

**Detaljplan för Asknäs bussgata (Asknäs 1:8 m fl) på Ekerö,  
Ekerö kommun, Stockholms län** **dnr PLAN.2003.12**

## PLANBESKRIVNING



### HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Behovsbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Ytterligare handlingar:

- Dagvattenutredning
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- PM Geoteknik

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INLEDNING</b>	3
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Förfarande	3
Preliminär tidplan för planarbetet	3
<b>PLANDATA</b>	3
Areal och avgränsning	3
Markägoförhållanden	3
<b>AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN</b>	4
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB	4
Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB	4
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	6
Översiktsplanen	6
Detaljplaner och områdesbestämmelser	6
Tidigare planarbete	7
Program	7
Fornlämningar	7
Strandskydd	7
Vattenskyddsområde	7
Landskapsbildskydd	8
<b>BEHOVSBEDÖMNING AV MKB</b>	9
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER</b>	9
Bebyggelse	9
Gator och trafik	10
Gång- och cykeltrafik	11
Kollektivtrafik	11
Natur	11
Landskapsbild	12
Geotekniska förhållanden	13
Markföroreningar	14
<b>TEKNISK FÖRSÖRJNING</b>	14
Va, avlopp och dagvatten	14
Värme	15
El	15
Avfall	15
<b>MILJÖPÅVERKAN</b>	16
Buller	16
Radon	16
Luftkvalitet	16
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	17
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	18

# INLEDNING

## Bakgrund

Kommunstyrelsen beslöt 1999-10-05 att Västra Sandudden skulle detaljpaneläggas. 2002-06-19 skrevs ett avtal mellan kommunfullmäktige och NCC. Som en följd av detta avtal gav kommunstyrelsen stadsarkitektkontoret i uppdrag att återuppta detaljplanearbetet för västra Sandudden. Detaljplanen för västra Sandudden omfattade endast fastigheten Träkvista 1:313 som låg på södra sidan om Ekerövägen. Den möjliggjorde anslutning till kommande bussgata samt gång- och cykelväg mot Ekerö sommarstad.

Kommunstyrelsen beslutade 2002-09-10 att ge Stadsarkitektkontoret i uppdrag att i samarbete med berörda kontor fullfölja detaljplanearbetet för bussgatan mellan Sandudden och Ekerö sommarstad. Arbetet ska ske i enlighet med kommunstyrelsens arbetsutskotts och kommunfullmäktiges beslut 1999-10-05 samt 2002-06-19. Planarbetet avstannade efter att samråd skedde under våren 2003. Planarbetet har sedan återupptagits under hösten 2014, då nytt beslut om upprättande av detaljplan togs av kommunstyrelsens arbetsutskott 2014-09-30 § 127.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa en bussgata samt gång- och cykelväg mellan Ekerö sommarstad och Sandudden. Syftet är även att möjliggöra att ett ytterligare fåtal bostadsfastigheter kan tillkomma i området kring befintlig bebyggelse samt bevarande av naturmark. Bussgatans sträckning möjliggör ökad turtäthet till Sandudden och Ekerö sommarstad och för bussarna längre ut på Munsö, som kommer kunna gå via Sandudden och få ett större upptagningsområde.

## Förfarande (information om planprocessen)

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) och hanteras med normalt planförfarande.



## Preliminär tidplan för planarbetet

Beslut om samråd	juni	2016
Samråd	sep-okt	2016
Beslut om granskning	april	2017
Granskning	april-maj	2017
Godkännande i KS	sep	2017
Antagande i KF	sep	2017

## PLANDATA

### Areal och avgränsning

Området är beläget på Ekerö cirka 3 km sydväst om Ekerö centrum mellan Ekerö sommarstad och Sandudden. Arealen för området är cirka 50 ha.

### Markägoförhållanden

Inom planområdet ingår fastigheterna Asknäs 1:7, 1:8, 1:273, 1:297, 1:316, 1:298, S:3, 1:165, 1:331 vilka ägs av privata markägare, Asknäs 1:104 och Träkvista 3:99 av Ekerö kommun.



# AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

## Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Brukningsvärd jordbruksmark av nationell betydelse får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har nationell betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Vidare föreskrivs att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena.

Planförslaget innebär en dragning av en bussgata mellan Ekerö sommarstad och Sandudden, samt möjlighet till avstyckning till ett fåtal nya bostadsfastigheter. Följande riksintresse finns inom planområdet.

### *Riksintresse för kulturmiljövården*

Planområdet ligger intill ett stort område, klassat som värdekärna för riksintresse för kulturmiljövården och som sträcker sig över stora delar av Ekerö och Munsö. Riksintresset gäller bl. a. Ekerö kyrka med sin unika fruktträdsallé. Allén anluter i väster till den föreslagna bussgatan.

Planförslaget bedöms inte ge någon påverkan på riksintresset då planområdet inte ligger inom värdekärnan utan precis utanför. Den nytillkommande bebyggelsen skall anpassas till befintlig och bussgatan skall anpassas till den mark och vegetation som den löper igenom.

## Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

### *Riksintresse 4 kap MB*

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset då det inte påverkar möjligheten för riksintresset för det rörliga friluftslivet eller turismen. Passager till naturområden och skogen säkras upp i detaljplanen, vilket bedöms vara positivt för riksintresset.

### *Natura 2000*

I Mälaren, Asknäsviken nedanför planområdet finns ett Natura 2000-område. Det som är särskilt skyddsvärt inom detta område är småsvalting. Småsvalting är en vattenväxt som är rödlistad som starkt hotad. Småsvalting består av en rosett ljusgröna, smala, gräslika undervattensblad som kan bli 20-40 cm långa. Detta är den största kända populationen av småsvalting i världen.

