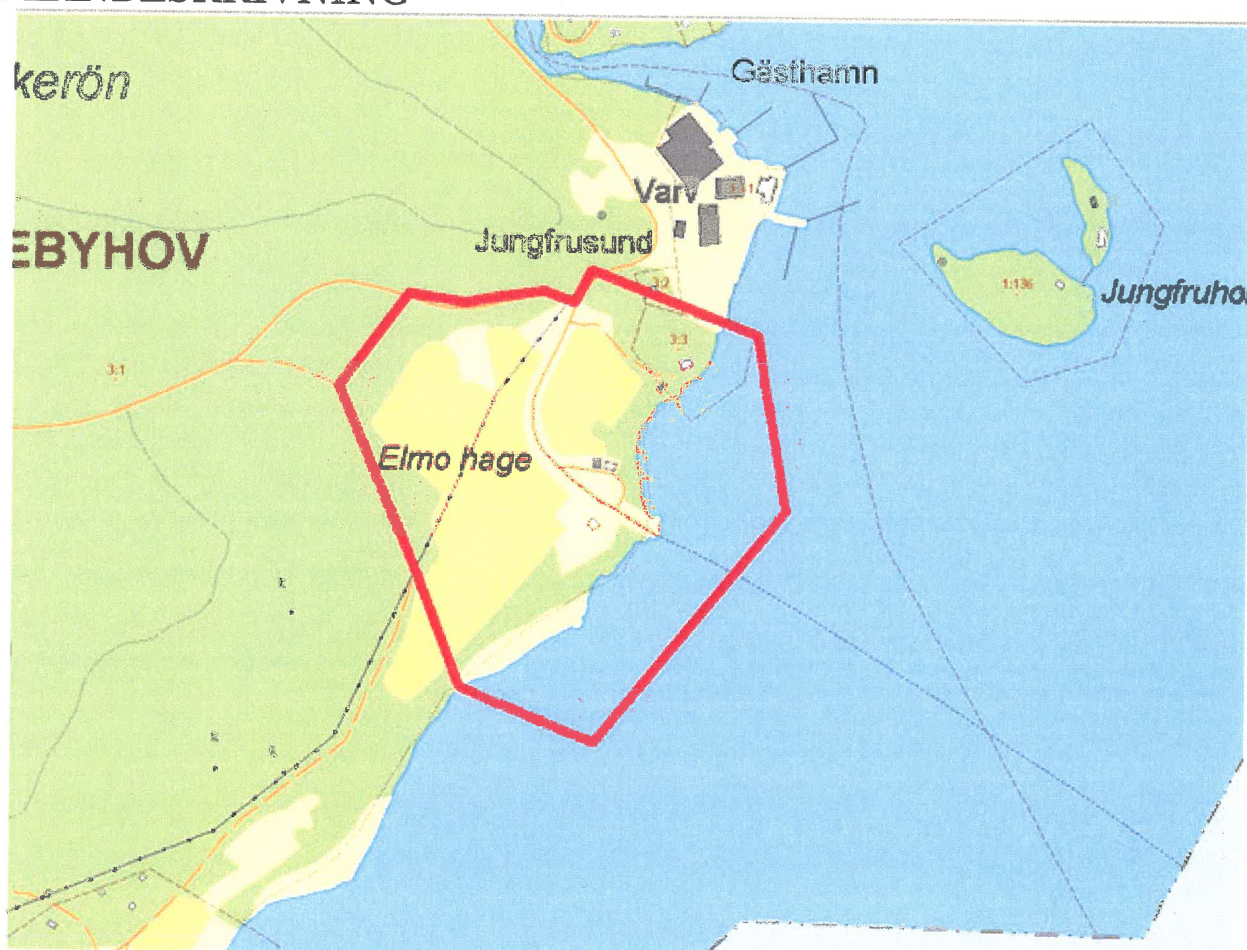


Detaljplan för Jungfrusunds sjöstad (del av Ekebyhov 3:1 m fl)
på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län
dnr PLAN.2010.30.214

