

HÖGBY 4:26, M FL, RÖDBACKA I EKERÖ KOMMUN,
STOCKHOLMS LÄN

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN

BESKRIVNING

Handlingar

Byggnadsplanekarta
Bestämmelser
Beskrivning (denna handling)
Fastighetsförteckning
Illustrationskarta

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Färingsö 0,5 km sydost om Kungsberga. Planområdet begränsas i öster av väg 800, i norr smal åkerremsa och i söder och väster av åkermark. Strax norr om planområdet går väg 808.

Areal

Planområdet har en areal av 8,5 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Fysiskt riksplanering.
Enligt den fysiska riksplaneringen ingår planområdet i kulturhistorisk miljö av riksintresse.

Regionplan 1978

I regionplanen anges markanvändningen som jordbruk.

Kommunöversikt och markdispositionsplan

I kommunöversikten som antogs 1984-01-31 av kommunfullmäktige ingår planområdet i område R15, område med särskilda riktlinjer där dispens för nybebyggelse lämnas endast för kommunens kyrkans eller hembygdsgårdens behov. Ingen ny fritidsbebyggelse bör tillkomma i området. I markdispositionsplanen markeras området som tätort eller bebyggelsegrupp med i huvudsak permanentbostadshus.

Områdesplan för Norra Färingsö

I områdesplanen för norra Färingsö som antogs av kommunfullmäktige 1982-11-23 markeras området som skog impediment eller glesare bebyggelse. I fullmäktiges beslut anges Rödbacka som reservområde för bostadsbyggande.

Detaljplaner

Detaljplaner för området och dess närmaste omgivningar saknas.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogrammet 1984-88 finns Rödbacka upptaget med 20 lägenheter i markbostäder med byggstart 1985.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden, vegetation

Området är lätt kuperat och består av förutom anlagd tomtmark av ett mindre skogsparti med blandskog som arrenderas av hembygdsgården samt åkermark på den plats där den nya bebyggelsen planeras.

Geotekniska förhållanden

Geologisk undersökning har utförts för den tillbyggnad av Färingsöhemmet som utförts våren 1984. Där bestod jorden av överst 0,5 - 2,5 m fast torrskorpelera på fast siltig blockig morän på berg. För det nya exploateringsområdet kan viss kompletterande undersökning behövas.

Fornlämningar

Nordväst om skolan finns ett område med fornlämningar i form av 3 gravhögar.

Bebyggelse

Planområdet är till största delen bebyggt. Från norr till syd av det, Färingsöhemmet, Ålderdomshem som är under om och tillbyggnad till servicehus för pensionärer. Hembygdsgård med gammal bebyggelse hämtad i från trakten. Äldre bostadsbebyggelse som hyrs ut av kommunen. Färentuna skola med skolbyggnad, gymnastiksal och barnstuga och ett mindre enfamiljshus med stor tomt.

Vägar och trafik

Länsväg 800 följer planområdets östra sida. Övriga vägar i planområdet utgör bara infarter till den bebyggelse som finns i området.

En separat gång och cykelväg finns utmed väg 800.

Två busshållplatser finns inom planområdet, en utanför Färingsöhemmet och en utanför skolan.

Ledningssystem

På östra sidan om länsväg 800 finns ett avloppsreningsverk med ledig kapacitet för ca 70 pe. Ett vattenverk finns på skoltomten omedelbart söder om den gamla skolbyggnaden.

Färingsöhemmet, skolan, barnstugan och bostadshusen norr om skolan är anslutna till det kommunala VA-nätet.

Markägoförhållanden

Ekerö kommun äger marken för Färingsöhemmet och den befintliga skoltomten. Marken för hembygdsgården, reningsverket och husen norr om skolan ägs av Ulrika Jansdotters fond som förvaltas av kommunen. Soc (ev skolan).

Tomten med enfamiljshuset samt marken söder om befintliga skoltomten har privata ägare.

