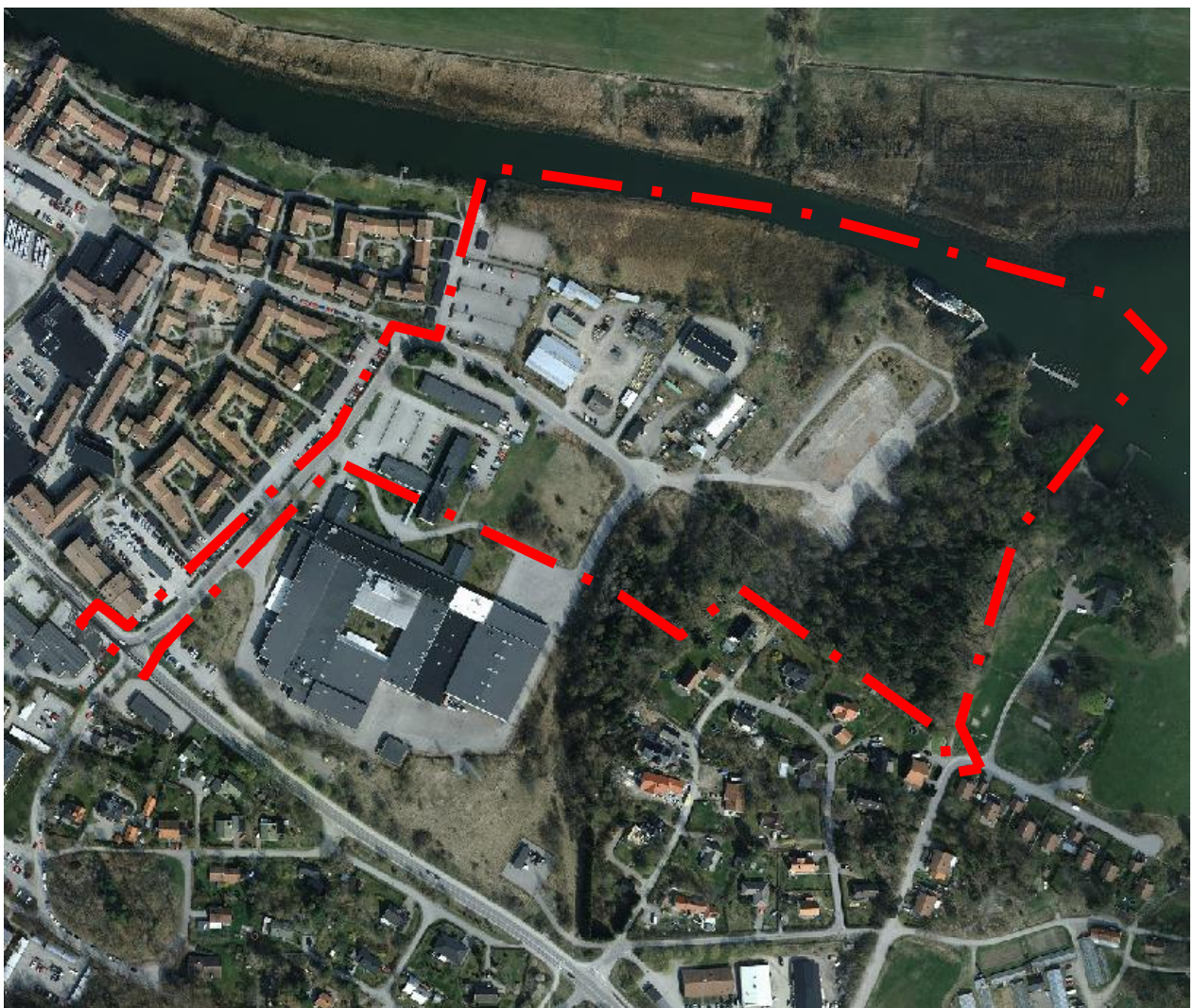


**Detaljplan för Ekerö strand (Tappsund 1:60 m fl.) på Ekerö i  
Ekerö kommun, Stockholms län** dnr 2009.20.214

---

**PLANBESKRIVNING**



*Planområdet markerat med röd streckad linje på ortofoto.*

**HANDLINGAR**

Till denna detaljplan hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Gestaltungsprogram
- Utlåtande
- Miljökonsekvensbeskrivning

Därutöver finns även följande underlag till detaljplanen:

- Program och programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning av MKB
- Bullerutredning
- Geoteknisk undersökning
- PM Geoteknik och markföroreningar
- Naturinventering av Tappsunds sjöstrand
- Naturinventering och naturvärdesbedömning, landmiljö

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INLEDNING .....</b>	<b>4</b>
BAKGRUND .....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
PLANDATA.....	5
ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET OCH OMGIVNINGEN.....	5
FÖRENLIGHET MED 3-5 KAP MILJÖBALKEN (MB) .....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG.....</b>	<b>10</b>
ÖVERGRIPANDE IDÉ.....	10
VERKSAMHETER.....	10
BOSTÅDER.....	12
KULTURMILJÖ.....	14
NATURMILJÖ.....	15
MARK.....	21
TRAFIK.....	24
SERVICE.....	28
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	28
STÖRNINGSSKYDD.....	31
<b>PLANENS KONSEKVENSER OCH DET FORTSATTA ARBETET .....</b>	<b>34</b>
MILJÖBEDÖMNING, MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING.....	34
TILLSTÅND FÖR VATTENVERKSAMHET .....	34
UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD .....	34
<b>ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER .....</b>	<b>44</b>
HUVUDMANNASKAP .....	44
GENOMFÖRANDETID.....	44
<b>MEDVERKANDE.....</b>	<b>44</b>

## **INLEDNING**

### **BAKGRUND**

Arbete pågår med att se över bebyggelsestrukturen i hela Ekerö centrum. Ekerö centrum har vunnit världsrykte genom arkitekten Ralph Erskine, vars tanke var att skapa en "Mälarstad" vid Tappström. Området byggdes i flera etapper under åren 1983-1991 och består i dag av en centrumanläggning, radhus och flerbostadshus.

Under 2007 inleddes arbete med utveckling av marken runt Ekerö centrum, både i öster och väster. Möten hölls med inbjudna representanter för näringsidkare, boende, föreningar m.m. Inför dessa möten hade ett omfattande analys- och idéarbete skett av arkitektteam under ledning av stadsarkitektkontoret. Processen ledde fram till en idéskiss för centrumområdet.

Det fortsatta arbetet pågår nu i flera delområden med syfte att tillskapa såväl bostäder som lokaler för handel och service.

I Ekerö kommuns översiktsplan redovisas tydligt ambitionen att Ekerö centrum ska utvecklas för att kommunen ska få ett fortsatt attraktivt centrum vid Tappström. Översiktsplanen framhåller att: "Strandnära bebyggelse i anslutning till våra tätorter bör kunna tillåtas liksom sjönära promenad- och cykelvägar och bryggor med sittplatser". En hållbar stadsutveckling eftersträvas.

Detaljplanen har tidigare gått under namnet Ekerö strand (Tappsund 1:48 m fl.). Namnet har ändrats till Ekerö strand (Tappsund 1:60 m fl.) då fastigheten 1:48 nu ingår i 1:60.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för att uppföra en blandning av allmänna ytor, bostäder och verksamheter i det centrumnära Tappsundsområdet. Planen innebär att ett tidigare industriområde utvecklas till ett bostadsområde med strandpromenad och vattenkontakt, vilket i sin tur ger en mer attraktiv entré till Ekerö.

Den största delen av den föreslagna exploateringen ligger inom redan ianspråktagen mark vilket överensstämmer med översiktsplanens tankar om långsiktigt god hushållning med mark. De nya bostäderna förbättrar det kommersiella underlaget för Ekerö centrum, vilket stärker förutsättningarna för att Ekerö centrum ska kunna utvidgas och förbättras.

En full utbyggnad enligt planen innebär drygt 460 lägenheter i flerfamiljshus. Inom området föreslås nya bostäder med en variation i lägenhetsstorlekar. Inom området planeras även för förskola samt möjlighet till restaurang/café. Eventuellt kan mindre verksamhetslokaler även inrymmas i bostadshusens bottenvåningar. Stranden och vattnet görs tillgängliga för allmänheten genom anläggandet av ett nytt parkstråk och en mindre småbåtshamn.

Utbyggnaden kommer att delas upp i etapper.



**PLANDATA**

Planområdet markerat med röstreckad linje.

**Lägesbeskrivning**

Planområdet är beläget vid Tappström, ca 200 meter från Ekerö centrum. Området avgränsas i väster av Tegelbruksvägen, i norr av Mälaren, i öster av ett naturområde och i söder av Bryggavägen, en parfymfabrik samt befintligt villaoråde.

**Areal**

Planområdet har en yta på ca 11,5 ha, varav ca 2,1 ha är vatten.

**Markägoförhållanden**

Planområdet utgörs av fastigheterna Tappsund 1:37, 1:60, samt delar av fastigheterna Tappsund 1:1, 1:65 och 1:71. Större delen av fastigheten Tappsund 1:71 har lämnats utanför planarbetet men påverkas då den ligger innanför planavgränsningen.

Fastigheterna Tappsund 1:1, 1:37 och 1:66 ägs av Ekerö kommun. Fastigheten Tappsund 1:60 ägs av Tappsunds Exploatering AB. Fastigheten Tappsund 1:65 ägs av HSB brf Stranden. Fastigheten Tappsund 1:71 ägs av Nordium Products Sweden AB. Det finns ett servitut för tillgång till båt- och badplats ner mot vattnet på Tappsund 1:1 till gagn för fastighetsägare utmed Paradisvägen m fl.

**ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET OCH OMGIVNINGEN**

Marken inom planområdet är låglänt och förhållandevis plan. Marken sluttar svagt mot Tappström och Mälaren.

Utmed Tappströmskanalen finns ett antal äldre industri- och kontorsbyggnader. Närmast kanalen består strandkanten av ett brett vassområde.

I öster berör planområdet ett skogsbevuxet område med inslag av ädellövskog. Genom naturområdet går promenadstigar som också utnyttjas för angöring till mindre bryggor vid strandkanten.

I väster gränsar planområdet till ett bostadsområde ritat av Ralph Erskine.

### **FÖRENLIGHET MED 3-5 KAP MILJÖBALKEN (MB)**

Planen anses förenlig med 3, 4 och 5 kap MB.

Den föreslagna markanvändningen anses vara lämplig utifrån 3 kap MB.

Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap MB. Inom detta riksintresse ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Det rörliga friluftslivets intressen bedöms inte påverkas negativt, se vidare i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning.

För aktuell vattenverksamhet är vattenförekomsten Mälaren-Stockholm berörd. Vattenmyndigheten har fastställt hela vattenförekomsten till god ekologisk status baserat på växtplankton, klorofylla och fisk (god, god, respektive måttlig status). För den ekologiska statusen gällande fysikalisk kemiska kvalitetsfaktorer fastställdes de allmänna förhållandena till god status baserat på näringsämnen, siktdjup och försurning (god, hög respektive hög status).

Vattenförekomsten uppnår idag inte god kemisk status, på grund av för höga halter av kvicksilver och TBT (tributyltenn som tidigare fanns i båtbottnfärger, men nu är förbjudna).

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Översiktsplan**

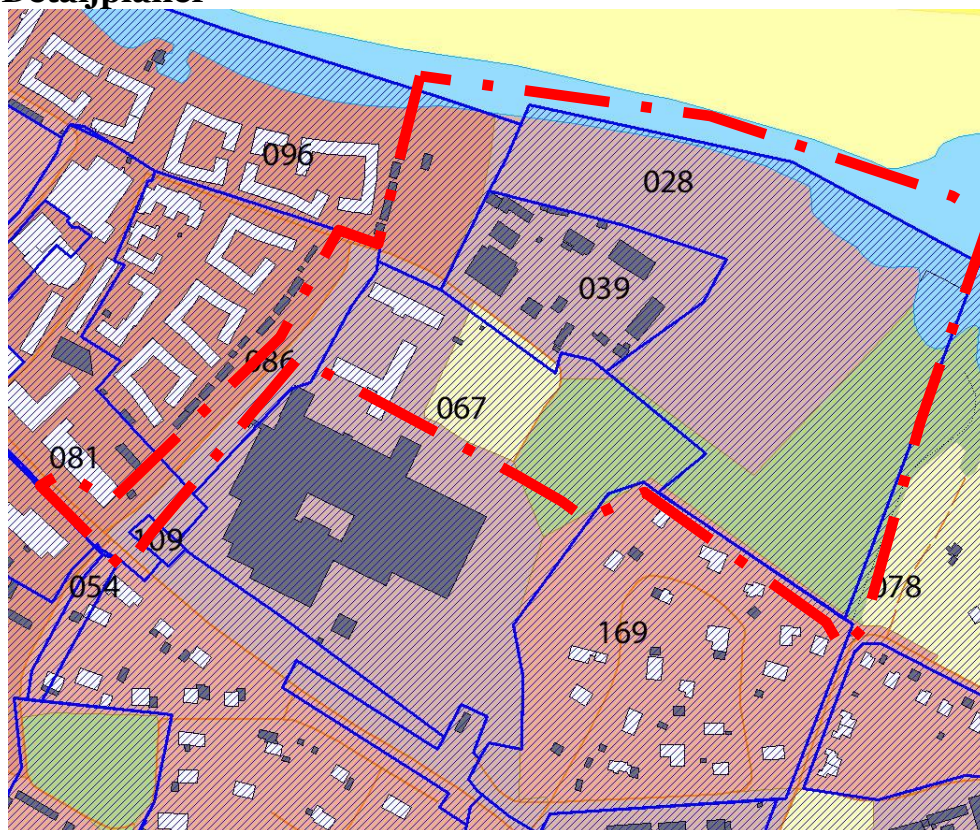
Den planerade utvecklingen inom planområdet stämmer väl överens med intentionerna i Ekerö kommuns översiktsplan, antagen den 13 december 2005. Den största delen av den föreslagna exploateringen inom planområdet ligger på redan ianspråktagen mark vilket överensstämmer med översiktsplanens tankar om långsiktigt god hushållning med mark.