Utbyggnad av bostadsområden i vikens omgivning anses innebära svårförutsebara risker för småsvalting i Asknäsviken, särskilt med tanke på hushåll som inte är anslutna till kommunalt avlopp. Länsstyrelsen pekar ut följande risker till följd av ökad mänsklig aktivitet i Natura 2000-området:

- Vågexponering och erosion från strömmar inducerade av större fartygs passage i farleden. Längs Sanduddens stränder upp till i höjd med ön Narven växer småsvalting inte grundare än ca 1 meter, sannolikt p.g.a. vågerosion
- Muddring
- Rensning av vegetation i småsvaltingens utbredningsområde
- Lokala utsläpp av eutrofierande ämnen
- Exploatering; utbyggnad av bryggor och bostäder
- Slitage från ökat badande i Natura 2000-området
- Propellerströmmar från utombordsmotorer över de grunda bottnar där småsvalting växer

Andra, mer generella hot är:

- Igenväxning med vass. Utbredningen av vass är tämligen stor och expanderande, särskilt inne i viken, vilket är ett hot mot arten på längre sikt.
- Lite för höga närsalthalter i denna del av Mälaren.
- Låg vattenståndsamplitud p.g.a. regleringen av Mälaren. Ett varierande vattenstånd missgynnar konkurrerande vass.

Av de här riskerna kan framförallt en knytas till dagvatten och detaljplanen; lokala utsläpp av eutrofierande ämnen. Om dagvatten från utredningsområdet inte åtgärdas genom fördröjning och rening riskerar stora mängder dagvatten innehållandes kväve och fosfor rinna av till recipienten.

Dagvattenutredning föreslår åtgärder som kan säkerställa att utsläppen fördröjs och negativ påverkan på Natura 2000-området ej sker.

## **Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB**

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljö kvalitetsnormer).

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljö kvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015-2027.

Miljö kvalitetsnormen för en vattenförekomst är en rättsligt bindande bestämmelse för myndigheter och kommuner vid tillämpning av miljöbalken i frågor om tillåtlighet, tillstånd, godkännanden, dispenser och anmälningsärenden, vid tillsyn eller vid meddelande av föreskrifter. Dessutom ska kommuner och myndigheter följa miljö kvalitetsnormen vid planering och planläggning, till exempel enligt plan- och bygglagen.

Mälaren-Rödstensfjärden är klassificerad enligt VISS att den ekologiska statusen är god medan den kemiska statusen är "Uppnår ej god". Problemen ligger i förekomst av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Utsläpp av kväve och fosfor till Mälaren-Rödstensfjärden har minskats genom införda skyddszoner i jordbruksmarkerna samt

vallodling i slättlandskapet. Anslutning av enskilda avlopp till kommunala ledningsnät har också minskat näringstillförseln till Mälaren-Rödstensfjärden. Det föreligger risk att god ekologisk och kemisk status inte kommer att uppnås år 2021.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet som tar hänsyn till hur småsvalting påverkas och hur utsläpp till Mälaren kan minska. Där föreslås åtgärder som krävs för att klara riktvärde 1M, som avser direkt utsläpp från området och recipienten är en mindre sjö, ett vattendrag eller havsvik. Enligt förslag i dagvattenutredning ska diken anläggas längs med alla lokalgator och bussgatan. Utredningen föreslår även att magasin anläggs inom naturomåden och stenistor inom de enskilda bostadsfastigheterna. Planområdet förses med kommunalt vatten och avlopp.

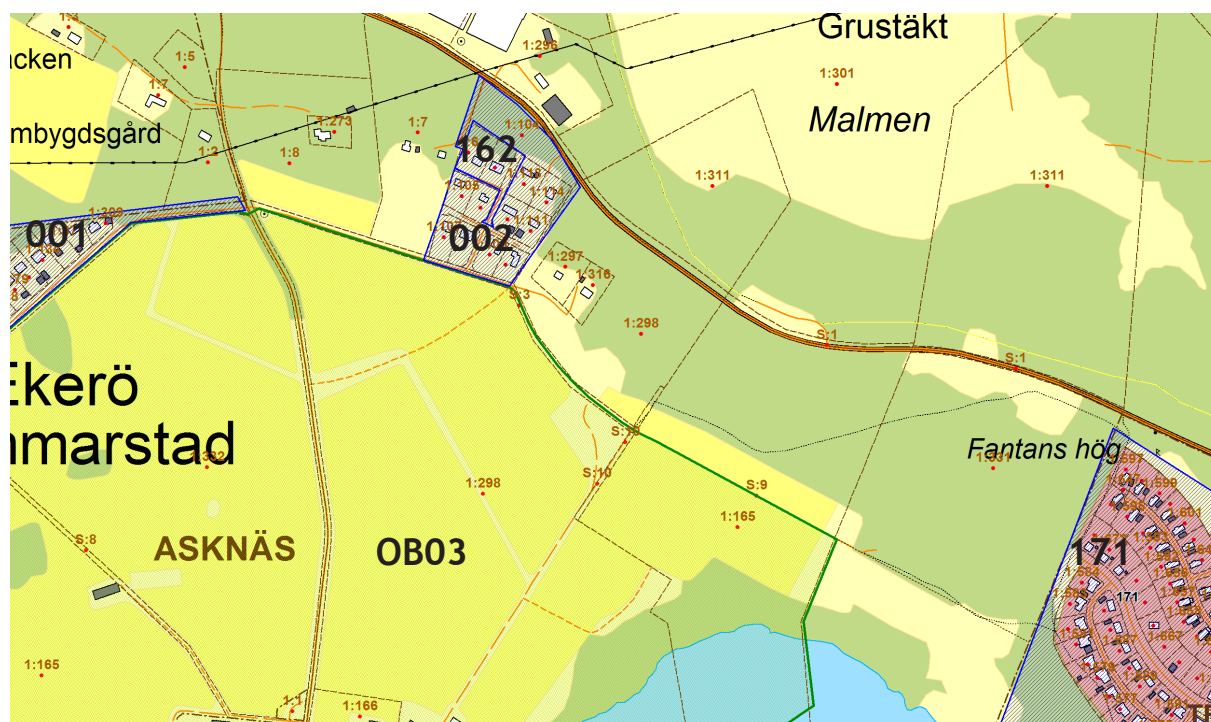
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplanen

