

UTSTÄLLNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

2015-02-19

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

dnr PLAN.2014.10.214/2010.10.214

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att utarbeta en detaljplan för området mellan Fredrikstrandsvägen och Mälaren. Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse i form av villor, radhus och kedjehus. Stranden ska vara tillgänglig för allmänheten. Förslaget innebär ett nytillskott på cirka 50 bostäder och att en i dagsläget svårtillgänglig del av strandremsan blir allmänt tillgänglig. En ny lekplats ska anläggas vid strandpromenaden.

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2010-03-23 § 61 stadsarkitektkontoret i uppdrag upprätta detaljplan för Brygga 1:3, 1:7 och 1:23. Ett planprogram togs fram och godkändes av KSau 2012-11-13 § 165.

Därefter har ett planförslag varit ute på samråd. Förslaget har reviderats efter inkomna synpunkter och skickas nu ut till berörda fastighetsägare (sakägare) och instanser för utställning. Under utställningen, 2 mars 2015 – 7 april 2015, finns utställningshandlingarna även att ta del av på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner.

Strandskyddet avses att upphävas inom kvartersmark, gatumark samt bryggområden inom planområdet. Beslut om strandskydd fattas av Länsstyrelsen.

Eventuella synpunkter på förslaget ska vara stadsarkitektkontoret tillhanda **senast den 7 april 2015** under adress: **Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö**. Synpunkter kan också skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se. Utställningen är sista möjligheten under planprocessen att lämna synpunkter. Ett krav för att kunna överklaga detaljplanen är att man under planprocessen lämnat synpunkter som inte har tillgodosetts.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen kan ringa till stadsarkitektkontoret, planarkitekt Annika Ratzinger, tel. 08-124 57 100.

Med vänlig hälsning

Annika Ratzinger
Planarkitekt



**EKERÖ
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

2015-02-19

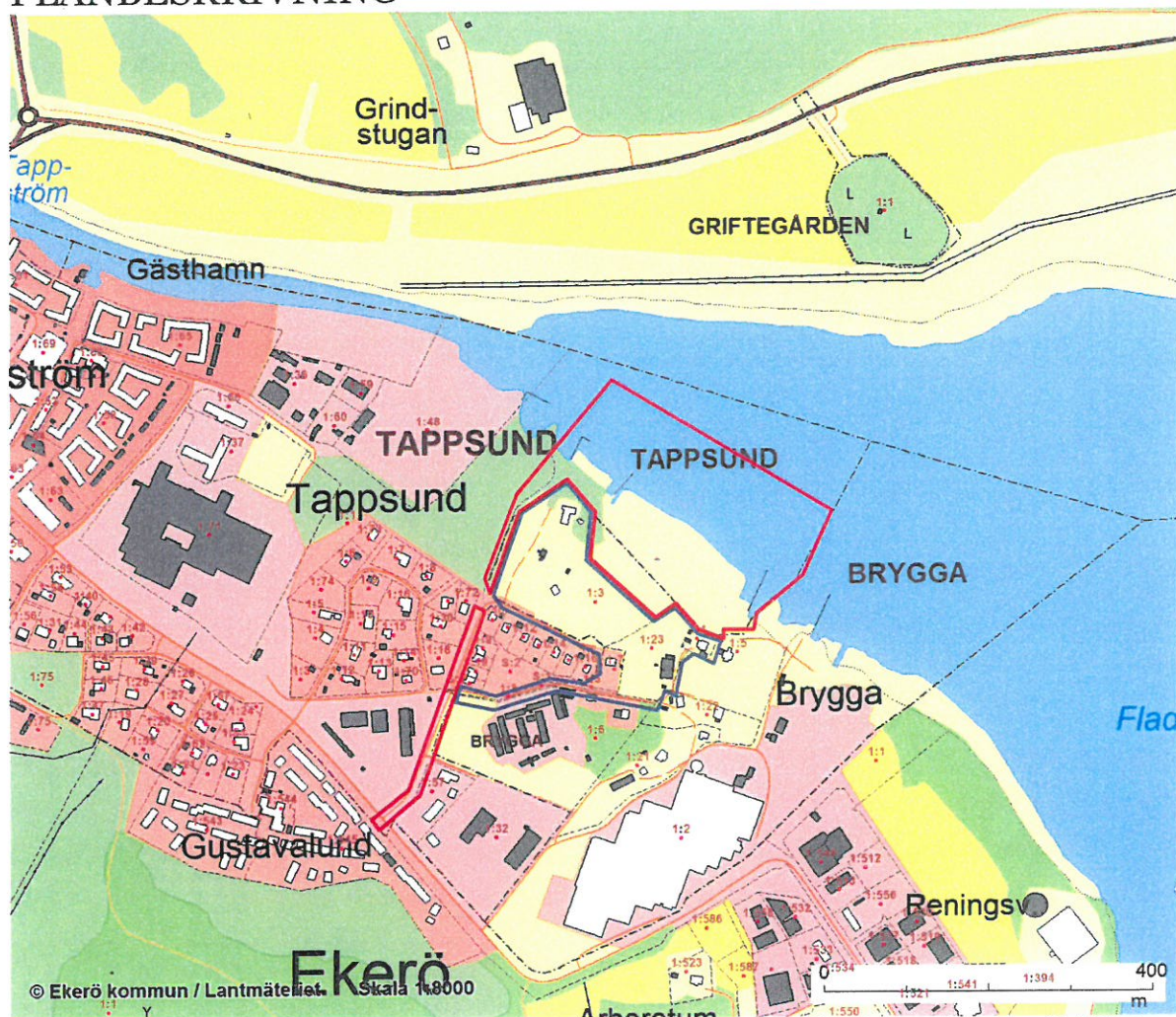
UTSTÄLLNING

NORMALT PLANFÖRFARANDE

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

dnr PLAN.2010.10 och PLAN.2014.10

PLANBESKRIVNING



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

Handlingar

Till denna detaljplan hör:

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

Därutöver finns även följande underlag till detaljplanen:

- Dagvattenutredning

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

INLEDNING

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

Detaljplanen är del av ett projekt som är formellt indelad i 2 delar: 2010.10.214 och 2014.10.214.

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

PLANDATA

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

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

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

HUVUDMANNASKAP

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

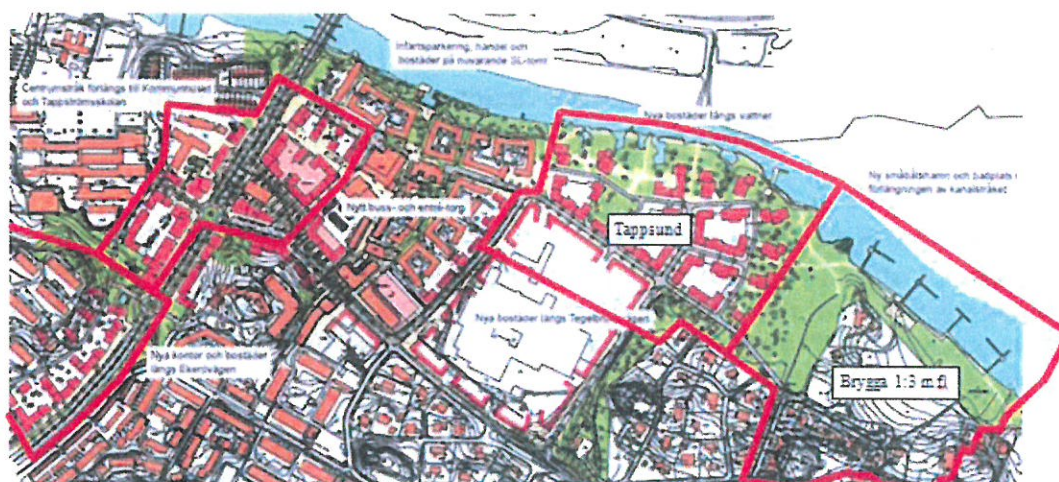
Även strandremsan som ingår i detaljplan 1 ges kommunalt huvudmannaskap då den föreslås utgöra en förlängning av den strandpromenad som idag börjar i Ekerö centrum och föreslås fortsätta i Ekerö strand.

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

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN PLANUPPDRAG

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



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

ÖVERSIKTSPLAN (antagen 2005-12-13)

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

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

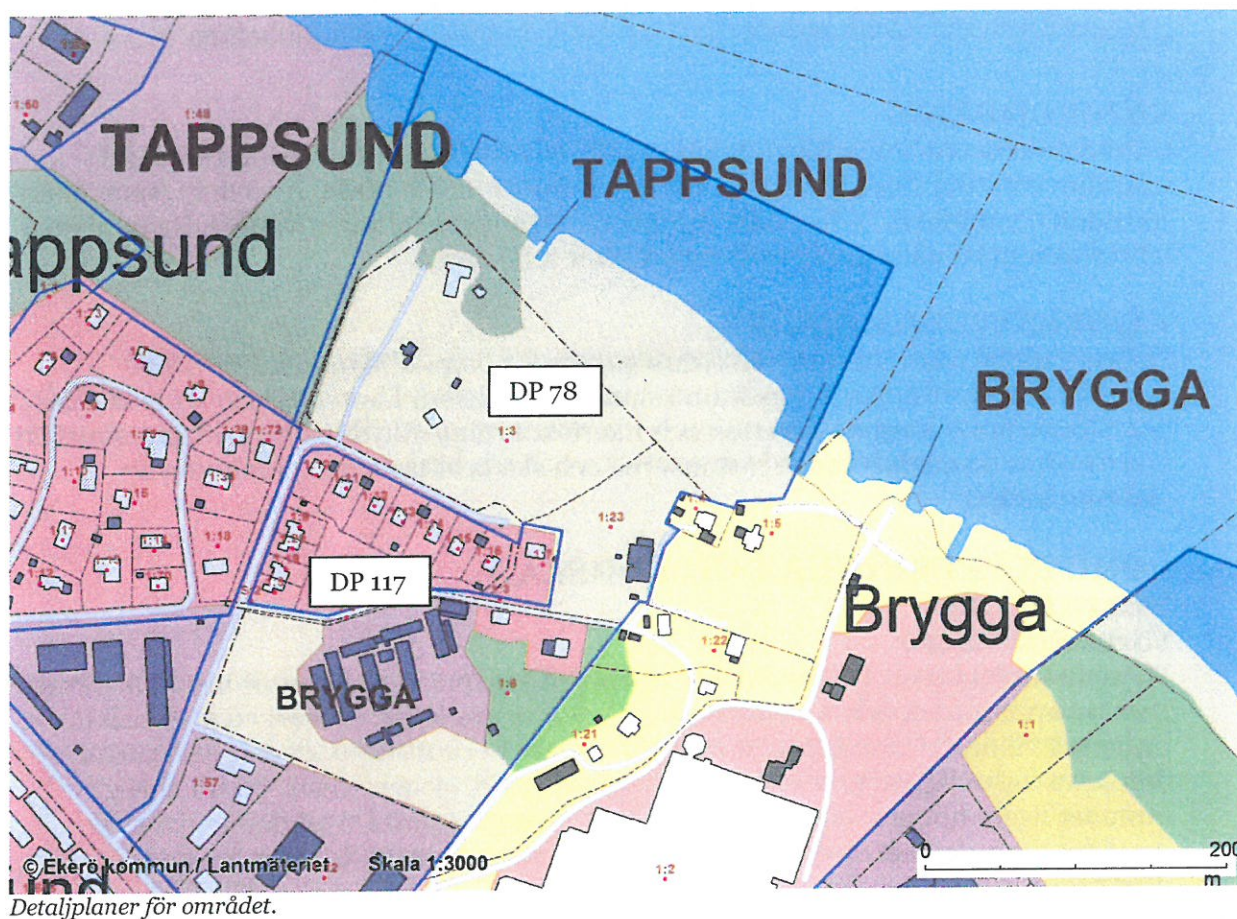
KOPPLING TILL ANDRA PROJEKT

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

DETALJPLANER

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

117 (laga kraft 1996-11-07). För Brygga 1:4, 1:22 och övriga fastigheter öster om planområdet finns ingen detaljplan upprättad.



RIKSINTRESSEN

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

STRANDSKYDD

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

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

För att länsstyrelsen ska kunna besluta om att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Till följd av lagändringen kan endast de skäl som anges i 7 kap. 18c §

miljöbalken ligga till grund för ett upphävande. I slutet av denna planbeskrivning, och i senare i separat ansökan till länsstyrelsen om upphävande, beskrivs på vilket sätt som intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jfr 7 kap. 18 § andra stycket miljöbalken.

NATUROMRÅDE

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

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

BEBYGGELSE

Förutsättningar

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



Bostäder utmed Fredrikstrandsvägen.



Stallet på Brygga 1:23.



Utsikt från Fredrikstrandsvägen mot nordost.



Gångstig väster om Brygga 1:3.

Förslag

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

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

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

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

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

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

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

Egenskapsområdena för grupphusbebyggelsen är utformade för att vara anpassade till föreslagen bebyggelse. Planbestämmelsen p₁, anger att bebyggelsen ska placeras principiellt utifrån illustration. Detta innebär att byggnadernas placering i förhållande till gata och naturmark, i princip, ska vara densamma som i den illustration som återfinns på detaljplanen. Friliggande hus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbebyggelse kan placeras 1 meter från fastighetsgräns om det bedöms lämpligt vid bygglovsprövning. Garage ska placeras 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Placeringen av de två nytillkommande friliggande husen i den nordöstra delen av planområdet har styrts genom eigenskapsområden för bygggrätterna. Syftet med detta är att byggnaderna inte ska placeras på ett sätt som gör att de skärmar av vattenkontakten från väg och ovanliggande byggander. För villan längs med återvändsgatan har en högsta nockhöjd över nollplanet införts för att styra placering och utformningen av byggnaden på ett sätt som minimerar störning för ovanliggande bostäder.

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

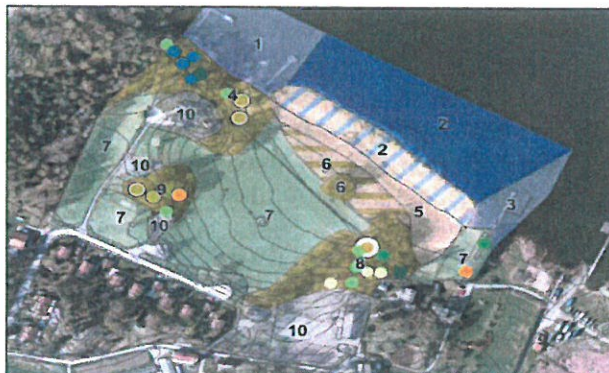
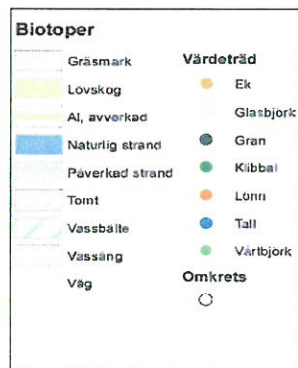
NATUR

Förutsättningar

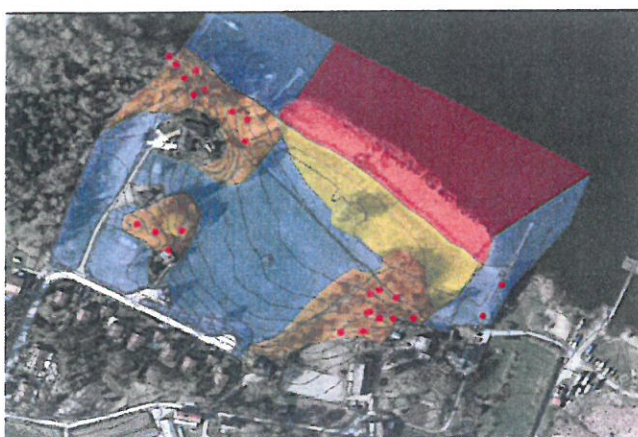
En naturinventering av området har gjorts av Sven A Hermelin AB i samarbete med Naturvatten i Roslagen AB under juli och augusti 2013. Texten som följer nedan är en sammanfattning av den rapport som tagits fram. För att ta del av fullständig rapport, se separat dokument.