I översiktsplanen står att en långsiktig och målmedveten satsning nu avses göras för att förstärka Ekerö centrum inklusive Västeräng till en väl sammanhållen och fungerande helhet. Detta ska ske genom utbyggnad av butiks- och kontorslokaler samt bostäder. Planområdet är även specifikt utpekade i översiktsplanen som ett utbyggnadsområde.

Vidare framhåller Översiktsplanen att: "Strandnära bebyggelse i anslutning till våra tätorter bör kunna tillåtas liksom sjönära promenad- och cykelvägar och bryggor med sittplatser". Översiktsplanen anger att tillkommande bebyggelse i Ekerö centrum ska ansluta till befintlig bebyggelsestruktur och formspråk, se även rubriken *Kulturvärden*.



## Detaljplaner



Blå heldragen linje - gällande detaljplaner.  
Röd streckad linje - plangräns.

Hela planområdet är detaljplanlagt. Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet utgörs av industriändamål samt allmän plats i form av väg- och naturmark. Gällande detaljplaner är Dp 028 från 1961, Dp 039 från 1964, Dp 067 från 1974, Dp 078 från 1981, Dp 081 från 1983, Dp 086 från 1985, Dp 095 från 1987, Dp 096 från 1987 och Dp 109 från 1993. För angränsande områden gäller även detaljplanerna Dp 54, Dp 070 från 1976 och Dp 169. Ett förordnanden enligt § 113 BL (numera 6 kap 19 § PBL) gäller för väg- och naturområden inom Detaljplan 78. Detta är ett område beläget i den östra delen av planområdet. Ingen del av detta område föreslås bli kvartersmark i den nya detaljplanen.

### Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav i augusti 2007 stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för Ekerö centrum med Västeräng. Tillsammans med uppdraget lämnade kommunstyrelsen direktiv för den övergripande målstyrningen av samhällsplaneringen och för det kommande detaljplanearbetet.

Detta uppdrag inleddes med ett "kreativt möte" och ett uppföljande möte under 2008. Till dessa möten inbjöds bl.a. fastighetsägare, företrädare för de boende, föreningar m.m. I ett inledande skede av detta uppdrag konstaterades att Västeräng inte var aktuellt för planering. Inkomna synpunkter från dessa möten har bearbetats och nu sammanställts till ett material som avses utgöra underlag för de olika detaljplanerna i området.

Ett program för Tappsund 1:48 m fl.(nuvarande Tappsund 1:60), daterat 2010-04-09, sändes på samråd under april och maj 2010. Den 10 oktober 2012 § 206 godkände Kommunstyrelsens arbetsutskott programmet och gav

stadsarkitektkontoret i uppdrag att arbeta fram ett samrådsförslag grundat på framtaget program. Planarbetet startades före ändringen i plan- och bygglagen den andra maj 2011 och för detaljplanen tillämpas därför lagen i sin äldre lydelse, ÄPBL (SFS 1987:10).

### **Riksintressen**

Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap MB. Inom detta riksintresse ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. I vattnet, knappt en kilometer öster om planområdet, går en farled av riksintresse enligt 3 kap MB.

Hela Ekerö kommun ingår i riksintresset ”Mälaren med öar och strandområden”, utifrån de natur- och kulturvärden som finns i området. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

### **Vattenskyddsområde**

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. Den primära skyddszonen utgörs av Östra Mälarens vattenområden samt en strandzon på 50 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Övrig mark ligger inom den sekundära skyddszonen.

Generellt gäller att ny verksamhet och hantering som innebär risk för vattenförorening inte får ske, oavsett om verksamheten eller hanteringen är reglerad eller inte i angivna skyddsföreskrifter. Befintliga verksamheter eller hantering ska bedrivas så att risken för vattenförorening minimeras.

Inom primär och sekundär skyddsvattenzon finns dessutom speciella regleringar angående bland annat följande:

- Hantering av brandfarliga vätskor
- Hantering av hälso- och miljöfarliga ämnen
- Hantering av bekämpningsmedel
- Industriell verksamhet
- Dag- och dräneringsvatten
- Hantering av rengöringsmedel
- Avfallshantering, upplag, m.m.
- Muddring, mark- och anläggningsarbeten
- Transport av farligt gods

Uppllysning om att planområdet är del av vattenskyddsområdet ska finnas på plankartan.

### **Strandskydd**

Från 2009-07-01 gäller delvis nya bestämmelser i MB avseende strandskydd. I samband med detaljpaneläggning av mark inom 100 meter från vattenområde ska frågan om strandskydd alltid prövas. Det gäller även för områden som redan har gällande detaljplan. Förändringarna i miljöbalken innebär också att det finns ett krav på fri passage längs stranden. För planområdet är strandskyddet upphävt på kvartermark i och med tidigare planläggning, men gäller fortfarande på allmän



plats. Beslut om upphävande av strandskydd fattas av länsstyrelsen och kan tas först efter utställningen. Länsstyrelsen har efter utställningen fattat beslut om att upphäva strandskyddet i enlighet med ansökan. Motivering till upphävande av strandskydd redovisas närmare i slutet av denna planbeskrivning.

### **Förordnande enligt §113 byggnadslagen**

I äldre byggnadsplaner förekommer att Länsstyrelsen beslutat om ett särskilt förordnande enligt 113§ i byggnadslagen (1947:385, BL). Förordnandet innebär att markägaren utan ersättning upplåtit eller avstått den obebyggda mark som i planen upptagits som väg, park/natur eller annan allmän platsmark i detaljplanen. 113§-förordnande gäller till dess att det ändras eller upphävs. För att kunna planlägga allmän platsmark med ett 113§-förordnande som kvartersmark för bebyggelse, måste enligt gällande regler kommunen begära hos Länsstyrelsen att förordnandet ska upphävas.

Den östra kanten av planområdet där en pumpstation planeras omfattas av detaljplan 078, i vilken ett förordnande enligt 113§ BL gäller för allmän platsmark. Beslut om upphävande av förordnandet har fattats av Länsstyrelsen inför detaljplanens antagande.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG ÖVERGRIPANDE IDÉ

### *Ett levande centrum och ett levande bostadsområde*

Alla förändringar och all utveckling av Ekerö centrum skall sträva mot en hållbar stadsutveckling med vackra, sociala och funktionella relationer mellan olika verksamheter, bostäder och platser. Ekerö centrum har en stadsbyggnadsmässig stomme som kan utvidgas med nya årsringar. Dessa nya årsringar kommer att kunna förhålla sig till ursprunget så att både gammalt och nytt berikas.

Den övergripande idén för planområdet är att Ekerö centrum ska växa genom tillskapandet av en sådan årsring. Bebyggelsen ska till allra största del utgöras av bostäder, vars bostadsinnehavare bidrar till ett ökat underlag för den befintliga handeln i Ekerö centrum men också till nytillkommande verksamheter på det nuvarande bussdepåområdet. Området innehåller ett stort antal bostäder och behöver en ny förskola. Redan idag är kapaciteten på det befintliga vägnätet, både inom kommunen och till Stockholm, begränsat och det är helt nödvändigt att en god kollektivtrafikförsörjning tillskapas inom området. Verksamheter med centrumfunktion bör inte etableras i området i någon större utsträckning, men en restaurang och mindre verksamheter i bostädernas bottenvåningar möjliggörs i detaljplanen för att skapa ett område med funktionsblandning.

### *Ekerös identitet*

Ekerö centrum skiljer sig i många avseenden från samtida kommuncentra. I denna bokstavliga korsväg mellan olika öar och vägar är stadsbygget relativt nytt och har få historiska rötter. Bebyggelsens skala är måttlig, gator och publika platser är öppna, blandningen av olika verksamheter är medveten och rummen väl definierade. Den identitet som Ekerö centrum har idag ska tas tillvara och ges en livskraftig fortsättning.

## VERKSAMHETER Förutsättningar



*Tappsunds Såg & Hyuleri AB respektive Företagshuset Stranden.*



*Nordium respektive kontorshuset på Tappsund 1:37.*

På västra delen av fastigheten Tappsund 1:60 finns idag byggnaderna från det tidigare Tappsunds Såg & Hyvleri AB. Den östra delen består idag av en stor öppen grusad yta. Tidigare har där funnits ett tegelbruk. På fastigheten finns även en industrilokal och Fabriken, där bland annat ungdomsverksamhet bedrivs. På fastigheten Tappsund 1:66 ligger en provisorisk barack som nyttjas av privata näringsidkare. En kontorsbyggnad i två plan samt infartsparkering finns på fastigheten Tappsund 1:37.

I direkt anslutning till planområdet ligger även Nordiums (tidigare Oriflame) kemisktekniska tillverkning av bland annat hygienprodukter.

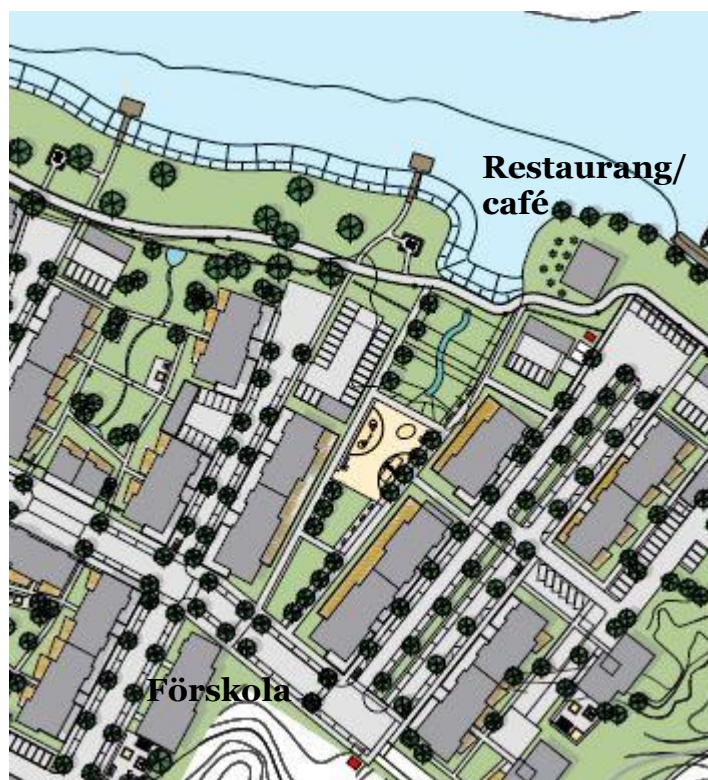
Den del av fastigheten Tappsund 1:65 som ingår i planområdet består av en större parkeringsplats samt en bollplan som båda tillhör bostadsrättsföreningen Stranden. Vid strandkanten nedanför parkeringen har brandförsvaret en brygga som endast nås via bostadsrättsföreningens parkering.

### **Förslag**

Samtliga befintliga verksamheter inom planområdet försvinner från området. Den nytillkommande bebyggelsen placeras inte på närmare avstånd från fabriken utsläppspunkter än befintliga bostäder. Se vidare information under rubriken störande verksamheter.

En ny förskola föreslås i planområdets sydöstra del. Byggrätten för förskolan är 1500 kvm bruttoarea, 2 våningar med möjligheter till komplementbyggnader. Placeringen är vald för att ligga relativt centralt i området, nära busshållplatsen, samtidigt som den direkta närheten till naturområdet är värdefullt för barnen.

Byggnaden närmast vattnet i nordost föreslås rymma en restaurang, café eller bostadskomplement, såsom föreningslokal eller liknande. I samtliga bostadshus med fasad mot Tegelbruksvägen får bottenvåning inredas med verksamhetslokaler.



*Föreslagen placering av förskola samt eventuell restaurang/cafébyggnad.*

## BOSTÄDER

### Förutsättningar



*Brf Stranden och brf Pråmen.*

Inom planområdet finns idag inga bostäder. Planområdet gränsar till Brf Stranden och Brf Pråmen som är ritade av Ralph Erskine. Området består av bostadshus i 2- 5 våningar i en sammanhållen arkitektonisk stil, med stora variationer i höjd- och färgsättning. Söder om naturområdet ligger Hagaringen som utgörs av villabebyggelse.

### Förslag

Totalt föreslås en bebyggelse med 450-500 bostäder i form av flerbostadshus i 4-6 våningar. Enstaka möjlighet finns att uppföra radhus eller annan verksamhet i 2 våningar. Våningsantalet är valt för att skapa en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelse. Av den anledningen ska den nyttillkommande bebyggelsen även uppföras med sadeltak, vilket regleras genom bestämmelsen  $v_2$ , som reglerar takvinkel. Våningsantalet ska variera inom samtliga egenskapsområden, förutom där punkthus ska uppföras. Våningsantalet anges som ett intervall i plankartan och kompletteras



med egenskapsbestämmelsen  $v_1$ : Minst 20 % av byggnad ska utföras med respektive våningsantal. Om våningsantalet då är IV-V ska bestämmelsen tolkas som att minst 20 % av byggnadsvolymen inom egenskapsområdet ska uppföras med 4 våningar och minst 20 % med 5 våningar. Om våningsantalet istället är IV-VI ska minst 20 % uppföras med 4 våningar, minst 20 % med 5 våningar, och minst 20 % med 6 våningar.