I Ekerö kommuns översiktsplan, antagen 13 december 2015 anges bussgatan i Asknäs som ett vägreservat. I översiktsplanen anges även att kommunen bl.a. ska verka för att nya bostäder och verksamheter lokaliseras till centrala områden och lägen med goda kommunikationer. I samband med den sista utbyggnadsetappen för bostäder i Sandudden diskuterades en ny bussgata och gång- och cykelväg mellan Sandudden och Ekerö Sommarstad.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

För delar av planområdet gäller byggnadsplan 002 från 1939. Det har även utarbetats en detaljplan för ett fåtal fastigheter dp 162 från 2004, för att möjliggöra för mindre fastighetsstorlekar. Byggnadsplan 002 medger 11 fastigheter som medger minsta fastighetsstorlek på 1200 kvm och huvudbyggnad av 150 kvm (BYA) samt komplementbyggnad 40 kvm. Höjd för bebyggelsen



Karta över befintliga detaljplaner och områdesbestämmelser inom och i närområdet av detaljplaneområdet.

uppgår till 7,0 meter nock för huvudbyggnad. Detaljplan 162 medger fastighetstorlek av 1500 kvm samt huvudbyggnad 190 kvm och komplementbyggnad 60 kvm. Högsta höjd för huvudbyggnad är 6,0 meter och maximalt 9,0 meter nockhöjd. Bussgatan ansluter till två befintliga byggnads-/ detaljplan, den för Ekerö sommarstad bp 001 och den för västra Sandudden, etapp 3 dp 171.

I området runt Ekerö kyrka gäller områdesbestämmelser, obo3. Syftet med dessa är att säkerställa de kulturvärden som finns kring Ekerö kyrka. Områdesbestämmelserna syftar till att säkerställa riksintresset för kulturmiljövården. Bestämmelserna avser att ge tillräckligt skydd för att kulturbygden kring kyrkan skall kunna bevaras.

### **Tidigare planarbete**

I tidigare planarbete förslogs samma sträckning som detta i planförslag. Arbetet avstannade efter samråd, då beslut togs att avvakta arbetet med den nya översiktsplanen som blev klart 2005. Arbetet har nu återupptagits för att möjliggöra att busslinjerna ut mot Munsö får ett större upptagningsområde genom att passera Sandudden. I och med utbyggnad av Sanduddens skola finns även anledning att stärka kollektiv, cykel- och gångtrafik mellan Ekerö Sommarstad och Sandudden.

### **Program**

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program, enligt plan och bygglagen (PBL 5:10). I och med att detaljplanen har stöd i översiktsplanen har kommunen bedömt att program inte behövs.

### **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

### **Strandskydd**

Planområdet ligger inte inom strandskyddsområde.

### **Vattenskyddsområde**

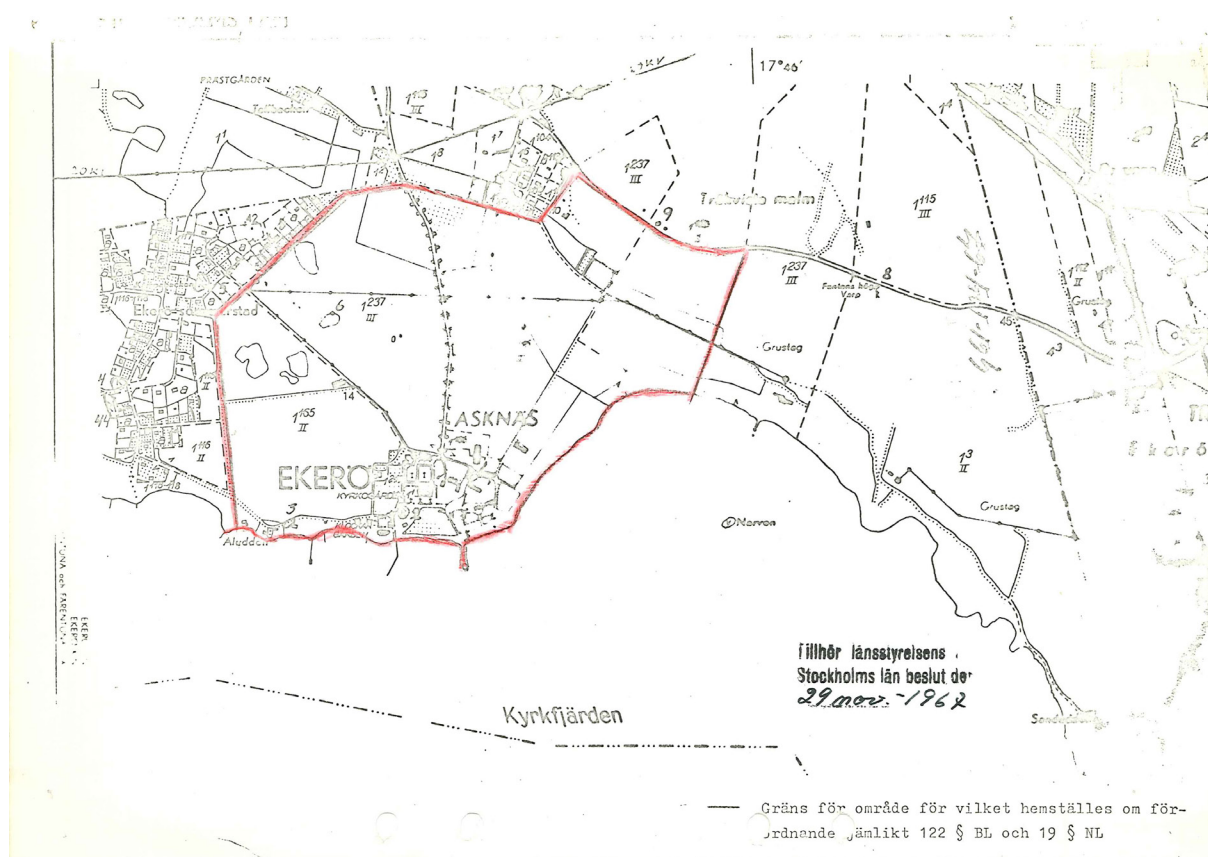
Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid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



## Landskapsbildskydd

För den öppna marken runt Ekerö kyrka gäller ett förordnande enligt 19 § Naturvårdslagen och 122 § byggnadslagen avseende landskapsbildskydd. Beslut av länsstyrelsen togs 1967-11-29. I länsstyrelsens förordnandebeslut (resolution) anges att nybyggnad inte är tillåtet utan tillstånd och att det är förbjudet att anlägga vägar, fälla träd, dra luftledningar, anordna upplag liksom att utföra schaktningar och utfyllningar.

