

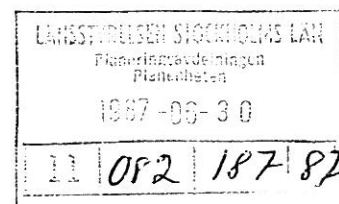
FASTIGHETEN EKEBYHOV 1:330 m fl, GUSTAVALUND,
i EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN

BESKRIVNING

Handlingar

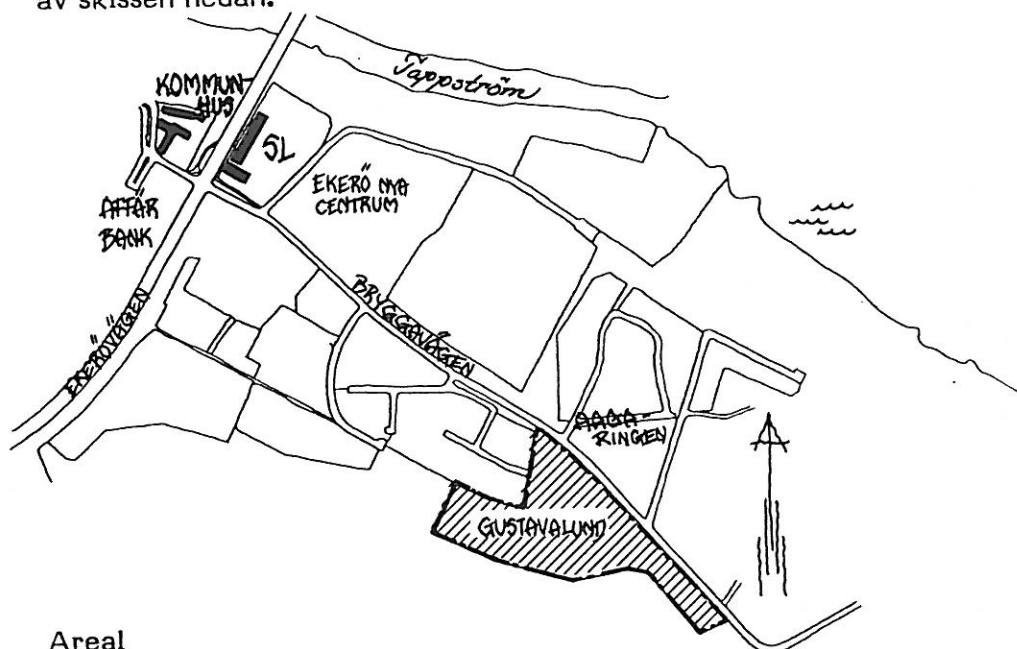
Byggnadsplanekarta
Bestämmelser
Beskrivning (denna handling)
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan
Samrådsredovisning



PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Östra Ekerö ca 500 meter sydost om Ekerö nya centrum. Området ligger utmed södra sidan av Bryggavägen strax söder om väggorsningen Bryggavägen - Hagaringen. Området nås via Bryggavägen, som ansluter till Ekerövägen i höjd med kommunhuset och SL:s bussterminal. Läget framgår närmare av skissen nedan.



Areal

Området omfattar fastigheten Ekebyhov 1:330 och del av fastigheterna Ekebyhov 1:1, 1:394, 1:508 samt del av Tappstrand 1:1. Föreslagen bebyggelse ligger helt inom fastigheten Ekebyhov 1:330. Planområdets totala areal är 6 ha. Enligt planförslaget är 4 ha utlagt för bostadsbebyggelse och 2 ha utgör park- och vägmark.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Översiktsplan

Områdesplan för Östra Ekerö har antagits av kommunfullmäktige 1981-10-27. I den är Gustavalund redovisad som ett utbyggnadsområde för bostadsbebyggelse med ca 100 lägenheter.

Detaljplaner

Största delen av området ligger utanför detaljplanelagt område. Det är endast den del som i princip utgörs av Bryggavägen som har detaljplanelagts tidigare. För den delen gäller två byggnadsplaner fastställda 1976-02-25 och 1981-06-26. I norr och nordväst gränsar planområdet till två byggnadsplaner fastställda 1961-12-18 och 1968-02-21. Övrig angränsande mark är oplanerad.