Vidare har bestämmelsen  $v_1$  införts som anger att ” *För fasad mot gata, dock ej gavlar, gäller att för varje trapphus ska 3 vertikala fasaduttryck användas. Minst 20 % av byggnader inom egenskapsområde ska utföras med respektive våningsantal. Två trapphus bredvid varandra får ej ha samma våningshöjd. Utöver förändringar i våningsantal ska höjden på väggliv/takfotsband ändras minst en gång per trapphus. Gavlar bredare än 12 meter ska uppföras med livförskjutning. Fasader mot gata ska i bottenplan ha sockelvåning som avviker mot övriga fasaden och vars höjd varierar inom eller mellan varje trapphus. Inslag av tegel som samspelar med murar ska finnas på fasad inom varje utbyggnadsetapp.*” Syftet med denna bestämmelse är att bostadsbebyggelsen ska uppföras med en väl avvägd variation i höjd och fasadmateriell/färgsättning. Delen om avvikande sockelvåning och inslag av tegel är till för att säkerställa genomförandet av en gestaltungsprincip med tegel och sockelvåning som ett genomgående tema i området.

Exploateringsgraden anges i Bruttoarea för bostadsändamål, med bestämmelsen  $e_1$ . Denna får fördelas fritt inom egenskapsområdet anpassat till angivet våningsantal och den bestämmelse om variation som beskrivits ovan. Kravet på variation genom  $v_1$  kan medföra att den maximala bruttoarean inte går att utnyttja. För alla byggnader inom områden med användningen BHK, förutom de föreslagna punkthusen, gäller bestämmelsen  $e_2$ : ” Utöver angiven bruttoarea får lokaler för verksamheter inredas i bottenvåning. Om minst en tredjedel av bottenvåning i trapphus inreds med lokal för verksamhet mot gata, får vindsvåning i ett trapphus inom egenskapsområde inredas med bostad utöver angiven bruttoarea. Vindsvåning och lokaler för verksamheter får inredas i olika trapphus.” Bestämmelsen innebär att inom de egenskapsområden som innehåller verksamhetslokaler i bottenvåningen, får vindutrymmen inredas som lägenheter utöver redan angiven högsta bruttoarea. Detta innebär att den totala bruttoarean inom egenskapsområdet höjs om bottenvåning inreds med verksamhetslokaler. Lokal för verksamhet behöver inte inredas i samma trapphus som den med bostad inredda vinden. Således kan exempelvis en vindsvåning uppföras i trapphus 1 inom ett egenskapsområde om lokal inreds för verksamhet i trapphus 2, inom samma egenskapsområde.

Att få in mindre verksamheter i området skapar ett mervärde då risken för att det ska bli en sovstad på dagtid minskar. Det ökar även genomströmningen i området då målpunkter skapas inom området även för människor som inte bor där. Om detta kan uppnås finns utrymme för en något högre exploatering, samtidigt som en högre exploatering ger ett ökat underlag för verksamheter inom området.

I den östra delen av området, intill den skogsklädda bergsluttningen, föreslås 3 punkthus i 6 våningar. För dessa styrs inte takvinkel då den tänkta arkitekturen skiljer sig något från övrig bebyggelse.

Sockelhöjden på nya bostadshus ska enligt översiktsplanen ligga på minst +2,3 m enligt höjdsystemet RH00. Länsstyrelsen anser att hänsyn ska tas till en eventuell

översvämning som medför att Mälaren stiger till nivån +2,3 m. För bostadshusen föreslås att lägsta nivå för underkant bottenbjälklag är +2,3 m enligt höjdsystemet RH00. Samtliga bostäder ska klara de av riksdagen uppsatta riktlinjerna för buller vid bostäder. Se vidare under störningsskydd, buller från väg.

För den kvartersmark som omfattas av begränsningar i markens bebyggelse, gäller för prickad mark att den inte får bebyggas men att gata och parkering får anläggas. För kryssad mark gäller att marken endast får bebyggas med bostadskomplement, vilket innefattar bland annat miljöstuga, förråd och cykelparkering. För mark som markerats med ringar gäller att garage och/eller carports får uppföras och på mark som markerats med ringar och prickar får bebyggas med förråd, se utförligare beskrivning under rubriken parkering.

### *Brandsäkerhet*

Då det i kommunen inte finns tillgång till stegbil inom rimlig tid, ska bostadshus som uppförs med mer än fyra våningar byggas med Tr1 eller Tr2 trapphus. Detta innebär att trapphus utgör egna brandceller och säkerställs i samband med bygglov.

### *Gestaltning*

Utformningen av bebyggelsen är central och för att säkra att denna blir tilltalande och ändamålsenlig har ett gestaltungsprogram upprättats. Gestaltungsprogrammet, se separat dokument, är i aktuella delar ett beslutsdokument som tillhör planbestämmelserna för detaljplanen. Gestaltungsprogrammet utgör tillsammans med plankartan underlag för bygglovsprövningen. Här regleras hur byggnader, gator, park med mera ska utformas.

## **KULTURMILJÖ**

### **Förutsättningar**

För det så kallade *Tätortsbandet* har en särskild kulturmiljöanalys gjorts. I denna framkommer att Ekerö centrum är ett av de få svenska, nyanlagda kommuncentra från slutet av 1900-talet. Området har en för arkitekt Ralph Erskine karaktäristisk utformning och gestaltning och är en väl sammanhållen arkitektonisk skapelse gestaltad av en av samtidens mest erkända arkitekter.

I översiktsplanen anges för Ekerö centrum att den ursprungliga småstadskaraktären, samt mötet mellan bebyggelse och Tappströmskanalen ska skyddas. Tillkommande bebyggelse ska ansluta till bebyggelsestruktur och formspråk. Åtgärder som kan skada kulturvärdena får inte vidtas.

Tappström har alltid haft nära vattenkontakt och passagen har alltid varit en betydande kommunikationsnod till Stockholm. Inom vattenområdet fanns länge två trafikerade ångbåtsbryggor, vilket visar på områdets historiska betydelse som knutpunkt för vattentrafiken. Kontakten med vattnet bör behållas och ytterligare förstärkas. Idag finns bryggorna kvar, men trafikeras inte av reguljärtrafik.

Tegelbruket som tidigare låg på Tappsund 1:48 gav området en tydlig prägel och namngav även Tegelbruksvägen, vars norra sträckning är väl etablerad från Tegelbrukets tid.

Inom området finns inga kända fornlämningar enligt riksantikvarieämbetets fornminnesregister.

### **Förslag**

För alla utpekade områden gäller att hänsyn ska tas till landskapsbild och kulturhistoriska aspekter vid ny bebyggelse. Uppförandet av bebyggelsen inom Tappsund stämmer väl överens med riktlinjen att ny bebyggelse endast bör tillåtas inom eller i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper.

Kontakten med vattnet behålls och förstärks ytterligare genom anläggandet av ett promenadstråk längs med vattnet. Norra delen av Tegelbruksvägens sträckning bibehålls och utgör huvudgatan i det nytillkommande området.

Inslag av tegel är en viktig del för bebyggelse i området. På så vis görs en tydlig koppling till områdets historik med tegelbruket.

## **NATURMILJÖ**

### **Förutsättningar**

Naturområdet i öster är en del av grönstrukturen för Ekerö tätort. Inventeringar av områdets naturvärden på land och i vatten har genomförts i samband med planarbetet. Ekologigruppen har genomfört en naturinventering och naturvärdesbedömning för landmiljön, medan Naturvatten i Roslagen AB har utfört en inventering av naturvärdena i vattnet. Utöver den information som presenteras nedan, hänvisas till bilagor samt miljökonsekvensbeskrivning för ytterligare information.

#### *Naturmark på land*

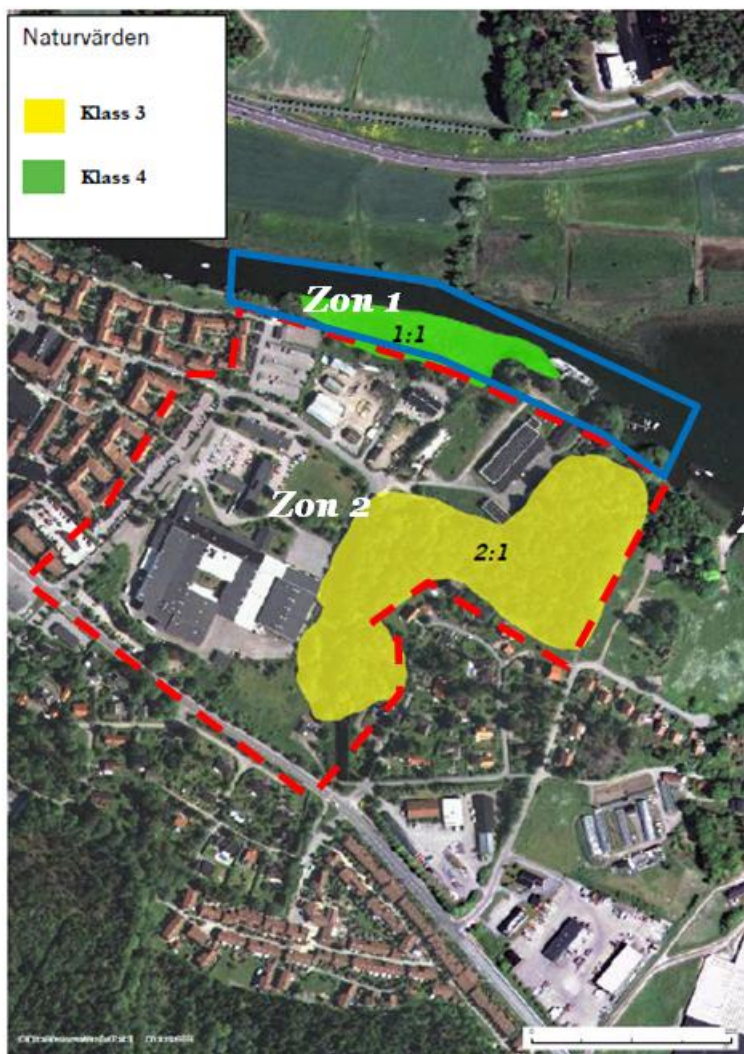
Inventeringen utfördes mer detaljerat i strandzonen (zon 1, heldragen blå linje) och mer översiktligt i övriga delar (zon 2, streckad röd linje). Inventeringen har utgått från Naturvårdverkets klassning (1-3) när det gäller naturvärdesbedömning av naturobjekt. En fjärde klass används för att fånga upp lokalt värdefulla områden.

Klass 1 = högsta naturvärde motsvarande nationellt intresse.

Klass 2 = mycket högt naturvärde motsvarande regionalt intresse.

Klass 3 = högt naturvärde motsvarande kommunalt intresse.

Klass 4 = naturvärde motsvarande lokalt intresse. Områden med naturvärden som höjer sig över vanlig, brukad naturmark. Kan ha värden som tillför det exploaterade området kvaliteter.



Naturvärdesområden med zoner och områden med naturvärden, Ekologigruppen.

Zon 1 består av ett strandområde. I den västra och mellersta delen utgörs området av ett vassbälte och i den östra delen av en öppen gräsyta och lövträd. Vid de strandavsnitt som saknar vass finns små bestånd av arter knutna till vattenmiljöer.

I området finns några byggnader samt rester från tidigare hus och trädgårdar i form av planterade träd och buskar. Trädskiktet består främst av al, men ett större inslag av andra lövträd och ett mindre inslag av grova tallar förekommer. Fältskiktet varierar från klippt gräsmatta vid båtplatserna i öster till att i den mellersta delen bestå av ett flertal arter som är hävdgynnade. Ruderatväxter vittnar om att ytan har varit bebyggd. Inom hela zonen finns växter som utgör gödselindikatorer.

Inom zon 1 bedömdes ett område, 1:1, ha naturvärden motsvarande klass 4 - lokalt värde. Område 1:1 utgörs av ett vassbälte med värden för fåglar och insekter av lokalt värde. Detta område överensstämmer med biotopkarteringen av vattenvärden (biotop 2), se även rubriken *Vattenområde*.

Zon 2 består av bebyggelse, parkeringsutrymmen, bollplan och naturmark. På den bebyggda marken finns odlade träd och buskar. I den södra delen av zonen finns ett område med högt gräs och rosenbuskar, och i kanten mot vägen finns ett trädskikt. Fältskiktet är varierat.



Inom zon 2 bedömdes ett område, 2:1, ha naturvärden motsvarande klass 3 - kommunalt värde. Område 2:1 utgörs av en relativt artrik lövskog bestående främst av björk, lönn, asp, ek, hassel och ask. En mindre del är av mer barrskogskaraktär, främst bestående av tallar. Skogsområdet har goda förutsättningar för insekter och kryptogamer, ask som rödlistad art, samt indikatorarter för lundmiljöer såsom svart trolldruva.

Ekologigruppen rekommenderar att skogsområdet bör behålla sin lövskogsprägel med bortröjning av mindre tall och gran. De grova barrträden bör stå kvar och röjning bör ske runt träden för att öka solbelysning av tallstammar. Lövsly bör hållas undan och röjning bör ske runt de grova ekarna för att även här öka solbelysningen på stammarna och öka kronbredden. Trädgårdsavfall bör tas bort för att minska gödseffekter och hindra trädgårdsrymlingar från att ta över fältskiktet - gäller främst i den sydöstra delen.

Inga rödlistade arter utöver ask noterades inom planområdet och uttag från Artdatabanken gav endast äldre artuppgifter. Området finns inte med i Skogsstyrelsens nyckelbiotopinventering eller noterad som TUV A-objekt i Jordbruksverkets register.

I samband med plansamrådet inkom det uppgifter om riklig förekomst av groddjur i skogspartiet. Alla groddjur är fridlysta i Sverige och vissa, exempelvis åkergroda, finns listade i artskyddsförordningen. Arter som är upptagna i artskyddsförordningen är i många fall upptagna på EU:s art- och habitatdirektiv. Detta direktiv är till för att säkra den biologiska mångfalden genom bevarandet av livsmiljöer och arter inom EU. Arter i förordningen har ett starkt skydd och bland annat är det förbjudet att avsiktligt eller oavsiktligt skada eller förstöra fortplantningsområden och viloplats. Ingen inventering av förekomst av groddjur har genomförts i området och det är därmed osäkert om det finns grodor där och vilken art som i sådant fall förekommer.

