



**EKERÖ
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

2015-02-19

Rev. 2015-09-14

ANTAGANDE

NORMALT PLANFÖRFARANDE

**Detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 m fl.) på Ekerö i Ekerö
kommun, Stockholms län**

dnr PLAN.2010.10 och PLAN.2014.10

PLANBESKRIVNING



Fastighetskartan. Planområde 1 är markerat med röd linje, planområde 2 är markerat med blå linje.

Handlingar

Till denna detaljplan hör:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Gestaltungsprogram
- Planbeskrivning, denna handling
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

Därutöver finns även följande underlag till detaljplanen:

- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Naturinventering
- Miljöutredning PM
- Provtagning miljöutredning PM

INLEDNING

Planarbetet påbörjades före 2 maj 2011 och kommer att hanteras enligt PBL 1987:10.

Detaljplanen utgör ett projekt som är formellt indelat i 2 delar: 2010.10.214 och 2014.10.214.

De båda detaljplanerna redovisas på två separata kartor, men med detaljplane-, användnings- och egenskapsgränser i angränsande detaljplan markerade. Syftet med detta upplägg är att möjliggöra olika huvudmannaskap. Läs vidare under rubrik huvudmannaskap. Denna planbeskrivning, samt genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse gäller för båda detaljplaner.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse i form av villor, radhus och kedjehus. Stranden ska vara tillgänglig för allmänheten.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Ekerö, vid Mälarstranden öster om Ekerö centrum. I området ingår ett skogsområde i väster och öppen mark med ett fåtal friliggande villor samt stall med rasthagar. Planområdet angränsar i söder till ett antal parhus och villor. Detaljplanen innefattar inte dessa, men däremot angöringsvägen, Fredrikstrandsvägen.

Detaljplanområde 1 utgörs av del av fastigheterna Brygga 1:3, 1:23, s:1 och Tappsund 1:1. Den sistnämnda ägs av kommunen. Stranden närmast Ekerö centrum samt Fredrikstrandsvägen ingår idag i Närlunda ga:4 som förvaltas av Närlunda vägförening. Mark inom Brygga s:1 ingår för angöringsvägar.

Detaljplanområde 2 utgörs av fastigheterna Brygga 1:3, 1:23, s:1, s:2 och Tappsund 1:1. Även de befintliga bostadstomterna Brygga 1:4 och 1:7 ingår. Mark inom Brygga s:1 och s:2 ingår för angöringsvägar.

HUVUDMANNASKAP

För detaljplan 1 gäller kommunalt huvudmannaskap. Detta då Fredrikstrandsvägen i aktuell sträckning är del av en ny bussgata som ska försörja både aktuellt planområde och området väster om detta, Ekerö strand, med kollektivtrafik. För att få full rådgighet över vägen behöver den ges kommunalt huvudmannaskap. Vägen är även kommunal i angränsande detaljplan och det skulle vara inkonsekvent och leda till praktiska problem gällande drift och underhåll om olika huvudmannaskap gällde för olika delar av vägen.

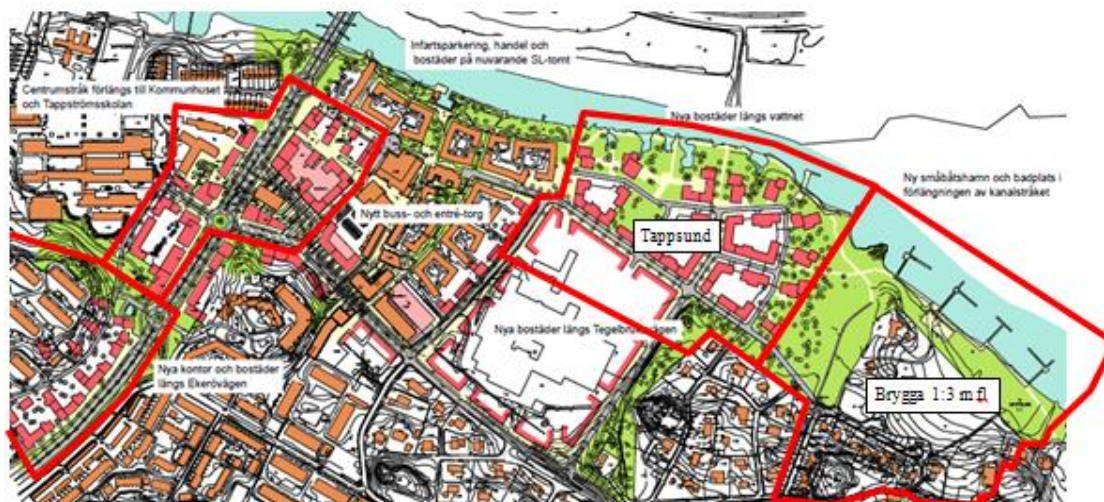
Även strandremsan som ingår i detaljplan 1 ges kommunalt huvudmannaskap då den föreslås utgöra en förlängning av den strandpromenad som idag börjar i Ekerö centrum och föreslås fortsätta i Ekerö strand.

För vägar och naturområden i detaljplan 2 gäller att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark och att all allmän platsmark således ska skötas av annan än kommunen. I Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla, vilket är fallet inom området idag. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan baseras dels på de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap i detaljplaner som kommunstyrelsen beslutade

1988-04-26 och bekräftade i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13, dels på att de befintliga vägarna inom området idag förvaltas av Närlunda vägsamfällighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN PLANUPPDRAG

Den 23 mars 2010 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för Brygga 1:3, 1:7 och 1:23. Vidare gavs stadsarkitektkontoret i uppdrag att inleda planarbetet med program vari olika täthetsgrader för bebyggelse studeras.



Utdrag ur "Idéskiss – ett visionsarbete för Ekerö centrum" av Ekerö kommuns stadsarkitektkontor i samarbete med Tovatt architects & planners AB. Pågående planuppdrag är markerade med röd linje.

ÖVERSIKTSPLAN (antagen 2005-12-13)

Planområdet ligger inom det så kallade "Tätortsbandet", ett stråk från Ekerö centrum via Södra Färingsö till Stenhamra, inom vilket den största satsningen på utbyggnad inom kommunen ska ske.

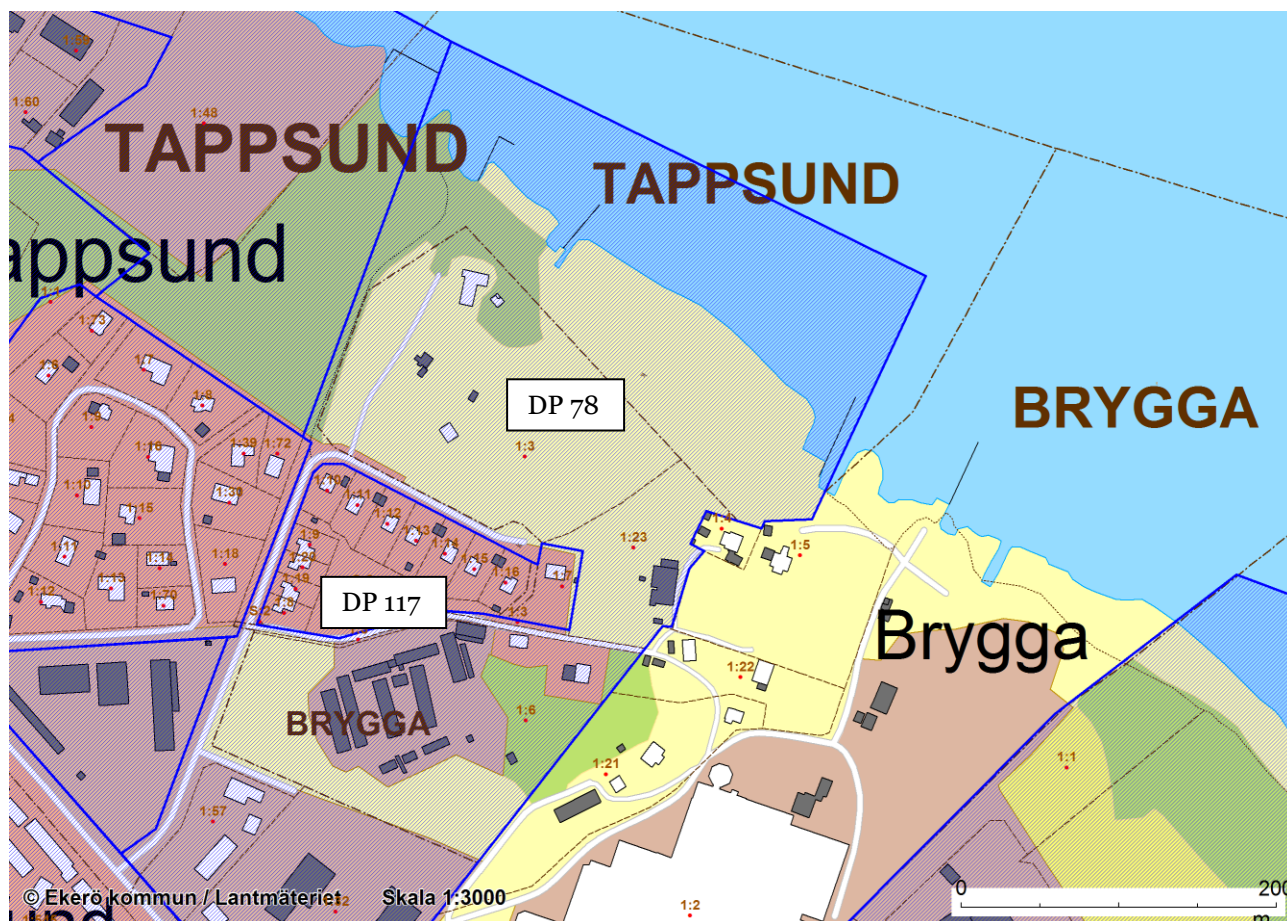
Planområdet är utpekad som framtida utbyggnadsriktning. Vidare redovisar översiktsplanen en tydlig ambition att Ekerö centrum ska utvecklas för att få ett fortsatt attraktivt centrum vid Tappström. I översiktsplanen står det att: "Strandnära bebyggelse i anslutning till våra tätorter bör kunna tillåtas liksom sjönära promenad- och cykelvägar och bryggor med sittplatser".