Kommunala ställningstaganden

Områdesplanen för Östra Ekerö är ett handlingsprogram för hur marken inom denna del av kommunen skall användas för bostäder, arbetsplatser kommunal service m m. Gustavalund är i områdesplanen upptaget som ett utbyggnadsområde för bostäder (ca 100-lägenheter). Utbyggnaden är tidsmässigt planerad till 1990-talet.

Kommunfullmäktige beslöt 1984-10-23 att godkänna ett ramavtal med Byggnads AB Folkhem, som äger marken inom Gustavalund, om exploatering av området. I ramavtalet angavs en exploatering om ca 120-lägenheter i markbostäder med totalt ca 10 500 m² primär bruksarea (BRAp). Om kommunen vid kommande planering skulle godta att garage förlades under husen skulle BRAp kunna ökas.

Utöver bostäder skall området inrymma barnstuga (1 avd), öppen verksamhet för barn, lokaler för fritidsverksamhet samt en mindre bollplan och erforderliga lekplatser.

Bostädernas lägenhetsfördelning skall vara

2 rok	40 %
3 rok	40 %
4 rok	20 %

Av lägenheterna om 2 rok bör en tredjedel vara minimilägenheter om ca 50 m².

Två skissförslag redovisades för kommunstyrelsens arbetsutskott 1986-02-04. Det ena skissförslaget redovisade parkering i markplanet medan det andra visade parkering huvudsakligen i garage under husen.

Efter samråd med de närboende och efter yttrande från byggnadsnämnden beslutade kommunstyrelsen att den fortsatta planeringen av området skulle ske med utgångspunkt från förslaget med parkering under husen. Byggnadsnämnden gavs samtidigt i uppdrag att upprätta byggnadsplan för området.

Principbeslutet att förlägga parkering under husen innebar att den mark, som tidigare planerats för parkering kunde omdisponeras och användas för bostäder istället. Sälunda godkände kommunstyrelsens arbetsutskott 1986-09-08 ett nytt skissförslag med 148 lägenheter att ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

Bristen på små lägenheter för ungdomar och ensamstående är stor i kommunen och har ökat markant de senaste åren. Kommunen vill därför försöka öka antalet små lägenheter i de nya bostadsområdena. Som ett led i den riktningen presenterades i mitten av oktober ett nytt skissförslag över Gustavalund med 144 hus och totalt 180 lägenheter. Förslaget redovisar i princip samma husgrupperingar som i det tidigare förslaget med 148 lägenheter men med den skillnaden att tvårumslägenheter lagts i två våningar ovanpå varandra (s k 2+2). Härigenom har det gjorts möjligt att utöka antalet lägenheter till 180 st utan att för den skull öka den totala byggnadsarean inom området.

I samband med behandlingen av kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1987-1991 godkände kommunstyrelsens arbetsutskott vid sammanträde 1986-11-25 det senaste skissförslaget. Exploateringens omfattning lades då slutligt fast till 180 lägenheter med en total primär bruksarea om max 13 200 m². Skissen skulle gälla som program för utformningen av miljön.

Bostadsförsörjningsprogrammet antogs av kommunfullmäktige 1986-12-16 och redovisar fördaktligen för Gustavalund 180 lägenheter. Byggstart är planerad till första kvartalet 1988. Upplåtelseformen av lägenheterna skall vara bostadsrätt varav 90 skall ägas av Stiftelsen Ekerö Bostäder och hyras ut.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN, MARKENS ANVÄNDBARHET

Terrängförhållanden, vegetation

Planområdet utgörs av gammal betesmark. I nordligaste delen ligger en f d lertäkt. Lertäkten har till viss del återfyllts.

Området är relativt plant och ligger i en svag norrsluttning. Marken lutar från omgivande skogsmarker i söder, ner mot Bryggavägen. Nivåskillnaderna mellan de högst belägna partierna i södra delen av området och Bryggavägen är ca 8-9 meter.

Angränsande mark i söder består av bergbunden skogsmark och har karaktär av parkmark (Ekebyhovsparken). Skogen utgörs av planterad bokskog med en ridå av granskog närmast planområdet. Marken norr om Bryggavägen är gammal åker som till viss del är bebyggd med förråds- och kontorsbyggnader.