#### *Vattenområde*



*Tappströmskanalen.*

Vattennivån i kanalen uppmättes vid undersökningstillfället till +0,3. Nivån i kanalen följer Mälarens vattenstånd och varierar mellan följande karakteristiska vattenstånd (SMHI,2001).

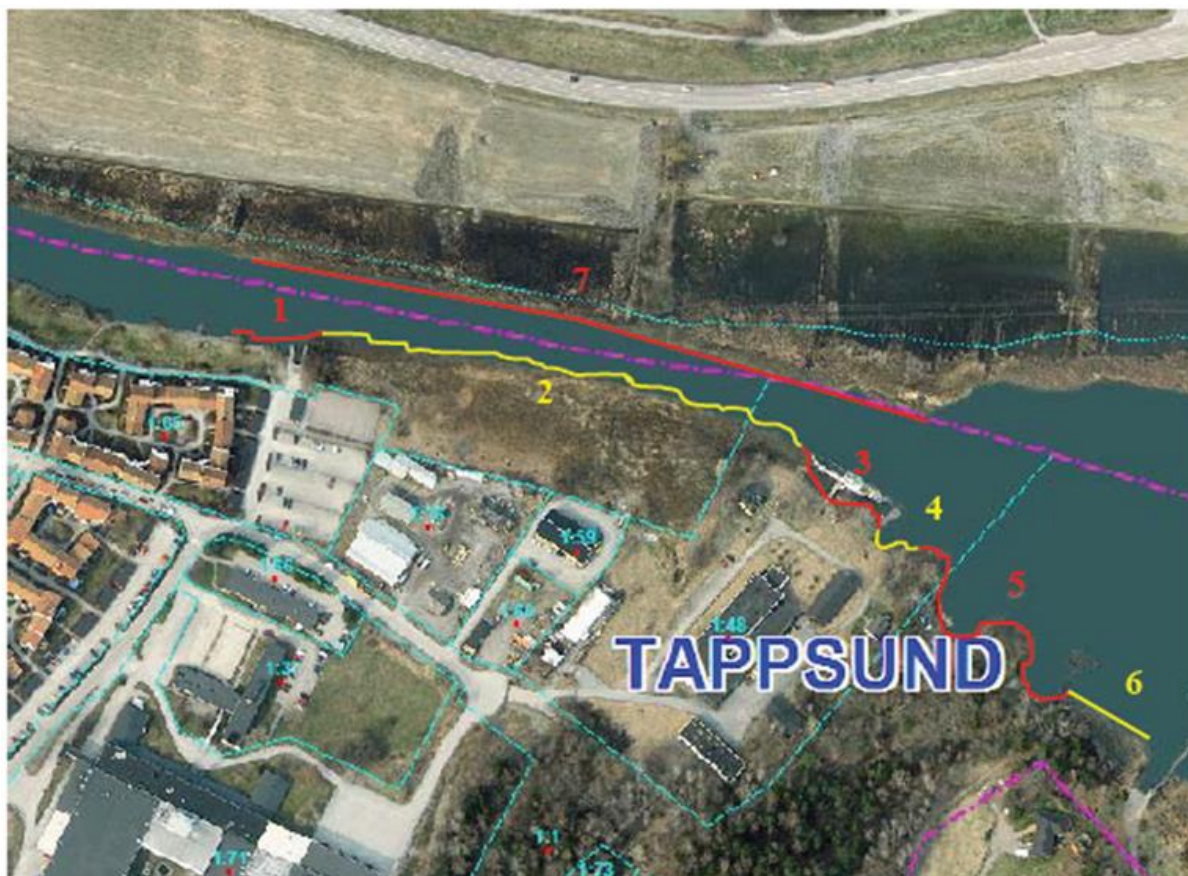
Biotopkarteringen utfördes den 30 juli 2010 och naturvärdesbedömningen har gjorts med System Aqua (Naturvårdsverket 2001) som bedömningsverktyg.

Naturlighet	Raritet	Artrikedom	Övrigt	Naturvärde klass	Naturvärde benämning
5	1		Unikhet av något slag	5	Mycket högt naturvärde
4	2		Unikhet av något slag		
3	5				
4-5				4	Högt naturvärde
3	1				
3				3	Måttligt naturvärde
2	5				
0-2	1	4		2	Lågt naturvärde
0-2				1	Mycket lågt naturvärde

Som komplettering till denna metod har en bedömning gjorts som grundar sig på samma tregradiga skala som använts av Ekologigruppen i naturvärdesbedömningen på land.

Längs den inventerade strandsträckan noterades fem arter av undervattensväxter och fyra arter av flytbladsväxter. Långskottsväxterna hornsärv och smal vattenpest (främmande art) var tillsammans med gul näckros de vanligast förekommande arterna. Dessa växter är typiska för näringsfattiga miljöer, men förekommer också på sand- och grusbotten i mer näringsrika vatten. Bottensubstratet utgörs huvudsakligen av lera och grovdetritus.

Stranden kantas främst av vassbälten men en liten sandstrand och några utfyllda och öppna stranddelar finns i områdets sydöstra del.



*Biotopindelning av naturvärdena i vattenmiljön, Naturvatten i Roslagen AB.*

Vid inventeringen av naturvärdena i vattnet delades stränderna in i sju biotoper. En av biotoperna bedömdes ha kommunal betydelse, fyra biotoper bedömdes ha lokala naturvärden och två biotoper bedömdes sakna särskilda naturvärden. Biotop 3 bedömdes ha naturvärden av kommunal betydelse enbart på grund av förekomsten av äkta målarmussla som finns upptagen på rödlistan som nära hotad (NT). Efter inventeringen har ett omfattande bärgningsarbete genomförts i området, och musslans status därefter är osäker. Musslan kan påverkas negativt av grumling och fysiska ingrepp som muddring, utfyllnad, överbyggnad etc. I övrigt hade biotopen en främmande art, vandarmussla, och mycket låg naturlighet. Biotop 2, 5 och 6 bedömdes ha lokala naturvärden, främst på grund av hög naturlighet och en rik vattenvegetation som skulle kunna fungera som viktiga lek- och uppväxtområden för abborre, gädda och karpfisk.

Utöver äkta målarmussla noterades inga rödlistade arter och inga nyckelbiotoper identifierades längs strandsträckan.

#### *Värden för friluftslivet*

Fyra bryggor är för närvarande uppförda längs stranden, varav en tillhör brandförsvaret och övriga är träbryggor för småbåtar.

Området bedömdes även ha rekreativa värden med stigar samt möjlighet till vattenkontakt och kojbyggen.

#### **Förslag**

##### *Naturmark*

Den största delen av den föreslagna exploateringen inom planområdet ligger på redan ianspråktagen mark. Naturområdet öster om Tappsund 1:60 lämnas till största

delen orört. Planens påverkan på naturvärdena är i stort sett begränsad till vassen längs med strandzonen och delar av lövskogsbrynet invid kullen i öster. Området där de mest värdefulla objekten, två ekar, finns har planerats som naturmark.

Busstrafiken innebär att de groddjur och övriga djur, som behöver passera gatan riskerar att bli överkörda. På grund av den begränsade trafiken och att det främst är under lekperioden som groddjuren kommer passera över vägen bedöms risken generellt vara liten. En inventering av groddjur i skogsområdet i den östra delen av planområdet bör göras inför projektering. Om det finns grodor bör en groddjurspassage byggas under den gata som planeras för kollektivtrafik. Alternativt kan groddjurspassager anläggas som en försiktighetsåtgärd.

#### *Vattenområde*

Området i anslutning till vattnet ska göras tillgängligt. En allmän strandpromenad ska anläggas förbi den tillkommande bostadsbebyggelsen. För att skapa en större vattenspegel och en eventuell möjlighet att etablera nya båtbyggor föreslås att delar av befintligt vassbälte tas bort och att vassområdet muddras. Detta är aktuellt i främst biotop 3 och 4. Biotop 4 saknar naturvärden men biotop 3 innehar ett kommunalt naturvärde, främst på grund av förekomsten av målarmusslan. Naturligheten i biotopen för denna art är dock låg och möjlighet finns att, innan schaktning i vattenområdet genomförs, dyka och ta upp alla musslor, samla in dem och flytta dem till en strand i närheten som inte berörs av arbeten och har lämpligt bottenstrukt. Arbetsområdet bör inhägnas med geotextilduk under schaktning för att inte sprida grumlingen utanför arbetsområdet. För närmare beskrivning av strandparken, se gestaltungsprogrammet.

Tre olika alternativ för strandszonen har utretts:

- Vass kvar, brygga längs/genom vass
- Vass delvis kvar, brygga längs vattnet med båtplatser
- Vass borttagen, brygga längs vattnet med båtplatser

Alternativet som valts att gå vidare med är det med vass delvis kvar och brygga längs vattnet med båtplatser. Detta då alternativet möjliggör en ökad vattenkontakt och tillgång till båtplatser, samtidigt som del av de naturvärden som finns i vassbältet kan bevaras.

#### *Parkområden*

I den östra delen anläggs en småbåtshamn längsmed strandpromenaden. Denna utgörs av mellan 20-40 platser för småbåtar. Syftet är enbart båtplatser. Service såsom latrinhantering, bränslehantering och upptagning och förvaring av båtar kommer inte att tillåtas.

I det centrala parkområdet ska en dagvattendamm och en lekplats anläggas.

#### *Värden för friluftslivet*

Värden för friluftslivet bedöms som goda efter ett genomförande av detaljplaneförslaget. Strandzonen blir allmän och utgörs av en förlängning av den strandpark som finns väster om planområdet. Rekreationsytor med möjlighet till grillning, spontanlek samt umgänge ska tillskapas. Vidare skapas nya promenadvägar, en dagvattendamm samt en mindre småbåtshamn.



**MARK****Förutsättningar***Geologi*

Jordlagerföljden inom området utgörs av fyllning på lera som mot djupet övergår i silt som överlagras friktionsjord på berg. Jordmäktigheten är generellt 10-20 m men som störst ca 25 m i punkten 11R011. Jordens mäktighet minskar upp mot höjdpartiet i sydost.

Mäktigheten på leran och silten är som störst 11-12 m i den centrala delen av området, för att sedan minska upp mot höjdpartiet i sydost. Inom vassområdet har lerans mäktighet uppmätts till 8 m. Leran är mycket lös. Utförda sonderingar i kanalen visar att leran har en mäktighet av 2-3 m precis utanför vassområdet. Lerans sättningens känslighet har undersökts i två punkter. I punkten inom Tappsund 1:36 är leran svagt överkonsoliderad till överkonsoliderad. Detta innebär att uppfyllning kan utföras upp till ca 1 m över nuvarande marknivåer utan att större sättning uppkommer. I punkten inom Tappsund 1:60 är leran normalkonsoliderad till svagt överkonsoliderad. Här kommer sättningar att utvecklas om uppfyllning utförs över nuvarande marknivåer.

Friktionsjordens sammansättning har inte undersökts men bedöms utgöras av morän. Sonderingarna visar att friktionsjorden har en relativt låg fasthet i de övre skikten och är mer fast lagrad i skikten därunder.

*Förorenad mark*

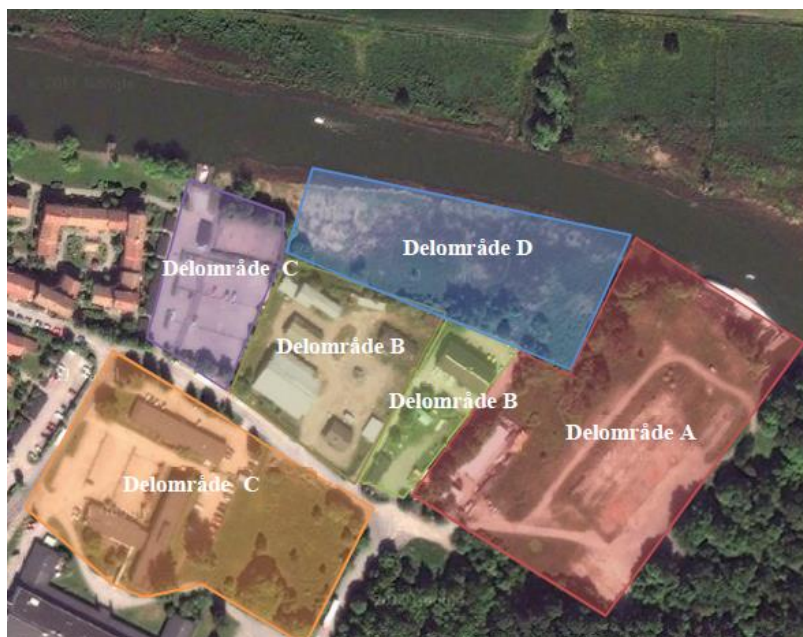
En fördjupad riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering har tagits fram av WSP, daterad 2013-01-18. I denna fastslås att riskbedömningen visar att det finns ett behov av riskreduktion:

- i en s.k. hotspot inom delområde A, för att reducera oacceptabel hälsorisk som kan uppstå från halter av PAH M i fyllnadsmassor.
- i fyllnadsmassor inom delområde B för att säkerställa acceptabla hälsorisker på kort och lång sikt, som främst kan uppstå via intag av jord (PAH H) eller via inandning av ånga (PAH M).
- i naturligt jordlager vid hotspot i delområde B för att undvika oacceptabel påverkan på markmiljön.

Utredningen fastslår även att ingen åtgärd krävs inom:

- huvuddelen av delområde A
- delområde C
- delområde D

För vidare information se separat utredning och MKB.



Områdesindelning i utredningen.

