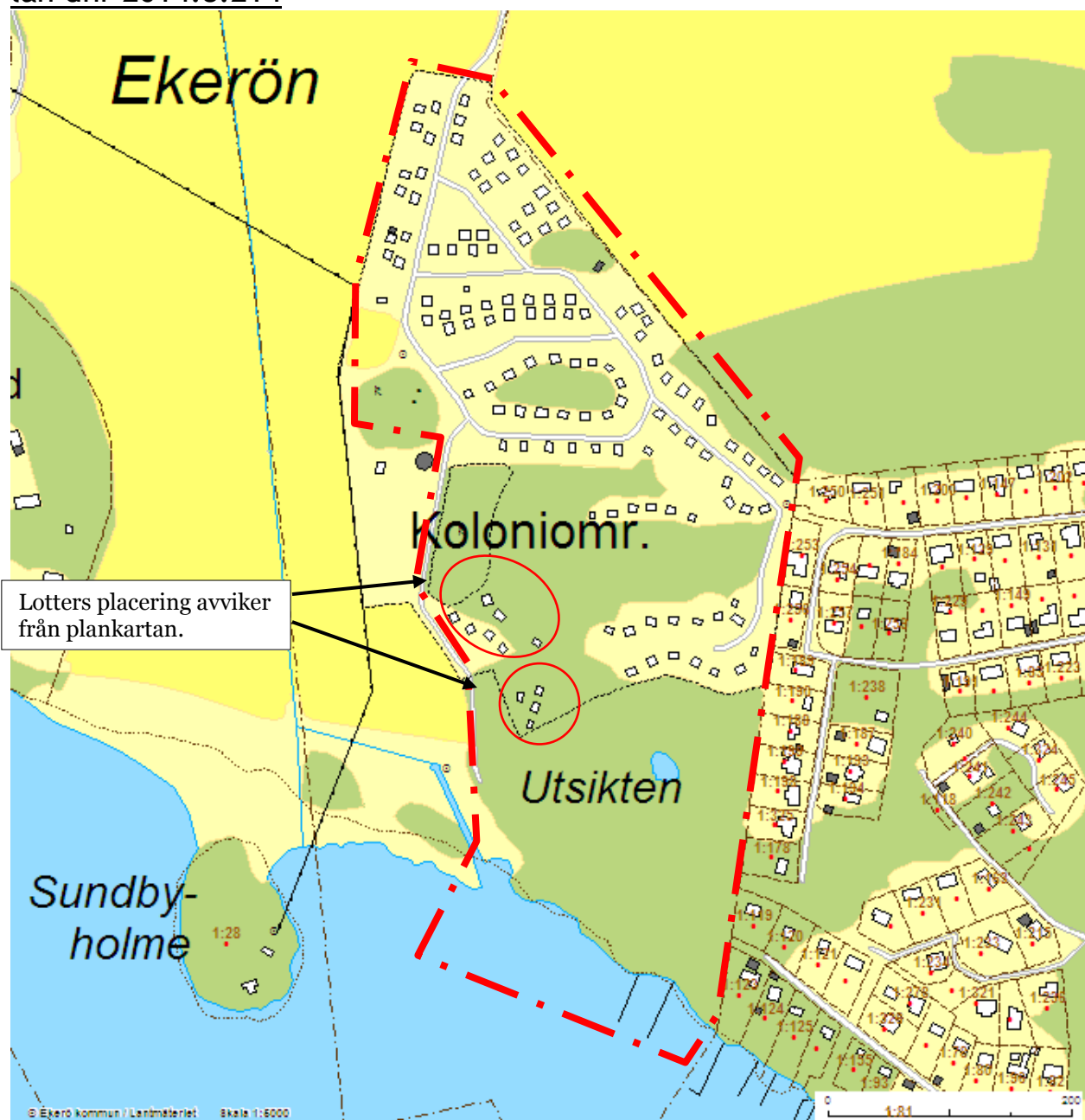


PLANBESKRIVNING

SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Ändring genom tillägg till detaljplan (byggnadsplan) för del av Ekerö-
Nibbla 1:1 (Nibbla koloniträdgårdsområde) i Ekerö kommun, Stockholms
län dnr 2014.8.214



Planområdet markerat med röd streck-pricklinje.

Handlingar

Planbeskrivning, detta dokument
Tillägg till planbestämmelser
Plankarta (byggnadsplan)

Plandata

Planområdet omfattar ca 20 hektar och är beläget vid södra stranden på Ekerö, direkt väster om Ekerö sommarstad. Vägängöring sker från Ekerövägen.

De nya bestämmelserna ersätter samtliga bestämmelser till detaljplan (fd byggnadsplan) för del av fastigheten Ekerö-Nibbla 1:1 (Nibbla koloniträdgårdsområde), i Ekerö kommun, Stockholms län.

Syftet med detta tillägg är att utöka byggrätten något för att anpassa detaljplanen till utförda tillbyggnader och uthus, samt att reglera antalet fastigheter inom området. I samband med tillägget görs en översyn av större tillbyggnader utan bygglov. Tillägget syftar även till att förtydliga att området inte får styckas i flera fastigheter samt vissa utformningsbestämmelser införs.

Byggnadsplan för området fastställdes 1951. Enligt beskrivningen till planen avses marken användas för koloniträdgårdsändamål. Större delen av åkermarken har föreslagits uppdelas i kolonilotter avsedda att utarrenderas. Stranden, strandängen och bergspartiet har föreslagits utgöra allmän park. Vissa områden inom bergspartiet har dock avsetts för kolonistugor utan tillhörande trädgård, avsedda för äldre kolonister. Vidare har området föreslagits för handelsbod, kiosk, dansbana och gemensamma uthus. Den västligaste delen av planområdet undantogs från fastställelse.

