



# FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR YTTERENHÖRNA ENHÖRNA KOMMUNDEL, SÖDERTÄLJE KOMMUN Dnr P04005



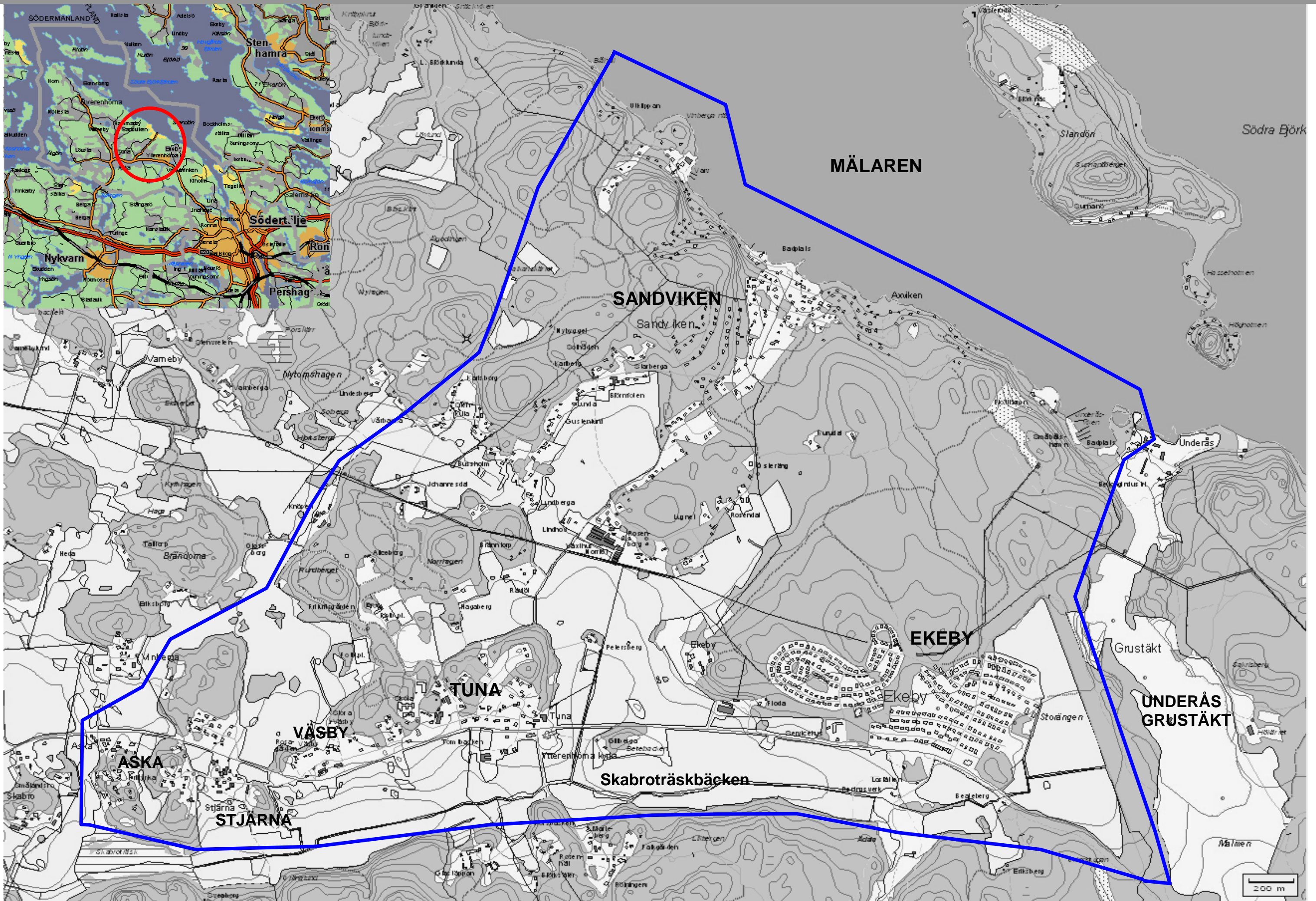
I. INLEDNING	s. 2-3
II. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	s. 4-7
1. Kommuntäckande översiktsplan för Södertälje Kommun	
2. Befintliga detalplaner	
3. Skydd för kulturmiljövården	
4. Fornlämningar	
5. Buller och vibrationer	
6. Riksintresse Mälaren	
7. Strandskydd	
8. Naturskydd	
9. Natur- och rekreationsområden	
III. BESKRIVNING AV OMRÅDET	s. 6-11
1. Allmänt	
2. Landskapets historia	
3. Landskapsbild	
4. Naturområden	
5. Bebyggelse	
6. Fastigheter och boende	
7. Service och tillgänglighet	
8. Trafik	
9. Vatten och avlopp (VA)	
10. Övrig teknisk försörjning	
11. Mark och vatten	
12. Skyddsavstånd	
IV. FÖRSLAG	s. 12-24
1. Allmänt	
2. Ställningstaganden	
3. Trafik	
4. Ny bebyggelse	
5. Bygga nytt på landet	
6. Utveckling av grönstruktur och landskap	
7. Båt-, brygg- och strandfrågor	
8. Utveckling av befintlig bebyggelse	
9. Vatten och avlopp (VA)	
10. Övrig teknisk försörjning	
11. Kommunal service	
12. Genomförande	
V. KONSEKVENSER	s. 25
Kontaktuppgifter	s. 26

## ANTAGANDEHANDLING

SÖDERTÄLJE KOMMUN  
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
MARS 2009



# I. INLEDNING



## INLEDNING

### Syfte

Den fördjupade översiktsplanens syfte är att skapa förutsättningar för en attraktiv bostadsbebyggelse och att utveckla området för rekreation. Fördjupningen skall redovisa en framtida markanvändning i området, samt ge förutsättningar för att lösa vatten- och avloppsfrågan och trafikförsörjningen.

Den fördjupade översiktsplanen skall:

- undersöka möjligheten att tillåta större byggrätter inom befintliga fritidshusområden samt möjligheten till eventuella nya avstyckningar i anslutning till befintliga bebyggelseområden.
- ange riktlinjer/principer för lokalisering och gestaltning av en eventuell framtida exploatering för bostäder.
- belysa förutsättningar för att lösa de övergripande trafikfrågorna samt dra upp riktlinjer för trafiken inom områdena.
- ange riktlinjer/principer i VA-frågan, särskilt inom Sandviken, för att godkända vatten- och avloppslösningar ska kunna förverkligas.
- inhålla förutsättningar för kommunal service.
- ge riktlinjer för utvecklingen av natur- och kulturmiljövärden.
- redovisa möjligheter för att ta tillvara och utveckla områdets rekreativvärden.

### Planområdet

Planområdet ligger omkring en mil norr om Södertälje centrum. Det avgränsas i söder av dalgången utmed Enhörnavägen, i öster av Underås grus- och bergtäkt och i norr av Mälaren. Tyngdpunkten i planen ligger på de tre samhällena Tuna, Ekeby och Sandviken, där större delen av områdets framtida bebyggelseutveckling kan ske. Förslag till avgränsning, se kartbild sid. 2. Större delen av marken är fördelad på ett flertal privata markägare. Kommu-



nens huvudsakliga markinnehav ligger i anslutning till Ekeby och utgörs av åker och rekreationsskog.

När man väljer att göra fördjupningen av planområdet får det följer innanför området, men även utanför det. Planområdet har under utredningstiden varit belagd med mer eller mindre bygg- och styckningsstopp. Den fördjupade översiktsplanen kommer att innehålla förslag på nya detaljplaner i delar av området som i vissa fall kommer att innehålla restriktioner och i andra fall ökade byggrätter. Ett syfte med fördjupningen är också att peka ut områden där ny exploatering kan ske.

### Bakgrund

Trycket på området norr om Enhörnavägen är idag stort, både vad gäller efterfrågan på tomter för småhusbebyggelse och önskemål om att öka standarden på fritidshus för att möjliggöra permanentboende. Området erbjuder ett attraktivt boende, med närhet till Mälaren, friluftsområden och en vacker landskapsbild. I kommunens översiktsplan 2004 är området utpekade där en fördjupad översiktsplan ska göras.

Förutom att Mälaren är ett viktigt ekosystem är det vår dricksvattentäkt, vilket är viktigt att värna. Kommunen måste ta ett långsiktigt ansvar för utvecklingen och delta i arbetet med att minska föroreningar och utsläpp i Mälaren. Idag innebär många av de enskilda avloppen i Sandviken en miljöbelastning på Mälarens vattenkvalitet.

### Fördjupad översiktsplan

En kommun kan i formell mening bara ha en översiktsplan. Det innebär att en fördjupad översiktsplan ersätter och kompletterar den kommunomfattande översiktsplanen inom planområdet. Arbetsgången är densamma som för den kommunomfattande översiktsplanen och innefattar samråd, utställning och antagande. Detaljplaner behöver upprättas för att genomföra förslagen i översiktsplanen. En fördjupad översiktsplan kan ersätta programskedet i planprocessen för detaljplaner.

### Metod

Arbetet har bedrivits i projektform på Samhällsbyggnadskontoret med projektledning hos Plan



samt med representanter från Gata Park, Exploatering, Bygglov, Mät- och Kart, Lantmäteriet samt Miljökontoret, Utbildningskontoret och Telge Nät.

### Utredningar och tidigare material

1. **Planutredning Sandviken-Ekeby, 2001.** Materialet är en förstudie för framtida möjligheter till ny bebyggelse. Bebyggelseförslagen i utredningen har ej använts, däremot en del av faktainsamlingen.

2. **Samrådshandling 2004:** SWOT-analys, landskapsanalys och fyra utvecklingsalternativ. Syftet med materialet var att i programform kommunicera olika utvecklingsalternativ för området. Landskapsanalysen tillsammans med inkomna synpunkter efter samrådet 2004 bildade en stark grund för det öppna landskapets bevarande och strategin att ny bebyggelse endast bör tillkomma i skog och bryn. SWOT-analysen användes som ett aktivt dokument för både positiva och negativa förutsättningar och utvecklingsmöjligheter. Utvecklingsalternativen fungerade som insamling av synpunkter av olika möjligheter. Inget av förslagen användes i sin helhet i det fortsatta arbetet, utan delar och modifierade delar bildade grund för ett nytt förslag.

3. **Vatten- och avloppsutredning för Sandviken, VERNA ekologi AB, mars 2005.**

Utredningen med boendemedverkan skall ses som en del i en längre process. Syftet var bl.a. att öka förståelsen bland de boende vad olika typer av VA-system ger för konsekvenser i form av övrig utveckling av området samt att klassificera och välja teknik utifrån funktion.

4. **Bullerutredning Ekeby, Ingemansson Technology AB, januari 2005.**

Utredning av buller från Underås grustäkt och trafik i östra Ekeby i samband med förslag om en eventuell utvidgning av Ekebys bebyggelse österut. Illustration av buller och vibrationer, se karta till höger.

5. **Samrådshandling 2006**

Förslaget visar på 8 utbyggnads- och förtätningsområden, med de större utbyggnadsområdena koncentrerade till Ekebyskogen. Två nya vägsträckningar för att avlasta Sandviksvägen förbi Vallaskolan är föreslagna i materialet. Vägsträckningen från Underåsvägen genom Ekebyskogen mot Sandviken är lagd i en sträckning lämplig även för VA-ledningar. Den andra vägsträckningen är föreslagna från Enhörnaleden mot Sandviksvägen i höjd med Betelbacken vid Gillberga strax öster om Ytterhorna kyrka.

6. **Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), 2006**

I samband med att samrådshandlingen 2006, togs det även fram en miljökonsekvensbeskrivning som utredde miljökonsekvenserna av ett flertal olika be-

byggelseförslag, inklusive ett nollalternativ.

7. **Samrådsredogörelse 2008**

De inkomna synpunkterna under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse som sedan har legat till grund för ändringarna i utställningshandlingen.

8. **Naturinventering, Skogsstyrelsen 2007**

En naturvärdesutredning har gjorts för Ekebyskogen. Den identifierar naturvärdesvärden och rekreativvärden och hur dessa kan utvecklas/förändras med ny exploatering. Området har delats in i olika naturtyper.

9. **VA-förstudier 2005, 2006 och 2007**

Förstudierna presenterar tekniska lösningar och ekonomiska konsekvenser av allmän VA-försörjning utifrån respektive bebyggelseförslag under årens lopp.