Då bussgatan och tillkommande bebyggelse i östra delen av planområdet berörs av landskapsbildskyddet måste kommunen söka tillstånd hos Länsstyrelsen för att dessa åtgärder ska kunna genomföras och att detaljplanen ska kunna realiseras, detta måste göras i samband med att detaljplanen skickas på granskning. Se vidare i miljökonsekvensbeskrivning för påverkan på landskapsbildskydd.



Det rödmarkerad området är där landskapsbildskyddet gäller, bussgatan passerar en del av området.



## BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen presenteras i ett separat dokument, daterat maj 2016. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs också i denna planbeskrivning.

### Sammanfattning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § för aktuell plan. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Bilaga 4 till MKB-förordningen anger vilka karaktäristiska egenskaper i planen som ska bedömas samt vad som ska beaktas med hänsyn till typen av påverkan och vilket område som kan komma att påverkas.

En behovsbedömning är gjord i samband med framtagandet av samrådshandlingarna i form av en checklista. Av checklistan framkommer att det finns risk för för betydande miljöpåverkan på natura 2000-området, samt gällande ras- och skred, landskapsbild samt miljökvalitetsnormer för vattenförekomster och att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

### Kommunens ställningstagande

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedömer Ekerö kommun att planens genomförande bedöms medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen måste därmed genomföras och behov av en miljökonsekvensbeskrivning finns.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, baserat på redovisat underlag och med de motiveringar kommunen anfört, att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) behöver tas fram.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### Bebyggelse

#### *Förutsättningar*

Inom planområdet mellan Sandudden och Ekerö sommarstad ligger 15 villor inbäddade i skogen mot åskanten. Dessa villor har en varierad ålder, variation i våningsantal, takutseende och färg.

#### *Förslag*

Detaljplanen förslår möjligheten till att avtyckning sker och åtta nya bostadsfastigheter kan tillkomma. Fastighetstorleken föreslås att variera mellan 1000 kvm till 3000 kvm.

För friliggande hus regleras byggnadsarean till totalt 250 kvadratmeter, varav uthus och garage får uppta högst 60 kvadratmeter, och bruttoarean till 350 kvadratmeter. Bestämmelsen utgår från byggnads- och bruttoarea samt minsta fastighetsstorlek som generellt används i nyare detaljplaner inom tätortsbandet i Ekerö kommun. För bostadsfastigheterna anges även nockhöjd samt byggnadshöjd, inom detaljplanen föreslås två olika byggnadshöjder och nockhöjder. Inom de fastigheter som ligger inom den högre delen föresås en högsta byggnadshöjd av 6,0 meter och nockhöjd på 9,0 meter. Inom de föreslagna fastigheterna som ligger längre ner mot lokalgatan/bussgatan föreslås en byggnadshöjd på 4,5 meter och nockhöjd på 7,5 meter. Detta innebär att fri sikt kommer att ges från fastigheterna som ligger ovan.

Friliggande hus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gräns mot väg. Vid stark sluttande terräng medger planen att garage får byggas närmare än 6.0 meter från gräns mot väg, däremot får garageinfarten ej förläggas direkt mot väg. Denna bestämmelse prövas vid bygglov. Prickmark och korsmark har införts i plankartan för att se till att huvudbyggnad inte placeras för långt ner mot Allévägen, för högt upp där terrängen är som brantast samt för att hålla ett viss skyddsavstånd till Ekerövägen. Genom denna placeringsbestämmelse ges en tydligare struktur längs de nya lokalgatorna.

I plankartan redovisas förslag till avstyckningar i form av illustrationslinjer. Linjerna är dock inte slutgiltiga eller exakta, och alla avtyckningar måste godkännas och genomföras av Lantmäteriet.

## Gator och trafik

### *Förutsättningar*

Genom planområdet löper Allévägen som är den väg som bussen går längs. Området med villor ligger längs vägen Hasselbacken. Alla vägarna är grusad och är mellan 4-5 meter breda. Inom östra delen av planområdet finns det en stor grop som är kvar sedan Sandudden var en grustäkt.

### *Förslag*

Lokalgatan ligger lågt i landskapet och följer befintlig grusvägsnivå. Bussgatan följer befintlig terräng och dras så att branta lutningar har kunnat undvikas. Inom området för BUSSGATA ges möjlighet till utformning med 4,5 meters körbana med mötesplatser som förordas. På LOKALGATA1 ges möjlighet till utformning av 6,5 meterskörbana utan mötesplatser. Utrymme ges för att förbättra korsningen vid allén ur trafiksäkerhetssynpunkt och för att medge att buss skall kunna svänga av mot kyrkan. Hastigheten förutsätts till max 50 km/tim. För att hindra oönskad genomfartstrafik av personbilar på bussgatan ska hinder för personbilar anordnas vid Västra Sandudden och i bussgatans västra ände. Gropen i planområdets östra del måste till viss del fyllas igen för att möjliggöra för bussgatan.

Inom området där förtätning föreslås behövs nya lokalgator med vändplan anläggas. Dessa vändplaner är utformade efter möjligheten för sopbilar att vända.



*Sektion över bussgata, med en fond av vegetation med belysningsarmaturena i ena delen och lägre vegetation åt andra hållet.*

## **Gång- och cykeltrafik**

### *Förutsättningar*

Området mellan Sandudden och Ekerö sommarstad är ett populärt promenadområde. Gående och cykeltrafik använder den befinliga lokalgatan då ingen separat g/c väg finns inom området.

