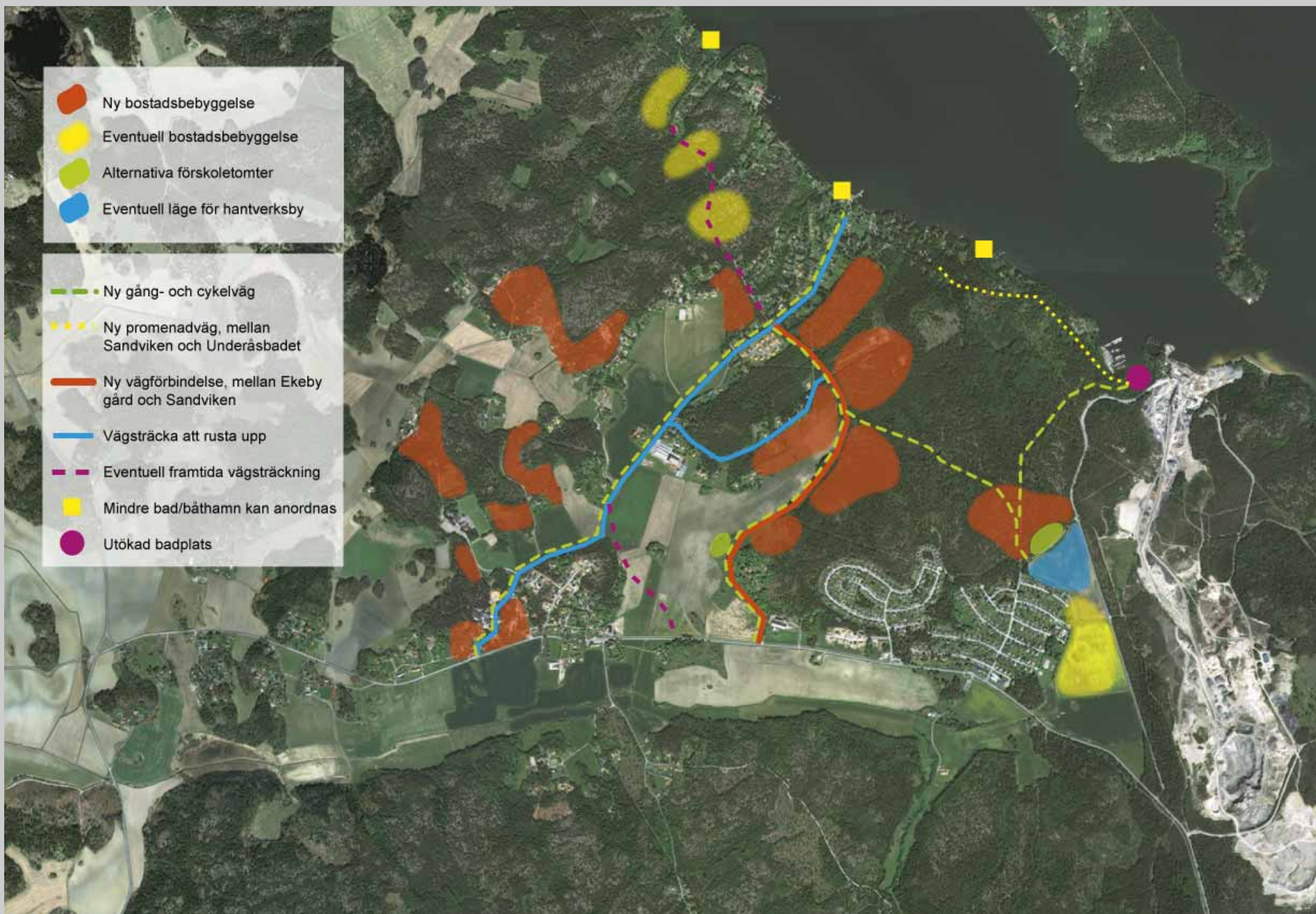


IV. FÖRSLAG

Översikt förslag och ställningstaganden



FÖRSLAG

1. Allmänt

Området för den fördjupade översiktsplanen är ett attraktivt område på pendelavstånd från centrala Södertälje, miljön är lantlig och ger stora möjligheter till friluftsliv inpå knuten.

Många vill flytta till området, både till landsbygden och till sina fritidshus, vilket ställer krav på vägar, infrastruktur och service. Samtidigt värnar många av de boende om lantligheten, de små vägarna och glesheten mellan husen.

Andra problem som uppkommer vid ökat boende på landsbygd utan utbyggd infrastruktur är hur man löser vatten och avlopp. Det är inte längre självklart att tillåta enskilda lösningar som tank och infiltrationslösningar med dagens miljötänkande och lagstiftning. Målet att reducera människans belastningar på miljön kan stå i konflikt till ett ökat boende i områden utanför tätorterna.

Avvägningar

Ökat boende på landsbygden kan leda till målkonflikter i området och ställer frågor som:

- *Hur behåller vi Enhörnas attraktivitet "att bo på landet" TROTS ökad permanentning, tätare bebyggelse och bättre service?*
- *Hur behåller vi landbygdskaraktären med öppna fält, smala vägar och gles bebyggelse MED ökad trafiksäkerhet och bättre VA-lösningar?*
- *Är det möjligt att investera i vägar och vatten och avlopp utan "för mycket" exploatering?*

Det finns också synpunkter och frågetecken som:

- *I Agenda 21 och översiktsplanen beskrivs ambitionen att kollektivtrafikförsörja nya utbyggnader, vilket kan bli svårt utan tillräcklig exploatering.*
- *Alla markägare är inte intresserade av att exploatera sin mark för nya bostäder. Hur uppnås balans mellan markägare som vill exploatera och de som inte vill? Ska de som inte vill exploatera tillhandahålla rekreationsmark för exploatörerna? Är exploateringssamverkan en möjlighet för att lösa konflikten?*
- *Hur kan man göra strandlinjen mer tillgänglig för befintliga och nya boende när mycket är privat mark?*



2. Ställningstaganden

Det som framkommit under samrådet 2004 och i den fortsatta processen är att det finns några övergripande ställningstaganden som är viktiga:

1. Skillnaderna mellan Tuna, Sandviken och Ekeby ska bibehållas och man ska utveckla och bygga vidare på de olika karaktärerna som finns. Alla tre områdena bör få tillkommande bebyggelse. Ekeby föreslås få både nya bostäder, förskola och eventuellt ett område för mindre företagsetableringar. Sandviken föreslås få både bevarandeområden, områden med befintlig bebyggelse som får större byggrätt och nya områden. Tuna, Väsby, Aska och Stjärna har begränsade möjligheter till expansion. Detta med hänsyn till befintlig topografi, bybildning och landskapsbildens värde. Det bör utredas i detaljplan var förtätning är möjlig och vilka delar som ska skyddas.

2. Förslaget innebär att bebyggelse i det öppna åkerlandskapet ska minimeras. **Det öppna landskapet med skogskanter och åkerholmar ska värnas.** Bebyggelse kan tillåtas i åkerkanter men får ej bli dominerande i landskapet. Helst bör ny bebyggelse placeras indragen från det öppna landskapet. Dalgången söder om Enhörnaleden fredas helt från bebyggelse

3. Nya utvecklingsområden för bebyggelse ligger främst i anslutning till Ekeby, Sandviken och Tuna, vilket är ett ställningstagande för att stärka dessa områden i sina karaktärer. Det ger en möjlighet till utveckling av infrastrukturen samt förbättring av skola och service samtidigt som landsbygdskaraktären bibehålls.

4. Viss ny bebyggelse utanför markerade nya bebyggelseområden kan tillåtas genom styckning. **Styckning bör dock ske i begränsad omfattning** och bebyggelsen bör placeras längs med befintliga vägar och indragen från åkerlandskapet.

5. Med hänsyn till områdets utveckling och möjligheter **är det viktigt att hitta en balans mellan utbyggnad och bevarande.** En viktig förutsättning för att kunna genomföra planen är att man planerar strategiskt med hänsyn till kostnader för väg- och VA-utbyggnad.

6. Förslaget grundar sig på några **gemensamma principer när det gäller placering av bebyggelse i landskapet.** Principerna utgår från landskapsanalysen som har tagits fram för området. Utgångspunkten är att Ytterenhörna har tre större orter med sinsemellan mycket olika karaktär. Dessa karaktärer ska bevaras och förstärkas. Tuna, Ekeby och Sandviken bör växa med utgångspunkt i sina specifika kvaliteter. Karaktären av landsbygd ska bevaras mellan samhällena. I analysen redovi-

sas vilka öppna stråk och sammanhängande grönområden som har bedömts vara extra viktiga att värna.

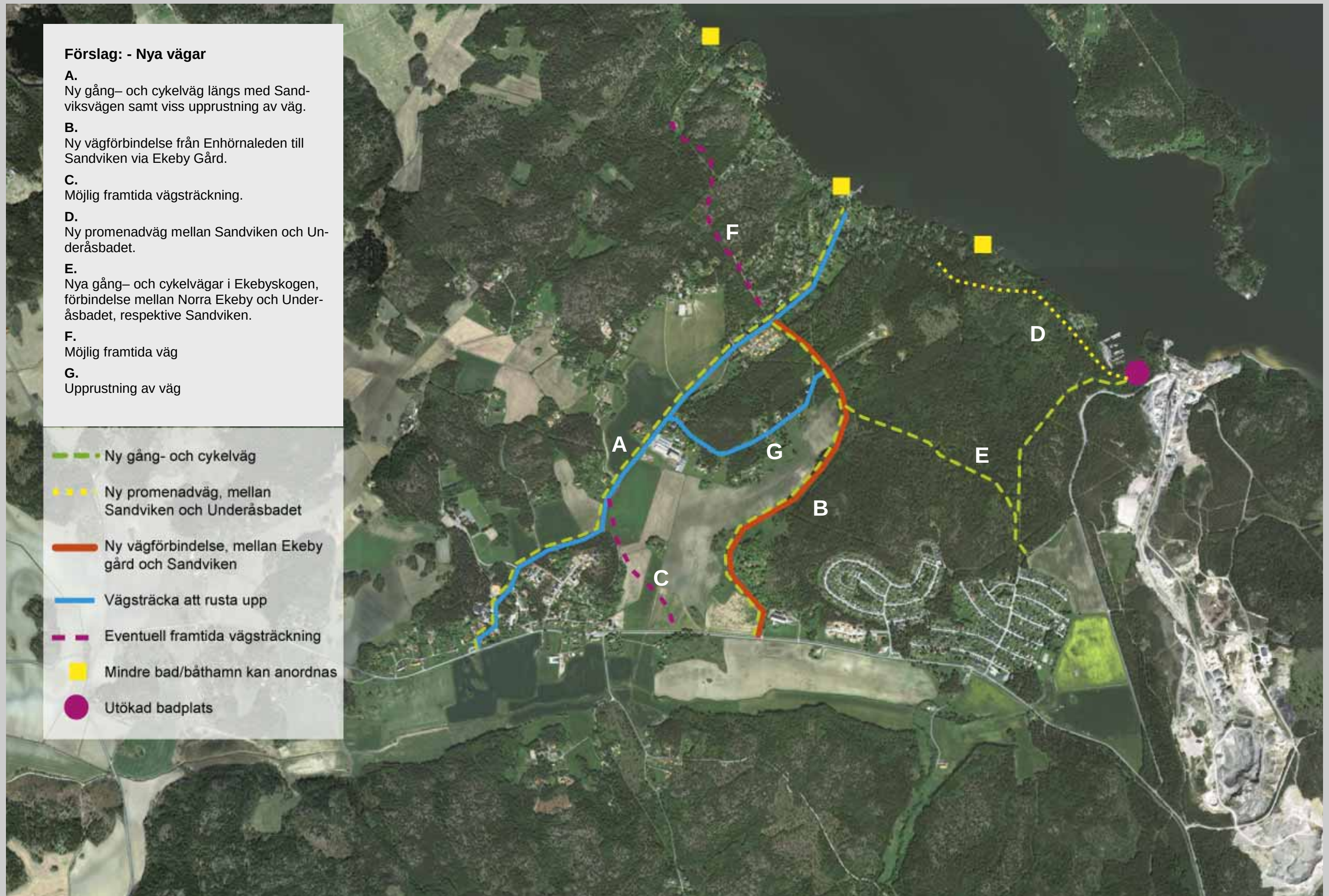
Förslaget har som mål att hitta en balans mellan utbyggnad, ekonomi, genomförbarhet och värnande om planområdets kvaliteter och bevarande.