KOPPLING TILL ANDRA PROJEKT

Planuppdrag för byggnation pågår för flera områden runt Ekerö centrum. Denna detaljplan har i första hand koppling till detaljplan för Ekerö strand (Tappsund) direkt väster om skogsområdet.

DETALJPLANER

För Brygga 1:3, 1:23, strand och vatten samt anslutningsvägar gäller detaljplan nr 78 (laga kraft 1978-06-26). Enligt detaljplanen är Brygga 1:3 och 1:23 avsett för handelsträdgård. Strandområdet och skogen inom Tappsund 1:1 är avsatt som naturmark. Detta naturområde berörs av ett förordnande enligt § 113 BL. Då området även fortsättningsvis planeras som naturmark påverkar detta inte detaljplanen. För Brygga 1:7 och bostäderna utefter Fredrikstrandsvägens norra del gäller detaljplan nr 117 (laga kraft 1996-11-07). För Brygga 1:4, 1:22 och övriga fastigheter öster om planområdet finns ingen detaljplan upprättad.



© Ekerö kommun / Lantmäteriet
 Detaljplaner för området.

RIKSINTRESSEN

Mälaren med öar och strandområde omfattas i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

STRANDSKYDD

Från 2009-07-01 gäller ny lagstiftning avseende strandskydd. I samband med detaljplaneläggning av mark inom 100 meter från vattenområde ska frågan om strandskydd alltid prövas. Det gäller även för områden som redan har gällande detaljplan. Den nya lagstiftningen innebär också att det finns ett krav på fri passage längs stranden. I samband med att ny detaljplan görs återinförs strandskyddet inom 100 meter från strandlinjen. Ett upphävande av strandskyddet inom tillkommande bostadstomter måste hanteras i kommande detaljplan.

Eftersom planarbetet har inletts efter den 1 juli 2009 ska de nya strandskyddsbestämmelserna tillämpas. Till följd av att planområdet även berörs av det statliga vattenskyddsområdet Östra Mälaren ankommer det emellertid fortfarande på Länsstyrelsen att besluta i frågan om strandskyddet kan upphävas.

För att länsstyrelsen ska kunna besluta om att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Till följd av lagändringen kan endast de skäl som anges i 7 kap. 18c § miljöbalken ligga till grund för ett upphävande. I slutet av denna planbeskrivning, och i senare i separat ansökan till länsstyrelsen om upphävande, beskrivs på vilket

sätt som intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jfr 7 kap. 18 § andra stycket miljöbalken.

NATUROMRÅDE

Området redovisas inte i Ekerö kommuns naturinventering (2002). En särskild strandinventering "Stränderna runt Ekerö tätort" gjordes 2004. Av denna framgår att stranden i området är "Glest bebyggt med naturtyper av allmänt värde". Utredningen tar också upp behovet av promenader utefter stranden.

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

BEBYGGELSE

Förutsättningar

Planområdet består till största del av obebyggd gräsmark som sluttar ner mot vattnet. Den används idag delvis som hästhage. På den västra sidan är marken plan och här ligger två villor. Östra delen av området är relativt brant sluttande ner mot vattnet. På den östra delen ligger ett stall med tillhörande paddock och hagar. Södra delen av området ligger högre än resterande del. Tillgängligheten till stranden är dålig då området i princip helt omgärdas av staket. Det sluttande landskapet ger mycket fin utsikt över vattnet och det omgivande landskapet och området är också väl synligt från Ekerövägen.



Bostäder utmed Fredrikstrandsvägen.



Stallet på Brygga 1:23.



Utsikt från Fredrikstrandsvägen mot nordost.



Gångstig väster om Brygga 1:3.

Förslag

Planområdet ligger centralt placerad nära Ekerö centrum, som planeras att växa med ytterligare service, handel och bostäder både öster och västerut. Med hänsyn till områdets centrala läge är en tätare bebyggelse än enbart villatomter motiverad. Under framtagandet av program diskuterades en utformning med kedjehus och parhus som komplement till villatomter. Med hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär, med parhus och villor, föreslås endast marknära boende i två våningar i form av villor, kedjehus och radhus.

Den tillkommande bebyggelsen har placerats efter en ny väg som går genom området. Vägen och bebyggelsens har placerats ut på ett sätt som följer terrängen. Området är kuperat och särskild hänsyn har tagits till detta för att undvika skarpa slänter och stödmurar. Vidare har husen placerats på ett sätt som skapar god genomsiktighet och på så vis skapas en kontakt mellan vattnet och samtliga hus i området. Bebyggelsen har även placerats på ett sådant sätt att den inte ska uppfattas som en barriär mellan strandpromenaden och Fredrikstrandsvägen, istället sparas flera släpp mellan husen.

För att undvika en alltför tät karaktär i området, och även för att bidra till variation, varieras radhus med kedjehus och villor. Ett stort grönområde sparas längs stranden och en mindre naturyta, där värdefulla ekar finns, sparas centralt i området. Även detta bidrar till att området upplevs som luftigt. Däremellan sparas en bred passage för att skapa en tydlig allmän karaktär och på så sätt säkra allmänhetens tillgänglighet.

Läget för de olika typerna av bebyggelse bestäms i detaljplanen genom egenskapsbestämmelserna radhus, kedjehus och fril.(friliggande villor). För kedjehus och radhus anges en högsta tillåtna byggnadsarea för varje egenskapsområde, e_{000} . För friliggande hus anges e_1 , som reglerar byggnadsarean till totalt 250 kvadratmeter, varav uthus och garage får uppta högst 60 kvadratmeter, och bruttoarean till 350 kvadratmeter. Bestämmelsen anger även att bostadsfastighet inte får göras mindre än 1000 kvadratmeter. Bestämmelsen utgår från byggands- och bruttoarea samt minsta fastighetsstorlek som generellt används i nyare detaljplaner inom tätortsbandet i Ekerö kommun.

För all bostadsbebyggelse inom området regleras högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd. För de två föreslagna friliggande bostadstomterna direkt norr om Fredrikstrandsvägens sista del innan vändplanen, anges istället högsta nockhöjd över nollplanet. Detta för att säkerställa att bebyggelsen blir så låg som möjligt sett från vägen och ovanliggande bostadshus. Bestämmelsen säkerställer att byggnadens nock som högst hamnar 1,5 meter högre än vägen. En studie har genomförts för att säkerställa att tillgängligheten klaras med denna bestämmelse, med en villa som byggs i suterräng (se planritning i kapitel om parkering samt sektion på s. 3 i gestaltungsprogram). Alla huvudbyggnader inom området får vara högst 2 våningar. Komplementbebyggelse inom området, det vill säga carports och miljöstugor, har en högsta tillåtna byggandshöjd på 3,5 meter.

Vid reglering av byggnadsarea har altaner uteslutits som beräkningsgrundande volym. Detta för att inte i detaljplaneskedet behöva reglera i detalj hur stora altanerna ska vara. Bestämmelsens syfte är att sådana altaner, till exempel underbyggda altaner, som normalt skulle bedömas ingå i byggnadsarean, i denna detaljplan inte ska bedömas utgöra byggnadsarea. En altan på ca 30-60 kvm kan vara rimlig beroende på volym mm.

Med hänsyn till dagvattenhantering och gestaltningsmässiga skäl ska alla radhus och kedjehus uppföras med Protans bandplåtsliknande takduk eller motsvarande. Komplementbyggnader ska uppföras med sedumtak eller annat vegetationsdämpande material.

Egenskapsområdena för grupphusbebyggelsen är utformade för att vara anpassade till föreslagna bebyggelse. Planbestämmelsen p₁, anger att bebyggelsen ska placeras principiellt utifrån illustration. Detta innebär att byggnadernas placering i förhållande till gata och naturmark, i princip, ska vara densamma som i den illustration som återfinns på detaljplanen. Friliggande hus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbebyggelse kan placeras 1 meter från fastighetsgräns om det bedöms lämpligt vid bygglovsprövning. I sådant fall ska grannyttrande inhämtas. Garage ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata vid direktinfart. Placeringen av de två nytillkommande friliggande husen i den nordöstra delen av planområdet har styrts genom eigenskapsområden för byggrätterna. Syftet med detta är att byggnaderna inte ska placeras på ett sätt som gör att de skärmar av vattenkontakten från väg och ovanliggande byggander.

Byggnaderna inom området ska ges en enhetlig gestaltning, vilken beskrivs i gestaltningsprogrammet.

NATUR

Förutsättningar

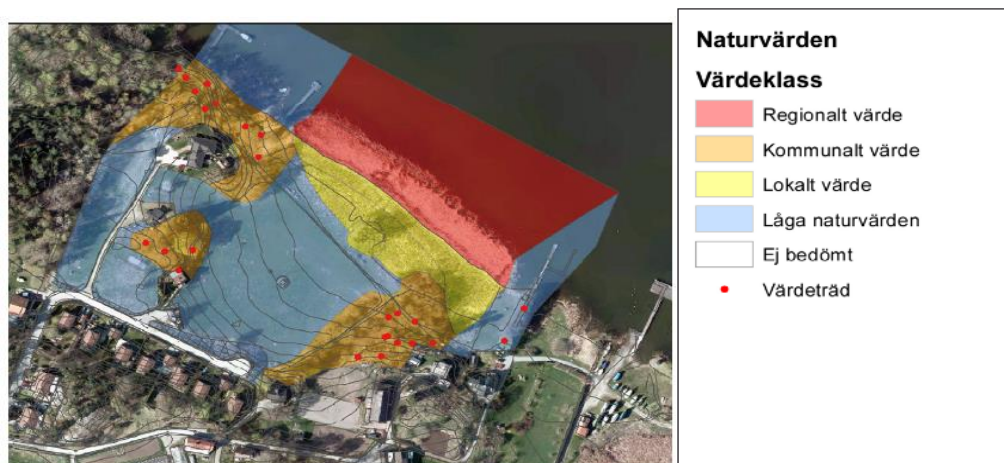
En naturinventering av området har gjorts av Sven A Hermelin AB i samarbete med Naturvatten i Roslagen AB under juli och augusti 2013. Texten som följer nedan är en sammanfattning av den rapport som tagits fram. För att ta del av fullständig rapport, se separat dokument.

