

**Detaljplan för del av EKEBYHOV 1:1, 1:394 m fl,
(BRYGGA INDUSTRIOMRÅDE)**

i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr 2000.5.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Program för detaljplanen
Utlåtande efter utställning
Fastighetsförteckning

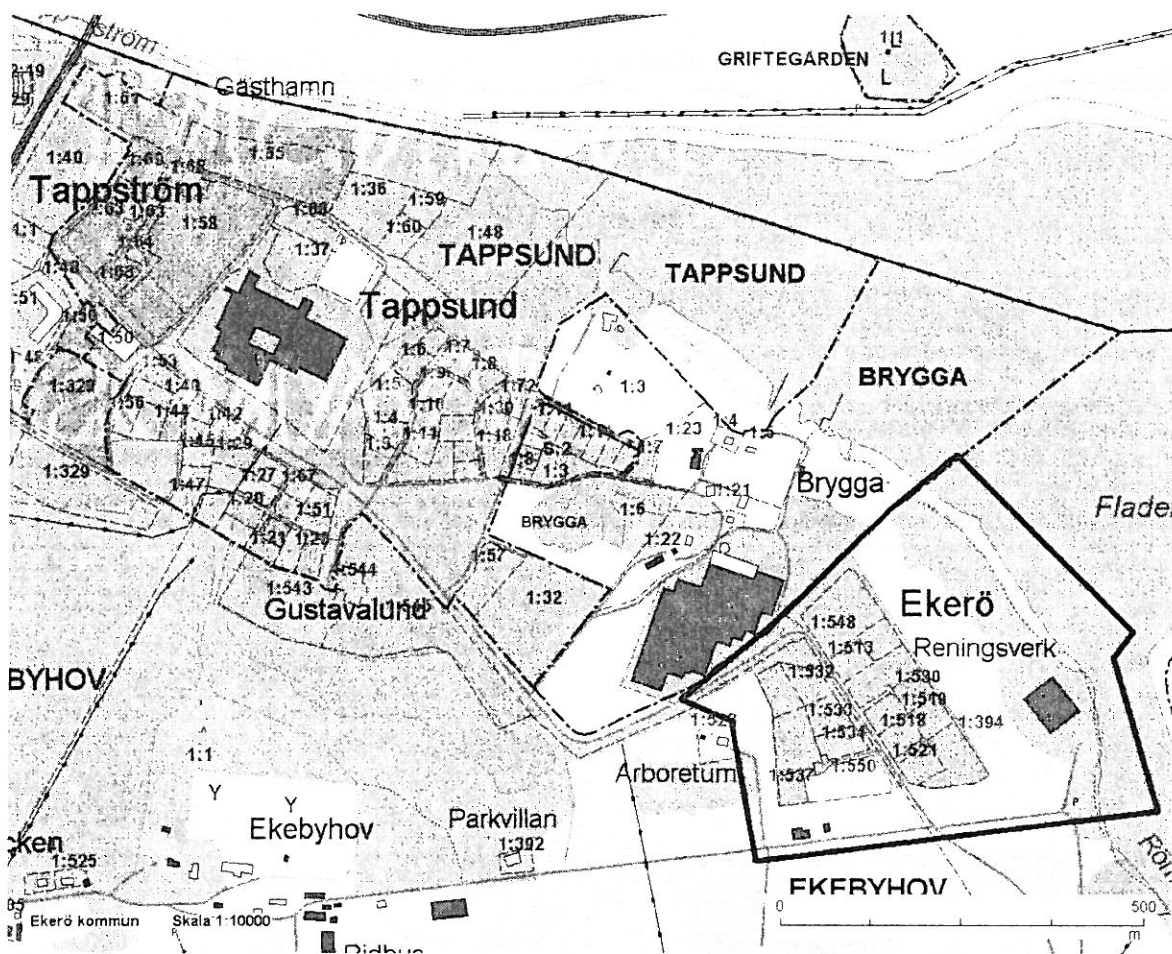
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med den nya detaljplanen är att göra det möjligt att utvidga Brygga industriområde, att ge möjlighet att utvidga reningsverket samt att upphäva gällande plan för småbåtshamn.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget drygt 1 km sydost om Ekerö centrum och omfattar områden på båda sidor av Bryggavägen.



Översiktskarta med Ekerö Centrum uppe till vänster och planområdet till höger

Planområdet gränsar i nordväst till Alverbäcks trädgårdsodlingar, i nordost till Rörmarens vik (tidigare inlopp till sund) i Mälaren, i söder till Ekebyhovsdalen och i väster till Ekebyhovsskogen. Ekebyhovs slott ligger väster om skogen.

Planområdet upptar ca 21 ha, varav ca 16 ha landareal.

