

Areal

Planområdets totala areal är 16.4 ha. Därav är 11.1 ha utlagda som kvartersmark och 5.3 ha som allmän platsmark. Kvartersmarken är fördelad på 8.89 ha för bostadsbebyggelse, 0.51 ha för vårdverksamhet, 0.35 ha för barnstuga, 0.82 ha för småindustri, kontor och handel, 0.41 ha för kulturverksamhet samt 0.13 ha för transformatorstation.

Markägoförhållanden

Planområdet berör totalt ett trettiotal fastigheter. Av dessa upptar delar av fastigheterna Träkvista 1:7, 2:4, 2:13, 1:253, 3:213 och 3:214 tillsammans den största arealen inom planområdet och ägs av byggnadsbolaget SIAB och L E Lundberg. Ekerö kommun äger fastigheterna Ekerö-Väsby 43:1, Närlunda 41:219, Träkvista 1:125, 1:129 och 3:18. Övriga fastigheter är privatägda och de största av dessa är fastigheterna Träkvista 1:111, 1:118, 1:122, 1:140, 1:252, 2:22, 2:117, 3:58 och 3:205.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Områdesplan för Östra Ekerö har antagits av kommunfullmäktige 1981-10-27. I den planen ingår här aktuellt område, som en del av ett nytt utbyggnadsområde benämnt Brunnaområdet.

Detaljplaner

Området ligger till största delen utanför detaljplanelagt område. Endast viss vägmark i öster, söder och sydväst ingår i tidigare detaljplanelagt område.

Angränsande detaljplaner utgör byggnadsplaner fastställda 1953-04-25, 1961-03-29, 1963-01-11, 1965-01-15, 1967-07-18, 1970-10-06 och 1985-05-28.

Kommunala ställningstaganden

Planprogram

Områdesplan för Östra Ekerö är ett handlingsprogram för hur marken inom denna del av kommunen avses att användas för bostäder, arbetsplatser, kommunal service, större vägar m m.

Kommunstyrelsen beslöt 1988-04-26 i vissa programfrågor för området med stöd av ett PM från kommunkansliet:

1. Antalet bostäder och lägenhetsfördelning enligt kommunkansliets PM godkännes (160 lgh med lägenhetsfördelningen 40 % 2 rok, 40 % 2 rok och 20 % 4 rok).
2. Samtliga hyresrätter och minst hälften av bostadsrätterna skall fördelas av kommunen.
3. Upplåtelseformerna för lägenheterna skall vara följande:
60 hyresrätter, 60 bostadsrätter, 20 bostadsrätter för äldre samt 20 kooperativa hyresrätter, även dessa för äldre.
4. Kvarterslokalen i området bör samutnyttjas.
5. Hemtjänstlokal för två grupper skall finnas i området.
6. Bostäder för gruppboende om fem boende skall uppföras.
7. I området skall uppföras en barnstuga med tre avdelningar med möjlighet att bygga ytterligare en avdelning.
8. Omsorgsverksamheten skall erbjudas lokalisering av gruppboende och eventuellt dagcenter.
9. Förslaget till riktlinjer för gruppboende enligt ordförandens skrivelse remitteras till socialnämnden för yttrande.

Byggbolagen SIAB och LEL skall gemensamt exploatera sin mark och har genom arkitekt Ulf Sahlin DNS Arkitekter AB i samråd med en grupp av kommunens tjänstemän tagit fram en illustrationsplan som underlag för den formella planen.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1989-93 redovisas Brunnaområdet för utbyggnad med 80 lägenheter år 1990 och 80 lägenheter år 1991.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar relativt svagt från Brunnavägen mot Älvnäsvägen. Markhöjderna på Brunnavägen varierar mellan +12 och +21 meter och på Älvnäsvägen mellan +7 och +12 meter. Exploateringsområdet består av öppen mark med ett samlat skogsparti i södra delen samt några mindre träd-dungar. Övrig mark i området utgörs av trädgårdar på de privata tomterna.

Geotekniska förhållanden och grundläggningsförutsättningar

Större delen av den nya bebyggelsen berör undergrund av lersediment på mycket mäktiga lager av silt och sand. Fastmark med jord av huvudsakligen sand förekommer inom en del av exploateringsområdet. I södra delen av området finns även berg i dagen.

Grundvattenytan ligger normalt på 2-2,5 m djup under markytan. Leran är dock konsoliderad för lägre grundvattennivåer, vilket är gynnsamt i grundläggningshänseende.