10. **Kulturmiljöprogram för Södertälje kommun, delrapport för Ytterhorna och Överhorna socknar**

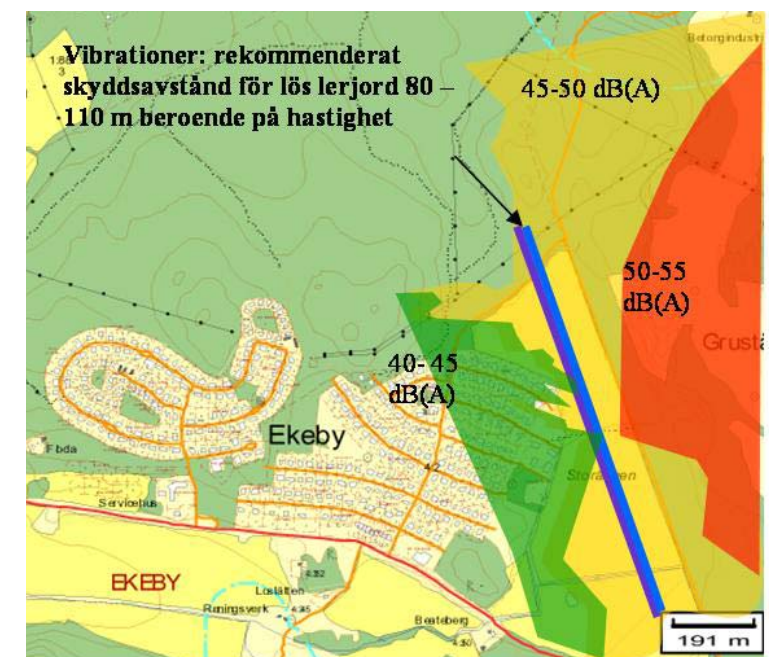
Kulturmiljöprogrammet är godkänt i kultur- och fritidsnämnden och i respektive kommunalstyrelse och planeras antas i kommunfullmäktige under 2009.

11. **Utställningshandling 2008**

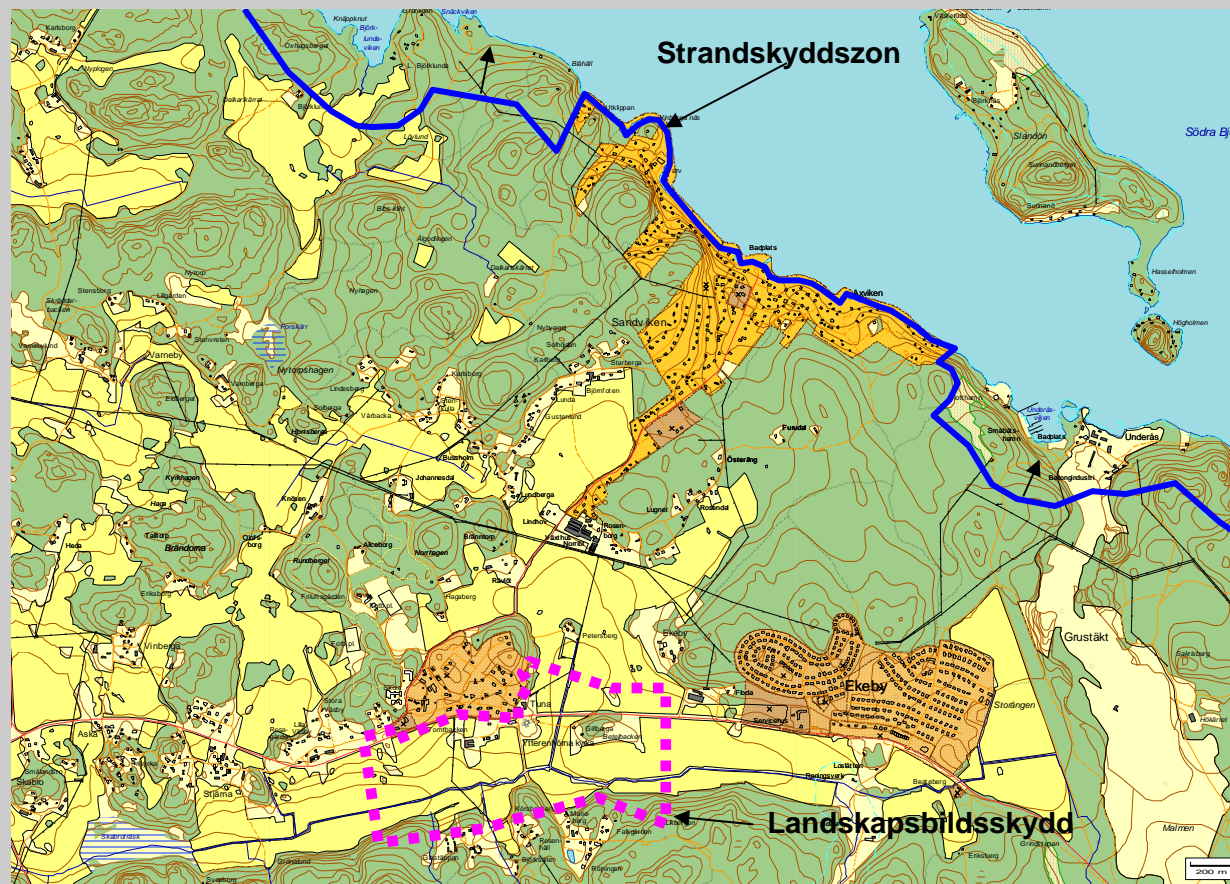
Efter inkomna synpunkter i samrådet har förslaget delvis arbetats om och en ny vägsträckning från Enhörnaleden mot Sandviken förbi Ekeby gård föreslås ersätta den tidigare förslagna vägen genom Ekebyskogen. Ny bebyggelse planeras framför allt i anslutning till den nya vägsträckningen.

12. **Utlåtande 2009**

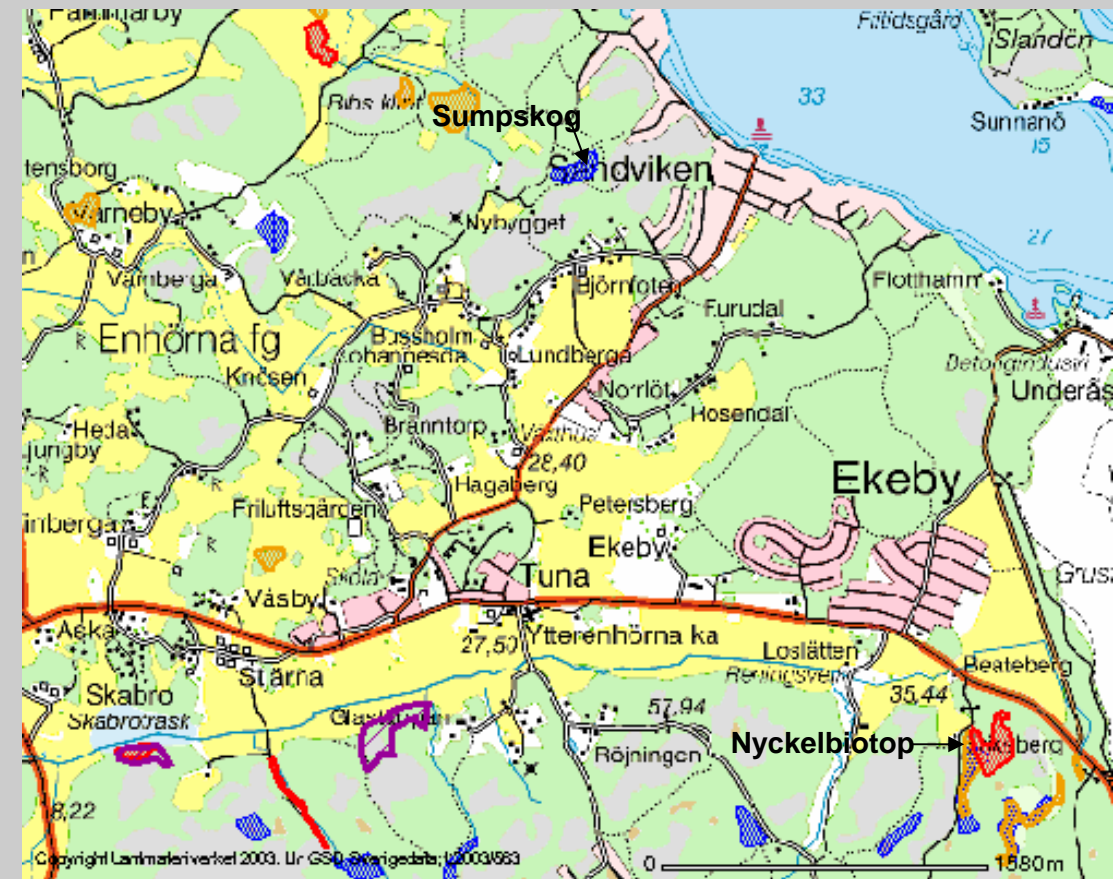
De inkomna synpunkterna under utställningstiden har sammanställts i ett utlåtande. Yttrandena har inte föranlett några större ändringar i antagandehandlingen.



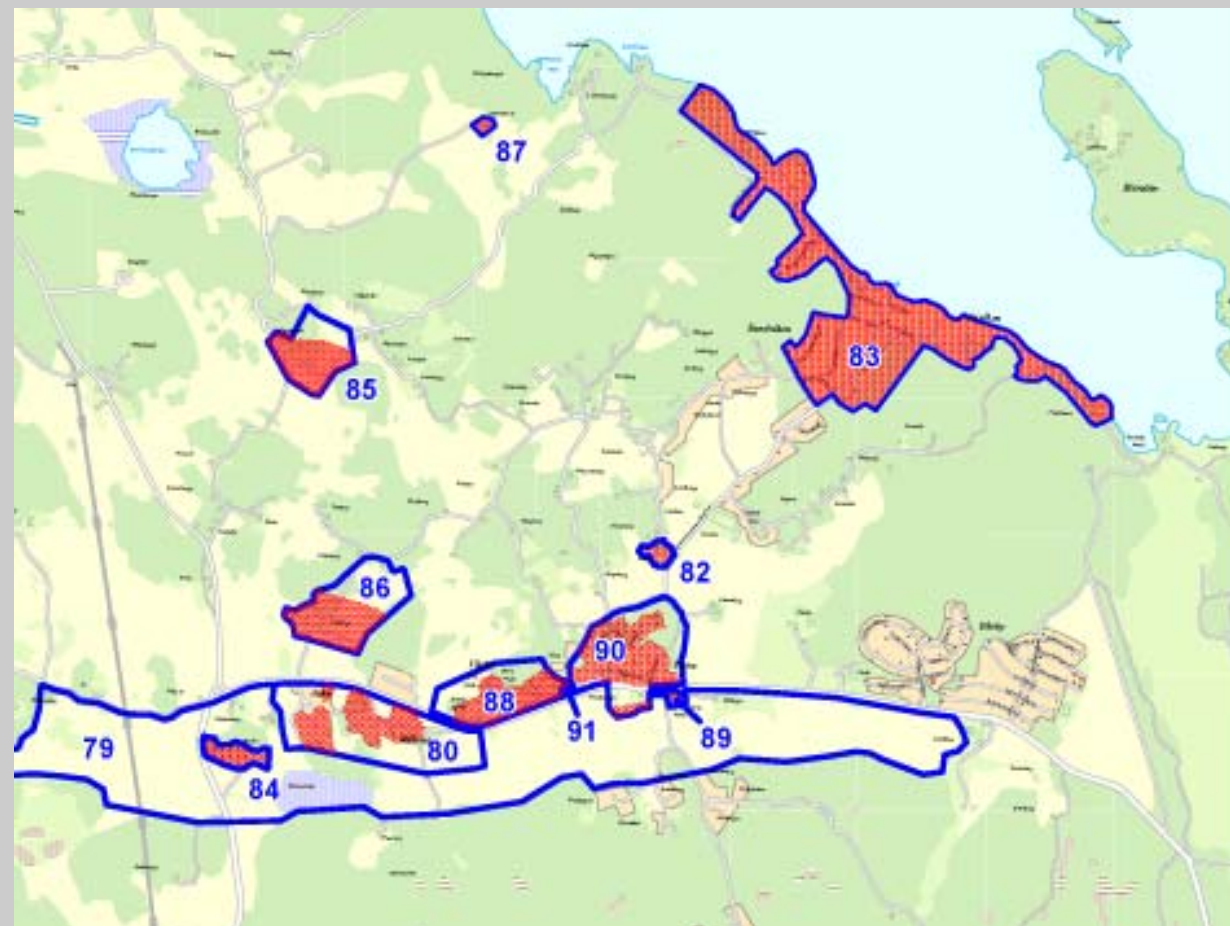
# II. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR



Strandskyddszone och landskapsbildsskydd



Från Skogsstyrelsen, *Skogens pärlor*, markerade områden har någon typ av miljövärde.



Intressen enligt Södertälje kommuns kulturmiljöprogram (siffrorna hänvisar till kulturmiljöprogrammet)



Karta från Riksantikvarieämbetets forminnesregister

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 1. Kommuntäckande översiktsplan

Översiktsplanen föreslår

- att en fördjupning av översiktsplanen görs inom Ekeby-Sandvikenområdet. Förslag presenteras på hur ny bebyggelse kan inrymmas och anpassas till områdenas karaktär.
- Sandviken omvandlas från fritidshusområde till ett område med villastandard. En utökad byggrätt kopplas till gemensamma lösningar för vatten- och avlopp (VA).
- Mark reserveras preliminärt för ny väg öster om Tuna by och ombyggd väg utmed nuvarande väg fram till bebyggelsen i Sandviken. Mark för gång- och cykelväg reserveras mellan Vallaskolan och Sandviken. Läget för markreservatena kan komma att ändras som ett resultat av fördjupningen av översiktsplanen.
- Inom områdena av riksintresse ska särskild hänsyn tas till den kulturhistoriska miljön och till landskapsbild och bebyggelsemiljö, vid såväl nybyggnad som ombyggnad. Ny bebyggelse tillåts endast i befintliga byggnadsgrupper.