Geotekniska förhållanden

Aspegrens Ingenjörsfirma AB har på uppdrag av Byggnads AB Folkhem gjort en geoteknisk undersökning i området för planerad nybebyggelse av småhus. Undersökningen är daterad 1985-08-26.

Undergrunden inom området består av postglacial torrskorpelera, som med varierande mäktighet överlagrar en friktionsjord.

I den delvis igenfyllda lertäkten i norra delen av området, som återfyllts med huvudsakligen blocksten uppgår fyllningarnas mäktighet till i genomsnitt 2-3-meter. Under fyllningarna förekommer lokalt områden med halvfast lera, varför grundförstärkningar erfordras.

Grundläggningen inom området i övrigt kan utföras utan grundförstärkningar med plattor på mark, packade fyllningar och/eller plintar nedförda till frostfritt djup.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom området finns inte några kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelse

Området är obebyggt.

Vägar och trafik

Området trafikförsörjs från Bryggavägen, som ansluter till Ekerövägen (Lv 816) i ett fyrvägs kors med riktningfördelade refuger. Korsningen är förberedd för signalreglering. Båda vägarna är hastighetsbegränsade till 50 km/tim.

Innan Bryggavägen når planområdet utgör den tillfart till SL:s bussterminal, Ekerö nya centrum med handel och bostäder, industrierna vid Tappström, brandstationen samt bostäderna vid Ekebyhov. I höjd med planområdet finns tre anslutningsvägar på Bryggavägens norra sida, som trafikförsörjer bostadsbebyggelsen inom Tappsund, Tekniska förvaltningens förråd, Vägförvaltningens maskinstation samt en handelsträdgård. Längre österut fortsätter vägen till Brygga industriområde och kommunens reningsverk vid Rörmaren.

Gång- och cykeltrafik till området kan ta sig fram via Bryggavägen. Trottoar finns på norra sidan av Bryggavägen. Den börjar vid Ekerövägen och slutar vid avtagsvägen till Hagaringen mitt för infarten till Gustavalund.

I västra delen av området finns dessutom en anlagd gång- och cykelväg som går från Ekebyhovsvägen söderut genom Ekebyhovsparken till Ekebyhovs Slott och Ekebyhovsskolan.

Busslinje nr 303 trafikerar Bryggavägen och passerar området med för närvarande en tur morgon och kväll.

Ledningssystem

Va-ledningar

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Va-ledningar (spillavlopp och vatten) finns nedlagda i Bryggavägen. Ledningarna har tillräcklig kapacitet för att ansluta planerad bebyggelse inom området. I norra delen av området finns en dagvattenledning, som till vissa delar måste läggas om i samband med exploateringen.

El- och teleledningar

I gränsen mellan exploateringsfastigheten och bostadsfastigheterna i Ekebyhovsområdet (Tappsund 1:19, 1:55 och 1:21-1:23) finns en 24 kV elledning (luftledning). I sydöstra hörnet av fastigheten Tappsund 1:23 ändrar ledningen riktning och fortsätter som jordkabel norrut till Bryggavägen. Ledningen ägs av Ekerö Elförening.

Televerket har en telekabel (luftledning) utmed södra sidan på Bryggavägen. I samband med exploateringen av området kommer stolplinjen att rivs och kabeln läggas i marken.

Markägoförhållanden

Fastigheten Ekebyhov 1:330, som upptar den största arealen inom området, ägs av Byggnads AB Folkhem. Övriga mindre fastighetsdelar, som omfattas av planen ägs av Ekerö kommun. Den mark, som angränsar planförslaget i söder och som ingår i ett större sammanhängande grönområde på Östra Ekerö ägs likaledes av Ekerö kommun.

PLANFÖRSLAG

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1987-1991 skall Gustavalund bebyggas med 180 lägenheter i markbostäder. Planförslaget är utarbetat efter dessa riktlinjer och till grund för förslaget ligger en illustrationsplan. Illustrationsplanen överensstämmer i princip med det skissförslag som kommunstyrelsens arbetsutskott vid sammanträde 1986-11-25 beslutade skulle gälla som program för utformningen av miljön inom området. Illustrationsplanen redovisar 144 hus med inalles 180-lägenheter samt en barnstuga med 3 avdelningar.