PLANBESKRIVNING



Karta med planområdet inritat

Handlingar

Till denna detaljplan hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Gestaltungsprogram
- Planbeskrivning, denna handling
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Illustrationsplan
- Utlåtande

INLEDNING	4
BAKGRUND	4
SYFTE	4
HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET OCH OMGIVNINGEN ...	4
<i>Historik</i>	5
FÖRENLIGHET MED 3-5 KAP MILJÖBALKEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
<i>Översiktsplan</i>	6
<i>Detaljplan</i>	6
<i>Övriga kommunala beslut</i>	6
<i>Vattenskyddsområde</i>	7
<i>Strandskydd</i>	7
<i>Kulturvärden</i>	7
<i>Naturvärden</i>	7
KONSEKVENSER	8
MILJÖBEDÖMNING, MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG	9
ÖVERGRIPANDE IDÉ	9
FÄRJELÄGET	9
<i>Förutsättningar</i>	9
<i>Förslag</i>	9
VERKSAMHETER	10
<i>Förutsättningar</i>	10
<i>Förslag</i>	10
BOSTÄDER	11
<i>Förutsättningar</i>	11
<i>Förslag</i>	11
UTFORMNING	13
<i>Gestaltningprogram</i>	13
TRAFIK	13
<i>Förutsättningar</i>	13
<i>Förslag</i>	14
<i>Framkomlighet</i>	16
SERVICE	16
NATURVÄRDEN	16
<i>Förutsättningar</i>	16
<i>Förslag</i>	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
<i>Vatten och avlopp (VA)</i>	21
<i>Avfall</i>	22
<i>El, värme och energieffektivitet</i>	22
<i>Dagvatten</i>	22
<i>Övrig teknisk försörjning</i>	24
MARK	24
<i>Geologi</i>	24
<i>Marknivåer/översvämningrisk</i>	26
STÖRNINGSSKYDD	26

<i>Befintliga störningar</i>	26
<i>Buller från trafik</i>	26
<i>Störning från färjan</i>	28
<i>Störning från verksamheter</i>	29
<i>Störningar från marinan</i>	29
DET FORTSATTA PLANARBETET	30
TILLSTÅND FÖR VATTENVERKSAMHET	30
UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD	30
<i>Strandskydd för ärenden påbörjade före 1 juli 2009</i>	30
<i>I vilka delar förutsätter planen upphävande av strandskydd</i>	31
<i>Berörda strandområdets värden från strandskyddssynpunkt och effekter på dessa</i>	31
<i>Effekter av planförslagets intrång i strandskyddsområdet samt skadeförebyggande åtgärder</i>	32
<i>Särskilda skäl för upphävande av strandskydd</i>	33
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	36
HUVUDMANNASKAP	36
GENOMFÖRANDETID	36
MEDVERKANDE	36

INLEDNING

BAKGRUND

I samband med planeringen av en utbyggnad av Jungfrusunds marina, påbörjades planeringen av en utveckling av färjeläget i Jungfrusund samt uppförandet av nya bostäder. Planeringen av färjeläget omfattar en attraktivare entré till kommunen med en blandning av allmänna ytor, bostäder och verksamheter. Efter samrådsskedet i detaljplaneprocessen 2009-2010 delades planen upp i två delar. Den norra delen (Jungfrusunds marina) gick vidare till utställning och den södra delen (färjeläget) togs bort.

SYFTE

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en framtida utveckling färjeläget i Jungfrusund för att klara en ökad trafik på Ekeröleden, och att i samband med detta arbete skapa en attraktivare entré till kommunen. För fastigheten Ekebyhov 3:3 och del av 3:1 är syftet att skapa nya bostäder i vattennära läge, samt att tillskapa mark för nya verksamheter.

HUVUDDRAG

En utveckling av färjeläget, med en torgmiljö, utvecklad infartsparkering och möjlighet till ökade ytor för väntande gång-, cykel- och biltrafik.