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

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



Karta och legend över biotoper inom området.



Karta och legend över naturvärden inom området

Förslag

Natur

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

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

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

Bryggor

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

MARK

Förutsättningar

Geoteknik

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

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

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

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

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

Översvämningsrisk

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

Radon

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta är planområdet ett lågriskområde.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt intressanta föremål.

Förslag

I kvarteret närmast vattnet kommer den nya bebyggelsen behöva pålas. I övrigt behövs inga sådana åtgärder. För detaljerad information hänvisas till genomförd geoteknisk utredning.

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

UTFORMNING

Gestaltningsprogram

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

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

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

Förutsättningar

Bil- och cykelväg

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

Kollektivtrafik

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

Parkering

Parkering sker idag på kvartersmark.

Sjöfart

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

Förslag

Bilvägar

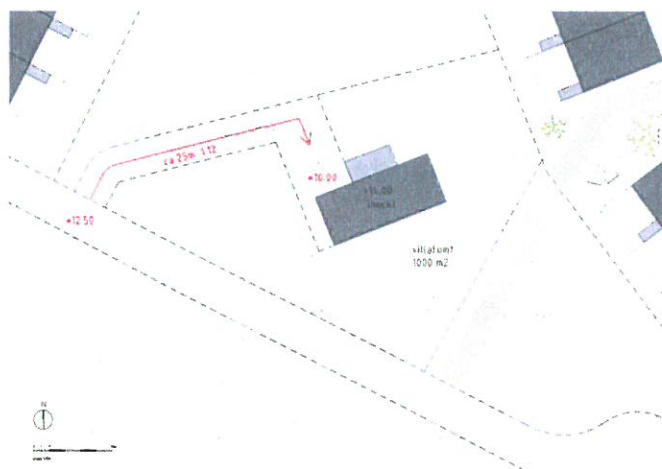
Även framledes kommer Fredrikstrandsvägen att vara den enda tillfartsvägen för biltrafik. En ny lokalgata tillkommer inom området. Vägen föreslås vara genomgående för att undvika stora vändplaner.

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

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

Parkering

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



Redovisning av möjlig angöring till nyttillkommande villa.

Gång- och cykelvägar

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

Bussgata

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

VERKSAMHET, SERVICE OCH REKREATION

Förutsättningar

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

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

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

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

Förslag

Planen ska verka för god tillgänglighet till och längs med vattnet. Hela strandsträckan ska avsättas som allmän plats. Allmänhet och boende ska kunna gå och röra sig i

strandområdet utan att området känns privat. En strandpromenad från Ekerö centrum föreslås fortsätta längs med vattnet.

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

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

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

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar

Vatten och avlopp

Kommunalt VA finns i angränsande områden.

Avfallshantering

Inom området och i direkt angränsande områden gäller kommunal sophantering.

Dagvatten

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



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

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

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

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

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



Indelning av avrinningsområden.

Förslag

Uppvärmning

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

Elförsörjning

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

Dagvatten

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

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

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

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

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

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

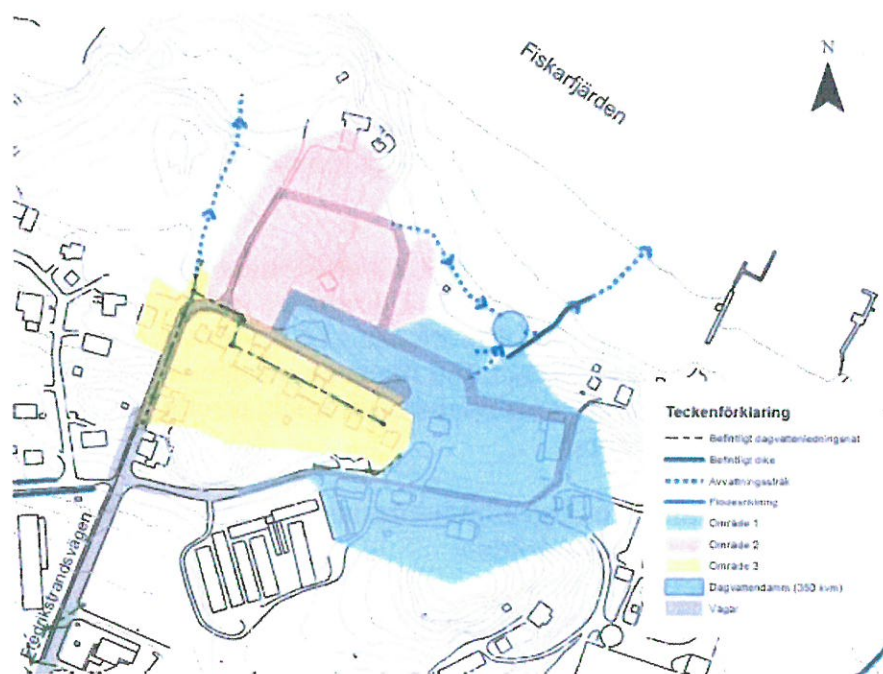
Baserat på tillgänglig information har avrinningsområdet mot Fiskarfjärden delats upp i tre områden utifrån:

- Topografi och vattnets avrinning
- Befintligt dagvattensystem
- Eventuella naturvärden

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

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

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



Förslag till framtida dagvattenhantering inom planområdet.

Avfall

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

MILJÖ- OCH RISKHÄNSYN

Förutsättningar

Störningar från stall

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

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

* skyddsavstånd till gödselvårdsanläggning bör dock vara minst 100 m

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

Riktlinjer för avstånd mellan bostadsbebyggelse och hästhållning.

Störningar från omkringliggande verksamhet

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

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

Trafikbuller

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

Förorenade områden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Förslag

Störningar från stall

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

Störningar från omkringliggande verksamheter

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

Trafikbuller

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

Med hänsyn till inkomna klagomål från grannar har en beräkning även gjorts för befintliga bostäder. Denna visar att både ekvivalenta nivåer och maximalnivåer klaras så länge bussen inte trafikerar Fredrikstrandsvägen nattetid. Se bilagd bullerutredning.

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

Förorenade områden

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

MILJÖKONSEKVENSER**Miljökvalitetsnormer för vatten**

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

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

Behovsbedömning

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

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

BARNKONSEKVENSER

För att säkerställa barnens möjlighet att på ett gent och tryggt sätt kunna ta sig till skolan kommer det att finnas möjlighet att på ett särskilt anvisat utrymme i vägområdet ta sig inom området och vidare upp till Bryggavägen och Gustavavägen, för att sedan ta sig genom Ekebyhovsparken till Ekebyhovsskolan. Möjlighet att ta sig till centrum och Tappströmsskolan finns längs den föreslagna strandpromenaden.

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

DET FORTSATTA ARBETET**UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD****Strandskydd för ärenden påbörjade efter 1 juli 2009**

Ny strandskyddslagstiftning införs 1 juli 2009. Ärenden som påbörjats efter detta datum, vilket denna detaljplan gjort, behandlas enligt den nya lagstiftningen.

7 kap 13 § 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).

Gällande strandskydd

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

I vilka delar förutsätter planen upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark samt inom LOKALGATA, GCM-väg och WB₁-områden. Inom områdena NATUR och W 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 rapport.

Växt- och djurliv med lokala eller högre värden

Kommunalt värde:

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

Lokalt naturvärde

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

Vatten

Regionalt värde:

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

Lokalt naturvärde

- Hela vassområdet planläggs som naturmark och föreslås lämnas orört.

Friluftsliv

- I dagsläget bedöms i stort sett hela planområdet, förutom en del av nordvästra planområdet där det idag finns en mindre badplats, vara otillgängligt för det rörliga friluftslivet. De värden som finns är snarare potentiella än existerande och skulle uppstå om hagarna försvann samtidigt som nuvarande detaljplan inte genomförs.
- En bred (25-90 meter) passage lämnas längs hela strandremsan mellan vattenområde och bostadsbebyggelse för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för det rörliga friluftslivet.

- Kopplingen mellan stranden och området säkras genom en bred (20 meter) passage och två smalare passager mellan husen.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

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

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

Aktuella särskilda skäl för upphävande av strandskydd inom detaljplanen

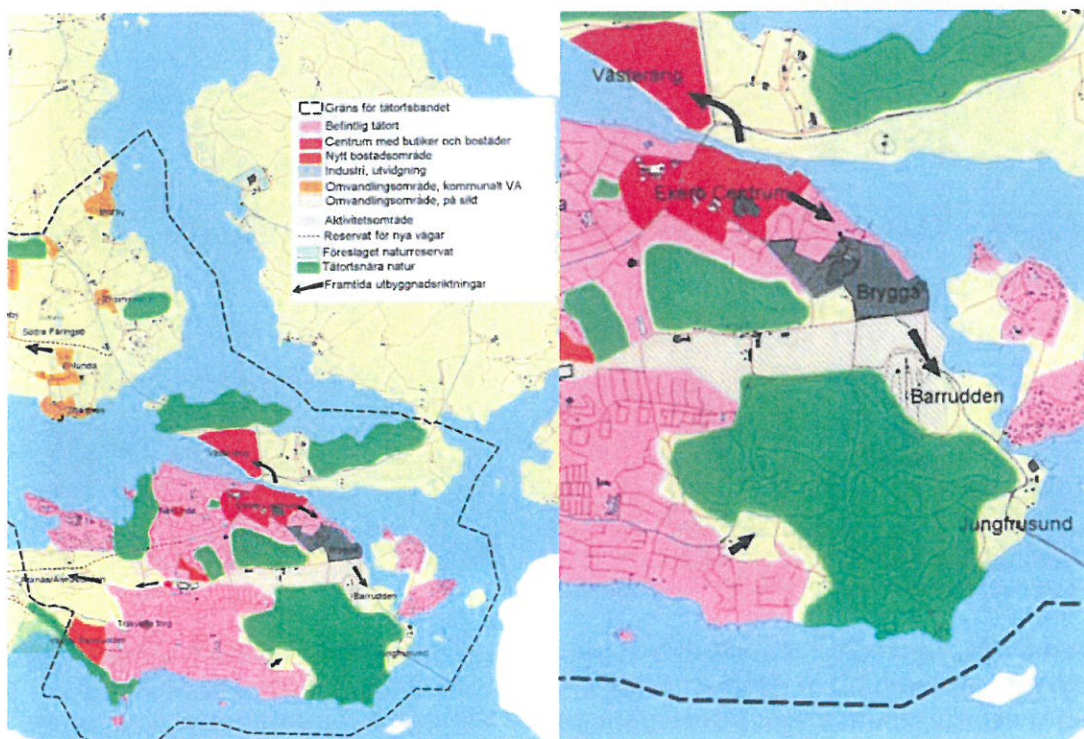
Tätortsutveckling

I huvudsakliga skälet till upphävandet av strandskydd är att upphävandet avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Området är även ianspråktaget till viss del genom bostadsbebyggelse och stall.

I detta fall handlar det om att tillgodose områdets behov av tätortsutvecklingen. Planeringen av de föreslagna bostäderna bedöms tillskapa långsiktiga fördelar för samhället på det sätt som anges i Prop. 2008/09:119, då ett betydande antal bostäder kan tillskapas. Detta är viktigt både ur ett kommunalt och regionalt perspektiv. 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 på övriga delar i kommun. Med hänsyn till detta fokus och just att motivet är att utveckla tätorten, kan denna bebyggelse inte kompenseras genom att istället bygga utanför Ekerö tätort.

Bostadsbebyggelsen i Ekerö kommun är av tradition låg och endast i enstaka områden finns bebyggelse som är högre än 2 våningar. Bebyggelsestrukturen domineras kraftigt av villabebyggelse och av den anledningen ska stadsmässig bostadsbebyggelse i form av radhus och kedjehus betraktas som relativt tät bebyggelse.

Ekerös ambition att utveckla tätorten med bostäder i strandnära miljöer har hanterats i Ekerö kommuns översiktsplan, vilket länsstyrelsen uttryckt sig positivt till i sitt granskningsyttrande. Utöver Ekerö tätort är även Västeräng på Lindön nämnd som aktuell tätortsutveckling. På grund av rådande ägoförhållanden är denna mark dock inte aktuell för bebyggelse inom överskådlig tid.



Utdrag ur Ekerö kommuns översiktsplan där framtida utbyggnadsriktning pekas ut.

Ekerö centrum och tätorten är till största del bebyggd idag i form av bostadsområden, centrum och verksamheter. Andra större grönområden, såsom Ekebyhovsparken och Jungfrusundsåsen innehar sådana höga värden att det är olämpligt att bygga där. Av den anledningen är det svårt att uppfylla det angelägna allmänna intresset att bygga centrumnära bostäder utanför det aktuella området. En bedömning av lämplighet att bygga i det aktuella 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.



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 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 endast två oexploaterade områden inom centrala Ekerö som varken är bebyggda eller har betydelse som tätortsnära natur. Utöver det aktuella planområdet finns endast ett område längs Bryggavägen, intill befintligt verksamhetsområde och Ekebyhovsdalen. Detta område är inte utpekats i översiktsplanen som aktuellt för centrumutveckling. Det ligger längre från centrum och har således sämre tillgång till service och är omgärdat av störande verksamheter. Att använda detta område till utbyggnad av Ekerö tätort för bostäder är således ett sämre alternativ än det nu aktuella planområdet.

Ianspråktagna områden

En del av området är idag ianspråktaget av bostadshus. De privatiserade bostadsfastigheterna i öst och väst utgör tydligt ianspråktagna områden då dessa är omgärdade av häck eller staket och sköts som tomtmark.



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

Den aktuella marken är ianspråktagen på lagligt vis. Bebyggelsen är antingen äldre än 1952, eller så har bebyggelsen prövats och getts tillstånd i bygglov och planläggning. I samband med byggnadsplanen som antogs 1981 upphävdes också strandskyddet för all den mark som nu är aktuell för strandskyddsupphävande. Befintligt stall, den södra bostadsbyggnaden på Brygga 1:3 samt bostadsbyggnaden på Brygga 1:4 är äldre än från 1952 och bostadshuset på Brygga 1:3 från 1990-talet är prövat i bygglov. Strandskyddet för det senare prövades i samband med planläggning 1981.

Utöver ianspråktagen mark finns flera bryggor som utgör ianspråktagna områden.

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, kommunal och privat service. I detta fall har bebyggelsen och dess struktur utformats så att upphävandet av strandskyddet begränsats så långt, som möjligt så att allmänhetens tillgänglighet till strandzonen garanteras i största möjliga utsträckning, samtidigt som goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet inte hotas.

Tillgänglighet till strandområdet i centrala Ekerö

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



Tillgänglighet till strandområden idag: Tillgängliga strandområden upplysta ovan och grönmarkerade nedan, övriga delar är privatiserade och ej allmänt tillgängliga.



I och med detaljplaneläggningen av Fredrikstrandsvägen, samt intilliggande Ekerö strand där planläggning pågår, ges kommunen möjlighet att markant öka tillgängligheten till strandremsan. Ökningen blir inte bara kvantitativ, möjligheten till en lång sammanhängande strandpromenad är mycket värdefullt då det möjliggör längre sammanhållna stråk för friluftslivet.