Förslag: - Nya vägar

- A.**
Ny gång- och cykelväg längs med Sandviksvägen samt viss upprustning av väg.
- B.**
Ny vägförbindelse från Enhörnaleden till Sandviken via Ekeby Gård.
- C.**
Möjlig framtida vägsträckning.
- D.**
Ny promenadväg mellan Sandviken och Underåsbadet.
- E.**
Nya gång- och cykelvägar i Ekebyskogen, förbindelse mellan Norra Ekeby och Underåsbadet, respektive Sandviken.
- F.**
Möjlig framtida väg
- G.**
Upprustning av väg

-  Ny gång- och cykelväg
-  Ny promenadväg, mellan Sandviken och Underåsbadet
-  Ny vägförbindelse, mellan Ekeby gård och Sandviken
-  Vägsträcka att rusta upp
-  Eventuell framtida vägsträckning
-  Mindre bad/båthamn kan anordnas
-  Utökad badplats



3. Trafik

Allmänt

När fritidshus omvandlas till permanentboende ändras även krav på vägstandard. Vägar som ska trafikeras av tung trafik (t.ex. sophämtning) behöver ha en bärighet som klarar tung trafik året runt. För att kunna sköta sophämtning krävs också att vägen är framkomlig året runt. I vissa fall kan detta lösas med uppsamlingsplatser för hushållsavfall, men i andra fall kan en standardhöjning av vägarna vara nödvändig.



Biltrafik

Med den nya vägen till Sandviken (B) kommer merparten av den trafik som idag går på väg 527 (A) (nuvarande Sandviksvägen) att flyttas över till den nya vägen. Endast de som har ärende i Tuna eller ska vidare västerut kommer ha anledning att åka på nuvarande väg 527. När den nya vägen är byggd beräknas trafiken på nuvarande väg 527 minska till 300-400 fordon/dygn (idag är flödet 900 f/d). Med trafiksäkerhetshöjande åtgärder och minskad trafik vid Vallaskolan kommer det att bli en bra trafikmiljö vid skolan. Nuvarande väg 527 (A) kommer också att förbättras på andra platser som t.ex. i korsningar med dålig sikt. Vägverket är idag väghållare och hur finansieringen ska ske får regleras i avtal mellan kommunen och Vägverket.



Den nya Sandviksvägen (B) planeras få kommunalt huvudmannaskap och kan finansieras med hjälp av exploateringen. Vägen kommer att få en hög standard med ett parallellt gång- och cykelstråk och bussfickor. Vägen anpassas för hög andel genomfartstrafik vilket bland annat innebär att antalet utfarter på vägen bör begränsas så långt som möjligt. Genom nya bostadsområden planeras den begränsade hastigheten vara 50 km/tim. Där större behov att korsa vägen finns ska säkra gångpassager ordnas, genom fysiska åtgärder som t.ex. refuger eller avsmalningar. Det exakta läget för var den nya vägen kommer att ansluta den befintliga vägen till Sandviken är ännu inte färdigstuderat. I kommande detaljplan kommer man att titta på hur korsningen kan få en så trafiksäker utformning som möjligt.

Den nya bebyggelsen vid Norrlöt innebär att den befintliga vägen (G) behöver rustas upp.

Öster om Tuna by finns förslag på framtida möjlig vägsträckning (C). Byggandet av denna vägsträckning kan bli aktuellt i framtiden om trafiken ökar förbi Vallaskolan och trafiken måste minska för att förbättra trafiksäkerheten. Därför föreslås ett reservat för denna vägsträckning. Vägen behöver inte byggas ut i samband med exploateringen norr om Ekeby gård, utan de planerade åtgärderna vid Vallaskolan bedöms som tillräckligt för att få en god trafikmiljö idag.

Om den nordöstra delen av Sandviken ska exploateras behöver en ny väg (F) byggas från Sandviksvägen.



Gång- och cykelvägar (GC-vägar)

Förslaget innebär flera nya GC-vägar i området. Den nya vägen mot Sandviken (B) får en GC-väg längs med gatan. Denna GC-väg planeras bli kommunal och kan finansieras av exploateringen. Nuvarande väg mot Sandviken (A) ska också få en GC-väg eftersom flera elever har behov att cykla trafiksäkert till Vallaskolan. Vägverket är väghållare och hur finansieringen ska ske får regleras i avtal mellan kommunen och Vägverket.

Ny promenadväg (D) föreslås mellan Sandviken och Underåsbadet. Syftet är att göra badplatsen mer tillgänglig för boende i Sandviken, då strandlinjen i Sandviken har begränsad tillgänglighet med tanke på topografi och privat ägande. På sikt kan man eventuellt utöka promenadstigen vidare mot nordöst till Överenhörna - Ekensberg.



Från Ekeby blir det nya GC-vägar dels mot Sandviken och dels mot Underåsbadet (E). Dessa planeras bli kommunala. Byggandet av GC-väg mot Sandviken samordnas med VA-utbyggnaden. Vid Vallaskolan finns planer på trafiksäkerhetshöjande åtgärder som ny GC-väg, säkra övergångsställen, förbättrade busshållplatser samt ny gatubelysning. Dessa åtgärder beräknas kunna genomföras inom 1-2 år. De planerade åtgärderna ger ökad trafiksäkerhet, trygghet och tillgänglighet för oskyddade trafikanter.



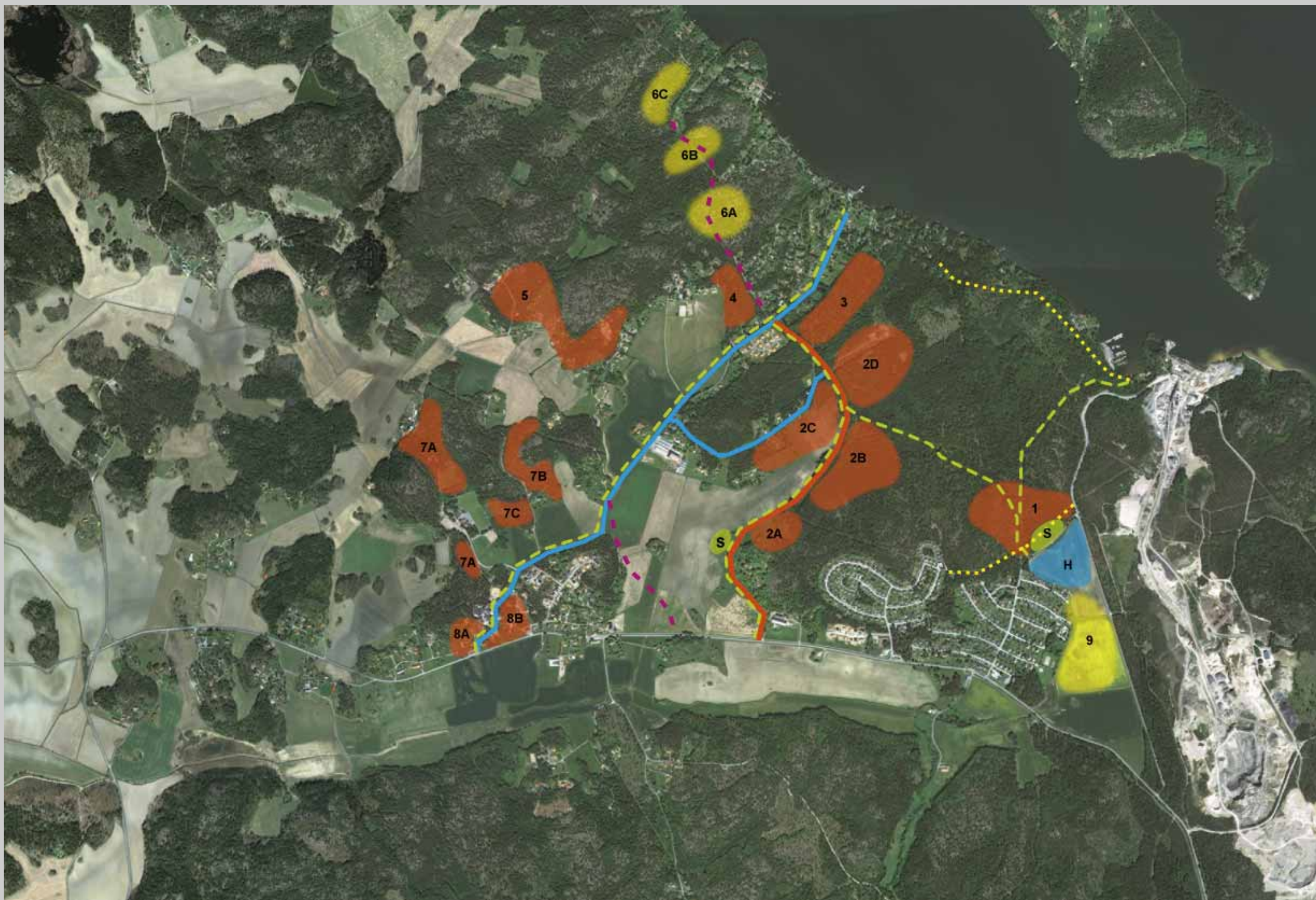
Kollektivtrafik

Den nya Sandviksvägen får en hög standard och kommer att trafikeras med buss ut till Sandviken. Den ökade exploateringen ger större befolkningsunderlag för kollektivtrafiken, vilket på sikt kan ge bättre trafikutbud. Befintliga busshållplatser vid Enhörnavägen (väg 522) bör kompletteras med bra parkeringsmöjligheter för cykel och i viss mån även för bil, för de som har för långt att gå till hållplatsen.