### 2. Befintliga detaljplaner

**Sandviken:** Gällande detaljplan anger byggrätt till 60 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnad. Inom varje delområde är reglerat antal möjliga tomter vilken innebär att inga avstyckningar kan ske. Inga nya bygglov beviljas idag p.g.a. vatten- och avloppssituationen.

**Tuna:** I gällande detaljplan finns främst tomter för enfamiljshus i en våning med inredd vind. Alla tomter är bebyggda med småhus förutom 5 st i den östra delen. Planen innehåller fastighet för industriändamål där det finns snickeri med begränsad verksamhet idag. Planen föreslår vidare kvartersmark för kombinerat affärs- och bostadshus i anslutning till en mindre torgplats i Kv. Oppgården 2:9. Hösten 2006 antogs en separat detaljplan för Vallaskolan.

**Ekeby:** I Ekeby finns flera detaljplaner. I östra delen reglerar planen minsta tomtstorlek 800 kvm och bebyggelsen bestående av fristående bostadshus max 150 kvm + 30 kvm garage. I västra Ekeby är minsta tomtstorlek 900 kvm och huvudbyggnad 150 kvm med garage 40 kvm. Kvarteret Råferskan, som är den senaste detaljplanen har tomtstorlekar mellan 1000-1300 kvm och tillåter bostadshus på max 200 kvm med 2 uthus på sammanlagt 60 kvm.

**Väsby, Aska och Stjärna:** Områdena är i dagsläget inte detaljpanelagda.

### 3. Skydd för kulturmiljövården

#### Riksintresse för kulturmiljövården

Ytterenhörna är av riksintresse för kulturmiljövården. Området är ett odlingslandskap som är rikt på fornlämningar med ålderdomliga byar och äldre vägsystem. Dessa speglar jordbrukets förutsättningar och utveckling alltsedan bronsåldern i det typiska södermanländska sprickdalslandskapet. Byarna i området har traditionell placering på höjder med intilliggande järnåldersgravfält. Stjärna by är en av byarna inom riksintresseområdet. Att färdas genom Stjärna by ger en god uppfattning om hur en by kunde se ut före laga skifte 1827.

#### Regionalt intresse

I kommunens Översiktplan 2004 utpekades byarna Väsby, Aska, Stjärna och Ytterenhörna kyrka som mindre kultur- och bebyggelseområden av särskilt värde som inte får förvanskas enligt PBL 3:12. Dessa utpekades även tillsammans med dalgången, Tuna och Sandviken i kommunens remissversion av kulturmiljöprogram (karta sid. 4).

**Ytterenhörnas dalgång** i öst-västlig riktning från Beateberg mot Lövsta är en betydelsebärande karaktär för socknen och en av de mest tydliga dalgångarna i kommunen. Dalgången med dess långa siktlinjer, odlingsmarker, skog i kuperad mark och med lågmäld bebyggelse av agrar karaktär, traditionellt placerad på sluttningarna högt ovanför odlingsmarken är av högt kulturhistoriskt värde och har en omistlig betydelse för Ytterenhörna socken. Fornlämningar i området berättar om det strategiska och gynnsamma läget för bosättningar kring den havsvik som en gång gick in här.

**Ytterenhörna kyrka** har en solitär och central placering i landskapet söder om landsvägen, en karaktär och miljö med stor betydelse i område. Placeringen mellan åkermarken och Tuna kyrkby är av central betydelse.

**Kyrkbyn Tuna** har i sin kontinuitet och historiska betydelse ett kulturhistoriskt värde i egenskap av kyrkby.

**Sandviken** karaktäriseras av en mångfald av bebyggelse av fritidskaraktär med tydliga årsringar. Den tidiga bebyggelsen uppfördes i anslutning till ångbåtsbryggans tillkomst under 1870-talet då även tegelbruk fanns i området. Den återfinns i mellersta Sandviken och utmärks av stora tomter med anlagda fruktträdgårdar. Husen är indragna från vägen, fritt placerade utnyttjande den sluttande terrängen. De bär ett gemensamt uttryck med panelade fasader, inslag av snickarglädje, glasade verandor och sadeltak, ibland brutna, som med utdragna takfall över fasadliv. Längs vattnet i norra delen av området samt i Axviken dominerar en typisk småskalig

fritidshusbebyggelse från 1930-talet och 1900-talets mitt. Naturliga förutsättningar har gjort tomterna små. De äldre husen har fasader av stockpanel alternativt liggande panel eller är uppförda i begagnade material. Taken är flacka. Karaktäristiskt är att småskalighet, placering och utformning som underordnar sig naturen. Den södra delen av Sandviken domineras av något större fritidshus från 1960-talet och framåt, glest placerade uppe på bergknallarna i tallskog.

**Byn Väsby** har närmast karaktär av en välbevarad radbystruktur med en del av den gamla landsvägen som löper genom bebyggelsen parallellt med Enhörnavägen. Gårdarnas boningshus är lokaliserade till den norra sidan av vägen och ekonomibyggnader till den södra sidan. Bebyggelsen är till stor del ålderdomlig och representerar ett tidsspänn från 1700-tal till tidigt 1900-tal. Byn har ingått i ett centralt område i bygden. I området finns fornlämningar och den har skriftligt belägg sedan medeltid.

**Aska och Stjärna** är välbevarade täta bystrukturer längs den gamla Enhörnavägen, en smal äldre, bitvis slingrande grusväg intill nya vägsträckningen. Viktiga kriterier för det höga kulturhistoriska värdet som kännetecknar framför allt Stjärna, är bostadshusen belägna intill den smala vägen genom byn, uthusen lokaliserade i bakre tomtgräns samt de kvarvarande små odlingslotterna och åkeravsnitten som är en i stort sett utslätad kvarleva från äldre tiders odlingslandskap. Byarna representerar ett ovärderligt kulturhistoriskt spår av landskapet innan det började formas under tidigt 1800-tal, en tid då många byar upplöstes och gårdarna flyttade ut till nya sammanhängande åkermarker. Båda byarna har sannolikt kontinuitet sedan förhistorisk tid och medeltida skriftliga belägg.

Ekeby omges av ett landskap bestående av odlingsmarker med inslag av skogklädda höjdparter. I öster ligger **Ekeby gård** högt belägen i landskapet på en höjd med ett stort inslag av ädellövträd. Gården som utgör ursprunget till bildandet av Ekeby samhälle är en välhållen herrgårdsmiljö av flera funktionsbyggnader med mangårdsbyggnad, flyglar samt med ekonomibyggnaderna grupperade i sluttningens nedre del. I tätortens omgivning finns även ett flertal torp, bl.a. Beateberg och Eriksberg som hört till Ekeby gård. De ligger belägna i skogsbrynet intill åkermarken och består av ålderdomliga knuttimrade hus. Ekeby gård har framför allt betydelse för kulturlandskapet som en del av helheten där den utgör ett blickfång i det omkringliggande öppna landskapet. De höga ädellövträden har en kulturhistorisk och miljöskapande betydelse i landskapet. Den äldre bebyggelsen av torp samt Ekeby gård bör underhållas med traditionella material. De höga ädellövträden vid Ekeby gård bör värnas .

### 4. Fornlämningar

Området är rikt på fornlämningar, framförallt representerande är brons- och järnålder. De återfinns i sammanhängande stråk i närheten av befintliga bystrukturer. Fasta fornlämningar som är lokaliserade är markerade på karta (sid. 4) från Riksantikvarieämbetets fornminnesregister.

### 5. Buller och vibrationer

Under 2005 har Ingemansson Technology utfört en utredning om buller och vibrationer. Detta med anledning av redovisad bebyggelse öster om Ekeby (plansamråd 2004) och buller från Underås grustäkt samt den tunga trafiken till och från täkten.

Grustäktsverksamheten har tillstånd till 2013, och i dagsläget är det svårt att avgöra hur lång tid ytterligare som täktverksamheten kan pågå. Möjligt är att verksamhetsområdet på sikt förflyttas åt sydost, men troligt är att ändå trafiken finns kvar.

Det finns idag en del klagomål från boende på buller från täkten. Bullermätningarna visar inga alarmerande nivåer. Möjligt är att man "på landet" upplever buller som mer störande än i stadsmiljö, där eventuellt toleransen är högre.

#### Sammanfattning buller:

Riktvärdet 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå dagtid klaras inom större delen av planområdet för bebyggelse. Riktvärdet 40 dB(A) nattetid, innan klockan 7.00, ska ej överstigas trots att tillstånd för verksamheten startar 06.30.

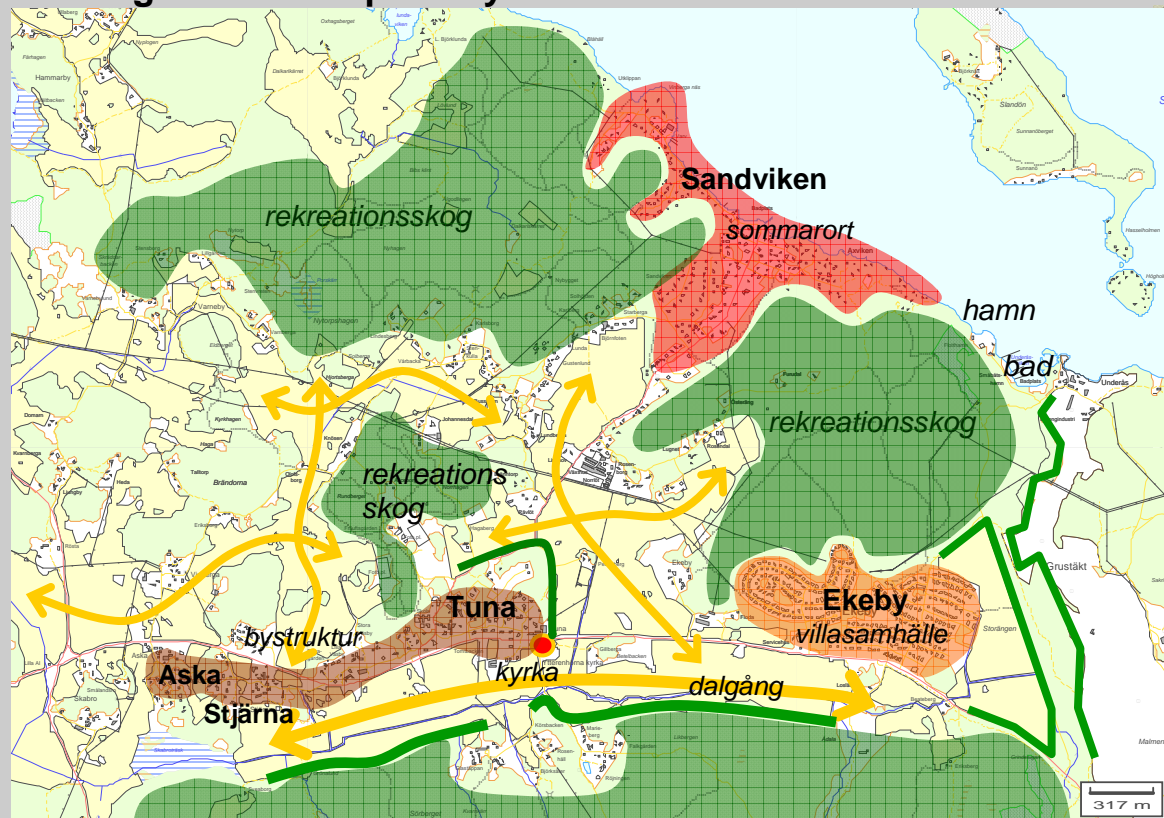
Bebyggelse inom planområdet som ligger 20 meter eller längre från väggkant innehåller gällande riktvärde 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå för trafikbuller. (karta sid. 3)

