



Akt nr:

0181K-P1284B

AU\$0181K-P1284B

**Detaljplan för del av fastigheten
VÄSBY 1:142 (Sandvikenområdet)
inom ENHÖRNA i
SÖDERTÄLJE**

Upprättad 1999-02-23

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom

- * Denna beskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning
- * Färskvattenutredning
- * Illustration i skala 1:1000

SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra byggandet av en grupp enbostadshus (villor) med gemensam egen vatten- och avloppsförsörjning.

PLANDATA

- | | |
|---------------------|--|
| Läge och omfattning | Planområdet ligger utmed Sandviksvägen (länsväg) inom sydvästra delen av ett befintligt småhusområde - till större delen bebyggt med fritidshus. Arealen är drygt tre hektar och marken är privatägd. |
| Service | Busslinje med begränsad trafikering passerar planområdet på Sandviksvägen. Låg- och mellanstadieskola finns i Tunaby på ett avstånd av cirka 2 kilometer. Dagligvarubutiken ligger i Ekeby närmare 5 kilometer bort. |

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

- | | |
|----------------------|---|
| Översikts-riktlinjer | I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1990, finns inga riktlinjer eller förordnanden redovisade för området. Bland annat saknas överväganden beträffande den ökande permanentbosättningen i framförallt de äldre och oftast större befintliga bostadshusen. Den nu aktuella gruppen av bostadshus för permanenboende bedöms inte förändra områdets karaktär på något avgörande sätt. |
|----------------------|---|

Detaljplan Planområdet saknar detaljplan. Länsvägen och angränsande bebyggelse ingår däremot i detaljplan (byggnadsplan) fastställd av länsstyrelsen 1983. Denna plan medger fritidshusbebyggelse med begränsad byggnadsarea och omfattar cirka 200 tomter, som i stort sett samtliga är bebyggda. Anledningen till begränsningen av byggnadsarean är bland annat svårigheterna att på ett tekniskt och ekonomiskt godtagbart sätt lösa avloppsförsörjningen för annat än fritidsboende.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Terräng och vegetation Planområdet utgörs av en i huvudsak svag nordöstsluttning. I söder och utanför området höjer sig terrängen ytterligare. Här förekommer också berg i dagen. Vegetationen består av barrskog till helt övervägande delen, dock med ökande inslag av lövträd i södra delen. Närmast Sandviksvägen står flera vackra tallar. För den byggnadsfria zonen närmast vägen redovisas en planbestämmelse (n) som innebär att befintliga, värdefulla träd skall spara. Detta kommer att utgöra ett naturligt skyddsområde om cirka 20 meters bredd mellan Sandviksvägen och de nya villorna.

Markförhållanden Markförhållandena inom området måste undersökas närmare i samband med projekteringen av kommande bebyggelse. Ytskiktet utgörs av grus och morän.

Bebyggelse Området är obebyggt. Angränsande till planområdet - dels omedelbart sydväst om och dels på andra sidan Sandviksvägen - ligger emellertid ett tiotal fritidshus av relativt sent datum. Några av dessa bebos året om. I nordöst gränsar planområdet till en före detta tegelbruksomt. Vissa rester av bruksbebyggelsen finns kvar.

Inom planområdet bör kunna rymmas cirka 15 villatomter med en storlek av 1.000-1.200 m². Huvudbyggnaderna får byggas i ett plan eller i ett plan jämte begränsad övervåning, t ex av inredd vind kompletterad med takkupor. För att något hålla nere volymen på sistnämnda hustyp, begränsas största tillåten byggnadsarea jämfört med det renodlade enplanshusets. Köksinredningen skall förberedas för sopsortering. Uppvärmning får inte ske med direktverkande el och vattenarmatur får endast vara av snålspolande typ. Bestämmelser i sistnämnda avseenden införs i planen. På varje tomt tillåts två uthus med en sammanlagd byggnadsarea av 50 m². Det största uthuset får dock inte ha större area än 40 m².