Befintliga samfälliga vägar i området

Flertalet av vägarna inom fritidshusområdena behöver förbättras för att klara den trafik som ett året runtboende innebär. De enskilda/samfälliga vägarna bör dimensioneras efter hur stort trafikflödet är och beräknas bli i framtiden samt efter terrängen. Körbanan bör klara två mötande bilar samt medge möte sopbil/cykel vid låg hastighet. Vid längre sträckor erfordras mötesplatser. Återvändsgator ska om möjligt förses med vändplatser. Vägområdet bör innehålla plats för t.ex. öppna vägdiken för att klara avvattningsavvattning av vägarna. Gräsytor eller diken närmast vägen behövs också för att klara snöupplag vintertid. Hastigheten på vägarna inom fritidshusområdena är begränsade till 30 km/h, vilket bör behållas.



4. Ny Bebyggelse

Nya bebyggelseområden

Nya utvecklingsområden för bebyggelse ligger främst i anslutning till Ekeby, Sandviken och Tuna. Detta är ett ställningstagande för att stärka dessa områden i sina karaktärer av tätort/ bybildning/ bebyggelseområden och ge möjlighet till utveckling av bättre vägar och ökad service samtidigt som landsbygdskaraktären bibehålls. I övrigt kan viss ny bebyggelse tillåtas, som komplettering av befintlig bebyggelse, men i mindre omfattning vid befintliga vägar indragen från åkerlandskapet.

Lokalisering

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse ska placeras i traditionella bebyggelseområden dvs. i randzonen mellan åker och skog samt i skogslandskapet. Uppförandet av ny bebyggelse vid strandlinjen ska undvikas och strandnära områden ska förbli tillgängliga. Siktlinjer och utblickar mot Mälaren, speciellt från vägar och promenadstråk, ska bevaras.

Befintlig bebyggelse

Planläggning som medger utökade byggrätter för befintlig bebyggelse är möjlig förutsatt att en godtagbar långsiktigt hållbar vattenförsörjning och avloppslösning har kommit till stånd, att infrastruktur som vägar förbättras samt att service som skola och förskola kan ordnas. Storleken på framtida byggrätter prövas i detaljplaneskedet för varje område. Hänsyn ska tas till tomtens storlek, topografi, vegetation samt till områdets karaktär. Bebyggelsen bör utformas och placeras så att schaktning, utfyllnad och trädfällning undviks. För att områdena ska behålla sin luftiga karaktär bör komplettering av bebyggelse endast i undantagsfall ske genom avstyckning. Avstyckningstomterna bör vara stora, minst 2000 kvm, då det ger förutsättningar för att behålla naturmark och träd på tomt. Lämpligheten av styckning prövas i detaljplaneskedet alternativt i varje enskilt fall och hänsyn ska tas till bland annat landskapsbild, tomtens topografi, väganslutningar samt kulturhistoriska värden.

Gestaltning

Kunskap från andra liknande förnyelseprojekt i landet visar att karaktären i områdena förändras med utökade byggrätter och minskade tomtstorlekar. Stora markförändringar görs och området ändrar efter hand karaktär. I kommande detaljplaner kommer riktlinjer för hur bebyggelsen kan anpassa efter terrängen och karaktären i området dras upp.

I områden med kuperad terräng och där den befintliga bebyggelsekaraktären är varierad och

småskalig kan huvudbyggnaden delas upp i flera sammansatta byggnadskroppar med olika hushöjd och våningsantal vid tillbyggnad eller nybyggnation. Även suterränglösningar eller halv våningslösningar är bra då husen kan anpassas efter en kuperad/ brant terräng.

Komplementbyggnader som uthus, förråd, garage och carport bör ges en begränsad taknockshöjd för att inte konkurrera med huvudbyggnaden i uttryck. I detaljplanen bör man även ta ställning till om det ska vara möjligt att uppföra dubbelgarage. Komplementbyggnaderna får med fördel delas upp i flera byggnader och bör inte byggas samman med huvudbyggnad.

Markingrepp som sprängning, schaktning, fyllning och trädfällning bör undvikas och regleras i kommande detaljplaner.

Parkering ska lösas inom respektive fastighet. Parkering och tillfart ska anordnas med hänsyn till topografi och vegetation. I de fall byggnaden är högt belägen och det inte går att lösa tillfart och parkering utan stora ingrepp i miljön/naturen bör utgångspunkten vara att tillfart och parkering ordnas vid anföringsväg för att undvika att branta partier kalhuggs eller att tillfartsväg anläggs med en brant lutning.

Område 1

Markägare: Södertälje kommun

Typ av ny bebyggelse: Gruppbyggda småhus, parhus, fristående småhus.

Tomtstorlek : ca 800-1200 kvm. Täthet liknande östra Ekeby.

Antal: ca 50 bostäder.

Område 2A

Markägare: Södertälje kommun

Typ av bebyggelse: Fristående småhus på större tomter.

Tomtstorlekar: ca 1500 kvm.

Antal: ca 15 bostäder

Område 2B

Markägare: Södertälje kommun

Typ av bebyggelse: Fristående småhus på större tomter.

Tomtstorlek: ca 1500 - 2000 kvm.

Antal: ca 25-30 bostäder

Område 2C

Markägare: Södertälje kommun + ett flertal privata markägare

Typ av bebyggelse: Fristående småhus på större tomter.

Tomtstorlek: ca 2000 kvm

Antal: ca 25-30 bostäder

Område 2D

Markägare: Ett flertal privata markägare

Typ av bebyggelse: Fristående småhus på större tomter.

Tomtstorlek: ca 2000 kvm

Antal: ca 15-20 bostäder

Område 3

Markägare: privat markägare

Typ av bebyggelse: Fristående småhus på större tomter.

Tomtstorlek: ca 2000 kvm.

Antal: 15-25 bostäder

Område 4

Markägare: privat markägare

Typ av bebyggelse: Fristående småhus på större tomter.

Tomtstorlek: ca 2000 kvm.

Antal: 10-12 bostäder

Område 5

Markägare: privat markägare

Typ av bebyggelse: Fristående småhus på större tomter.

Tomtstorlek: ca 2000 kvm.

Antal: 10-30 bostäder

Kommentar: Förtätning av befintlig radbystruktur

Område 6A – C

Markägare: privata markägare

Typ av bebyggelse: Mindre småhus, eventuellt av fritidshuskaraktär.

Antal: ca 20-25 bostäder.

Kommentar: Förutsättningarna för ny bebyggelse här är att markägarna är intresserade av att exploatera sin mark. Ny väg från Sandviksvägen/ Björnfoten till området, godkända vatten– avloppsanläggningar och godkänd dagvattenhantering krävs .

Område 7A– D

Markägare: flera privata markägare

Typ av bebyggelse: Främst fristående småhus med samma täthet som Tuna by.

Tomtstorlek: minst 2000 kvm.

Antal: beroende på intresse.

Kommentar: Förutsättningar för ny bebyggelse är att markägarna är intresserade av att exploatera sin mark för lantlig villabebyggelse främst i anslutning till befintliga vägar. Godkända vatten– och avloppsanläggningar krävs samt dagvattenhantering. Möjlighet till anslutning till kommunala vatten- och avloppsnätet kan finnas. Bebyggelse ska ta hänsyn till friluftsgårdens spår, samordning måste ske.

Område 8A

Markägare: flera privata markägare

Typ av bebyggelse: Främst fristående småhus med samma täthet som Tuna by.

Kommentar: Detaljplanarbete för att utreda en förtätning av området pågår.

Område 8B

Markägare: flera privata markägare

Typ av bebyggelse: Flerbostadshus och fristående småhus.

Antal: ca 15-20 st. lägenheter/ radhus, samt 3-4 småhus

Kommentar: Detaljplanarbete för området pågår.

Område 9

Markägare: Södertälje kommun

Typ av bebyggelse: Gruppbyggda småhus, parhus, fristående småhus.

Tomtstorlek: ca 800-1000 kvm. Täthet liknande östra Ekeby och tätare mot Underåsvägen. Avslutning med trädrad mot landskapet föreslås.

Antal: ca 75 st

Kommentar: Kan inte byggas ut innan täktverksamheten avslutats.

Förskoleområde (F)

Två skol-/förskoletomter är reserverade i planen.

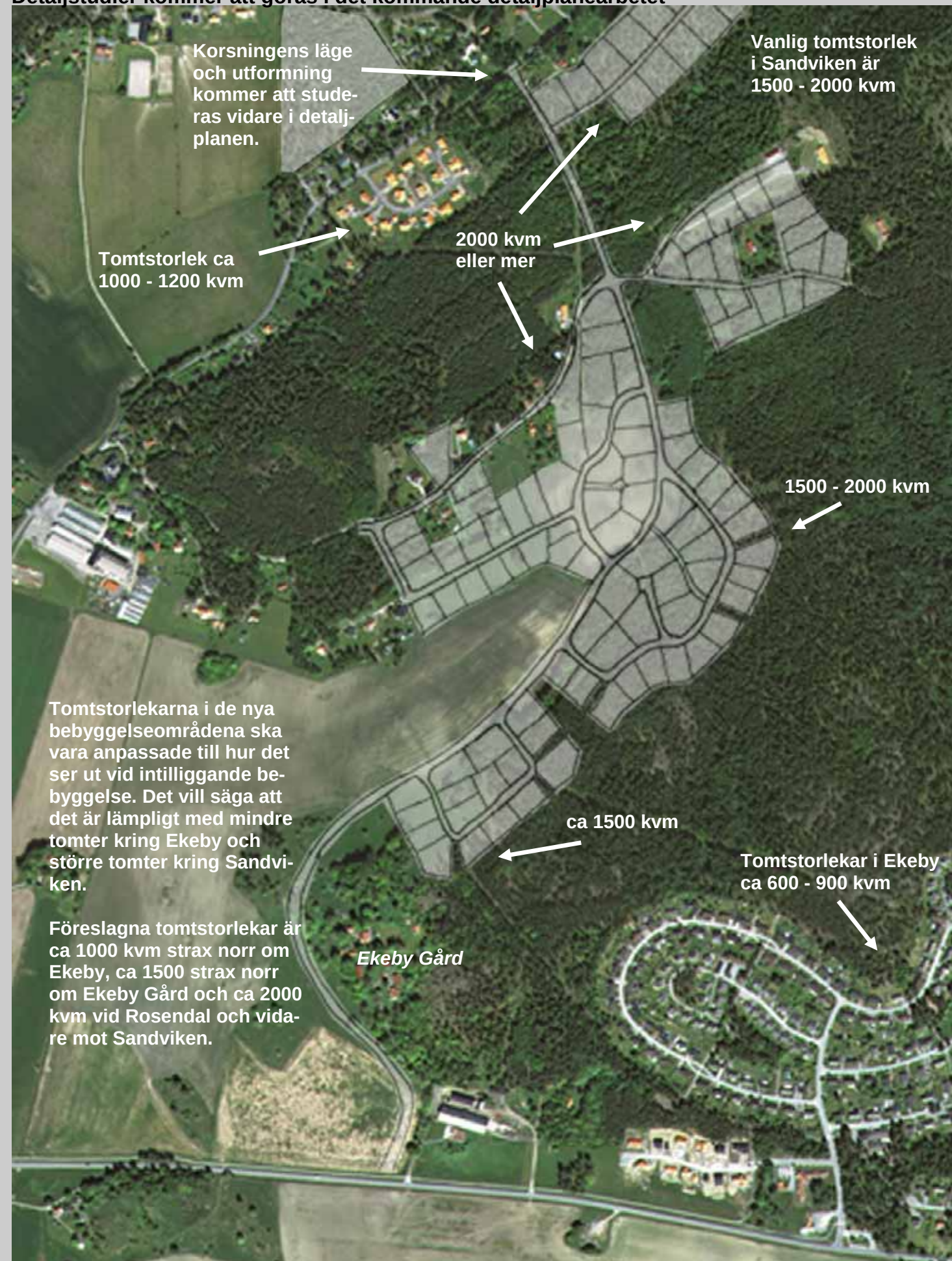
En större tomt är placerad norr om Ekeby, intill den nya föreslagna bebyggelsen. En något mindre tomt är placerad längs med den nya föreslagna vägen mot Sandviken, i höjd med Ekeby Gård.