Tillgänglighet till strandområden vid genomförande av aktuell detaljplan samt detaljplan för Ekerö strand: Tillgängliga strandområden upplysta ovan och grönmarkerade nedan, övriga delar är privatiserade och ej allmänt tillgängliga.



Utformning för att säkerställa strandskyddets syften

Bebyggelsen och dess struktur har utformats så att den inte placeras närmare strandlinjen än befintlig bebyggelse. Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att, mellan strandlinjen och byggnaderna, säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Detaljplanen har utformats så att passagen mellan vattnet och bostadsbebyggelse ska vara så stort som möjligt och är i sin smalaste del drygt 25 meter. Avståndet 25 meter gäller invid befintlig bostadsbebyggelse. Vid nytillkommande bostadsbebyggelse har detaljplanen utformats så att avståndet är minst 50 meter. Mellan de olika bostadskvarteren har flera släpp lämnats, där det bredaste är ca 18 meter. Denna bredd motsvarar två husbredder och skapar ett tydligt visuellt släpp mellan husen som inbjuder till passage. Dessutom ligger passagen i direkt anslutning till lekplatsen som ytterligare skapar en tydlig känsla av allmentillgänglighet.

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

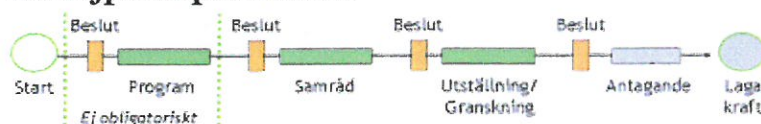
Som en följd av den verksamhet som bedrivits saknar området överlag höga naturvärden. De delar där de högsta naturvärdena föreligger har planlagts som naturmark, med undantag från de delar som bedömts vara ianspråktaga av bostadshus. Även vid ianspråktaga bostadstomter har detaljplanen utformats så att de mest värdefulla träden planlagts inom naturmark. Av den anledningen bör marken där strandskyddet föreslås upphävas anses vara ianspråktaget på ett sådant sätt att det inte strider mot strandskyddets delsyfte att bevara goda livsvillkor på land och i vatten, för djur- och växtlivet.

Avvägning mellan olika intressen

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

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

Detaljplaneprocessen



Ett planprogram har tagits fram och skickats ut på remiss. Därefter har planprogrammet godkänts och ett samrådsförslag tagits fram, vilket har samråtts med remissinstanser och boende i området. Efter samrådet har ett förslag till slutgiltigt förslag till detaljplan tagits fram och ställs nu ut. Därefter kan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Alexander Fagerlund
Planarkitekt

Detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 m fl) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län, dnr PLAN.2010.10.214 (detaljplan 1) samt dnr Plan 2014.10. 214 (detaljplan 2).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Denna genomförandebeskrivning gäller för Detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 m fl) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län, dnr PLAN.2010.10.214 (detaljplan 1) samt dnr Plan 2014.10. 214 (detaljplan 2). Texten i genomförandebeskrivningen gäller för båda detaljplanerna om inte annat anges.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplan 1:

I detaljplan skall anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. I detaljplan 1 föreslås kommunen vara huvudman. Områden som berörs av det kommunala huvudmannaskapet är huvudgata (Fredrikstrandsvägen), GCM-väg ner till bryggområde och naturområden.

Kommunen äger marken för befintlig sträckning av Fredriksstrandsvägen, med undantag av ett begränsat område på några kvm där Fredriksstrandsvägen viker av mot Brygga 1:23 och 1:22. Även naturområdet på Tappsund 1:1 ägs av kommunen. Nyttillkommande vägar och övriga naturområden ligger inom fastigheterna Brygga 1:3 och 1:23.

Detaljplan 2:

I detaljplan 2 föreslås att annan än kommunen ska vara huvudman. Områden som berörs av det enskilda huvudmannaskapet är lokalgata (Fredrikstrandsvägen, befintlig gata samt ny lokalgata) och naturområden. För detaljplan 2 kommer Närlunda vägförening eller nybildad vägsamfällighet att vara väghållare.

Kommunen är huvudman för anläggningar för vatten, avlopp samt dagvatten. Fortum AB svarar för områdets elförsörjning.

Tidplan

2014 3e kvartalet, samråd.

2015 1a kvartalet, utställning.

2015 3e/4e kvartalet, Kommunfullmäktiges antagande.

Genomförandetid

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

Genomförandeavtal

Exploateringsavtal skall träffas med ägarna av Brygga 1:3 och 1:23 för att bl. a. reglera kostnader för anläggningar inom planområdet och överlåtelse till kommunen av mark som i detaljplanen utgörs av allmän platsmark.

För skötsel av övriga gemensamma ytor och på kvartersmark ska en samfällighetsförening bildas.

Åtgärder som skall regleras i exploateringsavtal är bl. a. ombyggnad och förbättring av Fredrikstrandsvägen samt utformning av strandpromenad och lekplats.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Från 1 maj 2014 övergick VA-verksamheten till Roslagsvatten AB med dess dotterbolag Ekerövatten AB som anläggningsägare. Planområdet skall anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet samt till det kommunala dagvattennätet. Spillvatten föreslås ledas med självfall till en pumpstation som planeras direkt väster om planområdet. Därutöver planeras för omhändertagande av planområdets spillvatten en ledning längs stranden/naturområdet till Ekebyhovs reningsverk.

En anslutningspunkt ska dras fram till varje enskild fastighet. Ledningsrätt ska bildas för vatten- och avloppsledningar inom u-områden.

Dagvatten

Övergripande dagvattenutredning har utförts. Åtgärder för dagvattenrening erfordras i huvudsak genom anläggandet av en dagvattendamm inom allmän platsmark. Hårdgjorda och gröna ytor kan utföras så att ytvattnet får möjlighet att infiltreras till underliggande marklager. Det kan ske genom infiltrationszoner längs ytor som gränsar till asfaltbelagda körytor. Regnvatten bör omhändertas så nära källan som möjligt, dvs. möjliggöra infiltration i marken så att regnvattnet inte leds bort i ledningssystem till recipient.

Avfall

Inom området ska möjlighet till mindre återvinning finnas i form av miljöstugor, vilka blir del av gemensamhetsanläggning för hela området. Hushållssopor och matavfall hämtas i kärl vid varje bostad.

Uppvärmning

Uppvärmning föreslås ske med vattenburet system.

Vägar

Nya lokalgator skall uppföras enligt kommunens standard och i huvudsak enligt upprättat gestaltningsprogram. Till båtplatsen planläggs för en GCM-väg.

Båtplatser

I detaljplanen skapas utrymme för nya båtplatser. Befintliga servitutshavare föreslås få bibehålla sina rättigheter om tillgång till båtplats inom kommunens fastighet Tappsund 1:1. För övriga tillkommande båtplatser, föreslås dessa hanteras i samråd med befintlig båtförening. Bryggområdet ska även i fortsättningen ägas av kommunen men skötseln läggas ut på båtföreningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nybildning av fastigheter skall ske i överensstämmelse med detaljplanen efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten. Inom bostadskvarteren finns gemensamma garage och miljöhus som kan inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter.

Viss kvartersmark inom Tappsund 1:1 kommer att överföras till Brygga 1:7 eller nybildad fastighet, med rättighet för framdragande av ledningar och gemensamhetsanläggning för kommunikation. Angöring till gemensamhetsanläggning för parkering kommer att ske från gata.

Allmän platsmark

För båda detaljplaner gäller att allmän platsmark inom Brygga 1:3 och 1:23 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Tappsund 1:1 enligt exploateringsavtal. Samfälligheten Brygga s:1 omfattas av Närlunda g:4. Någon förändring av ägare avses inte ske.

De nytillkommande vägarna kommer antingen att bli en del av Närlunda ga:4 eller bilda en egen gemensamhetsanläggning.

Servitut

Befintligt servitut över Tappsund 1:1 till befintlig brygga föreslås vara kvar. Pumpstation på Tappsund 1:1 upplåts med servitut till Ekerö Vatten AB.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för att upprätta detaljplanen regleras i planavtal.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar tas ut enligt Lantmäterimyndighetens taxa. Upprustning och anläggande av nytillkommande vägar och grönområde kommer att bekostas av exploitören genom träffande av exploateringsavtal. Vid anslutning till det kommunala VA-nätet tillämpas kommunens VA-taxa.

Februari 2015

Jonas Orring
Teknik& Exploateringschef

GESTALTNINGSPROGRAM

UTSTÄLLNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE



Detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 m fl) dnr PLAN.2010.10.214

Februari 2015

Gestaltningens programstatus

Gestaltningens programmet är ett beslutsdokument som tillhör planbestämmelserna för detaljplanen. Detaljplanen reglerar markanvändning, kvartersstruktur och exploatering. Gestaltningens programmet reglerar principer för den yttre miljöns utformning i området. Detaljplan och gestaltningens program utgör underlag för bygglövsprövning, projektering och förvaltning av området.

Blandad småhusbebyggelse

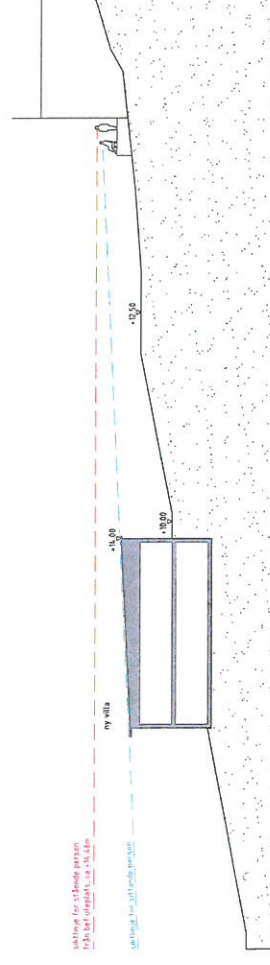
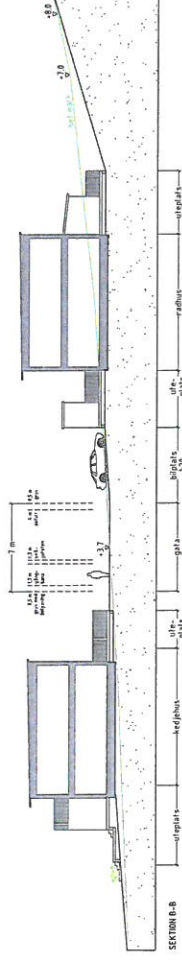
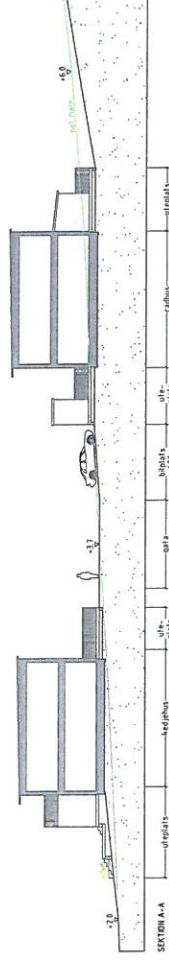
Den nya bebyggelsen utgör både en förtätning av det befintliga villa- och parhusområdet som idag finns längs Fredrikstrandsvägen, och en fortsättning av Ekerö centrum. Den utgör således ett möte mellan villa- och parhusbebyggelse i söder och öst, och flerbostadshus i kvartersstruktur i väst. Ett naturligt val, blir av den anledningen att utforma området med tätare, marknära boende som utgör ett tydligt samlat bostadsområde.



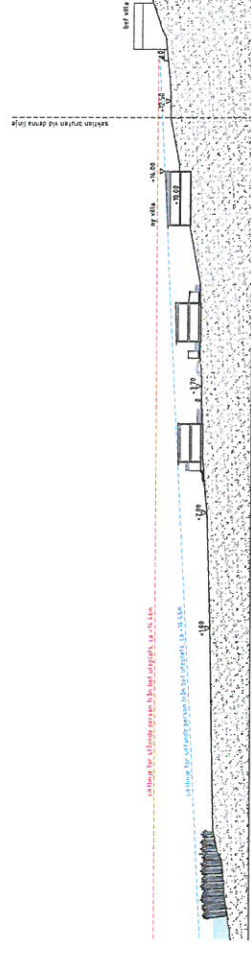
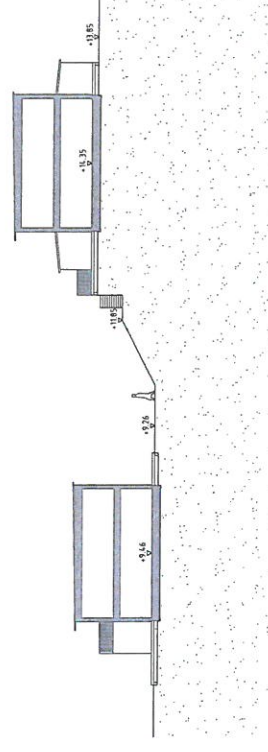
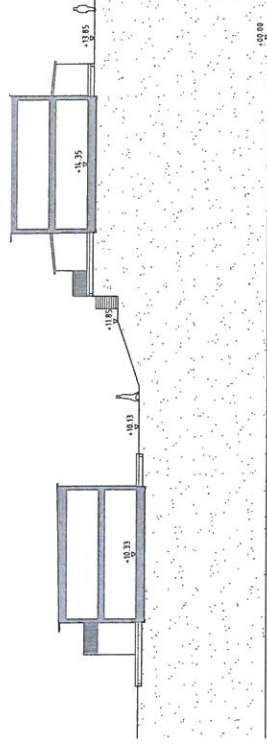
Illustrationsplan

Placering och hustyper

Bebyggelsen har fördelats på tre olika delområden, ett intill skogen i väst, ett på ängen och ett på plåtan i öst. Valet av friliggande hus, radhus och kedjehus har gjorts med utgångspunkt av siktlinjer, nivåskillnader och befintlig bebyggelse. Närmast de tre befintliga villorna har även nya villor föreslagits. I de flackare partierna har radhus valts, medan kedjehus har placerats i öster där lutningen är brantare, då det med kedjehus är möjligt att ta upp höjdskillnader mellan varje hus. För att undvika en stängd fasad mot strandpromenaden och även ge möjlighet till god genomskiktighet från gatan ner mot vattnet, uppförs kedjehus närmast vattnet.



Placeringen har valts för att i så stor utsträckning som möjligt följa befintliga marknivåer och på så vis undvika stora behov av schaktningar och stödmurar, vilket redovisas i sektionerna nedan. Höjdskillnader mellan byggnad och naturmark tas upp med ett terrasserat altandäck. Fastighetsgräns går i gränsen mellan altandäck och den allmänna ängsmarken. Bebyggelsen har även placerats med hänsyn till siktlinjer, inte bara för nyttillkommande bebyggelse, utan även för befintliga hus. Hänsyn till befintliga bostäders utsikt har även tagits när höjdsättning av nyttillkommande bebyggelse gjorts.



Utformning

Radhus och kedjehus uppförs med utgångspunkt i de principiella illustrationer som redovisas nedan. De ska uppföras i två våningar med pulpettak som täcks med Protans bandplåtsliknande takduk eller motsvarande och fasader uppförs med träpanel. Villorna ges en friare utformning, utan krav på exempelvis takmaterial, men ska även dessa uppföras med träpanel och ett formspråk som anknyter till övrig bebyggelse.



Vy över området från punkten när bussgatan svänger av västerut.



Vy över området från befintlig öst-västlig del av Fredrikstrandsvägen.

Mellan bostäderna och strandpromenaden ska en ängsyta utgöra den allmänna platsmarken. Bebyggelsen uppförs som kedjehus med två större släpp för att inte uppfattas som sammanbyggd front mot vattnet.



Kedjehusen i norr och strandpromenaden.