#### Sammanfattning vibrationer:

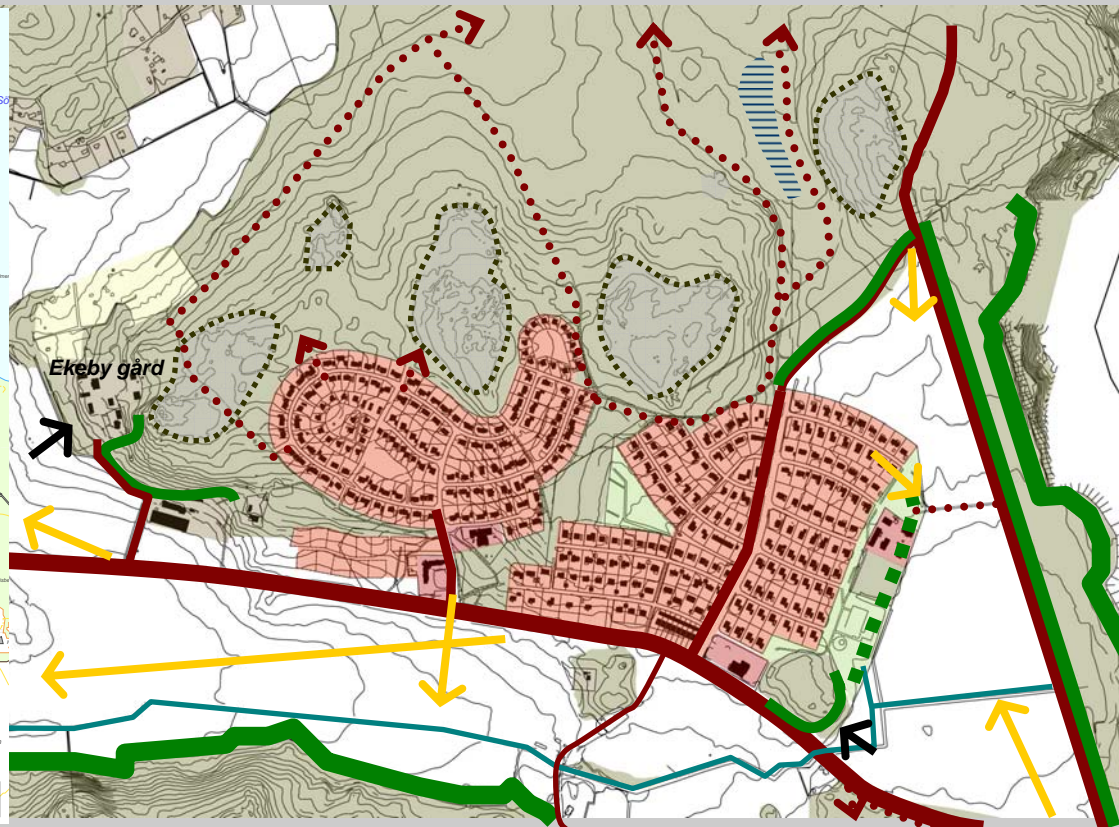
Mätning av markvibrationer i samband med ett sprängningsarbete på 1km avstånd från de planerade bebyggelserna visar att det är låg risk för byggnadsskador då uppmätta vibrationsvärden ligger under de riktvärden som anges i SS 460 48 66. Däremot visar uppmätta vibrationer från den tunga trafiken till och från grustäkten på "Underåsrakan" att trafiken kan orsaka kännbara vibrationer i de planerade husen, vilket sin tur kan leda till störning. Vägverkets förslag om skyddsavstånd kan ses som en grov vägledning, men mer detaljerade utredningar behövs innan utveckling av detaljplaner för ny bebyggelse öster om Ekeby kan startas.

# III. BESKRIVNING AV OMRÅDET

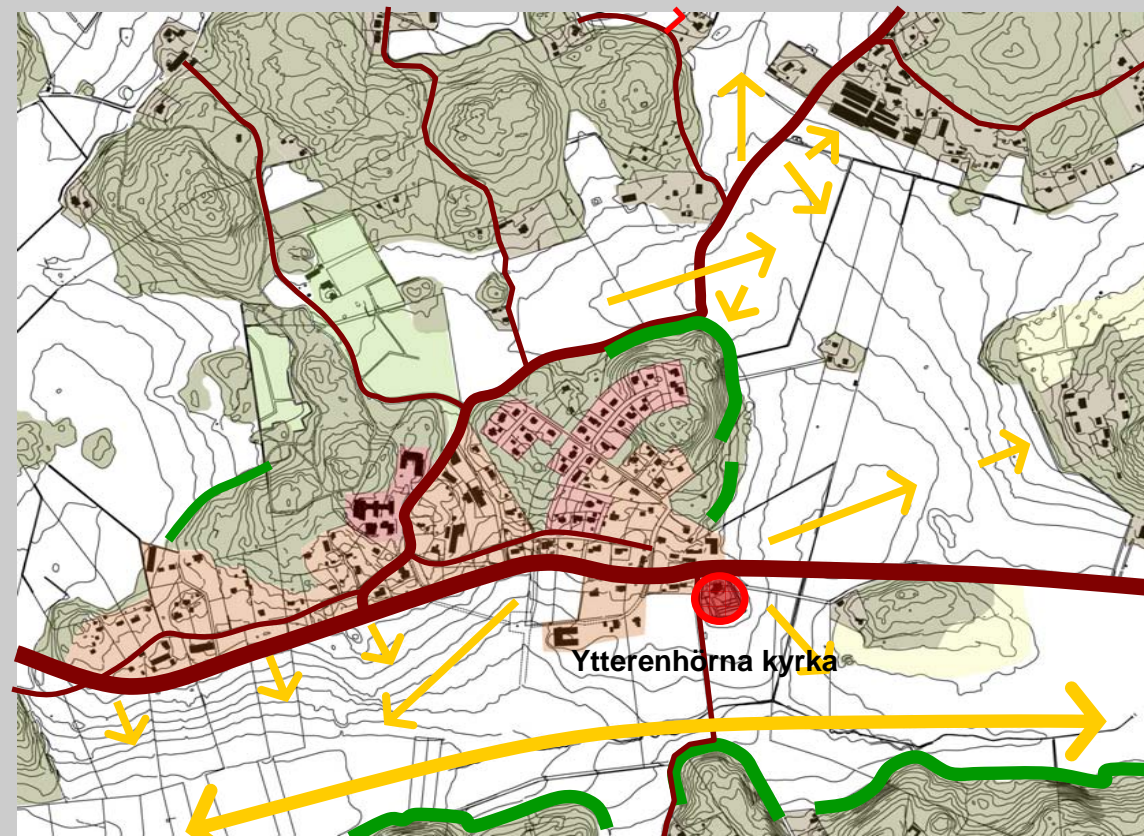
## Utdrag ur Landskapsanalys



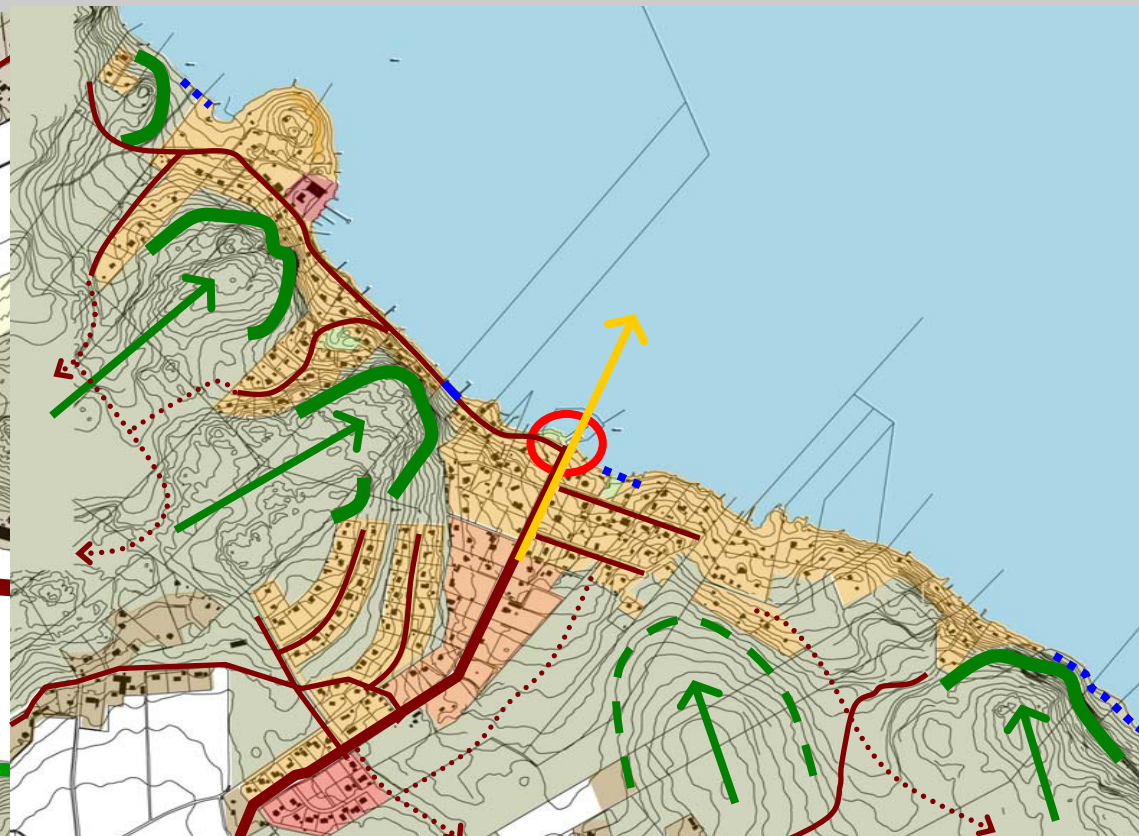
Landskapsbild Ytterenhörna



Ekeby
















Tuna



Sandviken

## Teckenförklaring

-  Större sammanhängande skogsområden
-  Tät bebyggelse
-  Större sammanhängande landskapsrum/ riktning i landskapet
-  Gångstig
-  Viktig utblick
-  Blickfång
-  Gräns i landskapet - tydlig
-  - svagare
-  Strand - på allmän plats
-  - allemansrättsligt tillgänglig
-  Landmärke
-  Central plats
-  Hällmark

## 6. Riksintresse Mälaren

Enligt miljöbalken 4kap 2§ är Mälaren med öar och strandområden av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Turismens och friluftslivets intressen skall särskilt beaktas vid olika typer av exploatering.

Mälaren är värdefull som vattentäkt för Stockholm, Södertälje m.fl. kommuner. Den biologiska mångfalden, fisket och friluftslivet är även de beroende av Mälarens vattenkvalitet.

## 7. Strandskydd

Det utökade strandskyddet på 300 meter gäller både på land och ut i vattnet om inte strandskyddet har upphävts i samband med t.ex. detaljplaneläggning, som t.ex. i Sandviken. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgänglighet till stranden och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. På vissa ställen i Sandviken ligger bebyggelse inom strandskydds-zonen. Detta innebär att en stor del av stranden redan är ianspråktagen, vilket påverkar allmänhetens tillgänglighet till vattnet (karta sid. 4).

## 8. Naturskydd

Nyckelbiotoper är naturområden med mycket höga naturvärden. Dessa områden har egenskaper som gör att de har en nyckelroll för naturens missgynnade och hotade djur och växter.



En naturinventering för Ekebyskogen (2007) visar på fem nyckelbiotoper och ytterligare fem områden med höga naturvärden. Tre av nyckelbiotoperna är ovanliga och har ett högt skyddsvärde, nr. 13, 15 och 18 på karta sid. 20. Nummer 13 och 15 är sandbarrskogar med en intressant flora av marksvampar. Biotopen i nummer 18 är en blandsumpskog som översilas med jämna mellanrum.

Den föreslagna bebyggelsen håller sig utanför dessa områden (karta sid. 20).

## 9. Natur- och rekreationsområden

Skogen norr om Ekeby, är definierad som tätortsnära skog i översiktsplanen. Skogen används idag som rekreationsområde för de boende i området. Naturinventeringen för Ekebyskogen (2007) pekar ut områden med höga rekreationsvärden i skogen. Det är främst i anslutning till befintlig bebyggelse som rekreationsvärdena är höga. Den föreslagna utbyggnaden inkräktar till viss del på rekreations-skogen (karta sid. 20).

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

### 1. Allmänt

Området omfattar ca 1700 ha. I området finns sex mindre samhällen: Sandviken, Ekeby, Tuna, Väsby, Aska och Stjärna. En ökad andel permanentboende i Sandviken och på landsbygden i området kräver att behovet av nödvändig service och infrastruktur kan tillgodoses även i dessa delar.



### 2. Landskapets historia

Det odlingslandskap som karaktäriserar Enhörna idag, med öppna fält och mörka skogar började troligen inte växa fram förrän i början av 1800-talet. Innan dess var landskapet både öppnare och lumrigare, skillnaden mellan åker och skog inte lika knivskarp. Skogen användes som betesmark och lövuttag. Detta gjorde skogen glesare och mer använd, åkerlapparna var mindre och inramade av ängarnas lövträd. Den landskapsbild vi värnar om idag, med öppna fält och täta skogar, är framvuxen under de senaste 150-200 åren.

### 3. Landskapsbild

Ytterenhörna utgörs av ett sprickdalslandskap, med skogklädda höjdryggar och öppen odlingsmark. I grova drag kan området delas in i tre delar: jordbrukslandskap, skogsbygd och Mäljarstranden. Övergången mellan jordbruksmarken i områdets södra och västra del, och skogen i norr, är flikig och ojämn. Mot Mälaren sluttar berget bitvis brant ner mot vattnet och den del av området där man upplever en närhet till vattnet är smal.

### Jordbrukslandskapet

Den södra och västra delen av området, där det öppna odlingslandskapet dominerar, är delvis av riksintresse för kulturmiljövården. Området utgörs av ett småskaligt jordbrukslandskap, rikt på fornlämningar, traditionell bebyggelse och bystruktur och gamla vägsträckningar. Jordbrukslandskapets karaktär skapas av åkrarnas öppna rum, där mindre skogspartier, åkerholmar och bebyggelse bildar väggar och bidrar till att bryta ner skalan. Åkrarna hänger samman och kan upplevas som en variationsrik sekvens av rum när man rör sig genom området och siktstråk öppnar sig åt olika håll.