Hantverksby (H), preliminär placering

Det har efterfrågats möjlighet för företags-etableringar inom fördjupningsområdet i Ytterenhörna. Detta förslag prövar möjligheten till att utse ett område i anslutning till Underåsvägen, där redan idag tyngre trafik finns. Förslaget är att på platsen erbjuda möjlighet för etablering av mindre verksamheter, t.ex hantverksby. Kontoret föreslår att möjligheterna utreds för en utvidgning av företagsområdet i Lina (6,5 km från Ekeby) vilket anses vara bättre placerad som verksamhetsområde.

FÖRSLAG - BEBYGGELSENS PLACERING OCH UTFORMNING

Detta är en illustration på hur tomter KAN placeras längs med den nya planerade vägen. Detaljstudier kommer att göras i det kommande detaljplanearbetet



Nya hus byggda i traditionell stil med förhöjt väggliv och traditionell takutformning



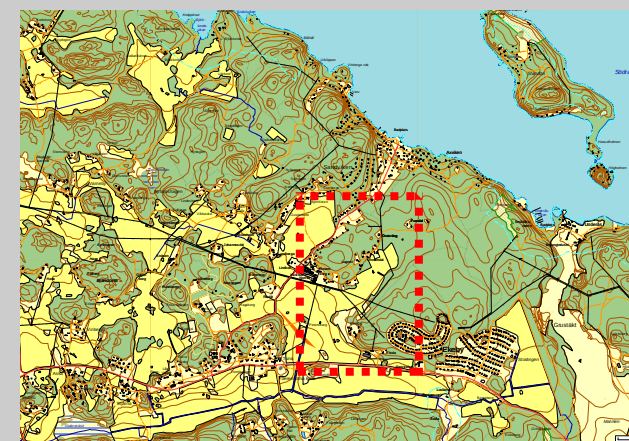
Moderna hus som kan passa i anslutning till det öppna landskapet



Moderna hus som kan passa i skogen



Orienteringskarta för illustrationen



5. Bygga nytt på landet

I Södertälje är det viktigt att ha en levande landsbygd där nybyggnad tillför landsbygden värden utan att förbruka dem. Det finns många anledningar till att människor lockas till att bosätta sig på landet och den attraktionskraften vill man inte förlora.

Viktiga frågeställningar vid byggande på landet:

- Valet av plats - lokalisering
- Anpassning till omgivningen
- Hur man tar tillvara på tomten
- Utformning av huset
- Teknisk försörjning
- Miljöanpassning och energiaspekter

Val av plats

Genom att placera nya hus enligt befintliga bebyggelsestrukturer och anpassa huset efter landskapet bevaras de värden och den kulturhistoria som finns i landskapet.

Bra bebyggelselägen förr är ofta bra även idag. Då lades ofta gårdarna i höjdlägen. Bättre och torrare grund samt mindre intrång i den bördiga marken längre ned i dalen var ofta orsaken. Bra åkermark är en ändlig resurs vilken man bör ta hänsyn till vid placering av ny bebyggelse.

Vägarna drogs efter landskapets linjer vilket har bidragit till upplevelsen av kulturlandskapet med dess mjuka linjer, bebyggelse i grupper utmed landsvägen, kring en kulle, i ett skogsbryn eller i kanten av en dalgång. Söderslutningar ger både värme och ljus. En trädunge eller liten höjd intill tomten ger skydd mot kalla vindar.

Lokaliserar man huset intill befintliga vägar och byar behövs inga onödiga ingrepp i landskapet gö-



ras. Genom att komplettera befintliga bystrukturer ges även befolkningsunderlag för t ex busshållplats och annan service.

Utformning av huset

Råd om utformning handlar ofta om att utgå från den plats där huset ska byggas. Husen föreslås underordna sig landskapet och ta hänsyn till den befintliga miljön och den byggnadskultur som redan finns i området.

Större ingrepp i landskapet såsom sprängning, schaktning och utfyllnad går aldrig att återställa. Är det en kuperad tomt med stora höjdskillnader bör huset därför terränganpassas. Källare ger också stora och dyra massomflyttningar. Äldre hus har sällan källarvåning utan uthus istället. Torpargrund kan placeras i slutningar utan stora markarbeten.

Spännande vinklar på huset kan lätt ge ett oroligt intryck och bör därför övervägas noga.

Stående träpanel är ett traditionsenligt fasadmateri- al i som passar bra på landsbygden i Sörmland. Val av fasadfärg bör utgå från naturen; falurött, brunt, gult och grått harmonierar ofta med naturens färger. "Skrikiga" nyanser sticker ofta ut i kulturlandskapet och kan upplevas störande.



Man kan dela upp huset i flera volymer så en kringbyggd gård skapas, vilket är en vanlig struktur på landsbygden. Mindre och smalare volymer är ofta lättare att smyga in i landskapet och anpassa efter kuperad terräng.

Nya typhus är ofta lägre än traditionella hus och taket ligger ofta direkt ovanpå fönstren utan något väggstycke däremellan. Förhöjda väggliv ger fina proportioner och är också vanligt på äldre hus.

På bostadshus på landet passar ofta ett symmetriskt sadeltak. Dominerande tak med stor och inbyggd takfot ger ofta ett klumpigt och tungt intryck.

Traditionellt har huset mer väggyta än fönster - stora glasade partier är ovanligt på landsbygden. Enligt äldre byggnadskultur har fönstren oftast större höjd än bredd.

Garage och uthus rekommenderas ofta att underordnas bostadshuset.

Tomten - hur man tar tillvara på den

Det rekommenderas att utnyttja de förutsättningar som naturen och landskapet ger. Ta tillvara den vegetation och de nivåskillnader som redan finns och se det som en tillgång.

Hårt bearbetade villatomter med terrasseringar, branta slänter och murar kring plana gräsmattor känns främmande i landsbygdsmiljöer. Genom att behandla marken varsamt kan man istället undvika stora markarbeten som sprängning, schaktning och utfyllnad.



Det tar tid för nyplanterat att växa upp, därför kan det vara bra att spara utvalda träd och buskar under bygget. Komplettera med växter som finns naturligt på platsen och som är typiska för det sörm-ländska landskapet.

Låter man de hårdgjorda ytorna på tomten bli stora och dominerande är det svårare att ta hand om dagvatten lokalt. Man kan istället välja grus, gräs eller plattor till körbanor och gångar.

Ett alternativ till staket och murar är att låta buskage och trädjungar fungera som naturliga tomtavskiljare. Om tomten ändå behöver hägnas kan man använda häckar och enkelt utformade trästaket, istället för stadsmässiga murar och plank.

Om typhus

Majoriteten av de nya enfamiljshus som byggs idag är typhus. Detta är inte någon nackdel för miljön om man väljer ett typhus som passar på landsbygden.

Ofta är många typhus inte anpassade till att byggas på landsbygden. De kan vara svåra att terränganpassa och proportionerna passar inte med den äldre bebyggelsen. Men det finns bra exempel på typhus. Vissa typhusfirmor har specialiserat sig på hus för landsbygden.

Det kan verka vara den enklaste och billigast lösningen att beställa ett typhus ur en katalog, men det är inte självklart att typhus blir billigare än ett platsbyggt hus. Platsbyggda hus är lättare att anpassa efter de egna behoven och till landskapet.



Snickarglädje eller modernt formspråk?

Det viktigaste att tänka på vid anpassning till den befintliga och traditionella bebyggelsen på landsbygden är inte att det ska vara röda stugor med vita knutar. Varje tidsålder har sin arkitektur och landsbygden mår inte dåligt av en modernare bebyggelse. Det är bra om man kan utläsa historia utifrån bebyggelsen och att man kan se "årsringarna".