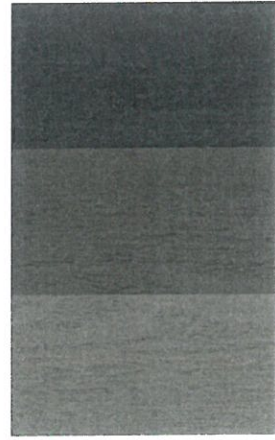
Bebyggelsen uppförs luftigt och i olika utföranden på respektive sida av vägen. Vägen följer befintlig terräng för att skapa ett mjukt och naturligt intryck, samtidigt som det skapar en spännande variation i området. För kedjehusen i planområdets östra del är trappning ner mot mitten av området särskilt viktigt.



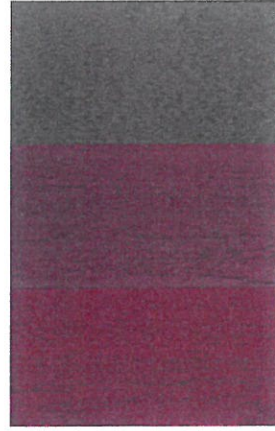
Kedjehusen i norr till vänster och radhus till höger. I fonden syns kedjehus som följer terrängen.

Färgsättning

All nyttillkommande bebyggelse i området ska målas i kulörer som anknyter till naturmiljön i området. Ett färgschema har tagits fram för de tre olika delområdena som området delats in i: skog, platå och äng.



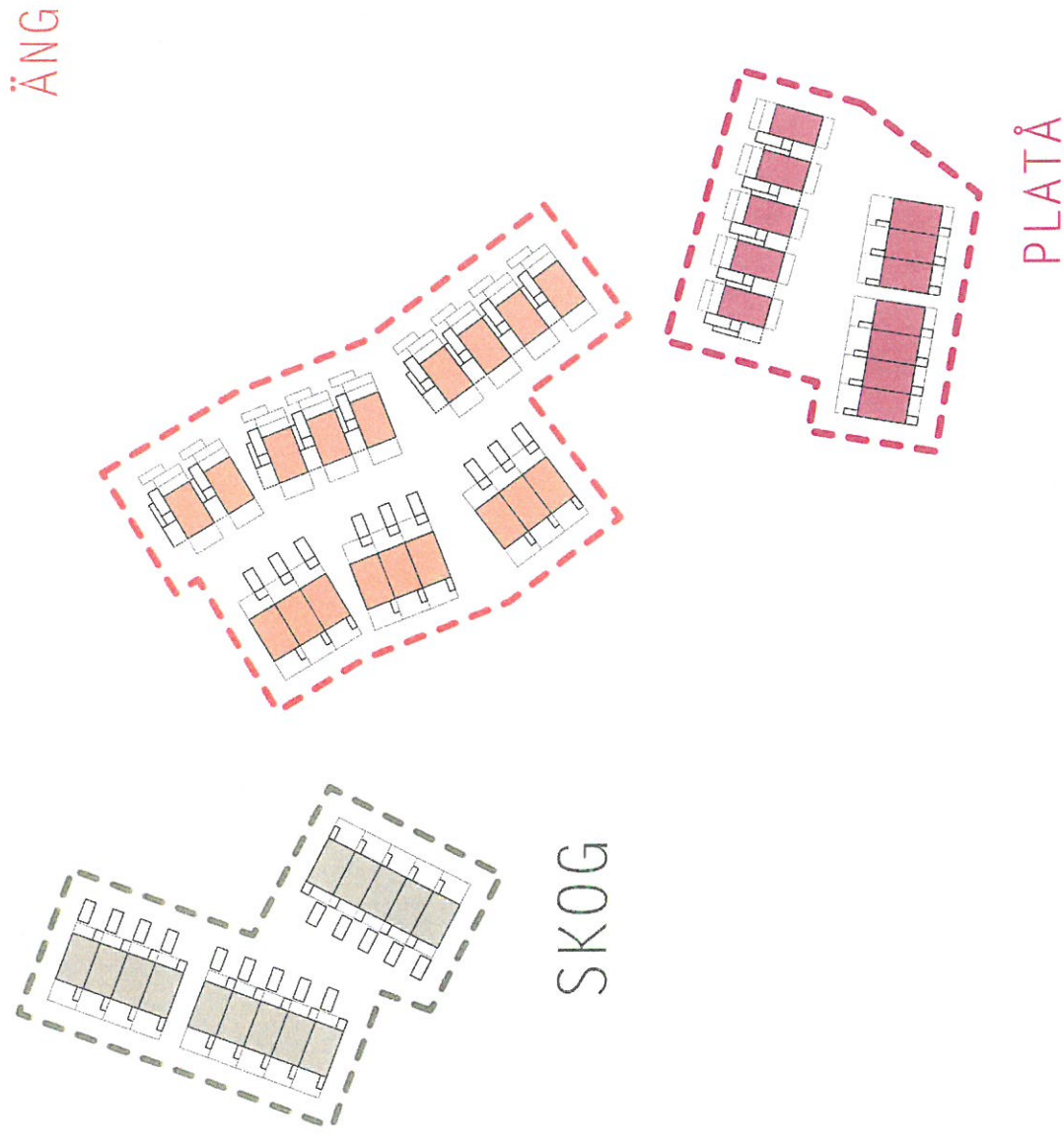
SKOG



PLATÅ

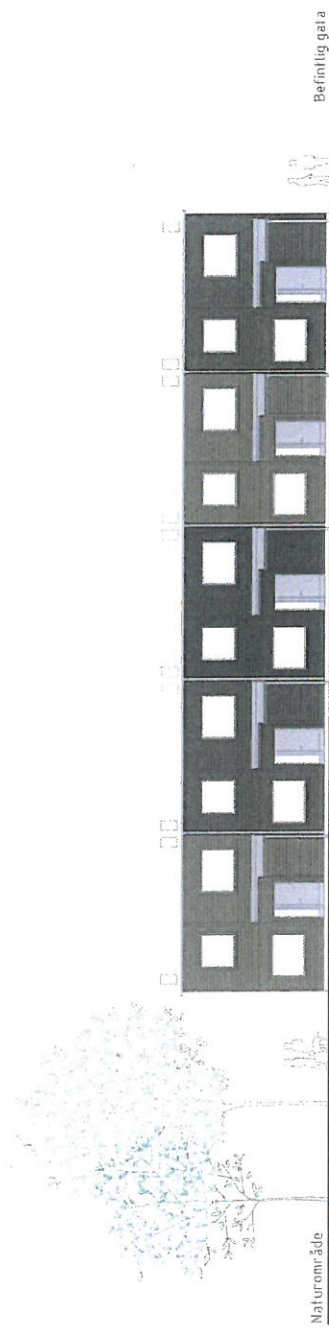


ÄNG

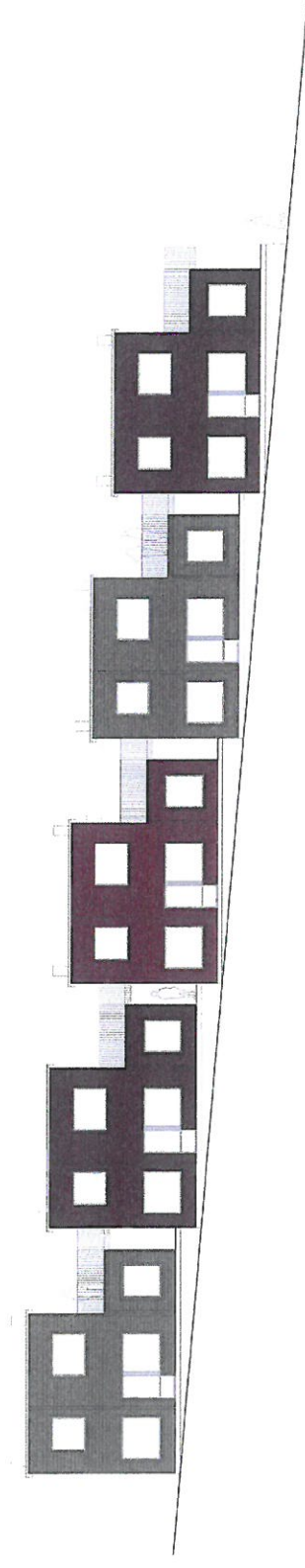


Fasader

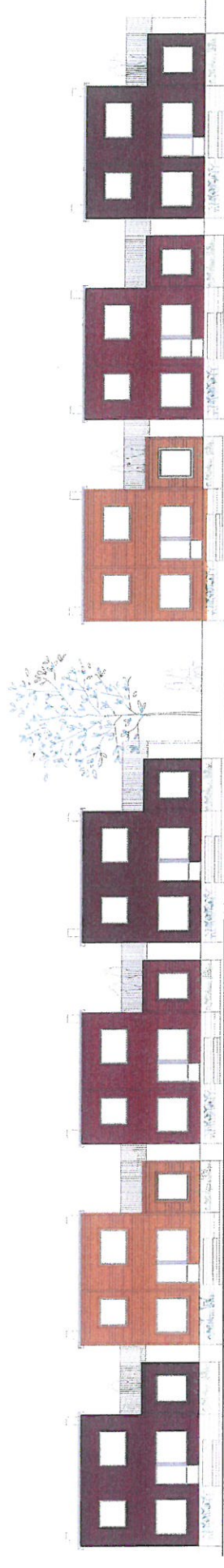
Fasaderna ska som tidigare nämnts uppföras med träpanel. Varje radhuslänga innehåller som högst 5 hus för att undvika för långa kvarter. Inom varje enskilt kvarter varieras färgsättning för att bidra till variation i bebyggelsen.



Fasader i västra kvarteret "skog".



Fasader i östra kvarteret "plåtå".



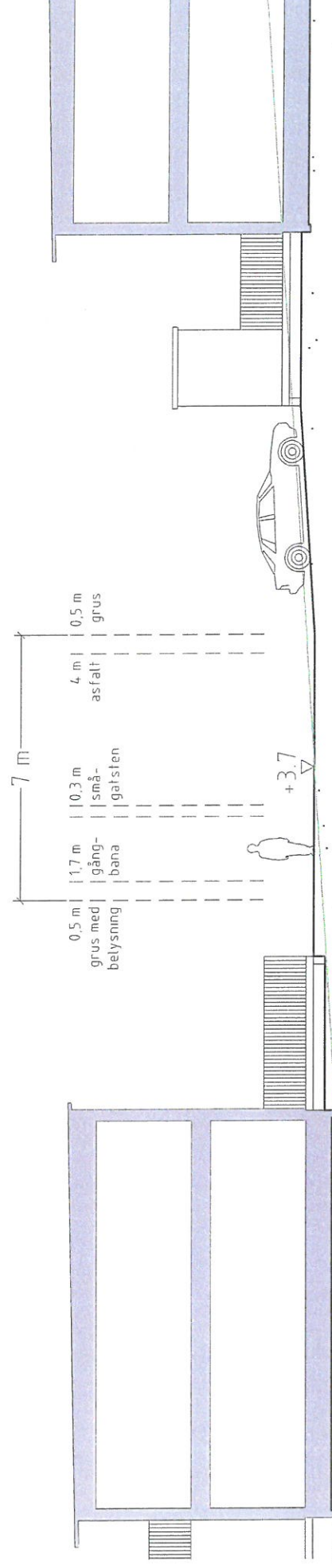
Fasader i mittersta kvarteret "äng".

Gator och parkering

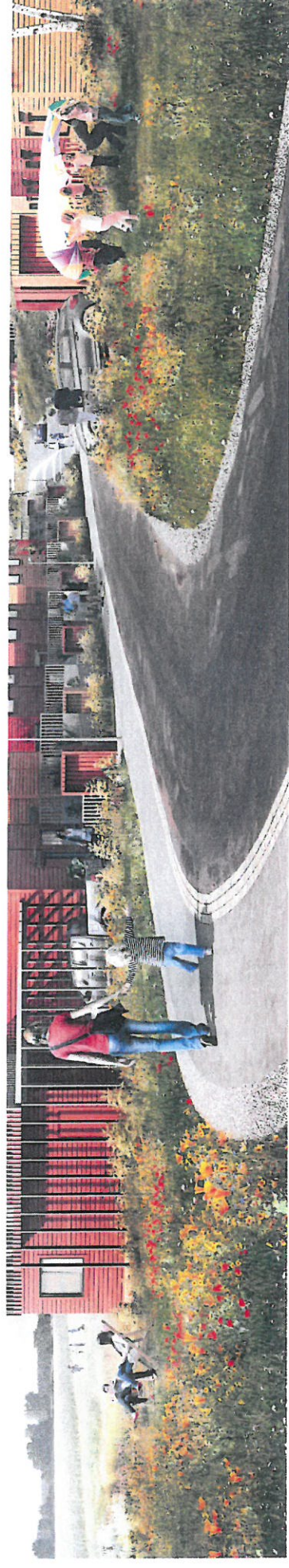
De nyttillkommande lokalgatorna ges en smal vägsektion och långa raksträckor undviks. En sådan utformning bidrar till att gatorna inte ska inbjuda till höga hastigheter. Vägområdet för de nya lokalgatorna är 7 meter brett. På var sida ska en 0,5 meter bred grusad remsa finnas, varav den ena med belysning. En 4 meter bred körbana asfalteras och vid sidan av denna finns en 1,7 m bred grusad gångbana som avskiljs från körbanan med smågatssten, eller annan avskiljare som bedöms som likvärdig gällande både funktion och gestaltning. Genom att undvika kansten försämrar inte framkomligheten för större fordon såsom sopbilar.

Samtliga tillkommande bostäder, med undantag från 7 radhus i sydöstra delen av planområdet, får parkering inom egen tomtplats. För radhusen gäller att parkering inte ska vara taktäckt, för att skapa ett luftigt gaturum.

För det sydöstra kvarteret och gästparkering, anordnas två mindre parkeringsytor med möjlighet till carports. De carports som föreslås ska utformas som lätta konstruktioner med sedumtak.



Måttad sektion över ny gata i området.



Perspektiv med vägsektion i fokus.

Utemiljö inom bostadskvarteren

Stora höjdskillnader i terrängen inom naturmark ska tas upp av trappa från befintlig vändplan. I slänten vid trappan finns idag slybuskar som tas ned och ersätts med planteringar av växter såsom ormbunkar och perenner. De arter som planteras ska vara inhemska.

I västra delen av området finns ett naturområde med värdefulla ekar. Dessa ska frihuggas för att skapa en luftig miljö med gott om sol för träd och människor.

Det ska inom området finnas passage mellan strandpromenad och gata som är tillgänglighetsanpassad. Säkerhets- och trygghetsspektivet ska beaktas. Yttre miljöer görs överblickbara och utan mörka språng. Gångvägar ges en god belysning utan skarpa kontraster.



Perenner som exempel på plantering i slänten.

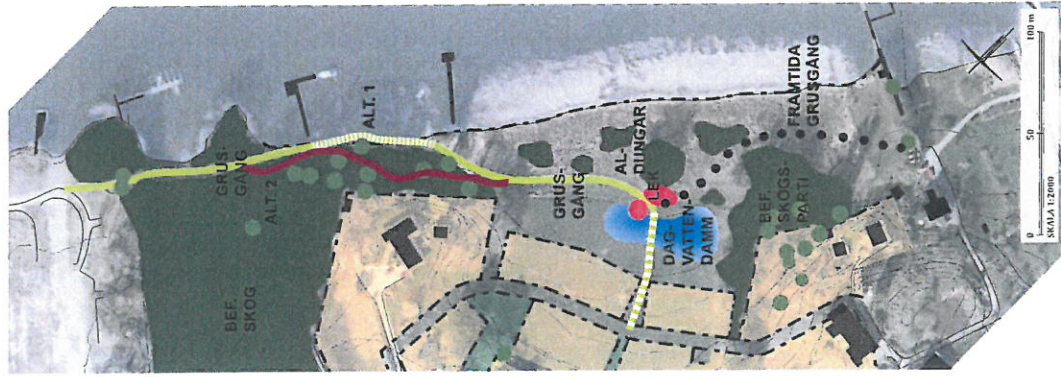


Ormbunkar som exempel på plantering i slänten.