Planområdet omfattar cirka 100 bostäder i flerbilshus, radhus, bokaler (det vill säga integrerade bostäder och verksamheter) och friliggande villor. Bostäderna tillkommer söder och väster om Bryggavägen, och på Ekebyhov 3:3 söder om Jungfrusunds marina. Invid färjeläget föreslås flerbostadshus med verksamheter i bottenvåningen och längs med Bryggavägen föreslås bokaler.

Öster om Bryggavägen, planeras verksamhetstomter för handel och kontor samt en förskola. En ny gång- och cykelväg ska stärka kopplingen mellan marinaområdet och det nya arbetsplats- och bostadsområdet samt vidare mot Ekerö centrum. Hastighetsdämpande åtgärder längs med Bryggavägen föreslås.

Denna detaljplan hanteras enligt plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL).

PLANDATA

Planområdet är beläget vid Mälaren, nedanför Jungfrusundsåsen, på sydöstra delen av Ekerö, strax söder om infarten till Gällstaö. Avståndet till Ekerö centrum är ca 3 km. Planområdet omfattar Ekebyhov 3:3, del av 3:1 samt del av 3:2 och sträcker sig från söder om Jungfrusunds marina till strax söder om färjeläget och innefattar även Bryggavägen samt marken direkt väster om vägen. Även det angränsande vattnet ingår.

Planområdet har en yta på cirka 17 hektar, varav cirka 2 hektar är vatten. Ekebyhov 3:1 ägs av NCC AB. Ekebyhov 3:2 och 3:3 är privatägda. Våghållare för Bryggavägen och Jungfrusundsvägen är Ekerö kommun. Kommunen har servitutsrätt till Bryggavägen, färjeläget och infartsparkeringen.

ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET OCH OMGIVNINGEN

Planområdet omfattar marken direkt söder om den befintliga marinan och övrig bebyggelse i anslutning till den. Söder om marinan finns två bostadshus i mer kuperad trädbevuxen mark som ingår i planområdet. Mellan bostäderna och

Jungfrusunds färjeläge är marken öppen. I väster gränsar planområdet mot Jungfrusundsåsens skog och i öster Mälaren. Mellan färjeläget och Jungfrusundsåsen finns ett större öppet område. Direkt norr och söder om färjeläget finns alskog.

Väster om planområdet ligger Jungfrusundsåsen, ett stort område som idag utnyttjas till rekreation. Området omfattar en varierad barrskog med inslag av lövträd, samt av en rullstensås som sluttar kraftigt ned mot programområdet. Jungfrusundsåsen har ett högt värde sett både till naturvärden och rekreativvärden.

Öster om planområdet, ca 200 meter ut i vattnet, ligger Jungfruholmarna. Öarna är bebyggda med ett par små byggnader tillhörande Göta segelsällskap. Resten av området är skogsbevuxet. Längs öarnas norra stränder finns båtplatser.

Historik

Jungfrusund har varit en betydelsefull plats under en lång tid och under riksmötesperioden 1435-1511 fanns på platsen mängder med segel- och roddfartyg då biskopar och herremän samlades.

På 1870-talet fungerade Jungfrusundsområdet som grustäkt. Grus levererades med hjälp av pråmar till bygget av centralbangården i Stockholm fram till slutet av 1800-talet, då verksamheten flyttades till Barudden. Vid Jungfrusund bedrevs därefter flera olika verksamheter. Det aktuella planområdet har så sent som under 1900-talets slut använts som brukad åkermark.

Verksamheten vid Jungfrusund var vid tiden kompakt. Den norra delen var sammanbunden med Gällstaö genom en hög rälsbro. Här fanns ett hyvleri och ett sågverk, sammanbyggda med en kvarn. Där fanns också ett maskinhus i tegel, en betongfabrik och ett varvsskjul. Träbåtar upp till 60 ton byggdes på platsen och fanns så sent som på 1970-talet i Skeppsregistret. I vattnet låg en stor ångbåtsbrygga och två bogserbåtar. Här fanns också flera bostadshus och en affär som flyttades till nybyggarsamhället Gällstaö när verksamheten vid Jungfrusund började avta år 1924.

