

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN SKYTTEHOLM 1:2 SAMT DEL AV
FASTIGHETEN SKYTTEHOLM 1:3, KURSGÅRD, GOLFBANA M M I
EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Illustration
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Planen utarbetas för att reglera markens användning för kursgård och pensionat samt för golfbana. Skogsområdet på åsen skall bevaras och allmänhetens tillträde säkerställas och förbättras.

LÄGE OCH AVGRÄNSNINGAR

Planområdet ligger på och kring en udde på norra delen av Ekerön. Endast mindre delar av vattenområdet har medtagits i planen. Dessa ligger kring udden i nordväst. I huvudsak följer den norra plangränsen strandlinjen. Mot sydväst, söder och sydost sammanfaller plangränsen med gränsen för fastigheten Skytteholm 1:2. Mot öster gränsar planområdet mot tre befintliga villatomter.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av enskilda bolag.

KOMMUNALA BESLUT

I kommunens översiktsplan är området i sin helhet angivet vara av riksintresse med hänsyn till kultur- och naturvärden samt friluftsliv.

Kommunfullmäktige har efter särskilda utredningar vad gäller lokalisering av golfbanor ställt sig positiv till detaljplanering för en golfbana vid Skytteholm med villkor att tillfart skall ske på annat sätt än via Sundby och att golfbanan i princip ej förläggs inom det

område som i länsstyrelsens naturvårdsprogram klassats som område med högsta eller mycket högt naturvärde. Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att genomföra detaljplanering.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

NATUR

I norra delen av planområdet ligger en skogsklädd väl utvecklad ås. Den sluttar mestadels ganska brant på norra sidan ner mot Mälaren. Även sydslutningen är brant i västra delen av planområdet medan den är mer flack i de östra delarna. Åsen är av stort intresse med hänsyn till naturvärden och friluftsliv. På den bredare delen av åsen finns en ganska stor och tydlig dödisgrop. Dessutom finns två åsgravar vid södra släntfoten av åsen. Ingrepp har skett i åsen genom grustäkt. Tillstånd har funnits för fortsatt grustäkt men värdet av täkten har köpts ut med naturvårdspengar. Med hänsyn till naturvärdena som numera finns markerade i såväl länsstyrelsens utredningar som kommunens översiktplan kan nya eller färnyade äldre täktillstånd inte komma ifråga.

I väster finns, som en förlängning av Menhammarsviken sydväst om udden, en zon med våtmark med ett rikt fågelliv. I norra kanten av våtmarken finns ett fågeltorn.

De mellersta och södra delarna av planområdet utgör ett i huvudsak öppet markområde med några inslag av åkerholmarna. Området har under lång tid varit använt som åker. På den norra halvan av detta åkerområde har nu en golvbana anlagts.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

De geotekniska förhållandena har inte närmare undersökts i samband med detaljplaneringen. De zoner som sedan tidigare blivit ianspråktaga för bebyggelse bedöms i huvudsak ha relativt goda förhållanden. En översiktlig radonutredning omfattande hela kommunen anger åspartiet som ett lokalt högriskområde.

FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk utredning har utförts av Riksantikvarieämbetet, byrån för arkeologiska undersökningar. Utredningen har funnit fasta fornlämningar under mark inom några delområden. Synliga fasta fornlämningar finns endast på Ögders backe som även är markerad på grundkartan. Där finns en runsten och ett gravfält från yngre järnåldern. På grundkartan har även kända under marken liggande fornlämningar markerats.

BEBYGGELSE

Namnet Skytteholm tillkom efter att Johan Skytte 1631 byggde Sätessgård på platsen. Han hade 1605 förlänats området av hertig Johan. Gården hade då namnet Ulvhamra. Den nuvarande herrgårdsbyggnaden tillkom genom om- och tillbyggnadsarbeten i början av 1900-talet. Kring 1990 var byggnaden föremål för en omfattande inre renovering och nyinredning för att bättre svara mot användningen som kursgård.

I anslutning till huvudbyggnaden finns två flygelbyggnader med gästrum.

En ny huvudbyggnad med restaurang, kontor, konferensrum, gästrum m m byggdes under 1980-talet i en stil, utformning och skala som anpassats till platsen. På platsen för byggnaden fanns tidigare en tegellada. I närheten finns två äldre ekonomibygnader kvar.

Mot sydost från herrgården, på åsens sluttning och utefter den tidigare tillfartsvägen finns en grupp små bostadshus med uthus och liknande. Dessa har tillkommit för anställda på säteriet. De används idag bl a som personalbostäder.

På åsen finns det två stycken fritidshus. Ett ligger högt uppe på åsen omedelbart intill dödisgropen. Det andra ligger på norrsluttningen ca 30 meter från stranden.

