

BESKRIVNING

tillhörande

FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR FASTIGHETEN TAPPSUND 1:32 M FL
I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN (EKERÖ CENTRUM)

upprättat av Ralph Erskine Architect Planner AB

INKOM 11082

HANDLINGAR

29 DEC 82 1652 82

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

Till förslaget hör:

Stadsplanekarta 1:1000 i ett blad

Stadsplanebestämmelser

Beskrivning (denna handling)

Illustrationsplan 1:1000

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar industriområdet öster om korsningen Ekerövägen - Bryggavägen som i norr begränsas av Tappström och i öster når fram till brädgården och Barnängens fabriksområde.

Areal

Området omfattar 10,2 ha och dess utsträckning är som mest 490 x 360 meter.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planerGeneralplan, områdesplan

Generalplan finns inte annat än som ett av kommunfullmäktige inte antaget generalplaneförslag. Detta förslag har dock använts som rättesnöre vid kommunens planering enligt ett beslut i kommunfullmäktige senast 1971-06-15.

På uppdrag av kommunens planberedning har VBB utarbetat ett förslag till områdesplan för Östra Ekerö. Detta planförslag antogs av kommunfullmäktige 1981-10-27.

Detaljplaner

Gällande byggnadsplaner fastställda 1947-12-09 och 1974-06-05 anger att området får användas för garage-, industri- och bostadsändamål.

Intill planområdet gällande detaljplaner är fastställda 1947-12-09, 1961-12-18, 1964-06-30, 1968-02-21, 1974-06-05 och 1976-02-16.

Kommunala ställningstaganden

Föreliggande planförslag ingår i ett större sammanhang gällande utbyggnaden av Ekerö Centrum.

Kommunstyrelsen beslutade i september 1978 att uppdra åt kommunkansliet, stadsarkitektkontoret och tekniska kontoret att utreda två alternativa centrumlokaliseringar, Ekebyhovs- respektive Tappströmsalternativen.

Med bl a denna centrumutredning som grund beslutade kommunfullmäktige 1979-05-22 (Kf § 65)

att centrum med vårdcentral förläggs till områdena T och I, varvid integrering med bostäder sker, att område E utnyttjas för bostäder samt att sjukhem byggs enligt alternativ B

att då frågan väckts om stadsplan hos länsstyrelsen begära byggnadsförbud enligt § 35 BL för områdena T och I

att uppdra till kommunstyrelsen att med utgångspunkt från ovan redovisade handlingslinjer och för genomförande av de intentioner dessa ger uttryck för upprätta tidplan, uppta och ansvara för erforderliga markförhandlingar, upprätta köpe- och exploateringsavtal, upprätta områdesplan samt lämna underlag för detaljplan, utarbeta lokalprogram, svara för förprojektering, utföra ekonomiska- och finansiella utredningar, lämna förslag till organisation för byggande och förvaltning ävensom lämna de förslag i övrigt som erfordras för projektets genomförande

att bemyndiga kommunstyrelsen att så snart styrelsen finner det lämpligt uppdra till byggnadsnämnden att ändra stadsplanen för Ekebyhovsområdet samt

att för genomförandet av lämnat uppdrag anvisa kommunstyrelsen 500 000 kronor ur kommunfullmäktiges anslag för oförutsedda behov 1979 samt

att upphäva tidigare beslut om uppdrag till Stiftelsen Ekerö Bostäder att projektera centrum vid Ekebyhov.

Som ramprogram för områdesplanen skulle centrumutredningen gälla. Under planarbetets gång har detta program reviderats och kompletterats, bl a genom direkta kontakter med lokala affärsidkare samt genom en marknadsutredning.

Projektgruppen beslöt vid sammanträde i augusti 1979 att Ralph Erskines skisser från mars 1977 över centrum i Tappström skulle gälla som program för utformningen av miljön.

Den områdesplan som utarbetats med utgångspunkt från ovanstående förutsättningar och som ligger till grund för föreliggande detaljplaneförslag beräknas antas av kommunfullmäktige i början av maj 1982.

Befintliga förhållanden, markens beskaffenhet

Terrängförhållanden, vegetation

Områdets västra del sluttar mot norr ner mot Tappström, brantare ju närmare vattnet man kommer.

Områdets östra del som huvudsakligen utgörs av en gammal lertäkt, sluttar svagt mot vattnet och har branta slänter mot omgivande mark.

Höjdskillnaden mellan planområdets högst belägna delar och Tappströms vattenyta är drygt 10 meter.

Vegetation finns inom områdets norra del och utgörs av stora alar utmed stranden och gamla fruktträd längre upp på land.