PLANFÖRSLAG

Planen redovisar en tillkommande bebyggelse av 20 lägenheter i form av markbostäder omedelbart norr om Färingsöhemmet. En redan beslutad tillbyggnad av skolan ingår också. I övrigt är planens syfte främst att bekräfta befintliga förhållanden.

Bebyggelseområden

Bostäder

De 20 nya markbostadslägenheterna skall byggas i två etapper. Lägenheterna kan utföras i ett eller två plan med en uteplats till varje lägenhet.

De lägenheter som nyligen byggts vid Färingsöhemmet används som bostad för pensionärerna medan Färingsöhemmet byggs om. Avsikten är att dessa lägenheter även ska kunna användas som vanliga lägenheter om behovet av pensionärsbostäder minskar.

De befintliga bostadshusen norr om skolan avses att behållas. Viss möjlighet till tillbyggnad och upprustning ges dock.

Den privatägda tomten väster om skolan kan inte styckas. Den forntida gravkulle som finns i tomtens nordvästra del gör att någon ytterligare lämplig tomtplats inte kan anordnas.

Åldringvård, skola, förskola, hembygdsgård

Färingsöhemmet byggs för närvarande om från ett mer traditionellt ålderdomshem till ett modernt servicehus för pensionärer med lägenheter med badrum och köksvrå till var och en. I samband med detta har 12 lägenheter byggts till. Dessa används för närvarande som evakueringsbostäder för hemmets pensionärer medan den gamla delen byggs om.

Skolan har låg och mellanstadium. På skoltomten finns även en barnstuga med daghem, fritidshem och deltidsförskola.

Skolan har nyligen byggts till med två klassrum för de lågstadielklasser som flyttats hit från nedlagda Hilleshög skola. Ytterligare tillbyggnad av skolan med nytt kök, matsal och lokaler för trä- och metallslöjd är beslutad.

I planen föreslås en utvidning av skolgården söderut. Barnstugan har i och med den första tillbyggnaden av skolan fått starkt reducerat utrymme för utelek och den beslutade tillbyggnaden kommer även att avsevärt minska möjligheterna till utelek för skoleleverna.

Hembygdsgårdens dansbana kommer att flyttas till ett läge söder om befintliga byggnader för att minska störningar för pensionärerna i Färingsöhemmets nybyggda del. I planen ges även möjlighet att sätta upp ytterligare någon eller några byggnader söder om befintlig bebyggelse. I hembygdsgårdens område ingår även naturmark som tidigare betats av får och som är ett värdefullt närströvområde. Här finns även två av de forntida gravhögar som tidigare nämnts.

Lek och fritidsverksamhet, grönytor

I det nya bostadsområdet bör minst en småbarnslekplats anordnas. En bollplan som även används av skolan finns på parkmarken söder om Färingsöhemmet. Den skogsdunge med omgivande f d åker öster om Färingsöhemmets tillbyggnad avses vara grönområde för såväl det nya bostadsområdet som pensionärerna. Det har därför i planen lagts ut som gemensamhetsanläggning.

Planområdets omgivningar är glest bebyggda varför stora möjligheter till friluftsliv finns i närheten.

Vägar och trafik

Infart till det nya området sker norr om Färingsöhemmet via den infart som redan finns där idag och som även används för transporter till Färingsöhemmets kök. Denna väg läggs ut som gemensamhetsanläggning i planen. Söder om hemmet finns en infart till hembygdsgården som även används av Färingsöhemmets besökare. Denna är i planen illustrerad på parkmark.

Vid en utökning av skoltomten måste infartsvägen till den privata tomten öster om skolan läggas om. Den är i plan utlagd som vägmark.

I övrigt föreslås inga ändringar av vägar eller gång- och cykelvägar. Gångvägarna inom markbostadsområdet görs körbara för utryckningsfordon m m.

