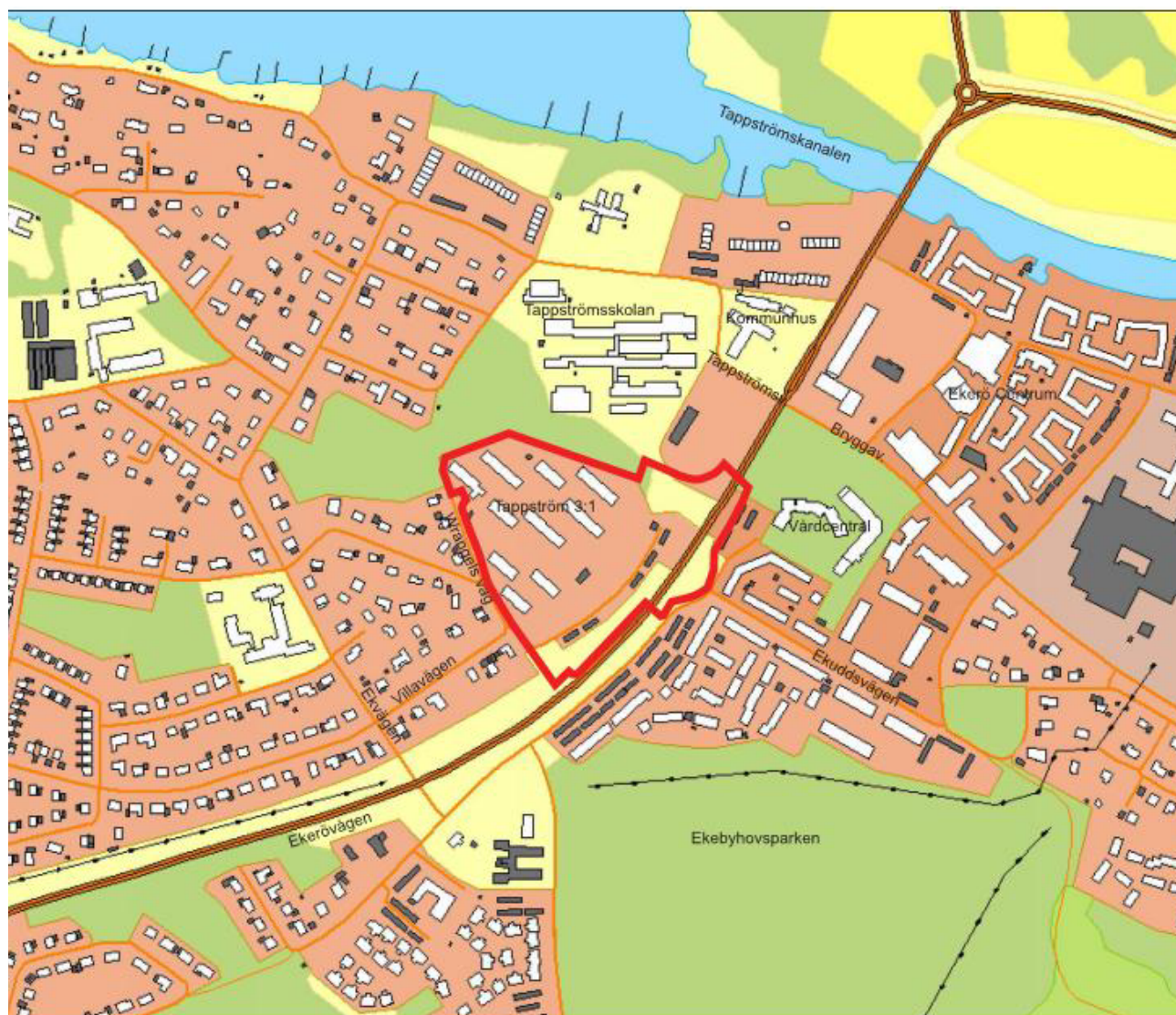


**UTSTÄLLNINGSSKEDE
NORMALT PLANFÖRFARANDE****Detaljplan för Tappström 3:1 m fl
på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län**Dnr PLAN 2006.20.214

PLANBESKRIVNING*Kartöversikt. Röd linje markerar planområdet.*

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Ytterligare handlingar:

- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Naturvärdesbedömning (Ekologigruppen 2009)
- Riskutredning, Vägnära bebyggelse (Ekeröbostäder 2010)
- Trafikutredning (Norconsult 2012)
- Dagvatten-PM (BaLo Miljökonsult 2010)
- Bullerutredning (Westin 2013)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra att nya flerbostadshus med varierade lägenhetsstorlekar kan uppföras i ett centrumnära läge.

Befintligt bostadsområde på kullen vid Wrangels väg föreslås kompletteras med ny bebyggelse dels på kullen och dels mellan kullen och Ekerövägen. Den nya bebyggelsen ordnas på ömse sidor om en gångfartsgata där biltrafik tillåts på de gåendes villkor.

Ekerö Bostäder AB avser bygga cirka 65 nya lägenheter nordväst om gångfartsgatan samt överlåta marken sydost om gångfartsgatan till AB Borätt för uppförande av cirka 120 lägenheter. Totalt avses cirka 185 nya lägenheter byggas inom planområdet.

Befintlig gångtunnel under Ekerövägen föreslås byggas om och anpassas till den nya bebyggelsen. Befintliga busshållplatser på Ekerövägen flyttas och placeras i anslutning till bostadsområdet och ingår i planområdet. Planen omfattar även en ny cirkulationsplats för infart till den nya bebyggelsen. Cirkulationsplatsen kommer kunna nyttjas även för framtida exploatering norr om planområdet.

Den nya bebyggelsen kantar Ekerövägen för att ge vägen en mer centrumbetonad karaktär. Skydd mot buller och risker avhängigt trafiken ordnas dels genom åtgärder längs vägen (mur och vegetation) och dels genom husens utformning och lägenheternas orientering.