Geotekniska förhållanden

Ingenjörfirman VIAK har genom fältarbeten och beräkningar utrett grundläggningsförhållandena inom planområdet och resultatet redovisas i en utredning daterad 1978-12-18 (bilaga 1).

Västra delen:

Inom större delen av området består jorden av 2 meter fast torrskorpelera på friktionsmaterial på berg och friktionsmaterial på berg. På sina ställen förekommer berg i dagen. Grundläggningsförhållandena är här goda och flervåningshus kan grundläggas utan pålning.

Inom ett ca 50 meter brett område närmast Tappströmskanalen består jorden av 3-10 meter lös lera på friktionsmaterial på berg. Torrskorpan är tunn. Pålning krävs här för varje form av bebyggelse och sättningar kan uppkomma vid uppfyllnad. Säkerheten mot skred är bebyggelse om uppfyllnaden inom området 30 meter från stranden begränsas till 1 meter och inom området 30-50 meter från stranden till 2 meter.

Östra delen:

Detta område kan från geoteknisk synpunkt delas in i tre delområden.

För delområdet närmast Tappströmskanalen gäller vad som sagts om stranden inom västra delen.

Inom delområdet närmast söder om Tegelbruksvägen utgörs jorden av ca 7 meter lös lera på friktionsmaterial på berg. Torrskorpan är ca 1 meter. Flervåningshus kräver pålning och uppfyllnader medför sättningar.

Delområdet närmast Bryggavägen består av en tidigare lertäkt där marken avschaktats 2-3 meter. Leran är därför överkonsoliderad och tål uppfyllnader till ursprunglig nivå utan att sättningar uppstår. Flervåningshus bör grundläggas med pålar.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inget av antikvariskt intresse.

Bebyggelse

Utmed Ekerövägen ligger ett garage med verkstad för SL's Mäläröbussar. Vid Bryggavägen har vägverket en vägstation med byggnader för kontor, garage och förråd.

Vid Tappström ligger äldre byggnader med bl a en plastindustri och en möbelaffär.

Mitt i området har en åkerirörelse en kontors- och garagebyggnad.

Vägar och trafik

Biltrafik

Scandiakonsult AB har i samband med upprättandet av områdesplanen för Östra Ekerö utrett nuvarande och framtida trafikförhållanden.

På Ekerövägen (Lv 816) var årsmedeldygnstrafiken 1978 längs planområdet 7400 bilar. Vissa helger kan dygnstrafiken där uppgå till mer än 25 000 bilar.

Bryggavägen med årsmedeldygnstrafiken 1 400 bilar utgör tillfart dels till SL's bussgarage och industrierna vid Tappström dels till brandstationen och bostäderna i Ekebyhov. Längre österut leder Bryggavägen till reningsverket vid Rörmaren och det industriområde som är under byggnad i Brygga.

Korsningen Lv 816 - Bryggavägen har idag en signalanläggning för GC-trafiken över Lv 816. Biltrafiken är emellertid helt oreglerad. Inte ens riktningsfördelande refuger i anslutande gator finns. Lv 816 är dock hastighetsbegränsad till 50 km/tim på ömse sidor om korset.

Kollektivtrafik

SL upprätthåller idag kollektivtrafik till Ekerö med bussar som går till Brommaplan där omstigning till nya färdmedel kan ske. Hållplats finns invid planområdet på Ekerövägen nära korsningen med Bryggavägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik är inom området hänvisad till vägar och gator.

Ledningssystem

Inom området finns VA-ledningar anlagda. Dessa ledningar måste flyttas i sin helhet i samband med att centrum byggs ut. Samtidigt måste säkerheten mot avbrott i vattenförsörjningen ökas (rundmatning saknas f n).

Inom området finns både el och teleledningar som måste flyttas. En av teleledningarna är en mellanrikskabel.

Markägoförhållanden

Marken inom området ägs till en del av kommunen. För den mark som inte ägs av kommunen men som krävs för plangenomförandet pågår förhandlingar om förvärv.

PLANFÖRSLAGET

Som tidigare nämnts ingår detta planförslag i ett större sammanhang som gäller utbyggnaden av Ekerö Centrum vilket redovisas på tillhörande illustrationsplan.

Kommunens avsikt är dels att tillgodose önskemålet om ett centrum för social, kommunal och kommersiell service, dels att täcka det länge kända behovet av välbelägna bostäder i flerfamiljshus främst för kommunens äldre och yngre innevånare.

BEBYGGELSEOMRADEN

Handel och övriga tjänster

Området innehåller det egentliga Ekerö Centrum som är uppbyggt längs ett gångstråk som från gång- och cykeltunneln under Bryggavägen i söder leder ner mot Tapström.