Kulturhistoriskt värde

Ekerö kommun har antagit ett nytt kulturmiljöprogram, vilket anger: "Området uppfördes under 1950-talet som ersättning för nedlagda koloniträdgårdar i Stockholm, med Stockholms stads om initiativtagare. Vid den tiden fick stugorna endast användas under sommarhalvåret och var begränsade till en storlek om 30 kvadratmeter. Byggnaderna i området är grupperade i raka rader utmed grusade vägar som följer topografien. Likaså kännetecknas bebyggelsen av en i huvudsak enhetlig utformning med rektangulär plan, locklistpanelade fasader samt sadeltak.

Kolonistugeområdet är socialhistoriskt intressant. Det visar på behovet av lantlig rekreation för innerstadsbor samt hur Stockholms kommunala angelägenheter påverkat Ekerö. Det småskaliga och välbevarade området är tilltalande och utgör en helhetsmiljö.

Råd och rekommendationer:

- Stugornas skala, uttryck och enkla byggnadskonstruktion bör respekteras.
- Mindre förändringar av stugorna är godtagbara om det inte stör helhetintrycket beträffande placering, skala och arkitektoniskt uttryck.
- Altaner och altantak bör undvikas eftersom de påverkar den enhetliga formen och upplevelsen av området.

- Den befintliga vegetationen bör uppmärksammas och traditionella växter bör företrädesvis användas vid nyplantering.”

Förslag

Plankartan ändras inte. Några lotter har dock anlagts i annat läge än de illustrerats på plankartan.

Allmän plats, som får bebyggas för bostadsändamål, ändras till kvartersmark för bostäder. Byggrätten har genom bestämmelserna Kt och B utökats från 30 kvm till 40 kvm för huvudbyggnad.

Bestämmelse införs att marken ej får styckas i fler fastigheter, dvs planområdet ska utgöra en fastighet. Denna bestämmelse införs även för att förtydliga att kommunens avsikt är att området inte ska permanentbosättas. Avsikten med bestämmelsen är även att begränsa möjligheten att ordna enskilt vatten och avlopp.

Kommunen får, inom ett område som är kulturhistoriskt värdefullt, i detaljplan upphäva lovfriheten för friggebodar, vilket föreslås i detta tillägg till planbestämmelser. Bygglov krävs alltså även för mindre uthus och byggrätten för uthus begränsas till 10 kvm per tomt. Tidigare bestämmelser angav att uthus över huvud taget inte fick uppföras.

Med hänsyn till det kulturhistoriska värdet i området föreslås även vissa varsamhetsbestämmelser som innebär att vid förändringar ska fasader utföras med locklistpanel samt tak vara tegelklätt sadeltak. Det har övervägts om t ex typritningar ska utgöra planbestämmelser för att byggnaderna ska behålla sin enhetlighet även vad gäller fönstersättning etc, men föreslås inte som bestämmelse. Tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnadens form så att det tydligt syns vad som är det ursprungliga huset. På byggnader av typ 1 och 2 kan en tillbyggnad ske genom inglasning av befintlig veranda.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts. I denna konstateras att problematiken inom planområdet är dels de höga flöden som belastar från kringliggande områden och dels föroreningarna som belastar recipienten. Kolonilottsinnehavare har påtalat problematik med att dagvatten från Ekerö sommarstad rinner in i koloniområdet och orsakar översvämning. Upprepade översvämningar har lett till att både källare och vägar blivit förstörda. Dagvattenutredningen har kunnat konstatera att dagvatten från Ekerö sommarstad rinner genom koloniområdet på väg till recipienten. Denna problematik orsakas dock inte av detaljplanen och bör därför hanteras utanför denna.

Föroreningsberäkningarna i utredningen visar att det av Stockholms län framtagna riktvärdet ”1S” för kväve överskrids i planområdet. I övrigt överskrids inga riktvärden.

För att komma till rätta med dagvattenproblemen i området föreslås att:

- TV-inspektion genomförs av befintliga ledningar inom området för att fastställa dimension och kondition och därefter värdera om kapaciteten är tillräcklig för dagens förhållanden eller om kapaciteten behöver ökas.
- Diken inom planområdet och de områden som belastar planområdet rensas och vid behov utökas för att få högre kapacitet. Dikena kan även utformas

genom att låta diken meandra, plantera växter som tar upp näringsämnen och möjliggör fastläggning av metaller eller skapa infiltrationsmöjligheter i diket.

- Det kan också behöva vidtas specifika skyddsåtgärder i samråd med koloniföreningen för att komma till rätta med översvämningssproblem som skapas av kringliggande områden.

Förslag

För att minska de flöden som rinner in i området från Ekerö sommarstad, föreslår Stadsarkitektkontoret att det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten utökas till att omfatta hela Ekerö sommarstad.

Inom koloniområdet bör diken rensas och vid behov utökas för att få högre kapacitet. Dikena föreslås utformas genom att låta diken meandra, plantera växter som tar upp näringsämnen och möjliggör fastläggning av metaller eller skapa infiltrationsmöjligheter i diket. Detta för att minska mängden kväve som når recipienten.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap 34 § PBL och MB 6 kap 11§ ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. Samråd med Länsstyrelsen genomförs i samband med samråd av detaljplanen. Detaljplanen innebär inte att ytterligare bebyggelse tillkommer eller att befintlig markanvändning ändras och bedöms 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 och omfattar kulturmiljö och dagvatten.

STADSARKITEKTKONTORET

Tommy Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger
Planarkitekt