PLANDATA

Området är beläget i västra delen av Ekerö centrum och utgörs av fastigheten Tappström 3:1 och delar av fastigheterna Tappström 2:1, Ekebyhov 1:234, Ekebyhov 1:508 och Tappström 1:48.

Planområdet omfattar cirka 5,3 hektar.

Fastigheten Tappström 3:1 ägs idag av AB Ekerö Bostäder och övrig mark av Ekerö kommun. I samband med plangenomförandet avses AB Borätt förvärva del av området för exploatering.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen och landskapsbildsskydd

Mälaren med öar och strandområde omfattas i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

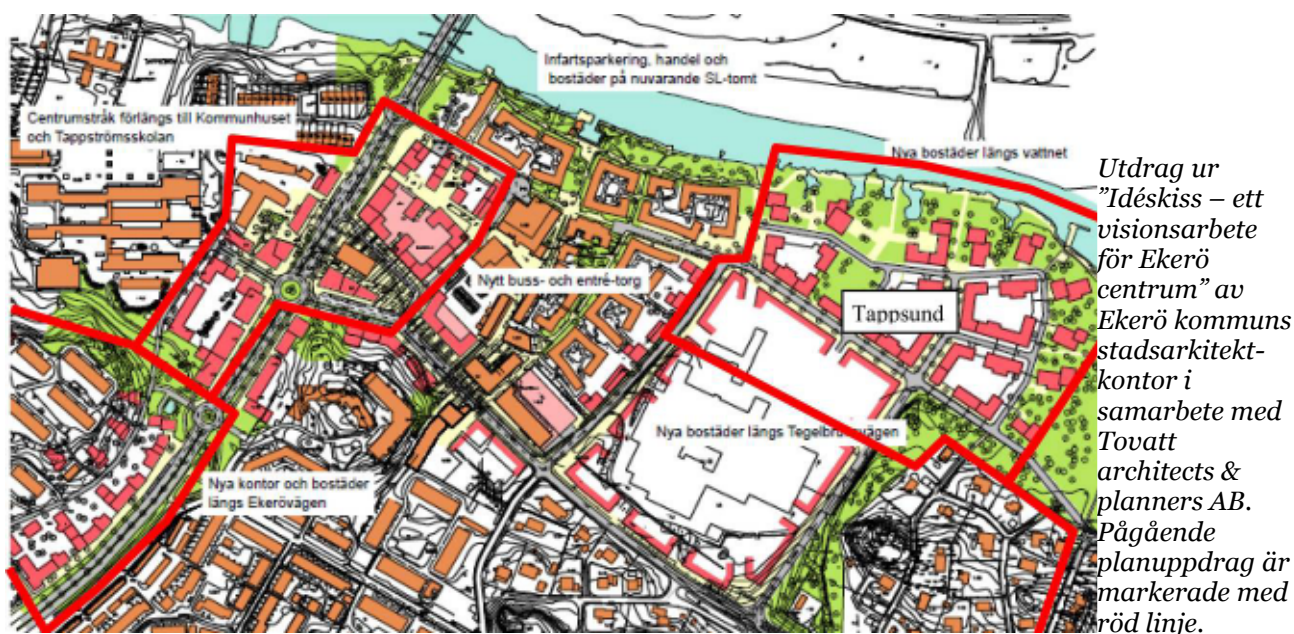
Dessa bestämmelser utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. Markanvändningen är densamma som i tidigare planer och tillskapar ytterligare bostäder i nära anslutning till Ekerö centrum.

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom det så kallade "Tätortsbandet", ett stråk från Ekerö centrum via Södra Färingsö till Stenhamra, inom vilket den största satsningen på utbyggnad inom kommunen ska ligga. Planområdet är utpekad som framtida utbyggnadsriktning. Vidare redovisar översiktsplanen en tydlig ambition att Ekerö centrum ska utvecklas för att få ett fortsatt attraktivt centrum vid Tappström.

Koppling till andra projekt

Planuppdrag för byggnation pågår för flera områden runt Ekerö centrum. Planområdet är beläget i sydväst, nertill till vänster på kartan.



Detaljplaner

Inom planområdet gäller för Tappström 3:1 detaljplan nr 47 som fastställdes den 9 juli 1965. För omgivande fastigheter inom planområdet gäller detaljplaner från 1962 (nr 30 och 31), 1976 (nr 69) och 1984 (nr 84).

Kommunala beslut i övrigt

Den 3 mars 2009 § 45 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret detaljplaneuppdrag för Tappström 3:1 m.fl. fastigheter. Programsamråd genomfördes under tiden 21 september – 12 oktober 2009. Efter programsamrådet sammanställdes och besvarades inkomna yttranden i en samrådsredogörelse.

Den 23 februari 2010 § 26 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret i uppdrag att arbeta vidare med samrådshandlingar. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2010-05-18 §118 beslutat att godkänna samrådsförslaget samt uppdragit åt stadsarkitektkontoret att genomföra samråd med de redovisade handlingarna som underlag.



Ortofoto vid planområdet

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- *Mark och vegetation*

Planområdet är beläget på och invid en kulle. Områdets högsta punkt ligger inne mellan de befintliga husen. Marken sluttar därifrån åt alla väderstreck och är som lägst vid Ekerövägen. I backarna växer bland annat blåsippor och vitsippor. På några ställen inom och i anslutning till området finns berg i dagen.

Väster och norr om området anges naturområden enligt gällande planer. Området ligger cirka 400 meter från Mälaren (Tappströmskanalen) med strandområde. Området finns inte redovisat i kommunens naturinventering och omfattas inte av strandskydd.

En naturvärdesbedömning har genomförts av ett mindre skogsområde på kullen samt inom och i anslutning till planområdet. Skogsområdet utgörs huvudsakligen av barrblandskog förutom i den sydöstra delen, närmast den befintliga gång- och cykelvägen, där en bård med asp och ek dominerar. Området som helhet bedöms inte vara av särskilt intresse ur naturvårdssynpunkt även om inslag av olikåldriga partier finns med enstaka äldre träd. Bården med ek bedöms vara av kommunalt intresse då vidkroniga ekar utgör värdefulla inslag i landskapet.