Jungfrusund var förmodligen Ekerös största arbetsplats under verksamhetens höjdpunkt. De halvsjunkna pråmar som på 1940-talet låg intill stranden, ligger nu väl förankrade med utfyllnadsmassor. Även den gamla mangårdsbyggnaden finns kvar och används som bostadshus. Fortfarande idag bedrivs varvsrörelse som allteftersom har utökats och upprustats. (Källa: *Bo A. Bergström, 2006, Gällstaö – en historisk länk i tiden*)

FÖRENLIGHET MED 3-5 KAP MILJÖBALKEN

I vattnet, knappt en kilometer öster om planområdet, går en farled av riksintresse enligt 3 kap MB. Denna bedöms inte påverkas negativt av planläggningen.

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

Nivåerna för luftkvalitet på platsen ligger långt under miljö kvalitetsnormer (5 kap miljöbalken) för luftkvalitet och planen riskerar inte att leda till någon större förändring av luftkvaliteten. Begreppet miljö kvalitetsnorm används oftast som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne i miljön eller högsta tillåtna nivå av en störning. Så används det också i vattendirektivet (2008/105/EG) när det gäller förorenande ämnen.

I vattendirektivet används begreppet miljö kvalitetsnorm också för den miljö kvaliteten som skall uppnås i vattenförekomsterna. Enligt vattendirektivet är miljömålet lägst god status.

Samtliga vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och kemisk status senast år 2015. Den ekologiska statusen omfattar biologiska, fysikalisk-kemiska och hydrologiska kvalitetsfaktorer för ytvatten.

Planområdet avvattnas till vattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden. Vattenförekomsten har god ekologisk status, enligt miljö kvalitetsnormerna får statusen inte försämrats. Trots klassningen god status finns en påtaglig indikation på problem med fosforbelastning och risk för att god status inte uppnås år 2015.

Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status på grund av för höga halter kvicksilver (Hg) och Tributyltenn (TBT). I Sverige idag överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna i vattnet är för höga är internationella luftnedfall.

Inom planområdet finns även en grundvattenförekomst: Tullingeåsen - Ekebyhov. Riksten. Grundvattenförekomsten har god kvantitativ status och god kemisk status. God kvantitativ och kemisk status ska uppnås även 2015.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ligger inom det så kallade "Tätortsbandet", ett stråk som omfattar östra Ekerö, Västeräng, Malmvik och Södra Färingsö till Stenhamra. Där ska den största satsningen på utbyggnad inom kommunen ske. Jungfrusund pekas ut i översiktsplanen som långsiktig markreserv för etablering av verksamheter och eventuellt bostäder.

Ekeröleden beskrivs i översiktsplanen som en viktig kommunikationsled, där trafiken bedöms öka på lång sikt.

Detaljplan

Planområdet är inte tidigare planlagt. Direkt norr om planområdet gäller sedan 2013 en detaljplan som möjliggör en utveckling av Jungfrusunds marina.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav den 13 september 2005 § 216 stadsarkitektkontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för en detaljplaneläggning. Den 18 april 2006 § 101 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram ett program för ett planområde, som bör omfatta varvsverksamheten.

Den 11 mars 2008 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att det tidigare uppdraget att ta fram ett program för Jungfrusunds marina utvidgas till att även omfatta marinans kringområde, bestående av del av Ekebyhov 3:1, 3:2 samt 3:3.

Program daterat 2008-08-11 sändes på samråd under september och oktober 2008. Programmet utgör utgångspunkt för detaljplanen.

Den 24 maj 2011 § 82 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret i uppdrag att arbeta fram ett nytt samrådsförslag för den södra delen.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren. Särskilda skyddsföreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Marken inom 50 m från stranden ligger inom den primära skyddszonen och övrig mark inom den sekundära. Se även vidare i Miljökonsekvensbeskrivningen.