Området erbjuder något besvärliga förutsättningar. Terrängens lutning nedåt mot Älvnäsvägen medför behov av uppfyllning med varierande tjocklek inom olika delområden.

I pågående geoutredning har det dock visat sig att man trots sådant fyllningsbehov och sättningsbenägen undergrund inom stor del av området kan tillämpa ytgrundläggning med platta på mark. Relativt dyrbar pålning kan undvaras. Viss risk för små mark- och byggnadssättningar måste dock accepteras. Användande av lätt fyllning för att eliminera, minska eller jämna ut sådana sättningar kan komma att erfordras lokalt.

Radon

I samband med att en översiktlig radonundersökning gjorts över hela kommunen har gammastrålningen i berggrunden inom området uppmätts till 20-30 R/h (normalradonmark). Det innebär att grundkonstruktioner normalt skall utföras radonskyddat inom området. Då markförhållandena varierar inom området (berg, morän, lera) pågår för närvarande en mera detaljerad radonmätning för att få en bättre bild av radonförekomsten inom området.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom området finns ej några kända fornlämningar eller några byggnadsminnen. På fastigheten Träkvista 2:22 finns dock kulturhistoriskt mycket intressant bebyggelse, som utgör en rest av Träkvista by. Bebyggelsen utgör mangårdsbyggnaderna till Oppgården och består av en tvåvånings parstuga, som flankeras av en bostadsflygel och en parbod, alla i locklist-panelat knuttimmer. Parstugan, vars undervåning möjligen är från 1700-talet påbyggdes med en våning någon gång före 1850.

Bebyggelse

Exploateringsområdet som ägs av SIAB och LEL är obebyggt fränsett några uthusbyggnader som avses att rivras i samband med exploateringen. Den övriga marken utgörs av större villatomter, som är bebyggda med äldre enbostadshus. Fastigheterna längst upp i nordost används för färghandel samt kontor och upplag för ett entreprenadföretag. Kommunens fastighet Träkvista 1:125 är uthyrd till Walldorfstiftelsen som barnstuga, till dess en lämplig tomt i tätorten kan anvisas för stiftelsens förskoleverksamhet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Allmänt

Som ovan nämnts ligger en illustrationsplan till grund för planutformningen. Den har beträffande SIAB/LEL:s mark tagits fram av deras konsult arkitekt Ulf Sahlin, DNS Arkitekter AB och för den enskilt ägda marken av stadsarkitektkontoret i samråd med fastighetsägarna. Illustrationsplanen har reviderats något under planarbetets gång, men utan att huvudstrukturen för den skull har ändrats. Planen stämmer i allt väsentligt med det program om vilket kommunstyrelsen fattade beslut 1988-04-26. Dock har antalet lägenheter och lägenhetsfördelning frångåtts något och trafikföringen på Brunnavägen och Brokadvägen har ändrats sedan kommunstyrelsen fattade beslut.

Ändringen av antal lägenheter och lägenhetsfördelning beror på att Stiftelsen Ekerö Bostäder efterfrågat flera mindre lägenheter. Stiftelsens önskemål har tillgodosetts genom att 12 mindre lägenheter kunnat förläggas i souterrängvåning. Det innebär att totala antalet lägenheter enligt illustrationsplanen nu är 172 st varav 72 st ligger inom föreslaget hyresrättsområde (tidigare 60 st).

Lägenhetsfördelningen är ändrad till 31% 1½ o 2:or, 38% 2½ o 3:or och 31% 4:or.

Ändringen i trafikföringen på Brunnavägen och Brokadvägen har diskuterats fram vid samråd med främst fastighetsägarna som bor söder om planområdet och med vägförvaltningen. Ändringen innebär att Brunnavägen stängs av för genomgående biltrafik samt att vägförbindelsen mellan Brokadvägen och Brunnavägen tas bort och ersätts med en gång- och cykelväg. Brunnavägens västligaste del omförs även från vägmark i gällande plan till gång- och cykelväg.

Kommunstyrelsen informerades vid sammanträde 1989 05 30 om de ändringar som nämnts ovan. Trafiknämnden godkände ändringarna vid sammanträde 1989-06-15.