#### Marknivåer/översvämningsrisk

Området är förhållandevis plant. Marknivåerna sluttar svagt ner från +5 i den sydvästra delen av området till +0,3 vid inmätt strandlinje mot kanalen. Utmed den sydöstra sidan gränsar området till ett höjdparti.

Ut mot kanalen finns idag ett vassbevuxet område som tidvis står under vatten. Utförd lodning i kanalen visar att bottennivån är som lägst -3,5.



Fördjupad översvämningskartering för Ekerö kommun. Rödrandigt fält markerar områden som är hotade av 100-årsflöde. Blårandigt fält markerar områden som är hotade av högsta dimensionerande flöde.

Sockelhöjden på nya bostadshus ska enligt översiktsplanen ligga på minst +1,6 m enligt höjdsystemet RH00. Länsstyrelsen anser att hänsyn ska tas till en eventuell översvämning som medför att Mälaren stiger till nivån +2,3 m.

### *Radon*

Utförd radonundersökning visar i tre punkter på låg- till normalradonmark. Punkten längst i sydväst gav dock ett högre värde, motsvarande högradonmark.

Normalradonmark innebär att byggnader bör utföras radonskyddat. Vid högradonmark ska byggnader utföras radonsäkert.

### **Förslag**

#### *Geologi*

Geoteknisk förstärkning med exempelvis kalkcementpelare kan komma att erfordras om marknivåerna höjs inom det aktuella området, speciellt för ledningar och mindre konstruktioner som stödmurar. Höjning av marknivåer är nödvändiga för delar av området, detta bör dock inte göras i större omfattning än nödvändigt.

Grundläggning av byggnader föreslås utföras på slagna pålar av betong eller stål. Om uppfyllning utförs inom området ska pålarna dimensioneras för påhängslast. Lättare byggnader kan grundläggas med platta på mark.

#### *Marknivåer/översvämningsrisk*

De nya bostadshusen ska utföras vattentäta till en höjd på minst +2,3 meter enligt höjdsystemet RH00. Detta regleras genom en planbestämmelse som lyder:

Underkanten på bottenbjälklagen i bostadshusen ska placeras på en lägsta nivå på +2,3 meter över nollplanet i höjdssystemet RH00.

#### *Förorenad mark*

Avhjälpling av markföroreningar inom kvartersmark säkerställs genom en administrativ bestämmelse som villkorar bygglov enligt 5. Kap 8 § ÄPBL.

Bestämmelsen innebär att hela det område som avgränsas av den administrativa gränsen, ska vara avhjälpt från markföroreningar innan bygglov inom samma område kan ges. Avhjälpling av markföroreningar på allmän platsmark genomförs av kommunen innan byggstart.



## TRAFIK Förutsättningar



*Gator inom och i anslutning till planområdet.*

### *Gator*

Infarten till området sker idag från Tegelbruksvägen, via Bryggavägen och Ekerövägen. Tegelbruksvägen går längs planområdets sydvästra gräns i nord-sydlig riktning för att sedan svänga av mot den gamla Tegelbrukstomten, Tappsund 1:60, där vägen slutar. Tegelbruksvägen används i sin södra del som infartsväg till en av Ekerö centrums parkeringar, samt till Nordiums södra infart. I den nordvästra delen används vägen som angöringsgata till bostäder längs Tegelbruksvägen och Pråmvägen. I den norra delen används vägen för angöring till de verksamheter som idag ligger längs med Tegelbruksvägen, samt för långtradare till Nordiums norra infart. Väghållare för Tegelbruksvägen är Ekerö kommun och den skyltade hastigheten är idag 30 km/h.

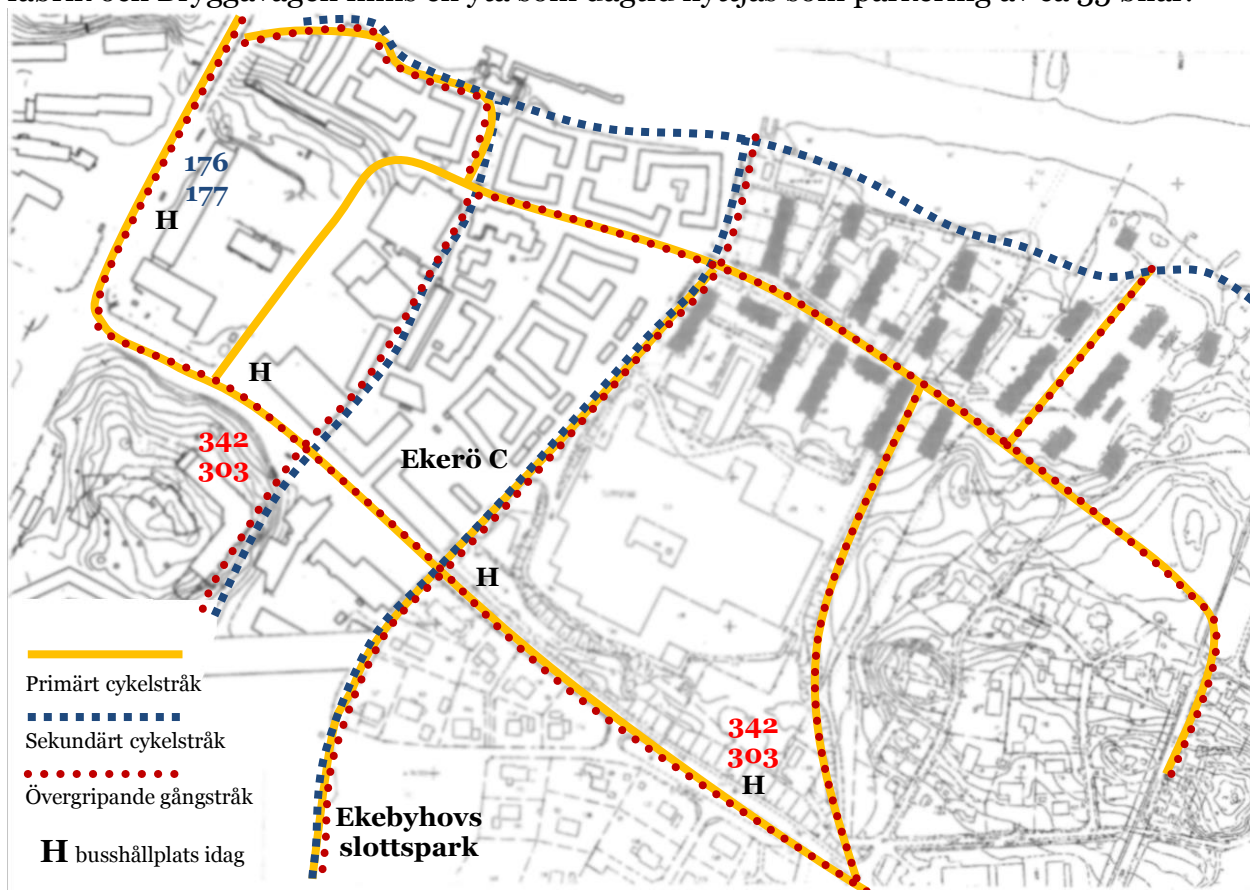
Öster om planområdet går Fredriksstrandsvägen, där den skyltade hastigheten är 30 km/h. Vägbanan är idag ca 5,5 m bred men vägområdet är mer än dubbelt så brett.

Söder om planområdet går Bryggavägen. Den skyltade hastigheten på Bryggavägen är idag 50 km/h. I december 2015 gjordes en trafikmätning på Bryggavägen. Strax väster om korsningen Bryggavägen/Tegelbruksvägen passerade i genomsnitt 8064 fordon per dygn, varav andelen tung trafik var 10 %.



### Parkering

Idag finns en större parkeringsyta i nordväst som tillhör Brf Stranden, väster om planområdet. Brf Stranden har 1,4 p/lgh, vilka inte utnyttjas fullt ut. Brf Bruket har 1,0 p/lgh. En av Ekerö centrums parkeringar med ca 60 platser finns nära korsningen Bryggavägen/Tegelbruksvägen. Vid förpackningsinsamlingen mellan Nordiums fabrik och Bryggavägen finns en yta som dagtid nyttjas som parkering av ca 35 bilar.



### Trafikstruktur

#### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser är idag belägna på Bryggavägen, strax väster om korsningen Bryggavägen/Hagaringen samt öster om korsningen Bryggavägen/Tegelbruksvägen. Dessa hållplatser trafikeras av linje 342 Älvnäs – Jungfrusund med halvtimmestrafik dagtid och timmestrafik kvällstid, samt minst timmestrafik lördagar och helgdagar. Från Ekerö centrum går även linje 176 och från Tappström linje 177 via Brommaplan och vidare mot Mörby centrum. Från Tappström går ytterligare bussar till Brommaplan och i rusningstrafik avgår ca 20 bussar/timme till Brommaplan.

#### Gång- och cykelväg, skolväg

En gång- och cykelbana finns utbyggd längs Bryggavägen från Ekerö centrum och fram till Herredagsvägen, med en planerad fortsättning till Jungfrusunds färjeläge. En trottoar finns även utbyggd längs Ekebyhovsvägen.

Tappströmsskolan ligger ca 1 km från planområdet och kan nås via gång- och cykelbana på Bryggavägen. Ekebyhovsskolan ligger ca 1,5 km från planområdet och nås via gång- och cykelvägen längs Ekebyhovsvägen och därefter genom Ekebyhovsparken.

## Förslag

### *Gator*

Den nya huvudgatan utformas som gata med en fil i vardera riktningen, kantstensparkering och trottoarer med betongplattor, kantsten i granit och trädplantering. En busshållplats utformad som ett timglas föreslås strax väster om förskolan. På Tegelbruksvägen, mellan Bryggavägen och Pråmvägen, ska en cykelbana även inrymmas. Denna fortsätter upp mot Tappsundskanalen för att inte omöjliggöra en framtida gång- och cykelbro över kanalen.

De nordsydliga gaturummen utformas som gårdsgator med kantstensparkering och trädplantering. Den östligaste av dessa utformas som en allégata med en dubbelsidig, trädplanterad, gatuparkering i mitten. För ytterligare detaljer om gatorna, se gestaltungsprogrammet.

### *Parkering*

En parkeringsnorm för nyttillkommande bostäder har satts till 0,8 parkeringsplats för varje lägenhet. Parkering ska i första hand klaras inom fastigheten. Utöver denna tillkommer även parkering i gata. För att säkera de nya invånarnas tillgång till bil ska samtliga boende ha tillgång till bilpool.

Det, i Ekerömätt mätt, låga parkeringstalet motiveras med det centrumnära läget, den mycket goda tillgången till kollektivtrafik samt införandet av bilpool i området. I exploateringsavtal säkerställs att alla boende under utbyggnadstiden ska ha tillgång till bilpool.

Som underlag för bygglov ska en parkeringsredovisning lämnas som visar att angiven parkeringsnorm klaras.

Parkeringsytan som tillhör Brf Stranden kommer att utgå och befintliga carports rivs. Dessa ersätts istället med ca 30 nya garageplatser och ca 20 markparkeringsplatser.

Parkering ska ske i form av gatuparkering på allégatan, kantstensparkering längs med de mindre gårdsgatorna, ytparkering på gården vid punkthusen i öster samt i garage/carport och öppna markparkeringsplatser under de två sydligaste bostadskvarteren närmast Nordium. Ytterligare parkeringsplatser planeras längs Tegelbruksvägen och intill Brf Stranden, där befintlig parkeringsyta flyttas och ersätts av ett mindre antal platser.

För parkering i garage eller carport i det södra kvarteret har bestämmelsen utformats på följande sätt: ”Marken får byggas över med körbart/planterbart bjälklag med garage och därutöver bebyggas med parkering, carport, och förråd. Byggnad får endast utföras i en våning med en högsta byggnadshöjd om 3,0 meter över det körbara/planterbara bjälklaget.” Bestämmelsen ska tolkas så att möjlighet finns att antingen bygga ett garage med planterbart bjälklag, garage med körbart bjälklag och ytterligare parkering ovan, eller enbart parkering/carports i markplan. Om det sistnämnda väljs ska byggnadshöjd räknas från markens medelnivå.

I de södra kvarteren finns även följande bestämmelse: ”Marken får byggas över med körbart/planterbart bjälklag med garage och därutöver bebyggas med förråd. Byggnad får endast utföras i en våning med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter över det körbara/planterbara bjälklaget.” Denna bestämmelse ska tolkas på motsvarande sätt som bestämmelsen ovan, men att parkering endast är tillåtet i garage under det planterbara bjälklaget. Parkering i markplan är inte tillåtet.

### *Tillkommande trafik*

En trafikutredning har tagits fram av Grontmij 2010-12-21 för att studera kapaciteten i korsningen Bryggavägen/Tegelbruksvägen. Denna visar att huvudflödet går längs Bryggavägen med en stor andel svängande fordon till och från Tegelbruksvägen. Köer byggs upp på Tegelbruksvägen och på Bryggavägen västerut, på grund av den höga andelen svängande fordon. Detta bedöms i utredningen inte som ett stort problem då köerna avtar relativt fort. För att beräkna den tillkommande trafik som bedöms skapas vid planens genomförande, används alstringstalet 2,0 bilresor per dygn och invånare. Alstringstalet bygger på att området har ett centrumnära läge och bra kollektivtrafik. De ca 475 nya bostäderna genererar då drygt 2850 bilresor per dygn.

I och med att det redan i dagsläget kan bli köbildning från färjan in mot korsningen Ekerövägen/Bryggavägen och från centumparkeringen till korsningen Bryggavägen/Tegelbruksvägen har det ansetts nödvändigt att göra något åt den senare korsningen. I detaljplanen medges därför utrymme för ett vänstermagasin som avses genomföras i samband med utbyggnaden av detaljplanen.