Träddungarna med värde-träd bedöms ha höga naturvärden (motsvarande naturvärdesklass 3 på en skala 1-5), i nordväst främst knutet till gamla tallar med reliktböck, i väster och sydost till de gamla björkarna och ekarna.

Den del av stranden som är relativt opåverkad bedöms ha mycket höga naturvärden. Värdet motiveras främst av förekomsten av två rödlistade arter, bandnate och äkta målarmussla.



Karta och legend över biotoper inom området.



Karta och legend över naturvärden inom området.

Förslag

Natur

Ett visst intrång görs i den del i östra planområdet som i naturinventeringen anges som av kommunalt värde. Detaljplanen har dock utformats så att de mest värdefulla träden (ek och al) placeras inom naturmark. I övriga delar av detaljplanen föreslås de delar som anges ha ett kommunalt eller lokalt värde planläggas som naturmark. För den planerade naturmarken bör en skötselplan upprättas för att säkerställa att de värden som finns inom de aktuella områdena bevaras och utvecklas.

För att säkerställa allmänhetens tillgång till strandremsan och därmed del av strandskyddets syfte, har breda passager längs med vattnet och genom området säkerställts.

Inom naturmarken föreslås en anlagd våtmark med syfte att klara dagvattenhanteringen.

Bryggor

Med hänsyn till de höga naturvärden som finns längs delar av stranden föreslås inga nya bryggor inom planområdet. Ekerö kommun har dessutom en generell hållning att hålla båtplatser samlade för att minimera ingreppen i strandzonen. Nya båtplatser föreslås istället förläggas vid den västra, befintliga bryggan.

MARK

Förutsättningar

Geoteknik

I samband med framtagandet av detaljplan har Geosigma, på uppdrag av Ekerö kommun, tagit fram en geoteknisk utredning. Texten som följer är endast en del av denna. För att ta del av fullständig utredning, se separat dokument.

Jordlagerföljden varierar inom området. Vid höjderna i nordväst, sydväst och sydöst finns fastmarkspartier. I utförda undersökningar har stopp erhållits mot berg eller block på mellan cirka 0,2 och cirka 7 meters djup. Jordlagren vid fastmarkspartiet består till största delen av friktionsjord men även tunnare lager (ca 1 meter) av lösa jordlager.

I mitten av området och mot nordost är jorddjupen större. Här består jordlagren av lera ovan friktionsjord. I utförda undersökningar har stopp erhållits genom att sonden ej kan neddrivas längre enligt för metoden normalt förfarande och mot block eller berg på mellan ca 4 och ca 17 meters djup. Enligt utförda sonderingar har det lösare jordlagret en mäktighet mellan ca 1 och 13 meter och bottenfriktionen mellan ca 0,5 och ca 4 meter.

I öster har trycksondering utförts och stopp har visat på djup mellan 0,2 och 7 meter (stopp erhållits genom att sonden ej kan neddrivas längre enligt för metoden normalt förfarande).

Genomförda undersökningar visar att grundvattennivån är belägen ungefär på samma nivå som Mälaren.

Översvämningsrisk

Sockelhöjden på nya bostadshus ska enligt översiktsplanen ligga på minst + 1,6 meter enligt höjdsystemet RH00. Länsstyrelsen anser att bebyggelse ska utföras på sådant sätt att denna inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till nivå +2,3 meter.

Radon

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta är planområdet ett lågriskområde.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt intressanta föremål.

Förslag

Bebyggelsen i kvarteren närmast vattnet kommer att behöva pålas. En bestämmelse om att grundläggning ska ske genom pålning, gäller därför för dessa fastigheter. Generellt inom planområdet gäller att en geoteknisk utredning, vilken redovisar platsspecifika markförhållanden, ska utföras innan startbesked får ges. All tillkommande bebyggelse inom planområdet ska uppföras med, med hänsyn till markstabiliteten, nödvändig grundläggningsmetod.

Ingen bebyggelse föreslås lägre än +2,3 möh RH00.

UTFORMNING

Gestaltningssprogram

Utformningen av bebyggelsen och strandpromenaden är mycket viktig. Området ligger centralt i Ekerö och strandpromenaden utgör en del av den strandpromenad som börjar i Ekerö centrum och planeras fortsätta längs Ekerö strand. Den nytillkommande bebyggelsen kommer även vara tydlig från Ekerövägen, vilket även det gör att utformningen av området får stor betydelse.

Gestaltningssprogrammet, se separat dokument, är ett beslutsdokument som tillhör planbestämmelserna för detaljplanen. Gestaltningssprogrammet utgör tillsammans med plankartan underlag för bygglovsprövningen. Här regleras hur byggnader, gator, park med mera ska utformas.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

Förutsättningar

Bil- och cykelväg

Fredrikstrandsvägen leder från Bryggavägen fram till planområdet från två håll; väster ifrån och söder ifrån. Den trafikeras idag endast av de boende i området. Gång- och cykelväg finns längs med Bryggavägen.

Kollektivtrafik

Bussar trafikerar Bryggavägen. Gångavstånd mellan busshållplats och Brygga 1:3 är som kortast ca 350 meter.

Parkering

Parkering sker idag på kvartersmark.

Sjöfart

Den allmänna farleden 914 (Tappström- Långtarmen) passerar i Mälaren.

Förslag

Bilvägar

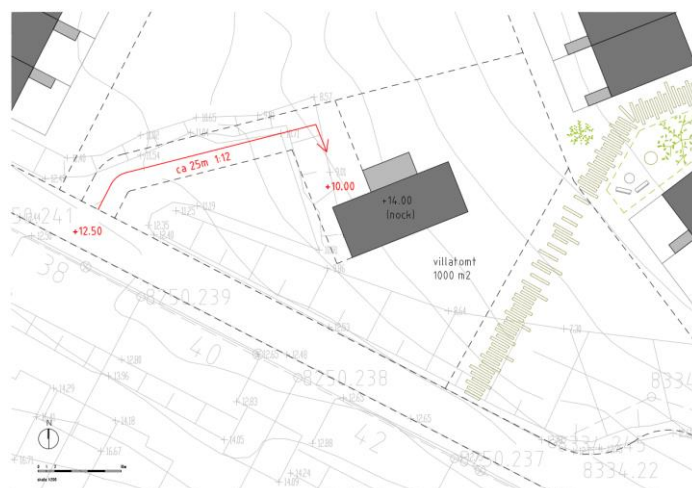
Även framledes kommer Fredrikstrandsvägen att vara den enda tillfartsvägen för biltrafik. En ny lokalgata tillkommer inom området. Vägen föreslås vara genomgående för att undvika stora vändplaner.

Hela den nya lokalgatan placeras inom Brygga 1:3 och Brygga 1:23. Den nytillkommande gatan utformas med en smal sektion och utan långa raksträckor för att inte inbjuda till höga hastigheter. Befintlig del av Fredrikstrandsvägen, söder om fastigheten s:2, utformas på motsvarande sätt. Korsningen vid Bryggavägen och Fredrikstrandsvägen i dess nord-sydliga riktning ska anpassas för att klara av busstrafik och även ges ett vänstersvängfält in i området från väster. Detta för att inte försämra framkomligheten på Bryggavägen.

Fredrikstrandsvägen kommer att förändras för att klara busstrafik och för att skapa en bättre tillgänglighet för fotgängare. Vägen höjs där Fredrikstrandsvägen viker av, breddas något västerut och kommer att utformas med 7,0 meter körbana och 2,5 meter gång- och cykelbana.

Parkering

Bebyggelsen har placerats så att samtliga bostäder kan angöra från gata. Med undantag från det sydöstra kvarteret, skapas parkeringsmöjlighet på varje bostadstomt. I det sydöstra kvarteret används istället en gemensam parkeringsplats med carports. Utöver parkering inom varje bostadstomt skapas gemensamma parkeringsplatser för besökare till området. För parkering på tomt inryms 1-2 bilar per tomt och för all nytillkommande bebyggelse totalt 12 gästparkeringsplatser. Alla bostäder ska kunna angöras på ett tillgänglighetsanpassat sätt.



Redovisning av möjlig angöring till nytillkommande villa.

Gång- och cykelvägar

En gångväg anordnas längs stranden med stenmjöl. Detta stråk förväntas fortsätta även utanför planområdet och bilda en strandpromenad som går vidare från Ekerö strand mot Erskineområdet i Ekerö centrum. Den nya bostadsbebyggelsen har utformats så att en god tillgänglighet ner till strandområdet från Fredrikstrandsvägen skapas. En möjlighet till fortsättning österut finns också i och med vald utformning av detaljplan. Längsmed de nytillkommande vägarna kommer gångbana finnas i enlighet med gestaltungsprogrammet.

Markområdet mellan Brygga 1:7 och 1:16 ska vara allmänt tillgängligt för gångtrafik. Detta har på plankartan reglerats genom bestämmelsen x.

Bussgata

I samband med planeringen av området Ekerö strand vid Tappsund har busstrafik till området tagits in som en planeringsförutsättning. En separat bussgata kommer att gå vidare till Ekerö strand och Tegelbruksvägen, från den punkt där Fredrikstrandsvägen svänger av österut.

VERKSAMHET, SERVICE OCH REKREATION

Förutsättningar

Ekerö centrum ligger ca 600 meter väster om planområdet. I centrum finns ett brett kommersiellt utbud samt kyrka, polisstation m.m. Söder om Bryggavägen finns brandstation, vårdcentral mm. Väster om Ekerövägen finns Tappströmskolan och Ekerös kommunhus. Ekebyhovsskolan finns sydväst om planområdet.