Markägoförhållanden

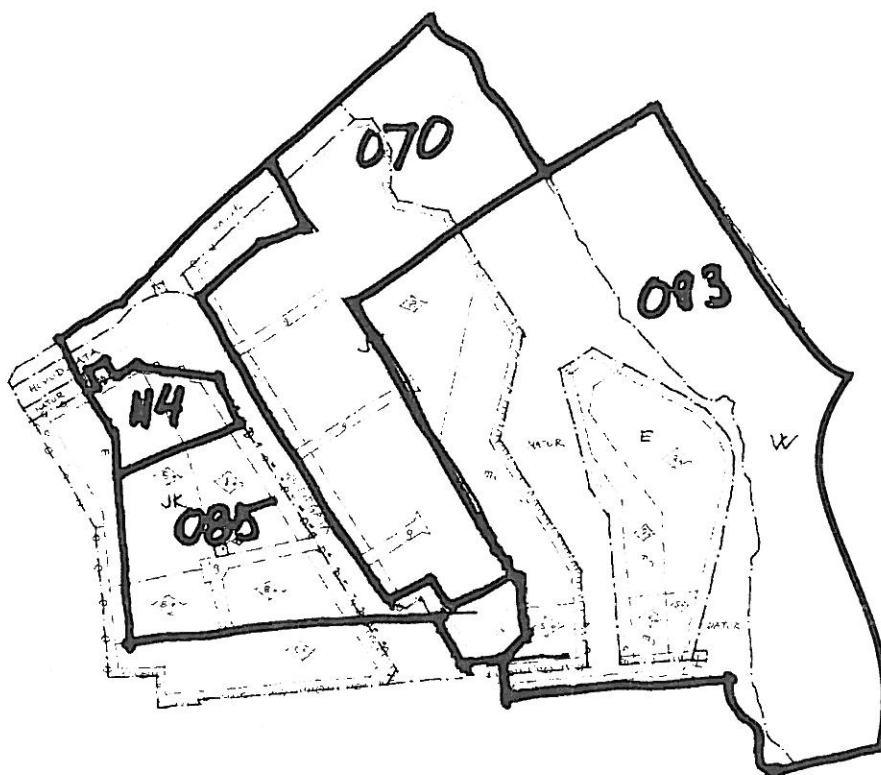
Ekerö kommun äger Ekebyhov 1:1 och 1:394, dvs avloppsreningsverkets mark samt all övrig mark runt de idag avstyckade industritomtarna inom planområdet, samt Ekebyhov 1:519. Övriga industrifastigheterna inom gällande plan ägs av företag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Den av fullmäktige 1990 antagna översiktsplanen anger inga förändringar i området. I planen betonas värdet av Ekebyhovsparken som regionalt intresse för kulturminnesvården och att jordbruksmarken i Ekebyhovsdalen har högt brukningsvärde. I förslaget till ny översiktsplan, samrådshandlingen, anges en utvidgning av Brygga arbetsplatsområde.

Gällande detaljplaner, strandskydd mm



Gällande detaljplaner

För huvuddelen av planområdet gäller detaljplaner enligt kartan ovan. BPL 070, fastställd 76-02-25, etablerade industriområdet, park mot vattnet och reningsverkstomten. BPL 085, fastställd 85-08-28, utvidgade industriområdet öster om vägen och införde ett nytt väster om vägen. BPL 093, fastställd 87-09-14, bekräftade reningsverkstomten och införde byggrätt för hamnområde och överbyggnadsrätt på vattenområdet (vars gräns i denna plan tolkades som den på grundkartan redovisade invallningen). DP 114, lagakraftvunnen 94-07-20, innebar justeringar av den tidigare planen, bland annat avseende högre tillåten byggnadshöjd, ny utfart, skyddsplantering mot bostadshus och park i väster mm.

Strandskydd gäller 100 meter på ömse sidor om strandlinjen. Planen för småbåtshamnen, BPL 093, har inneburit både en definition av strandlinjen och upphävande av strandskyddet inom hamnområdet.

Avsikten med denna detaljplan är att ersätta alla inom området gällande detaljplaner, att strandskyddet skall upphävas inom kvartersmark, men återinföras inom vattenområde och allmän plats inom 100 meter från strandlinjen.

Hela planområdet ingår i föreslagen yttre skyddszon till vattentäkten Östra Mälaren. Området mellan stranden och 50 meter från stranden ingår i den inre skyddszonen. För båda zonerna föreslås skyddsföreskrifter. Detta har angivits på plankartan.

Program för planområdet

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2000-02-22 Miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att inleda arbetet med framtagande av förslag till program för en utvidgning av Brygga industriområde samt 2000-06-13 att genomföra programsamråd. Programsamråd genomfördes. Inkomna synpunkter har bland annat lett till att restriktioner införts för reningsverket och för det utvidgade verksamhetsområdet närmast detta.

