

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
SVARTSJÖ KUNGSGÅRD, Svartsjö 1:39 m fl
Ekerö kommun

HANDLINGAR

PLANKARTA i skala 1:1000 med
Planbestämmelser
ILLUSTRATIONSPLAN i skala 1:1000
PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planläggningen syftar till att bevara befintlig bebyggelse och reglera en mindre grupp tillkommande bebyggelse så att den anpassas till landskapet och den befintliga bebyggelsemiljön.

Större delen av planområdet är utlagt som kvartersmark för bostäder.

Området består av två delar med helt olika karaktär, dels kungsgården och dels den nedan kallade verksamhetstomten. Mellan dessa har utlagts en ny grupp bostäder bestående av fem stycken villatomter för friliggande hus, grupperade kring en ny lokalgata från den allmänna vägen.

För att bevara miljön kring kungsgården har en stor fastighet lagts ut kring denna.

Verksamhetstomten utgör även den en relativt stor fastighet och där har ytterligare en byggrätt för verksamheten medgivits.

PLANDATA

Lägesbestämning	<p>Planområdet är beläget på Färingsö, c:a 9 km nordväst om Ekerö centrum (Tappström).</p> <p>Området begränsas i norr av allmän väg och i öster, söder och väster av åkermark</p>
Areal	<p>Planområdets areal är 2.46 Ha.</p>
Markägoförhållanden	<p>Svartsjö kungsgård (Svartsjö 1:29) och verksamhetstomten (Svartsjö 1:42) är privatägda.</p> <p>Övrig mark inom planområdet ägs av Ekerö kommun.</p>

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	<p>I översiktsplanen för Ekerö kommun, antagen av kommunfullmäktige 19 juni 1990, ligger planområdet inom kulturhistoriskt område av riksintresse.</p> <p>I kommunens kulturminnesvårdsprogram är området betecknat som kulturhistoriskt värdefullt och ingår i riktlinjeområde C.</p> <p>Detta innebär att antikvariskt hänsynstagande är motiverat vid förändringar i landskapet. Krav ställs på anpassning till befintlig bebyggelse vid alla byggnadsåtgärder.</p>
Detaljplaner	<p>Planområdet berör eller gränsar inte till några detaljplaner.</p>

**Program för
planområdet**

En planutredning för Svartsjö kungsgård, upprättad 1990 10 01 av planeringsstaben i Ekerö kommun, redovisade förutsättningarna för och genomförandet av föreslagen ny bebyggelse samt att krav ställs på anpassning av bebyggelsen till landskapet och den befintliga bebyggelsemiljön. Utredningen redovisade även krav på de befintliga byggnaderna.

Byggnadsnämnden godkände 1990 10 03 planutredningens förslag och beslöt att den nya bebyggelsen skulle regleras med detaljplan, som då också skulle omfatta befintlig bebyggelse.

**Kommunala beslut
i övrigt**

Kommunfullmäktige beslutade i samband med att kommunen förvärvade fastigheter i Svartsjö att uppdra till kommunstyrelsen att verkställa försäljningarna av fastigheterna.

Kommunstyrelsens AU beslutade 1990 09 11 att:

1. Kungsgården med flyglar säljs som ett objekt.
Anbud begärs in.
2. Administrationsbyggnad och ekonomibygnad säljes som ett objekt. Anbud begärs in.
3. Förhandsbesked söks hos byggnadsnämnden för småhustomter.
4. Tomter för småhus säljs till marknadspris.
Erbjudandet går i första hand till tomtkön, därefter till allmän försäljning om det finns kvarstående tomter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Planområdet består av tomtmark/naturmark.

Terrängen är relativt plan, svagt sluttande åt öster, norr och väster. I söder finns ett kraftigt höjdparti som är skogsbevuxet.

Vegetationen är på höjdpartiet riklig. I övrigt inom område finns ett antal träd och buskar, de flesta planterade i samband med anläggandet av de befintliga tomterna.

- Geotekniska förhållanden

En markradonundersökning samt en översiktlig markundersökning har, på uppdrag av Ekerö kommun, utförts av Terraplan AB.

Undergrunden utgörs av morän- hållmark som överlagrats av ett tunt lerlager inom större delen av området. I den centrala delen finns ett mindre område med fyllnads\rivningsmassor.

Marken klassas som högradonmark vilket innebär att de planerade byggnaderna skall utföras radonsäkert. En kontroll av radonhalten i inomhusluften i de befintliga byggnaderna rekommenderas.

För grundläggning gäller att fyllnadsmaterialet som konstaterats i den centrala delen av området måste kontrolleras ytterligare med avseende på packningsgrad och eventuellt innehåll av organiskt material.

I övrigt gäller allmänt att matjordslagret schaktas bort före grundläggning. Om urgrävning och uppfyllnad görs gäller att uppfyllnaden skall dras ut min 0.5 m utanför husliv och därifrån ha en lutning på 1:1.

Fyllningen skall även packas på föreskrivet sätt.

- Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom och i anslutning till planområdet finns inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnesmärken.

Bebyggelseområden

- Bostäder

Den befintliga kungsgården är avsedd för bostadsändamål. Kombinerad användning bostad-kontor kan accepteras. Byggnaderna får förändras invändigt, t ex kan flera lägenheter få inredas inom huvudbyggnaden och de två flygelbyggnaderna. Totala antalet lägenheter bör dock inte överstiga 4 st.