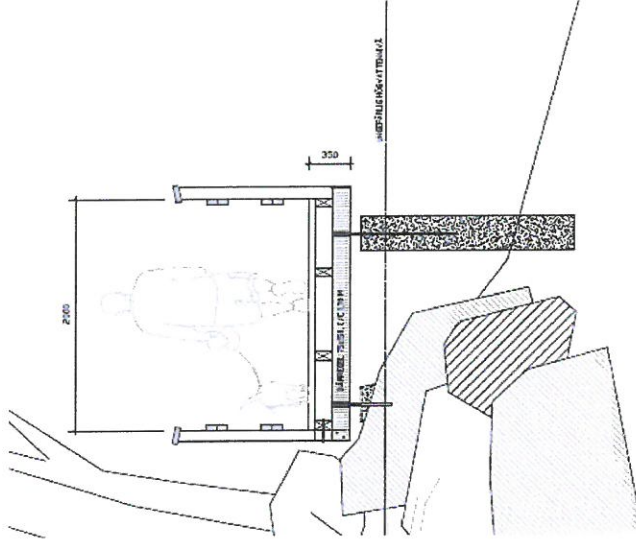
Strandpromenad

Strandzonen utgörs av en förlängning av den strandpark som börjar i Ekerö centrum och planeras fortsätta via Ekerö strand till Fredrikstrandsvägen. Nya båtplatser tillåts i anslutning till befintliga båtplatser. Viss galling kring värdefulla alar ska ske, i övrigt föreslås strandzonen lämnas orörd för att på så vis bevara naturmiljön i största möjliga utsträckning. En dagvattendamm och lekplats anläggs centralt i området.

Själva strandpromenaden utgörs inom detaljplaneområdet till största del av en



Planillustration över strandzonen.

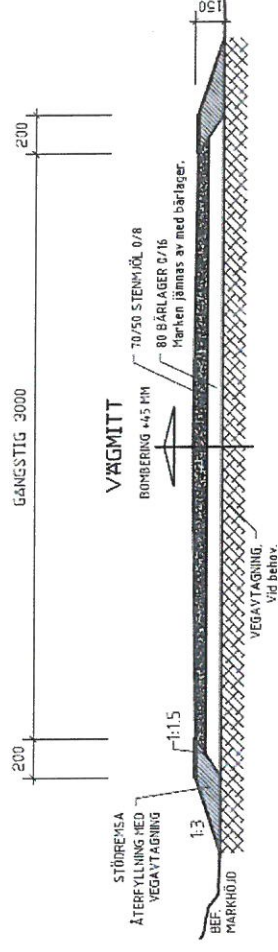


Principsektion över balkongbryggan.

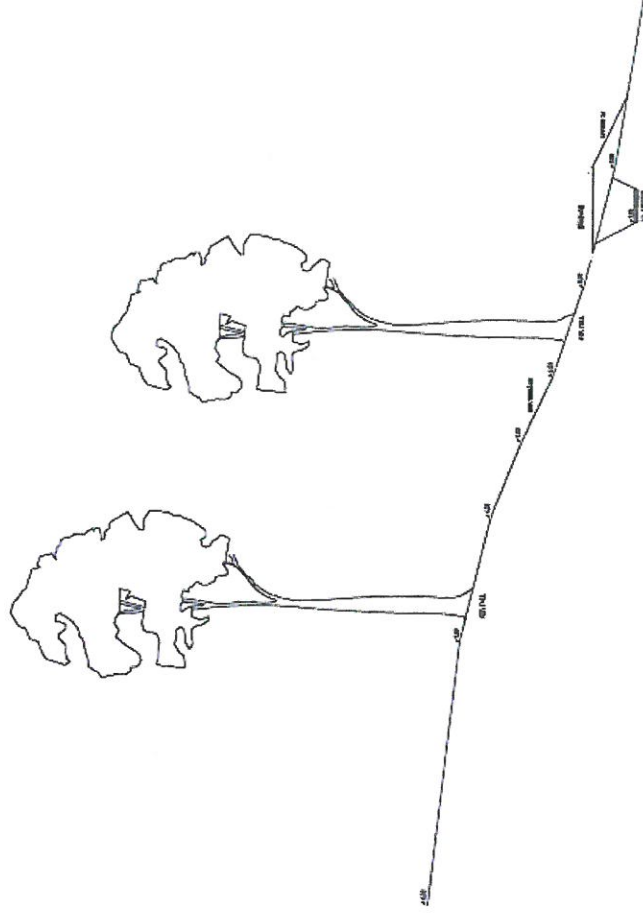


Plats där balkongbryggan börjar.

belyst 3 meter bred, grusad gång- och cykelväg. I västra delen finns 2 alternativa utformningar. Antingen utformas promenaden som en balkongbrygga för att öka framkomligheten i svår terräng, utan att göra stora ingrepp i naturen, alternativt som en fortsatt grusad väg över VA-schaktet, vilket även det kan göras utan större ingrepp i den värdefulla naturmarken. Från gång- och cykelvägen blir det möjligt att ta sig till den nya vägen i området genom en större passage i väster och en mindre i mitten av området.



Principsektion för grusväg.



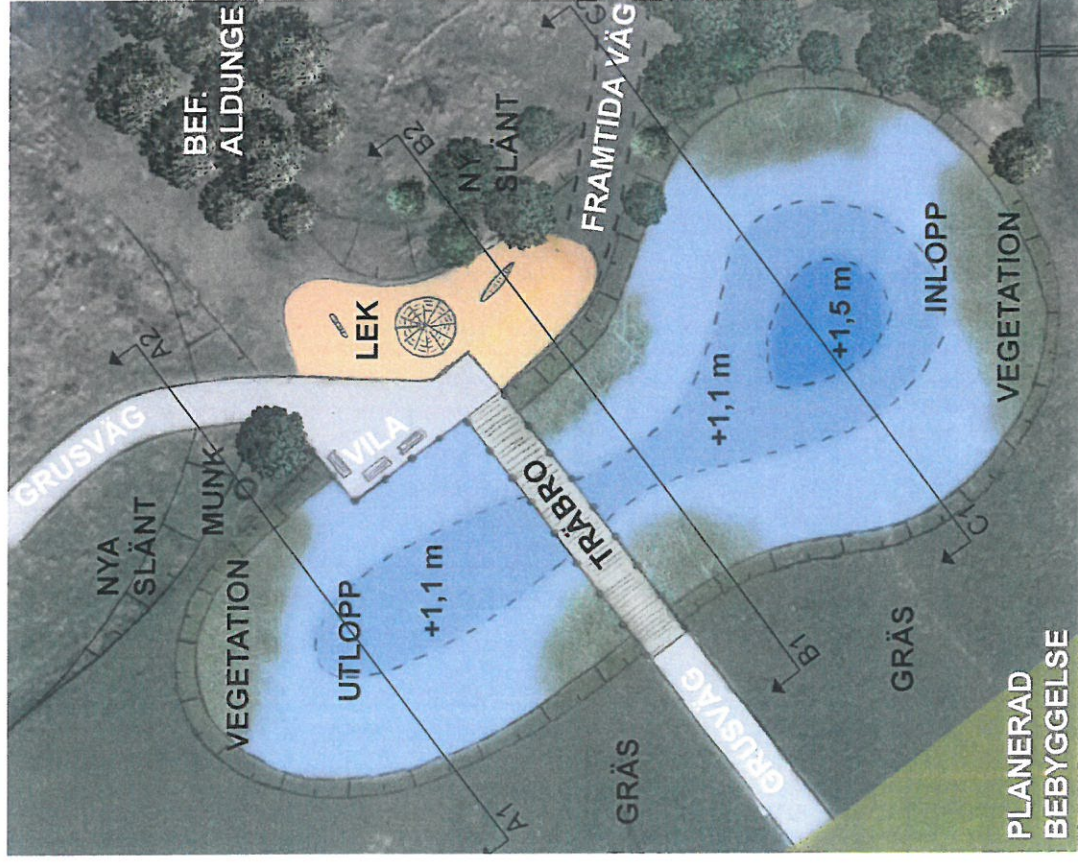
Sektion vid en del av västra strandpromenaden vid alternativ 2.

Dagvattendamm och lekplats

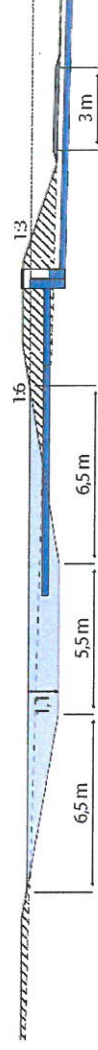
För att skapa ett tydligt stråk upp mot den nya bebyggelsen anläggs en bro över dagvattendammen. Bron utformas med staket. Under bron anläggs ett grundare parti för att öka vattencirkulationen.

Strax nordöst om dammen där strandpromenaden löper placeras en sittgrupp med några bänkar och en mindre lektya. Sittytan placeras vid dammens enda raka/

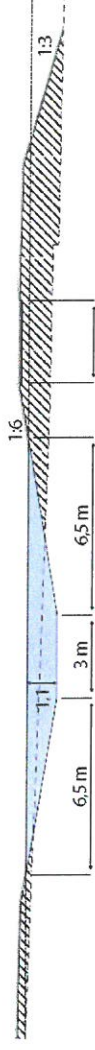
skarpa kajkant för att ge besökaren möjlighet att se ner och få närkontakt med lite djupare vatten. Dammen utformas med varierande djup och ett djupare parti vid inloppet samt ett grundare parti under bron. Strandkanterna utformas slingrande och böljande med strand- och vattenvegetation. Runt dammen planteras träd och buskar i viss utsträckning.



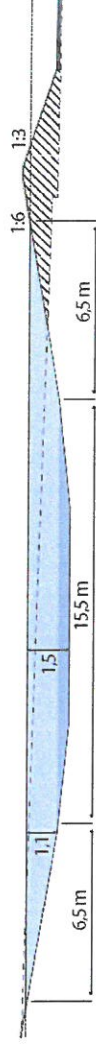
Planillustration över damm och lekplats.



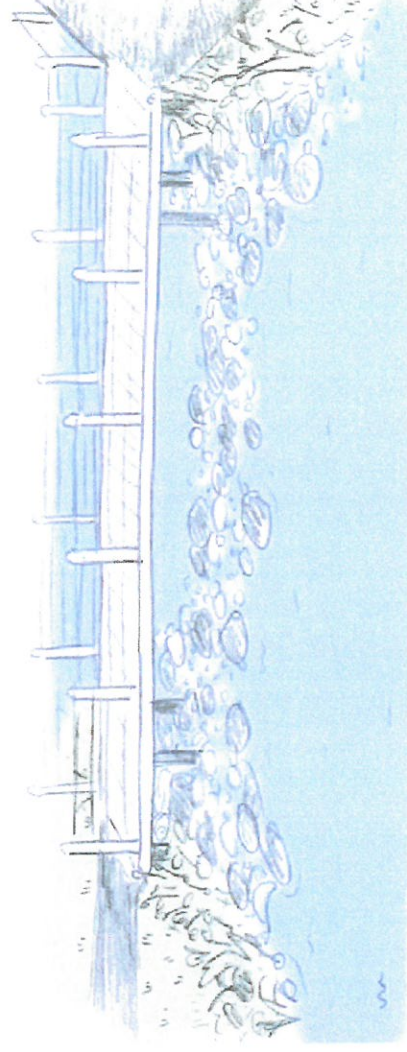
Sektion A1-A2
Utformning av dammens nordligaste del med reglerbar munk.



Sektion B1-B2
Utformning av dammens smalaste parti.



Sektion C1-C2
Utformning av dammens sydligaste del som även är dammens djupaste och bredaste del.

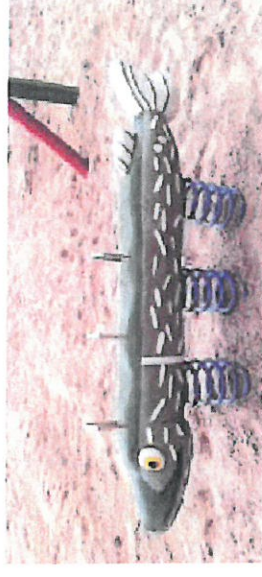


Princip på hur vattnet kan sila över ett grundare parti under bron.

Lekplatsen vid dagvattendammen och bron föreslås få en enklare utformning med stridsand och utrustning med tema vatten och fiske, exempelvis en kanot, ett gungdjur i form av en gädda samt ett klätternät. Bänktyp inom området föreslås vara typen Anita från Slottsbro eller motsvarande.



Illustration av lekytan samt inspirationsbilder för möblering och innehåll på lekytan.



Gestalttningsprogrammet är framtaget av Stadsarkitektkontoret på Ekerö kommun i samråd med Järntorget, Grad arkitekter och Sven A Hermelin landskapsarkitekter.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Alexander Fagerlund
Planarkitekt



JÄRNTORGET

GRAD
arkitekter

Sven A Hermelin AB
LANDSKAPSARKITEKTUR SEDAN 1920



Stadsarkitektkontoret

2015-02-19

UTSTÄLLNING

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 m fl) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län dnr PLAN.2010.10.214/2014.10.214

SAMRÅDSREDÖRELSE

Samråd om detaljplan har genomförts under tiden 7 maj – 11 juni 2014. Information om detaljplanen har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista, samt ställts ut på biblioteket i Ekerö centrum, stadsarkitektkontoret och på kommunens hemsida. Ett informationsmöte för allmänheten hölls den 21 maj 2014.

Nedan följer en sammanfattning av de skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden efter ämne och besvarande av dessa. Länsstyrelsens yttrande skrivs ut i sin helhet och besvaras därefter.

Trafik och vägutbyggnad

Trafikförvaltningen i Stockholms län påpekar att möjligheten till att få busstrafik i området är beroende av att ny bussgata byggs. Vidare framhåller de att det är av stor vikt att bebyggelsen längs bussens körväg placeras så att inte busstrafiken upplevs som störande. Busshållplatser behöver få en bra placering och utformning. Innan bussgatan är utbyggd behöver det finnas gena, trygga och säkra gångvägar till befintlig bussgata.

Närklunda vägförening anser att föreningens skrivna byggnormer ska tillämpas. Detta innebär bl.a. att vägområdets bredd inte får understiga 8 meter och att vår förändrade vägbelysningsstandard ska tillämpas. Föreningen ska ta del av och granska exploateringsavtalet. Vägföreningen anser att detaljplanens tvärsnitt tydligt ska visa att ett djupt avskärande dike byggs så att smält- och regnavatten inte leds in på tomtmark från Fredrikstrandsvägen. Framhåller sitt generella krav på att kommunen ska vara huvudman för gatorna i kommunen.

Fastighetsägaren för Brygga 1:16 framför att det är oklart om lokalgatan i planområdets södra område, invid s:2, omfattas av den utformning av nyttillkomna lokalgator som beskrivs i planen. Förutsätter att samfälligheten, vid en eventuell breddning av gatan, ersätts för anspråksantagande av marken. Samtidigt konstaterar vi att en eventuell breddning samt nyanlagd gångyta är nödvändig med tanke på den förväntade ökningen av trafik.