Kommunala beslut i övrigt

KSau gav, 2003-11-25 § 268, stadsarkitektkontoret i uppdrag att omgående utarbeta förslag till detaljplan för området. KSau gav, 2004-02-17 § 32, stadsarkitektkontoret i uppdrag att genomföra samråd med förslaget till detaljplan. Samråd genomfördes i mars-april 2004. Förslaget ställdes ut april-maj 2005.

Nuvarande förhållanden

Området består av ett till största delen utbyggt industriområde och ett jordbruks- och naturområde mellan detta och stranden. Området närmast stranden är vattensjukt. Här växer sumpskog, redovisat i Skogsvårdsstyrelsens inventering. En vall finns, som begränsar verkningarna av skilda nivåer i Mälarens vattenstånd. Kommunens reningsverk finns i östra delen av området.

I väster gränsar området till Ekebyhovsskogen. Ekebyhovsparken, som ligger väster om skogen, har höga kultur- och naturhistoriska värden och utpekats som värdefulla i kommunens kulturminnesvårdsprogram. En allé går söder om, och i östra delen inom, planområdet. Väster och söder om industriområdet finns hästagar.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Utgångspunkten för detaljplanen är en ökning av mark, som är attraktiv för verksamheter. Verksamhetsområdet nordost om Bryggavägen utvidgas mot vattnet. Området begränsas för att hålla möjligheten öppen för en passage mellan området och skogsbrynet/reningsverksområdet och för dagvattendammar. Detta också för att behålla en öppen naturkorridor mellan Ekebyhovsdalen och stranden.

Verksamhetsområdenas utvidgning mot söder är känslig, dels är allén skyddad, dels är Ekebyhovsdalen kulturhistoriskt intressant. Planen föreskriver en häck av begränsad höjd norr om norra dikeskanten, därefter bebyggelsefri zon på ca femton meter.

Mot väster ges verksamhetsområdet möjlighet att utvidgas över nuvarande beteshage. I södra delen så att vegetationen fram till f d trädgårdsmästarbostadens uppfartsväg kan bibehållas intakt. I norra delen föreslås en utvidgning enbart för kontor och med en skyddsplantering mot befintligt bostadshus och en skyddsbestämmelse om buller. Skyddsbestämmelserna överensstämmer med bestämmelserna i gällande detaljplan.

Området i öster, för reningsverk mm, ger möjlighet till utökning av reningsverket och därmed sammanhängande verksamheter eller med lager. Utmed gränsen införs bestämmelser om krav på skyddsplantering. I norra delen innebär detta att nuvarande lukt-



och bakteriespridningsshämmande vegetationsridå bibehålls och bekräftas, i södra delen krävs nyplantering. I söder utvidgas området mot Fladenvägen.

Högsta byggnadshöjd föreslås till 8,0 meter och högst 40 % av tomtytan får bebyggas för att parkering m m skall rymmas inom tomten. Fastigheten Ekebyhov 1:517 är redan idag bebyggd till hälften. För att ge gaturummet omkring Bryggavägen en mer sammanhållen och stadsmässig utformning har bestämmelse införts om att byggnad skall förläggas i förgårdsmark, vilket i stort sett uppfylls av befintliga byggnader på vägens östra sida. Västra sidan är mer varierad, men innehåller flera obebyggda tomter. Bestämmelse om stängsel eller staket har också införts på Bryggavägens västra sida. För hela området har utformningsbestämmelser införts, som ska gälla vid nybyggnation eller vid förändring av befintliga byggnader.

Natur

Ekebyhovsdalens landskapsrum har en avslutning mot norr i Björkuddsvägens allé. Landskapsrummet lämnas intakt från allén och söder därom. Planen föreskriver en, norr om allén belägen, marknära begränsning med en häck. Östra delen av allén har medtagits i planen därför att den ingår i gällande detaljplan. Allén omfattas av biotopskydd enligt Miljöbalken. Skydd i planen i övrigt har inte ansetts erforderligt.

Området närmast stranden, nordväst om reningsverket, består till stor del av sumpskog.

Ett område med ett skogsbestånd på kvartersmark i sydvästra delen av planområdet har undantagits från bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

I de östra delarna av planområdet kräver ny bebyggelse pålning. Kanske också i övriga delar. Källarförbud har, liksom i gällande plan, införts på grund av högt liggande grundvatten. Bestämmelse om begränsade markarbeten har införts för att undvika sättningar.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom området.

Vattenområden

Planens gräns mellan mark och vatten följer kartans strandlinje.

Gator, trafik och gångstråk.