Söder om området finns en äldre och fortfarande aktiv handelsträdgård och bredvid ligger Alverbäcks prydnadsväxtodling.

I dagsläget finns ingen allmän lektyta. Planområdet avslutas västerut av ett mindre skogsområde med stigar där det finns möjlighet att ta sig ner till strandkanten. Strandkanten på planområdet är idag otillgänglig med mycket vass. Cirka 500 meter söder om planområdet finns Ekebyhovsparken.

Anläggningar bör utformas utan stängsel vid vare sig på bryggor eller anläggningar såsom lekplatser eller damm.

Förslag

Planen ska verka för god tillgänglighet till och längs med vattnet. Hela strandsträckan ska avsättas som allmän plats. Allmänhet och boende ska kunna gå och röra sig i strandområdet utan att området känns privat. En strandpromenad från Ekerö centrum föreslås fortsätta längs med vattnet.

Direkt väster om planområdet planeras för en ny förskola och möjlighet till mindre kontor, butiker och restaurang.

Inom området, vid strandpromenaden, ska en kvarterslekplats anordnas. Detta säkerställs med planbestämmelse i detaljplan.

Tillgängligheten till strandområdet ökar med hänsyn till att staket och hästhagar försvinner. Strand och vegetation i områdets nordvästra del bedöms vara av särskilt värde som en upplevt halvnaturlig miljö utan omfattande anläggningar. Även albältet och lövdungen i öster har potential att i anslutning till en ny gångförbindelse bidra med denna typ av rekreativa värden.

Flera passager säkerställs mellan Fredrikstrandsvägen och strandpromenaden för att i möjligaste mån öka tillgången till strandremsan. Detta görs genom att planlägga för allmän platsmark som på flera platser skapar gena och tydliga passager mellan kvartersmarken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar

Vatten och avlopp

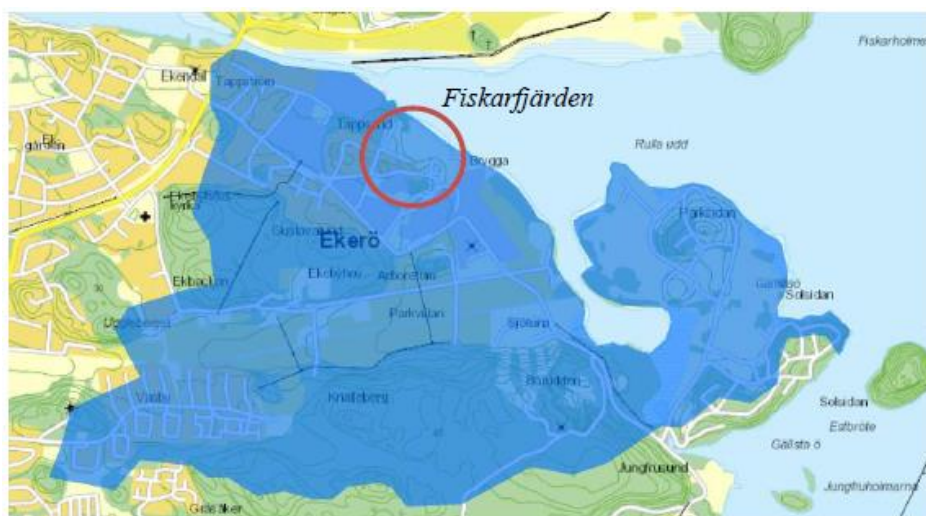
Kommunalt VA finns i angränsande områden.

Avfallshantering

Inom området och i direkt angränsande områden gäller kommunal sophantering.

Dagvatten

Recipienten för detaljplaneområdet är Fiskarfjärden, en del av östra Mälaren. Detaljplaneområdet ligger inom delavrinningsområdet Mälaren-Fiskarfjärden som sträcker sig öster om Tappströmsbron. Ekerös avrinningsområde till Fiskarfjärden illustreras nedan.



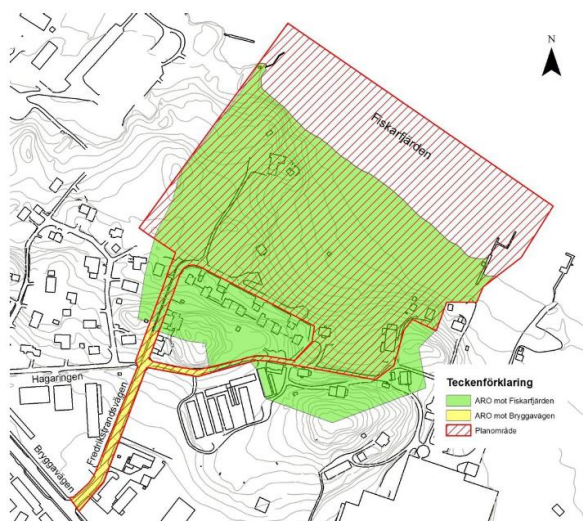
Ekerös avrinningsområde (mörkblå) för Fiskarfjärden (Bildkälla: VISS, 2013).
Planområdets läge markerat med en röd cirkel.

Miljökvalitetsnormerna, som har fastställts av Vattenmyndigheten, anger att Fiskarfjärden ska uppnå god ekologisk och kemisk status till år 2015 (VISS, 2013).

Fiskarfjärden klassas idag till god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Detta beror av för höga halter tributyltenn (TBT) i vattnet och kvicksilver i fisk. För halten av tributyltenn ges en tidsfrist till 2021 för att det ska uppnå God kemisk status då det i dagsläget anses tekniskt omöjligt att åtgärda det till 2015 (VISS, 2013).

Hänsyn bör även tas till Förordningen (2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten. Recipienten Fiskarfjärden definieras som ett fiskvatten vilket ställer kvalitetskrav på sådant sötvatten som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla fiskbestånden som lever eller som skulle kunna leva där.

Planområdet avvattnas och hanteras idag huvudsakligen lokalt genom diffus ytlig avledning och infiltration i naturmark. Planområdet har delats in i två primära avrinningsområden, enligt illustrationen nedan, varav det ena området (grönt) avvattnas direkt till recipienten Fiskarfjärden, och det andra (gult) avleds via befintligt dagvattenledningsnät i Bryggavägen. Ett något större område än enbart planområdet avvattnas idag genom planområdet och vidare ut till recipienten.



Indelning av avrinningsområden.

Förslag

Uppvärmning

Uppvärmningen av nya byggnader bör ske energieffektivt och möjligheten till passiv uppvärmning bör uppmuntras. Värmeförsörjningen av nya byggnader ska minst ske med vattenburna system, så att uppvärmning kan anpassas till flexibla och förnyelsebara energikällor. Ekerö kommun arbetar för närvarande med att skapa möjlighet att ansluta bostäder och verksamheter i Ekerö tätort till ett nytt närvärmenät. Detta kan bli aktuellt för de nytilkommande bostäderna.

Elförsörjning

Effektbehovet inom planområdet uppskattas till ca 300 kW. Den befintliga kapaciteten i området är otillräcklig med hänsyn till den tillkommande belastningsökningen. Således krävs en ny nätstation, vilken förläggs inom område för teknisk anläggning. Denna har placerats så att avståndet till all tillkommande bebyggelse understiger 300 meter. Nätstationen har placerats en bit ifrån bostadsbebyggelsen med hänsyn till elektromagnetiska fält och buller.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP i samband med framtagandet av denna detaljplan (daterad 2013-11-19) där bland annat en dagvattendamm föreslås. Gestaltningen av denna berörs i gestaltungsprogrammet. Denna finns tillgänglig som underlag, texten som följer är endast en sammanfattning av denna utredning.

Genomförda beräkningar av föroreningshalter i dagvattnet visar entydigt på att såväl dagvattenflödena som föroreningshalterna för samtliga ämnen beräknas öka till följd av en förändrad markanvändning. Befintlig dagvattenhantering i området omfattar endast en liten del av avrinningsområdet och bedöms inte kunna tillgodose hanteringsbehovet till följd av det nya planförslaget.

Miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten syftar till att förhindra ytterligare försämringar, skydda och förbättra vattenekosystemen. Framtida hantering och rening av dagvatten inom planområdet bör därför utformas på ett sätt som syftar till att förbättra statusen för recipienten i sin helhet. Vid dimensioneringen av dagvattenanläggningen är det därför viktigt att tillgodose tillräcklig rening av dagvattnet innan det leds ut till recipienten.

För att kunna uppnå en framtida hållbar dagvattenhantering i Fredrikstrand bör åtgärder förläggas till två delmoment/delområden:

- Hantering av dagvatten på kvarteretsmark
- Avledning och hantering av dagvatten på allmän platsmark

Inom kvarteretsmarken bör man eftersträva att begränsa uppkomsten av dagvatten och samtidigt skapa förutsättningar för att kunna rena det dagvatten som ändå genereras. Exempel på hur detta ska genomföras är grusade gångvägar istället för asfalterade samt gröna tak. En utförligare beskrivning återfinns i separat utredning. Inom allmän platsmark bör öppen hantering och avledning av dagvatten ske i så stor utsträckning som möjligt. Även här gäller att val av material vid hårdgörande är av stor betydelse. En dagvattendamm anläggs inom planområdet för fördröjning och rening av dagvatten.