Inom planområdet, framför allt i nordöstra delen, finns uppvuxna barr- och lövträd, bland annat en del stora ekar. Två av dessa har givits skydd med planbestämmelse (n1). Vid exploateringen ska även övriga uppvuxna träd som kan kvarstå behandlas med varsamhet så att de inte i onödan skadas under byggnadstiden.

- **Geotekniska förhållanden**

Enligt "Geologiska kartbladet – Stockholm NV" utgörs marken av morän och postglacial lera. Den nya bebyggelsen närmast Ekerövägen måste troligen grundläggas med pålar.

Planerade åtgärder bedöms inte medföra några förändringar i befintliga grundförhållanden i samband med de tillkommande byggnaderna.

- **Radon**

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta utgör planområdet normalriskområde.

- **Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Inom området finns inga kända fornlämningar, kulturhistoriskt intressanta föremål eller byggnader. Upptäcks fornlämningar måste markarbetet omedelbart avbrytas och arkeologisk expertis tillkallas.

Omgivning

Planområdet ligger nära Tappström och ska ses som en del i utvidgningen av centrum. Pågående planering på kort och lång sikt syftar till att så småningom skapa en sammanhängande centrummiljö i anslutning till Ekerövägen vid Tappström.

Centrums karaktärsbebyggelse utgörs idag framför allt av kvarteren från 1990 ritade av arkitekten Ralph Erskine. Mot vattnet formar bebyggelsen en front. Volymerna grupperas med gavlar och långsidor omväxlande och småskaligt uppbrutet. Färgsättningen tillsammans med balkongernas sparsamt utplacerade volymer samverkar till en livlig och varierad, nästan organisk helhet med en rytmisk känsla. Kulörerna används för att bidra till variationen även om antalet är begränsat; främst vitt och falurött, med svarta och bruna inslag. Enkla men eleganta utföranden i takdetaljerna medverkar i helhetsintrycket.



Centrumbebyggelse i Ekerö centrum från 1970-talet ritat av Ralph Erskine.



Ekeröbstädens befintliga bebyggelse från 1960-talet inom planområdet

Befintligt bostadsområde

Den höglänta nordvästra och mest omfattande delen av planområdet, fastigheten Tappström 3:1, inrymmer Ekeröbstädens tio befintliga bostadslängor med totalt 106 lägenheter. Området byggdes 1966 och planerades enligt funktionalistiskt koncept med tonvikt på ljusinfallet; med enhetlig riktning och jämnt fördelade över den kuperade bergsterrängen. Byggnaderna har två våningar och trapphus men saknar hiss. De är enkelt gestaltade; låglutande sadeltak med trapetskorrugerad svart plåt, fasader klädda med ljusgrå skivor och på gavelröstena en kapp av ljus korrugerad plåt. Små indragna balkonger förekommer sparsamt och är målade i rosa/gula kulörer.

Entréerna nås via smala körbara gångvägar som slingrar sig genom området. Parkeringsplatser finns på samlade parkeringar i områdets utkanter i väster och söder. Många av marklägenheterna har egna uteplatser. Sammanbyggd med en av längorna finns en panncentral som värmeförsörjer området samt en relativt nybyggd samlingslokal i en fristående byggnad.

Planerad bebyggelse

- *Nya hus på kullen*

Det befintliga bostadsområdet är byggt på kullens planare partier. Nu avses även de mer kuperade delarna nyttjas för nya flerbostadshus i suterrängläge med hiss till varje trapphus. Våningsantalet för de fem husen varierar mellan två och tre våningar samt suterrängvåning och en takvåning som utförs indragen. Som högst kan våningsantalet alltså bli fyra respektive fem. Totalt inryms cirka 65 lägenheter.

Vid inpassning av husen ska hänsyn till terräng och befintliga träd eftersträvas i möjligaste mån. Vid bergsskärningar ska naturlig utformning eftersträvas.

Planbestämmelsen "*Byggnader ska utformas och placeras i principiell överensstämmelse med illustrationsplanen*" avser att nya hus ska ges de principiella lägen och riktningar som illustrationsplanen visar.

Parkering för såväl befintlig som ny bebyggelse på kullen samordnas i nytt parkeringsdäck längs Wrangels väg, där idag en mindre markparkering finns. Marknivåerna medger här tre separata våningar med egna infarter.

- *Nya hus längs Ekerövägen*

Ekerövägen utgör ett centralt stråk i och mot centrum och här rör sig många människor. Att uppgradera landsvägen till en huvudgata samt tydliggöra att den centrala marken nära service är väl utnyttjad är bärande i planens utbyggnadsförslag. Husen ligger nära vägen, som närmast 12,5 meter från vägkanten. De placeras på mark som idag utnyttjas extensivt för parkering.

Gårdsstrukturerna mot Ekerövägen bildar en sammanhängande krans mot vägens buller. Kvarteren ska öppna sig mot gångfartsområdet (det inre angörings-, gång- och cykelstråket) samt mot de nya och befintliga lamellhusen vid kullen i väster. Genom denna öppenhet kan även bullerutsatta lägenheter ta del av kullens grönska och lugn. Några av trapphusen nås eventuellt även från Ekerövägen, men här med nivåskillnader.

Bebyggelsefronten längs Ekerövägen grupperas genom tvärställda och från vägen indragna huskroppar som ska vara en våning lägre än de mellanliggande långsgående. Som högst får husen ha fyra våningar och en indragen takvåning. Inåt mot kullen i väster ges husen tre och fyra våningar; utöver detta tillåts en indragen takvåning. De vinkelställda byggnadskropparna formar gårdsrum mot gångfartsgatan. Trevåningsskalan närmast denna är viktig för gatans miljö.

Totalt inryms på denna sida om gångfartsgatan cirka 120 lägenheter. Närmast infarten i norr tillåter planen handel, kontor med flera icke störande verksamheter i bottenvåning och suterrängvåning; det finns dock inget krav på att husen ska kunna inrymma dessa. Området avses kunna delas in i flera fastigheter, de sammanbyggs då över fastighetsgräns med balkonger.