Strandskydd

För planområdet gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen ut i vattnet och upp på land. Planen förutsätter att strandskyddet upphävs inom kvartersmark. Upphävande av strandskydd genomförs i samband med utställning av detaljplanen efter särskild ansökan till länsstyrelsen. Motivering till upphävande av strandskydd redovisas i slutet av denna planbeskrivning.

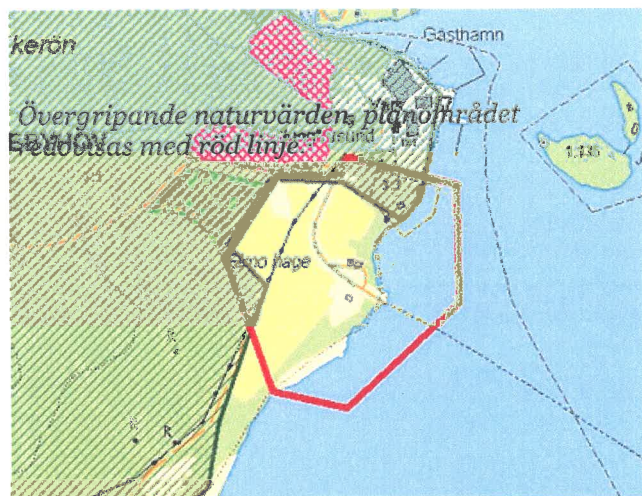
Kulturvärden

Inom området finns inga kända fornlämningar enligt riksantikvarieämbetets fornminnesregister.

Naturvärden

I rapporten *Aldrig långt till naturen*, framtagen av Länsstyrelsen i Stockholms län år 2003 på uppdrag av regeringen, samt i översiktsplanen och kommunens miljöprogram föreslås att ett naturreservat bildas för Jungfrusundsåsen. De delar av åsen som gränsar till planområdet ägs av NCC. Planområdet utgör en del av Ekerökilen i "Grönstrukturen i Stockholms län".

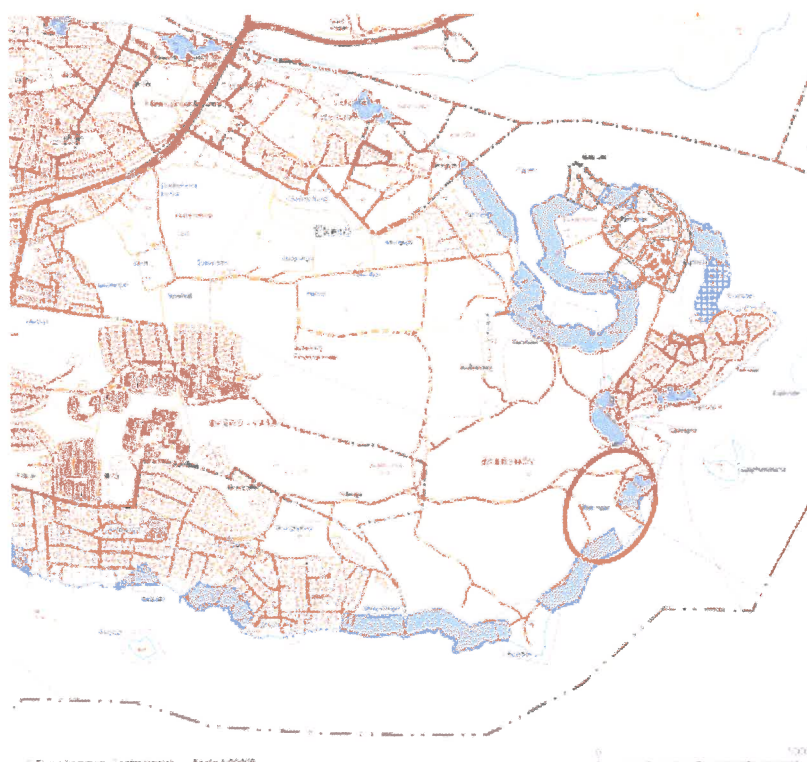
En liten del av planområdet i väster har redovisats som naturområde i kommunens naturinventering år 2002. Planområdet gränsar till kommunens största och mycket omtyckta rekreationsområde Jungfrusundsåsen. Enligt naturinventeringen är skogen mycket varierad med allt. Skogen är väldigt varierande med allt från karga tallhedar och granar i pelarsalar till frodiga lövskogar med ek och hassel. Stora delar av skogen är relativt gammal, det vill säga äldre än 80 år, och vissa delar håller på att få karaktären av naturskog. På flera platser ser man döda träd och död ved på marken.



