

PLANBESKRIVNING Dnr 96.1**DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETER TRÄKVISTA 1:313
M FL, SANDUDDEN, ETAPP II I EKERÖ KOMMUN,
STOCKHOLMS LÄN.****HANDLINGAR**

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
Illustration
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Miljökonsekvensbeskrivning

PLANENS SYFTE, INNEHÅLL

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av ett bostadsområde på drygt 100 lägenheter. Projektet innefattar lägenheter som är lämpliga för äldre. Planförslaget omfattar även bl a en värmecentral för hela Sanduddenområdet. Dessutom har skoltomten söder om bostadsområdet utökats västerut för att möjliggöra en flexiblere skolbyggnadsplanering.

PLANDATA

Området ligger ca 3 km sydväst om Ekerö centrum. Affärer och service finns närmast vid Träkvista torg ca 500 m från planområdet. Barnstuga finns i det nybyggda Brunna området och i Träkvista. Låg- och mellanstadieskola finns i Träkvista.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av NCC. Större delen av skoltomten och området från lokalgatan och öster därom är överförd till kommunen i samband med etapp I för Sandudden (fastigheten Träkvista 3:99).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplaner**

I översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 1990-06-19 anges området som förändringsområde med nya bostäder. Området behöver därför inte vänta tills den fördjupade översiktsplanen har antagits.

Detaljplaner

För Sandudden, etapp 1 söder om planområdet finns två gällande detaljplaner, (laga kraft 1997-05-07 resp 1998-01-08.) Byggstart har skett. Den nu aktuella etappen II är illustrerad på plankartan i etapp I.

I detaljplanens norra del finns rester av två detaljplaner för grustäkt fastställda 1953-04-25 resp 1954-10-15.

Kommunala beslut

I riktlinjer för Ekerös bostadsplanering enligt Kommunfullmäktiges beslut 1993-09-14 anges att området skall byggas ut under 1994-97. Program för hela Sanduddenområdet (planeringsförutsättningar) behandlades i samband med etapp I.

Angränsande detaljplanering

I en kommande tredje etapp längre mot väster planerar kommunen för ytterligare bostadsbebyggelse. Dess omfattning och förhållande till omgivningen kommer att behandlas i det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Östra Ekerö.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och klimat

Området består till största delen ett gammalt grustäktsovråde med öppen grusyta. Området sluttar mot söder från Ekerövägen ner mot Mälaren. Tallskogen närmast Ekerövägen behöver förstärkas dels för att få en stabil tallskog, dels för att det är angeläget att befästa förhållandet att bebyggelsen underordnar sig tallskogen och att gränsen mot samhället fortfarande karaktäriseras av tallskog. Det är samtidigt viktigt att kontakten med Mälaren och Botkyrkas horisont finns kvar via "släpp" i bebyggelsen mot vägen. Ett åtgärdsprogram för naturområdet närmast vägen bör arbetas fram för att behålla områdets kvalitéer.

Skiktad vegetation bör eftersträvas för att minska den vindförstärkning som sker utmed slutningen och för att minska avdunstningen.

Geotekniska förhållanden, grundläggningsförutsättningar, radon

Planområdet består av resterna från en rullstensås.

I samband med efterbehandlingen har en plåtå skapats på nivån ca +25-29 meter. Marken sluttar sedan brant mot skoltomten som ligger på ca +5 meter.

En nygjord grundundersökning visar att normal grundläggning kan tillämpas för större delen av den nya bebyggelsen, men att vissa byggnadslägen har grundläggningsförhållandena med stort djup till gamla grusnivån. I samband med detaljprojekteringen fordras därför ytterligare klarlägganden samt att i samband med denna undersökning skall också en radonteknisk undersökning göras.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Bostäder/bebyggelseutformning

Bebyggelsen har utformats med tanke på att äldre, som inte vill bo kvar i sin villa ändå ska kunna bo kvar i kommunen. I planförslaget har området indelats i ett flerbostadshuskvarter med 80 lägenheter och ett småhuskvarter med 16 parhus (32 tomter). Planen möjliggör alternativ upplåtelseform. Flerfamiljshusen som ligger utefter Ekerövägen varierar i höjd mellan två och fem våningar. Mot söder finns därutöver en två sutedfrängvåningar. Det högsta huset längst i väster, som utgör en entre till samhället väster ifrån, bör utformas särskilt med tanke på detta. Samma sak gäller värmecentralen på andra sidan Ekerövägen. Parhusen i kvarteret söder därom bildar en tvåvåningsfasad mot söder medan den övre våningen har markkontakt åt norr. Det är viktigt att vid bebyggelsens utformning och färgsättning ta hänsyn till att husen även syns från Mälaren. Stor vikt bör därför ägnas åt såväl byggnadernas arkitektoniska utformning som val av fasadmaterial.

Buller

MarkTema har gjort en översiktlig studie av bullersituationen. Skylt med hastighetsbegränsning 50 km/tim placeras väster om området. Bullerutredningen visar att inga speciella åtgärder erfordras. Normalt utformade fasader med bra fönster klarar erforderlig dämpning med 25 dBA. För att ändå säkerställa att så blir fallet har en bullerbestämmelse införts i planen. Konsekvenserna av ökad trafik på Ekerövägen öster om planområdet har utretts i samband med detaljplanen för etapp I i Sandudden och genomförandet av beslutade bullerdämpande åtgärder pågår.

