

## PLANBESKRIVNING - ANTAGANDEHANDLING

### Förslag till detaljplan för del av fastigheten EKEBYHOV 1:329 m.fl. (Trygghetsboende för äldre vid Ekebyhovsvägen), i Ekerö kommun, Stockholms län.

Upprättad av SWECO FFNS Arkitekter AB i samarbete med  
Kommunledningsstaben och Stadsarkitektkontoret i maj 2005

---

#### Bakgrund

Ekerö kommun godkände i kommunfullmäktige 2003-12-16 ett  
markanvisningsavtal med SBC Mark AB. Markanvisningen vid  
Ekebyhovsvägen i anslutning till Ekerö centrum avser 40 à 50  
bostadsrättslägenheter, utformade i enlighet med SBCs koncept  
"Trygghetsboende för äldre".

Antalet lägenheter beror av lägenhetsstorlekar. Total exploatering avses vara  
cirka 3500 m<sup>2</sup> ljus bruttoarea (BTA).

#### Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Illustrationsplan samt illustrationer, plansch 1-4
5. Fastighetsförteckning
6. Utlåtande efter utställning

Denna detaljplan har  
vunnit laga kraft.

Datum 2008-02-28 / im

## Syfte och huvuddrag

Detaljplanen avser möjliggöra uppförandet av flerbostadshus med tillhörande bilparkering på del av fastigheterna Ekerö Ekebyhov 1:329 och Ekerö Tappsund 1:1.

## Plandata

Planområdet är beläget i Tappström på Ekerö omedelbart söder om Ekerö centrum, på ömse sidor om Ekebyhovsvägens södra del där denna sammanfaller med allén mellan Ekerövägen och entrén till Ekebyhovsparken.

Planområdets areal uppgår till cirka 1 ha.

Planområdet i delen norr om Ekebyhovsvägen ägs av Ekerö kommun och i delen söder om vägen av AB Ekeröbostäder och Ekerö kommun.

## Tidigare ställningstaganden

### Planförhållanden

I pågående arbete med ny översiktsplan för Ekerö kommun ingår planområdet som del i ett större förändrings-/utvecklingsområde benämnt centrum med butiker och bostäder. Därmed överensstämmer den föreslagna exploateringen med inriktningen i översiktsplaneförslaget.

För södra delen av planområdet, inklusive berörd del av Ekebyhovsvägen och marken omedelbart norr om denna, gäller detaljplan för delar av Ekebyhov 1:1 och Tappsund 1:1, fastställd 1968-02-21. För denna del av planområdet anger detaljplanen att marken används för gata, parkering, garage och planteringar.

Planområdets norra del utgörs av park- och gatumark i enlighet med detaljplan fastställd år 1961-12-18.

### Planprocessen

Programskedet genomfördes under februari – mars 2004 och tillhörande samrådsredogörelse är daterad 2004-04-22.

Samrådsskedet genomfördes under juli – augusti 2004 med samrådsmöte i augusti. Tillhörande samrådsredogörelse är daterad februari 2005.

Planförslaget ställdes ut 28 april – 30 maj 2005. Synpunkterna har sammanställts i utlåtande daterat 31 maj 2005.

## Miljöprogram

Kravet på att upprätta miljökonsekvensbeskrivning, MKB, regleras i PBL (plan- och bygglagen) 5 kap 18 §. Då någon avgörande negativ inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser inte kan påvisas, bedöms – så som redovisats i programmet för detta förslag till detaljplan - den föreslagna exploateringen inte "få en betydande påverkan" enligt PBL 5:18, varför en särskild MKB för denna detaljplan ej erfordras.

Se vidare denna beskrivning under rubriken "Miljökonsekvenser".

Byggherrens avsikt är att vid uppförandet av bebyggelsen genomföra projektet som ett pilotprojekt inom ByggaBoDialogen, vilket är ett samarbete mellan företag, kommuner och regeringen för att få en utveckling mot en hållbar bygg- och fastighetssektor i Sverige. Syftet är bland annat att minimera extern miljöpåverkan i ett perspektiv sett över bebyggelsens hela livstid, samt att säkerställa en god innemiljö. (se [www.byggabodialogen.se](http://www.byggabodialogen.se))

## Nuläge och planområdets förutsättningar

Planområdet gränsar i söder mot Ekebyhovsparken, som är föreslagen att bli ett kommunalt kultur/naturreservat. I väster ligger Ekeröbstädens bostadsbebyggelse i tre våningar med tillhörande parkeringsgårdar. I norr och öster gränsar planområdet till friliggande villabebyggelse.

Service i form av exempelvis dagligvaruhandel, vårdcentral och kollektivtrafik finns i angränsande centrumområden.