Ca 70% av planområdets areal är utlagd som kvartersmark och 30% som allmän plats (gator, GC-vägar, bollplan och naturmark). Större delen av kvartersmarken är avsedd för bostadsbebyggelse. Sålunda är 4 storkvarter föreslagna för gruppbebyggelse, 14 tomter för tvåbostadshus varav 5 är befintliga, 9 tomter för enbostadshus och 2 tomter för ett parhus. Utöver mark för bostadsbebyggelse redovisar planen även kvartersmark för en barnstuga, småindustri, kontor och handel, vårdverksamhet, transformatorstation samt kulturreservat.

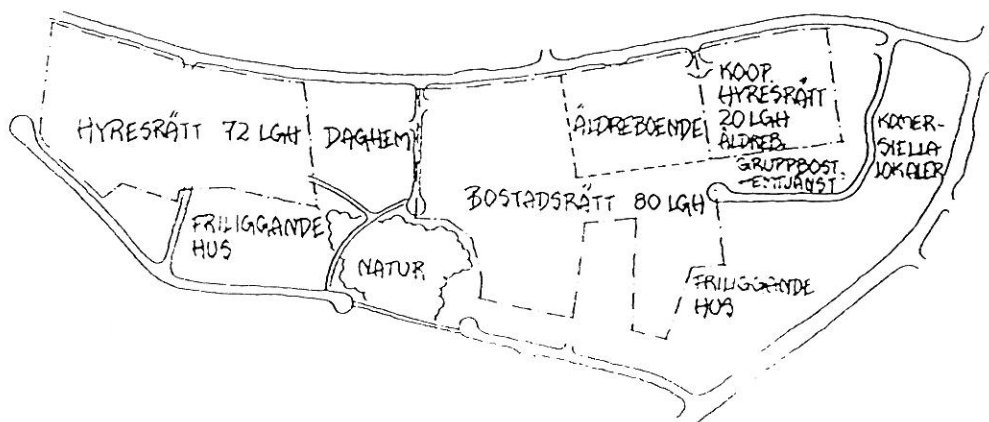
Gruppbebyggelsen

Kvarteren som är föreslagna för gruppbebyggelse ligger utmed Älvnäsvägen och omfattar större delen av SIAB/LEL:s markinnehav. Kvarteren avses att bebyggas med 172 lägenheter i markbostäder i form av parhus och radhus. Antalet lägenheter i varje länga varierar mellan 3 och 5 lägenheter.

Bebyggelsen är grupperad runt 7 gårdar med en gemensam parkeringsyta för varje gård. Antalet lägenheter runt varje gård varierar mellan ca 20-40 lägenheter. Parkeringsytorna ligger till största delen utmed Älvnäsvägen. Två mindre ytor för parkering är föreslagna längre in i området i anslutning till vändplanerna på två nya lokalgator. Från parkeringarna leder körbara gångvägar till lägenhetsentreerna. Gångvägarna knyts ihop dels mellan kvarteren dels med de gång- och cykelvägar som föreslagits på parkmarken i planen. På så sätt erhålls sammanhängande gångstråk genom området. På gårdarna finns utrymme för lekplats med sandlåda, klätterställning m m eller för anläggande av trevliga planteringar, bersåer m m. Det senare kanske lämpar sig bättre inom gårdarna för äldreboendet. Tre gårdshus är planerade inom området.

Ett skall vara gemensamt för hyreslägenheterna - ett för bostadsrätterna - och ett för äldreboendet. Gårdshuset kommer att innehålla tvättstuga och samlingslokal.

Bebyggelsen skall uppföras enligt intentionerna i illustrationsplanen och antal våningar kommer att variera mellan 1 och 2 våningar. Enligt planbestämmelserna får högst 2 våningar uppföras (I-II). Högsta byggnadshöjd är 6.5 meter. För att reglera omfattningen på bebyggelsen har en maximal boarea (BOA) angetts för varje bebyggelsegrupp. Totalt medger planen 15.600 kvm BOA. Utöver angiven boarea får erforderliga bostadskomplement uppföras. Planerad lägenhetsfördelning och den geografiska avgränsningen av upplåtelseformerna framgår nedan.