Parkering sker i områdets sydvästra del i ett parkeringsdäck vars väggar mot sydväst och sydöst ska motfyllas med planterade slänter. Anläggningen utformas för att ge intryck av en mjukt formad vall med vegetation på sluttningar och tak. Den undre våningen nås från en parkeringsgata som även är kopplad till en öppen parkering mot Ekerövägen.



Den nya bebyggelsen sedd från norr. Gångfartsgatan passerar genom en serie av varierade gårdsrum.

Gestaltning

- *Helhet*

Mot Ekerövägen grupperar sig bebyggelsen rytmiskt i ett spel mellan långsidor och gavlar. Putsfasadernas släta ytor delas in genom de indragna volymerna och de sammanbindande balkongpartierna. Färgsättning och materialval används för att bryta upp skala och volym på ett karaktäristiskt sätt; ljusa och svala kulörer dominerar utåt medan varma och dova kulörer delar in fasaderna och kompletterar rytmiken. Inåt, mot gårdar och gårdsgata dominerar istället den varma tonen medan den ljusa utgör komplement.

Balkongerna ska inte vara öppna mot Ekerövägen men ändå, åtminstone ovan bröstningen, genomsiktliga. Glasskärmar ska här skydda mot risk och buller.

Kring gångfartsgatan ska fasaduttrycket vara sådant att husens volymer blir tydliga. Byggnaderna på ömse sidor om gångfartsgatan bör inte vara lika men ska samspela med varandra. Endast gavlar ska kanta gatan, ej långsidor. Variation och karaktär formas av småskaliga accenter, väl utformade detaljer och en harmonisk färgsättning.



Vy från gångfartsgatan norrut med kullens nya bebyggelse till vänster.

- *Fasader*

Fasadmaterial ska huvudsakligen vara puts. Mindre inslag av annat material, till exempel trä eller annat material med matt yta, kan förekomma. Fasader utförda i betongelement med synliga elementskarvar tillåts inte. Sockelvåningar markeras normalt inte utan ingår i den övriga fasaden. För de högsta husen på kullen kan dock sockelvåning i mörkare putskulör provas.

Takvåningens fasadmaterial ska vara puts, trä eller annat material med matt yta.

Fönster och glaspartier ges en modern utformning med frikostiga glasytor. Snickerierna bör vara eleganta och diskreta och samtliga fönster placeras långt ut i fasadliv.

- *Entréer och balkonger*

Entréer ska ansluta till trottoar och gata så att de är normalt tillgängliga. Bostäders läge i förhållande till allmänna platser ska beaktas med avseende på bostädernas behov av avskildhet från insyn. Entrépartier ska markeras tydligt i fasad och ges ett välkomnande och gediget utförande med generös uppglasning.

Lägenheter med bottenvåning mot gård eller park ges en uteplats med utgång från lägenheten. Balkonger ska samgestaltas med byggnadens helhet och ges ett enkelt och elegant utförande. Material kan vara glas, trä, smide eller perforerad plåt. Balkongräcken och balkongskärmar som inte vetter mot Ekerövägen ska utföras i material som är helt eller delvis transparent. Mot Ekerövägen behöver dessutom hänsyn tas utförande med hänsyn till risk och buller.

Balkongernas undersidor ska målas i ljus kulör. Balkonginglasningar ska ritas för hela byggnaden och bifogas bygglovet även om de inte avses utföras i byggskedet. Detta för att få ett enhetligt och till byggnaden anpassat utförande.



Bebyggelsen sedd från den nya cirkulationsplatsen i norr.

- *Färgsättning*

Byggnader ska färgsättas enligt särskilt framtaget kulörprogram för hela området. Detta ska tas fram av en professionell färgsättningskonsult och föreligga vid det första bygglovet. Även fönstrens utsida ska omfattas av kulörprogrammet, medan de på insidan ska vara vita.

Fasader mot Ekerövägen föreslås färgsättas i svala ljusa kulörer och med avvikande kulör på den indragna översta våningen samt på några mindre fasadpartier för att dela upp och rytmisera fasaden och understryka volymernas form. Fasader mot gångfartsgata och gårdar föreslås få den varmare färgtypen som dominerande kulör medan den ljusa svala kan förekomma som inslag och användas på nedersta våningen, på den lägre delen närmast gångfartsgatan etc.

Byggnaderna på kullens sida av gångfartsgatan bör inte ha precis samma färgsättning som de nyss nämnda men ska samspela fint med dem. Eftersom de ligger i sluttning ses byggnaderna här ofta med naturen som bakgrund medan den översta våningen ofta ses mot den ljusa himlen. Kulörernas ljushet kan gärna ordnas i samklang med detta.

- **Takutformning**

Taken ska ha sadeltak med en lutning om 5-15 grader.

Sadeltaken bör kläs med falsad plåt. Om papp används får taklutningen vara högst 6 grader. Takfot görs smacker och elegant, högst 40 cm på långsidor och 20 cm på gavlar. Eventuella frontespiser och kupor ska ha kortare takfot.

Hisstoppar liksom installationer bör i första hand inordnas under takfallet alternativt samordnas med takets material och lutning. Synlig takavvattning får förekomma, hängrännor och stuprör liksom hela taket färgsätts enligt kulörprogram.

- **Garage**

Parkeringsdäck i nordväst mot Wrangels väg ska utföras med fasader målade enligt kulörprogram. Fasader mot söder och väster kompletteras med klängväxtbevuxna spaljéer.

Parkeringsdäcket i sydväst är lägre. Sockelvåningen av betong motfylls av planterade slänter. Eventuella skärmtak på däcket förses med sedumtak och träpanel/spjälverk enligt kulörprogram.



Bebyggelsen mot Ekerövägen, sedd från öster.

Friytor

- **Naturmiljö**

Kullens återstående naturmark erbjuder möjlighet till lek och rekreation. Norr om planområdet finns ett naturområde som gränsar till Tappströmsskolan. I söder leder en allé till Ekebyhovsparken.