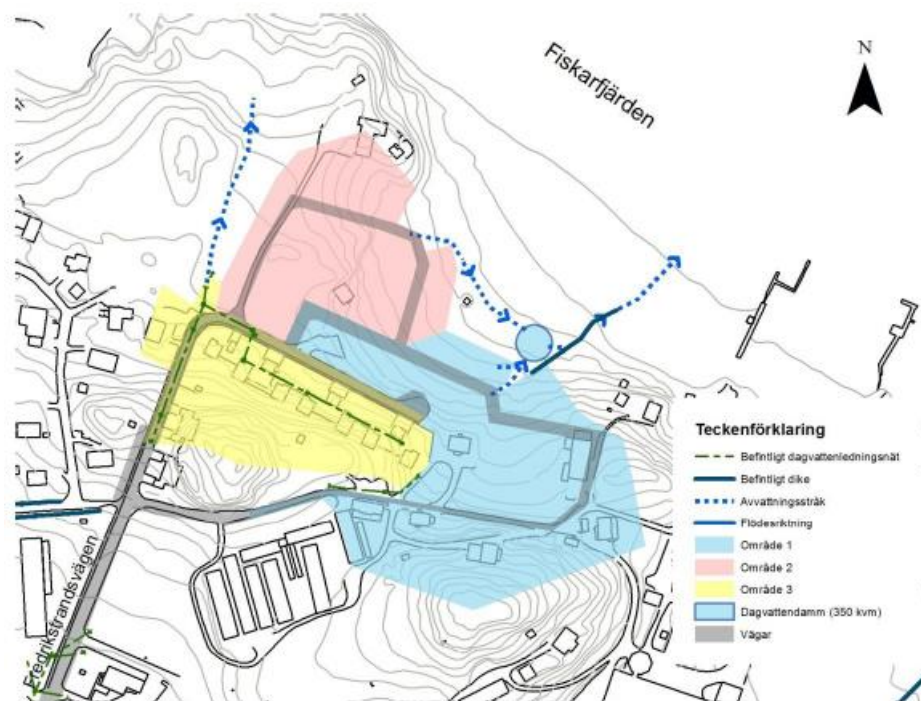
Baserat på tillgänglig information har avrinningsområdet mot Fiskarfjärden delats upp i tre områden utifrån:

- Topografi och vattnets avrinning
- Befintligt dagvattensystem
- Eventuella naturvärden

Områdena benämns nedan som Område 1-3. För respektive område har avvattningsstråk identifierats (se figuren nedan). Avvattningsstråken har placerats i lågpunkter för vardera område.

- Område 1 avleds i den östra delen av planområdet till en dagvattendamm. Det finns idag ett befintligt dike i området som i framtiden skulle kunna användas som utlopp från dagvattendamm till recipient.
- Område 2 avvattnas via ett nytt stråk över ängsmarken till dagvattendammen.
- Område 3 avvattnas redan idag genom ett befintligt dagvattenledningsnät och det bedöms lämpligt att även i framtiden nyttja detta system. Ledningsnätets utlopp är placerat i ett dike i skogsområdet i den västra delen av planområdet. Det är lämpligt att förlänga dikets sträckning för att även kunna tillgodose avledning av visst dagvatten från planerad bostadsbebyggelse längre norrut.

För avrinningsområdet som avleds mot Bryggavägen föreslås att befintlig dagvattenhantering bibehålls då inga förändringar i markanvändning är planerad att genomföras inom detta område, samt att de dimensionerande flödena inte förändras i och med det nya planförslaget



Förslag till framtida dagvattenhantering inom planområdet.

Avfall

Hantering av hushållssopor och matavfall sker med kärl vid varje enskild bostad. Två gemensamma miljöstugor ska uppföras för att underlätta återvinning för de boende.

MILJÖ- OCH RISKHÄNSYN

Förutsättningar

Störningar från stall

På Brygga 1:23 finns ett stall för hästar med hagar runt om. Stallet avvecklas vid en bostadsexploatering. Befintligt stall finns även inom Brygga 1:6 och 1:21, med ett mindre antal hästar. Ekerö kommuns miljönämnd har antagit riktlinjer för avstånd mellan bostäder och hästhållning. Dessa redovisas på nästkommande sida i form av en tabell.

Kommundel	Antal hästar	Stall / Bostad	Hästhållning / Bostad	Hästhållning / Tomtmark
Ekerö tätort och Stenhamra tätort	> 50	200 m	200 m	
	21-50	200 m	200 m	
	6-20	200 m	200 m	
	1-5	200 m	100 m	
Övriga tätbebyggda omr	> 50	200 m	100 m	
	21-50	200 m	100 m	
	6-20	150 m	75 m	
	1-5	100 m	50 m	30 m
Landsbygd	> 50	200 m	100 m	
	21-50	150 m	50 m	30 m
	6-20	100 m	50 m	30 m **
	1-5	75 m *	50 m	30 m **

* skyddsavstånd till gödselvårdsanläggning bör dock vara minst 100 m

** Vid få hästar i större hagar kan kortare skyddsavstånd accepteras. Ett respektavstånd på 10 meter till tomtmark bör dock alltid upprätthållas.

Riktlinjer för avstånd mellan bostadsbebyggelse och hästhållning.

Störningar från omkringliggande verksamhet

Miljöfarlig verksamhet bedrivs i närområdet av Oriflame Products Sweden AB. Verksamheten omfattar kemisk-teknisk produktion. Störningar i form av lukt och buller från industrin förekommer. Även damning kan uppstå. Buller uppkommer framför allt från frånluftsfläktar och vid lastning och lossning. Lukt och damm uppkommer vid hantering av råvaror. Bostäder finns i Oriflames närhet redan idag och klagomål på verksamheten har förekommit. Klagomålen gäller framför allt parfymlukter i närområdet och upp till 400 meter från anläggningen. Behovet av skyddsavstånd mellan industrin och nyttillkommande bostadsbebyggelse har utretts i samband med detaljplanläggningen för Ekerö strand. Åtgärder har i det utredningsarbetet föreslagits som innebär att bostäder lämpligen kan placeras ca 100 meter från fabriken.

Ungefär 470 meter sydost om planområdet ligger Ekebyhovs reningsverk. Reningsverket behandlar avloppsvatten från Ekerö tätort och Stenhamra. Anläggningen är inbyggd, med undantag från en luftningsbassäng. Möjlig påverkan som reningsverket kan ha på människors hälsa och välbefinnande, är främst lukstörning samt risk för smittspridning. Några klagomål på lukt från reningsverket har inte förekommit. Mängden bakterier som sprids via luften har, på ett avstånd av 200 meter från ett reningsverk, visat sig vara obetydligt större än vid normala förhållanden (Boverket), varför avståndet till planområdet bedöms utgöra ett tillräckligt skyddsavstånd i detta avseende.

Pumpstation för VA föreslås i naturområdet direkt väster om detaljplanegränsen för att försörja nya bostäder i både detta område och Ekerö strand. Avståndet mellan denna och närmaste bostadshus överstiger 50 meter.

Trafikbuller

Ekerövägen, norr om Tappström, ligger cirka 400 meter från planområdet. I samband med framtagandet av vägplan för ombyggnad av väg 261 har Trafikverket tagit fram bullerutredningar med olika föreslagna lösningar. I dessa framkommer att riktlinjer för buller klaras efter ombyggnad av vägen för befintligt bostadshus på Brygga 1:3, som ligger närmast Ekerövägen, och övriga befintliga bostadshus. Buller

från busstrafik på både nya och befintliga bostäder kommer att förekomma på Fredrikstrandsvägen.

Förorenade områden

I samband med detaljplanarbetet har Geosigma på uppdrag av Ekerö kommun tagit fram ett PM där det konstaterades att viss provtagning var nödvändig. Därefter har sådan provtagning genomförts. Texten som följer är en sammanfattning av det resultat som Geosigma tagit fram på uppdrag av Ekerö kommun. Båda PM finns att ta del av i sin helhet som underlag till detaljplanen.

För jord utfördes analys med avseende på metaller, PAH, alifatiska- och aromatiska kolväten, BTEX samt bekämpningsmedel. Aromater, alifater samt BTEX har ej påvisats i halter över rapporteringsgränsen. Bekämpningsmedel redovisas för de ämnen som påträffats i halter över rapporteringsgränsen eller som totalsummor av bekämpningsmedel tillhörande en viss grupp (ex summan av alla ingående DDT- och DDE- bekämpningsmedel). Det senare när tillgängliga jämförvärden så föranleder. Inga halter över relevanta jämförvärden har påträffats. För analysresultat hänvisas till PM.

För grundvatten utfördes analys med avseende på metaller, PAH, alifatiska och aromatiska kolväten, BTEX samt bekämpningsmedel. Endast metaller återfanns i halter över rapporteringsgränsen och redovisas i utredningen. Det är endast nickelhalten som överstiger använda jämförvärden. För fullständiga analysresultat hänvisas till utredningen.

Även om inget tyder på att grundvattnet inom området kommer att utnyttjas som dricksvattenresurs för människor, bör hänsyn tas till den uppmätta nickelhalten. Enligt SGU (SGU, 2013) är det mindre än 1 % av över 3000 provtagningsplatser för bakgrundshalter i grundvatten, som finns inlagda i deras databaser, där nickelhalten överskrider 0,02 mg/l vilket motsvarar tillståndsklassen "Mycket hög halt". 90:e percentilen för den naturliga bakgrundshalten med avseende på nickel i Sverige är angiven till 0,0025 mg/l. Det får därför anses som mycket osannolikt att den uppmätta nickelhalten i föreliggande undersökning har naturligt ursprung.

Som ytterligare jämförelse, även om detta värde i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer ej ska ses som ett riktvärde, kan även nämnas den referenshalt, Ccritgw (0,01 mg/l för nickel) som används som haltkriterium för skydd av grundvatten i Naturvårdsverkets modeller för beräkning av riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket, 2009).

Då orsaken till den förhöjda nickelhalten är okänd och då föroreningshalter både i jord och i grundvatten för övrigt, ligger klart under använda jämförvärden, har den konsult som genomfört utredningen bedömt att en förnyad provtagning bör utföras för att verifiera analysresultatet. I samband med detaljplaneringen har sedan två kompletterande provtagningar genomförts.

Av analyserade jordprover av ytlig och djupare liggande jord samt observationer i fält, finns inga tecken på att punktkälla av nickel skulle finnas inom området.

Grundvattnet inom undersökt område ligger i eller under ett skyddande lerlager. Vattentransporten i leran har dessutom mycket låg hastighet och påverkas därav av ett litet område, vilket också gör att det inte är sannolikt att förorening spridits från en källa på större avstånd.