SRORLEK	ANTAL LGH	ANDEL %	
1 1/2	24	14 %	31 %
2	30	17 %	
2 1/2	22	13 %	38 %
3	32	18,5 %	
3	12	7 %	
4	4	2,5 %	31 %
4	34	20 %	
4	14	8 %	
<u>172 LGH</u>		100 %	

Tvåbostadshus

Föreslagna tomter för tvåbostadshus ligger i södra delen av planområdet mot Brunnavägen på privatägd mark (fastigheterna Träckvista 1:111, 1:140, 1:252, 2:117 och 3:205). Enligt planbestämmelserna varierar minsta tomtstorlek mellan 750 och 900 m². På varje tomt får högst 1/4 av tomtens areal bebyggas dock max 240 m². Därav får uthus eller garage uppföras med 50 m². En huvudbyggnad med högst två lägenheter samt ett garage eller uthus får uppföras. Totalt kan 14 tomter bildas varav 5 är bebyggda.

Enbostadshus

Föreslagna tomter för enbostadshus ligger på SIAB/LEL:s mark i södra delen av planen, dels i korsningen mellan Brunnavägen och den nya förbindelsevägen mellan Älvnäsvägen och Brunnavägen dels i ett kvarter strax öster om transformatorstationen invid Brunnavägen. Enligt planbestämmelserna är minsta tomtstorlek 600 m². Varje tomt får bebyggas med högst 150 m² byggnadsyta. Därav får uthus eller garage uppta högst 40 m². En huvudbyggnad med högst en lägenhet samt ett garage eller uthus får uppföras på varje tomt. Totalt kan 9 tomter bildas.

Parhus

I norra delen av fastigheten Träckvista 3:205 har två tomter föreslagits för parhusbebyggelse (dvs hus som sammanbyggs i tomtgränsen). Varje tomt får bebyggas med 150 m² byggnadsyta. Därav får uthus eller garage uppta högst 40 m².

Vård

I planens östra del ligger två kvarter avsedda för vårdverksamhet. Kvarteren har tillsammans en areal om ca 5100 m². Här planeras byggnader som skall inrymma kommunens hemtjänst, ett gruppboende med 6 lägenheter för senildementa (kommunens åldringsvård) samt ett gruppboende med 5 lägenheter för landstingets omsorgsverksamhet. Kvarteren kommer att delas i två tomter - en tomt för kommunen och en tomt för landstinget.

Småindustri, kontor och handel

I planens östra del är två kvarter utlagda för småindustri, kontor och handel. Det gäller fastigheterna Träckvista 1:118, 1:122, 1:125 och del av fastigheten 1:252, som ligger utmed

Ekerövägen gör dessa fastigheter mindre lämpliga för bostadsbebyggelse och passar bättre för förerslagna verksamheter. Inom ett av kvarteren är redan vissa verksamheter etablerade, såsom en färghandel och lager och kontor till ett entreprenadföretag. Planen möjliggör nu för dessa företag att kunna utvecklas vidare.

Planbestämmelserna medger en total byggnadsarea inom kvarteren om 1760 m².

Kulturresevat

Som skydd för den kulturhistoriskt mycket intressanta bebyggelsen "Oppgården" som ligger i hörnan av Brunnavägen -Ekerövägen, har hela fastigheten Träkvista 2:22 och en del av 3:213 lagts ut som kulturresevat i planen.

Skolor

Brunna ligger inom Ekerö rektorsområde. Närmaste LM-skolor är Träkvista skola och Ekebyskolan. Avståndet till dessa är ca 1,5 resp 2.0 km.

Högstadieskolan för den här delen av kommunen är Tappströmskolan. Avståndet dit är ca 2,5 km.

Enligt kommunens prognoser behöver skolorna ej byggas ut med anledning av bebyggelsen i Brunnaområdet.

Förskola

En barnstuga med 4 avdelningar är planerad i området. Tomten är ca 3500 m² och ligger i anslutning till en skogsbevuxen kulle, som i planen är utlagd som grönområde.

Service

Planerad bebyggelse ger ej underlag för någon dagligvarubutik i området. Närmaste dagligvarubutik ligger i Träkvista centrum ca 500 meter söder om planområdet. I Träkvista centrum finns även post, klädbutik, restaurang, pizzabutik, frisör och kommunens fritidskontor. I anslutning till centrum ligger även en bensinstation. Till Ekerö kommunkontor och Ekerö Centrum är avståndet ca 2,5 km.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är god. Området lutar mot Älvnäsvägen, men lutningarna är inte så kraftiga att de avsevärt kommer att påverka tillgängligheten inom området. Möjligen måste avsteg göras från handikappkraven vad gäller lutningen på GC-vägen från barnstugan till Brunnavägen.