Skola Barnomsorg

Inom planområdet har tidigare avgränsats en gemensam tomt för en barnstuga och en låg- och mellanstadieskola. Tomten har i planförslaget utökats och är nu ca 40 000 m² för att möjliggöra en flexiblere skolbyggnadsplanering. Tomtens storlek kan därigenom också inrymma ett högstadium. Detta förutsätter att skolan byggs i två våningar.

Friytor

Bostadsområdet gränsar i söder och väster mot naturmark. Inom kvartersmarken finns plats för lek- och rekreationsytor vilka visas i illustrationen. I anslutning till en gemensamhetslokal i västra gaveln på fyravåningshuset föreslås en gemensam uteplats för bostadsområdet.

Tillgängligheten med buss

Inom planområdet finns mark avsatt för en busshållplats vid Ekerövägen. I framtiden om Sanduddenområdet byggs ut med en tredje etapp finns möjlighet att låta en busslinje passera genom området.

Vägar och trafik

Planområdet har tillfart från Ekerövägen i norr och via Sanduddsvägen når man de båda kvartersgatorna.

Mitt på parkeringsgatan till flerbostadshuset har på en sträcka av 20 meter hela nivåskillnanden på 1,3 meter samlats, (i övrigt är gatan plan.)

Nivåskillnanden gör att farten dämpas.

Infarten till parhusområdet bör förses med en upphöjningar där gångvägarna korsar kvartersvägen för att dämpa farten på gatan.

Båda kvartersgatorna skall utföras så att de klarar brandförsvarets tunga fordon. Farthindrens utformning måste utföras i samråd med brandmyndigheten.

I samband med etapp I utförs en gång- och cykelväg längs Ekerövägen fram till Tråkvista torg. Samtidigt utförs en gång- och cykelbana på Sanduddsvägens östra sida ned till skolentrén och vid korsningen med Ekerövägen anläggs övergångsställe över Sanduddsvägen. I planen har dessutom illustrerats en förlängning västerut av gång- och cykelvägen längs Ekerövägen.

TEKNIK

Va-anläggningar

Anslutning av vattenledningar sker vid Sanduddsvägens nedre del och avloppet ansluts till avloppspumpstation vid Sanduddsvägens slut.

Dagvattnet har mycket goda förutsättningar att infiltreras lokalt såväl inom tomtmark som för väg och övrig allmän mark.

Dagvatten bör så långt som möjligt släppas ut direkt på marken. Stenkistor eller lägen för infiltration av dagvatten skall ligga så grunt och vara så utbredda som möjligt.

Avfall

Källsorteringsbyggnader för områdets behov föreslås uppföras vid infarterna till kvarteren. Mark har i etapp I reserverats för en avfalls- och komposteringsanläggning i teknikområdet öster om skoltomten.

Kompostering av trädgårds- och hushållsavfall bör eftersträvas i området och komma till användning för att på sikt förbättra jordmånen.

ENERGI

Elförsörjning

I gällande plan har plats reserverats för två transformatorstationer, en inom teknikområdet i anslutning till skoltomten och en i anslutning mot villaområdet i öster. Nu föreslås ytterligare en transformator vid infarten till flerbostadshuset och en inom värmecentralsområdet.

Värme

En tomt för en värmecentral som skall förse hela Sanduddensområdet med värme har ur miljö- och trafiksäkerhetssynpunkt placerats högt upp norr om Ekerövägen. Anläggningen, som enligt avtal skall byggas och drivas av Stockholm Energi, kommer att förses med pannor för sk pellets (förnyelsebar bioenergi) samt vid toppbelastning utnyttja olja. Värmecentralens skorsten förses med den reningsteknik enligt den utredning Stockholm Energi utfört åt kommunen. Naturmarken väster om bostadsområdet utgör enligt tidigare antaget program reservat för framtida solfångare.

Egen fastbränselanläggning som basvärme är av miljöskäl inte tillåten.

Sanduddens orientering mot söder och grusåsens skydd mot nordliga vindar ger ett fördelaktigt lokalklimat för växtligheten och möjlighet till energibesparing i den planerade bebyggelsen.

Energibesparingen görs, dels genom att vid planarbetet och vid byggnadernas utformning tillvarata områdets goda förutsättningar för att utnyttja passiv solvärme, och dels genom att göra energianvändningen i bostäderna så effektiv som möjligt.

Planförslaget har utformats så att all ny bebyggelse får ett soligt läge. Med husens orientering och detaljutformning kan solvärmens utnyttjas. Energisnål byggnadsteknik förordas.

Medverkande i detaljplanearbetet

Förslaget till detaljplan för Sandudden etapp 2 har framtagits genom samarbete mellan Stadsarkitektkontoret och Tekniska kontoret. Behjälplig med utformningen av bebyggelsen har varit ATRIO-arkitekter genom arkitekt SAR Tommy Lyberg.

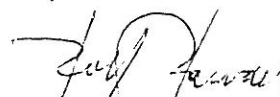
Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år med början från den dag planen vinner laga kraft. Detta motiveras med att planen bedöms bli genomförd inom denna tid, och att möjlighet till förlängning finns om genomförandet drar ut på tiden.

STADSARKITEKTKONTORET I OKTOBER 1998



Bo Björkman
Stadsarkitekt



Rolf Renvall
Planarkitekt

Plankartan reviderad enligt tekniska kontorets önskemål och miljökonsekvensbeskrivningen kompletterad enligt samhällsbyggnadsnämndens begäran.

STADSARKITEKTKONTORET I MARS 1999



Bo Björkman
Stadsarkitekt


Rolf Renvall
Planarkitekt