- *Lek och rekreation*

Inom området finns gemensamma ytor för de boende med grillplats, lekplatser och bollplan. Dessa kommer att delvis upprustas i samband med nybyggnationen. Många av de befintliga lägenheterna i bottenvåningen har egna uteplatser.

Nya gårdsrum bildas i anslutning till gångfartsgatan och utformas med gemensamma ytor för lek och utevistelse. Olika typer av aktiviteter liksom plats för kontemplation ryms.

- *Markens gestaltning*

Gestaltningen av utemiljön utgår från platsens förutsättningar. Naturmarken från nordväst möter det öppna gårdsrummet. Det utformas med omväxlande gröna och hårdgjorda ytor som möjliggör möten och umgänge. Funktioner som cykelparkering, sopbehållare och uppställning av rörelsehindrades fordon integreras i gårdsmiljön.

De hårdgjorda ytorna utformas med en bas av marksten och inslag av natursten. Träd, planteringsytor och platser för umgänge integreras. Den körbara ytan avgränsas med sittbara murar, träd och planteringar. Öppna gräsytor är viktiga inslag i gårdsmiljön.

Belysningen är viktig för att stödja gårdens funktioner och karaktär. En väl avbländad funktionsbelysning ska kompletteras med belysning på stora träd, slänter och murar för att rummets avgränsningar ska tydliggöras och gårdsmiljön kännas trygg.

- *Växtlighet*

Några av de befintliga ekarna ska bevaras och har skyddsbestämmelse i planen. De får stor betydelse för gatans miljö. I god tid innan byggnationen ska kontrollprogram tas fram för att garantera deras skydd under byggtiden. Utökad marklovplikt gäller för alla träd av viss storlek, enligt bestämmelse på plankartan.

Socklar och branta bergskärningar högre än 1 meter ska enligt planbestämmelse förses med framförliggande växtlighet av minst motsvarande höjd. Marken ska planeras för att ge tillräckliga växtbetingelser för detta, med växtbäddar, möjlighet till dagvatten med mera.

Tillgänglighet

Nya hus utförs enligt gällande regler för tillgänglighet, bl a mellan angoringspunkt och huvudentré samt med hissar i alla byggnader högre än två våningar. Befintliga byggnader nås liksom tidigare via smala körbara gångvägar som slingrar sig genom området. Några av dessa kommer även att användas som angoring till nya hus (hus 3, 4 och 5). Hus 1 och 2 vid kullen nås nerifrån från stråket som i planen betecknas gångfartsområde.

Utomhusmiljön utformas med hänsyn till de funktionshindrades behov i möjligaste mån i den backiga terrängen.

Gator och trafik

- *Ekerövägen*

Planområdet ligger nära centrum och Ekerövägen avses med den nya bebyggelsen tillföras en mer centrumbetonad och rumslig karaktär. Byggnaderna placeras därför nära vägen med vegetation och låga murar som förtydligar gaturummet.

Bullerutredning visar att bullerskyddande åtgärder behövs i den nya bebyggelsen och även ur risksynpunkt behöver åtgärder vidtas, se vidare avsnitt Trafikbuller respektive Riskfrågor.

Vägen utgör enda entré till Ekerös östra delar. Kommunen är huvudman för Ekerövägen på den berörda sträckan.

- *Gatunät*

Tillfart till bostadsområdet på kullen sker idag från cirkulationsplatsen vid Ekerövägen via Ekvägen, Villavägen och Wrangels väg. Denna möjlighet kommer att finnas kvar men trafiken på dessa vägar bedöms bli begränsad då flest trafikrörelser bedöms ske norrut. Närlunda vägförening är huvudman för de nämnda vägarna utom Ekerövägen för vilken kommunen är huvudman.

I programmet, som första led i planprocessen, föreslogs infarten till den nya bebyggelsen från norr via infartsparkeringen vid korsningen Tappströmsvägen/Ekerövägen. Att använda befintliga vägar som enda infart har bedömts som alltför störande. I samband med exploateringen byggs därför en ny cirkulationsplats för infart till den nya bebyggelsen.

Cirkulationsplatsen ska finnas och kunna ta hand om byggtrafiken då utbyggnaden startar. Den bedöms innebära reduktion av trafik och störningar för de boende längs villagatorna då den nya gångfartsgatan blir öppen för genomfart från väster. Cirkulationsplatsen kommer även att bidra till lägre hastighet på Ekerövägen. Den nya angöringsgatan från cirkulationsplatsen kommer att kunna nyttjas för framtida exploatering norr om planområdet.

- *Kollektivtrafik och service*

Befintlig busshållplats avses flyttas cirka 100 meter mot sydväst till ett läge mitt för den nya bebyggelsen i anslutning till gångtunneln. Flytten ger jämnare avståndsfördelning mellan hållplatserna och god anslutning av busshållplatsens båda sidor till gångtunneln.

Ekerö centrum ligger cirka 300 meter nordöst om planområdet. I centrum finns ett brett kommersiellt utbud med dagligvaruhandel och bank samt kyrka, polisstation med mera. Gångavståndet till centrum blir 400 meter för den nya bebyggelsen. Strax intill centrum finns brandstation och vårdcentral. Strax norr om planområdet ligger Tappströmskolan och Ekerös kommunhus.

- *Gång- och cykelvägar*

Den befintliga gångtunneln under Ekerövägen byggs om och breddas för ökad trygghet. Den ges även förbättrade lutningsförhållande samt anslutningar till busshållplatsens båda sidor.

Genom planområdet passerar idag ett befintligt gång- och cykelstråk som förbinder Villavägen och södra delen av Närlundaområdet med centrum och Tappströmsskolan. Stråket kommer att bibehållas som allmänt tillgänglig kommunal väg men får också en ny funktion för de boendes fordonstrafik. Med beteckningen gångfartsområde/gångfartsgata avses att trafiken endast får framföras på de gåendes villkor. Detta framgår av gatans utformning; den gestaltas som en serie av olikformade och oregelbundna platser mellan vilka väglinjen kröker.