Enligt SGU:s rapport om Mineralmarknaden med tema Nickel redovisas provtagningar i områden väster om Stockholm med högre bakgrundshalter av nickel i jord och sediment än generellt i övriga Sverige. Provtagningen har också visat att grundvattnet står i kontakt med sulfidlera i punkt 14GS10, vilken bidrar till en sur miljö i marken. Då nickel är mobilt vid sura miljöer kan urlakning av den nickel som finns naturligt i marken då lakas ut till grundvattnet. Där nickel finns naturligt förekommer ofta även halter av koppar och kobolt som även de har liknande egenskaper. (SGU, 2007) På analysresultaten av grundvattnet syns även förhöjda halter av kobolt och koppar.

Utförda undersökningar tyder på att de höga nickelhalterna kommer från utlakning av markens innehåll av nickel på grund av den sura miljön i sulfidleran.

Utifrån undersökningarna bedöms att det inte finns några särskilda aspekter som måste tas hänsyn till i samband med en eventuell exploatering av undersökt mark. Skulle det bli aktuellt med länshållning av vatten vid exploatering bör länsvattnet provtas med avseende på metaller innan det återinfiltreras eller omhändertas.

Upplysningsskyldighet råder för markägare eller markbrukare vid upptäckt av förorenad mark.

Förslag

Störningar från stall

Avstånden mellan de förslagna bostadshusen och område för hästhållning uppfyller de krav som ställs i de av Ekerö kommuns miljönämnd antagna riktlinjerna. Däremot uppfylls inte kravet på avstånd mellan stall och bostadshus, då det är ca 110 meter och avståndet ska vara 200 meter. Det finns dock redan idag bostäder närmare stallet än de nu föreslagna husen. Topografin är dessutom sådan att en trädbevuxen höjd på ca 10 meter över stallets och bostadshusens höjd skapar en tydlig avskärmning mellan bostäder och stall. Vidare är antalet hästar, drygt 4 hästar på 1:6 och 1-2 på 1:23, väldigt lågt. Med hänsyn till dessa faktorer anses det lämpligt att i detta fall göra ett avsteg från riktlinjerna.

Störningar från omkringliggande verksamheter

Nya bostäder föreslås i programmet som närmst ca 370 meter från utsläppspunkt vid Oriflame. Med hänsyn till det utredningsarbete som genomförts i samband med detaljplanarbetet för Ekerö strand och de åtgärder som föreslås där, anses inte fabriken påverka bostadsbebyggelsen längs Fredrikstrandsvägen.

Då det inte finns något problem med luktstörning från Ekebyhovs reningsverk och planområdet ligger på ett avstånd som med god marginal överstiger de 200 meter inom vilka det kan vara risk för smittspridning, bedöms inte några åtgärder behöva vidtas.

Trafikbuller

Radhusen som ligger mot bussgatan i öster har placerats så att de klarar de riktvärden för buller som satts upp av regeringen. Då färre än 5 bussar kommer att trafikera sträckan per timme överskrids inte riktlinjerna för maxbuller. Inte heller riktlinjer för ekvivalentnivåer riskeras. Bostäder ska utformas så att Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. För att ytterligare förbättra ljudmiljön på uteplatserna för nytillkommande bostäder uppförs plank eller liknande störningsskydd som skyddar mot buller i fastighetsgräns mot

bussgatan för kvarteret i söder. Bullerberäkningar ska vara teoretiska beräkningar som inkluderar störning från bussgata.

Med hänsyn till inkomna klagomål från grannar har en beräkning även gjorts för befintliga bostäder. Denna visar att både ekvivalenta nivåer och maximalnivåer klaras så länge bussen inte trafikerar Fredrikstrandsvägen nattetid. Se bilagd bullerutredning. För att förbättra ljudmiljön för intilliggande fastigheter, kommer bullerskyddsåtgärder att erbjudas befintliga bostäder utmed den del av Fredrikstrandsvägen som bussen kommer att trafikera.

Då Trafikverkets egna utredningar visar att befintligt bostadshus på Brygga 1:7 kommer att klara riktlinjerna för buller, och att all nytillkommande bebyggelse placeras i mindre utsatta lägen för buller, kan det inte anses rimligt att nytillkommande bebyggelse ska utsättas för bullervärden över de riktlinjer som finns.

Förorenade områden

Med hänsyn till resultatet av den utredning som genomförts av Geosigma anses inga åtgärder behöva vidtas.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer (MKN) och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten inom vattendistriktet. Syftet är att hindra ytterligare försämringar och skydda och förbättra statusen hos vattenekosystem. Enligt 2 kap. 2 § ÄPBL ska MKN följas vid planläggning. Vattenkvalitetsfrågan behöver hanteras vid fortsatt planläggning genom en beskrivning av vattenförekomsten. Föröreningar från befintliga jordar eller från den planerade exploateringen får inte läcka ut i Mälaren, varken i bygg- eller i driftsskedet.

Miljökvalitetsnormerna ställer krav på att dagvatten som släpps ut till recipienten inte ska försämra statusen för vattenförekomsten utan istället syfta till att förbättra den. Den dagvattenutredning som har tagits fram redovisar att behovet av tillräcklig rening bedöms kunna tillfredställas inom planområdet genom föreslagna lösningar för dagvattenhanteringen inom kvartersmark och allmän platsmark.

Behovsbedömning

Enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11§ ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. Ett utkast till behovsbedömning daterad 2012-04-02 har upprättats. Detaljplanen bedöms preliminärt inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att risk för betydande miljöverkan inte bör föreligga vid genomförande av denna detaljplan och att de miljöaspekter som behöver beaktas kan behandlas inom ramen för detaljplanprocessen.

BARNKONSEKVENSER

För att säkerställa barnens möjlighet att på ett gent och tryggt sätt kunna ta sig till skolan kommer det att finnas möjlighet att på ett särskilt anvisat utrymme i vägområdet ta sig inom området och vidare upp till Bryggavägen och Gustavavägen,

för att sedan ta sig genom Ekebyhovsparken till Ekebyhovsskolan. Möjlighet att ta sig till centrum och Tappströmsskolan finns längs den föreslagna strandpromenaden.

För närvarande finns en yta med fotbollsmål som försvinner som en konsekvens av detaljplanens genomförande. Inom området planeras dock för en kvarterslekplats för att tillgodose behovet av bostadsnära lek, samtidigt som en större grönyta ner mot vattnet kommer att tillgängliggöras för allmänheten, där spontanlek med mera kan äga rum.

DET FORTSATTAR BETET UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Strandskydd för ärenden påbörjade efter 1 juli 2009

Ny strandskyddslagstiftning infördes 1 juli 2009. Ärenden som påbörjats efter detta datum, vilket är fallet för denna detaljplan, behandlas enligt den nya lagstiftningen.

7 kap 13 § miljöbalken (MB) Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

Eftersom ärendet inleddes före 2 maj 2011 och därmed hanteras enligt äldre plan- och bygglagen, är Länsstyrelsen beslutsmyndighet för strandskyddsfrågan.

Kommunen har därför ansökt hos länsstyrelsen om att strandskyddet enligt 7 kap.

Miljöbalken skall upphävas för berörd del av planområdet, enligt bifogad karta.

Detaljplanen har inte antagits förrän länsstyrelsens beslut om att upphäva strandskyddet har vunnit laga kraft.

Gällande strandskydd

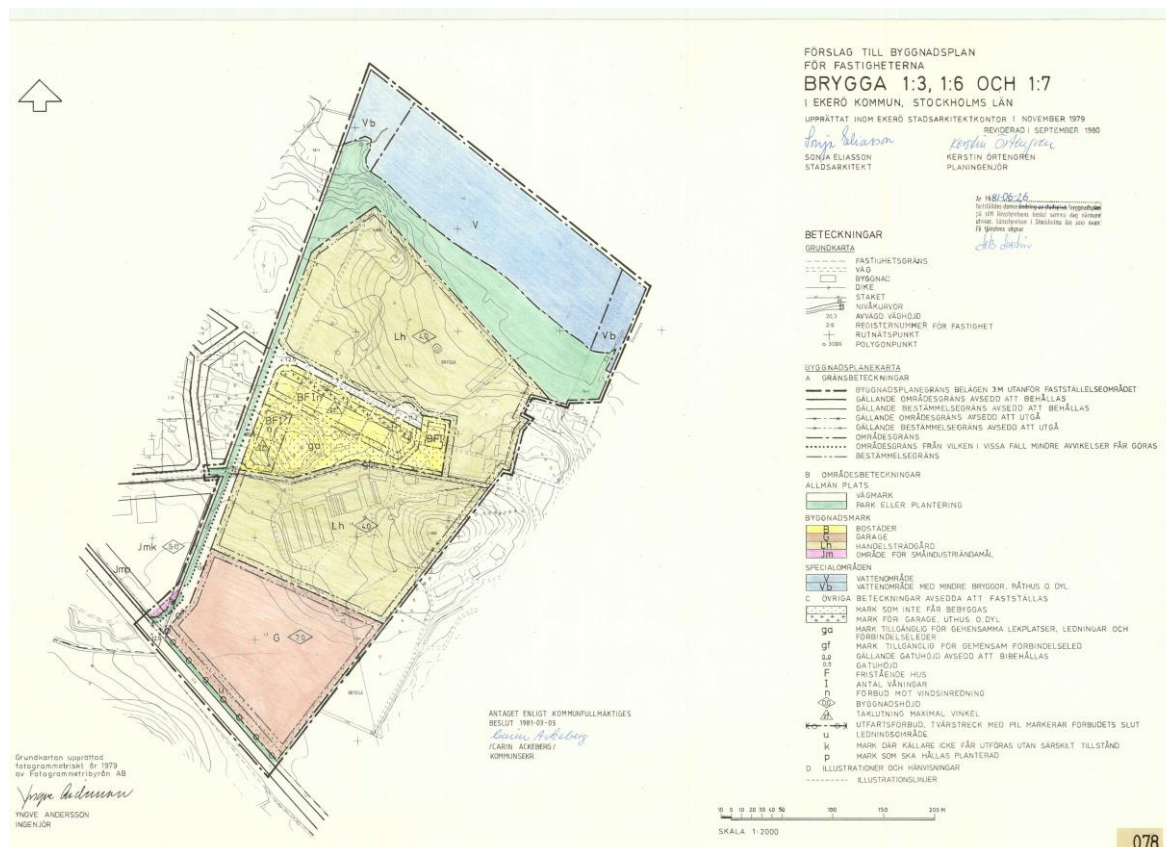


Bild 2. Gällande detaljplan, antagen 1981-03-03.