LEDNINGAR

Genom planområdet går en större kraftledning i nordsydlig riktning. En mindre kraftledning sträcker sig utefter åsen. I nordlig riktning finns en underjordisk telekabel.

VATTENTÄKT

Inom åsen finns två vattentäkter och en reservvattentäkt. Den mindre vattentäkten ligger intill kursanläggningen och användes för dess vattenförsörjning. Den större vattentäkten ligger inne i åspareriet i ett område som varit grustäkt. Den försörjer delar av Ekerö kommun med färskvatten via Stenhamra. Reservvattentäkten är avsedd för försörjning inom Ekerö kommun i de fall annan vattenförsörjning faller ifrån. Kring vattentäkterna har ett skyddsområde för vattentäkten angränsats. Det är uppdelat i inre och yttre skyddsområde. Skyddsbestämmelserna är mer långtgående för det inre skyddsområdet vilket är lagt kring vardera av kommunens vattentäkter. Inre skyddsområde för den mindre vattentäkten är inte beslutat.

AVLOPPSRENINGSVERK

Vid stranden i norr, strax norr om den nya restaurang- och konferensbyggnaden finns ett litet avloppsreningsverk dit avloppet från Skytteholmsanläggningen förs. Avloppsreningsverket är dimensionerat så att det klarar nuvarande anläggning. Kapaciteten har bedömts räcka även för de funktioner som planeras i samband med anläggandet av golfbanan.

STRANDSKYDD

Utefter stränderna gäller strandskydd enligt naturvårdslagen. Strandskyddet är utökats till 300 meter i östra delen av planområdet. I västra delen, dvs kring kursanläggningen gäller den generella regeln om strandskydd inom 100 meter från stranden.

PLANENS UTFORMNING

NATUROMRÅDEN

Större delen av åsen avsätts som allmän platsmark med utnyttjande som naturområde. På samma sätt görs med våtmarken i nordvästra delen av planområdet. Där har också fågeltornet markerats. Med avsättningen som allmän platsmark tillförsäkras allmänheten tillgång till området. Planen har också utformats för att underlätta åtkomsten genom att ange sträckning för stigar. En sträckning har markerats för den planerade vandringsleden som skall sträcka sig över Ekerö och Munsö och som enligt planerna skall passera Skytteholm.

En bestämmelse har införts som anger att naturområdena skall bibehållas och skötas med den karaktär de har idag. Skogsområdena på åsen skall behållas med skog som sköts med gallring och försiktiga uttag. Den karaktär med öppen mark och buskar kring åsgraven i öster och våtmarken i nordväst skall behållas och områdena skötas och vårdas så att de inte växer igen. Bland annat skall den öppna vyn från området ner över Menhammarviken behållas.

SKYTTEHOLM, KURSGÅRD OCH PENSIONAT

Ett markområde avsätts för kurs- och pensionatsverksamheten. Boende i mindre omfattning med anknytning till verksamheten tillåts också. Bebyggelsevolymerna begränsas till befintlig bebyggelse i anslutning till huvudbyggnaderna med möjlighet att komplettera med en enkel byggnad i anslutning till herrgården och med en veranda på gaveln till den nya restaurang- och konferensbyggnaden.

Ny småskalig bebyggelse kan uppföras i anläggningens södra och östra delar. I nordöstra hörnet är ett område avsett för enkelt lägerboende.

För ett område i södra delen av anläggningen tillåts vid sidan av de ovan angivna användningarna även utnyttjande för golf. Inom den zonen är det planerat för ett klubbhus, och eventuella andra anläggningar som är speciella för golf och behöver ha en central placering.

BOSTÄDER

Förutom de bostäder som tillåts inom området som är avsatt för kurs- och pensionat avsätts områden för bostäder kring de två befintliga fritidshusen. Exploateringsbestämmelserna har utformats med hänsyn till att husen ligger inom åspartiet och skyddsområdet för vattentäkt. Utsläpp av avloppsvatten tillåts inte. En utveckling mot ett mer omfattande utnyttjande motverkas också av att all kvartermark inom planområdet skall ingå i samma fastighet.

GOLFOMRÅDE

Ett stort markområde i områdets mitt avsätts för golfbana. Banan har efter att bygglov beviljats för markarbetena anlagts på det sätt som angivits på illustrationsplanen. Huvuddelen av området har tidigare varit åkermark. Golfhålet i norr, på åsens sydsluttning har lagts inom en del av skogsområdet som bedömdes vara av mindre intresse med hänsyn till natur- och fritidsintresset.

I södra delen av planområdet finns ett område med återstående åkermark vars framtid idag är osäker. Planen tillåter såväl användning för jordbruk och koloniodling som golfbana.

Inom dessa områden tillåts endast några få mindre byggnader såsom transformatorbyggnader och pumphus som behövs för skötseln av markytorna.

