



Detaljplan i Ekholmen för del av Risgrynet 1 m.fl.

Beslut om samråd

1. Detaljplan i Ekholmen för del av Risgrynet 1 m.fl. får bli föremål för samråd.

Ärende

Planförslaget innebär förtätning med ca 280 bostäder mestadels på befintlig markparkering utmed Ekholmsvägen. Planområdet ligger i ett strategiskt bra läge nära Ekholmens centrum, Ekholmsskolan, vårdcentral och kollektivtrafikhållplats. Den nya bebyggelsen bygger vidare på befintlig bebyggelsestruktur som är tidstypisk för miljonprogrammet. Den bilfria bostadsmiljön behålls, likaså parkstråk som sträcker sig in i bostadsområdet och bildar gröna gårdar.

Bostadsbebyggelsen varierar mellan 4-6 våningar. Nedtrappning sker mot befintlig bebyggelse för att möta de lägre byggnadsvolymer uppförda i två våningar. Bostadsgårdar tillskapas som ansluter till och inkluderar befintlig bebyggelse. Hög arkitektonisk nivå eftersträvas för tillkommande bebyggelse i enlighet med intentionerna i planprogrammet för Norra Ekholmen.

Bilparkering för befintliga och tillkommande bostäder anordnas i underjordiska garage, på kvartersgator och i ett nytillskapat parkeringshus i anslutning till Ekholmsskolan. Parkeringshuset uppförs i Dukatens regi och kan byggas i upp till tre våningar. För att säkerställa planförslagets parkeringsbehov byggs parkeringshuset i två våningar i en första etapp. Ytterligare en våning kan uppföras om behov uppstår. Utformningen av parkeringshuset och den yttre miljön intill, särskilt parkeringshusets entréer, är viktig för att platsen inte ska upplevas som otrygg eller byggnaden som ett förfulande inslag i boendemiljön.

Ekholmsvägen omgestaltas med bostadsbebyggelse invid gatan och en bredare gc-väg. I samband med det behöver trädraden på Ekholmsvägens norra sida tas bort för att bereda plats. Träden ersätts med en annan trädart än befintliga skogsekar. Busshållplatsen på Ekholmsvägens norra sida flyttas österut. Även angöringsgatan till Ekholmsskolan omgestaltas för att öka trafiksäkerheten.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelsen

