med stöd av hjälplinjerna A-B-C och D-E.

Figur 15. Utformning av korsningskurvor

Tabell 1. Längden A-C och A-D vid olika korsningsvinklar.

Korsningsvinkel (gon)	Avstånd A-C (m)	Avstånd A-D vid körfältsbredd	
		3,5 m	3,75 m
85	7,00	10,56	10,75
90	7,03	10,54	10,76
95	5,66	9,18	9,43
100	5,72	9,29	9,54
105	5,83	9,46	9,72
110	7,58	11,27	11,64
115	7,86	11,79	12,07

- Kollektivtrafik

I anslutning till Värmdö Golf finns busshållplats anordnad på väg 222 (Djurövägen) vid Löjviksvägens anslutning. Gångavståndet uppgår till ca 1,5 km. Vid Svartträskvägens anslutning (från Skeppsvalsström) finns även en busshållplats. Gångavstånd uppgår även här till ca 1.5 km. Hänvisning till figur på sid 10.

- Parkering

Biluppställningsplats för boende skall anordnas inom varje tomtplats.

Förslaget redovisar 2 bilplatser per tomt.

Vid Ekviks Gård, huvudbyggnad för anläggningen, skall biluppställningsplats anordnas för ca 10 personbilar.

- Störningar

Några ljudnivå-, luftföroreningar eller andra sanitära missförhållanden som kan vålla obehag för boende i området förekommer icke.

Teknisk försörjning

- Vatten

Samtliga fastigheter och anläggningar inom Ekviks planområde ansluts till kommunalt vatten. Vattenförsörjningen sker via en sjöförlagd ledning, ca 1,8 km lång, som ansluts till kommunens huvudvattenledning, V300 m m, vid Grisslingebadet vid Ålstäket.

Sjöledningens sträckning i vatten kommer att fastställas genom en ledningsrättsförrättning.

Vattenförbrukning ca 25 m³/dygn med ett maxflöde av 2.7 l/s.

Hänvisning även till VA-plan (bilaga 5).

- Spillvatten

Med undantag av de två fritidshusen i skogsområdet inom planområdets södra del ansluts alla bostäder och anläggningar till det kommunala allmänna ledningsnätet.

Inom planområdet samlas spillvattnet genom självfallsledningar till en pumpstation som i en sjöförlagd ledning, ca 1,8 km lång, pumpar spillvattnet till Grisslingebadet vid Ålstäket där anslutning sker till kommunens nät för vidare befodran till reningsverket i Hemmesta (hänvisning till samrådsredogörelse, bilaga 6).

Spillvatten från konferenscentrets kök skall passera genom en fettavskiljare före anslutning till kommunens nät.

Inget drän- eller dagvatten skall belasta spillvattennätet.

Beräknad spillvattenproduktion ca 25 m³/dygn.

- Dagvatten

Ett befintligt dike passerar i öst-västlig riktning genom hela planområdet. Diket avvattnar ett ca 10 ha stort område öster om plangränsen och i samband med ett dimensionerande 2-årsregn bedöms diket ha en vattenföring på max 25 l/s.

Dikesvattnet omhändertas vid östra plangränsen i en dagvattenledning och avbördas med självfall till Grisslingen.

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor omhändertas i ledningar för de 24 fastigheterna.

Dagvatten från övriga vägar och fastigheter omhändertas antingen lokalt eller i öppna diken till naturmark. Genom att området är lågt trafikerat och vägarna enskilda (vanligtvis ingen vintersaltning) kan dagvattnet betraktas som oförorenat och utsläppas i Grisslingen utan annan föregående rening än sandfång i brunnar.

- Brandvatten

Brandförsvaret i Värmdö tillämpar det s k "Alternativsystemet" med tankbil.

Gatustandarden kommer att medge framförande av brandbil. Brandbilen skall även kunna trafikera parkdelen mellan de båda lokalgatorna liksom gc-väg till bastu och fritidshus.

För påfyllning av tankbilen föreslås att en brandvattenbrunn (brandpost) anordnas i anslutning till den planerade pumpstationen väster om Ekviks gård.

- El

För områdets elförsörjning föreslås mark för transformatorstation i anslutning till Ekviks Gård.

- Värme

Bebyggelsen föreslås komma att uppvärmas med vattenburen elvärme, för att lätt kunna konverteras till annan värmeförsörjning.

- Avfall

Sopbilen föreslås kunna angöra varje fastighet där det skall finnas utrymmen för hushållsavfall och grovsopor. Gatustandarden kommer att medge framförande av sopbil. Sopbilen skall även kunna trafikera parkdelen mellan de båda lokalgatorna liksom gc-väg till bastu och fritidshus. I övrigt gäller kommunens renhållningsstadgar.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap för allmän plats mm:

Kommunen skall icke vara huvudman för allmän plats.
Huvudman för allmän plats skall vara Ekviks Gård Fastighetsaktiebolag.

Genomförande.

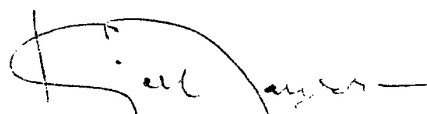
Förslagen bebyggelse beräknas komma att uppföras i ett sammanhang.

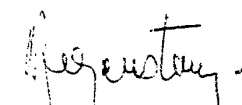
Genomförandetiden.

Genomförandetiden föreslås vara 10 år efter den dag då planen vunnit laga kraft. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Stockholm, augusti 1988. Rev. 1989-01-12

JAEGGER & J:SON SAMHÄLLSPLANERING AB


Kjell Jansson


Lennart Jegenstam.