Ekebyhovsvägen, som delar planområdet i en nordlig och en sydlig del, avslutas med en vändplan, från vilken en gångväg leder fram till Ekebyhovsparkens grindstolpar, inom synhåll från vändplanen, och vidare in i parken fram till Ekebyhovs slott.

Området norr om vägen utgörs av en höjd med delvis synligt berg i dagen, bevuxen med ett varierat trädbestånd. De i gällande detaljplan förutsatta parkeringsplatserna på denna sida av Ekebyhovsvägen har hittills inte kommit till utförande.

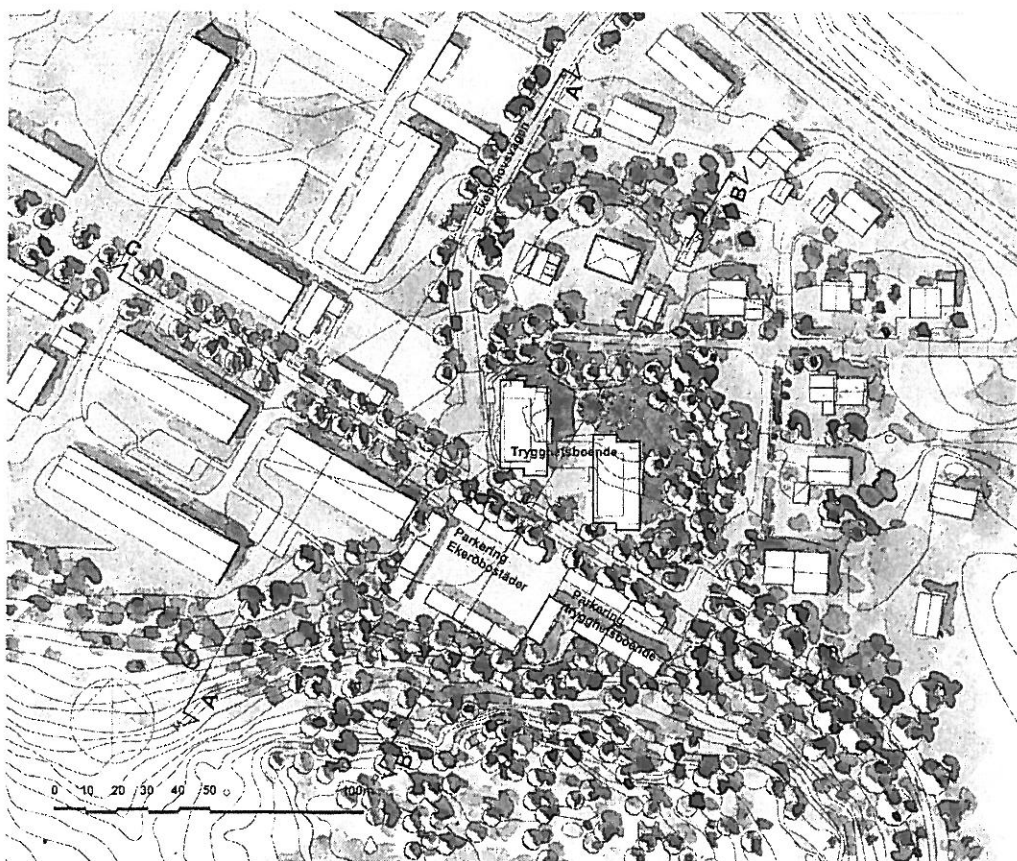
Söder om Ekebyhovsvägen ligger en parkeringsgård med såväl garagebyggnader som bilplatser på mark. Parkeringsgården omgärdas av ett blandat trädbestånd. I enlighet med gällande detaljplan får parkeringsgården utvidgas mot öster inom fastighetsgränsen.

## Planförslaget

### Disposition

Den föreslagna bebyggelsen intill Ekebyhovsvägens norra sida består av två huskroppar med vardera tre våningsplan placerade ovan ett entréplan i suterrängläge mot anslutande bergknalle. En indragen takvåning kröner huskropparna. Det västra huset har en källarvåning med ett antal garageplatser.

De två nya, relativt tätt förlagda byggnaderna samverkar till en helhet som samspelar med Ekeröbstädens befintliga flerbostadshus och ramar in dalgångens bebyggelse. Genom att bostadshusen förlagts i planområdets



Figur 1 (Plansch 1). Illustrationsplan

västra del minimeras visuell påverkan och skuggbildning för omgivande villatomter. Uppdelningen på två huskroppar låter solen nå till marken på berget norr om husen, samtidigt som husen i höjd är underordnade de högsta träden på berget norr om dessa. De två nya byggnaderna skall upplevas som hus i parkmiljö, uppförda med stor hänsyn till befintliga träd. Varje form av inhägnad bör därför undvikas.