Golfbanan måste anordnas med tanke på säkerheten intill vägar och stigar som allmänheten har tillträde till.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Områden avgränsas för det befintliga avloppsreningsverket och de befintliga byggnaderna för transformator och reservkraftaggregat. Det senare är till för att ge ström till att driva pumparna för vattentäkten, så att vattenförsörjningen fortsätter fungera vid strömavbrott.

Pumpstationer för sjövatten till respektive infiltrationsanläggning är avsedda att behållas intill Mälaren ca 250 m norr om reservkraftstationen.

KULTURHISTORSKA VÄRDEN - ANPASSNINGSREGLER

Bebyggelsen och helhetsmiljön är av stort kulturhistoriskt värde. I detta ingår även det öppna landskapet i dalgången.

Genom planens utformning och bestämmelser bibehålls huvuddragen i landskapsrummet. All bebyggelse skall anpassas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. För herrgårdsbyggnaden och dess flyglar förbjuds dessutom rivning.

Ögders backe har markerats som reservat för forn lämningar och även markerats med byggförbud.

LEDNINGAR

För den befintliga underjordiska kabeln och kraftledningarna har ledningsstråk reserverats. Marknivån under ledningarna får inte ändras utan ledningsägarens godkännande. Vid arbete med maskiner gäller ett säkerhetsavstånd på 6 m.

Råvattenledning från grundvattentäkt behålles i nuvarande dragning inom naturområdet. Samma gäller för sjövattenledningar från Mälaren till infiltrationsbassänger. För att driva vattenanläggningarna finns elkablar mellan anläggningarna.

TRAFIK

Konferens- och pensionatverksamheten och golfbanan trafikförsörjs genom en nyanlagd väg som leder från väg 816 förbi Bergvik och genom dalgången fram till Skytteholm. Den är avsedd även för huvuddelen av det rörliga friluftslivet som söker sig till området. För att nå naturområdet med åsen kan man även nyttja den tidigare vägen från öster som avslutas med en vändplan.

Biltrafik in till fritidshusen, vattentäkter, reservkraftaggregat och transformatorstation skall ske genom Skytteholmsanläggningen och naturområdet.

PARKERING

Parkering för konferens- och golfanläggningarna ligger intill huvudbyggnaderna och planerat läge för klubbhus.

För allmänheten som söker sig till skogsområdet på åsen har avgränsats ett parkeringsområde vid vändplanen i

öster. Ytterligare platser säkerställs genom servitut inom de större parkeringsplatserna. För besökande till Ögders backe säkras parkeringsplatser i anslutning till ekonomibyggnaden vid Åkerholmen närmast väster därom.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR, VANDRINGSLED

Tillträde för allmänheten genom Skytteholmsanläggningen och upp på åsen har tryggats genom angivande av stråk och stigar för gång- och cykeltrafik.

Kommunen har sedan flera år planerat för en vandringsled. Detaljplanen har säkerställt en sträckning som leder in i området från öster uppe på åsen, och som fortsätter uppe på åsen. I nordväst går den ner mot stranden och leder sedan genom Skytteholmsanläggningen. Den följer därefter lokalgatan en sträcka innan den svänger över dalgången i sydvästlig riktning ut ur planområdet.

VATTENTÄKTER

Inre och yttre skyddsområdet för vattentäkt har markerats med särskilda gränslinjer på plankartan. Men en beteckning och bestämmelse anges att markanvändningen måste ske med hänsyn till skyddsbestämmelserna.

STRANDSKYDD

En mindre del av golfbanan ligger inom strandskyddzonen. Ingen del ligger dock närmare stranden än 200 meter. Skytteholmsanläggningen ligger till stor del inom strandskyddsområde. Allmänhetens tillgång till herrgårdsmiljön bör behållas. Som följd av detaljplanen föreslås att länsstyrelsen inför beslut om antagande upphäva strandskyddet för de delar av kvartermarken som inte omfattas av bestämmelse att marken inte får bebyggas (prick-markering). Detta innebär att strandskyddet till största delen kvarstår som idag.

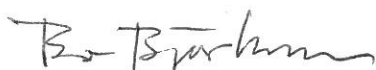
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden har satts till maximala 15 år för att ge god tid att utnyttja planens möjligheter. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Det innebär i detta fall att lokalgatorna kommer att skötas av två olika vägsamfälligheter samt att naturområdena kommer att skötas av markägaren i samarbete med de som driver konferens- och golfanläggningarna.

Med hänsyn till att nuvarande avloppsreningsverk endast har kapacitet för nuvarande anläggning samt den golfanläggning som är under byggnad och dess klubbhus, införs en bestämmelse att bygglov inte får beviljas för utökad bebyggelse innan reningsverket har byggts ut.

Upprättat i februari 1994

STADSARKITKONTORET EKERÖ



Bo Björkman
Stadsarkitekt