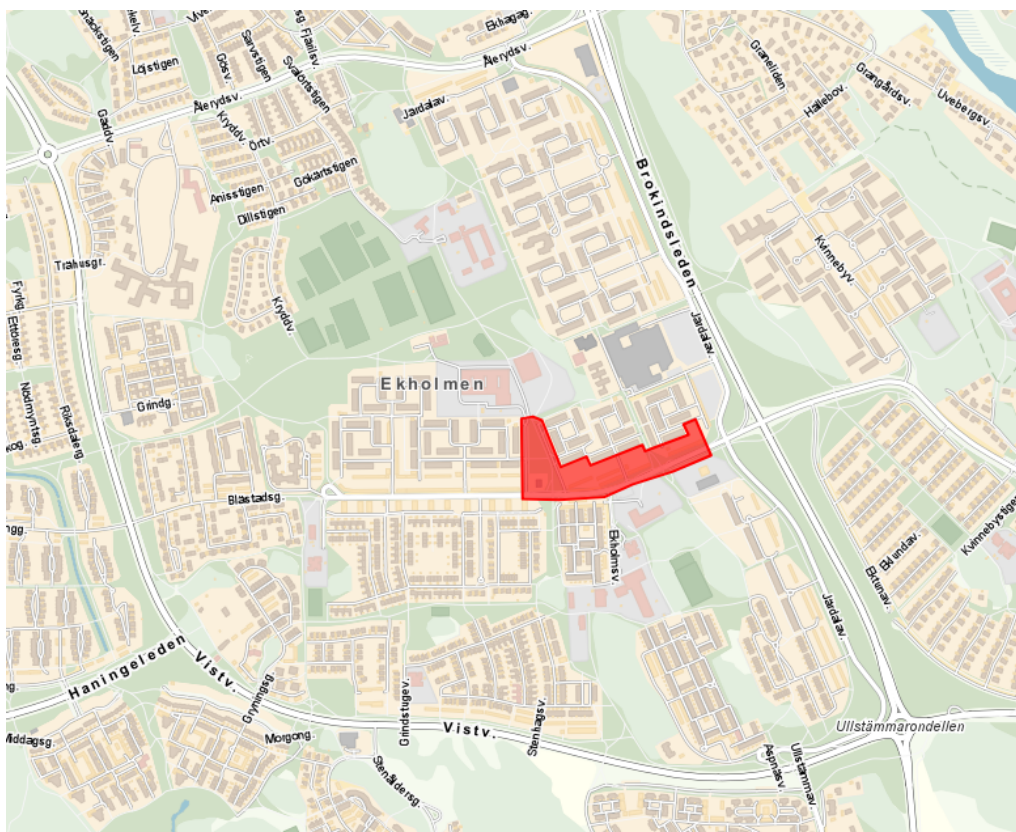
Bakgrund

Fastighetsägaren, Riksbyggen Ekonomiska Förening, inkom i september 2017 med ett förslag om förtätning i de södra delarna av fastigheterna Risgrynet 1 och 2, Riskornet 1 samt fastigheten Ekholmen 2:13.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i november 2017 om positivt planbesked och planstart.

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram för ett större område, Norra Ekholmen, som godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i april 2018. Totalt ger planprogrammet ett tillskott på ca 950 nya bostäder.

Aktuellt förslag med ca 280 bostäder utgör första etappen i genomförandet av planprogrammets intentioner. Planförslaget utgår ifrån den övergripande strukturen och riktlinjerna i planprogrammet.



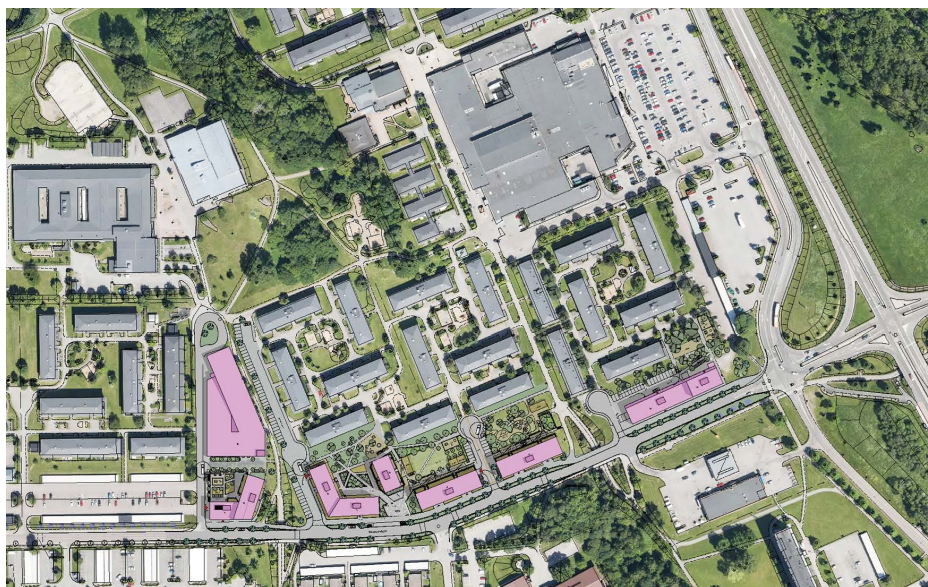
Planområdets ungefärliga avgränsning.

Planförslag

Bebyggelsens innehåll och gestaltning

Bebyggelseförslaget innehåller i huvudsak bostäder. Möjlighet till lokaler för kontor i bottenvåningen medges i huset som ligger i planområdets östra del. Förtätning sker på ytor som idag används framför allt för markparkering.

Totalt innehåller förslaget ca 280 lägenheter fördelade i fem kvarter längs med Ekholmsvägen. Bebyggelsen varierar mellan fyra och sex våningar. De högre volymerna möter Ekholmsvägen med entréer orienterade mot gatan. Nedtrappning och anpassning sker med hänsyn till befintlig bebyggelse i fråga om höjd, placering och utförande. Skuggstudier har genomförts som visar på acceptabla skuggeffekter för befintliga hus.



Situationsplan av bebyggelseförslaget (Beckhans & Hahn Arkitekter).

Förslaget bygger vidare på den befintliga strukturen i området som är tidstypisk för miljonprogramplaneringen med bl.a. bilfria gemensamma bostadsgårdar. De nya bostadshusen och gårdarna integreras med befintliga miljöer. Uthus och komplementbyggnader kommer att tillåtas på gårdarna.