Hela gångfartsområdet är något upphöjd jämfört med intilliggande gator och från båda håll annonseras gården med entrétorgtor.

Gående mot Wrangels väg och Villagatan kan från den nya busshållplatsen röra sig antingen söderut på kvartermark längs den nya bebyggelsens sydostfasad och sedan norrut genom parkeringsgatan, alternativt norrut via entrétorget till gångfartsområdet.

Ett cykelstråk mot Ekerö centrum finns på östra sidan Ekerövägen.

- *Parkering, utfarter*

Parkeringsbehovet har i planarbetet beräknats till 6 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för befintliga bostäder respektive 8 platser för nya bostäder.

Befintliga parkeringsplatser finns idag huvudsakligen längs Ekerövägen; cirka 47 öppna platser samt fem garagelängor med totalt 35 platser. Vidare finns en markparkering med cirka 26 platser vid Wrangels väg i västra delen av området.

Då marken längs Ekerövägen exploateras ordnas parkering för bostäderna på kullen i ett nytt parkeringsdäck längs Wrangels väg, beläget ungefär där befintlig markparkering finns idag. Se avsnitt *Ny bebyggelse*. Totalt kan ett 80-tal platser inrymmas här. resterande behov om cirka 20 platser anordnas dels längs Wrangels väg (11 platser) dels inom det befintliga bebyggelseområdet (8 platser).

För den nya bebyggelsen längs Ekerövägen ordnas parkering i områdets sydvästra del i ett tvåvånings parkeringsdäck samt en intilliggande öppen parkering mot Ekerövägen. Parkeringsdäcket rymmer cirka 90 platser och den öppna parkeringen cirka 15 platser.

I anslutning till områdets entré från cirkulationsplatsen i nordost finns ytterligare några parkeringsplatser inordnade i ett planterat entrétorg, dessa kompletterar områdets parkering och kan användas som gästparkering. Parkeringsplatser för funktionshindrade kan anordnas längs gångfartsgatan i anslutning till entréerna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

- *El*

Befintligt huvudkabelstråk utefter Ekerövägen behöver förflyttas för att lämna plats för den nya bebyggelsen. Huvudsakligen förläggs det nya ledningsstråket inom allmän platsmark; park- och vägområden. För att lämna plats för trädplantering utefter Ekerövägen leds dock stråket delvis genom kvarterismark avsedd för parkering i ett ledningsområde (u). Där ledningsområdet passerar på gatumark så nära bebyggelsen att träd inte ryms ska istället buskar planteras i kanten av ledningsområdet, sorter med modest rotsystem används.

En ny transformatorstation placeras vid områdets södra entré.

- *Värme*

En långsiktigt hållbar och robust samhällsutveckling med värmeförsörjning från förnybara energikällor är eftersträvarnsvärd.

Befintlig bebyggelse värms upp med bergvärmepannor från en värmecentral i områdets västra del. För byggnader som uppförs närmast Ekerövägen måste ytterligare energikapacitet tillföras. I översiktsplanen anges att ”vid planering av tillkommande bostadsbebyggelse framförallt i tätortsområden, bör möjligheterna att ansluta till befintliga värmeverk, alternativt bygga ny gemensam anläggning studeras.”