### *Förslag*

Gång- och cykelvägen utformas med en bredd av 2,5-3,0 meter och förläggs parallellt med bussgatan och lokalgatan. Belysningsarmatur placeras längsmed gång- och cykelvägen, så denna kan nyttjas vid alla årstider och tider på dygnet.

## **Kollektivtrafik**

### *Förutsättningar*

Den närmsta busshållplats till planområdet är Allévägen som ligger i korsningen Ekerö kyrkväg - Allévägen. Denna försörjs av buss 309 som går till Kaggeholm, Helgö. Bussen går normalt en gång i halvtimmen.

### *Förslag*

Idag går buss 309 ner i Sandudden och sedan upp till Ekerövägen och ner till Ekerö sommarstad. Genom anläggandet av bussgatan kommer den inte behöva gå upp till Ekerövägen utan kan få en genare och snabbare väg mellan Sandudden och Ekerö sommarstad. Även bussarna som går längre ut på Munsö, som nummer 311 och 312 kommer att kunna gå via Sandudden och därmed få ett större upptagningsområde. Hållplats planeras centralt i Västra Sandudden och i anslutning till fruktträdsallén.

## **Natur**

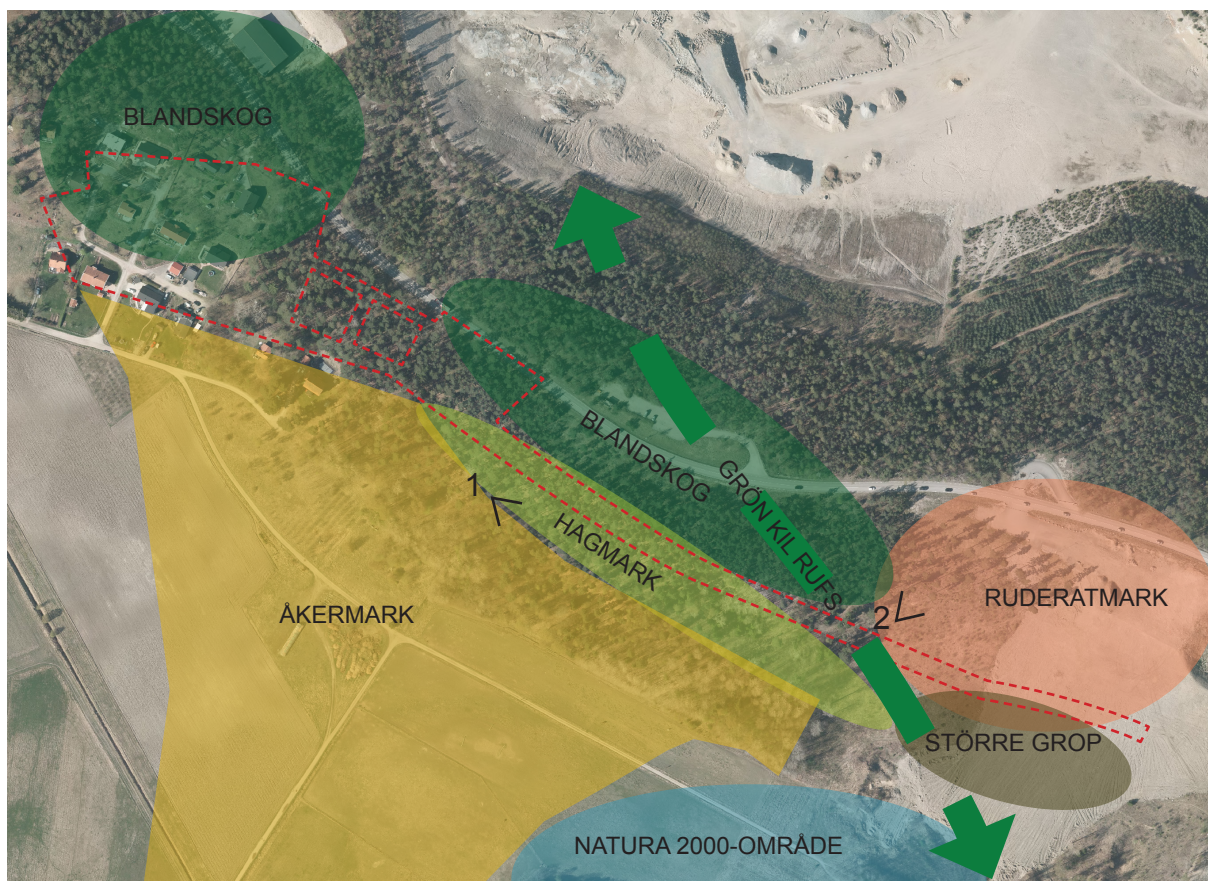
### *Förutsättningar*

Planområdet ingår i en av de i Stockholmsregionen utpekade gröna kilarna och korsar även ett område som redovisas i kommunens inventering av värdefull natur. Områdets naturvärden utgörs av ett tallbevuxet parti av Uppsalaåsen samt strandäng med strandalskog och zon i vattnet med småsvalting. En omfattande avverkning har utförts i delar av området som bland annat omfattar det gamla grustäktområdet. Planområdet ansluter även till äppelträdsallén som går längsmed Ekerö kyrkväg. Denna omfattas av miljöbalkens generella biotopskydd. Planområdet ingår även i RUFSS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) 2010 som grön kil.

### *Förslag*

Inom planområdet har en del av området pekats ut som NATUR. Inom användningen NATUR har egenskapsbestämmelser satts som skog, öppen och passage. Egenskapsbestämmelsen skog innebär att skogen ska bevaras och skötas, öppen innebär att marken ska skötas och hållas öppen. Detta område sparas för att ge möjlighet till passage samt som en buffer mot det öppna landskapet ner mot vattnet. RUFSS gröna kil ska bevaras och inte byggas igen därmed är det av vikt att endast färre antal bostadsfastigheter tillkommer och att passager bevaras och förstärks i detaljplanen. Se vidare i miljökonsekvensbeskrivningen för vilka åtgärder som kan krävas för äppelträdsallén.





1



2

Övergripande inventering av de olika naturmiljöerna. Två siktlinjer är 1. Längs med befintlig traktorväg 2. Upp emot Ekerövägen och tallar.