Det dominerande landskapsrummet är den dalgång som löper längs Enhörnavägen och avgränsas i söder av en brant trädbevuxen sluttning. Dalgången visar tydligt landskapets öst-västliga riktning. De långa siktlinjer som öppnar sig i dalgången vid Ytterenhörna kyrka ger en tydlig karaktär åt hela området.

### 4. Naturområden

#### Skogsområden

I den norra delen av Ytterenhörna dominerar stora skogsområden på kuperad mark, med skiftande karaktär och rekreationsvärden. På de mest höglänta delarna finns inslag av hållmark med gles tallskog och i slänterna finns blockig terräng. Större delen av området täcks av relativt lättillgänglig blandskog med framför allt gran och björk. I de låglänta delarna är marken bitvis fuktig med rik undervegetation och på ett par platser har lövskog vuxit upp på tidigare hävdad mark. Skogsområdena genomkorsas av flera gångstråk och används flitigt av de boende i området. Kopplingen mellan bebyggelsen och skogsområdena är därför viktig att bevara.

#### Mäljarstranden

Stranden utgörs av skogklädda nordost sluttningar ner mot Mälaren, med bebyggelse inpassad i den kuperade terrängen. På ett par ställen framträder kala bergsbranter innanför strandlinjen. Större delen av stranden är bebyggd och tillgängligheten för allmänheten är relativt dålig.



## 5. Bebyggelse

### Bebyggelsen i landskapet

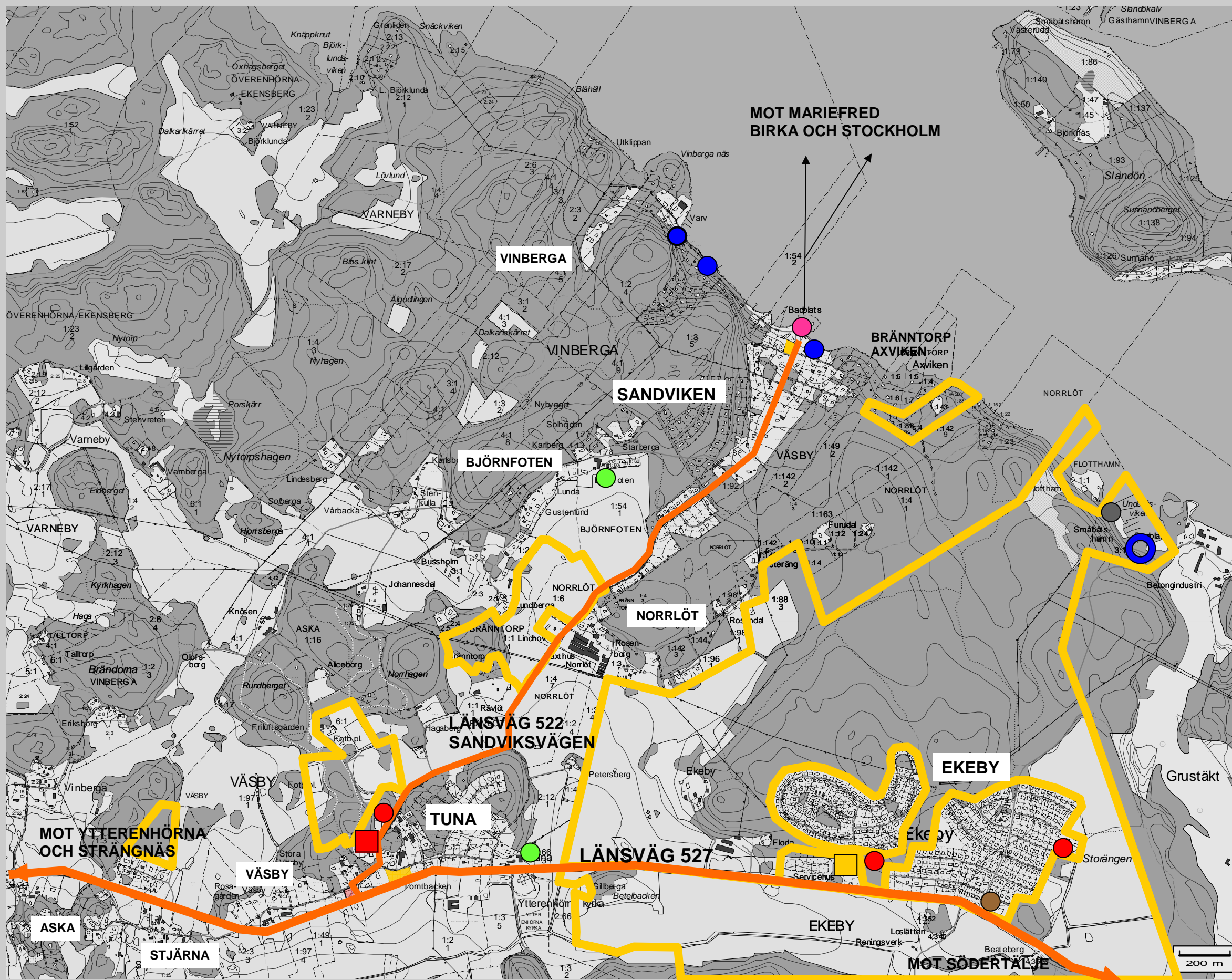
Bebyggelsen i området ligger huvudsakligen i samhällena Tuna, Ekeby och Sandviken. Dessa har sinsemellan mycket skilda karaktärer och har vuxit fram på olika villkor, under olika tidsepoker och i olika landskapstyper. Denna karaktärsskillnad är en viktig utgångspunkt i utvecklingen av området. Det öppna landskapet mellan Ekeby och Tuna är avgörande för upplevelsen att det är två skilda samhällen. Även skogsområdet mellan Ekeby och Sandviken är viktigt att spara, inte bara ur rekreationssynpunkt, utan som en gräns mellan samhällena.

### Ekeby

Tätorten i Enhörna är Ekeby som är utbyggd från 1950-talet och framåt. Bebyggelsen ligger i en sydvänd sluttning och är i vissa delar relativt brant och i andra delar mer svagt sluttande. Den östra delen byggdes först och har sin bebyggelse från 1950-60-talen, västra delen byggdes på 1960-70-talen. Tomterna är mellan 800-900 kvm och gatuummetet är i många delar relativt tätt. Gatustrukturen i den östra delen är uppbyggd med en huvudgata som kopplar till säckgator, den västra delen har mjukt svängda gaturum och möjlighet att köra runt i området utan säckgator. I slutet av 1990-talet planlades Kv Råferskan längs med Enhörnaleden. Ekeby är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.



# BESKRIVNING AV OMRÅDET



## Teckenförklaring

- Skola F-6
- Förskola
- Handel
- Äldreboende
- Allmänt bad (Underåsbadet)
- Badplats för samfällighet
- Fritidsbåthamn
- Brygga Mälartrafik
- Djurhållare, 2006
- Kommunägd mark

Karta över förutsättningar



### Tuna och Väsby

Tuna ligger på en höjd i landskapet och är med topografin sammanvuxen med Väsby. En hel del ny bebyggelse har tillkommit de senaste åren. Det man möter i Tunas kantområden är främst den äldre bebyggelsen kompletterad med en del nya enfamiljsvillor. Det finns också ett äldre snickeri i området. I anslutning till Tuna, i väster och nordväst, ligger Väsby som består av äldre fastigheter. De flesta inom Tuna har kommunalt vatten och avlopp.



### Sandviken

Sandviken är ett tidigare fritidshusområde som får en allt större andel permanentboende, men saknar tillfredsställande vatten och avlopp. Området har även en bristfällig trafikförsörjning. Topografin är i många delar brant och bebyggelsen klättrar på de norrvända sluttningarna mot Mälaren. De olika delområdena i Sandviken har olika karaktär avseende både bebyggelsestruktur, husstorlek och permanentningsgrad. De flesta stora hus återfinns i den äldsta delen av Sandviken nära ångbåtsbryggan. Där är permanentningsgraden hög, liksom den är i Björnfoten och i Norrlöt. Vinberga, Bränntorp och Axviken har däremot kvar mer av sommarstugekaraktären med små hus ofta på ganska bergiga tomter. I dessa områden är också permanentningsgraden betydligt lägre. Det mest homogena området är Björnfotens fritidshusområde med regelbundet placerade hus på relativt små tomter. Det senast byggda området vid Sandviksvägen består av 16 st. stora hus på för området små tomter, byggda för permanentboende. Ungefär hälften av fastigheterna i Sandviken är permanentbebodda.

### Aska och Stjärna

Aska och Stjärna är välbevarade täta bystrukturer längs den gamla Enhörnavägen, en smal äldre, bitvis slingrande grusväg intill nya vägsträckningen. Byarna är inte anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

### Kulturmiljö

Ett kulturmiljöprogram har tagits fram som ska gå på remiss och beslut i Kommunfullmäktige under år 2008. Programmet är ett kulturhistoriskt kunskaps-

underlag som utpekar särskilt värdefulla kulturmiljöer inom kommunen enligt PBL 3:12.



### Landsbygd och bystruktur

Bebyggelsen på landsbygden är i huvudsak traditionellt placerad så att den sparar den öppna åkermarken. Bebyggelsen är främst lokaliserad på åkerholmar eller i anslutning till vägar i gränsen mellan åker och skog. Detta bebyggelsemönster är grunden till bybildningarna i Aska, Stjärna och Väsby/Tuna som ligger på rad utmed gamla Enhörnavägen.

I sen tid har efterfrågan på boende på landsbygden ökat och ytterligare bebyggelse tillkommit på traditionella platser utmed vägarna. Bitvis har bebyggelsen utmed vägarna blivit så tät att den har börjat anta karaktären av modern radby, med en kontinuerlig bebyggelse i gränsen mellan åker och skog. Exempel på detta finns utmed Björnfotsvägen.

### Olika karaktärer ger olika möjligheter

I SWOT-analysen som gjordes till samrådet 2004 konstaterades att de tre samhällena med olika lokala identiteter tillsammans med landsbygden ger möjlighet att tillgodose skilda önskemål när det gäller boende. De tre samhällena har också goda möjligheter att behålla och utveckla sina skilda karaktärsdrag samtidigt som främst kommunikationen dem emellan kan förbättras med bättre gång- och cykelförbindelser, samt buss.

## 6. Fastigheter och boende

### Allmänt

I hela Enhörna kommun del bor knappt 2600 invånare, varav merparten bor inom det aktuella planområdet. I Ekeby bor det ca 980 personer, kring Tuna ca 200 och i Sandviken ca 380. Bostadsbeståndet består till den helt övervägande delen av friliggande småhus.

### Markägoförhållanden

Inom planområdet ägs större delen av marken av ett stort antal privata markägare. Många fastigheter

är smala, långsträckta ägor som minner om en tid då det var livsviktigt att ha tillgång till Mälaren för transport, samt vatten för djurhållningen. Större sammanhängande mark som ägs av Södertälje kommun finns norr om och runt Ekeby. I öster ägs marken av Jehanders/Underås grus- och bergtäkt.

## 7. Service och tillgänglighet

### Kommunal service

I planområdet finns förskola och skola för åk F-6. Åk F-6 går på Vallaskolan i Tuna medan barnen i åk 7-9 åker buss till Ronnaskolan i Södertälje tätort.

I Ekeby ligger två förskolor med sammanlagt tio avdelningar. Förskolan i östra Ekeby är inte bra och behöver kunna ta emot fler barn. Antingen ska den byggas om eller lokaliseras till annan plats. I bebyggelseförslaget finns två nya alternativa platser föreslagna. I Tuna byggs Valla förskola med plats för 80 barn.

I södra delen av Ekeby finns ett äldreboende med 10 platser. Äldreboendet ska under 2008/2009 byggas ut med ca 20 platser. Särskilt boende finns idag i Ådala, söder om Enhörnaleden i höjd med Ekeby.

I Ekeby finns Mötesplats Enhörna, en träffpunkt för både de yngre och äldre i kommundelen.

### Kommersiell service

Den kommersiella servicen består av en matbutik i Ekeby, någon mindre butik, pizzeria längs med Enhörnavägen samt Norrlöts handelsträdgård med café mm.

### Arbetsplatser

Utpendlingen från hela Enhörna består av 1274 personer, medan inpendlingen består av 105 personer. 118 personer både bor och arbetar i Enhörna. Det kan antas att många av de inpendlande arbetar i den kommunala servicen (skola, förskola, äldreomsorg) alternativt på Jehanders/Underås. Vidare kan det antas att det finns många egna företagare och jordbrukare/djurhållare och hantverkare som både bor och arbetar i området.

### Tillgänglighet

Tillgänglighet är en viktig faktor för storstadsnära landsbygdsboende. God tillgänglighet möjliggör daglig pendling till stadens arbetsmarknad. Att arbeta på distans någon dag i veckan blir allt vanligare. Detta ställer dock nya krav på exempelvis utbyggnaden av bredband.

### Bad

Det allmänna bad som finns är Underåsbadet som ligger i den östra delen av översiktsplanens utredningsområde. Där finns också en fritidsbåtshamn. Några mindre samfälliga bad finns men rymmer bara några få badande åt gången. I Sandviken finns också ett bad på privat mark som används av allmänheten och Sandviksborna.