Planförslaget redovisar byggnadsmark för bostadsändamål, specialområde för transformatorstation samt väg- och parkmark.

Bebyggelseområden

Bostäder

Större delen av området är i planen utlagd som byggnadsmark för bostadsändamål. Meningen är att den marken ska styckas av till en tomt och ägas av en bostadsrättsförening. Förutom bostäder ger planen möjlighet att inom "tomten" uppföra en barnstuga samt att anordna garage i vissa källare- och souterrängvåningar under bostadshusen. Ytor finns även på tomten för parkering i markplanet.

Planen detaljreglerar inte varje husläge utan är utformad som en flexibel plan som ger möjlighet att placera bebyggelsen relativt fritt inom vissa större avgränsade delområden av byggnadsmarken. Området ska dock bebyggas i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationsplanen.

För varje delområde har en maximal primär bruksarea (BRAp) angetts för att reglera omfattningen av bebyggelsen. Förrådsbyggnader, som är bostadskomplement får uppföras i erforderlig omfattning. Totalt ger planen en byggnadsrätt för bostäder om 13 200 m² BRAp.

Inom delområdena med beteckningen BI-II skall bebyggelsen varieras i en och två våningar. För att reglera det i planen har den sammanlagda BRAp, som får uppföras i andra våningen maximerats inom dessa delområden. Det är uttryckt i procent av den totala BRAp inom varje delområde.

Föreslagen bebyggelse utgörs av radhus i en till två våningar. 2-rumslägenheter avses att byggas ovanpå varandra med utanpåliggande trappa till den övre lägenheten, 3 och 3½-rumslägenheter i en till två våningar och större lägenheter i två våningar.

Större delen av bebyggelsen är tätt grupperad omkring två gångstråk, som leder genom området. Det ena ligger parallellt med och ca 30 meter innanför Bryggavägen och det andra går i östvästlig riktning genom området och ansluter till den befintliga gångvägen, som leder genom Ekebyhovsparken.

Husen är placerade på ömse sidor om gångstråken med entréfasaderna mot varandra och är förskjutna sinsemellan för att göra gångstråken livfullare och intressantare.

Bredden på gångstråken varierar och på tre ställen uppstår mindre torgbildningar. Ett av "torgen" ligger vid entrén till området, i anslutning till föreslagen barnstuga och kvarterslokal.

Skolor, förskolor

Gustavalund ligger inom Ekebyhovs rektorsområde. Närmaste LM-skola är Ekebyhovsskolan, som ligger sydväst om området. Gångavståndet är ca 1 km.

Högstadieskolan för den här delen av kommunen är Tappströmsskolan. Den ligger nordväst om området strax intill kommunhuset. Gångavståndet dit är ca 1 km.

Enligt kommunens prognoser behöver någon ny skola ej byggas utan barnen i Gustavalund bedöms kunna gå i Ekebyhovs- och Tappströmsskolan.

Inom planområdet planeras en barnstuga med 3 avdelningar varav en avdelning skall vara fritidshem och samutnyttjas som kvarterslokal. Lokalytan beräknas totalt till ca 700 kvadratmeter.

Barnstugan är placerad centralt i området vid vändplanen på den lokalväg, som utgör huvudtillfarten till området. Innanför barnstugan kommer det att finnas en rymlig gård med goda lekutrymmen. Dessutom kommer en större lekyta, "kvarterslek", om ca 500 kvadratmeter att iordningställas ca femtio meter söder om barnstugan.

Service

Något underlag för en dagligvarubutik finns ej i området. Närmaste kommersiell service med dagligvarubutik, kiosk apotek, bank, försäkringskassa, barnavårdscentral, distriktsläkare finns vid Tappström väster om Ekerövägen. Mödravårdscentral och distriktsköterska finns inrymda i hyreshusen vid Ekebyhov.

Ekerö nya centrum håller för närvarande på att byggas. När det blir färdigt kommer de nuvarande butikerna och servicefunktionerna att flytta ur lokalerna vid Tappström och flytta till nya lokaler i centrum. Avståndet från Gustavalund till centrum är ca 500 meter.

Skyddsrum

Ekerö kommun utgör ej skyddsrumsort. Någon skyldighet att bygga skyddsrum finns således ej inom planområdet. Ett skyddsrum med 180 platser planeras ändå att byggas i ett av garagen. Detta utgör ersättning för ett beslutat skyddsrum i Ekerö centrum vilket ej kommer att byggas.