## Landskapsbild

### Förutsättningar

Planområdet består av skog och nedanför detta i området mot Ekerö kyrka är det öppna åkermark som har stort bevarandevärde. Ur planbeskrivningen för områdesbestämmelserna för området kring Ekerö kyrka är skälet för bevarande *Området utgör en särskilt värdefull miljö. Ett högt antikvariskt hänsynstagande är motiverat vid komplettering av befintlig bebyggelse och vid förändringar som påtagligt kan påverka landskapsbilden runt kyrkan i ett helhetsperspektiv - d v s såväl natur- som kulturmiljöer.*

### Förslag

Landskapsbilden kommer att förändras i samband med att en bussgata anläggs. Genom att anpassa gatan till terrängen och vegetationen kan dess påverkan minskas. Planen föreslår att bussgatan går i gränsen mellan skog och det öppna landskapet. Genom en god gestaltning av



bussgatan kan den bättre smälta in i befintligt landskap. Exempelvis genom en lägre väg jämfört med intilliggande mark samt att placering av belysning endast sker på en sida av vägen och då fördelaktigt mot skogsdelen. Se vidare i miljökonsekvensbeskrivningen om de konsekvenser som påverkar landskapsbilden.

## **Geotekniska förhållanden**

### *Förutsättningar*

Enligt SGU jordartskarta så består planområdet av flertalet olika jordarter, sand, grus, och inålvssediment. En geoteknisk utredning har även utförts av SWECO. Där bussgatan är tänkt att uppföras finns mestadels barrskog med viss lövskog, utom på fastighet 1:331 där området är täckt av gräs och mindre buskage. Söderut ligger Mälaren. Avståndet mellan bussgatan och Mälaren är som minst ca 190 m och som störst ca 260 m. Marklutningen är ganska brant i detta delområde vilket kännetecknas av rullstensåsar som i detta fall sträcker sig i nordvästlig till sydöstlig riktning.

Inom detaljplanens västra del består marken av ett 6 m mäktigt sandlager mellan nivåerna +23 och +29 som har inslag av silt. Sanden underlagras av åsmaterial. Djup till berg är okänt och har inte undersökts. Sandlagret avtar söderut och där består jorden av ett lager torrskopslera och lera med mindre sandskikt som har en mäktighet på total ca 7 meter, under finns åsmaterial. I den östra delen där det är föreslaget bostadsfastigheter består marken i norra delen av siltig sand medan längre söderut så underlagras sanden av lera.

Inom den sträcka som bussgatan är föreslagen att gå har provtagning gjorts på 6 punkter. Inom dessa punkter visar två av punkterna som är utförda på åsen friktionsjord med en mäktighet på 4 m. I en punkt som är placerad under dessa består jordlagret av ett 3 m mäktigt lerlager som underlagras av friktionsjord. Inom fastigheten Asknäs 1:331 har tre undersökningspunkter genomförts. På grund av sporadiska och heterogen utfyllning kan jordlagerföljden skilja sig på området. Punkterna visar fyllning av lera och underliggande åsmaterial.

### *Förslag*

I den geotekniska utredningen som Sweco har genomfört beskriver de stabilitets- och sättningsförhållandena.

### *Stabilitetsförhållanden*

Stabiliteten för området är tillfredsställande i befintligt tillstånd. Vid projektering av bussgata och bostadsfastigheter behöver stabiliteten undersökas vidare. Uppfyllnader eller schakter större än ca 2,5 m kan medföra stabilitetsproblem. Vid de områden där lera förekommer, finns risk för bottenuppträckning i fall schaktning till större djup sker. Detta på grund av lerans dåliga permeabilitet som orsakar en grundvattenyta vid lagrets underkant. Vid klimatförändringar som eventuellt orsakar högre vattenstånd i Mälaren ökar risken för bottenuppträckning då trycket i lerans underkant ökar. I grundvattenmätningar vid en punkt har en övre och undre vattenyta uppmäts. Detta tyder på en högre grundvattenyta i åsen. Vid anläggning av gatu-, va- eller bostads anläggningar vid åsen behöver grundvattenytan undersökas vidare. Utvärdering av undersökningar visar att områden där friktionsjord har tolkats tyder på väldigt lösa lager av material som har växellagrat med friktionsmaterial. Detta försämrar markens förutsättningar avsevärt och åtgärd krävs vid byggnation.

### *Sättningsförhållanden*

Vid uppfyllnad nära områden med lera uppkommer sättningar vilka skall beaktas vid grundläggning av byggnader eller byggnad av gatu- anläggningar. Risk för sättningar finns på området om bussgatan/lokalgatan byggs på mark med lera. Sättningsförhållanden behöver utredas vidare i senare skede.

Efter genomgång av utredningen har en bestämmelse om pålning införts vid byggnation av de bostadsfastigheter som föreslås i detaljplanen. För bussgatan kommer ytterliggare undersökning krävas för att säkerställa anläggandet.

## **Markföroreningar**

### *Förutsättningar*

I samband med den geotekniska undersökningen har även fastigheten Asknäs 1:331 undersökts för markföroreningar. Samtliga genomförda analyser visar föroreningsnivåer under riktvärdet för känslig markanvändning, KM.

### *Förslag*

Inga åtgärder krävs då analysen påvisar att föroreningsnivåerna är under riktvärdet.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **VA, avlopp och dagvatten**

#### *Förutsättningar*

Inom planområdet finns kommunalt vatten och avlopp i Allévägen.

Inga dagvattenledningar finns i området.

#### *Förslag*

Nyttillkommande fastigheter ansluts till befintlig ledning för vatten och avlopp.

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP för att utreda förutsättningarna till lokalt omhändertagande av dagvatten samt att se till att miljö kvalitetsnormerna uppfylls.

Eftersom det ännu inte finns detaljerad information om hur utredningsområdet kommer att bebyggas, har det förutsatts att maximal tillåten bebyggelse enligt planbestämmelser kommer att uppföras.