Butiker m m är placerade på sådant sätt att man får en pol i vardera ändan av stråket. Vid den södra polen, nära vårdcentral och busshållplats finns bl a dagligvarubutik, bank, apotek och försäkringskassa. Vid den norra polen finns ytterligare en dagligvarubutik och bank samt post och restaurang. Mellan dessa poler är butiker för fackhandel placerade.

Utefter gångstråket finns torg och platsbildningar som kan användas för torghandel etc.

Lokalbehovet för centrum fram till 1990 kan rymmas på det sätt som planen redovisar trots att SL's bussdepå ligger kvar med nuvarande funktion.

Bussdepå

SL's bussdepå i hörnet Ekerövägen - Bryggavägen skall ligga kvar tills vidare. Ett ökande antal bussar kräver för uppställning att ytterligare ca 3.600 m² av garagetomten asfalteras och kravet på en rationell service av bussarna nödvändiggör nybyggnad av en verkstadslokal och tvätt-hall. Om SL i framtiden måste öka sin verksamhet ytterligare och då flyttar inte bara delar av utan hela depån till en större tomt kan nuvarande depån utnyttjas för utbyggnad av centrum och bostadsområdet.

Bostäder

Enligt kommunens beslut skall bostadsbebyggelse inom planområdet utgöras av flerbostadshus. Upplåtelseformen föreslås vara hyres- och bostadsrätt.

Som arbetshypotes har lägenhetsfördelningen antagits vara 40 % < 3 RK, 40 % = 3 RK och 20 % > 3 RK och bruttoarean för genomsnittslägenheten kan därför beräknas till ca 95 m². Den föreslagna exploateringen motsvarar ca 250 lägenheter.

Bostadsbebyggelsen föreslås ordnad med huvudsakligen tvåvåningshus grupperade kring gårdar med kvartersstugor och lekplatser. I vissa lämpliga lägen ökas dock höjden till fyra våningar bl a för att åstadkomma en varierad och intressant stadsbild men också för att tillgodose kravet på hiss för t ex servicebostäder.

Planen redovisar fyra våningshus i en omfattning som innebär att ca 40 lägenheter finns på våningarna tre och fyra.

Utmed Tappströmsbron föreslås en skärmybyggnad som bullerskydd för bakomliggande bebyggelse.

Det är vår förhoppning att, utöver vad som finns i program för idag, mindre butiker och verksamheter i framtiden etablerar sig ute i bostadsområdena kring centrum vilket skulle berika och variera miljön.

Vård och social verksamhet

I Ekerö Centrum planeras lokaler för arbetsförmedling och sjukkasse.

Kommunens sociala distriktskontor och apotek avses inrymmas i landstingets planerade vårdcentral/sjukhem inom området söder om Bryggavägen.

Förskolor

Kommunen har gjort en befolkningsutvecklingsprognos och har med ledning av denna bedömt att behovet av ytterligare förskoleplatser inom det område som omfattas av den tidigare nämnda områdesplanen uppgår till tre avdelningar. Dessa kan antingen samlas till en barnstuga i ett av områdesplanens delområden eller delas upp i separata enheter som sprids och integreras i bebyggelsen i bostadslägenheter inom hela centrumområdet.

Utanför planområdet finns på relativt nära håll Ekendals, Närlunda och Ekebyhovs förskolor.

Skolor

Låg- och mellanstadium finns i Ekebyhovsskolan och Närlundaskolan, högstadium i Tappströmskolan. Med ledning av den ovan nämnda befolkningsprognosen anser man därför att någon ytterligare skola inte erfordras.

Fritidslokaler

Varje grupp om ca 30 lägenheter bör få sin egen fritidslokal och då gärna i anslutning till tvättstugor och andra gemensamhetslokaler för att öka förutsättningarna för sociala kontakter. Dessa lokaler har i möjligaste mån placerats i friliggande kvartersstugor där verksamheten inte stör bostäderna.

Skyddsrum

Inom Ekerö kommun har man i princip skyddsrumskyddsplikt och i samband med ett genomförande av planen måste därför anmälan och förfrågan för skyddsrumskydd göras hos byggnadsnämnden.

FRIYTOR

Lek- och fritidsverksamheter

Inom varje kvarter omfattande ca 30 lägenheter finns småbarnslekplatser. Förskolebarn och skolbarn får för sina lekar en kvarterslekplats centralt belägen inom bostadsbebyggelsen. Området närmast brädgården, som av brandskäl inte får bebyggas, utnyttjas för bollplan.