Parkkaraktären och trädridåer mot villatomterna bibehålls, skyddas och kompletteras. Den befintliga triangelformade gräsplanen med omgivande träd i planområdets nordöstra del invid Paradisvägen utgör ett väsentligt inslag i parkmiljön, som bevaras.



*Figur 2 (Plansch 4). Vy från Paradisvägen mot väster.  
Illustration utförd med datoranimation som underlag.*

### Trafik och parkering

Den befintliga Ekebyhovsvägen föreslås utformad med en vändplan omedelbart norr om den befintliga allégatan. Allégatans träd kompletteras ända fram till Ekebyhovsparkens stolpomgärdade entré. En nivåskillnad markerar för bilisten att passage från vändplanen upp på allégatan sker på de gåendes villkor. Nuvarande vändplan i slutet av allégatan ersätts av en förminskad T-formad vändplan, samordnad med infarten till den utbyggda parkeringsgården.

Angöring till de två nya byggnaderna sker från allégatan. En utbyggnad av befintlig parkeringsgård söder om allégatan – i enlighet med gällande detaljplan – ger plats för huvuddelen av de nya bostädernas bilparkering. Ytterligare bilplatser, inklusive bilplatser för rörelsehindrade, anordnas inom det västra husets källarvåning, med direkt anslutning till trapphus med hiss. Tre bilplatser utgörande angöringsplatser för taxi och boende anordnas utmed allégatan.



*Figur 3. Nord-sydligt snitt taget mitt emellan de två föreslagna nya husen. I bilden syns det östra husets västfasad och till vänster syns villa-fastigheten 1:44. De nya husen underordnas i höjd omgivande träd.*

### Teknisk försörjning

*Vatten och avlopp.* Ny bebyggelse ansluts till kommunens ledningsnät. Där så är möjligt utförs lokal infiltration av dagvatten.

*Värme.* Preliminärt förutsätts anslutning till Ekeröbostädernas panncentral, belägen omedelbart väster om planområdet, varvid förutsättningarna för panncentralens konvertering till eldning med flis – förnyelsebar energikälla – kommer att utredas.

*El.* Preliminärt beräknar Ekerö energi att elförsörjning kan ske från befintlig transformatorstation vid Ekuddsvägen 34. Beroende på vald energilösning kan dock en lokal transformatorstation inom planområdet erfordras.

*Avfall.* Ett rum för källsortering av hushållsavfall samt fraktionerna papper/glas/plast/metall för de två föreslagna nybyggnadernas behov inryms i det västra huset med ingång från dess gavel mot allégatan.



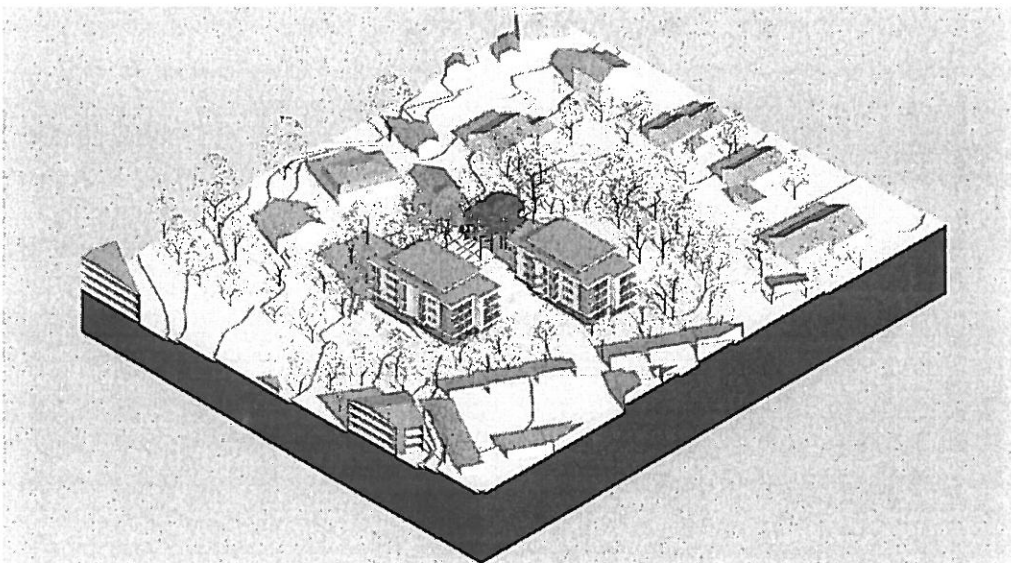
Figur 4 (Plansch 2). Vy från allégatan mot öster.  
Illustration utförd med datoranimation som underlag.