Längs bussgatan föreslås diken med infiltration, på båda sidor av bussgatan. Bussgatan ligger i princip rakt på en höjdlinje vilket innebär att diken längs bussgatan inte kommer att ha en naturlig lutning. Vatten kommer sannolikt istället att bli stillastående i dikena och dikena kommer att fungera som magasin varav vattnet kommer att avlägsnas genom att det infiltrerar. Som förslag ska diket grävas ut så att en lågpunkt i utredningsområdet nära fastigheterna uppnås.

Diken bör även anläggas längs samtliga lokalgator. Även dessa bör grävas ut så att lutning mot lågpunkten uppnås. När tillräckligt mycket vatten stigit i dikena ska det genom lågpunkten kunna bräddas genom en ledning till de diken som är befintliga på den angränsande åkermarken söderut.

För att säkerställa att allt dagvatten omhändertas på plats kommer magasin att behövas. Antingen kan magasin, i form av mindre stenistor, placeras ut på varje fastighet eller så kan större magasin användas. Större magasin placeras lämpligen i de områden som enligt planbestämmelser ska utgöras av naturmark. Alternativ till underjordiska magasin är dammar. Eventuella dammar i utredningsområdet kommer med stor sannolikhet inte kunna upprätthålla vattenspeglar utan kommer att fungera som torra dammar.

Det är lämpligt att naturmarken grävs ut så att den håller en lägre nivå än omgivningen och

därmed kan fungera som översvämningsyta vid stora flöden. Naturmarken kan också utgöra en lämplig plats för utplacering av trädgröpar, som komplement till övriga åtgärder.

Med tanke på utredningsområdets utformning, där bussgatan utgör en smal remsa utan omkringliggande mark, är det mycket svårt att se till så att allt dagvatten från utredningsområdet omhändertas på plats. Vid extrema regntillfällen måste det finnas möjlighet för dagvatten att rinna iväg så att översvämning inte uppkommer. Därav förslaget att området ges en lågpunkt dit vatten från samtliga diken kan ansamlas och brädda genom en ledning till de diken på den angränsande åkermarken söderut.

I detaljplanen införs bestämmelse om stenkistor inom bostadsfastigheterna och diken längs med lokalgatorna och bussgatan.

### **Slutsatser**

Den planerade bebyggelsen kommer ge upphov till ökade flöden. Åtgärder för att hantera de större flödena behöver sättas in för att dagvatten från utredningsområdet ska kunna omhändertas på plats.

Utredningen rekommenderar diken med makadam i botten för infiltration som en lösning att tillämpa längs bussgatan och även längs lokalgator. För att säkerställa att allt dagvatten fördröjs behövs magasin. Stenkistor är föreslagna men även andra dagvattenåtgärder, såsom dagvattendammar, kan tillämpas. Som komplement kan trädgröpar placeras i de områden som avsatts till naturmark. De föreslagna åtgärderna är i linje med principen om LOD.

Planen att bygga en bussgata samt omvandla befintlig mark till ett antal fastigheter går att genomföra utan att Natura 2000 området Asknäsviken påverkas negativt, förutsatt att rekommenderade dagvattenåtgärder genomförs.

### **Värme**

Nya byggnader ska utformas så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Uppvärmning av bebyggelsen bör ske med vattenburna system för att ha flexibilitet för framtida förändringar och val av nya värmekällor. Ett vattenburet system kan hämta värme från fjärrvärme, närvärme, enskild panna och berg-, jord- och sjövärmepump.

En av de viktigaste åtgärderna för att uppnå ett hållbart samhälle är att övergå till energieffektivt energisystem som baseras på förnybara energiresurser. Fjärrvärme, närvärme eller enskild panna kan baseras på förnybara energiresurser (Biobränsle, till exempel pellets) och bör därför väljas i första hand. Jord-, sjö- eller bergvärmepumpar drivs med el vilket inte nödvändigtvis innebär en övergång till förnybara energiresurser och bör därför väljas i sista hand.

Solvärme eller solceller kan med fördel komplettera och effektivisera uppvärmningssystem. Uppvärmning med direktverkande el ska undvikas. Ovanstående rekommendationer som berör uppvärmningen bidrar till uppfyllelse av de nationella miljö kvalitetsmålen som är i linje med Sveriges och EU:s klimat- och energipolitiska målsättningar. Fjärrvärme/närvärme är inte aktuellt att bygga ut inom planområdet.

### **EI**

Ledningsnät för el finns utbyggt.

### **Avfall**

Avfallshantering ska ske enligt de regler, som gäller för kommunens sophantering. Sophantering sker inom respektive bostadsfastighet. Vändplaner utformas så att sopbilen kan vända.

# MILJÖPÅVERKAN

## Buller

En enklare bullerberäkning har utförts där riktvärden klaras 20 meter från Ekerö kyrkväg. Ett område av 10 meter med NATUR har införts och sedan har korsmark lagts på bostadsfastigheten 10 meter in, vilket möjliggör att krav om 55 dBA kommer upprätthållas.

## Radon

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta ligger planområdet inom normalrisk för radon.

## Luftkvalitet

Planen förväntas inte markant öka trafikrörelserna. Luften i Ekerö har inte halter av föroreningar som överstiger miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken och kommer inte att överskridas vid genomförandet av föreslagen plan. Kommunen har stor andel bilburen pendlare arbetskraft och bidrar därigenom till att miljökvalitetsnormer överskrids i andra kommuner. Den glesbebyggda karaktären medför att personbilar används i stor utsträckning. Tätare bebyggelse i centrala delar med god kollektivtrafik kan bidra till ökad andel kollektivtrafikresor. Bostäderna i denna detaljplan har god tillgång till kollektivtrafik samt möjliggör till att fler tar bussen då detaljplanen möjliggör en mer effektiv väg för bussen.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Organisatoriska frågor

### *Huvudmannaskap*

I detaljplaner ska det anges vem som ska vara huvudman för den allmänna platsmarken. För befintliga bostäderna i direkt anslutning till detaljplanen och för område som i denna detaljplan markerats som LOKALGATA2, finns byggnadsplan från 1939. För övriga delar saknas detaljplan. Området sköts enskilt. Med hänsyn till dessa förhållanden, samt med hänsyn till underliggande politiska beslut, föreslås LOKALGATA2 och NATUR skötas under enskilt huvudmannaskap. BUSSGATA och LOKALGATA1 föreslås skötas under kommunalt huvudmannaskap då det är en anläggning som inrättas för att förbättra kollektivtrafiken mellan Sandudden och Ekerö Sommarstad.