I övrigt bör miljön utformas så att inte bara lekplatserna utan området i sin helhet blir stimulerande och användbart för barns och vuxnas utevistelse.

Natur

Områdets stora naturtillgång är Tappströmkanalens strand. Här kan ordnas promenadväg och anläggas bryggor för roddbåtar och fritidsseglare som lägger till för att proviantera. Sanka delar av stranden bör muddras och nya träd planteras. Området kan på detta sätt förvandlas från dagens ointressanta och lite skräpiga industriområde till en vacker strandpark.

VÄGAR OCH TRAFIK

Gatunät

I samband med områdesplanen för Östra Ekerö har Scandiaconsult gjort en trafikprognos som vid biltätheten 425 bilar/1 000 inv redovisar en årsmedeldygnstrafik (ADT) av storleksordningen 11 000 bilar på Tappströmsbron, 5 100 bilar på Bryggavägen samt 2 300 bilar på Tappströmsvägen. Genomförda kapacitetsberäkningar visar att korsningen Lv 816 - Bryggavägen med marginal klarar sig vid utformning med separata vänstersvängande körfält i Lv 816 och i övrigt som ett ordi-närt 3-fas signalreglerat gatukors. Belastningsfaktorn för mest belastad deltillfart uppgår sålunda till högst 0,70 vilket innebär att någon planskild korsning ej erfordras av kapacitetsskäl vid dessa trafik-mängder.

De senaste prognoserna över bilinnehav, bl a Vägverkets "Personbilstrafiken i Sverige 1980-2000", P0 12, visar ett betydligt lägre bilinnehav än det använda. År 1990 torde således Ekerö ha ca 365 bilar per 1 000 invånare.

Vid utformningen av Bryggavägen har strävan varit att begränsa antalet korsningspunkter med anslutande vägar. Detta har åstadkommit dels genom att kombinera tillfarten till SL's garage med tillfarten till centrum och bostäderna i områdets västra del, dels genom att förlägga tillfarten till bostäderna i områdets östra del och industrierna öster därom mitt för Ekebyhovsvägens anslutning till Bryggavägen. Bryggavägen utformas med två körfält som breddas till tre i anslutningen mot Lv 816.

Parkering, angöring

Parkeringsbehovet har utretts av Scandiaconsult (bilaga 2).

För bostäder uppgår behovet till 11,9 bilar per 1 000 m² bruttoarea vilket för området i sin helhet innebär att plats måste anordnas för ca 280 bilar.

Behovet av centumparkering har för tiden fram till år 1990 beräknats uppgå till ca 260 platser för besökande och arbetande.

Bostadsparkeringen är ordnad på mark, i områdets västra del längs SL-tomtens norra gräns, i områdets östra del utefter Nya Tegelbruksvägen.

Bostäderna nås via angöringsplatser i anslutning till parkeringsplatserna samt i angöringsgator. Gångavstånd från angöringsplats till

bostadsentréer överstiger endast undantagsvis 70 meter. Det är möjligt för ambulanser, flyttbilar etc att köra ända fram till varje entré inom områdena.

Gångavstånd från parkeringsplats till bostadsentréer understiger 150 meter. För handikappade kan dock parkeringsplatser ordnas i direkt anslutning till entrén.

Centrumbesökare med bil parkerar i en parkeringsanläggning i tre plan väster om centrum. Från denna sida sker också inlastning till de butiker som har krav på täta och tunga transporter. Viss inlastning kan också ske från parkeringsplatsen öster om centrum där också de som arbetar i centrum parkerar.

Kollektiv trafik

Den kollektiva trafiken kommer liksom nu att ombesörjas av bussar på Ekerövägen med hållplatser invid korsningen med Bryggavägen/Tappströmsvägen.

För att erbjuda även inte bilburna besökare goda förbindelser med centrum och vårdcentral planeras söder om centrum en vändslinga för vissa bussurer

Gång- och cykeltrafik (GC-trafik)

Under Lv 816 föreslås en GC-tunnel norr om korsningen med Bryggavägen. Genom denna tunnel och den föreslagna separata GC-vägen utmed Bryggavägens norra sida erhålls en god och trafiksäker GC-väg dels för skolbarnen mellan Tappströmsskolan och befintlig bebyggelse utmed Bryggavägen och dels för invånarna söder om Tappströmsvägen vid färd till och från centrum.

För att få en god kontakt mellan områdena söder om Bryggavägen och vårdcentral och centrum planeras ett nordsydligt gångstråk som en direkt fortsättning av gånggatan genom centrum. Korsningen med Bryggavägen ordnas planskild med en gång- och cykeltunnel.