Mörkgrönt: Kommunens naturinventering
Ljusgrönt: Naturvärdesobjekt
Violett: Nyckelbiotoper

Planområdet angränsar i nordväst till en av Skogsstyrelsen utpekad nyckelbiotop. Nyckelbiotopen är avgränsad från planområdet av Jungfrusundsvägen. Söder om nyckelbiotopen angränsar planområdet direkt till ett naturvärdesobjekt, som är utpekad som lövskog. Denna redovisas senare i detalj.

I kommunens strandinventering, från år 2004, finns inga naturtyper med högt värde redovisade inom planområdet. Vissa ytor av allmänt värde förekommer.



Utdrag ur strandinventeringen. Blå ytor markerar allmänt och högt värde. Högt värde finns endast i ett fall, på östra Gällstaö, utanför planområdet. Planområdet markeras med röd oval.

KONSEKVENSER

MILJÖBEDÖMNING, MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. Genomförandet bedöms innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. Handlingen bifogas separat.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG ÖVERGRIPANDE IDÉ

Jungfrusunds färjeläge kompletteras med verksamheter och bostäder och bildar tillsammans Jungfrusunds sjöstad. Färjelägets roll som entré till kommunen beaktas. Här ska vara öppet för allmänheten och tillträdet till vattnet ska säkerställas genom tillgängliga naturstigar, torg och badmöjlighet.

FÄRJELÄGET

Förutsättningar

Bryggavägen och färjeläget ligger på fastigheten Ekebyhov 3:1. Vid färjeläget finns idag ett café samt en infartsparkering med ca 40 platser samt tre små servicebyggnader med kontor för rederiet Trafikverket Färjerederiet. Själva färjeläget består av asfaltsytor, vändslinga för buss och väntfiler för fordon som inväntar ombordkörning på färjan. Trafikverkets lokaler är idag otillräckliga och de väntfiler som finns idag har inte kapacitet för framtida större färjor.



Färja vid färjeläget som det ser ut idag. Fotot är taget från vattnet.

Förslag

För de som ankommer med färjan utgör färjeläget det första man möter av Ekerö kommun. Här föreslås att hela färjeläget samt torg omgestaltas.

Den stora asfaltyta som finns idag föreslås ges en torgkaraktär som kan fungera som en attraktiv utformad entré till Ekerö. Torgytan ska ges en omsorgsfullt utformad beläggning med varierande material, vilket redovisas i bifogat gestaltningsprogram. Byggnaderna föreslås placeras så att ett rum bildas och dit lokaler och verksamheter riktar sina entréer. I detta rum ska väntmagasin och busshållplatser finnas. Möjlighet till en utökning av väntfiler ska finnas för att klara väntande bilar till större färjor.

Det stora torget mynnar sedan ut genom en smalare passage till en mindre torgyta söder om färjeläget. Denna plats ska vara en allmän yta med direktkontakt till vattnet, där det även finns en kontakt till den badbrygga som finns söder om färjeläget.

Infartsparkeringen flyttas och blir något större. Även busshållplatsen flyttas och möjlighet till busshållplats i båda riktningarna finns för att möjliggöra busstrafik på färjan i båda riktningarna. Hänsyn ska visas till att inte bara motorfordon utan även att gående och cyklister trafiksäkert ska kunna röra sig av och på färjan. Detta genom att en GC-väg går fram till färjan, och att en väntyta för fotgängare och cyklister skapas. I direkt anslutning till färjeläget, ska även en serviceanläggning med bland annat informationstavla och toalett uppföras.