Styrning av framtida bebyggelse

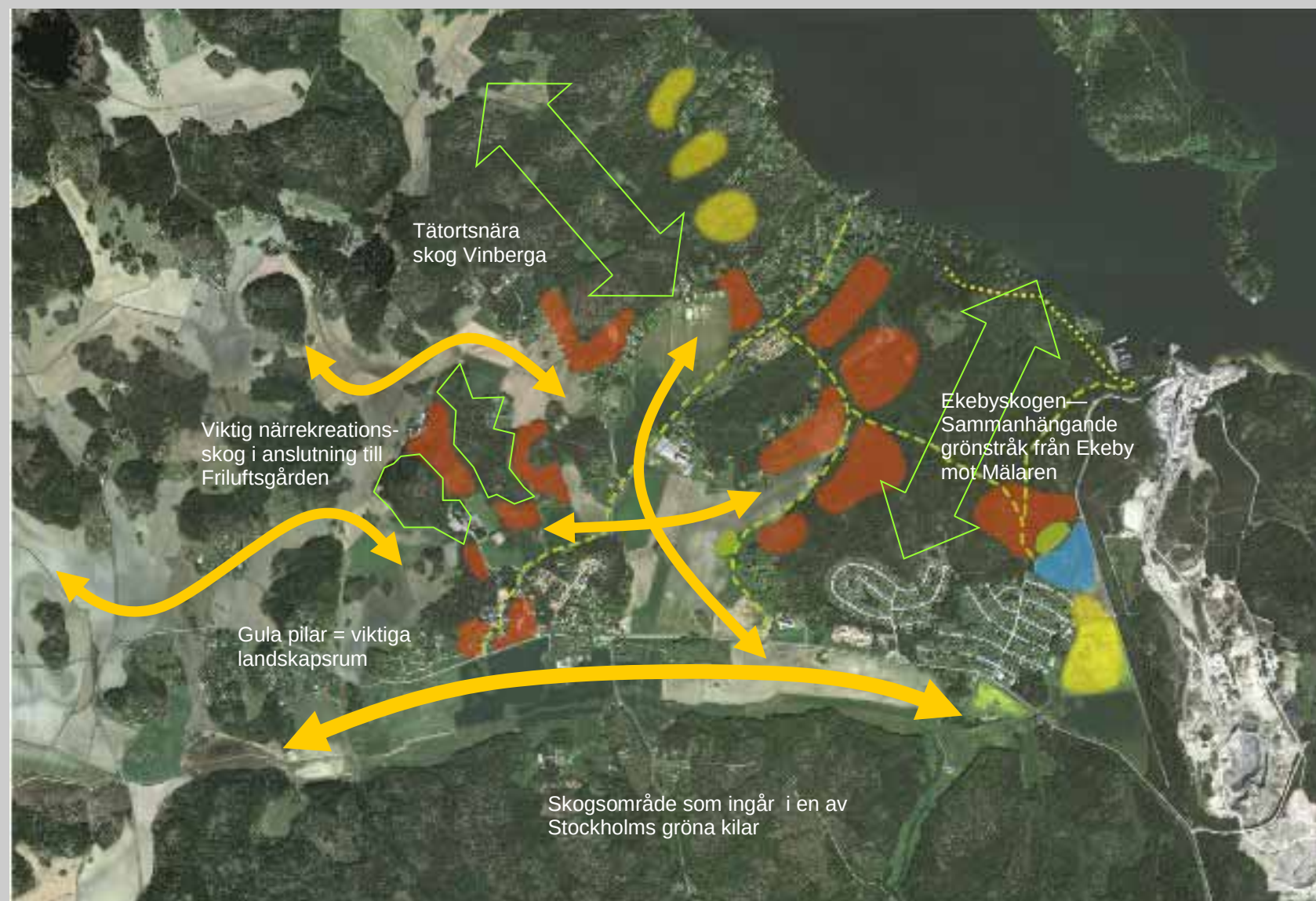
Vid framtida detaljplanläggning kommer man att styra hur bebyggelsen får utformas i de olika bebyggelseområdena.

I anslutning till det öppna landskapet vid Ekeby Gård och Norrlöt kommer det att ställas höga krav på bebyggelsens utformning. Bland annat kommer man att behöva styra bebyggelsens skala, placering på tomten, färgval och takutformning.

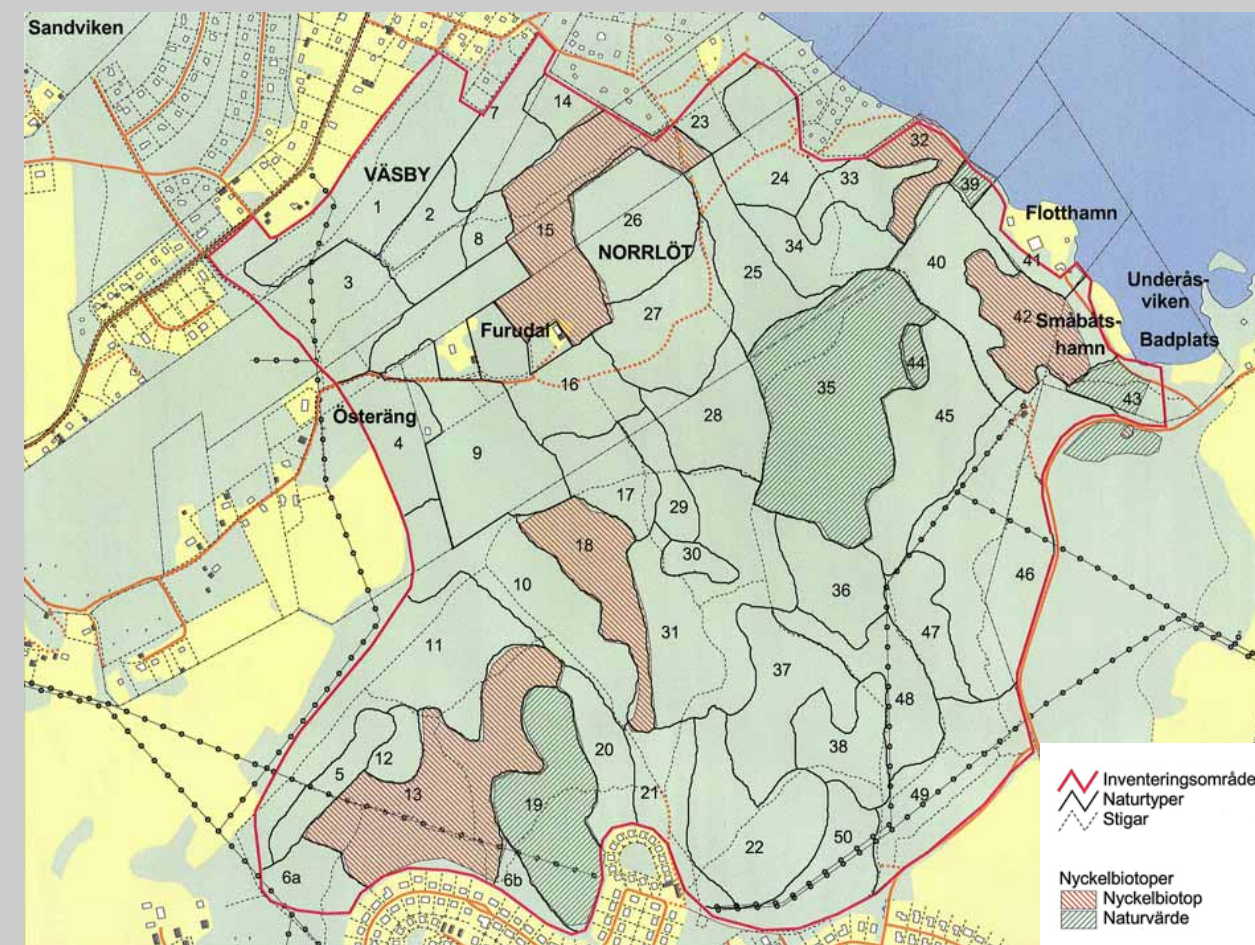
I skogsområdena kan man vara lite friare i valet av fasadmateri- al, t.ex. kan det förutom trä, även passa med putsfasader. Förutom sadeltak så kan även pulpettak och platta tak passa i vissa lägen.

Bebyggelseområdet norr om Ekeby planeras bli av mer klassisk villaområdeskaraktär med lite mindre tomter och lite friare utformning.

FÖRSLAG - UTVECKLING AV GRÖNSTRUKTUR OCH LANDSKAP



Landskapsbild i Ytterenhörna efter utbyggt förslag



Naturvärden i Ekebyskogen, rött = nyckelbiotoper, grönt = höga naturvärden
Siffrorna är från Naturvärdesinventeringen och anger olika naturtyper.



Utbyggnadsförslaget ska inte inkräkta på Ekebyskogens naturvärden, däremot kommer vissa delar av rekreationsskogen att tas i anspråk.



Rekreativsvärden i Ekebyskogen (grått). De höga rekreativsvärdena finns ofta i anslutning till befintlig bebyggelse

6. Utveckling av grönstruktur och landskap

Natur och landskapsbild

Landskapsbilden behålles med öppen åkermark omgiven av bebyggelse, bryn och skog. Den tydliga skillnaden mellan Ekeby och Tuna i landskapet kommer att finnas kvar.

Skogen i åkerkanten är viktig att bevara, bebyggelsen i bryn bör ej bli för kontinuerlig. Ny bebyggelse kan också placeras indragen bakom en bibehållen skogsriddå, för att behålla mötet mellan skog och åkermark. Vissa större träd, speciellt ekar, bör bevaras och skyddas i kommande detaljplaner. Detta för att nya bebyggelseområden inte ska blir kalhugna.

Tillräckligt stora tomter och bestämmelser mot stora markförändringar skall regleras i detaljplaneskedet och syfta till att tomter hålls naturliga med bibehållen växtlighet och träd. Grönskan på tomterna är viktig då den ger karaktär åt området och underlättar dagvattenhanteringen.

Det öppna landskapet kan vara hotat av minskad lönsamhet i att bedriva jordbruk. I det fall där detta kan vara ett problem bör hästgårdar kunna utvecklas som en ersättningsaktivitet för att hålla landskapet öppet.

Skogen

Förslaget innebär att man sparar ett större sammanhängande naturområde från Ekeby ner mot Mälaren som rekreations- och strövområde.

Rekreationsvärden och sociala värden för skogsområden har vägts in vid planeringen av nya boendekområden, främst har kontakten mellan befintliga bostäder i Ekeby och naturområdena beaktats.

Utbyggnadsförslaget ska inte inkräkta på Ekebyskogens naturvärden, däremot kommer vissa delar av rekreationsskogen att tas i anspråk. Rekreationssko-



gen ligger idag där människor rör sig mest, d.v.s. nära bebyggelsen. I områden där rekreationsområden tas i anspråk av den nya bebyggelsen kan man sköta den närliggande skogen på ett sådant sätt att den kan utvecklas till ny rekreationsskog. Skogen innehåller små partier med blockig mark på vissa ställen. Det är kvalitéer som kan sparas mellan bebyggelsen som spännande kontrast och lekmiljö.

Skogsområden

Ekebyskogen

Karaktär: I vissa delar gallrad, underhållen skog som utvecklat rekreativa värden. I andra delar gran- och blandskog med hyggeskaraktär. Med rätt skötsel och underhåll finns möjlighet att utveckla större rekreativa värden.

Friluftsgården

Närrekreationsskog i anslutning till friluftsgården

Karaktär: Gran- och blandskog med hyggeskaraktär i vissa delar. Värde ligger främst i Friluftsgårdens joggingspår som bör behållas och samordnas med eventuell ny bebyggelse.

Tätortsnära skog Vinberga

Karaktär: gran- och blandskog med större höjdparter och blockig terräng i de norra delarna. Värdefull sumpskog finns i området.

Regional grönstruktur

Fördjupningsområdet berör inte eller utgör ingen del av Stockholms gröna kilar, som de är definierade i RUFS 2001(Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen).