### Befolkningsprognos

I den senaste beräkning som kommunen gjort (Befolkningsprognos 2008-2018) visar en ganska kraftig befolkningstillväxt i Enhörna.

Vallaskolan (F-6) har f.n. ca 250 elever, vilket med nuvarande prognos ser ut att vara tillräckligt. Med tanke på föreslagen bebyggelse inom fördjupningsområdet samt förväntat generationsskifte i Ekeby kan dock prognosen komma att revideras uppåt.

Ålder	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
0	35	35	35	35	35	35	40	35	35	35	40	40
1-5	200	190	195	190	190	200	215	215	215	220	220	225
6	45	40	40	45	45	40	45	45	45	45	45	45
7-9	100	120	125	135	135	135	135	130	130	135	140	145
10-12	110	105	115	110	130	135	150	145	145	145	140	140
13-15	130	125	125	115	110	120	125	140	145	160	155	155
16-18	115	115	115	130	130	130	125	120	130	130	150	155
19-24	100	110	120	120	135	135	150	150	145	150	145	150
25-64	1 425	1 400	1 415	1 410	1 415	1 420	1 490	1 495	1 510	1 540	1 580	1 610
65-69	145	155	165	175	175	180	180	175	175	160	140	135
70-74	85	90	95	100	115	115	125	135	140	140	150	150
75-79	45	50	50	50	50	60	65	70	70	85	90	100
80-84	25	25	25	25	25	25	30	30	30	30	40	40
85-89	20	20	15	15	15	15	10	10	10	15	15	15
90-w	5	10	10	10	10	10	10	5	10	10	5	5
Summa	2 585	2 580	2 645	2 665	2 710	2 755	2 885	2 905	2 950	3 000	3 055	3 110

Befolkningsprognos 2008-2018 för Enhörna

# BESKRIVNING AV OMRÅDET

## 8. Trafik

### Biltrafik

Det övergripande vägnätet i området omfattar Enhörnavägen (länsväg 522) och Sandviksvägen (länsväg 527) där Vägverket är huvudman. Vägen mot Underås har enskilt huvudmannaskap.



Enhörnavägen har ett trafikflöde på ca 3-4000 fordon/dygn och Sandviksvägen har ett flöde på ca 900 fordon/dygn.

Sandviksvägen håller idag en relativt låg standard och är i dåligt skick vad gäller kurvor, bredd och bärrighet. Vägen har kvar mycket av den struktur som gamla grusvägar har, d.v.s. vägen har anpassats efter yttre förutsättningar och rundar höjder och följer gränser efter landskapet och åkerstrukturer. Sandviksvägen är inte anpassad för någon större trafikmängd eller tyngre trafik. Gång- och cykelbana saknas, vilket gör trafiksituationen för skolbarn och andra otillfredsställande.



Underåsvägen trafikeras av en stor andel tung trafik och den raka sträckningen inbjuder till fortkörning.

De samfälliga vägarna varierar i standard vad gäller vägbredd, avvattning, underbyggnad osv. Många av dessa är smala grusvägar, där knappt

två fordon kan mötas. De är inte heller anpassade för något större antal fordon. Speciellt vägen längs med Mälarstranden är utsatt med sitt läge nära strandkanten och klarar inte någon ytterligare belastning.



### Gång- och cykeltrafik

Trafikmiljön vid Vallaskolan är idag inte tillfredsställande. Det saknas en gång- och cykelbana längs väg 527 samt säkra övergångsställen. Busshållplatsen utanför skolan är bristfälligt utformad och det saknas också belysning vid skolan.

Mellan Ekeby och Tuna går en gång- och cykelbana utmed Enhörnavägen. I övrigt finns idag inga separata gång- och cykelvägar inom området.

Det saknas bra cykelförbindelse med Sandviken, såväl från Tuna som från Ekeby. Mellan Ekeby och Sandviken finns gångstigar i skogen, men ingen som bekvämt kan nyttjas som cykelväg. Mellan Ytterenhörna kyrka och Vallaskolan går cykelvägen genom Tuna bys gatustruktur.

### Kollektivtrafik

Buslinje 787 går på väg 522 (Enhörnavägen) med halvtimmestrafik, förutom under rusningstrafik då det är 20-minuterstrafik. Sandviken via väg 527 trafikeras endast april-november med fyra turer per dag. Avståndet från Sandviken till Enhörnavägen är ca 3 km, vilket innebär att Sandviken idag har mycket dåliga kollektivtrafikförbindelser.



### Båttrafik

Sandvikens brygga trafikeras maj-september med ångfartyget Mariefred som går mellan Stockholm och Mariefred.

## 9. Vatten och avlopp (VA)

### Vatten och avloppsförsörjning

Vattenförsörjning i kommunal regi finns till Ekeby och delar av Tuna by. Befintliga vatten- och avloppssträckning redovisas på kartan över Telge Nätets verksamhetsområde (nedan).

### Ekeby

Hela Ekeby har idag ett kommunalt vatten- och avloppsnät. Detta nät är kopplad till pumpstationen söder om Ekeby. Här finns kapacitet för att ta emot ytterligare ca 500 hushåll. Ekebys ledningsnät har kapacitet i den östra delen. Anslutning av den planerade bebyggelsen från annat håll än österifrån kräver en ny ledning fram till pumpstationen söder om Enhörnavägen. I Ekeby finns kommunal dagvatthantering.

### Tuna

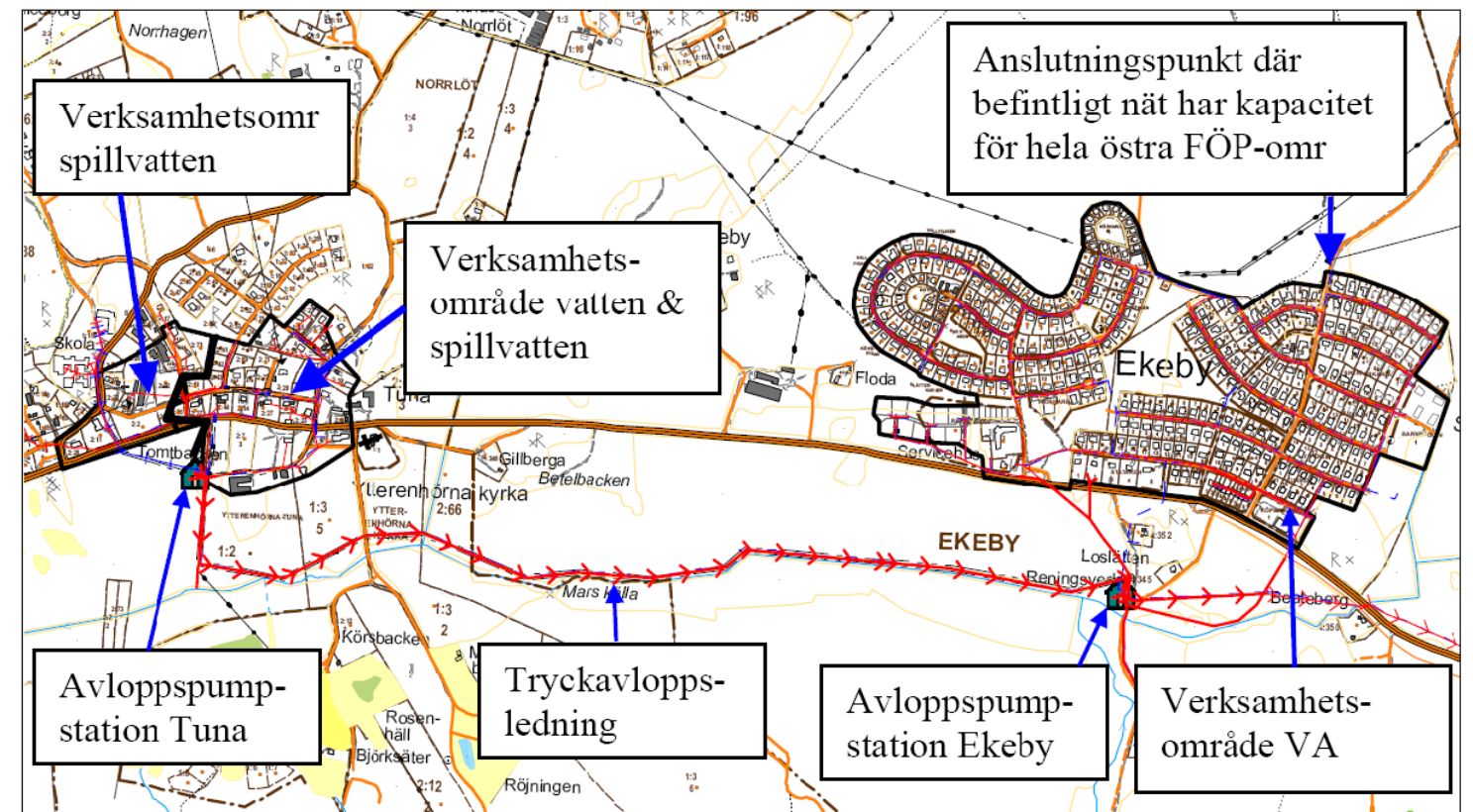
Östra Tuna har kommunalt spillvattennät och vatten. I västra delen finns bara kommunala spillvattenledningar, men det finns även privata vatten- och spillvattenledningar. Pumpstation och överföringsledning i Tuna har begränsad kapacitet för spillvatten, vilket inte möjliggör en anslutning till Sandviken från Tuna med dagens tekniska nivå.

### Sandviken

Kommunen har i sin översiktsplan pekat ut Sandviken som nummer två av ett antal fritidshusområden som ska prioriteras i kommunens arbete med att lösa och förbättra nuvarande VA-hantering. (nummer ett är Viksberg/Viksäter där arbete pågår med genomförande av kommunal VA-anslutning)

Den vanligaste avloppsanläggningen i Sandviken är sluten tank (ca 60%). Knappt hälften så många har mulltoa, och ytterligare hälften har infiltrationsanläggning. Den nybyggda husgruppen längs med Sandviksvägen har en gemensam avloppsanläggning (minireningsverk). Idag ges bara tillfälliga tillstånd för avloppsanläggningar i området, en långsiktig lösning för vatten- och avloppsfrågor behövs därför.

Den permanentning som skett och som fortgår inom Sandviken ökar belastningarna på de många befintliga avloppsanläggningarna. Anläggningarna är dåligt anpassade för den ökade mängden och de gamla och enkla anläggningarna fungerar ofta dåligt ur reningssynpunkt. Detta medför utsläpp av näringsämnen som kväve och fosfor, samt syreförbrukande ämnen. I områden med tät bebyggelse och enskilda avloppslösningar på varje tomt finns risk att enskilda vattentäcker förorenas av läckande enskilda avloppsanläggningar. En ytterligare permanentning och förtätning måste därför åtföljas av en tydlig strategi hur man löser VA-frågorna för att få en förbättrad kontroll och minskade utsläpp.



Karta över Telge Nätets verksamhetsområden i Tuna och Ekeby

### VA-utredning och brukarmedverkan

En VA-utredning med boendemedverkan utfördes under året 2004 för Sandvikens fritidshusområde. Utredningen utgick från områdets förutsättningar och undersökte enskilda och gemensamma avloppslösningar samt kommunal anslutning. En rapport med tre olika förslag som levde upp till den uppsatta kravspecifikationen presenterades under 2005.

Utredningen med boendemedverkan skall ses som en del i en längre process. Syftet var bl.a. att öka förståelsen bland de boende vad olika typer av VA-system ger för konsekvenser i form av övrig utveckling av området. Dessutom att funktionsklassificera olika tekniker och välja teknik utifrån funktion. Viktigt var också att få in de boendes lokalkännedom i processen. Utgången av denna delprocess visade att en knapp majoritet valde en "trygg" kommunal anslutning med vatten och avlopp framför lokala lösningar. Sammanfattningsvis kan man säga att valet av vatten- och avloppssystem hänger ihop med frågan om Sandvikens framtida utvecklingsriktning.

- Vill man se en ökad exploatering och fortsatt permanentning i Sandviken med omnejd, samt är beredd att investera i områdets infrastruktur, ligger kommunalt VA närmast till hands.
- Föredrar man en försiktig linje med mycket begränsad exploatering, långsammare permanentningstakt och begränsade infrastruktursatsningar är fortsatta enskilda (men bättre fungerande än idag) lösningar, t.ex. urinsortering, att föredra.
- Vill man söka en medelväg mellan dessa kan gemensamhetslösningar t.ex. med filterbäddar

vara en intressant lösning, dock med nackdelen att det kräver inrättandet av avloppssamfälligheter. Problem med detta alternativ är att de skall uppfylla de nya hårdare krav som kan förväntas ställas på avlopp i Mälarens närområde via det pågående arbetet med EU's vattendirektiv.

### VA-förstudier 2005, 2006 och 2007

Förstudierna presenterar tekniska lösningar och ekonomiska konsekvenser för allmän VA-försörjning (dagvatten ej inkluderat) av området för den fördjupade översiktsplanen (utifrån respektive bebyggelseförslag under årens lopp). Alla delområden är medtagna i studien, utan hänsyn tagen till senare behovsbedömning. Var allmänt VA kommer att byggas, respektive enskilda/gemensamma lösningar kan ordnas kommer att utredas i kommande detaljplaner.