FRIYTOR

Lekplatser

Småbarnslekplatser med sandlådor kommer att anordnas på de gårdar som bildas i bebyggelsen. En större kvarterslekplats kommer att iordningsställas söder om barnstugan. Kvarterslekplatsen har direkt anknytning till angränsande skogs- och parkområde. En bollplan är även planerad i områdets östra del.

Parkmark(grönområde)

Tre områden är i planen utlagda som parkmark. Det ena ligger i planens västra del och utgör idag naturpark som ingår i Ekebyhovsparken. Det andra ligger i norra delen av planen mellan infartsvägen och angränsande villaområde. Inom detta område kommer en träd- och buskbeklädd vall att anläggas, för att mjukt avgränsa befintlig bebyggelse från infartsvägen. Föreslagna markhöjder på vallens krön framgår av angivna plushöjder på plankartan.

Det tredje parkområdet utgörs av två smala markremsor på ömse sidor om Bryggavägen. På markremsan mot bostadsområdet kommer plantering att utföras.

Vägar och trafik

Biltrafik

Vid utformningen av planen har strävan varit att försöka separera gång- och biltrafiken och så långt som möjligt hålla bilfritt inne i området, samt att minimera antalet nya väganlutningar till Bryggavägen. Således föreslås området få två tillfarter, varav den ena utgör huvudtillfart till området och den andra en lokal tillfart till föreslagna parkeringsplats i områdets östra del.

Huvudtillfarten sker via en ny lokalväg , som ansluts till Bryggavägen, i höjd med den nuvarande vägkorsningen Bryggavägen - Hagaringen. Vägen är ca 100 meter lång och slutar i en vändplan vid områdets "huvudentré". Vägen trafikförsörjer två flerbilsgarage med tillsammans ca 180 bilplatser (se nedan under parkering) samt barnstugan, som ligger strax intill vändplanen. Planen föreslår även att Paradisvägen som ligger i angränsande villaområde förbinds med den nya lokalvägen. Härigenom kan Paradisvägen, på aktuell vägdel ges en bättre standard (saknar bl a vändplan) samtidigt som en av de närmast angränsande fastigheterna kan ordna sin tomtinfart på ett bättre sätt än idag. Vägförbindelsen kommer även att vara till fördel för väghållningen i området, som handhas av Närlunda vägförening.

Parkering

Områdets parkeringsbehov har beräknats efter behovstalet 1,2 bilplatser per lägenhet. Det ger med barnstugans behov ett totalt behov av 225 bilplatser.

Parkeringen kommer att ordnas i två större flerbilsgarage som tillsammans rymmer ca 180 bilar samt med en parkeringsyta i markplanet med plats för 45 bilar.

Flerbilsgaragen kommer att anordnas i källarvåningarna under bostadsbebyggelsen, som ligger på byggnadsmark med beteckningen Bg. Det ena garaget ligger invid Bryggavägen och det andra söder om fastigheterna Tappsund 1:21 - 1:23. Båda garagen har tillfart från lokalvägen som går från Bryggavägen till områdets huvudentré. Parkeringsplatsen i markplanet ligger i områdets östra del och har direkt utfart till Bryggavägen.

Gångavstånd mellan parkering (angöring) - bostadsentré beräknas normalt ej överstiga 100 meter.

Gång- och cykelvägar

Bostadsområdet är uppbyggt omkring två gångstråk, som utgör entrévägar till bebyggelsen. Gångstråken an knyter i öster till angränsande skogs- och parkområden, i norr till Bryggavägen, i väster och i söder till befintlig gångväg, som sträcker sig genom Ekebyhovsparken från Slottet och Ekebyhovsskolan. Denna gångväg ansluter väster ut till gångstråken inom Ekebyhovs bostadsområde och vidare till tätortens övergripande gång- och cykelvägnät.

Kollektiv trafik

Den kollektiva trafiken kommer liksom nu att ombesörjas av bussar på Bryggavägen. Hållplatser kommer att anordnas på ömse sidor om huvudinfarten till bostadsområdet.