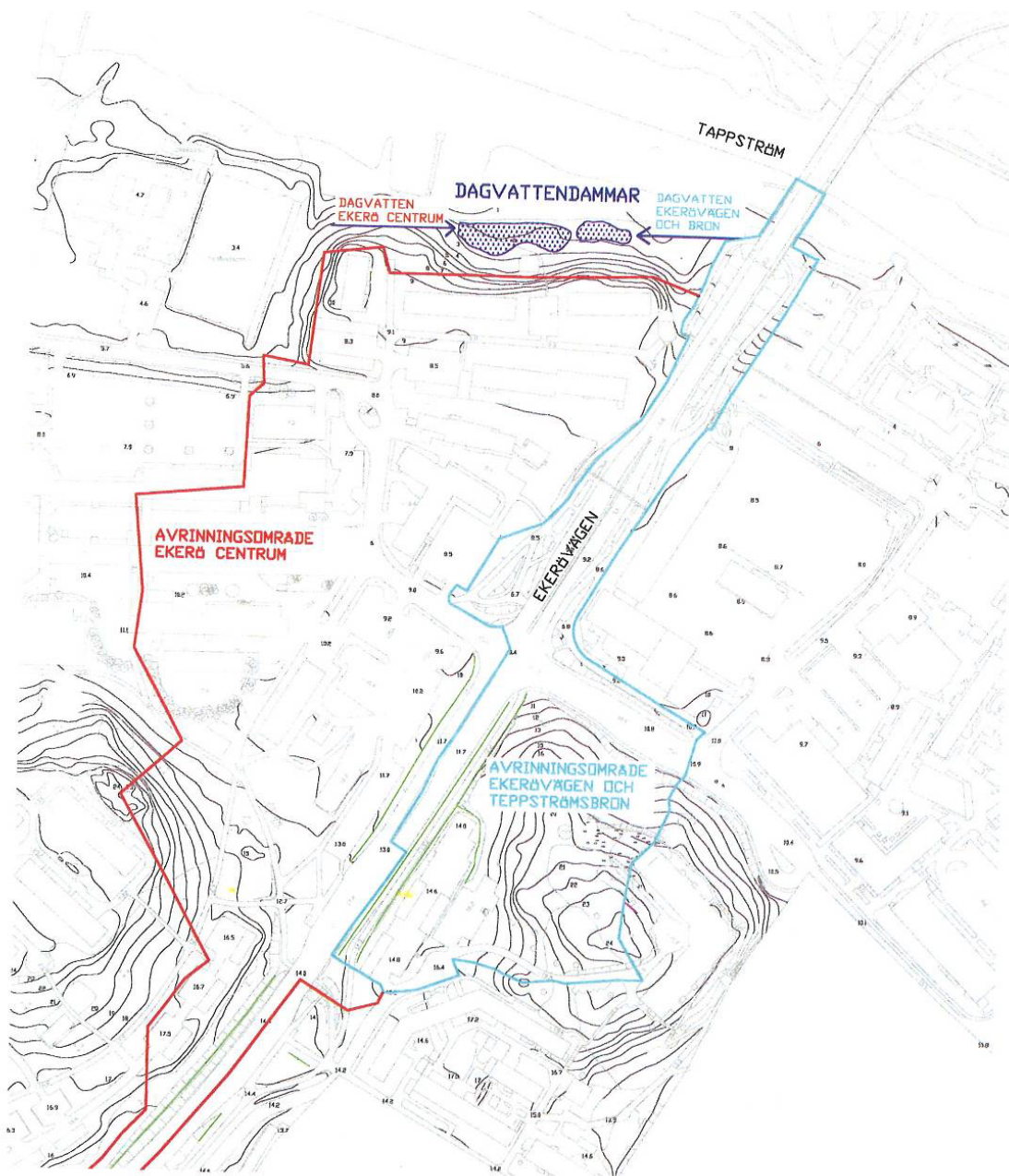
- *Avfall*

Inom planområdets befintliga bebyggelse finns idag två friliggande miljöstationer för hushållsavfall, dessa avses kompletteras med ytterligare några. För bebyggelsen på båda sidor om gångfartsgatan samlas hushållsavfall i kassuner nedsänkta under mark. Sopbilen stannar intill kassunen för att tömma den och kan köra längs hela gatan utan att behöva vända då vägnätet är kontinuerligt. Några kassuner planeras även placeras in bland bostäderna på kullen.

Av planbestämmelse framgår att sophanteringsanordningar får finnas även på mark där byggnad inte får uppföras (prickmark), dock ej inom ledningsområde (u-område).

- **Dagvatten**

Dagvattnet från befintlig bebyggelse och parkeringar i området leds idag huvudsakligen mot söder och mynnar i Älvnäs-viken, medan befintligt öppet dike utefter Ekerövägen avvattnas mot norr. Detta dike avses kulverteras och anslutas till ett nytt fördröjningsmagasin intill Tappströmskanalen.



Bilden visar dagvattnets avrinning i anslutning till närområdet och norrut samt planerad dagvattenhantering intill Tappströmskanalen. Planområdet är beläget på kullen i sydväst.

Dagvatten ska enligt planen omhändertagas eller fördröjas inom tomten så långt möjligt innan det leds vidare. Utformningen av den nya bebyggelsen ger goda möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten. Då gårdarna ej underbyggs kan infiltration och fördröjning ske i mark och vegetation. Kompletterande fördröjningsmagasin avses anläggas utanför planområdet i anslutning till dess sydligaste gräns.

Det dagvatten som är viktigast att rena är det som kommer från parkeringar och trafikytor. Dagvatten från parkeringsytor med fler än 50 platser ska anslutas till oljeavskiljare, vilket gäller huvuddelen av planområdets parkeringsplatser.

- *Vatten och avlopp*

Anslutning ska ske till kommunens avlopps- och vattenledningsnät. Ingen förändring behöver ske med anledning av planen. Vissa befintliga vattenledningar kan behöva flyttas.