Fastighetsägaren för Brygga 1:10 framför att det finns sättningar och sprickor i 2 st. hus, Fredrikstrandsvägen 34 och 36. Vägen och husen ligger inbäddade i en väldigt stabil lera, vilket fortplantar vibrationer och ljud in i husen, från den nära passerande vägen vid trafikbelastning. Oroas över att mer av grunden och fasaden som skulle spricka upp av alla fordon samt alla lastbilar och maskiner vid en byggnation. Även orolig för buller och vibrationer och anser att Fredrikstrandsvägen mellan 30 - 46, ej är anpassad för all denna belastning.

Tappsunds villaägarförening ser inte någon anledning till att ha en väg mellan Bryggavägen och Tegelbruksvägen. Bryggavägen är idag inte byggd för tung trafik och bör således inte belastas med denna. Dessutom bör vägen ända fram till Gustavalund vara en 30 km/h sträcka då vägbana och gångbana ligger kant i kant.

Miljönämnden anser att redovisad bullerutredning inte är tillräcklig då variationer i topografi kan innebära att jämförelsen med 1:3 inte är relevant. Det framgår inte heller om hänsyn tagits för att skapa en så bra ljudmiljö som möjligt för kommande bebyggelse. Inte heller framgår det vilken maxnivå det blir på uteplatser för bostäder i anslutning till bussgatan. Viss hänsyn till riktvärdet på 70

dBa på uteplats bör tas även om antalet busspassager inte kommer att överskrida 5 stycken per maxtimma.

Barn- och utbildningsnämnden saknar en beskrivning i planen av hur skolbarn på ett säkert sätt kan ta sig till och från skolan. Den skola som idag är den närmaste är Ekebyhovsskolan och då behöver bl.a. Bryggavägen kunna korsas på ett säkert sätt. Exempelvis skulle en utredning behöva göras för att se om de nivåskillnader som finns längs Bryggavägen skulle kunna utnyttjas för att bygga en gångtunnel. Även sträckningen inom planområdet längs Fredriksstrandsvägen ned mot Bryggavägen behöver göras trafiksäker med trottoar, eller gång- och cykelväg.

Byggnadsnämnden anser att den föreslagna smala vägsektionen på lokalgatorna i planförslaget är en bra åtgärd för att reducera hastigheterna och på så sätt öka trafiksäkerheten i området. Den separata gångytan på lokalgatorna föreslås bli två meter bred och körytan föreslås bli fyra meter bred, vilket får anses som god standard. Dock ska cykling ske på körytan och inte på gångytan.

Byggnadsnämnden skriver även att det utefter Fredrikstrandsvägen föreslås en 2,5 meter bred gång- och cykelväg vilket kontoret ser positivt på. Dock nämns inget om denna gång- och cykelväg eller gångytan på lokalgatorna i planbeskrivningen utan enbart i gestaltungsprogrammet.

Vidare bedömer byggnadsnämnden att alla tillkommande tomter ska kunna inrymma minst två bilar. De flesta hushåll förfogar över två bilar och om inte tillräcklig yta skapas på tomerna för parkering finns risken att besöksparkeringar eller gatumark nyttjas som parkering. Den smala vägsektionen bedöms inte kunna inrymma parkering.

Slutligen skriver byggnadsnämnden att korsningen Bryggavägen/Fredrikstrandsvägen bör innefattas i detaljplanen. Motivet till detta är det ökade antalet vänstersvängs- rörelser som kommer uppstå när exploateringen av området är färdig. De bedömer att lämplig åtgärd i korsningen är att anlägga ett vänstersvängfält.

Bussgatan

Brygga 1:10 konstaterar att bussar ska trafikera Fredrikstrandsvägen dag- och kvällstid. Har aldrig hört talas om ett liknande förfarande och anser att detta fördärvar när- och boendemiljön för oskyldigt utsatta kringboende, framförallt familjer och barn.

Även 1:20 framhäver buller och risk för barn. Bullerfrågan bör ha utretts inte bara för Ekerövägen utan även för busstrafik inne i området, för befintliga bostäder. Anser att hänvisningen till att busstrafiken inte kommer att överstiga 5 turer per timme och därför inte behöver utredas visar på bristande förståelse från kommunen för de boende som blir direkt påverkade. Anser att riktlinjer är att likna vid rekommendationer och avser miniminivåer och menar att det är fel att utreda bullernivåer endast utifrån dessa. Istället bör individuella bedömningar göras för respektive boende i området. För aktuell fastighetsägare kommer bussar passera utanför entré och sovrum på 4-5 meters avstånd. Menar att detta tydligt innebär att bussen kommer medföra avsevärda störningar. Anser att kommunen visar en nonchalant inställning mot inneboarna när den inte tar fram någon bullerutredning. Påpekar att redogörelse för bedömningen att det blir färre bussar än 5 per timme saknas, liksom garantier för att busstrafiken inte kommer att utökas framöver. Även Brygga samfällighetsförening och Brygga 1:13 ställer sig negativ till att man i kommunen endast hänvisar till riktlinjer och inte betraktar det ur flera synvinklar. Hänvisar till att alla individer är olika och påverkas olika. Hänvisar vidare till Villaägarnas Riskförbunds skrivelser, där det framkommer att 2-10% av befolkningen störs av buller även under riktvärdena. Denna skrivelse finns även med i yttrandet som bilaga.

1:20 framhäver vidare att utredning över säkerhetsrisk saknas. Menar att trafiksäkerheten minskar och påpekar att det inte redogjorts för hur säkerheten för barn ska garanteras av kommunen. Lutningen på gatan, även efter en utjämning, innebär att bussen behöver köra fort för att komma över krönet på vintern och att det under vintern även finns risk för att en iskana skapas på vägen. Vidare innebär lutningen dåliga siktförhållanden vilket även det innebär en säkerhetsrisk. Även Brygga samfällighetsförening framhåller riskspekten.

1:10 skriver att man når befintlig busshållplats både från Ekerö strand och aktuellt område på 5-7 minuter och att idén med bussgata därför är totalt vansinnig och onödig. Även 1:20 menar att avståndet med en ny hållplats skulle bli 350 meter vilket skulle ge en promenad på ca 4 minuter, vilket även framhålls av Brygga samfällighetsförening.

Samtidigt menar 1:20 att boende i Ekerö strand kommer ha ca 5 minuter gångväg till Ekerö centrum, där alla busslinjer passerar. Synpunkten delas av Brygga samfällighetsförening och Brygga 1:13 som tillägger att de ser det som en utopi att gamla eller personer med handikapp ska flytta in med tanke på den föreställda prissättningen. Hänvisar till färdtjänst för de innevånare kommunen är rädd om eftersom de knappast kan ta sig till en busshållplats om den ligger mer än fem meter från huset. Hänvisar till att väldigt många av kommunens invånare har betydligt längre än de fem minuter det tar att ta sig till befintlig hållplats och att föreningen antar att kommunen inte kommer att expandera med bussgator kors och tvärs på Färingsö, Adelsö etc. Skriver att väldigt få villaområden i Ekerö har en buss som kör förbi två meter utanför köksfönstret fyra gånger i timmen, av förståeliga skäl.

Även 1:15 ställer sig negativa till bussgatan, liksom 1:11 som menar att den tillkommande gatan inte tillför aktuellt område något värde. Anser att den lilla skog som finns förstörs. Skriver att skogen används flitigt av flera förskolor och andra som bor i närheten. Menar generellt att centrumnära skogsdungar är viktiga att behålla, särskilt med hänsyn till tillkommande bostäder.

1:11 menar att en alternativ gata till Ekerö strand krävs, förslagsvis mellan Oriflame och Hagaringen, och att bussarna borde åka på denna. Vidare ställs frågan hur man ska säkerställa att bara bussar trafikerar vägen. Uttrycker en oro för att andra ska göra det.

Även Tappsunds villa förening är negativ mot Bussgatan och hänvisar till att villagator inte bör trafikeras av buss.

1:20 och 1:13 är negativ till bussgatan och anser att alternativ till denna inte utretts och analyserats i planförslagen. Anser bland annat att en nyttokalkyl över att dra in bussen i området kontra ha ca 4 minuter till närmaste busshållplats eller 5 minuter till i princip samtliga busslinjer. Även Brygga samfällighetsförening ställer sig negativ till att kommunen inte gått vidare med en analys av alternativ och att kommunen inte presenterat kostnaderna närmare. Liksom Brygga 1:13 och 1:20 kräver de en fullständig redovisning kring förslagen och dess konstader ställt mot de fördelar som kan uppnås för befintliga samt nya boende på Fredrikstrandsvägen. Undrar om man inte nu upprepar felet man gjorde vid bussdepån genom att inte presentera flera alternativ. Samtliga menar att en alternativ bussgata bör anläggas mellan Oriflame och Hagaringen. Merkostnaden för detta alternativ menar de sparas in genom att Fredrikstrandsvägen inte behöver byggas om och att fastighetsägare inte behöver kompenseras ekonomiskt. Om detta förslag inte är möjligt förordas utökad busstrafik kvällstid på Bryggavägen förbi Fredrikstrandsvägen. Nämner även olycksrisken med skenande bussar pga. den branta lutningen på Fredrikstrandsvägen. Anser att en riskanalys bör ha tagits fram med hänsyn till detta.

Brygga samfällighetsförening och Brygga 1:13 skriver att det framkom att kommunen sitter i klorna på SL då kommunen förespråkade en lösning likt Gällstaö, men SL sagt nej. Ställer sig frågande till varför SL accepterade lösningen på Gällstaö men inte i detta fall.

Brygga samfällighetsförening och Brygga 1:13 skriver vidare att nödvändiga breddningar sker på privatägd mark och att man kommer behöva använda plank för att hantera störningar, vilket kommer minska värdet på fastigheter negativt (oavsett om plank uppförs). Menar att detta går emot PBL som anger att mark inte får tas i anspråk om det inte leder till en ökning av fastighetsvärdet. Anser att bussgatan leder till en värdeminskning.

Brygga samfällighetsförening skriver att en ny väg behövs mellan Ekerö strand och Bryggavägen då nuvarande väg är överbelastad vid ICA.

Stadsarkitektkontorets svar

De krav som ställs av SL i Ribuss 08 följs vid planeringen, liksom de av folkhälsomyndigheten och riksdagen uppsatta riktlinjerna för buller vid fasad respektive inomhus. Vid projektering av bussgata och busshållplatser ska Trafikförvaltningen höras.

De krav som ställs av SL i Ribuss 08 följs vid planeringen, liksom de av folkhälsomyndigheten och riksdagen uppsatta riktlinjerna för buller vid fasad respektive inomhus. Vid projektering av bussgata och busshållplatser ska Trafikförvaltningen höras.

Vägområdet har utformats för att kunna möjliggöra en tillräcklig körbana, gångbana och dagvattenshantering. Ett vägområde på 8 meter är bredare än vad som kan anses nödvändigt, dessutom innebär en bredare körbana en ökad risk för höga hastigheter i området.

Ingen mark på Brygga s:2 tas i anspråk för vägmark. Yta för fotgängare finns illustrerad i gestaltungsprogrammet.

Fredrikstrandsvägen är inte avsedd att permanent trafikeras av tung lastbilstrafik. Vid ombyggnad bör gupp och andra ojämnheter undvikas vid berörda fastigheter för att minimera vibrationer till fastigheterna.

Stadsarkitektkontoret antar att Tappsunds villaägarförening avser Fredrikstrandsvägen. Hastigheten på vägen är inte en fråga för detaljplanearbetet, utan bör förmedlas till kommunens trafikplanerare. Inte heller frågan om tung trafik på Bryggavägen är en fråga för detta detaljplanearbete. Oavsett byggprojekt krävs det temporärt att tung trafik trafikerar vägar som inte är byggda för att kontinuerligt klara tung trafik.

Med hänsyn till befintlig topografi, föreslagen placering och den låga höjden på föreslagen bebyggelse är det, med Trafikverkets bullerutredning som utgångspunkt, inte rimligt att anta att bullernivåerna kommer att överstiga riktlinjerna för buller. För att ytterligare förbättra ljudmiljön för nytillkommande bostäder kommer plank att uppföras i fastighetsgräns mot bussgatan.

En barnkonsekvensbeskrivning har lagts till där bland annat barns skolvägar belyses.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att en gångbana kommer att finnas inom vägområdet för de nya vägarna.

Med hänsyn till det centrumnära läget bedöms en parkeringsplats inom egen tomt vara tillräckligt för radhusen. För de större bostäderna finns möjlighet till 2 bilar per bostad.

Planområdet har utökats för att kunna inrymma ett vänstersvängfält, vilket även beskrivs i planbeskrivningen.

Bussgatan

Att trafikera Fredrikstrandsvägen med bussar kommer innebära en störning är förståeligt. Det troliga är dock inte att någon busstrafik kommer äga rum sena kvällar och helger. Den störning som busstrafiken kommer att medföra ska inte på något sätt förringas. I detta fall har dock nyttan av att kunna förse den nytillkommande bostadsbebyggelsen på Fredrikstrandsvägen och i Ekerö strand med busstrafik, i direkt anslutning till bostaden, bedömts överväga den störning som samma busstrafik medför.

De riktlinjer som finns för bullervärden är:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Bullerutredningar är teoretiska och kräver kunskap om byggandsmaterial isolering med mera vilket gör det svårt att utreda ekvivalentnivåer inomhus. Gällande maxnivåer planeras ingen trafik nattetid varför busstrafiken i sig inte bedöms påverka riktlinjer om maximalnivå inomhus nattetid. Skulle det vara så att höga bullervärden uppmäts inomhus kan väghållaren vara skyldig att införa bullerdämpande åtgärder, oftast på byggnad, som till exempel nya fönster. Anledningen till att antalet bussrörelser nämns som ett argument till att inte genomföra någon mer detaljerad utredning är att det antalet trafikrörelser det i detta fall handlar om inte bedöms påverka de ekvivalenta nivåerna (medelnivåer över dygnet) i en sådan omfattning att riktlinjerna riskeras. När det slutligen kommer till maximalnivåer på uteplats längs Fredrikstrandsvägen har befintliga bostäder tillgång till uteplats på den sida som inte påverkas (eller påverkas i liten utsträckning) av busstrafiken.

Gatans utformning kommer efter ombyggnad att uppfylla de krav som ställs av SL för busstrafik. Detta får anses som tillräckligt för att säkerställa en vägutformning där bussar kan köra trafiksäkert.

Bedömningen gällande busstrafik till Ekerö strand är att det inte är godtagbart att planera för ca 500 bostäder utan att ha en mycket god kollektivtrafikförsörjning. De 5-7 minuter som det tar upp till en buss som går relativt sällan, och de ca 10 minuter det tar att komma till Tappström (efter ombyggand av bussdepån, idag ännu längre) är inte tillräckligt bra kollektivtrafikstandard.

Alternativet att dra en bussgata mellan Oriflame och Hagaringens bebyggelse har utretts och valts bort av flera skäl. Dels är kostnaden för det alternativet högre än för det alternativ kommunen valt att

gå vidare med, dels är det en svårare fråga att lösa juridiskt då det innebär att kommunen måste ta mark i anspråk av Oriflame och slutligen innebär det alternativet ett mindre upptagningsområde för busstrafiken än det nu presenterade förslaget. Samtidigt finns fördelar med att dra bussgatan mellan Oriflame och bebyggelsen vid Hagaringen. I huvudsak handlar det om att ingreppet i naturmark som används i rekreationssyfte är mindre. Störningar från busstrafiken påverkar fastigheter vid båda alternativ, men i något mindre utsträckning vid alternativet förbi Hagaringen.