### Dagvatten

Ett mål inom kommunen är att lokalt omhändertagande av dagvatten skall ske vid all ny bebyggelse. Det innebär att dagvattnet skall tas om hand på den egna fastigheten. Flera fastigheter kan gå samman för att anlägga ett gemensamt omhändertagande vilket kan innebära anläggande dagvattdamm eller utnyttjande av befintlig våtmark mm. Målet är införandet av ett mer kretsloppsanpassat system inom kommunen.

Ekeby har idag ett kommunalt dagvattensystem som i slutna ledningar leder bort regn- och grundvatten från gator och fastigheter. Vattnet leds sedan via dikessystem till Skabroträskbäcken.

## 10. Övrig teknisk försörjning

### El och tele

Koncessionen för elnätet i utredningsområdet innehåller av Telge Nät. Många luftledningarna i området har lagts ned i mark under 2006-2007.

### Bredband

Bredband finns inte i området.

### Värme och energi

Uppvärmning via el eller vedeldning är de vanligaste uppvärmningssätten.

## 11. Mark och vatten

Området ligger inom Mälarens avrinningsområde. Väster om Sandviken finns en vattendelare, där området närmast kusten rinner av direkt mot Mälaren och den västra delen rinner av västerut, via Skabroträsk (karta denna sida).

Större delen av området utgörs av dalgångar med lerjord och höjdparter med morän och berg. I och omkring Ekeby och Sandviken finns stora ytor där jorden utgörs av sand och grus (karta nedan).

### Hydrologi/Geologi

Det har inte genomförts någon särskild hydrologisk undersökning av planområdet i samband med planarbetet eller tidigare.

### Avrinningsområde Mälaren

Infiltrationsförhållandena inom området är växlande. Till en stor del ligger berget ytligt och infiltration kan ske i sprickor i berggrunden eller i den kringliggande moränen. I de sänkor och dalgångar mellan höjderna där det finns täta jordlager av lera är infiltration sämre. Närheten till Mälaren medför risk att vattnet som inte infiltreras istället snabbt transporteras ner till Mälaren utan att någon nämnvärd rening hinner ske.

Vattentillgången i området är som regel god i de bergborrade brunnar som finns dokumenterade, även om den är ojämnt fördelad. Avseende vattenkvaliteten är mycket lite känt. Situationen skulle dock kunna försämrats om utsläppen från dåligt fungerande och felplacerade avloppsanläggningar tillåts fortsätta.

### Avrinningsområde Skabroträskbäcken

Södra delen av planområdet ligger inom avrinningsområde Skabroträskbäcken. 90 enskilda avlopp längs med bäcken förbättrade eller bytte ut sina anläggningar 2005 då de inte uppfyllde kraven. En utförd bottenfaunaundersökning indikerar att bäcken fortfarande är näringsrik, men i en provpunkt 3 km innan bäcken mynnar i Mälaren är bottenfaunans artrikedom större och mer renavattenkrävande än förhållandena var 1990.

Planområdet består av stora arealer jordbruksmark som också bidrar med stora mängder näringsämnen.

### Radon

Radonhalten i området är låg till medelhög. I anslutning till Underås grus- och bergtäkt är radonhalten högre.

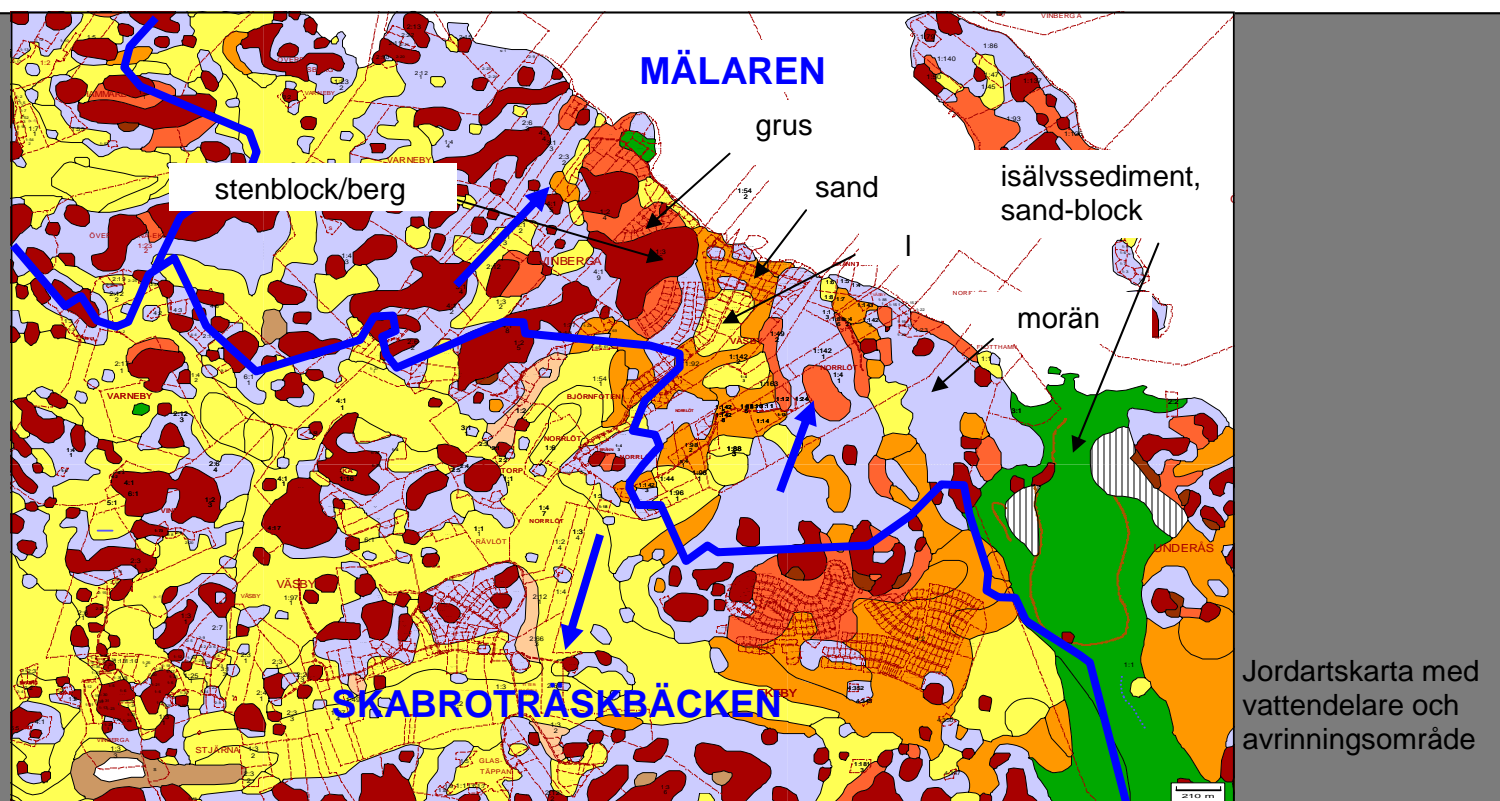
## 12. Skyddsavstånd

### Djurhållning

Underlaget för djurhållningen i området är osäkert. Alla gårdar är inte anmälnings-/tillståndspliktiga, varför fler gårdar med djur kan finnas även om de inte är utmärkta på förutsättningskartan (sid. 8). Generellt gäller att ett avstånd på minst 200 meter från gård med djur till nybyggnation bör hållas. Detta för att djurhållaren ska få stabila planeringsförutsättningar för verksamheten.

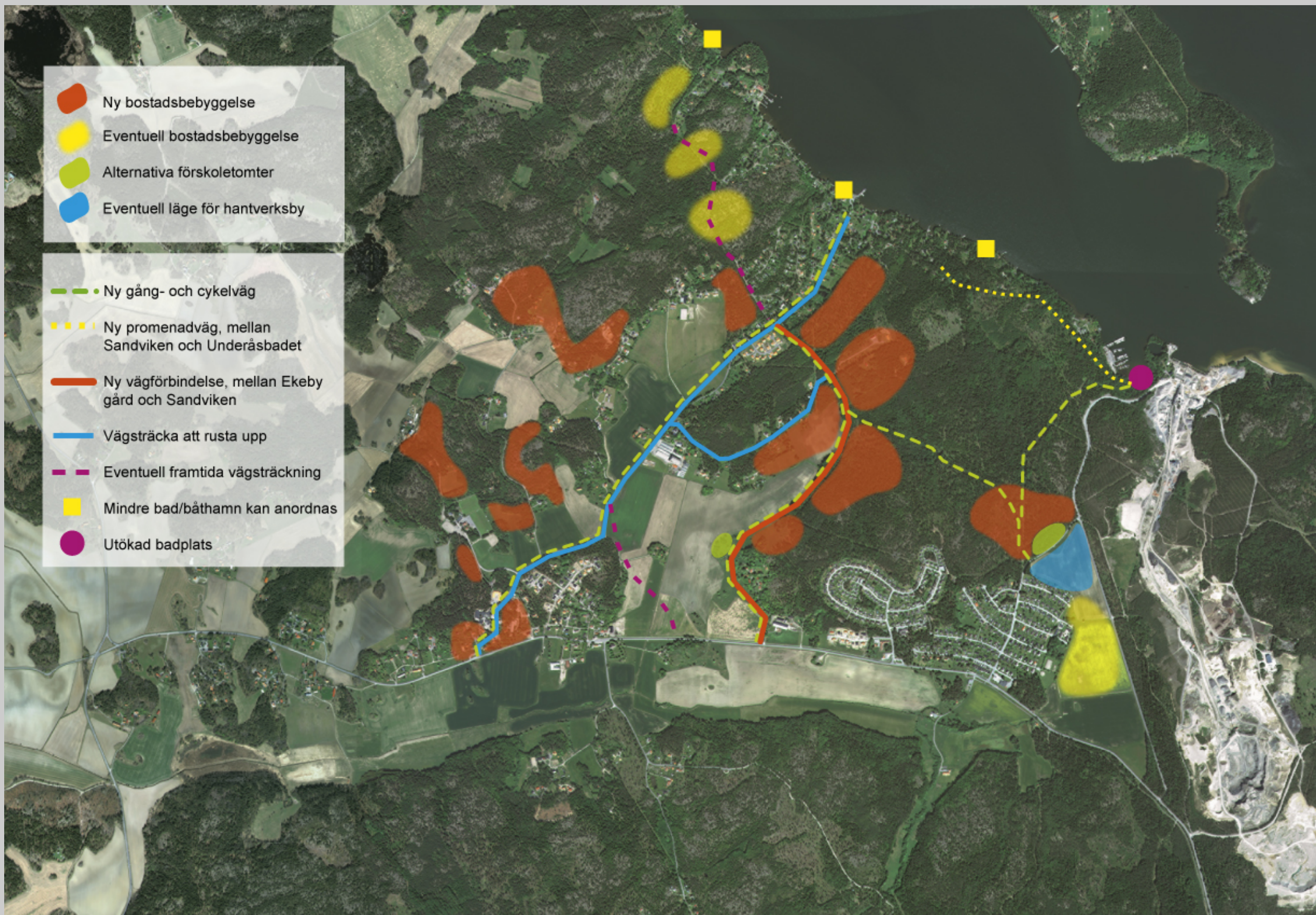
### Kommande vattenskyddsområde

I enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer driver Telge Nät ett arbete med att inrätta ett vattenskyddsområde i Mälaren för råvattenintaget vid Bastmora. Särskilda försiktighetsmått kommer att krävas inom hela vattenskyddsområdet, vilka regleras av de vattenskyddsföreskrifter som ska fastställas av Länsstyrelsen. Planområdet kommer att beröras av dessa föreskrifter.