Friytor

Lek och utevistelse

Inom gruppbebyggelsen kommer närlekplatser att anordnas för varje bostadsgrupp, med undantag av de båda grupper som är avsedda för äldreboende. I dessa grupper anordnas i stället trevliga utemiljöer som är anpassade till de äldres behov.

Naturmark

Området söder om barnstugan utgörs av en skogsklädd kulle. Den har i planen lagts ut som "Naturområde" d v s att några anläggningar inte planeras inom detta område utan att marken där endast ska ligga som en grön "lunga" i bebyggelsen. Genom att Brunnavägen stängs av för genomgående biltrafik kommer kullen att naturligt knytas ihop med det grönområde med tillhörande lekplats som finns i villaområdet söder om Brunnavägen. Detta grönområde tillhör Brunna Tomtägareförening.

I områdets västra del har även viss mark lagts ut som "naturområde".

Mellan Älvnäsvägen och barnstugan är en mindre bollplan redovisad. Den skall inrättas som gemensamhetsanläggning för hyresrätterna och bostadsrätterna (ej för äldre).

Vägar och trafik

Biltrafik

Området kommer i huvudsak att trafikförsörjas från Älvnäsvägen. Endast 6 villatomter, transformatorstationen och den kulturhistoriska bebyggelsen "Oppgården" kommer att ha tillfart från Ekerövägen via Brunnavägen.

Fyra nya lokalgator går in i området från Älvnäsvägen. En går direkt in till en större parkeringsyta utmed Älvnäsvägen. Två av dem slutar med vändplaner inne i området, medan den tredje som ligger längst västerut går rakt igenom området och utgör förbindelseväg mellan Älvnäsvägen och västra delen av Brunnavägen.

En ändring av nuvarande trafikföring på Brunnavägen och Brokadvägen föreslås i planen. Ändringen innebär att Brunnavägen stängs av för genomgående biltrafik utmed den befintliga lekplatsen på fastigheten Träkvista 3:168 och ersätts med en gång- och cykelväg, samt att vägförbindelsen mellan västra delen av Brokadvägen och Brunnavägen tas bort och ersätts med en vändplan och en gång- och cykelväg.

Gamla landsvägen i planens västra del omförs även till GC-väg, vilket konfirmerar det förhållande som rått sedan Älvnäsvägen och vändplanen vid fastigheten Träkvista 1:111 byggdes för ett par år sedan. Vägen har inte längre någon funktion som bilväg, då föreslagna tomter på fastigheten Träkvista 1:111 kommer att få direkt utfart till vändplanen och då fastigheterna Träkvista 1:179-1:183, som ligger parallellt med föreslagen GC-väg, har utfart till vändplanen via en gemensam internväg inne på tomtmarken. Vägen byggdes i samband med att fastigheterna bildades i början på 60-talet. Fastigheternas rätt att åka över varandras fastigheter och skyldighet att delta i skötsel och underhåll av internvägen är reglerad i servitutsavtal. Avtalen är inskrivna i Tingsrätten den 20 nov 1963.

Parkering

Inom gruppbebyggelseområdena har särskilda ytor för samlad markparkering lagts fast i planen. Viss del av ytorna får bebyggas med garage. Parkeringsytorna har beräknats efter behovstalet 1,5 bilplatser per lägenhet.

Övrig parkering inom planområdet förutsätts ske på resp tomt.

Gång- och cykelvägar

Utöver de gångvägar som kommer att anläggas inom varje bostadsgrupp har särskilda gång- och cykelvägar föreslagits på allmän platsmark. Ett huvudgångstråk ligger mellan Brunnavägen och Älvnäsvägen strax väster om Träkvista 3:205. Detta förbinder såväl den nytillkommande som den gamla bebyggelsen med busshållplatserna på Älvnäsvägen. Ett annat ligger strax söder om barnstugan och knyter samman gångvägarna inom angränsande bostadsgrupper, så att ett genomgående gångstråk erhålls i öst-västlig riktning genom området. Vidare leder en gångväg från barnstugetomten förbi "Kullen" och till Brunnavägen. För att erhålla bättre kontakt med Ekerövägen där busstrafiken är tätare än på Älvnäsvägen har ett par kortare GC-vägar föreslagits i den östra delen av planen. Slutligen föreslås, som nämnts ovan under rubriken "Biltrafik" att GC-vägar anordnas på vissa delar av Brunnavägen och mellan Brunnavägen och Brokadvägen.