Att kommunen sitter i klorna stämmer till viss del. Med tanke på att kollektivtrafiken ytterst styrs av landstinget och inte kommunen kan kommunen komma med önskemål, men inte kräva att bussarna ska trafikera kommunen på ett särskilt sätt.

Behovet av att införa en ny väg mellan Tegelbruksvägen och Bryggavägen är inte en fråga för aktuell detaljplan, behovet har dock utretts och inte bedömts behövas. Om Oriflame väljer att flytta och det området då bebyggs med annan bebyggelse är det rimligt att anta att en ny väg då kommer till stånd. Överbelastningen vid just Icas parkering är del av en större planeringsfråga där hela centrum omfattas.

Bebyggelse

Brygga samhällighetsförening skriver att de insett att området kring deras fantastiska lantliga miljö kommer att bebyggas mot deras önskan och därför vill komma med konstruktiva synpunkter.

Fastighetsägaren för Brygga 1:10 framför att de tidigare tyckte att 40 st. nya bostäder var för mycket och undrar därför hur kommunen tänker när de föreslår 50 st. i samrådsförslaget. Just denna skillnad mellan program och samråd noteras även av Brygga samfällighetsförening och Brygga 1:13, som även de anser att det nu är för många nya fastigheter. 1:10 anser vidare att det ej bör byggas fler än 25 st. 1-planshus pga. trafik, utsikt och utrymme för alla boendes trevnad. Även 1:15 anser att det ska vara färre hus Här framhävs det fina natur- och djurlivet som argument. 1:11 som hänvisar stämmer in i att det är för många hus och hänvisar till buller, ökade miljögifter i natur och luft samt en ökad säkerhetsrisk.

Brygga samfällighetsförening och Brygga 1:13 anser att det liggande förslaget radikalt kommer att förändra området från dagens villaområde. Anser att det inte är en del av centrum, även om det ligger relativt nära centrum, och att ambitionen att skapa rad- och kedjehus inte bör drivas av denna missuppfattning. 1:14 menar att industriområdet som ligger bakom Fredrikstrandsvägen, intill Bryggavägen är mer passande för ett "Gustavalaundsområde".

Fastighetsägare till Brygga 1:13 och 1:15 anser att lådorna ska vara anpassade för miljön, ej lådformade. Även 1:11 är negativ och tycker att husen ser förskräckliga ut. Samtliga vill hellre ha vita, gråa och röda trähus med maritimt tema som liknar befintlig bebyggelse mellan Ekerö centrum och Jungfrusund. Gör en liknelse mot Jungfrusund som anses vara lämpligare utformning. Även Brygga samhällighetsförening är negativa till färgsättning och form med samma hänvisning som ovan. Flera förespråkar även runda fönster.

Brygga samfällighet och Brygga 1:13 är negativa till den ensamma villan som placerats i slänten nedanför Fredrikstrandsvägen då den skymmer utsikten och inte skapar någon nytta i form av centrumnära bebyggelse. 1:11 och 1:13 är nöjda med att de hus som i programförslaget blockerade utsikten flyttats. Även Brygga samhällighetsförening vill ha färre hus men uppskattar att hänsyn tagits till utsikten.

Brygga 1:13 menar att den lantliga miljö som var främsta skäl till deras fastighetsköp kommer att försvinna mot deras önskan genom kommande bebyggelse.

Byggnadsnämnden anser att hänsyn ska tas till att området utgör en visuell entré till Ekerö centrum vid Tappströmsbron och att det bör ha en framträdande roll i landskapet. Alternativa samt differentierade färgsättningar på byggnaderna bör studeras i planarbetet. Vidare anser nämnden att bostadshusens taklutning bör studeras ytterligare. Kontoret är positivt till att gestaltningsprogram tagits fram och noterar att stor omsorg har tagits till utformningsfrågor för till exempel byggnader, gator och park. Att hänsyn tas till terrängen och att byggnaderna anpassas i landskapet bedöms vara en mycket stor vinst för området som helhet.

Stadsarkitektkontorets svar

Med hänsyn till områdets centrala läge har stadsarkitektkontoret bedömts att en tätare bebyggelse i form av radhus är lämpligt. I och med den tätare bebyggelsetypen har antalet bostäder ökat något. Viss hänsyn kan tas till boende i området, och så har även gjorts för bebyggelsen i slänten nedanför den delen av Fredrikstrandsvägen som slutar i en vändplan, men det finns ett antal andra intressen som likväl har stor betydelse. När det gäller antalet bostäder har det allmänna intresset att skapa bostäder i en central del av kommunen, samt fastighetsägarnas enskilda intressen att exploatera marken, bedömts överväga andra fastighetsägares intresse av att hålla exploateringen nere.

Stadsarkitektkontoret anser att även om området inte är en del av centrum, är det beläget i en central del av Ekerö tätort. Kontoret delar vidare synpunkten att områdets karaktär kommer att förändras. Bebyggelsens utformning är dock omsorgsfullt planerad och kontoret anser att den kommer bidra till området på ett positivt sätt. Vidare är detta bebyggelseprojekt, med tätare bebyggelse, en naturlig del av den generella utveckling som Ekerö genomgår med en växande tätort och mer tätare bebyggelse nära centrum.

Färgsättningen av husen har ändrats för att till större del bestå av färger som kan härledas till traditionell bebyggelse på Ekerö. I övrigt är det viktigt att varje område kan få sin egen karaktär och att varje ny årsring av bebyggelse kan särskiljas från andra årsringar.

I kommunens översiktsplan framgår tydligt att detta område är aktuellt för bebyggelse och utveckling. Med samma argument som ovan om tätortens utveckling och närhet till Ekerö centrum kan anses rimligt att en utveckling av detta slag bör kunna förutses.

Stranden och båtplatser

Brygga 1:11 skriver att det endast finns 11 båtplatser och ingen överkapacitet finns inom föreningen. Av den anledningen vill de ha en garanti att nuvarande båtägare ska få ha kvar sin plats. Detta framhävs även av Brygga samfällighetsförening och Brygga 1:13 som skriver att de ser det som mycket svårt att se till att de 50 nya bostäderna ska få båtplatserna. Betonar betydelsen av att få ha kvar båtplatser för fastighetsvärdet. Hänvisar till diskussion med Jonas Orring och att han sagt att det bör skrivas in något i planen om befintliga båtplatser för att säkerställa dessa, vilket föreningen i sin tur uppmanar kommunen att göra. Vill att detta område för en sjönära bebyggelse utreds snarast, senast till utställningen. Vill gärna ta del av fortsatta planeringen av båtplatser i området.

Tappsunds villaägarförening hävdar sin rätt att nyttja skogs- och strandområdet angränsande Brygga 1:3 och anser att detta ska säkerställas för framtiden. Hänvisar till samtal mellan ordförande i föreningen och Monika Nilsson (numera Stenberg) där den senare sa att kommunen kommer att respektera TFFs medlemmars äganderätt till stranden. Föreningen anser vidare att skogsområdet ska bevaras i möjligast mån som det ser ut idag. Menar att många runtomkring i Ekerö tätort njuter av området och att det innehåller många djur och växter.

Brygga samfällighetsföreningen och Brygga 1:13 hänvisar till strandskyddslagstiftningen och den av Sven A Hermelin framtagna naturinveringen, av vilken det framgår att delar av området, särskilt nere vid vattnet, har väldigt höga naturområden. Utifrån detta har de väldigt svårt att förstå varför man ska bebygga området med 50 hus. Anser att man bättre uppfyller strandskyddets syfte genom att bygga färre hus. Frågar sig hur området och naturmarken ska kunna bevaras om det byggs 50 hus med i stor utsträckning barnfamiljer och som alla troligtvis kommer att använda närområden och då vistas på naturmarken. Dessutom ska det köras lika många bilar, om inte fler, som skapar luftföroreningar och som på sikt kommer att inverka på denna fina naturmark som har ett högt naturvärde. Hänvisar till skrivelsen om att en skötselplan ska upprättas och frågar sig om hur kommunen ska kunna sköta naturmarken som inte ens kan ta bort den sjunkna båten vid bryggan som föreningen under många år har äskat om. 1:13 nämner även vägen från Fredrikstrandsvägen ner till vattnet missköts och att det skräpas ner vid vattnet men att kommunen inte gör något åt det utan sticker huvudet i sanden.

Byggnadsnämnden förordar att strandskyddet inom WB-området ska upphävas.

Stadsarkitektkontorets svar

Syftet med detaljplanen är att tillskapa båtplatser som kan komma till del för vissa av de nytillkommande bostäderna. Avsikten är inte att befintliga innehavare av båtplatser ska påverkas.

Det servitut som finns för fastigheter i Tappsunds villaägarförening ska respekteras.

Stadsarkitektkontorets tolkning av naturinventeringen är att det är en aldunge och vassområdet som innehar de högsta naturvärdena. Dessa bevaras intakta i planförslaget.

Stadsarkitektkontoret anser att det är lämpligare att upphäva strandskyddet i genomförandeskedet då det innebär ett betydande utredningsarbete. Då det inte är en avgörande del av detaljplanen har stadsarkitektkontoret, i samråd med exploatören, valt att inte ansöka om upphävande av strandskyddet i detta skede.

Grönområden och naturvärden

Närlunda vägförening anser att alla grönområden ska ligga inom kommunens skötselområde.

Stadsarkitektkontorets svar

I Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla, vilket är fallet inom området idag. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan baseras dels på de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap i detaljplaner som kommunstyrelsen beslutade 1988-04-26, bekräftade i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13, dels på att de befintliga vägarna inom området idag förvaltas av Närlunda vägsamfällighet.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriet påpekar ett flertal synpunkter där planen måste förbättras

Grundkarta

- Fastighetsgränserna måste synas tydligare. Fel linjemanér för fastighetsgräns har använts t.ex. mellan Brygga 1:3 och Tappsund 1:1
- Gemensamhetsanläggningar måste synas (t.ex. Närlunda ga:4)
- Servitut som nämns i genomförandebeskrivningen måste synas
- Kartans koordinatsystem måste anges
- Datum för fastighetsredovisningen måste anges

Plankartan

- Ta bort linje som skär tvärs genom lokalgata i detaljplan 2 (invid u-område)
- Bokstaven E saknas på blå området i detaljplan 2
- Enligt plankartan till detaljplan 1 ska det finnas lekplats inom NATUR. Bestämmelsen gäller inom hela NATUR eftersom ingen egenskapsgräns har ritats. Är detta avsiktligt?

Planbestämmelser

- Beteckningen WB₁ "bryggor och badplats för intilliggande fastigheter". Intill bryggan finns bara en fastighet (Tappsund1:1) och den ägs av kommunen. Enligt planen ska det förbli så då marken intill är utlagd som allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap. Förklara vad kommunens tanke med bryggan är (allmän/kommunal eller gemensamhetsanläggning) och redogör för hur det är tänkt att lösas fastighetsrättsligt.

Genomförandebeskrivningen

- Fastighetsbildningsåtgärder som behövs för genomförandet av planen måste anges. Texten under rubriken "Fastighetsbildning" måste kompletteras med t.ex.
 - Info om vad som kommer att ske med kvartersmark intill 1:7 som idag tillhör Tappsund 1:1. Ska marken regleras till någon fastighet – vilken?
 - Info om hur vägmarken inom detaljplan 2 är tänkt att fastighetsbildas. En del av Fredriksstrandsvägen är belägen på Brygga S:1. Vad händer med S:1?
 - Hur är fastighetsbildningen av NATUR inom detaljplan 2 tänkt?
 - Plangenomförandet aktualiserar omprövning av Närlunda ga:4 eftersom en del av Fredriksstrandsvägen i detaljplan 1 får kommunalt huvudmannaskap. Idag ingår den vägsträckan i Närlunda ga:4. Ändring av upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggning sker genom omprövning. Eftersom Närlunda ga:4 har flera tusen deltagarfastigheter är en omprövning tidskrävande och kostsam.
 - Info om hur planbestämmelsen x ska genomföras fastighetsrättsligt. Det är

inte självklart att servitut kan bildas. Servitutsrekvisiten kanske inte uppfylls. x-områdena saknar kontakt med kommunfastighet. Vilken kommunal fastighet är tänkt att vara förmånsfastighet?

- Var kommer infarten till ga-parkeringen intill x-område i detaljplan 2 att vara? På illustrationskartan ser det ut som att infarten är genom x-området. Det är olämpligt.
- Beskriv konsekvenserna av att de nya lokalgatorna införlivas i Närlunda ga:4 alternativt ny gemensamhetsanläggning bildas
- I genomförandebeskrivningen står det att planområdet skall anslutas till kommunala va-nätet och kommunala dagvattennätet. Det framgår inte hur va-ledningarna ska förvaltas inom området. Ska kommunalt VA dras ända fram till varje fastighet som kommer bildas inom området eller ska gemensamhetsanläggning bildas för va-ledningarna inom planområdet?
- Det står att miljöhus för återvinning kan inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda bostadsfastigheter. Är tanken att det ska vara en eller flera gemensamhetsanläggningar? Vilka fastigheter ska delta? Observera att väsentlighets- och båtnadsvillkoren i anläggningslagen troligtvis inte uppfylls för en sådan anläggning. Det innebär att fastigheter som inte vill delta i gemensamhetsanläggningen inte kan tvingas att göra det.
- Enligt plankartan finns u-områden i detaljplan 2. Förklara varför u-områden är utlagda. Hur ska dessa genomföras fastighetsrättsligt? Ska ledningsrätter bildas och för vilka ledningar?
- Ange vilken detaljplan som gäller för den del av Fredriksstrandsvägen (där Fredriksstrandsvägen viker av mot Brygga 1:23) som inte ingår i detaljplan 1 eller 2? Redogör för om vägen enligt planen är allmän plats och vem som är huvudman. Förklara varför denna bit inte ingår i detaljplan 1 eller 2.

Stadsarkitektkontorets svar

Grundkartan har reviderats i enlighet med Lantmäteriets synpunkter. Detaljplanen har uppdaterats i enlighet med synpunkter. Avsikten är att en lekplats ska finnas inom användningsområdet, exakt var anses inte nödvändigt att reglera i detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats angående bryggorna.

Punkterna under fastighetsrättsliga frågor har uppdaterats och förtydligats i genomförandebeskrivningen. x-området genom parkeringsplatsen har utgått.

Mark för pumpstation upplåts genom servitut. Vägmark inom Brygga s:1 behöver inte överföras till annan fastighet. Marken för naturmark överförs utan ersättning till kommunal fastighet.

Varje fastighet förses med anslutningspunkt till VA. Genomförandebeskrivning uppdateras med denna information.

Tanken med miljöstugorna är att de ska ingå i en gemensamhetsanläggning som samtliga nytillkommande fastigheter ska ingå inom.

Ledningsrätt ska bildas för samtliga kommunala VA-ledningar inom u-områden.

Delen av Fredrikstrandsvägen som viker av ska fortsatt ha enskilt huvudmannaskap då vägen endast utgör tillfartsväg för bostäder.

Hälsa och säkerhet

Miljönämnden påpekar att någon utredning avseende hästverksamheten inom och i anslutning till planområdet inte utförts. Förutsätter att planbeskrivningen kompletteras med en sådan, särskilt för Brygga 1:6.

Miljönämnden framför även att det av planhandlingarna inte framgår hur man hanterar riskerna med att störande verksamheter ska etableras inom den för handelsträdgård planerade fastigheten Brygga 1:6. Detaljplanen föreslår radhus där skyddsavståndet till fastigheten Brygga 1:6 endast består av mellanliggande lokalgata.

Stadsarkitektkontorets svar

Planbeskrivningen har, efter muntligt samråd med miljökontoret, kompletterats med en utförligare

beskrivning av hästproblematiken i området och hur stadsarkitektkontoret valt att förhålla sig till de av miljökontoret antagna riktlinjerna för hästhållning.