# 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 in på 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.

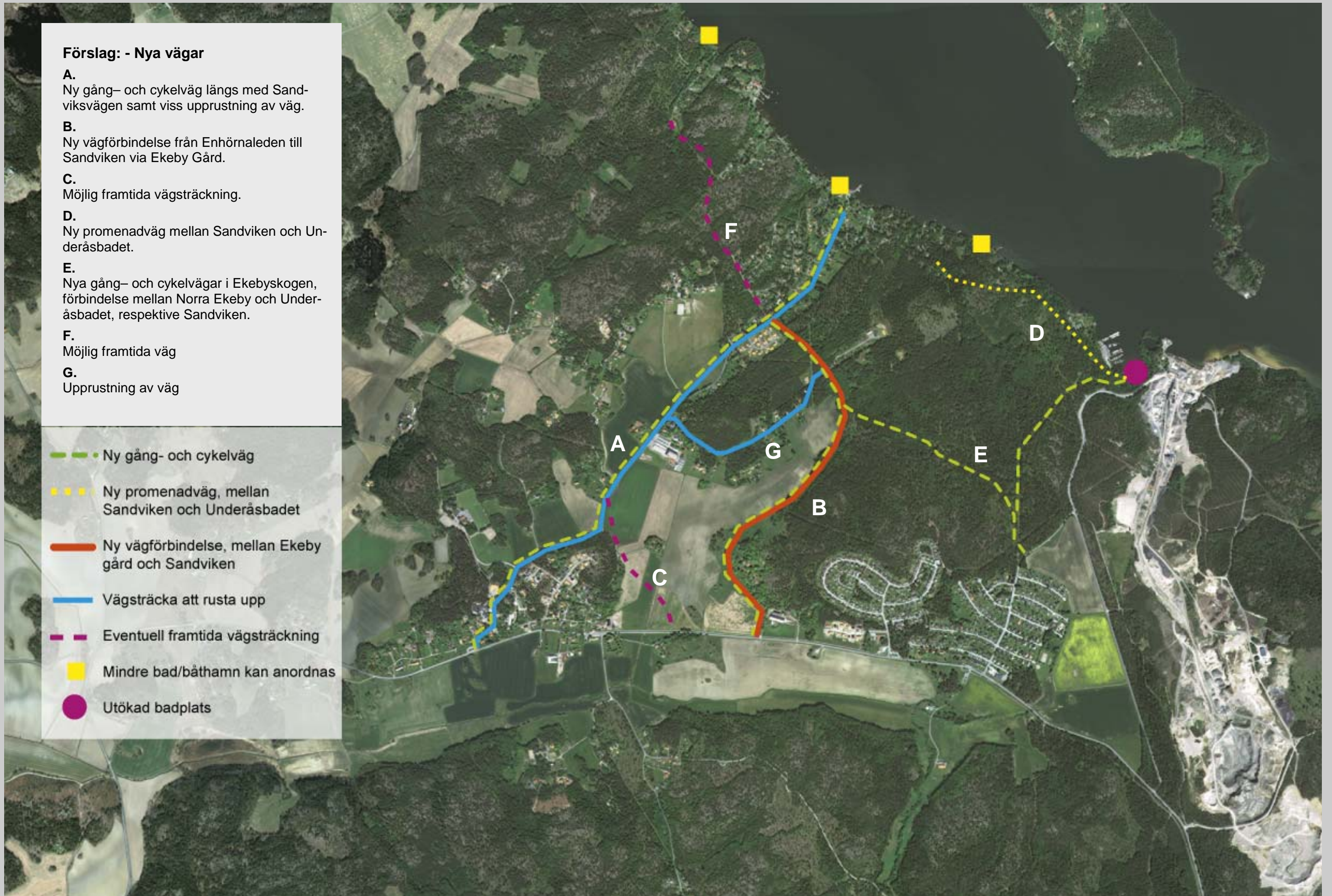
**Förslaget har som mål att hitta en balans mellan utbyggnad, ekonomi, genomförbarhet och värnande om planområdets kvaliteter och bevarande.**



## 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). Bygandet 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 ny 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. Bygandet 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 samfällda vägar i området

Flertalet av vägarna inom fritidshusområdena behöver förbättras för att klara den trafik som ett året runtboende innebär. De enskilda/sanfällda 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 avvattning 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.

# FÖRSLAG - NY BEBYGGELSE





## 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 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 angoringsväg 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- avlopps- anläggningar 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 avlopps- anläggningar 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 detaljplanarbetet



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



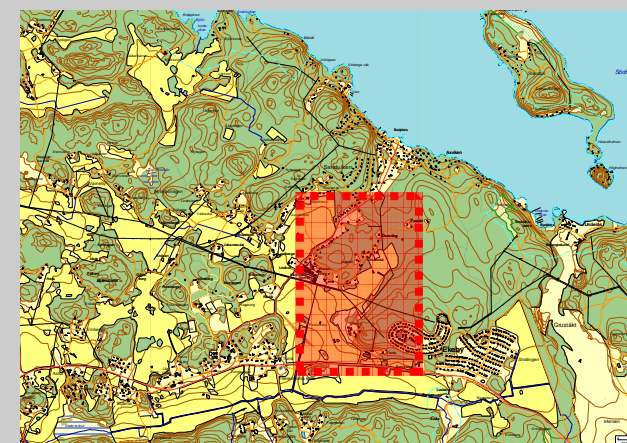
Moderna hus som kan passa i anslutning till det öppna landskapet



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 sörmändska 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

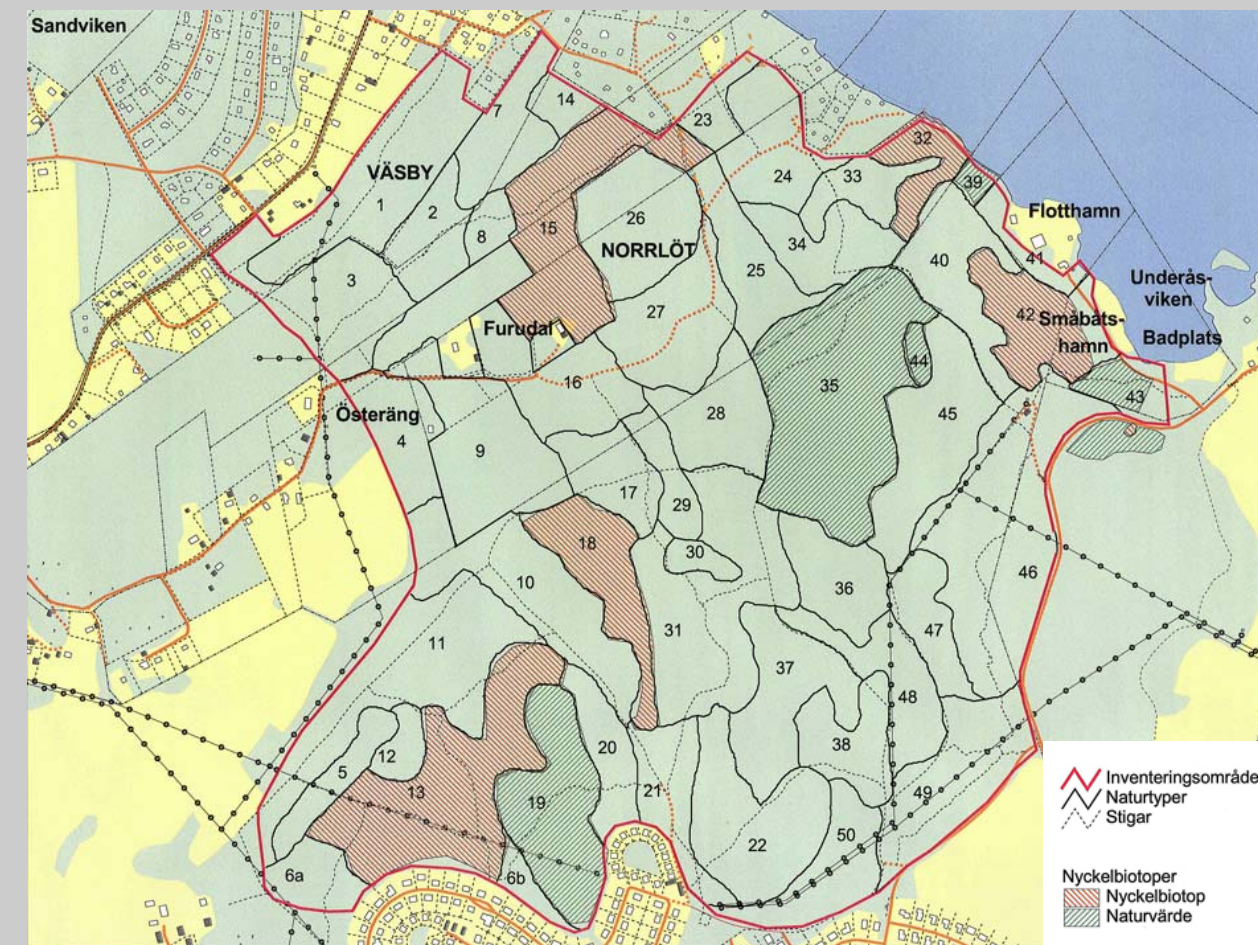
Vid framtida detaljplanläggning kommer man att styra hur bebyggelsen får utformas i de olika bebyggelseområdena.

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



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

Landskapsbild i Ytterenhörna efter utbyggt förslag



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 skogsridå, 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 bli kalhuggna.

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.

Rekreativvärden 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 lek miljö.

### 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 RUF 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).

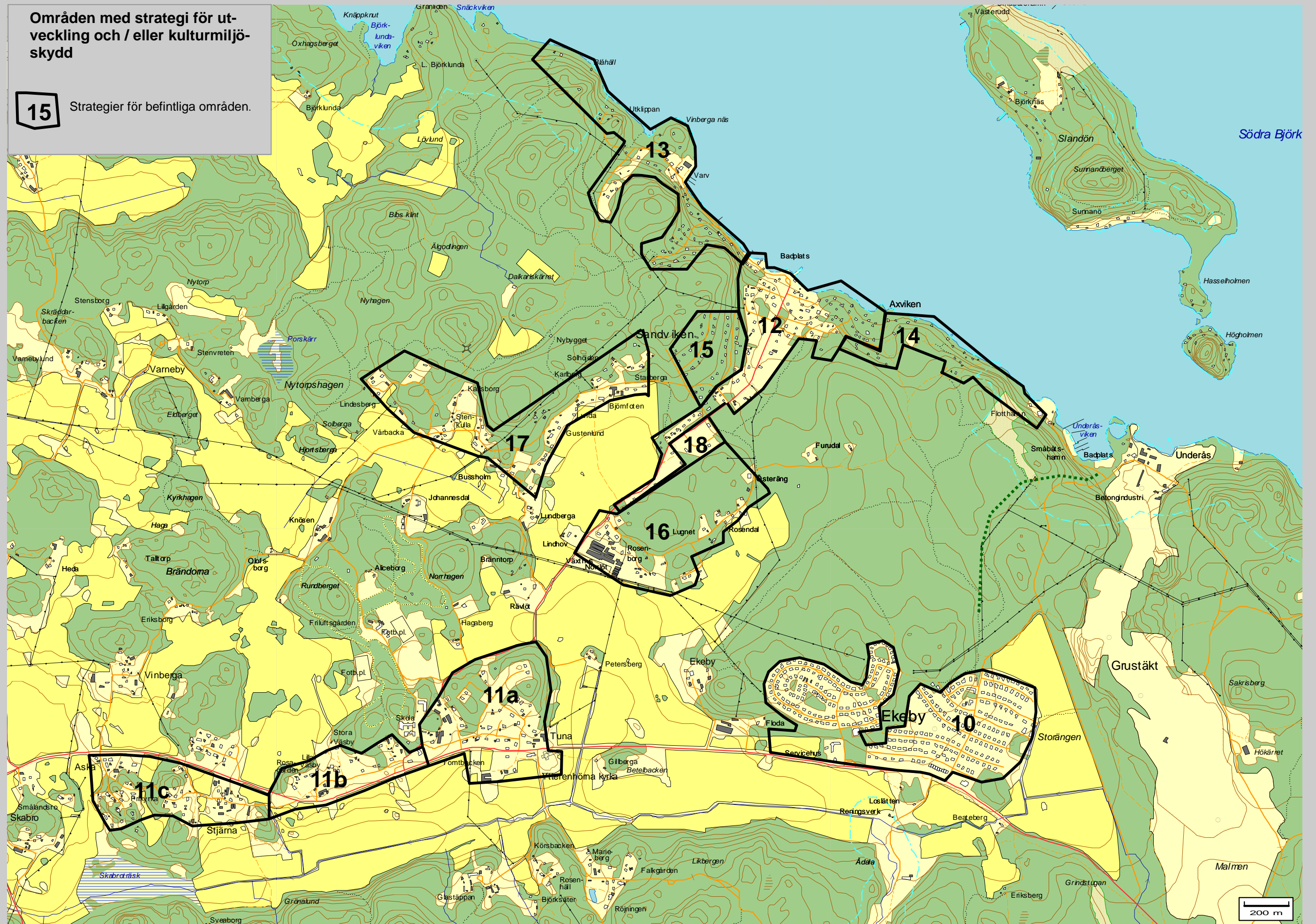
Vid detaljplanering av nya områden bör det utredas om det finns möjlighet att skapa badplatser för ny och befintlig bebyggelse. Det bör studeras om det s.k. Sandviksbadet sydost om Sandvikens brygga kan bli allmänt bad.



# FÖRSLAG - UTVECKLING AV BEFINTLIG BEBYGGELSE

Områden med strategi för utveckling och / eller kulturmiljöskydd

**15** Strategier för befintliga områden.



## 8. Utveckling av befintlig bebyggelse

### Allmänt

Förutsättningar för eventuellt ökad byggrätt 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 ekonomibygnaderna 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 ekonomibygnader 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 ekonomibygnaderna. 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 bebyggelseområden. 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 byggrätt 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 byggrätt (förutom specificerade generella krav på denna sida): Med hänsyn till områdets terräng

och svåra vägförhållanden måste gemensam vatten- och avloppslosning samt godkänd dagvattenhantering finnas. Troligt är att ökad byggrätt 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 byggrätter. Byggnader ska anpassas till terräng, genom t.ex. souteräng 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 landskapsbildens.

### Område 17 - Lövsjärsvägen, 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 landskapsbildens. 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 ledningsdragning 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 detaljplanläggning av fritidshusområdena bör yta reserveras för gemensam miljöbod.

### Energiushållning

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

### Skola/förskola

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 vägstnader 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 snickeritomen 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 byggrätter 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 äldreomsorg.
- 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 byggrätter 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