Utfartsförbud, plank eller skyddsplantering

Utfartsförbud är föreslaget i planen längs hela Ekerövägen och längs Älvnäsvägen med undantag av anslutningarna för de nya lokalgatorna. Utmed Älvnäsvägen föreslås dessutom att plank eller skyddsplantering skall finnas i kvartersgränsen mot Älvnäsvägen. Detta för att skydda bilar från att skadas

av is- och snökokor vid vinterväghållning på vägen. Det ger även ett nödvändigt bländskydd mot Älvnäsvägen.

Buller

Enligt Naturvårdsverkets beräkningsmodell ger trafiken på Ekerövägen störande ljudnivå inom en zon på 50 meter från vägmitt och längs Älvnäsvägen inom en zon på 30 meter från vägmitt. Med störande ljudnivå menas här att ljudnivån utomhus överstiger 55 db (A) som är ett rekommenderat gränsvärde för buller vid planering av ny bostadsbebyggelse.

Med hänsyn till 50 meterszonen utmed Ekerövägen har bostadsbebyggelsen dragits in från vägen och småindustri, kontor och handel har föreslagits närmast vägen i den nordöstra delen av planen.

Utmed Älvnäsvägen har bebyggelsen lagts på dryga 30 meter från vägen. Mellan bebyggelsen och vägen kommer dessutom att finnas garage, plank eller skyddsplantering, som ytterligare dämpar ljudet från trafiken.

I planen har även införts en särskild bestämmelse betr buller.

Kollektivtrafik

Brunnaområdet har busstrafik på Älvnäsvägen och på Ekerövägen. På Älvnäsvägen går linje 305 med 6-8 turer/dag och på Ekerövägen vid hållplats Växthusvägen går 6 busslinjer med 5-7 turer/tim i högtrafik och 3-5 turer/tim i lågtrafik. SL har för närvarande inte några planer på att utöka buss-trafiken på Älvnäsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala huvudledningar för vatten och avlopp finns inom området. Ett ledningspaket ligger utmed södra sidan av Älvnäsvägen och ett annat i Brunnavägen. Vidare finns tre ledningar, som går igenom området i nord-sydlig riktning mellan Älvnäsvägen och Brunnavägen. Huvudledningar, reningverk och vattenverk har tillräcklig kapacitet för den bebyggelse som planeras i detaljplanen.

De befintliga kommunala ledningarna inom området ligger företrädesvis på kvartersmark och utmed dessa ledningssträckningar har därför u-områden lagts ut i planen (mark tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

På fastigheten Träkvista 1:140 och 2:117 har g-område lagts ut i planen, för att marken där skall vara tillgänglig för gemensam enskild va-ledning för de tomter som kommer att kunna bildas av dessa båda fastigheter. Förbindelsepunkt för 1:140 kommer då att anvisas vid norra fastighetsgränsen mot lokalgatan och för 2:117 i nordöstra hörnet av fastigheten.

Elförsörjning

Ekerö Energi har elkoncessionen inom den här delen av kommunen. På fastigheten Träkvista 3:58 i södra delen av planområdet finns en större transformatorstation och från transformatorn och österut utmed norra sidan på Brunnavägen och längs den befintliga gångvägen ner mot Älvnäsvägen ligger högspänningskablar som tillhör Ekerö Energi. Vattenfall har också en högspänningskabel utmed Brunnavägen samt en högspänningsledning, som kommer norrifrån och slutar i transformatorstationen. Ledningen går i gränsen mellan Träkvista 2:4 och 3:214. I samband med exploateringen av området kommer vissa av ovan nämnda högspänningskablar och ledningar att läggas om.

Vid samråd med Ekerö Energi har framkommit att det fordras två nya transformatorstationer inom området för att försörja den nya bebyggelsen med elström. Lämpliga platser för dessa har reserverats i planen i anslutning till parkeringsplatserna vid Älvnäsvägen och är betecknade "trf". Den ena är placerad strax väster om bollplanen vid daghemmet och den andra vid Älvnäsvägen strax intill GC-vägen från Brunnavägen.

Teleledningen

Utmed södra sidan på Älvnäsvägen finns en telekabel. Till befintliga villor inom området med teleabonnemang leder luftledningar. Ett telenät inom området kan byggas ut från telekabeln i Älvnäsvägen.

Uppvärmning

Uppvärmningsformen för den nya bebyggelsen är ännu ej fastlagd, men kommer förmodligen att bli vattenburen elvärme.