I samband med byggnadsplanen som antogs 1981-03-03 (bild 2) upphävdes strandskyddet inom kvartersmark. Strandskyddet återinträder i och med en ny planprocess och behöver därmed upphävas på nytt. All den mark som nu är aktuell för strandskyddsupphävande, är kvartersmark i gällande plan från 1981.

Strandskyddet upphävs endast i delar av det område där strandskyddet i gällande detaljplan är upphävt och strandskyddet kommer därmed att återinföras i delar av området.

För planområdet gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen ut i vattnet och upp på land, se bild 5 samt bifogad karta.

I vilka delar förutsätter planen upphävande av strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark samt inom LOKALGATA och GCM-väg. Inom områdena NATUR, WB1 och W ligger strandskyddet kvar. Strandskyddet återinträder om planen upphävs.

Berörda strandområdets värden från strandskyddssynpunkt och effekter på dessa

Utifrån den naturinventering som genomförts presenteras här alla objekt med lokalt eller högre naturvärde och hur dessa värden hanterats i detaljplaneringen. Siffror hänvisar till numrering i naturvärdesinventeringen, se bifogad rapport.

Växt- och djurliv med lokala eller högre värden

Kommunalt värde:

- Delar av vegetationen på kullen invid befintlig villa i nordväst (Nr 4) hamnar inom det som planläggs för bostadsändamål, vilket innebär att strandskyddet där föreslås upphävas. Den del som planläggs för bostadsändamål är den mark som ligger direkt intill bostadshuset och således är del av tomtmarken. I övrig planläggs här för naturmark, vilket innebär att de allra flesta utpekade träd inom området hamnar inom naturmark.
- Flertalet björkar invid befintlig bostadstomt och stall (nr 8) försvinner i och med exploateringen. Den stora, värdefulla eken inom området har placerats, med hela dess krona, inom naturmark.

Lokalt naturvärde

- Trädridån av klibbal (nr 6) planläggs som naturmark.

Vatten

Regionalt värde:

- Detaljplanen har utformats på ett sådant sätt att hela det strandområde som anges som regionalt värdefullt (nr 2) lämnas orört.

Lokalt naturvärde

- Hela vassområdet planläggs som naturmark och föreslås lämnas orört.

Friluftsliv

- I dagsläget bedöms i stort sett hela planområdet, förutom en del av områdets nordvästra delar där det idag finns en mindre badplats, vara otillgängligt för det rörliga friluftslivet. De värden som finns är snarare potentiella än existerande och skulle uppstå om hagarna försvann samtidigt som nuvarande detaljplan inte genomfördes.

- En bred (25-90 meter) passage lämnas längs hela strandremsan mellan vattenområde och bostadsbebyggelse för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för det rörliga friluftslivet.
- Kopplingen mellan stranden och området säkras genom en bred (20 meter) passage och två smalare passager mellan husen.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

I Miljöbalken kap 7 § 18c står: som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.
- I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532).

Aktuella särskilda skäl för upphävande av strandskydd inom detaljplanen

Tätortsutveckling

Det huvudsakliga skälet till att upphäva strandskyddet i planområdet, är att marken behöver tas i anspråk för att det angelägna allmänna intresset, av tätortsutveckling och ytterligare bostäder, ska kunna tillgodoses. Detta intresse kan inte tillgodoses utanför området. Planområdet är idag ianspråktaget till viss del genom bostadsbebyggelse och stall.

Planeringen av de föreslagna bostäderna bedöms tillskapa långsiktiga fördelar för samhället på det sätt som anges i Prop. 2008/09:119, då ett betydande antal bostäder kan tillskapas. Detta är viktigt både ur ett kommunalt och regionalt perspektiv. Bostadsbebyggelsen i Ekerö kommun är av tradition låg och endast i enstaka områden finns bebyggelse som är högre än 2 våningar. Bebyggelsestrukturen domineras kraftigt av villabebyggelse, varför bostadsbebyggelse i form av radhus och kedjehus ska betraktas som relativt tät bebyggelse. Fokus för tätortsutveckling och bebyggelse i Ekerö kommun är inom Ekerö tätort på Ekerö. Detta då service och kollektivtrafik är utbyggt i betydligt större utsträckning än i övriga delar av kommunen. Med hänsyn till dessa omständigheter, kan denna bebyggelse inte kompenseras genom att istället bygga utanför Ekerö tätort.

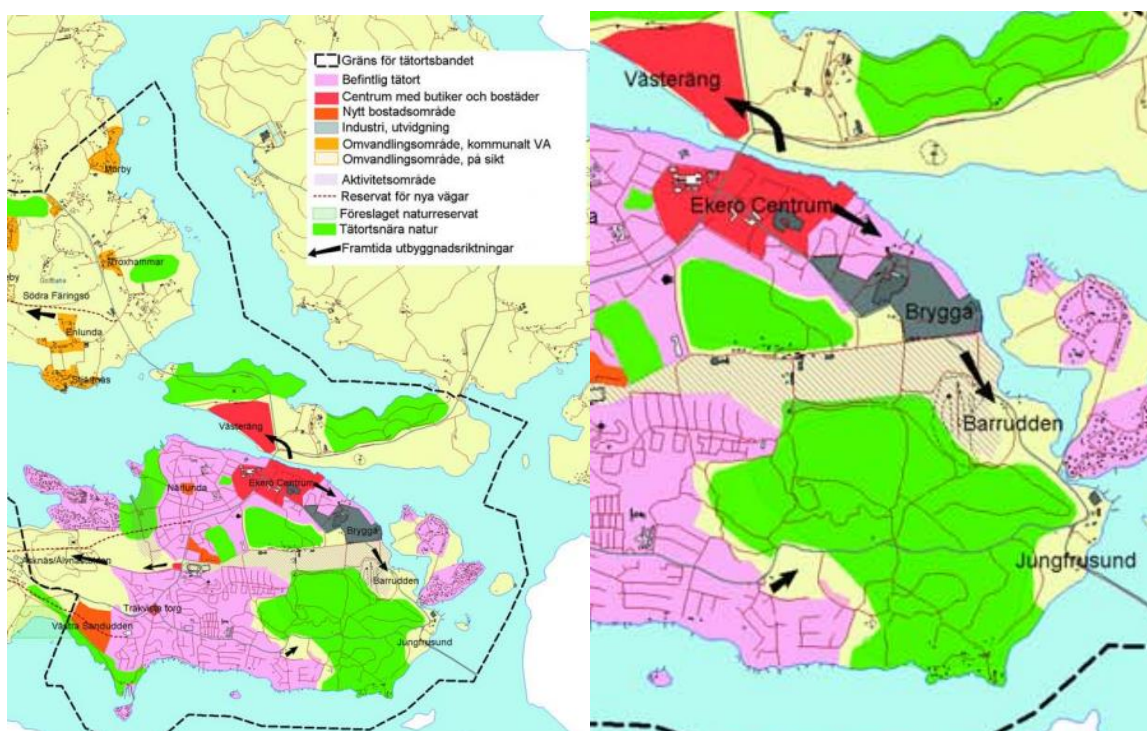


Bild 3. Utdrag ur Ekerö kommuns översiktsplan, där framtida utbyggnadsriktning pekas ut.

Ekerö centrum är, precis som tätorten i stort, till största delen bebyggt med bostadsområden, centrum samt verksamheter. Större grönområden, såsom Ekebyhovsparken och Jungfrusundsåsen innehar sådana höga värden, att det är olämpligt att bygga där. Med anledning av detta är det svårt att uppfylla det angelägna allmänna intresset att bygga centrumnära bostäder utanför det aktuella området. En bedömning av lämplighet att bygga i området och hur tätorten kan



Bild 4. Kartläggning av exploaterade områden i centrala Ekerö.

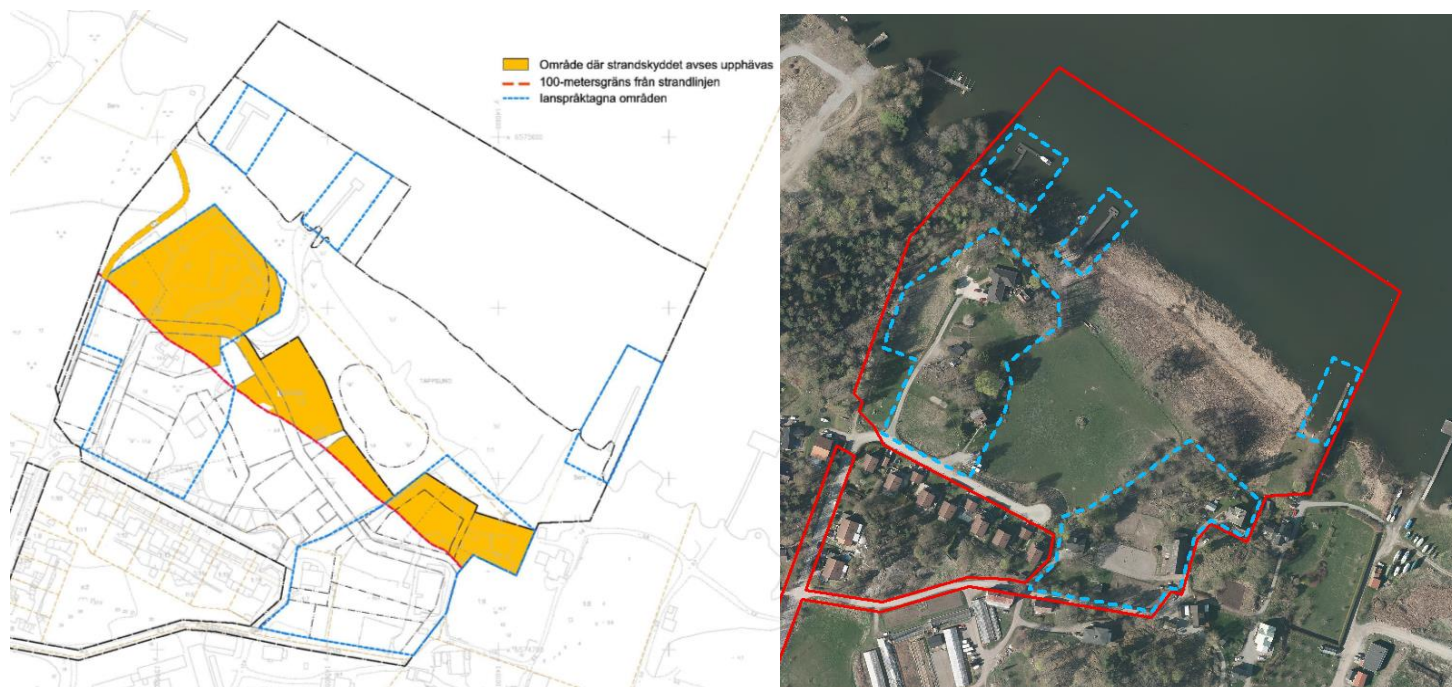
utvecklas, har tidigare gjorts i Ekerö kommuns översiktsplan. I denna framkommer det tydligt att Ekerö kommun har som ambition att utveckla tätorten med bostäder i strandnära miljöer - något som länsstyrelsen uttryckt sig positivt till i sitt granskningsyttrande. Utöver Ekerö tätort är även Västeräng på Lindön nämnd som aktuell tätortsutveckling. På grund av rådande ägoförhållanden är denna mark dock inte aktuell för bebyggelse inom överskådlig tid.