Biltrafik Sandviksvägen utgör tillfart till det nuvarande bebyggelseområdet och före detta ångbåtsbryggan. Under större delen av året bedöms vägens trafikmängd på grund av rådande permanentbosättning vara av storleksordningen 300 fordon per dygn. Sommartid är givetvis trafikmängden betydligt större på grund av den omfattande fritidshusbebyggelsen. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kommer att öka Sandvikenvägens trafikmängd med 70-80 fordonsrörelser per dygn väster om planområdet. Nämnda trafiktillskott bedöms i sig inte motivera, att de sedan lång tid tillbaka framförda kraven på en förbättring av vägens standard uppfylls. En förbättring av Sandvikenvägen måste vägas in i en kommande, översiktlig planering för hela området. Utrymme för såväl en breddning av vägen som eventuella framtida busshållplatser finns redan i gällande detaljplan.

Tillfart till den nya villagruppen tas från Sandviksvägen 90 meter öster om planområdets västra gräns. På så vis erhålls godtagbar sikt med tanke på vägens hastighetsstandard. Kvartersgränsen utmed Sandviksvägen beläggs i övrigt med in- och utfartsförbud. De nya villorna grupperas på ömse sidor av en lokalgata, som utformas som en gemensamhetsanläggning för berörda tomter

Vatten och avlopp Vattenförsörjningen har klarlagts i en särskild utredning, som läggs som bilaga till detaljplanen. Ett vattenverk med en eller flera djupborrade brunnar placeras således inom friområdet i planområdets sydligaste hörn. Läget är valt såväl med tanke på avståndet till avloppsanläggningen som till befintliga vattentäkter i grannskapet. Undersökning av dessa visar, att vattentillgången under sommaren 1998 har varit god. Även under torra somrar bedöms grundvattenytan vara förhållandevis hög inom planområdets grannskap. Anläggningen föreslås förses med en tank för mellanlagring av vatten, så att jämn tillgång säkras.

Området ingår inte i kommunens versamhetsområde för vatten och avlopp. En överföringsledning till kommunens nät i Ekeby blir närmare två kilometer lång och alltså oproportionerligt kostsam för här aktuell villagrupp med sin relativt begränsade storlek. Avloppsvattnet från området kommer därför att omhändertas inom området genom infiltration. Eventuellt kommer infiltrationen att föregås av behandling i ett lokalt reningsverk. En cirka 1.400 m² stor yta avsätts i planområdets östra del att användas för avloppsanläggningen. Det förutsätts att denna vare sig påverkar färskvattentäkterna i grannskapet negativt eller medför risk för lukt- och/eller smittspridning till grannskapet.

Om en överföringsledning för avloppet till kommunens nät i Ekeby byggas, skall planområdet anslutas till denna.

Dagvatten från lokalgatan och de hårdgjorda ytorna på tomterna omhändertas lokalt i området.

Elförsörjning Planområdets södra hörn genomkorsas av en 10 kilovolts kraftledning. Den avslutas med en nätstation på stolpe, varifrån befintlig bebyggelse försörjs med el via kablar i marken. Den del av högspänningsledningen, som passerar planområdet, läggs om som jordkabel inom naturmarksområdet och nätstationen ersätts med en mindre transformatorstation med läge intill Sandviksvägen.

Naturmark och gångstig Utmed planområdets östra gräns passerar en relativt bred och bekväm gångstig, som förbinder bebyggelsen utmed Sandviksvägen med området vid den enskilda vägen från Norrlöt och vidare österut. Gångstigen, som bedöms ha ganska stor betydelse för det rörliga friluftslivet, förutsätts kunna bebehållas - eventuellt efter någon mindre lägesjustering. Ändamålet säkerställs genom att närmast omgivande zon åsätts bestämmelse om naturmark. Gångstråkets korsning med Sandvikenvägen har goda förutsättningar att utformas som en förhållandevis trafiksäker passage över till de norra och nordöstra delarna av Sandvikenområdet.

Planområdets sydligaste del samt en smal zon närmast Väsby 1:92 och 1:109 avsätts som naturmark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvud- Kommunen skall inte vara huvudman för allmänplatsmark inom planområdet.
mannaskap

Genom- Genomförandetiden skall vara femton (15) år räknat från och med dagen efter
förande det att planen har vunnit laga kraft.

Frågor som berör plangenomförandet redovisas närmare i särskild genomförandebeskrivning, som tillhör detaljplanen.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planeringsenheten

Uno Dahlén
miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Bengt Andrén
planchef



Ingrid Norlén
plantekniker