Parkeringshuset i planområdet norra del kan uppföras i upp till tre våningar. För att täcka parkeringsbehovet för ny bebyggelse inom planområdet och för att ersätta befintliga parkeringsplatser samt för Ekholmskolans personal krävs inledningsvis bara två av våningsplanen. Den tredje garagevåningen kan bli aktuell om kommande etapper byggs ut i enlighet med planprogrammet.

Natur, park och rekreation

Planområdet innehåller inga höga naturvärden. Planförslaget innebär att trädraden bestående av yngre skogsek utmed Ekholmsvägens norra sida tas bort. Ekarna ersätts för att möjliggöra husens placering intill gatan och den nya gatusektionen. Skogsekarna avses flyttas till bättre lämpade platser i staden.

Eftersom gårdarna får underbyggas med garage regleras andelen grönyta och planteringsdjup för att säkerställa gröna bostadsgårdar.



Fotomontage som visar föreslagna byggnadsvolymer, dess placering och hur de förhåller sig till befintlig bebyggelse (Beckhans & Hahn Arkitekter).

Gator, trafik och parkering

Befintlig trafikstruktur behålls. Ekholmsvägen anpassas för att öka trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafiken genom att bl.a. bredda gc-vägen på norra sidan. Bostadshusens placering intill Ekholmsvägen samt entréer mot gatans förändrar Ekholmsvägens karaktär till att mer likna en stadsgata. Målet är att det ska vara en trevlig upplevelse att vistas vid och att röra sig längs Ekholmsvägen.

Ytan som markparkeringarna upptar idag är ca 15000 kvm. Parkering för befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse avses istället anordnas i underjordiska garage under bostadsgårdarna, längs kvartersgator samt i det föreslagna parkeringshuset. Parkeringshuset blir allmänt tillgängligt och platser kan friköpas för bostädernas behov.

Parkeringshuset angörs från Ekholmsvägen via lokalgatan som leder vidare till Ekholmsskolan. Vändplanen framför skolan breddas för att motsvara behovet vid hämtning och lämning samt för att möta upp färdtjänstens behov av större utrymme. Ambitionen är att utforma trygga entréplatser i anslutning till parkeringshuset och skolan. Utformningen av parkeringshuset arbetas fram parallellt med gestaltungsförslaget för entréplatserna.



Illustrationsbilder. Exempel på hur parkeringshuset kan komma att utformas.

De underjordiska garagen ska byggas över med planterbart bjälklag för att möjliggöra gröna bostadsgårdar. Upphöjd gård tillåts enbart inom kvarteret i planområdets västra del som inte ansluter till befintlig bebyggelse på samma sätt som övriga kvarter.

Infart till de underjordiska garagen sker från kvartersgatorna, nedfarter anordnas integrerat i bostadshusen, nedfarterna tillåts inte uppta ytor inne på bostadsgårdarna.

Miljö- och riskfaktorer

Trafikbullerutredning för Ekholmsvägen är genomförd. Riktvärdena för buller för bostäder och bostadsgårdar klaras.

Marken inom planområdet är delvis förorenad. Markundersökningar har genomförts. Sanering krävs inom delar av planområdet för att uppnå godkända riktvärden för känslig markanvändning.

En riskanalys har tagits fram med anledning av närheten till drivmedelsstationen på andra sidan Ekholmsvägen. Bedömningen är att drivmedelstationen kan fortsätta med sin verksamhet enligt tillstånden utan att generera oacceptabla risker för den föreslagna bostadsbebyggelsen.

Jämställdhet

Riksbyggen avser uppföra lägenheter av olika upplåtelseformer, storlekar och i olika prisklasser vilket skapar förutsättning för en blandning av personer i olika åldrar och med olika socioekonomisk bakgrund. All tillkommande bebyggelse är tillgänglighetsanpassad utifrån dagens standard med hiss m.m. vilket saknas idag inom Norra Ekholmsvägen och kan medföra att exempelvis äldre kan bo kvar i området de trivs i. Upplevelsen av att röra sig utmed Ekholmsvägen kvälls- och nattetid blir tryggare med husen intill gatan istället för ödsliga parkeringsytor vilket framförallt gynnar kvinnor som generellt upplever en större otrygghet i den här typen av stadsmiljöer. Ett stort fokus ligger på att skapa en trygg och trivsamt miljö i och intill parkeringshuset.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Leif Lindberg

Beslutet skickas till:
Riksbyggen, Johan Tillmar