På bild 4 för föregående sida, syns tydligt att centrala Ekerö till största del är bebyggt. De delar som är obebyggda utgörs till stor del av områden som i översiktsplanen (se bild 3 på föregående sida) har utpekats som viktig tätortsnära natur.

Verksamhetsområden kan eventuellt på sikt användas för Ekerö centrum utveckling, men det är osäkert om och i sådant fall när detta kan ske. Som kartan ovan illustrerar, finns det endast två oexploaterade områden inom centrala Ekerö som varken är bebyggda eller har betydelse som tätortsnära natur. Utöver det aktuella planområdet finns endast ett motsvarande område längs Bryggavägen, intill befintligt verksamhetsområde och Ekebyhovsdalen. Detta område är inte utpekad i översiktsplanen som aktuellt för centrumutveckling. Avståndet till centrum är längre än från det aktuella planområdet och tillgången till service således sämre. Dessutom är området omgärdat av störande verksamheter. Att använda detta område till utbyggnad av Ekerö tätort och bostäder, är således ett sämre alternativ än det nu aktuella planområdet.

Ianspråktagna områden

Marken inom gällande detaljplan från 1981 är till stor del planlagd som kvartersmark för handelsträdgård, däribland all den mark där strandskyddet upphävs. En del av planområdet är idag ianspråktaget av bostadshus.



T.v. Bild 5. Mark som bedöms vara ianspråktagen samt hur den förhåller sig till marken där strandskyddet upphävs. T.h. Bild 6. Ortofoto med markområden som bedöms vara ianspråktagna markerade med blått.

De privatiserade bostadsfastigheterna i öst och väst utgör tydligt ianspråktagna områden, då dessa är bebyggda samt omgärdade av häck eller staket och sköts som tomtmark (bild 5 och 6). Den aktuella marken är ianspråktagen på lagligt vis, genom att bebyggelsen antingen är uppförd före 1952, eller har prövats och getts tillstånd i

bygglov och planläggning. Befintligt stall, den södra bostadsbyggnaden på Brygga 1:3 samt bostadsbyggnaden på Brygga 1:4 är byggda före 1952 och bostadshuset på Brygga 1:3 från 1990-talet är prövat i bygglov. Strandskyddet för det senare prövades i samband med planläggning 1981.

Utöver ianspråktagen mark finns flera bryggor som utgör ianspråkta vattenområden.

Behovet av bostäder

Utöver den mark som kan anses vara direkt ianspråktagen, gäller att kommunen gjort en avvägning mellan det allmänna intresset av att bygga ett stort antal bostäder och det allmänna intresset att bevara obebyggd mark i strandnära områden. Det allmänna intresset av att bygga bostäder kan preciseras i att det här finns möjlighet att bygga ett stort antal bostäder i ett läge som är av stor betydelse för utvecklingen av Ekerö tätort, med närhet till kollektivtrafik samt kommunal och privat service. I detta fall har bebyggelsen och dess struktur utformats så att upphävandet av strandskyddet begränsas så långt som möjligt och allmänhetens tillgänglighet till strandzonen garanteras i största möjliga utsträckning, samtidigt som goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet inte hotas.

Tillgänglighet till strandområdet i centrala Ekerö

I dagsläget är tillgängligheten till strandremsan i Ekerö tätort icke sammanhängande, då den allmänt tillgängliga marken bryts upp av segment av privat mark som är otillgänglig, se bild 7 och 8.



Bild 7 och 8. Tillgänglighet till strandområden kring Ekerö centrum idag: Tillgängliga strandområden upplysta ovan och grönmärkade på nästa sida, övriga delar är privatiserade och/eller ej allmänt tillgängliga.



I och med detaljplanläggningen av Fredrikstrandsvägen samt intilliggande Ekerö strand där planläggning pågår, ges kommunen möjlighet att markant öka tillgängligheten till strandremsan. Ökningen blir inte bara kvantitativ - möjligheten till en lång sammanhängande strandpromenad är mycket värdefull då detta möjliggör längre sammanhållna stråk för friluftslivet (bild 9 och 10).



Bild 9 och 10. Tillgänglighet till strandområden vid genomförande av aktuell detaljplan samt detaljplan för Ekerö strand: Tillgängliga strandområden upplysta ovan och grönmarkerade på nästa sida, övriga delar är privatiserade och/eller ej allmänt tillgängliga.



Utformning för att säkerställa strandskyddets syften

Bebyggelsen och dess struktur har utformats så att den inte placeras närmare strandlinjen än befintlig bebyggelse. Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att, mellan strandlinjen och byggnaderna, säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Detaljplanen har utformats så att passagen mellan vattnet och bostadsbebyggelsen ska vara så stort som möjligt och är i sin smalaste del, invid befintlig bostadsbebyggelse, drygt 25 meter. Vid nyttillkommande bostadsbebyggelse har detaljplanen utformats så att avståndet är minst 50 meter. Mellan de olika bostadskvarteren har flera släpp lämnats, varav det



Bild 11. Illustration av bebyggelsens placering.

bredaste är ca 18 meter. Denna bredd motsvarar två husbredder och skapar ett tydligt visuellt släpp mellan husen som inbjuder till passage. Dessutom ligger passagen i direkt anslutning till lekplatsen, vilket ytterligare skapar en tydlig känsla av allmän tillgänglighet, se bild 11.

Elstängsel eller staket sitter idag uppe runt stora delar av planområdet och marken är, i övriga delar där strandskyddet föreslås upphävas, del av hemfridszon. Detta innebär att marken i dagsläget saknar värde utifrån strandskyddets syfte att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv. Det är dock i ett längre perspektiv teoretiskt möjligt att den mark som idag utgör hagar skulle kunna bli allmänt tillgänglig och således innehar potentiella värden för det rörliga friluftslivet. Detta bör dock anses som föga troligt, då strandskydd idag inte gäller i området och gällande detaljplan medger en användning som på sikt innebär ett tydligt ianspråktagande av marken i form av byggnader mm. Således bör den nu föreslagna detaljplanen ses som ett säkerställande av en bred strandremsa och en förbättring för det rörliga friluftslivet.

Som en följd av den verksamhet som bedrivits på platsen, saknar området överlag höga naturvärden. De delar där de högsta naturvärdena föreligger har planlagts som naturmark, med undantag från de delar som bedömts vara ianspråkta av bostadshus. Även vid ianspråkta bostadstomter har detaljplanen utformats så att de mest värdefulla träden planlagts inom naturmark. Därmed anses upphävandet inte strida mot strandskyddets delsyfte att bevara goda livsvillkor på land och i vatten, för djur- och växtlivet.

Avvägning mellan olika intressen

Det finns ett mycket starkt allmänt intresse av tätortsutveckling och ett betydande tillskott av bostäder och stora delar av området bedöms i dagsläget vara ianspråkta. Samtidigt innebär ett genomförande av förslaget att förutsättningarna för det rörliga friluftslivet förbättras i jämförelse med dagens användning. Detaljplanen har utformats med syftet att i stor utsträckning ta hänsyn till befintlig vegetation. De naturobjekt med högst naturvärde (regionalt) planläggs som naturmark och även största delen av de naturobjekt som har lägre värde skyddas inom naturmark.

Ekerö kommun gör med hänsyn till detta bedömningen att det angelägna allmänna intresse som tätortsutvecklingen i Ekerö utgör i detta fall, överväger det allmänna intresset att bevara den aktuella strandremsan oexploaterad.

Beslut om upphävande

Lästyrelsen har 2015-09-17 fattat beslut om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark för bostäder, GCM-väg samt LOKALGATA. Upphävandet träder i kraft då detaljplanen vinner laga kraft. Inom allmän plats NATUR, WB₁ samt W-område gäller strandskyddet även fortsättningsvis inom 100 meter från strandlinjen.

DETALJPLANEPROCESSEN



Ett planprogram har tagits fram och skickats ut på remiss. Därefter har planprogrammet godkänts och ett samrådsförslag tagits fram, vilket har samråtts

med remissinstanser och boende i området. Efter samrådet har ett slutgiltigt förslag till detaljplan tagits fram och ställts ut. Nästa steg i planprocessen är att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har arbetats fram av planarkitekt Alexander Fagerlund och planarkitekt Annika Ratzinger i samarbete med tjänstemän från Stadsarkitektkontoret och Teknik- och exploateringskontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger
Planarkitekt