Stranden

Strandskyddet bör värnas både i vattnet och på land. Uppförandet av ny bebyggelse vid strandlinjen ska inte medges med hänsyn till växt- och djurliv. Däremot är det viktigt med allmänna bryggor för bad och båt och nya promenadstigar längs vattnet för att öka den allmänna tillgängligheten (se vidare under punkt 8). Obebyggda strandnära områden ska även i fortsättningen förbli allmänt tillgängliga.

Friluftsgården

Enhörna friluftsgård berörs endast marginellt i förslaget. Motionsspårens dragningar kan komma att påverkas något av ny bebyggelse. Detta bör samordnas i kommande detaljplaner.

Kulturhistoriska värden

Landskapets kulturhistoriska karaktärsdrag är desamma som tidigare beskrivits under rubriken natur- och landskapsbild. Till detta kommer att nybebyggelse inte bör inplaceras schematiskt. Med en traditionell placering som grundförutsättning bör byggnader placeras efter respektive tomts naturliga förutsättningar.

7. Båt-, brygg- och strandfrågor

Tillgänglighet till vattnet

Strandlinjen längs med Mälaren inom planområdet är brant och bitvis otillgänglig och till stora delar privatiserad. Det är viktigt att bereda möjligheter att röra sig längs strandlinjen där det finns förutsättningar. Det är viktigt att knyta ihop möjliga platser för vattenkontakt med befintliga strövstigar och även skapa nya strövmöjligheter. Strövstigarna bör ansluta till viktiga utkikspunkter i landskapet och kan bitvis ledas på befintliga vägar.

För att öka tillgängligheten föreslås en promenadväg längs stranden mellan Underåsbadet och Sandviken (karta sid.12). På sikt kan man eventuellt utöka promenadstigen vidare mot nordöst till Överenhörna - Ekensberg.

Fritidsbåtar

Generellt är det bättre att koncentrera båtbyggarna till några få platser så att växt- och djurliv kan värnas. Möjligheten att utöka befintlig båthamn vid Underås bör utredas. Vid detaljplanering av nya områden bör utredas möjligheten att skapa bryggor för den tillkommande bebyggelsen. Förslag till nya eventuella hamnlägen, se karta sid. 12.

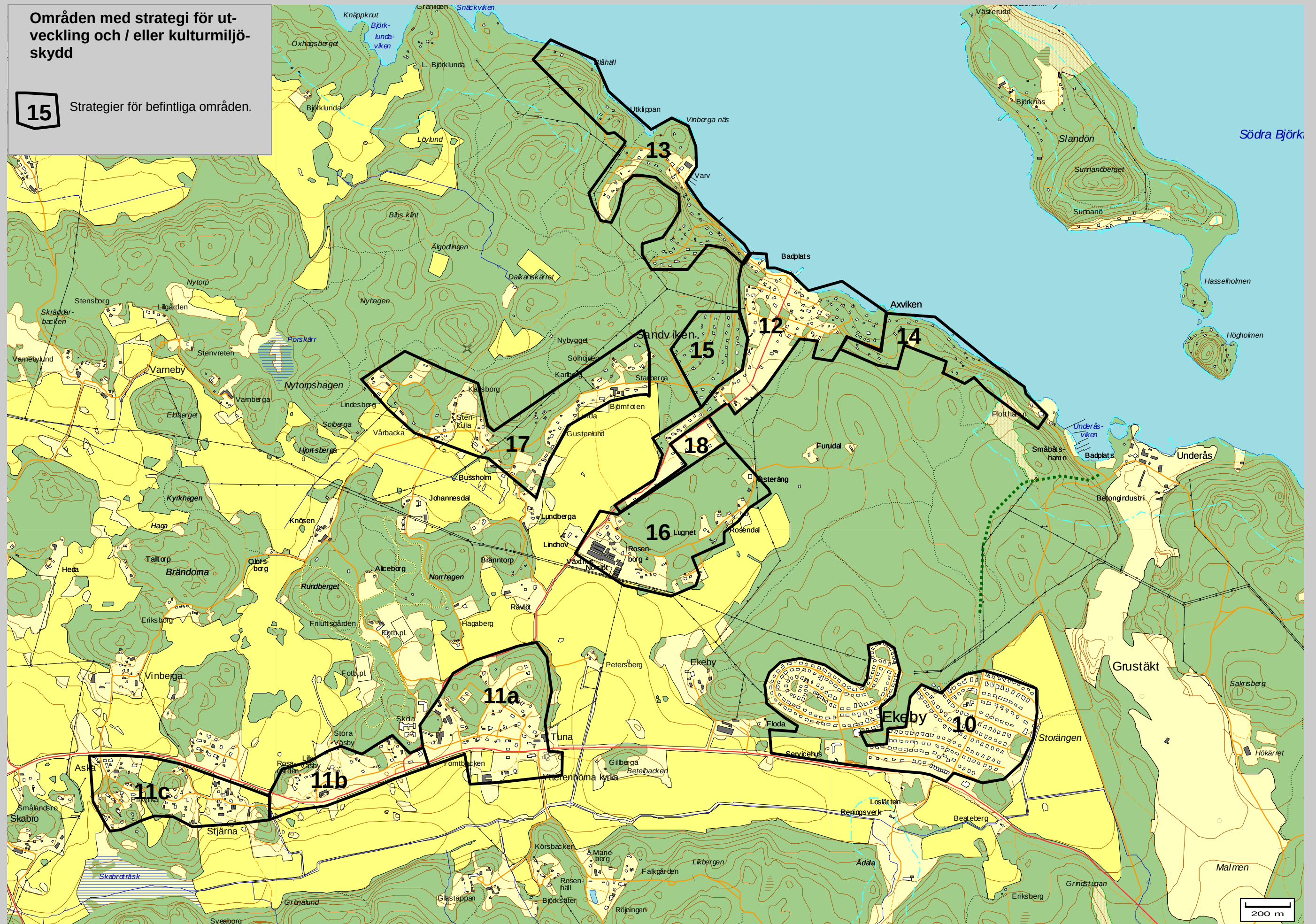
Badplatser

Underåsbadet är det enda bad i området som idag är allmänt. Underåsbadet kan utökas genom att parkeringen flyttas upp mot vägen och parkeringen görs om till grönyta. En annan expansionsriktning som bör studeras är österut, genom ett övertagande av udden öster om badet. Marken ägs där av Jehander/Underås grustäkt. Ny promenadväg föreslås mellan Sandviken och Underåsbadet. Syftet är att göra badplatsen mer tillgänglig för boende i Sandviken, då strandlinjen i Sandviken har begränsad tillgänglighet med tanke på topografi och privat ägande.(karta sid. 12).

Vid detaljplanering av nya områden bör det utredas om det finns möjlighet att skapa badplatser för ny och befintlig bebyggelse. Det bör studeras om det s.k. Sandviksbadet sydost om Sandvikens brygga kan bli allmänt bad.



FÖRSLAG - UTVECKLING AV BEFINTLIG BEBYGGELSE



8. Utveckling av befintlig bebyggelse

Allmänt

Förutsättningar för eventuellt ökad bygggrätt generellt: Godkända väglösningar, godkända vatten- och avloppsanläggningar samt lokalt omhändertagande av dagvatten på fastigheten.

Område 10 – Ekeby, tätort

Markägare: privata markägare

Befintlig bebyggelse: Villabebyggelse från 1950-70-talet. Tätt bebyggt bostadsområde med begränsade möjligheter till komplettering.

Strategi: Kompletteringar i form av ökad service trygghets- och äldreboende, samt ungdomsboende och särskilt boende.

Område 11a – Tuna by, bevarandeområde med viss komplettering

Markägare: privata markägare, kommunen äger två villatomter inom gällande detaljplan vid Sågvägen.

Befintlig bebyggelse: Bystruktur, enfamiljshus

Viktigt att värna om: En fortsatt odling av jordbruksmarken i dalgången. De fria siktlinjerna genom dalgången och mot kyrkan är en känslig karaktäristik, så är även Tunas bystruktur

Strategi: I Tuna by kan en traditionellt placerad kompletteringsbebyggelse placeras i miljön norr om landsvägen. Ytterenhörna kyrka som viktig betydelsebärande, relativt solitär, byggnad söder om landsvägen är ett för området karaktäristiskt kännetecken. Dess placering mellan Tuna by och åkermarken är av central betydelse och därmed bör ytterligare bebyggelse på södra sidan om landsvägen vid Tuna undvikas.

Bevara bystrukturen och tillåt endast mindre kompletteringar av befintlig bebyggelse. I Tuna by finns 4-5 st. tomter i gällande detaljplan som ej är byggda, vilka bör kunna byggas. Den fd. snickeritomten i Tuna ger möjlighet till att gestalta en tätare bebyggelse. Detta pga. sitt centrala läge i Tuna och sin historia med byggnader av ladugårds-/industrikaraktär.

Område 11b – Väsby, bevarandeområde

Markägare: privata markägare

Befintlig bebyggelse: Väsby med sin karaktär av radby och med, framför allt i västra delen, de större ekonomibyggnaderna placerade söder om den gamla landsvägen, har ett stort kulturhistoriskt intresse.

Viktigt att värna om: Tomterna, uppdelningen av boningshus och uthus på ena sidan vägen och ekonomibyggnader på andra sidan, den gamla vägens sträckning och bredd.

Strategi: Miljön, med bebyggelsen placerad väl synlig på en ås ovan den brukbara marken, är känslig för förändringar och förtätningar och avstyckningar bör därmed undvikas.



Område 11c – Aska och Stjärna, bevarandeområde

Markägare: privata markägare

Befintlig bebyggelse: Aska och Stjärna är miljöer med ett högt kulturhistoriskt värde i egenskap av sin sällsynthet som välbevarade bymiljöer. I Stjärna by finns ett tydligt utläsbart mönster av boningshusen placerade nära vägen och innanför dem ekonomibyggnaderna. En tät bykaraktär som var kännetecknande för odlingslandskapet fram till laga skiftet 1827, då många byar upplöstes och gårdarna flyttade ut till sina nya sammanhängande åkermarker.

Viktigt att värna om: Lämningar efter terrasser, samt de smala åkrarna skyddas genom Kulturminneslagen. Tomternas storlekar, bebyggelsens karaktär och bygatan i dess nuvarande grusade form och ålderdomliga sträckning är viktigt att bevara. **Strategi:** Förtätningar och delning av befintliga tomter bör ej tillåtas. Avstyckning av enstaka nya tomter kan tillåtas i traditionella bebyggelselägen. Nybebyggelse anpassas i storlek och material till byarnas rådande karaktär.