I anslutning till den befintliga f d administrationsbyggnaden på den nedan beskrivna verksamhetstomten har föreslagits 5 nya villatomter med friliggande hus i två våningar med garage som skall sammanbyggas med huvudbyggnad.

- Arbetsplatser, övrig bebyggelse

På den föreslagna verksamhetstomten finns två befintliga byggnader, en f d administrationsbyggnad i två våningar och en ekonomibygnad i en våning.

Fastigheten är tänkt att användas som kombinerad bostad - småindustri/hantverk och ytterligare en byggrätt i en våning har medgivits för verksamheten.

Tvåvåningsbyggnaden, som är avsedd för bostadsändamål, ligger i direkt anslutning till de nya villorna. Planen medger här en mindre tillbyggnad inåt tomten.

- Offentlig service

Barnstugor finns i Skå (3.5 km), i Stenhamra (5 km) och vid Svanängen (5 km).

Låg- och mellanstadieskolor finns i Skå och i Stenhamra där det också finns högstadieskola.

Distriktläkarmottagning, distriktssköterska, mödra- och barnvårdscentral samt folktandvård finns i Stenhamra.

- Kommersiell service

I Svartsjö (1 km) ligger en livsmedelsbutik.

Vid Svanängen (5 km) finns bl a livsmedelsaffär, bensinstation och pizzeria.

I Stenhamra centrum (5 km) finns två livsmedelsaffärer, post mm.

- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse** Svartsjö kungsgård hörde tidigare till kriminalvårdsanstalten vid Svartsjö.
- Kring den gamla mangården, en timrad och panelad byggnad av enkel 1700-talskaraktär med två flankerande flyglar, ligger flera logement och uthus.
- Logementen, två stycken av enkel standard, skall rivas.
- Rivning, utbyggnad eller exteriör förändring av själva kungsgården tillåts ej.
- Takkupor kan accepteras om de anpassas till arkitekturen, vilket får bedömas vid bygglov.
- Alla byggnadsåtgärder skall anpassas till landskapet och den befintliga bebyggelsen.

Friytor

- Lek och rekreation** Närlekplats är illustrerad inom naturområdet i direkt anslutning till den nya villabebyggelsen.
- Vid Svanängens idrottsplats (5 km) finns bl a fotbollsplaner, bollplan och elbelyst motionsspår på 1.5 km. Där finns också Allhallen med konstfrusen isbana, omklädningsrum med bastu, servering mm.
- Svartsjöbacken (0.5 km) har lift och är 150 m lång och 30 m hög.
- Närmaste kommunala friluftsbad är Mörbybadet (5 km) och Stockbybadet (6 km).
- Naturmiljö** Det skogsbeklädda höjdpartiet i söder lämnas obebyggt som grönområde.

Gator och trafik

- Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet gränsar i norr till allmän väg (uppsamlingsgata).

För de nya bostäderna föreslås en ny lokalgata från allmänna vägen med en vägbredd av 4.5 m (7.0 m vägområde).

Ett reservat (5.0 m) för en framtida gångväg från allmänna vägen till grönområdet, tillgänglig för allmänheten, har lagts mellan kungsgården och de nya villatomterna.

Ett liknande reservat har också lagts mellan grönområdet och den illustrerade lekplatsen med anslutningsmöjlighet till lokalgatan.

- Kollektiv trafik

Daglig busstrafik går med två linjer (315, 316) från Brommaplan till hållplatsen vid Färjestadsvägen ca en km från planområdet.

Fredag till söndag går en linje (314) med ett fåtal turer mellan Brommaplan och Norrudden. Sommartid utökas turerna på denna linje.

- Parkering, angöring och utfart

Parkeringsbehovet skall lösas inom varje fastighet.

Kungsgården har fått två nya byggrätter för garage (tvåbils), en på var sida om infarten från allmänna vägen.

Villatomterna har byggrätt för ett garage på varje fastighet.

För den tänkta bostadsbyggnaden på verksamhetstomten har medgivits en byggrätt för garage (tvåbils).

Framför varje garageplats förutsätts en öppen bilplats, för gäster etc.

Kungsgården angörs direkt från allmänna vägen.

De nya villatomterna angörs från lokalgatan där även lättare trafik från verksamhetstomten kan tillåtas. Veksamheten kan, vid tyngre transporter, även angöra direkt från allmänna vägen direkt öster om den befintliga ekonomibygnaden.

I övrigt gäller utfartsförbud till allmän väg.

- Störningar** Vägtrafikbuller, i form av maximalnivåer, skall beaktas för tomterna närmast allmänna vägen.
Placering och utförande av huvudbyggnaderna förutsetts göras på ett sådant sätt att Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden ej överskrids.
- Teknisk försörjning**
- **Vatten och avlopp** Kommunalt vatten och avlopp finns inom planområdet.
 - **Värme** Uppvärmningssystemet för den tillkommande bebyggelsen kommer förmodligen att bli vattenburen elvärme.
 - **EI** Området kan anslutas till transformatorstation norr om allmänna vägen. Eldistributör är Ekerö Energi.
 - **Avfall** Sophanteringen skall lösas med sopkärl på respektive fastighet, i samråd med tekniska kontoret.

Upprättad i maj 1991

Stadsarkitektkontoret



Bo Björkman
Stadsarkitekt

DNS Arkitekter AB



Ulf Sahlin
Arkitekt SAR