Genom området går Bryggavägen som förbinder Ekerövägen och Ekerö Centrum i Tappström med Gällstaö, Jungfrusund och färjeförbindelsen till E4 i Huddinge/Botkyrka. Vägen hade år 2002 ca 2 700 fd/d (fordon per dygn) och beräknas ha ca 3 200 år 2005 enligt "Scandiaconsult, apr 2001". SL trafikerar Bryggavägen, befintliga busshållplatser kan bibehållas. En utökning av industriområdet medför en ökad trafikmängd, framförallt vad gäller tung trafik. Trafikmängderna är dock måttliga. Utfarterna mot Bryggavägen begränsas.

Parkering skall ske på tomtmark. Möjlighet till gång- och cykelvägar bereds plats inom gatuområdet. Möjlighet till passage genom området finns också inom naturområdet.

Teknisk försörjning

VA

Kommunalt vatten och avlopp finns i området.

Dagvatten

Dagvatten leds idag via diken gemensamt till Mälaren från marken väster om Bryggavägen och delar av åkermarken norr om Björkuddsvägen. Ett ledningssystem för dagvatten, som mynnar i Mälaren norr om reningsverket, finns för området öster om Bryggavägen.

Ett nytt system för fördröjning och rening av dagvatten föreslås byggas ut. Diket längs Bryggavägen föreslås vara kvar. Dagvattnet leds till dammar i områdets östra del innan utsläpp i Mälaren. Dammarnas ungefärliga läge illustreras på plankartan.

Avfall

Kommunens normala regler gäller.

Energi

Värmeförsörjning inom området avses som nu ske enskilt.

El

Befintliga ledningar bedöms räcka. En befintlig, men inte detaljplanelagd transformatorstation har också bekräftats i planen. Plats för en ny station redovisas i planen. Ytterligare transformatorer kan vid behov läggas på industrimark.

MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön att miljökonsekvensbeskrivning krävs enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18). Nedan behandlas dock några viktiga miljöfrågor.

Störningar

Byggnader finns nu drygt 100 meter från reningsverket. Vid samråd har framkommit att besvärande lukt ibland förekommer. Länsstyrelsen har påpekat att bakteriespridning upp till 200 meter kan förekomma, avståndet beroende på lokala variationer. I planen har ny småindustri och kontor föreslagits på minst samma avstånd från reningsverket som befintlig verksamhet (ca 100 meter), medan marken närmare reningsverket endast tillåts för lager. Med lager avses lokaler där människor inte behöver vistas under någon längre tid. Bestämmelser har också införts för delar av marken vid reningsverket så inte en utvidgning här i större utsträckning än idag stör omgivningen. En skyddszon med vegetation intill verket har införts i bestämmelserna.

Väster om planområdet finns en tomt för Ekebyhovs gamla trädgårdsmästarbostad, Ekebyhov 1:523. I syfte att skydda denna bostad och skogsområdet invid Ekebyhovsparken har (liksom i tidigare plan) införts planteringsskyldighet och bestämmelser om begränsningar av buller från det utvidgade verksamhetsområdet. Närmast bostaden tillåts endast kontor.

Natur och landskapsbild

Utökningen av industriområdet kommer att sträcka sig in på mark som idag utgör naturmark. Samtidigt innebär planen att strandnära mark som i gällande plan är avsedd för hamnanläggningar förblir naturmark med strandskydd.

Ekebyhovsdalens landskapsbild bibehålls. Viss omsorg har lagts om dess gräns mot verksamhetsområdet.

Dagvatten

Risker för dagvatten är kopplat till eventuella olyckor och spill vid lastning och lossning, fordonstvätt, uppställning av maskindelar och annan utrustning samt transporter till och från verksamheter med kemikalier och farligt avfall.

En dagvattenutredning, daterad 2004-10-01, har utförts av Tyréns. Utredningen konstaterar att utbyggnaden av Brygga industriområde medför ca 4-6 gånger större dagvattenflöde och ungefär dubbelt så mycket föroreningar. Åtgärder för fördröjning av flödet samt reducering av föroreningar är nödvändiga för att skydda Mälaren.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom fastigheten bör tillämpas i största möjliga mån. Dagvattenutredningen föreslår att naturmarken utnyttjas för dammar för utjämning/rening av dagvatten innan utsläpp i Mälaren. Dammen kan också fungera som katastrofskydd om t ex en olycka med farligt gods skulle inträffa. Bestämmelser om krav på omhändertagande av dagvatten har införts i detaljplanen.

Dagvattenanläggningen kan behöva prövas enligt Miljöbalken.

GENOMFÖRANDE


Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Ombildning av gemensamhetsanläggningar för tillfarter och eventuellt ledningar behövs enligt planen. Ansökan om avstyckningar och om ombildning av gemensamhetsanläggningarna görs hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Buskplanteringen mot Ekebyhovsdalen avses utföras av kommunen och bekostas av intäkter vid markförsäljning.

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Kästhag
Chef Stadsarkitektkontoret


Monika Nilsson
Planarkitekt


Claës Breitholtz
Arkitekt SAR/MSA