Område 12 – område kring Sandviksvägen, bevarandeområde, enstaka kompletteringar

Markägare: privata markägare

Befintlig bebyggelse: Äldre bebyggelse från sekelskiftet och framåt. Längs Sandviksvägen, som leder ner till Mälaren, är stora tomter med anlagda fruktträdgårdar, buskar och rabatter belägna. Bebyggelsen har sin förankring historiskt sett i ångbåtsbryggan och dess transportfunktion för tegelbruken. Den äldre bebyggelsen har panelade fasader, inslag av snickarglädje, glasade verandor och sadeltak, ibland även brutna tak, som skjuter ut över fasadliv. Kulörerna är ofta i rött men även ljusa färger förekommer. I den nordöstra delen av området, längs vattnet och belägna på båda sidor av den lilla grusvägen, finns det relativt stora tomter med större villor från 1910-20-tal.

Viktigt att värna om: Sekelskiftets trähusbebyggelse, belägen på väl tilltagna natur- och trädgårdstomter utgör en välbevarad och tidstypisk karaktär att värna om. Husens storlek, formspråk och stora tomter är viktiga karaktärsdrag.

Strategi: Bevara karaktären kring Sandviksvägen,



ingen delning/ styckning bör tillåtas av tomter närmast vägen. Viktigt att bevara trädgårdarna och den luftiga karaktären längs med Sandviksvägen. En ny gång- och cykelväg längs med Sandviksvägen är önskvärd. I ytterkanterna av området kan viss komplettering ske genom avstyckning, minimistorlek på tomt bör dock vara ca 2000 kvm. Något större bygggrätt än idag kan vara möjligt. Nybyggnad inom befintlig bebyggelsemiljö bör minimeras.

Område 13 - Nordvästra Sandviken, bevarandeområde

Markägare: privata markägare

Befintlig bebyggelse: Mindre småhus av fritidshuskaraktär, i vissa delar små och enkla. Nedanför berget, mot bergsväggen dominerar typisk bebyggelse från 1930-talet och framåt. Det förekommer även inslag av senare tillkomna fritidshus. Naturliga förutsättningar har gjort tomterna små. De äldre sportstugorna är företrädesvis småskaliga byggnader. De är ofta uppförda av ägaren själv, ibland prefabricerade, ibland med fasad av stockpanel alternativt liggande panel eller uppförda i återanvänt material. Karakteristiskt för sportstugorna är att dess småskalighet, placering och utformning smälter in i och underordnar sig naturen. Röda och gula färgsättningar dominerar men även dova kulörer i brunt och grönt förekommer. Några av tomterna har fristående, egenhändigt byggda altaner med smala trappor.

Närmare vattnet är både tidiga sportstugor och några byggnader från tidigt 1900-tal belägna. Intill varvet är byggnaderna uppförda kring sekelskiftet 1900-1920-talet. I den södra delen av området, upp mot bergshöjderna, utgörs bebyggelsen till större del av fritidshus från 1960-talet och framåt, glest placerade uppe på bergknallarna i tallskog. De är av något större volymer än i den norra delen av området men placeringen är, liksom denna anpassad till naturens förutsättningar.

Viktigt att värna om: De välbevarade, glest placerade sportstugorna, främst från 1930- tidigt 1960-tal, som underordnar sig naturen. **Strategi:** Förutsättningar för en eventuellt något ökad bygggrätt (förutom specificerade generella krav på denna sida): Med hänsyn till områdets terräng

och svåra vägförhållanden måste gemensam vatten- och avloppslösning samt godkänd dagvattenhantering finnas. Troligt är att ökad bygggrätt inte kan komma ifråga utan att den nya vägen från söder byggs. Området bör bevaras som områden med fritidshus karaktär och byggnaderna ej bli villalikhande.

Område 14 - Nordöstra Sandviken, bevarandeområde

Markägare: privata markägare

Befintlig bebyggelse: Här är bebyggelsen av karaktären sportstugor av samma karaktär som område 13, med glest placering i den bergiga terrängen bland tallskog. Små, enkla hus klättrar på den branta norrslutningen ner mot Mälaren.

Viktigt att värna om: De välbevarade sportstugorna främst från 1930- tidigt 1960-tal samt den glesa placeringen av de små sportstugorna, inplaceringen och underordnande sig av naturen utgör viktiga karaktärsdrag att värna om.

Strategi: Området bör bevaras med karaktären av fritidshusområden, med tanke på terräng- förhållanden och de små husens karaktär. Förslag är att befintlig detaljplan ej ändras i detta område.

Område 15 - Norrskärsvägen, Bergskärsvägen, omvandlingsområde

Markägare: privata markägare

Befintlig bebyggelse: I området dominerar fritidshus, etablerade från 1960-talet och framåt. Husen är större än de tidigare byggda fritidshusen. Husen är idag runt 100 kvm i de flesta fall.

Strategi: Här är det möjligt att utveckla området med en ny detaljplan med ökad bygggrätter. Byggnader ska anpassas till terräng, genom t.ex. souterräng eller halvplanslösningar för att minska påverkan av naturtomterna så mycket som möjligt.

Område 16 - Norrlöt

Markägare: privata markägare

Befintlig bebyggelse: Blandad bebyggelse längs med vägar.

Strategi: Ny och kompletterande bebyggelse kan tillåtas längs med befintliga vägar då det inte står i konflikt med skydd av landskapsbilden.

Område 17 - Lövskärsvägen, Stenkulla

Markägare: privata markägare

Befintlig bebyggelse: Blandad bebyggelse längs med vägen från sekelskiftet och framåt.

Strategi: Ny och kompletterande bebyggelse kan tillåtas längs med befintliga vägar då det inte står i konflikt med skydd av landskapsbilden. Placering liknande befintlig bebyggelse inom området.

Område 18

Markägare: privata markägare

Befintlig bebyggelse: Bebyggelse från 1990-talet.

Strategi: Befintlig detaljplan avses ej förändras.

9. Vatten och avlopp (VA)

Fastighetsägare har skyldighet att enligt lagen se till att ha fungerande avloppslösningar. Befintliga anläggningar måste åtgärdas på grund av högre krav från Naturvårdsverket.

Möjliga alternativa VA-lösningar

1. Enskild anläggning för avlopp som klarar dagens funktionskrav och egen vattenbrunn.

2. Gemensam godkänd lokal anläggning, t.ex. minireningsverk. Egen eller gemensam vattenförsörjning.

3A. Anslutning till kommunens VA-nät med privata ledningar.

3B. Kommunal anslutning av VA fram till tomgräns.

Kommunal utbyggnad av VA

Det är nödvändigt att lösa VA-situationen främst i Sandviken. En kostnadsutredning har gjorts för att undersöka möjligheterna till framdragande av ett kommunalt vatten- och spillvattensystem. Om det inte finns förutsättningar för att finansiera utbyggnaden med ordinarie VA-taxa, kan alternativt delfinansiering diskuteras, t ex genom tillskott av skattemedel.

För att ansluta Sandviken till det kommunala nätet är det nödvändigt att dra ledningarna till/från Ekeby, där finns det kapacitet i nätet (vilket det inte finns från Tuna-hållet). En ledningsdragnings innebär att en ledningsgata på 10 meters bredd behövs i Ekebyskogen under byggtiden. En 6 meter bred zon behövs sedan hållas fri från vegetation för service av ledningar. Det är lämpligt att samlokalisera detta med en gång- och cykelväg.

När det gäller tekniskt system för kommunalt VA är det mest troliga är att det blir frågan om LTA-system (lätt tryck avlopp) med pump på varje fastighet. Fördelen med detta system är att ingreppen i befintliga vägar blir mindre, eftersom rören inte behöver ligga på frostfritt djup. Nackdelen är att systemet inte är flexibelt, utan måste dimensioneras för rätt antal fastigheter från början. Detta kan vara svårt då man inte med säkerhet kan fastställa exploateringstakt för hela området.

Självfallsanläggning är ett annat alternativ. Skulle detta genomföras behöver man hitta en lokalisering för en pumpstation, vilket kan vara problematiskt att hitta i det befintliga bebyggelseområdet, då Boverket rekommenderar ett 50 meters skyddsavstånd till närliggande bebyggelse. Här behöver rören ligga djupare, vilket kräver större ingrepp i befintliga vägar.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen bör lösas genom lokalt omhändertagande i första hand på respektive tomt alternativt med gemensam anläggning. I detaljplaneskedet bör det utredas om befintlig naturmark behöver avsättas för lokalt omhändertagande. Detaljplanen bör föreskriva att avrinningen från ett markområde inte tillåts öka jämfört med före exploatering.

I det nya området norr om Ekeby ska det utredas om det är möjligt att nyttja befintlig våtmark för omhändertagande av dagvatten.

Vägavvattningen ska lösas i samband med ombyggnad och förbättring av vägarna i området. Om vägarna breddas och får hårdgjord yta krävs större ytor för omhändertagande av dagvatten från vägarna.

Behov av policy inom områden som inte kommer bli anslutna till kommunalt VA.

Målet är att samtliga fastigheter i området löser sin vatten- och avloppsfråga på ett ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt godtagbart sätt.

10. Övrig teknisk försörjning

Hämtning av avfall

För hämtning av avfall krävs att vägen är framkomlig året runt. Om vägen är för smal eller på annat sätt inte uppfyller gällande krav kan sophämtning ske vid överenskommen plats t.ex. vid vändplats, dit varje hushåll får dra sin soptunna eller att sopor samlas i gemensamma miljöbodar. I samband med detaljplaneläggning av fritidshusområdena bör yta reserveras för gemensam miljöbod.

Energihushållning

Ur miljöhänsyn bör uppvärmning av husen inte ske enbart med direktverkande el, elpanna eller oljepanna. Om ett gemensamt vatten- och avloppsnät byggs ut blir det lättare att använda bergvärme som uppvärmningskälla eftersom hänsyn då inte behöver tas till kringliggande vattenbrunnar och avloppslösningar. Andra alternativa system kan vara eldning med pellets, enskilt eller gemensamt för större husgrupper samt solfångare.

En gemensam lösning i form av en närvärmestation baserad på pellets eller flis är att föredra både vid nybyggnation av gruppbebyggelse och vid förändringar i befintliga bebyggelsegrupper. Ny bostadsbebyggelse skall vara välisolerad och energisnål, liksom vitvaror och installationer.

El

Vid ett ökat åretruntboende och med nya bebyggelseområden kommer förstärkningsarbeten troligtvis att behöva göras för att klara det ökade kravet på eldistribution i området. Det är i första hand eluppvärmningen som bidrar till en väsentligt ökad elförbrukning om uppvärmningen inte klaras på annat sätt. Fjärrvärme kommer troligtvis inte att byggas ut till områdena.

Bredband

I samband med att ett kommunalt vatten- och avloppsnät byggs ut bör också tomrör för bredband läggas ner.