Det nya bostadsområdets parkering är tänkt samlad till två områden med plats till varje lägenhet i radgarage samt besöksplatser. Besöksplatserna bör även i viss mån kunna nyttjas av Färingsöhemmets besökare.

En parkering för i första hand hembygdsgårdens besökare finns illustrerad på parkmarken väster om bollplanen.

Imissioner

Med hänsyn till eventuellt trafikbuller från väg 800 föreslås ett av parkeringsområdena för det nya bostadsområdet placeras mellan den nya bebyggelsen och vägen.

Med hänsyn till lokalklimatet bör den nya bebyggelsen grupperas så att vindskydd ges mot norr eftersom vegetation saknas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen anslutes till befintligt avloppsreningsverk och vattenledning. Markens beskaffenhet gör det troligen svårt att infiltrera dagvatten varför avledning av detta bör studeras. Skolan, Färingsöhemmet och bostadshuset norr om skolan är anslutna redan idag. Bostadshuset väster om skolan är anslutet till kommunalt vatten men har eget avlopp. Vid nybebyggelse här bör undersökas möjligheten till anslutning till det kommunala avloppsnätet. Höjdförhållandena indikerar dock att detta kan bli besvärligt varför enskild VA-anläggning kan bli aktuell om mark och diken är lämpliga för detta.

Hembygdsgården har kommunalt vatten men ej kommunalt avlopp. Behovet av anslutning är dock ej så stort i och med att ingen är stadigvarande boende på platsen.

Reningsverk och vattenverk markeras på planen som särskilda områden.

I de fall kommunala VA-ledningar dras fram över mark som ej är platsmark i planförslaget har särskilda u-områden markerats. U-områdena skall upplätas med ledningsrätt.

Värme

De tillkommande bostäderna föreslås uppvärmda med vattenburen elvärme.

Färingsöhemmet och skolan har egna panncentraler medan övrig bebyggelse har individuell uppvärmning.

Avfall

Separata byggnader för sopor m m bör finnas i markbostadsområdet där även uppdelning av avfallet kan ske. Byggnaderna bör läggas så att de lätt kan nås av sopbilen exempelvis i närheten av parkeringarna. Soprum i Färingsöhemmet kommer dels att finnas i en tillbyggnad vid hemmets kök med lastbrygga m m, dels finns ett soprum i den nya delen. Tillfartsvägen till detta bör samordnas med markbostadsområdets parkering för att ge vändmöjlighet för sopbilen. Övrig sophämtning sker från befintliga soprum eller individuella sopställ.

PLANGENOMFÖRANDE

Exploatering av det nya markbostadsområdet sker i kommunal regi. Planen där är utformad som en elastisk plan för att bebyggelsen skall kunna upphandlas genom någon form av tävlingsförfarande.

Hembygdsgårdens verksamhet kan regleras genom det arrendeavtal som hembygdsgården har med kommunen.

Eventuell avstyckning och byggnation på den privata tomten sker genom markägarnas försorg.

Eventuella kompletteringar av bebyggelsen på övriga området kommer att ske i kommunal regi då kommunen äger eller förvaltar marken.

En gemensamhetsanläggning inrättas för utfarten till markbostadsområdet och Färingsöhemmet samt grönområdet väster därom (redovisas även på separat karta). För allmän platsmark inom området föreslås förordnande enligt § 113 i byggnadslagen gälla.

SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd hållits med hembygdsföreningen, länsstyrelsen, distriktslantmätaren och berörda kommunala förvaltningar.

Ekerö stadsarkitektkontor i juli 1984

Sonja Eliasson
Sonja Eliasson
stadsarkitekt

Kerstin Örtengren
Kerstin Örtengren
planingenjör

Reviderad i januari 1985

Sonja Eliasson
Sonja Eliasson
stadsarkitekt

Kerstin Örtengren
Kerstin Örtengren
planingenjör

Antagen enligt kommunfullmäktiges beslut 1985-05-21

Carin Tullberg
Carin Tullberg
Kommunsekreterare