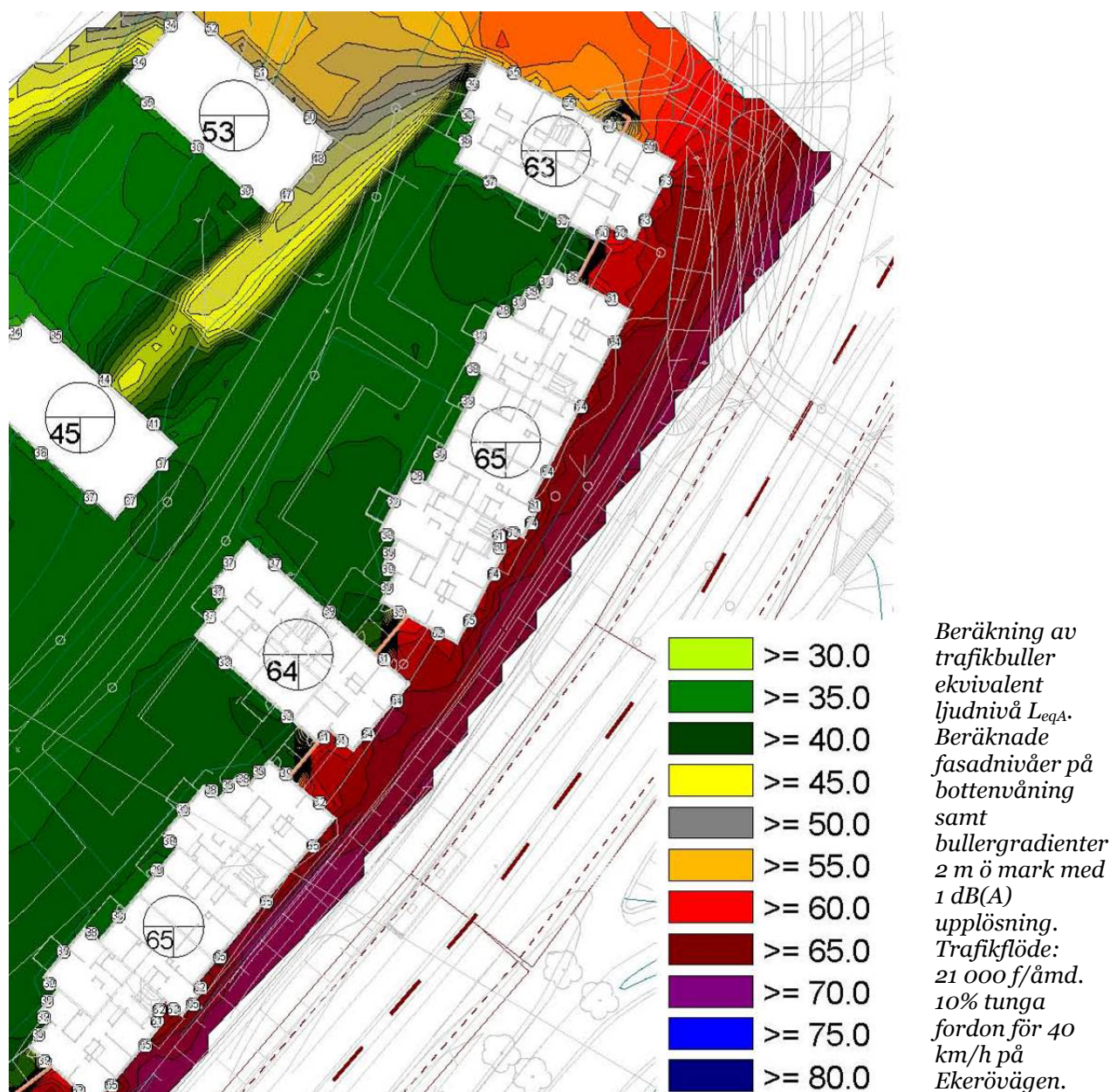
- *Brandskydd*

Den nya gångfartsgatan genom området måste uppfylla kraven för brandgata och gårdar m m dimensioneras för trafik med brandförsvarets utrustning.

MILJÖPÅVERKAN

Trafikbuller

Bostäderna längs Ekerövägen kommer att utsättas för trafikbuller och måste planeras utifrån detta. Trafiken väntas öka från dagens 16 000 f/åmd till 21 000 f/åmd år 2020. Enligt beräkning för 21 000 f/åmd utsätts fasaderna närmast vägen för 60-65 dB(A) dygnsmedelnivå på bottenvåningen, någon enhet lägre på tredje våningen. Ett högre prognosvärde, 28 000 f/åmd år 2030, skulle öka de redovisade ekvivalentvärdena med cirka 1 dB(A).



Avsteg från riktvärdena krävs enligt Avstegsfall A. Detta innebär att höga ljudnivåer vid en fasad kompenseras av låga ljudnivåer vid en annan om minst hälften av boningsrummen (sovrum, vardagsrum) vetter mot denna sida. Genom att bebyggelsen är sammankopplad skapas en tyst gårdssida. Täckande balkongskärmar av glas hindrar buller att tränga in mellan husen och skyddar även enskilda lägenhetsfasader. Gårdssidans bullernivåer på övervåningarnas fasadytor anges enligt beräkningen ligga under 45 dB(A) dygnsmedelnivå och på de lägre våningarna närmare 40 dBA.

Planbestämmelse anger: " Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå."

Väl isolerande ljudfönster krävs vid de värst utsatta fasaderna för att uppfylla riktlinjerna inomhus som är 30 dBA ekvivalentnivå inomhus och 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid. Ytterligare bullerdämpning erhålls av att avåkningsskyddet närmast vägbanan på Ekerövägen utformas som en minst 1,0 m hög betongbarriär. Detta beräknas minska bullret för fasader närmast Ekerövägen med 1 dB(A).

Området ligger inom det i Översiktsplanen angivna "Tätortsbandet" och kommunstyrelsen har uttalat att det ska vara en del av Ekerö centrum. Det finns ett behov att bygga nya bostäder och planeringen har gjorts för att gestalta byggnaderna i samklang med bebyggelsen i Ekerö centrum. Närheten till Ekerö centrum och goda bussförbindelser gör att planering utgående från avstegsfall kan motiveras.

Byggnaderna närmast vägen ger en förbättrad ljudmiljö för de befintliga husen på kullen liksom för de nya husen på kullens sluttningar. Den nya cirkulationsplatsen vid infarten får som konsekvens att hastigheten reduceras, vilket även det sänker bullernivåerna.



Planlösningar i bebyggelsens hörnlägen mot Ekerövägen. BS avser skärmar som skyddar mot buller och risk.

Risk

Ekerövägen utgör en sekundär transportled för farligt gods vilket ställer särskilda krav på utformning av ny bebyggelse. Riskfrågan behandlas i rapporten *Vägnära bebyggelse* som togs fram av Ekeröbostäder 2010. Utredningen anger att de transporter som sker endast avser måttliga kvantiteter av bensin till befintliga bensinstationer och av villaolja till enskilda fastigheter. Utredningens slutsats är att ny bebyggelse kan placeras minst 12,5 meter från Ekerövägen med de riskreducerande åtgärder som föreslagits i riskanalysen.

Planen har i enlighet med utredningen givits en planbestämmelse inom vägområdet, m₁. Bestämmelsen kräver skyddsåtgärder inom vägområdet närmast den nya bebyggelsen i form av en betongbarriär närmast vägbanan som avåkningsskydd och för att stoppa eventuell pölbrand samt plantering mellan hus och väg som ytterligare skydd mot föroreningar. Längs Ekerövägen planteras träd i möjligaste mån och i trängda lägen såsom vid busshållplatsen kan även u-områdets ena sida nyttjas för buskplantering av därför lämpad sort.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län. De partiklar som omfattas av miljökvalitetsnormerna härrör främst från vägtrafik. Planen förväntas inte markant öka trafikrörelserna, varför denna norm med all sannolikhet ej kommer att överskridas. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer således inte att överskridas vid genomförandet av föreslagen plan.

Behovsbedömning

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 18 § och miljöbalken (MB) 6 kap 11-18 §§ ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning daterad mars 2009 (separat handling) har upprättats och samråd har genomförts med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller en miljöbedömning enligt Miljöbalken. I behovsbedömningen konstateras att detaljplanen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år. Se även genomförandebeskrivningen.

Bygglovsplikt

Bygglovsplikten behålls på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan. Dessutom införs utökad marklovsplikt för fällning av träd vars diameter är större än 1,5 decimeter 1,5 meter ovan mark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annica Karlsson
Planarkitekt

ILLUSTRATIONSPLAN