### *Kollektivtrafik*

I tidigare arbeten med Ekerö centrum har två nya bussangöringar till området föreslagits, en öster om Nordium mellan Tegelbruksvägen och Bryggavägen, och en mellan Tegelbruksvägen och Fredriksstrandsvägen. I detta planförslag är endast vägen mellan Tegelbruksvägen och Fredriksstrandsvägen med, och då enbart som kollektivtrafiksgata. Bussgatan är tänkt att utformas som en enkelriktad gata med 3,5 meter körbana och 3 meter gång- och cykelbana. För att möjliggöra möte av bussar anordnas en mötesficka, vilket gör att vägen utformas på ett sätt som minimerar intrånget i naturmiljön. Då området används som rekreativsområde är det även av betydelse att hålla nere de totala trafikmängderna. Den nya bussgatan ger även bättre kollektivtrafik till befintliga och nytillkommande bostäder öster om planområdet.

Detta alternativ har bedömts som lämpligast att arbeta vidare med av ett flertal skäl. Gatan mellan Bryggavägen och Tegelbruksvägen har tidigare i planprocessen studerats och slutsatsen är att den i första hand bör ses som en framtida gata som kan byggas ut när Nordiums fabrik ska ersättas med annan typ av bebyggelse. Utifrån gällande förutsättningar är det även svårt att skapa en god vägdragning utan att behöva genomföra stora markingrepp. Samtidigt skulle färre få direkt närhet till bussen. Störningar är oundvikliga oavsett vilket alternativ som väljs. Den lägre kostnaden, och en bättre färdväg för kollektivtrafiken har bedömts överväga ingrepp i naturområdet.

### *Gång- och cykelväg, skolväg*

Den nya huvudgatan och gårdsgatorna utformas med trottoar på bägge sidor.

Promenadvägar anläggs även i det nya parkstråket intill Tappströmskanalen, vilka knyter an till befintligt gång- och cykelstråk i den befintliga parken norr om Brf Stranden.

En gång- och cykelbana anläggs längsmed Tegelbruksvägens del mellan Pråmvägen och Bryggavägen, för att förbättra barns möjlighet att cykla till skolan. För att trafiksäkerhet och framkomlighet ska förbättras ska tydlig avgränsning finnas mellan gångbanan och cykelbanan. Även cykelvägen längsmed Bryggavägen bör på sikt förbättras och förstärkas för att förbättra gång- och cykelvägar fram till centrum, busshållplatser och skolor.

En hämt- och lämningsyta vid förskolan ska samordnas med en vändplats i slutet av lokalgatan som slutar vid Nordium.

### *Nordium*

Den norra befintliga infarten till Nordium från Tegelbruksvägen stängs av i och med genomförandet av detaljplanen. En utredning har tagits fram som redovisar att det är möjligt att använda den västra infarten för all trafik till fabriken. Detta kräver en breddning av de interna körytorna på fabriken. För att minska den visuella störningen som Nordiums inlastning kan medföra, planteras träd utmed med delar av fastighetsgränsen.

### *Framkomlighet*

Södertörns brandförsvarsförbund har i PM 609 reglerat framkomligheten för räddningstjänstens fordon. Dessa ska efterlevas för all bebyggelse inom planområdet.

Då underjordiska sopbehållare planeras i området, möjliggörs i slutet av Tegelbruksvägen, samt i slutet av allégatan, vändplatser med en radie på 12,5 meter.

## **SERVICE**

### **Förutsättningar**

Inom ett avstånd av 200-300 meter finns hela det kommersiella utbudet i Ekerö centrum. Inom samma avstånd finns dessutom kyrka, polisstation, försäkringskassa, kommunhus och kulturhus. Söder om Bryggavägen finns brandstation och vårdcentral. Väster om Ekerövägen finns Tappströmskolan och Birkaskolan med årskurser från förskoleklass till och med högstadiet. Ekebyhovsskolan, ca 1,5 km söder om planområdet, har förskoleklass till årskurs 6. Förskolor i närheten är Gustavalund, Ekendal, Ekudden, Ekebyhov samt Ångbåten.

### **Förslag**

En ny förskola planeras i områdets östra del. Förskolan har placerats för att ha nära till busshållplatsen och för att ha nära till det skogsparti som ligger i planområdets östra del. Möjlighet finns även att inreda bottenvåningar i bostadshusen i kvarteret öster om allégatan. Även i detta kvarter finns möjlighet till god utevistelse i direkt anslutning till fastigheten, samtidigt som det är relativt nära till den föreslagna busshållplatsen.

En restaurang- eller cafébyggnad möjliggörs i slutet av allégatan. Restaurangen är tänkt att vara en målpunkt som kan bidra till en levande strandpromenad och som även kan utgöras av en arkitektoniskt särpräglad byggnad.

Planförslaget ger möjlighet till mindre verksamheter i bottenvåningarna. Dessa ska vara icke störande och kan utgöras av exempelvis frisör, mindre kontor, kafé med mera. Tanken är inte att verksamheter ska etableras som ska konkurrera med Ekerö centrum, utan snarare ett tillskott av små verksamhetslokaler, som kanske inte idag finns i själva centrum.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Förutsättningar**

#### *Vatten och avlopp (VA)*

Inom området finns allmänna vatten- och avloppsledningar. Den tillkommande bostadsbebyggelsen kommer att innebära att va-ledningarna måste byggas ut. En övergripande analys av VA-nätet i centrumområdet har visat att befintlig avloppspumpstation inte klarar anslutning av föreslagen bebyggelse.



*Avfall*

Alla verksamheterna inom planområdet har idag kommunal sophämtning.

*El/värme/energieffektivitet*

Området ligger inom Ekerö Energis ledningsnät (Ellevio).

*Dagvatten*

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer (MKN) och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten inom vattendistriktet. Syftet är att hindra ytterligare försämringar samt att skydda och förbättra statusen hos vattenekosystem. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska MKN följas vid planläggning.

Föreskrifter för Östra Mälarens vattenskyddsområde föreskriver att dagvattenrening ska ske där risk för utspolning av föroreningar från större hårdgjorda trafikytor kan uppkomma. Idag finns kommunala dagvattenledningar med utsläpp mot Mälaren inom området.

**Förslag***Vatten och avlopp (VA)*

Samtliga bostäder och verksamheter inom planområdet ska försörjas med kommunalt vatten och avlopp. Ledningarna ska i första hand förläggas i gata.

En ny pumpstation för vatten och avlopp föreslås i den östra delen av planområdet. Denna har placerats utifrån höjd- och naturförutsättningar. Den ligger precis i början av en brant som gör att det är möjligt att passera mellan vattnet och stationen med god marginal. Samtidigt gör höjden på marken läget lämpligt. En körbar stig leder till stationen från Fredriksstrandsvägen. Denna planläggs i angränsande detaljplan som GCM-väg.

*Avfall*

Området ska försörjas med kommunal sophantering. Underjordiska kärl föreslås placeras utefter Tegelbruksvägen och allégatan för att god tillgänglighet ska nås både för brukare och för de som hämtar soporna. Avstånd ska i de flesta fall vara mindre än 50 meter, men i vissa lägen kan något längre avstånd accepteras. Kärlen ska utformas på ett diskret och estetiskt tilltalande sätt.

Utöver dessa ska miljöstugor finnas i området där möjlighet till återvinning finns. Dessa ska rymmas inom kvartersmark som komplementbyggnader eller inom bostadshusen.



Karta där preliminära lägen för återvinningsmöjligheter redovisas med svarta kvadrater och preliminära lägen för hushållskärl markeras med blå ringar.

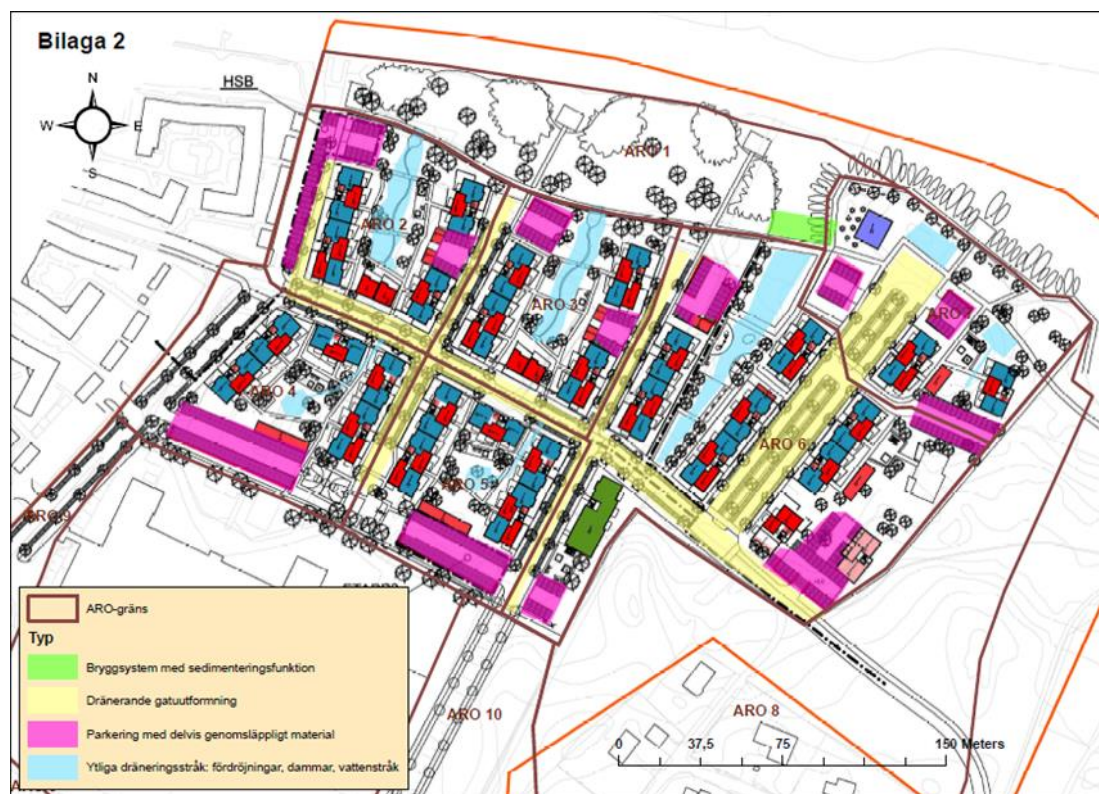
#### *El/värme/energieffektivitet*

En befintlig elnätsstation flyttas och två nya har förts in i området för att kunna tillgodose energibehovet inom området. Denna placeras öster om förskolan. Uppvärmning bör ske med vattenburna system och kan till exempel ske genom närvärme.

#### *Dagvatten*

En princip för dagvattenhantering har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen (WSP 2012-10-31). I denna presenteras en strategi där dränerande gatuutformning och parkering med delvis genomsläppligt material, kombineras med olika typer av ytliga dräneringsstråk och bryggsystem med sedimenteringsfunktion.

Dagvatten från Nordium och Tegelbruksvägen ska ledas i delvis omlagt befintligt ledningsnät. I östra delen av planområdet leds dagvattnet till våtmarken för fördröjning och rening. Generellt inom planområdet ska gator och parkeringsplatser utformas med delvis genomsläppliga material och fördröjning av dagvatten ska ske i diken och grönytor, innan dagvattnet leds till recipienten. Beräkningar i dagvattenrapporten visar att mängden föroreningar minskar till följd av den ändrade markanvändningen då planen genomförs. Då åtgärder för rening av dagvattnet dessutom ska utföras, bedöms påverkan på recipienten bli positiv jämfört med nuläget.



*Principskiss, dagvattenstrategi.*

## STÖRNINGSSKYDD

### Förutsättningar

#### Lukt

I nära anslutning till planområdet finns Nordiums kemisktekniska tillverkning. År 2005 gav länsstyrelsen i AB-län Nordium tillstånd för miljöfarlig verksamhet avseende tillverkning av hygien- och kroppvårdsprodukter genom fysikaliska processer. Tillverkningen kan stundvis ge upphov främst till luktstörningar.

Under en längre period inkom inga klagomål, men runt årsskiftet 2011/2012 inkom klagomål från boende i närområdet. Nordium har dock förändrat hanteringen av avloppsvatten för att förbättra situationen.

I miljötillståndet står det listat under villkoren att ”Om luktstörningar uppstår skall dessa omgående åtgärdas så att störningar hos boende i närområdet och övriga grannar minimeras. Rapportering skall omgående ske till tillsynsmyndigheten, av orsaker till och direkta åtgärder för att avhjälpa luktstörningarna. Därefter skall så snart som möjligt åtgärder utföras så att liknande fel ej uppstår igen. Dessa åtgärder ska även rapporteras till tillsynsmyndigheten.” Idag utnyttjas drygt hälften av den kapacitet som anges i befintligt miljötillstånd.

Sedan företaget påbörjade bortledade av processvattnet har inte några klagomål gällande luktstörningar inkommit. Länsstyrelsen har i januari 2016 gett tillstånd för permanent bortforsling av processvattnet. Därmed bedöms ökade luktstörningar från fabriken som mindre troligt.

Ekerö kommun har under 2016 tecknat ett avtal med Nordium Sweden Products AB samt ExNord, vilka äger fabriksfastigheten. I avtalet anges att Nordium Sweden Products AB kommer att vidta de åtgärder som krävs för att undvika att störningar

uppstår för boende i närområdet, samt att produktionen ska ha upphört inom en tioårsperiod och fabriken ersättas med bostadsbebyggelse.

### *Risk*

Hantering av kemikalier har utretts inför utställningen. Nordium använder en mängd råvaror för att tillverka hygieniska och kosmetiska produkter och förvaring och hantering är i samma del av fabriken, där även etanol (brandfarlig vara) hanteras och förvaras. Råvarorna förvaras i mängder om 30 m<sup>3</sup> ner till 5 kg.

Lagring sker på våning 1 och blandning på våning 2.