### Miljökonsekvenser

Miljökonsekvenser av en utbyggnad enligt detta förslag till detaljplan redovisas nedan som jämförelse med ett nollalternativ, innebärande att ny bostadsbebyggelse ej kommer till stånd.

**Effekter på miljön.** Förslaget bebyggelseområde sammanfaller delvis med, och ersätter, mark planlagd för bilparkering. Vegetationen i höjdområdets sydvästra del, som består av lövträd med inslag av större tallar, påverkas. Vegetation i höjdområdets norra och östra del, mot befintlig villabebyggelse, bevaras. Bebyggelsen inordnar sig i landskapet och underordnas i höjd de högsta träden samt ansluter till flerbostadshus och centrumbebyggelse i nordväst.

Som underlag för planförslaget har omfattande solstudier genomförts i datormodell. De nya byggnaderna innebär under sommarhalvåret totalt sett obetydligt utökad skuggning. På de tre fastigheterna omedelbart öster om de föreslagna nya husen skuggas byggnaderna under dagens sista timme i månaderna mars och april, vid motsvarande solhöjd på hösten skuggar befintliga trädkronor, medan övriga fastigheters byggnader inte alls berörs under perioden. Under vinterhalvåret, med lägre solstånd, gäller i huvudsak att byggnaderna omedelbart norr om nybyggnaderna berörs 1-2 timmar per dygn mitt på dagen under oktober till februari– medan övriga fastigheter inte påverkas.



Figur 5. Exempel på solstudie utförd i datormodell: 21 mars 1300



**Effekter på hälsa/säkerhet.** Produktion av föreslagna byggnader innebär bergschakt i begränsad omfattning. Markens egenskaper avseende joniserande strålning (radon) skall undersökas, och erforderliga tekniska åtgärder vidtas.

**Effekter på hushållning med mark, vatten och andra resurser.**

Kommunens strävan är att minimera miljöpåverkan genom att utnyttja befintlig infrastruktur. Tillskottet av högst 50 bostadslägenheter för äldre medför en endast begränsad trafikökning på Bryggavägen och Ekebyhovsvägen, vilken kan ske utan olägenhet. Med avseende på trafikbuller är trafikökningen försumbar.

Inga särskilda natur- eller kulturvärden har identifierats inom programområdet. Del av befintlig parkmark tas i anspråk, varvid vegetation och parkkaraktär i norra och östra delen av parkmarken - mot befintlig villabebyggelse – bibehålls, skyddas och kompletteras.

Föreslagen förändring av Ekebyhovsvägens utformning, innebärande förlängning av allégatan fram till Ekebyhovsparkens grindstolpar, är ur kulturhistorisk synpunkt en positiv åtgärd.

De rika natur- och kulturvärdena i den angränsande Ekebyhovsparken, som utgör en tillgång för bebyggelse och boendemiljö, påverkas ej av detaljplaneområdet. Två Ussurigranar, som växer söder om vägen utanför planområdet, mellan befintlig vändplan och parkportiken, skall skyddas under produktionstiden.

**Administrativa frågor**

Projektets genomförande kommer i enlighet med markanvisningsavtalet att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och SBC Mark AB.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen är idag huvudman för Ekebyhovsvägen.

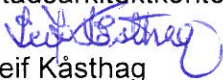
För skydd av befintligt trädbestånd föreskrivs marklov vid fällning av träd med diameter större än 0,15 m, mätt på en höjd av 1 m över mark.


Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

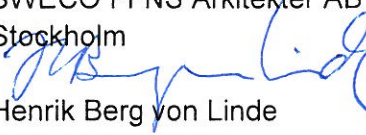
## Samråd och organisation

Arbetet med förslag till detaljplan har genomförts i en projektgrupp bestående av

Erik Setzman	Ekerö kommun / Kommunledningsstaben
Leif Kåsthag	Ekerö kommun / Stadsarkitektkontoret
Monika Nilsson	Ekerö kommun / Stadsarkitektkontoret
Lena Sonnevi	Ekerö kommun / Tekniska kontoret
Ivar Stenport	För SBC Mark AB
Henrik Berg von Linde	SWECO FFNS Arkitekter AB

Ekerö kommun  
Stadsarkitektkontoret  
  
Leif Kåsthag  
Chef Stadsarkitektkontoret

Ekerö kommun  
Stadsarkitektkontoret  
  
Monika Nilsson  
Planarkitekt

SWECO FFNS Arkitekter AB  
Stockholm  
  
Henrik Berg von Linde  
Arkitekt SAR/MSA



Figur 6 (Plansch 3). Vy från Ekebyhovsvägen mot söder.  
Illustration utförd med datoranimation som underlag.