Aktuell fastighetsägare har inkommit med en planbeskedsansökan för bostadsbebyggelse, och har av kommunen fått ett positivt besked. Det är således inte troligt att fastighetsägaren har för avsikt att utöka sin verksamhet. Om så ändå sker får lämpligheten prövas mot då befintlig bostadsbebyggelse.

Vatten och avlopp samt övrig teknisk försörjning

Fastighetsägaren för Brygga 1:16 framför att samfälligheten har en överenskommelse med kommunen om upplåtelse av utrymme för sommarvattenledning på kommunal mark, utan ersättning, och att vi förutsätter att denna överenskommelse inte påverkas av eventuell ny bebyggelse, varken under byggnationstiden eller därefter.

Miljönämnden påpekar att mycket höga nickelhalter har konstaterats i ett grundvattenprov inom planområdet. Kontoret stödjer Geosigmas förslag att förnyad provtagning bör utföras för att verifiera analysresultatet.

Stadsarkitektkontorets svar

Sommarvattenledningen kommer även fortsättningsvis kunna ligga kvar.

En förnyad undersökning har genomförts där de uppmätta halterna kan härledas till naturliga orsaker. Läs mer i planbeskrivningen

Formalia kring detaljplanen

Brygga 1:10 undrar om det så att dessa samrådsmöten och möjligheter att lämna en för dem viktig åsikt, bara är en teater för att invagga oss i en falsk förhoppning om att kommunen lyssnar och bryr sig om våra åsikter, som redan bor i nämnda område och blir väldigt påverkade av nybyggnationen. Känner sig väldigt kränkt av detta förfarande.

Byggnadsnämnden kostaterar att enbostadshusen mot vattnet föreslås bli mycket stora och höga. Eventuellt borde husen sänkas, eller förskjutas något längre ner, för att smälta in bättre i terrängen och möjliggöra utsikt från de byggnader som ligger högre upp.

Byggnadsnämnden framhäver att det inom område e2 bör anges om byggnadsaren avses för varje tomt eller för varje radhus.

Byggnadsnämnden är även positiv till att en taktäckt biluppställningsplats ges en minsta area på 20 kvadratmeter.

Stadsarkitektkontorets svar

Samrådsförfaranden med möten och möjlighet till skriftliga synpunkter är en viktig del av planprocessen. Syftet är att kunna inhämta synpunkter och kunskap från boende i området och remissinstanser. De synpunkter som inkommer ska sedan ligga som underlag i de beslut kommunen fattar. Rimlig hänsyn ska tas till de synpunkter som inkommer. Däremot kan väldigt sällan hänsyn tas till alla de synpunkter som inkommer, då det ofta uppstår intressekonflikter i planprocessen.

Den höjdsättning som enbostadshusen fått i detaljplanen anses vara rimliga i hänsyn till läge och övriga bostäders utsiktsmöjligheter.

Då radhusen avses uppföras som bostadsrättsförening har det ansetts lämpligare att ange byggandsarea för varje egenskapsområde. Lantmäteriet har flera gånger påpekat problemet med att ange byggandsarea per tomt och förespråkar istället byggandsarea per fastighet. Det sistnämnda blir alltså i detta fall inte möjligt att på ett ändamålsenligt sätt reglera då egenskapsområdena innehåller en fastighet men som teoretiskt kan delas in i flera. Att reglera antalet fastigheter per egenskapsområde bedöms i detta fall inte var i enlighet med PBL 1987:10 5 kap. § 7.

Övrigt

Fastighetsägare till Brygga 1:16 och 1:20 ställer sig bakom Brygga samhällighetsförenings yttrande. Brygga 1:15 ställer sig bakom samfällighetens skrivelse ang. bussgatan.

1:20 anser att kommunen inte bara tar hänsyn till juridiska argument utan lyssnar till synpunkter om hur förslaget påverkar boende och deras liv och att kommunen beaktar detta. Hoppas att kommunen inte bara gömmer sig bakom redogörelser för vad som är stadgat i lag och riktlinjer, utan visar en genuin vilja att lyssna till och seriöst ta ställning till de boendes synpunkter i fråga om alla de aspekter som framförts. Tror att det planerade bostadsområdet kan tas emot väl om kommunen med en äkta vilja att hitta godtagbara lösningar och kompromisser, både för nuvarande och framtida boende.

Barn- och ungdomsnämnden ställer sig positiv till den föreslagna bebyggelsen. I den planerade bebyggelsen i Tappsund ingår att mark avsätts för förskoleändamål. Däremot har inte någon mark för ytterligare en grundskola reserverats. Hela planläggningen för bostäder runt Ekerö centrum ingår i befolkningsprognosen. Utifrån den prognosen har tidigare redovisats att det kommer att saknas kapacitet för 3 – 400 grundskoleelever i Ekerös centrala delar omkring 2018 – 2020 om inte ytterligare skollokaler skapas. Behovet behöver sannolikt lösas med flera olika insatser som bör inkludera planering för ytterligare 1 grundskola. Ett arbete med detta är inlett på tjänstemannanivå.

Byggnadsnämnden anser att detaljplanen är lämplig att arbeta vidare med.

Kultur- och fritidsnämnden anser att gestaltungsprogrammet behöver kompletteras angående den konstnärliga dimensionen, vilket gäller samtliga nu pågående planer för Ekerö centrum och en process för detta arbete bör starta. I övrigt har kontoret inget att invända mot planförslaget.

Stadsarkitektkontorets svar

Kommunen har förståelse för de synpunkter som inkommer och de konsekvenser dessa får för de boende i området. En avvägning mellan olika intressen måste dock göras och alla intressen har inte bedömts kunna tillgodoses i detta fall.

Diskussioner mellan tjänstemän på stadsarkitektkontoret och kontoret för kultur och fritid ska föras för att se hur en konstnärlig dimension kan införas i projektet.

Yttrat sig utan erinran

Södertörns brandförsvärsförbund hänvisar till programyttrande, inga ytterligare synpunkter. Vatten fall.

Länsstyrelsen i Stockholms län

Stadsarkitektkontorets kommentar

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 10 § PBL. Denna bedömning förutsätter att nedanstående synpunkter beaktas.

Noteras.

Grund för överprövning enligt 12. Kap ÄPBL

Strandskydd

Länsstyrelsen har i programyttrandet framfört råd om strandskyddslagstiftningen och allmänna synpunkter på förutsättningarna för upphävande av strandskydd. Kommunen redogör i planbeskrivningen för att strandskyddet återinträder när en ny detaljplan tas fram. Vidare anför skäl för att länsstyrelsen återigen ska upphäva strandskyddet på kvartersmark och lokalgata/väg samt att skälen för upphävande kommer att utvecklas i en senare ansökan till länsstyrelsen. Länsstyrelsen saknar i nuläget en

god motivering till de särskilda skäl som anförs enligt 7 kap 18c § Miljöbalken, MB, om hur området har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen delar inte kommunens uppfattning att hägn för hästhållning är en sådan privatiserande åtgärd som innebär att marken är i anspråktagen på ett sådant sätt som avses i lagen. Länsstyrelsen anser att även det långsiktiga perspektivet kan vara en utgångspunkt för bedömningen. I det långa perspektivet är ett hägn en reversibel åtgärd, som inte har en sådan långsiktig påverkan på området som bebyggelse har. Kommunen behöver utveckla motiv och precisera särskilda skäl till varför strandskyddet kan upphävas, med hänvisning till strandskyddets syften. Länsstyrelsen önskar i det fortsatta planarbetet ta del av kompletterande underlag, till exempel mer detaljerat kart- och bildmaterial, som på ett tydligare sätt redogör för förhållandena på berörda fastigheter. Utifrån kända förutsättningar är länsstyrelsen inte beredd att medverka till att upphäva strandskyddet i föreslagen omfattning.

En ny motivering till upphävande av strandskydd har tagits fram inför utställningen.

Länsstyrelsen delar preliminärt kommunens bedömning att det bör finnas förutsättningar för att befintliga tomter med bostadstomter ska anses vara i anspråktaga. Det behöver dock i det fortsatta planarbetet tydligare framgå att tomterna i sin helhet har i anspråktagits

Noteras.

Länsstyrelsen anser att det underlättar bedömningen om plankartan kompletteras med en illustrationslinje som visar det återinträdda strandskyddets omfattning.

En sådan illustrationslinje har införts till utställningen.

Detaljplanen bör inte antas innan beslut om att upphäva strandskyddet har vunnit laga kraft.

Noteras.

Markstabilitet och översvämningsrisk

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för olyckor, översvämning och erosion. Länsstyrelsen anser att kommunen till nästa skede bör tydliggöra varför bostadsbebyggelsen behöver pålas. Det bör när en detaljplan har antagits inte finnas några oklarheter kring markens stabilitet, som kan påverka risken för sättningar eller skred. Om pålning är en förutsättning för områdets bebyggande kan detta regleras på plankartan under rubriken byggnadsteknik.

Det framkommer av planbeskrivning och bilagda utredningar att de geotekniska förutsättningarna kräver pålning av bebyggelsen. Av planbeskrivning och utredning framkommer detta så tydligt att inga oklarheter kan anses föreligga. En bestämmelse om pålning anses inte lämplig i aktuellt fall.

Som länsstyrelsen påpekade i programyttrandet är planområdet beläget i nära anslutning till Mälaren. För att säkerställa att bebyggelsen inte riskerar att översvämmas vid höga vattenflöden bör plankartan reglera nivån 2,3 meter över nollplanet enligt RH 00 (2,8 meter över nollplanet enligt RH 2000) som lägsta nivå för bebyggelse.

Synpunkten beaktas genom att ingen bebyggelse föreslås under 2,3 meter över nollplanet enligt RH 00.

Skyddsavstånd med anledning av luktstörningar

Liksom länsstyrelsen påpekade i programyttrandet bedrivs miljöfarlig verksamhet i närområdet av Oriflame Products Sweden AB. Klagomål på verksamheten har framförts till länsstyrelsen från bostäder upp till 400 meter från anläggningen. Enligt planbeskrivningen har en utredning i samband med planläggningen för Ekerö strand kommit fram till att bostäder kan placeras 100 meter från fabriken. Med hänvisning till utredningsarbetet bedömer kommunen att fabriken inte påverkar nu föreslagna bostäder. cirka 450 meter sydost om planområdet ligger Ekerö reningsverk, som är en B-klassad miljöfarlig verksamhet. En aktiv slambassäng är belägen väster om bygganden. Länsstyrelsen anser att planområdets läge mellan dessa verksamheter fortsatt bör beaktas i planarbetet, för att undvika framtida störningsproblem.

Vidare kan det uppstå störningar från tung lastbilstrafik som huvudsakligen har Oriflame, reningsverket och Mälaröarnas lastbilscentral som mål, något som även bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförande

Plankartan redovisar två detaljplaner på samma kartblad. Huvudmannaskapet för allmän plats skiljer sig åt mellan de båda detaljplanerna. Enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen (2010:900) finns det en möjlighet att ha olika huvudmannaskap i en detaljplan. Motsvarande möjlighet finns inte enligt ÄPBL. Länsstyrelsen anser därför att det inte är förenligt med ÄPBL att ha olika huvudmannaskap för de två delområdena eftersom dessa redovisas i ett sammanhang och i ett sammanhållet planarbete. Länsstyrelsen anser att det är tveksamt om det över huvudtaget är godtagbart med enskilt huvudmannaskap i en så pass centralt belägen del av kommunen. Enligt gällande översiktsplan är området beläget i en del av kommunen som har utpekats som "Tätortsbandet", där den största satsningen på utbyggnad i kommunen kommer att ske. Det kan förväntas att platsens centrala läge i kommunen kommer att förstärkas. Normalt bör huvudmannaskapet inom detaljplanelagd bebyggelse för åretruntboende vara allmänt, vilket också framgår av plan- och bygglagen. Ett sammanhållet huvudmannaskap inom helhetssyn och kompetens för att hantera svåra frågeställningar och olika viljor behövs för att genomföra utbyggnad och upprustning av vägar och gång. Och cykelvägar i området. Det är inte lämpligt att lägga detta ansvar på enskilda som i allmänhet saknar kompetens för att bedöma kvalitet, kostnader och hålla i upphandling och genomförande. Det är ett stort ansvar som kommunen lägger på den enskilde. Om kommunen vidhåller enskilt huvudmannaskap, bör det av planhandlingarna och genomförandebeskrivning tydligt framgå vad detta innebär och vilka konsekvenser det för med

Med hänsyn till att befintlig och tillkommande bebyggelse planeras närmare Oriflame och att detta utretts grundligt anser inte kommunen att det är nödvändigt med en specifik utredning för det aktuella planområdet.

Det är ca 300 meter till befintlig utfart från Oriflame, denna kommer dessutom att upphöra vid ett genomförande av detaljplan för Ekerö strand.

Detaljplanerna redovisas i detta skede på två olika kartor för att tydliggöra att det rör sig om två detaljplaner.

Stadsarkitektkontoret förstår länsstyrelsens förhållning till huvudmannaskap i kommunen men i Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla, vilket är fallet inom området idag. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan baseras dels på de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap i detaljplaner som kommunstyrelsen beslutade 1988-04-26, bekräftade i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13, dels på att de befintliga vägarna inom området idag förvaltas av Närlanda vägsamfällighet.

sig för fastighetsägare och boende i området. Det ska vara möjligt för den enskilde att förstå konsekvenser och få en uppfattning om vilka kostnader genomförandet av planen innebär. Att dela upp kvartersmark och allmän plats på olika kartutsnitt försvårar enligt länsstyrelsens mening möjligheterna att få en samlad uppfattning om förutsättningarna för bebyggelseutvecklingen i området, särskilt för allmänheten.

För planområdet gäller förordnande om förbud mot trädfällning och förordnade att obebyggd mark som en detaljplanen har beteckning väg eller allmän plats skall överlåtas utan ersättning enligt 110 § respektive 113 § BL att betrakta som marklovpikt för trädfällning. Om kommunen ser ett fortsatt behov av reglering av trädfällning i området behöver detta säkerställas med bestämmelser om utökad lovplikt med tillhörande skyddsbestämmelser. Beträffande förordnandet enligt 113 § BL bör det framgå i planhandlingarna om mark som omfattas av förordnandet berörs.

Kommunen ser inget fortsatt behov av trädfällningsförbud varför en sådan bestämmelse inte införts. Inget område som berörs av förordnande enligt § 113 BL överförs till kvartersmark. Planbeskrivningen kompletteras dock med information om var förordnandet gäller.

Upplysningar

Länsstyrelsen har ovan framfört synpunkter angående den formella tillämpningen av ÄPBL. Länsstyrelsen granskningsansvar omfattar inte att planen är formellt korrekt och det kan därför inte uteslutas att det inte finns andra brister som länsstyrelsen inte har uppmärksammat. Det ankommer på kommunen att säkerställa att planen är korrekt utformad i förhållande till bestämmelser i ÄPBL.

Synpunkten noteras.

Sammanfattning

De inkomna synpunkterna har bidragit till ett antal ändringar, främst gällande formalia i detaljplanen. I övrigt har mindre korrigeringar gjort genom hela planområdet och tillägg och korrigeringar i plan- och genomförandebeskrivningarna.

De fastighetsägare som inkommit med synpunkter som inte tillgodesetts och därmed har rätt att överklaga detaljplanen är:

Närlunda vägförening

Brygga 1:16

Brygga 1:10

Brygga 1:15

Brygga 1:11

Brygga 1:20

Brygga 1:13

Tappsunds villaägarförening

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Alexander Fagerlund
Planarkitekt