Största enskilda typen av råvara är tensider med en årsförbrukning av mer än 1000 ton, vilka förvaras i 30m<sup>3</sup> tankar eller 1000 liter behållare. De är viskösa ämnen av vilka några måste värmas för att hållas flytande. Risker med dessa ämnen är framförallt irriterande egenskaper på hud och frätande egenskaper på ögon.

Den näst största typen av råvara är parfymer med en årsförbrukning runt 200 ton, vilka förvaras i fat från 200 liter och neråt. De är lättflytande, har ofta miljöfarliga egenskaper och är allergiframkallande.

Vidare hanterar Nordium konserveringsmedel, ca 30 ton om året, samt andra mer harmlösa råvaror som salter, växtextrakt och andra organiska ämnen.

Mindre mängder av verkstads- och laboratoriekemikalier används också. Dessa verksamheter ligger i andra delen av byggnaden, mot öster, både på våning 1 och 2.

### *Buller från trafik*

Ekerövägen norr om Tappström ligger som närmast knappt 200 meter från tänkt ny bebyggelse. Idag går cirka 16 000 fordon på berörd del av väg 261, Ekerövägen (Förstudie Ekerövägen, 2010). Trafiken från väg 261 stör idag befintligt bostadsområde, väster om planområdet, och åtgärder för att klara Riksdagens riktlinjer för buller planeras i och med ombyggnaden av väg 261. Vissa störningar från trafiken till och från Nordium finns även idag.

## **Förslag**

### *Lukt*

Ingen ny bebyggelse föreslås närmare de utsläppspunkter för lukt än vad som finns idag. Utredningen visar att föreslagen bebyggelse inte hamnar närmare luktkällan, än att värden, motsvarande de riktlinjer som finns i Danmark, inte överskrids. Då inga svenska riktlinjer finns har de Danska fungerat som utgångspunkt, vilket beskrivs mer ingående i miljökonsekvensbeskrivningen.

Vid klagomål är Nordium, enligt gällande miljödom, skyldigt att vidta åtgärder så att störningarna minimeras och liknade fel inte uppkommer igen. Nordium har därmed ett ansvar för att det inte ska uppstå luktolägenheter i befintliga bostäder, vilket i sig indikerar att företaget behöver sträva mot emissioner som, som mest, motsvarar dagens nivå. Ändrar de produktionen eller hanteringen av processvatten så att emissionerna ökar och klagomålen från boende i befintliga bostäder återkommer, behöver Nordium sätta in fler åtgärder.

I utredningsarbetet presenteras en 30 meter hög skorsten som en teknisk åtgärd, vilken innebär att halter på som högst 0,2 l.e/m<sup>3</sup>, motsvarande luktfrihet, uppnås. Läs vidare i bifogad miljökonsekvensbeskrivning. Eftersom avtal tecknats med



Nordium om att verksamheten ska ha upphört senast år 2025 bedöms uppförandet av en skorsten inte vara aktuellt att genomföra.

### *Risk*

Efter samråd med SBFF har det konstaterats att den största risken från Nordium idag är etanolen, som i ett värsta scenario med ett momentant utsläpp skulle kunna ge skador till följd av värmestrålning upp mot cirka 30 meter. Etanolen förvaras dessutom på fabriken norra sida.

Av den anledningen krävs ingen ytterligare utredning så länge ett avstånd på minst 30 meter hålls mellan bostadsbebyggelse och fabrik, vilket klaras enligt planförslaget.

### *Buller*

I och med ombyggnaden av väg 261 ska bullerskydd ordnas, vilket kommer att minska bullernivåerna för befintlig såväl som nyttillkommande bebyggelse. Diskussioner har tidigare förts med Trafikverket om möjligheten att förlänga det planerade bullerskyddet längs väg 261, så att all den nyttillkommande bebyggelsen inom planområdet klarar riktlinjerna för ekvivalentnivåer för buller. Vägplanen för 261 är dock färdig och förlängningen av bullerskärmen är därför inte möjlig att ta med i vägplanen. Med det bullerskydd som planeras av Trafikverket klaras maxvärdena för fasaderna som vetter mot väg 261, men för ny bebyggelse kommer dock ekvivalentnivåerna för utomhusbuller att överskridas för de övre våningsplanerna vid fasader vända mot väg 261. Därav kommer avsteg från riktlinjerna att göras, vilket kan motiveras med det mycket centrala läget i kommunen och de goda kollektivtrafikförbindelserna som finns i närområdet.

Inomhusnivåer klaras för hela planområdet, men avstegsfall av typ A måste användas då maxvärdena för uteplatser längs Tegelbruksvägen och ekvivalentnivåer på fasad längs Tegelbruksvägen, överstiger riktlinjerna för buller. Detta på grund av den busstrafik som går genom området. Användandet av avstegsfall motiveras som ovan nämnts med det mycket centrala läget i kommunen och de goda kollektivtrafikförbindelserna som finns i närområdet. Samtidigt är den generella bullermiljön i området god och inomhusnivåerna för de nyttillkommande bostäderna hamnar under gällande riktvärden.

Eftersom Nordiums fabrik kommer att försvinna från platsen inom några år, bedöms den bullerstörning som lastbilstrafiken inom Nordiums fastighet idag medför inte kräva några särskilda skyddsåtgärder för tillkommande bebyggelse. Krav på åtgärder som exempelvis plank kan komma att bli begränsande då fabriken ersätts med bostäder och de två planområdena ska kopplas samman.

För att säkerställa att samtliga bostäder klarar de krav som finns fastställda av Riksdagen gällande uteplatser, ekvivalentnivå inomhus och maxnivåer inomhus, har en bestämmelse om utformning införts som reglerar detta. Konsekvensen kan bli att fasader och fönster kan behöva ges högre ljudklassning där buss kan passera. Se vidare i miljökonsekvensbeskrivningen.

## PLANENS KONSEKVENSER OCH DET FORTSATTA ARBETET

### MILJÖBEDÖMNING, MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan.

Genomförandet bedöms innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken (Se separat handling).

### TILLSTÅND FÖR VATTENVERKSAMHET

Planområdets iordningsställande förutsätter att muddringar och andra åtgärder som kräver tillstånd enligt miljöbalkens 11 kapitel (vattenverksamhet) genomförs. Planens vattenpåverkan behandlas således både i bifogad miljökonsekvensbeskrivning och i den som upprättats i tillståndsärendet. De båda konsekvensbeskrivningarna har utarbetats till viss del parallellt med gemensamma utredningsinsatser. Eftersom den miljöpåverkan som vattenverksamheten medför bedöms och beskrivs bäst i tillståndsärendet, har dessa sakförhållanden redovisats med en betydligt lägre detaljeringsgrad i den till detaljplanen bifogade miljökonsekvensbeskrivningen.

### 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 ansöker därför hos länsstyrelsen om att strandskyddet enligt 7 kap. Miljöbalken skall upphävas för berörd del av planområdet, enligt bifogad karta. Detaljplanen avses inte antas förrän länsstyrelsens beslut om att upphäva strandskyddet har vunnit laga kraft.

#### Gällande strandskydd

För planområdet gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen ut i vattnet och upp på land. Då mycket vass växer i strandkanten och marken innanför vassen utgörs av kärr, är det svårt att avgöra var den exakta strandlinjen går. En uppskattning av vattnets medelnivå har därför gjorts och strandskyddslinjen räknats 100 meter från den i plankartan markerade strandlinjen.

#### I vilka delar förutsätter planen upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark samt LOKALGATA. Inom områdena NATUR, PARK, W, WV och WB1-områdena föreslås strandskyddet ligga 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:

- Inom zon 2 bedömdes ett område, 2:1, ha naturvärden motsvarande klass 3 - kommunalt värde. Bebyggelsen har avgränsats på ett sätt som gör att inget intrång görs inom strandskyddsområdet. Bebyggelsen är placerad på samma yta som tidigare byggnad stått. Den yta där de mest värdefulla objekten återfinns, två ekar, har planlagts som naturmark.

Lokalt naturvärde

- Inom zon 1 bedömdes ett område, 1:1, ha naturvärden motsvarande klass 4 - lokalt värde. Område 1:1 utgörs av ett vassbälte med värden för fåglar och insekter av lokalt värde. Vassen försvinner till viss del vid muddring, däremot upphävs inte strandskyddet i den aktuella delen, utan får istället prövas i samband med genomförande och vattendom alternativt anmälan om vattenverksamhet.

Vatten

Kommunalt värde:

- Biotop 3 påverkas av område för småbåtshamn. Området bedömdes ha naturvärden av kommunalt värde enbart på grund av förekomsten av äkta målarmussla som finns upptagen på rödlistan som nära hotad (NT). Musslan kan påverkas negativt av grumling och fysiska ingrepp som muddring, utfyllnad, överbyggnad etc. Naturligheten i biotopen för denna art är dock låg och möjlighet finns att, innan schaktning i vattenområdet genomförs, dyka och ta upp alla musslor, samla in dem och flytta dem till en strand i närheten som inte berörs av arbeten och har lämpligt bottenstrat. Arbetsområdet bör inhägnas med geotextilduk under schaktning för att inte sprida grumlingen utanför arbetsområdet. Strandskyddet upphävs inte i denna del, utan prövas istället i samband med genomförande och vattendom.

Lokalt naturvärde

- Biotop 2, 5 och 6 bedömdes ha lokala naturvärden, främst på grund av hög naturlighet och en rik vattenvegetation som skulle kunna fungera som viktiga lek- och uppväxtområden för abborre, gädda och karpfisk. Biotop 2 påverkas av muddring och biotop 5 påverkas endast av den del av WV-området där en brygga sedan tidigare finns, men strandskyddet upphävs inte i denna ansökan. Biotop 6 ligger utanför planområdet.

Friluftsliv

- Ett stort område frigörs för det rörliga friluftslivet i form av strandpromenad i och med genomförandet av detaljplanen.  
 - Rekreativvärden finns i östra planområdet. Dessa bedöms inte påverkas då området planlaggs som naturmark.  
 - En minst 15 meter bred passage lämnas längs hela strandremsan mellan vattenområde och bostadsbebyggelse för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för det rörliga friluftslivet. Undantaget är en 10 meter bred passage mellan HKB-området och bostadsområdet. Med hänsyn till att en gång- och cykelväg anläggs i passagen, samtidigt som området består av tät bebyggelse med tydliga

avgränsningar mellan privat och allmänt blir det likväl tydligt att passagen är allmänt tillgänglig.

### **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**

*Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*

Inom hela det område som föreslås bebyggas, med undantag för pumpstationen, finns bebyggelse idag, eller har bebyggelse nyligen funnits. I de fall tidigare bebyggelse har tagits bort, är ytorna hårdgjorda och det framkommer tydligt var byggnaderna stått. Även ytorna kring dessa är hårdgjorda och saknar värden för växt- och djurliv samt friluftslivet på det sätt som avses i MB 7 kap 13§.

Stora delar av området är omgivna av stängsel. Detta innebär att marken i dagsläget saknar värde utifrån strandskyddets syfte att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv.





*Ianspråktagen mark markerad med blå linje på ortofoto från 2006.*



*Ianspråktagen mark markerad med blå linje på ortofoto från 2012.*

*Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse*

Det aktuella planområdet utgör en central del av utvecklingen av Ekerö kommuns centralort. Ett motiv för att upphäva strandskyddet i aktuellt område, är att upphävandet avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

I detta fall handlar det om att tillgodose områdets behov av tätortsutveckling. Bostadsbebyggelsen i Ekerö kommun är av tradition låg och endast i enstaka områden finns bebyggelse som är högre än 2 våningar. Ett tillskott på nästan 500 bostäder i byggnader på upp till 6 våningar är ett historiskt tillskott i Ekerö kommun



och ett betydande tillskott för hela länet. En bedömning av lämplighet att bygga i området och hur tätorten kan 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.