Kommunen genom Roslagsvatten AB är huvudman för anläggningar för vatten och avlopp, dock ej dagvatten.

Ellevio AB är ansvarig för områdets elförsörjning.

### *Ansvarsfördelning*

Kommunen ansvarar för att bygga ut och förvalta BUSSGATA samt LOKALGATA1.

Fastighetsägarna till kvartersmark och allmän plats under enskilt huvudmannaskap ansvarar för utbyggnad av dessa områden.

Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av kommunalt VA.

Ellevio AB ansvarar för elnätet i området.



### **Avtal**

Enligt Ekerö kommuns riktlinjer för exploateringsavtal ska exploateringsavtal skrivas när kommunen är huvudman eller ifall exploatören är ett företag som ska nyexploatera ett större område. I de fall området främst består av förtätning, ska exploateringsavtal inte tecknas. Anläggningar så som lokalgata ska byggas ut av en lokal gemensamhetsanläggning. Ifall det inte finns en gemensamhetsanläggning i området så ska detta inrättas. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan initieras av fastighetsägare eller av kommunen och ansöks hos lantmäteriet.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden ska vara 10 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsreglering och -bildning**

Nybildning av fastigheter ska ske i överensstämmelse med detaljplan efter ansökan hos Lantmäteriet. Fastighetsbildning ska som regel sökas av fastighetsägaren.

Tabellen nedan redovisar vilka fastigheter som tilldelas nya byggrätter och ifall fastighetsreglering krävs med någon annan fastighet för att byggrätten ska gå att utnyttja.

<i>Fastighet</i>	<i>Antal tillkommande byggrätter</i>	<i>Fastighetsreglering?</i>
Asknäs 1:8	4 st (totalt 4 st)	Nej
Asknäs 1:7	2 st (totalt 4 st)	Nej
Asknäs 1:298	2 st (totalt 4 st)	Ja, med Asknäs 1:297
Asknäs 1:297	2 st (totalt 4 st)	Ja, med Asknäs 1:298

#### **Gemensamhetsanläggning**

För förvaltandet av anläggningarna inom det enskilda huvudmannskapet bör en eller flera gemensamhetsanläggningar skapas. Exempelvis kan en gemensamhetsanläggning bildas för vardera vägområde och en gemensamhetsanläggning för naturmarken, med en gemensam förvaltande samfällighetsförening. Detta för att rationalisera förvaltandet. Bildande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar görs av Lantmäteriet efter ansökan, se mer under ekonomiska frågor.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av fastighetsägare vars fastighet ska delta i anläggningen eller av kommunen, se §18 Anläggningenslagen (1973:1149).

#### **Ledningar**

Vattenfall äger en kraftledning som går genom planområdet över Asknäs 1:8 och Asknäs 1:273.

#### **Bussgata**

Området för bussgatan är utpekad i översiktsplanen 2005 som vägreservat (s. 69 i översiktsplanen). För att få full befoganderätt för vägområdet finns olika tillvägagångssätt. För detta område kommer Ekerö kommun att ansöka om bildande av officialservitut hos Lantmäteriet. Genom officialservitutet ansöks om upplåtelse till förmån för Träkvista 3:99 med belastning på Asknäs s:3, Asknäs s:10, Asknäs 1:298, Asknäs 1:165 och Asknäs 1:331.

## **Tekniska frågor**

### *Vägar*

Detaljplanens syfte är bland annat att tillskapa en ny väg mellan Ekerö Sommarstad och Sandudden. Med en sådan koppling förbättras kommunikationsmöjligheterna med kollektivtrafik och GC-trafik och ger en mer trafiksäker passage till Ekerö tätort. I anslutning till Sandudden ska hinder finnas som hindrar obehöriga fordon att passera. Bussgatan ska utformas med en körbana om 4,5 m med mötesplatser. GC-vägen ska vara 2,5-3,0 meter bred.

Lokalgatornas utformning bestäms av framtida förvaltande gemensamhetsanläggning och dennes styrelse. Antalet angränsande fastigheter är så pass begränsat att vägen inte bedöms behöva asfalteras. Vändplaner måste komma till stånd

### *Parkeringsplatser*

Parkering för bostad ska lösas inom egen fastighet, såväl för eget behov som för gästparkering.

### *Dagvatten*

Dagvatten ska främst omhändertas inom egen bostadsfastighet med hjälp av stenkistor. Inom ett område av naturmarken ska dagvattenmagasin anläggas för att möjliggöra dagvattenfördröjning för fastigheterna väster om detta. Hantering av vägdagvatten ansvarar berörd huvudman för, inom LOKALGATA1 och BUSSGATA är kommunen huvudman och ska ansvara för skötsel och dylikt för dagvatten. Inom LOKALGATA2 ansvarar berörd samfällighetsförening för hanteringen av dagvatten.

## **Ekonomiska frågor**

### *Fördelning av kostnader*

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning tas ut enligt Lantmäteriets taxa. I varje förrättning fördelas kostnaderna efter vad Lantmäteriet anser vara skäligt.

### *Anslutningsavgift*

Anslutningsavgift för VA debiteras separat utifrån kommunens VA-taxa. Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av VA-nätet.

Anslutningsavgift för el debiteras av Ellevio AB enligt deras taxa.

### *Förvaltning*

Kommande gemensamhetsanläggning och för denne ansvarande förening ansvarar för förvaltning av lokalgata och naturområden. Detta innebär såväl ekonomisk som teknisk förvaltning för att områdena ska uppfylla funktionen enligt detaljplan.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstemän på stadsarkitektkontoret i samarbete med teknik- och exploateringskontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Anna Bengtsson  
Planarkitekt