BULLER OCH KLIMAT

Trafikbuller

Trafiken på Ekerövägen alstrar störningar som har utretts av Scandiaconsult och redovisas i "Översiktlig trafikbullerutredning 1978-12-06" (bilaga 3).

Utmed Tappströmsbron föreslås en skärmbyggnad som skyddar bakomliggande bebyggelse och lekplatser. Denna skärmbyggnad utformas med loftgångar, entréer, badrum etc mot den bullerstörda sidan medan sovrum och vardagsrum vetter mot den lugna sidan och utsikten över vattnet i öster.

Buller från trafik på övriga vägar inom planområdena har inte bedömts utgöra något problem.

Industribuller, luftföroreningar

Störningar från industrierna öster om området är ringa och skyddsåtgärder är inte erforderliga.

Åtgärder mot eventuella störningar från den utbyggda bussdepån måste utredas och kan komma att påverka den slutliga utformningen av bostadsbebyggelsen norr om depån.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsfrågorna har lösts i samarbete med kommunens tekniska kontor (bilaga 4).

Spillvatten från området leds till en ledning parallell med Tappström som ansluts till en pumpstation invid brädgården öster om området. Härifrån pumpas spillvattnet upp i Nya Tegelbruksvägen till Bryggavägen för att därifrån ledas till reningsverket i Brygga.

Dagvatten från området leds närmaste vägen till Tappström.

Avfall

Sophämtning sker på konventionellt sätt med sopbilar. Avståndet mellan uppställningsplats för sopbil och hämtningsställen understiger 20 m.

Värme

Området kommer att försörjas med fjärrvärme, till att börja med från en provisorisk värmecentral.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap, exploateringsavtal

Kommunens avsikt är att söka träffa avtal med en totalexploatör som skall svara för genomförandet av hela den tidigare nämnda områdesplanen, varav föreliggande detaljplaneförslag är en del, undantagna är vårdcentral och sjukhem vilka skall uppföras i Landstingets regi.

Avtalet kommer att garantera kommunens insyn och inflytande under genomförandet samt att områdesplanens intentioner fullföljs.

Kostnader för genomförande

På kommunens uppdrag har Riksbyggen/BPA utifrån sina erfarenheter som producenter och förvaltare utfört en produktions- och årskostnadskalkyl på basis av områdesplanen.

Huvudförutsättningen för kalkylarbetet har varit att kostnaderna för genomförandet av områdesplanen i sin helhet skall läggas på exploateringen och inte belasta kommunens ekonomi.

De kostnader som kalkylen redovisar är normala för dagens produktion av motsvarande bebyggelse.

Tidplan och etappindelning

Utbyggnaden av de områden som omfattas av områdesplanen planeras ske i 5 etapper under 4-5 år med första byggstart under 1983. Detta innebär en produktion av 100-125 lägenheter/år.

Landstinget beräknar att uppförandet av vårdcentral och sjukhem kan ske 1985-1987.

SAMRÅD

Som tidigare nämnts har detta stadsplaneförslag upprättats på grundval av områdesplanen för Ekerö Centrum.

I projektorganisationen för områdesplanen har ingått bl a en referensgrupp från kommunen i huvudsak bestående av företrädare för de kommunala förvaltningarna samt en referensgrupp från de blivande företagen inom centrumområdet. Kommunala handikapprådet har inbjudits att delta i planerings-sammanträdena.

I planarbetet har också ingått kontakter och samråd med SL angående bussgarage och busshållplatser, med vägverket angående trafikfrågor och fastighetsförvärv, med landstingets hälso- och sjukvårdsnämnd angående lokalisering av vårdcentral och sjukhem.


Projektet redovisades för kommunfullmäktige i maj 1980 och i samband därmed hölls en pressinformation. Under sommaren 1980 var därefter ett koncept till områdesplan ute på remiss hos berörda regionala och kommunala instanser och lokalintressenter.

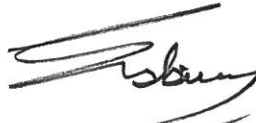
De synpunkter och önskemål som framkommit genom dessa kontakter och samråd har i hög grad kunnat beaktas och tillgodoses i det bearbetade områdesplaneförslag som kommunen räknar med att anta i fullmäktige i början av maj 1982.

Drottningholm i april 1982

RALPH ERSKINE ARCHITECT & PLANNER AB


Denna beskrivning tillhör även det i september 1982 reviderade planförslaget.


Ralph Erskine




Ingemar Fundin

Antagen enligt kommunfullmäktiges beslut 1982-11-23


Carin Ackeberg-Tullberg
kommunsekr.