Planeringen av de föreslagna bostäderna bedöms tillskapa långsiktiga fördelar för

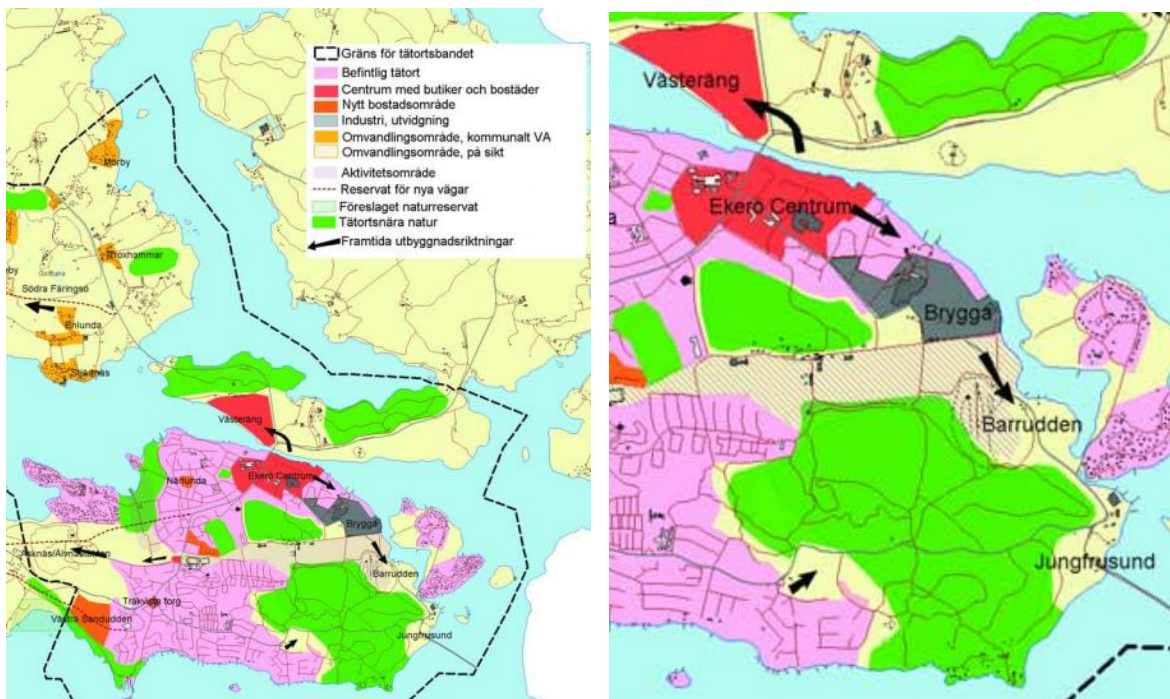
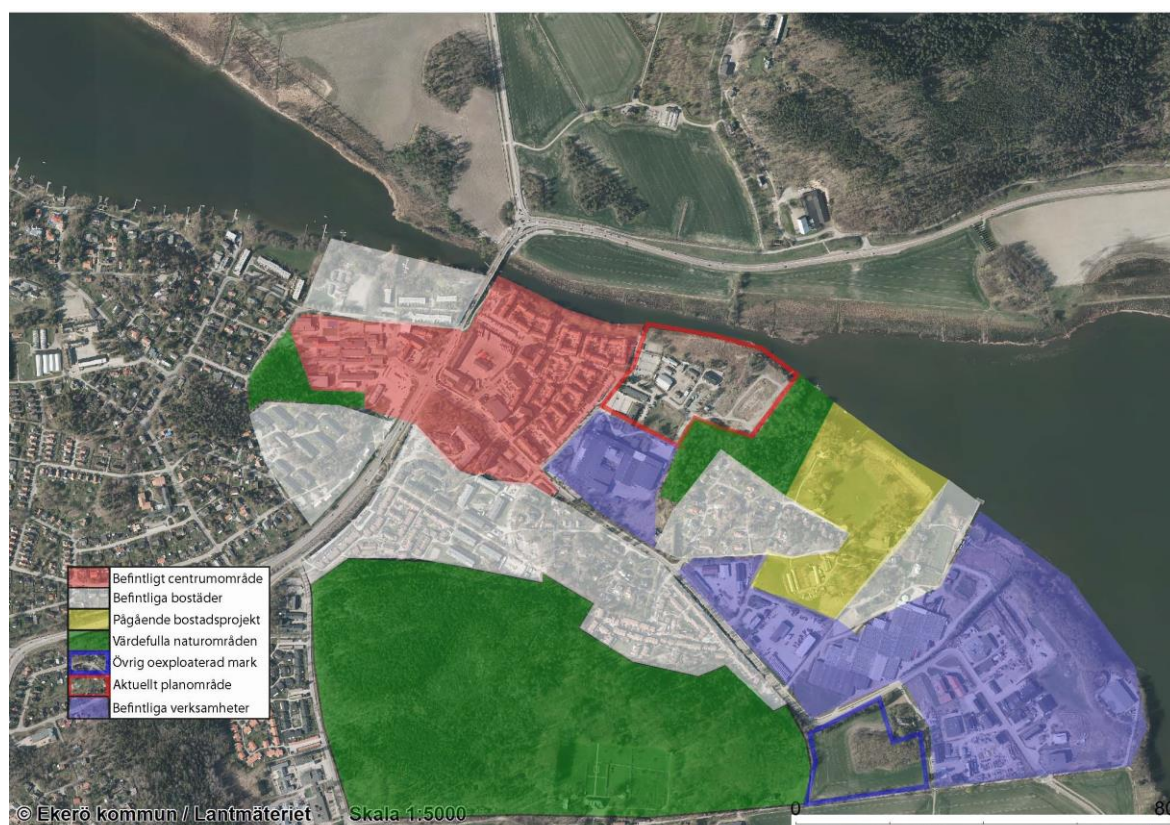


Bild 3. Utdrag ur Ekerö kommuns översiktsplan, där framtida utbyggnadsriktning pekats ut.

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. 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.

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. Utöver Ekerö tätort är även Våsteräng på Lindön nämnd som aktuell för tätortsutveckling. På grund av rådande ägoförhållanden är denna mark dock inte aktuell för bebyggelse inom överskådlig tid.



*Bild 4. Kartläggning av exploaterade områden i centrala Ekerö.*

På kartan ovan 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 centrums 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.



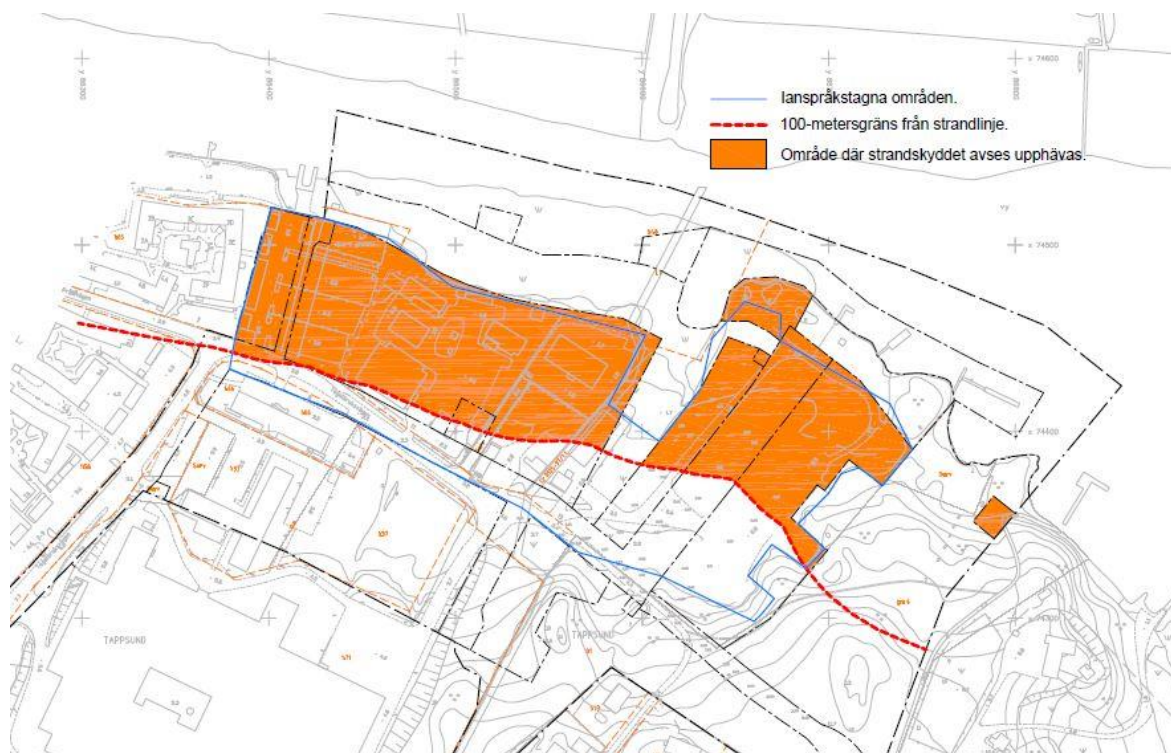


Bild 5. Mark som bedöms vara ianspråktagen samt hur den förhåller sig till marken där strandskyddet föreslås upphävas.

### *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 kommersiell 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.

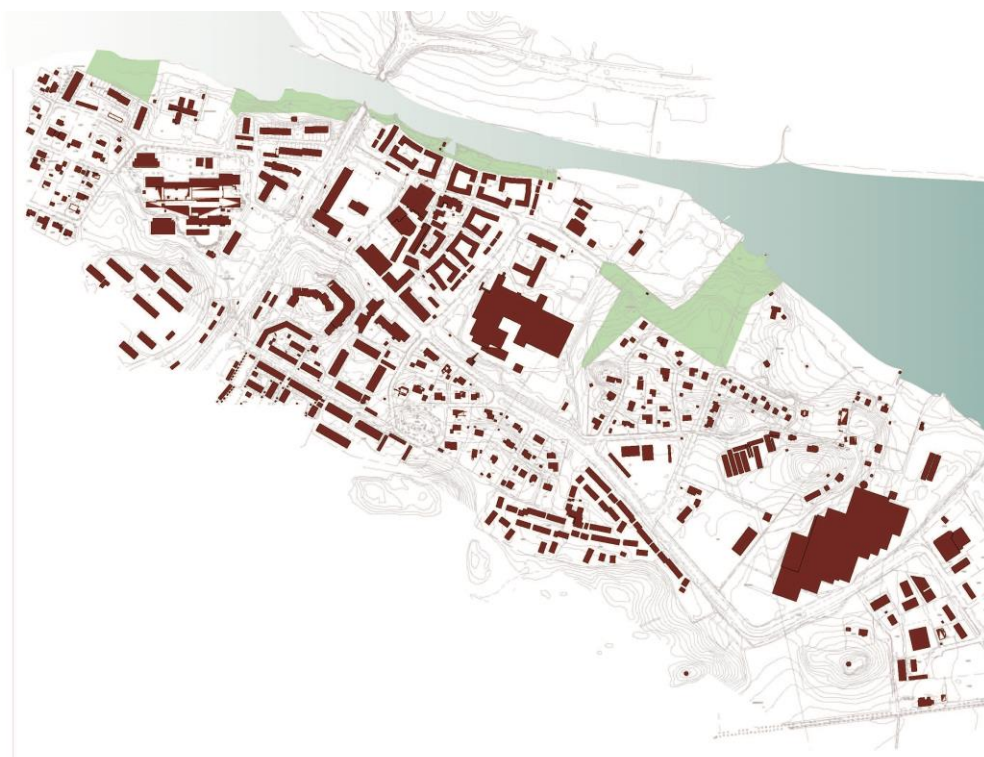
### *Tillgänglighet till strandområdet i centrala Ekerö*

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





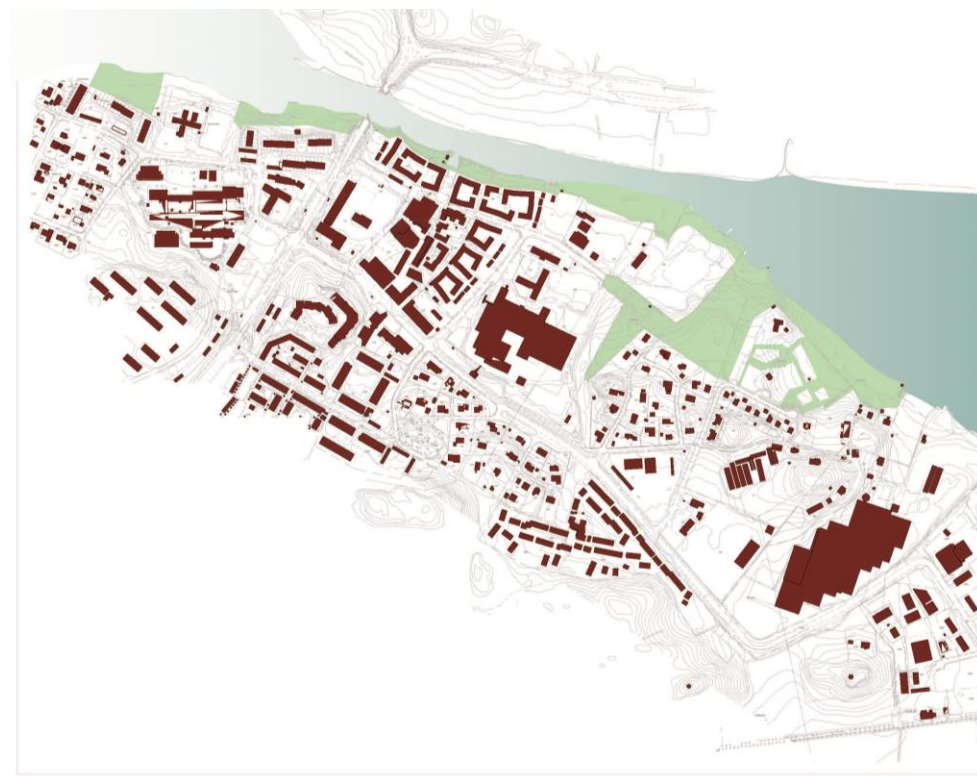
*Bild 7 och 8. Tillgänglighet till strandområden kring Ekerö centrum idag: Tillgängliga strandområden upplysta ovan och grönmarkerade nedan, övriga delar är privatiserade och/eller ej allmänt tillgängliga.*



I och med detaljplanläggningen av Ekerö strand samt intilliggande Fredrikstrandsvägen där två detaljplaner nyligen vunnit laga kraft, 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 detaljplaner för Fredrikstrandsvägen: Tillgängliga strandområden upplysta ovan och grönmarkerade nedan, övriga delar är privatiserade och/eller ej allmänt tillgängliga.*



#### *Utformning för att säkerställa strandskyddets syften*

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.

Bebyggelsen och dess struktur har utformats så att god framkomlighet och tillgänglighet till stranden ska finnas längs hela planområdet. Som en följd av den verksamhet som bedrivits på platsen, saknar området överlag höga naturvärden. De delar där de högsta naturvärdena på land föreligger har planlagts som naturmark. I de delar av strandremsan där naturvärden finns i vattenmiljön, föreslås strandskyddet ligga kvar. Därmed anses upphävandet inte strida mot strandskyddets delsyfte att bevara goda livsvillkor på land och i vatten, för djur- och växtlivet.



Bild 11. Illustration av bebyggelsens placering.

#### *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 ianspråktagna. 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 (kommunalt) 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.

## **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

### **HUVUDMANNASKAP**

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän platsmark inom området.

### **GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **MEDVERKANDE**

Planhandlingen har tagits fram i samarbete mellan stadsarkitektkontoret och teknik- och exploateringskontoret i Ekerö kommun, ETTELVA Arkitekter, markägare inom planområdet med flera.

Stadsarkitektkontoret

Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger  
Planarkitekt