11. Kommunal service

Skolförskola

I dag är det stor brist på förskoleplatser inom planområdet. Till stor del beror det på svårigheten att planera för den inflyttning som sker till landsbygden av barnfamiljer. Denna planeringssvårighet kommer troligen att bestå.

I förslaget har två tomter reserverats för framtida utbyggnad av skola och förskola. En lämplig placering är strax norr om befintlig bebyggelse i gamla Ekeby. Ett annat alternativ är i höjd med Ekeby Gård, längs med den nya planerade vägen. Ett tredje alternativ är att bygga om den befintliga förskolan i kvarteret Barnflickan i Ekeby, men ur trafiksynpunkt är de andra tomterna säkrare.

Äldreboende och särskilt boende

Det befintliga äldreboendet i Ekeby (idag 10 platser) kommer under 2008/2009 att utvidgas med ca 20 platser. Under kommande planering ska man titta på lämpliga platser för trygghetsboende i närhet till service. Särskilt boende finns idag i Ådala, söder om Enhörnaleden och i kommande planarbeten ska nya platser för särskilt boende utredas.

12. Genomförande

Allmänt

Förslagna nya vägar och gång- och cykelvägar, förbättringsåtgärder av vägar och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp kommer att behöva kostnadsberäknas för vidare planering. Fördelning av kostnaderna kan komma att utformas på flera sätt. Huvudprincipen är att de fastighetsägare som får nytta av förbättringarna av vägarna belastas med del av kostnaderna.

Finansiering

Vägförslagen är endast realistiska om ny bebyggelse i tillräcklig omfattning genomförs och finansiering kan ske genom uttagande av vägkostnader från nya och befintliga fastighetsägare, i enlighet med kap 6 § 31 PBL. I de fall en gatukostnadsutredning behöver göras ska den upprättas parallellt med de nya detaljplanerna.

Utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp till Sandviken innebär troligen så stora investeringar att de inte kan täckas av ordinarie anläggningsavgifter enligt va-taxa. Vissa glesa områden kan bli särskilt kostsamma, så avväganden behöver göras om finansiering. Ett alternativ är generellt höjda va-taxor. Det korrekta enligt va-lagen är istället att tillämpa sk särtaxa, dvs förhöjd anläggningsavgift för fastigheterna i området. En annan lösning är tillskjutande av skattemedel för att minska särtaxan.

Visar det sig ej möjligt att finansiera en allmän vatanläggning för alla delområden bör kommunen bistå de boende med förslag till lokala gemensamma lösningar. Enskilda lösningar är något som bör avvecklas på sikt.

Markfrågor

Åtkomst av mark för byggande av vägar och ledningar bör lösas genom att lantmåteriförrättningar genomförs, alternativt avtal upprättas, parallellt med att detaljplaner utarbetas.

Samverkan för exploatering

I vissa områden med flera markägare kan exploateringssamverkan vara nödvändigt för att lösa frågor som är nödvändiga för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Det kan vara frågor som tillgänglighet och framkomlighet, vägdragningar, gemensamma rekreationsytor och möjlighet till bad och bryggor.

Etappindelning

Planläggningen och utbyggnaden föreslås ske i etapper. De första etapperna är gamla snickeritomten m.fl. där planläggning redan pågår samt området norr om Ekeby där VA-ledningarna till Sandviken föreslås dras. Etapp 2 blir lämpligen området norr om Ekeby Gård där den nya vägen till Sandviken är föreslagen. Etapp 3 föreslås bli Sandviken eftersom behovet av kommunalt vatten och avlopp är akut där. P står för privatägd mark. Där är markägaren initiativtagare till att detaljplan upprättas. (Se karta på nästa sida)

V. KONSEKVENSER

Ekologiska

Ekologisk hållbarhet handlar om att använda mark och vatten på ett sätt som stärker naturens bärkraft, skyddar vattnets funktion och utvecklar den biologiska mångfalden.

- Nya exploateringsområden innebär att naturmark tas i anspråk för bebyggelse, vilket innebär mer hårdgjorda ytor, mindre områden för rekreation eller skogsbruk.
- En utbyggd gemensam vatten- och avloppslösning blir långsiktigt hållbart och påverkar miljön mindre negativt dvs. minskad övergödning och igenväxning av Mälaren.
- Områdena ligger relativt långt ifrån både kommersiell och offentlig service samt saknar mer eller mindre kollektivtrafik. Detta bidrar till att boende i området är beroende av bil vilket påverkar miljön negativt i form av luftföroreningar och ökad användning av fossila bränslen. Kan man öka kollektivtrafiken till t.ex Sandviken kan detta uppvägas.
- Utökade bygggrätter kan leda till att den skogiga vegetationen på tomterna tas bort samt att fler ytor görs till hårdgjorda. Förändringarna påverkar dagvattenhanteringen och kan ge negativa effekter om inte ett lokalt omhändertagande av dagvatten genomförs i områdena.

Ekonomiska

Ekonomisk hållbarhet handlar om hushållning med resurser men också om konkurrenskraft – att kunna möta efterfrågan på attraktiva bostads- och verksamhetsområden, goda kommunikationer och om att skapa förutsättningar för sociala och kulturella aktiviteter.

- Efterfrågan på bostäder och främst villatomter för självbyggeri är stor inom kommunen. Att kunna erbjuda ett naturnära boende för fler människor är positivt för kommunen i fråga om konkurrenskraft och attraktivitet. Detta gäller främst områdena i direkt anslutning till Ekeby tätort där en utbyggnad av service så som förskola, skola och kommunalt VA planeras.
- Ur ett kommunalekonomiskt perspektiv kan en permanentning av fritidshusområdena bli dyr eftersom det på sikt kan krävas en utbyggnad av kommunal service som t.ex. skolskjuts och äldrevard.
- En kommunal vatten och- avlopps- försörjning till Sandviken kan antas bli kostsam för de boende och eventuellt kommunen/ VA-huvudmannen.
- De mindre vägarna inom områdena har en standard som inte är avsedd för ett stort antal bilar samt tung trafik. Även dessa vägar kan på sikt behöva åtgärdas.

Sociala

Social hållbarhet handlar om att skapa förutsättningar för att människors vardagsliv ska fungera, främja och stimulera till aktiviteter och social samvaro. Tillgång till arbete och bostad, närhet till skola och service samt en fysisk miljö som är hälsosam, säker, trygg och upplevelserik är viktiga förutsättningar.

- Större bygggrätter och nya områden för bostäder innebär att fler kan bosätta sig i området. Boendet i områden med närhet till natur- och grönområden bidrar till god boendemiljö.
- Permanentningen i perifera områden utan service och minimal kollektivtrafik skapar ett bilberoende boende. För barnfamiljer innebär det bland annat skjutsande av barn till olika aktiviteter och för äldre personer ett utökat behov av hemtjänst tidigare.
- Då det finns begränsad kapacitet i Vallaskolan och befintliga förskolor i dagsläget kan barnen behöva bussas längre sträckor tills dess att skola och förskola byggs i Ekeby.
- De boende i områdena har ofta olika åsikter om fritidshusområden ska omvandlas eller ej, om man vill ha kommunal VA-anslutning eller inte och i vilken takt omvandlingen ska ske samt vilken karaktär området ska få. Detta kan leda till oenighet i områdena samt i dialogen med kommunen under detaljplaneskedet.

Kulturella

Kulturell hållbarhet handlar om respekt för kulturarvet och kulturmiljön, möjligheter till upplevelser och möten, bevara och utveckla platsens identitet och skönhet.

- Fenomenet sommarstugeområden kommer genom permanentning att på sikt försvinna, vilket ger förändrade miljöer.
- Det finns en risk att landsbygdens karaktär förändras när fler bosätter sig permanent och inför "villastandard".
- Vägen och den nya bebyggelsen mellan Ekeby och Sandviken försämrar kontakten mellan Ekeby och naturområdet. Därför är det viktigt att natur behålls som rörelsestråk mellan det större naturområdet och Ekeby.
- Föreslagen väg över åkermarken öster om Tuna gör ett intrång i åkerlandskapet och påverkar landskapsbilden något. Vägar accepteras som mindre ingrepp i landskapsbilden av betraktaren, detta så länge inte vägarna läggs på förhöjda vägbankar utan följer landskapets ursprungliga nivåer.
- Ledningsdragning för kommunalt vatten och avlopp kräver ledningsgata på 6 meter (under anläggningstiden 10 meter), vilket är en förändring. Då förslaget innehåller gång och cykelväg alternativt väg genom skogen i samma sträckning är det en fördel att funktionerna samlokaliseras.

Etappindelning



Underlagsmaterial, källor

Utredningar Södertälje samhällsbyggnadskontor:
 Planutredning Sandviken-Ekeby, 2001, Samhällsbyggnadskontoret
 Samrådshandling, 2004, Samhällsbyggnadskontoret
 Vatten- och avloppsutredning för Sandviken, 2005, VERNA ekologi AB
 Bullerutredning Ekeby, 2005, Ingemansson Technology ab
 Miljöbedömning över fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna, 2004, Samhällsbyggnadskontoret,
 Samrådshandling, 2006, Samhällsbyggnadskontoret
 Miljökonsekvensbeskrivning, 2006, Samhällsbyggnadskontoret
 Naturinventering, 2007, Skogsstyrelsen
 VA-förstudier, 2005, 2006 och 2007, Telge Nät
 Kulturmiljöprogram, 2007 - 2008, Kultur- och fritidskontoret
 Utställningshandling 2008

Källor:
 Enhörna för 200 år sedan, Enhörna hembygdsmuseum, 1980

Projektgruppen

Planförslaget har tagits fram av en projektgrupp i Södertälje kommun:

Namn	Titel	Telefon	E-postadress
Maria Persson	planarkitekt/projektledare	08-550 212 19	maria.persson2@sodertalje.se
Patrik Wirsenius	trafikplanerare	08-550 231 20	patrik.wirsenius@sodertalje.se
Emma Tibblin	stadsantikvarie	08-550 234 93	emma.tibblin@sodertalje.se
Kerstin Fogelberg	stadsträdgårdsmästare	08-550 230 65	kerstin.fogelberg@sodertalje.se
Görel Hällqvist	exploateringsingenjör	08-550 236 35	gorel.hallqvist@sodertalje.se
Rolf Skoglund	lantmäterichef	08-550 212 71	rolf.skoglund@sodertalje.se
Bo Ljungberg	kommunekolog	08-550 212 14	bo.ljungberg@sodertalje.se
Kenneth Löfgren	handläggare miljökontoret	08-550 213 21	kenneth.lofgren@sodertalje.se
Annelie Fager	bygglovhandläggare	08-550 225 59	annelie.fager@sodertalje.se
Eva Lehto	Telge Nät	08 553 220 00	eva.lehto@telgenat.se

Foton

Anna-Stina Bokander
 Louise Robinson
 Maria Persson

Planprocessen