Buller

Trafikmängden på Bryggavägen förbi Gustavalund är idag tämligen liten. Enligt områdesplanen för Östra Ekerö kan Bryggavägen eventuellt i framtiden komma att knytas samman med Jungfrusundsvägen vid Gällstaö. En ökning av trafiken kan då förväntas. För att belysa om den trafiken kan komma att inverka störande på den planerade bebyggelsen närmast Bryggavägen har en bullerutredning utförts av K-konsult (daterad 1986-10-09). Beräkningsgrundande fordonshastighet har varit 50 km/h med en trafikmängd av 1700 alternativt 2500 fordon per dygn. Utredningen visar att ljudnivån med en trafikmängd av 1700 fordon per dygn beräknas uppgå till 56-59 db(A) på uteplatserna närmast Bryggavägen. Vid 2500 fordon per dygn ökar värdena med knappt 2 db(A). Utomhusvärdet överstiger något rekommenderat gränsvärde som är 55 db(A). Beräknade inomhusvärden och utomhusvärden på gårdssidan är acceptabla.

På grund av att de beräknade utomhusvärdena ligger något över rekommenderat gränsvärde, föreskrivs i planen att bullerdämpande anordningar i form av förråd och plank uppförs i tomtgränsen mot Bryggavägen.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Området kommer att anslutas till det kommunala nätet i en förbindelsepunkt som kommer att anvisas i områdets östra del vid infartsvägen till parkeringsplatsen.

Ledningarna inom området kommer att ägas och skötas av en bostadsrättsförening.

Elförsörjning

Befintlig 24 kv luftledning i nordvästra delen av området kommer att flyttas och läggas som jordkabel i gångvägen mellan Ekebyhovsparken och "Torget" vid barnstugan. Aktuell del av gångvägen har i planen betecknats som "u-område".

För elförsörjningen fordras en transformator inom området. En tomt för transformatorn är reserverad intill infartsvägen strax norr om barnstugan.

Uppvärmning

Uppvärmningen av husen kommer att ske med vattenburen värme. Eventuellt kommer området att anslutas till kommunens system för leverans av sjö- och grundvatten för användning av värmepumpsystem. Utrymme för en gemensam värmecentral finns i garagen.

Avfall

Soprum kommer att anordnas inom området så att gångavstånd lägenhet - soprum endast undantagsvis överstiger 50 meter. Utrymme kommer även att finnas för två containers(grovsopor).

P L A N G E N O M F Ö R A N D E

Exploateringsavtal

Ekerö kommun kommer att träffa exploateringsavtal med Byggnads AB Folkhem, som ska svara för genomförandet av planen. Byggstart för markarbeten är planerad till första kvartalet 1988 och första inflyttning i bostäderna är beräknad till sista kvartalet 1988.

Förvaltning, skötsel m m

Byggnadsmarken inom området kommer att förvaltas av en bostadsrättsförening. Allmänna plats- och vägmarken kommer att överlåtas till kommunen. Skötseln och underhållet av vägarna och grönområdena kommer att handhas av Närlunda vägförening.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen bör utfärdas för allmänna platsmarken inom planområdet.

SAMRÅD

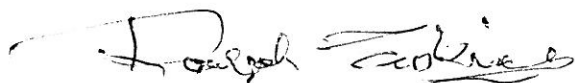
Samråd har under arbetets gång hållits med berörda kommunala instanser och med representanter för planenheten på länsstyrelsen samt med Närlunda vägförening, Ekerö elförening och med Televerket.

Planförslaget har under december månad 1986 även varit remitterat inom kommunens förvaltningar och i samband därmed var förslaget och en modell över området utställd i foajén på kommunhuset.

Under planarbetets gång har tre informations/samrådsmöten med berörda sakägare hållits (se särskild samrådsredovisning).

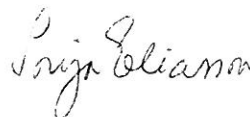
Upprättat i januari 1987

RALPH ERSKINE ARCHITECT
PLANNER AB



Ralph Erskine
Arkitekt SAR RIBA MRPTI

EKERÖ STADSARKITEKTKONTOR



Sonja Eliasson
Stadsarkitekt



Leif Jacobsen
Planingenjör

Antaget enligt kommunfullmäktiges
beslut 1987-06-16 § 99

KANSLICHEF