Invid serviceanläggningen föreslås även en sjöräddningsstation, vilken får uppföras till en högsta nockhöjd om 8,5 meter. Sjöräddningssällskapets verksamhet är ett mycket angeläget allmänt intresse och det är av stor vikt att deras verksamhet kan ligga vid vattnet för att förkorta insatstider. Sjöräddningsstationen föreslås uppföras inom kvartersmark med användning T; Trafik. Mellan denna och kontorsbyggnaderna föreslås en allmän yta med bestämmelsen TORG som även kan komma att nyttjas som passage. Inom användningsområdet får en byggnad uppföras med en högsta totala höjd om 10,7 meter över nollplaner. Strandskydd bedöms kunna upphävas inom området eftersom verksamheten är ett mycket angeläget allmänt intresse, samt på grund av att sjöräddningssällskapet idag är den primära verksamhet som agerar vid tillbud på sjön och att de i och med sin funktion har ett behov av att ligga vid vattnet.

VERKSAMHETER

Förutsättningar

Som tidigare nämnts finns idag mindre lokaler för Trafikverket som idag ses som otillräckliga. Utöver dessa finns ett café.

Förslag

Mark för nya verksamheter föreslås på båda sidor av Bryggavägen, i väster sammanbyggda med bostadsbebyggelsen och i öster som större fristående verksamhetslokaler. Även vid färjeläget föreslås nya verksamheter, dels för att tillmötesgå de behov Trafikverket behöver i direkt anslutning till färjeläget men även för nya verksamheter, däribland nya lokaler för Sjöräddningssällskapet. Arbetsplatserna kan komma att bestå av kontor, hantverk och försäljning.

Verksamheterna öster om Bryggavägen tillåts vara två våningar höga och kan innehålla handel och kontor. Lokalerna som ligger mellan TORG och INFARTSP, invid väntytan till färjeläget, tillåts också vara två våningar, men tillåter enbart kontor. Byggnaderna ska placeras utefter förgårdsmark för att skapa en rumsbildning. Taklutning ska vara 14-30 grader i enlighet med övrig kontor- och handelsbebyggelse öster om Bryggavägen.

I byggnaderna som ligger direkt söder om väntytan till färjeläget tillåts bostäder, kontor och handel. De ytor i byggnaderna längst ner med fönster mot gatan ska användas för handel, hantverk eller kontor. De två byggnaderna som ligger närmast torget söder om färjeläget föreslås vara fyra våningar och högst 13 meter höga och byggnaden norrut tre våningar och högst 10 meter högt. Det sistnämnda huset ges en lägre byggrätt för att skapa en bättre uteplats för de bostäder vars uteplats angränsar till byggnaden.

Direkt invid färjeläget föreslås att Sjöräddningssällskapet ges möjlighet att uppföra en lägre byggnad. Denna ska inte vara högre än övrig bebyggelse norr om Bryggavägen. Denna byggnad föreslås uppföras inom användningsområde för Trafik.

En allmäntillgänglig passage ska säkerställas invid byggnaden på mark som ges användningen TORG. Sjöräddningsstationen är tänkt att innehålla kontor, sammanträdesrum, förvaring av båtar och eventuellt utbildningslokaler.

En ny förskola föreslås i planområdets norra del. Infart föreslås från den väg som idag leder från Bryggavägen till Ekebyhov 3:3. Förskolan ges en bruttoarea på 1500 kvadratmeter i två plan med möjligheter till komplementbyggnader.

En miljöstuga för de tillkommande verksamheterna föreslås att uppföras invid infartsparkeringen.

BOSTÄDER

Förutsättningar

Idag är det endast Ekebyhov 3:3 som inom planområdet är bebyggt med bostadshus. Här finns idag ett bostadshus samt uthus och en liten brygga för privat bruk. Ekebyhov 3:1 är bebyggd med mindre verksamhetslokaler samt ett café invid färjeläget. Söder och väster om Bryggavägen är fastigheten obebyggd.

Förslag

Totalt inom planområdet föreslås en bebyggelse med cirka 100 bostäder i form av flerfamiljshus, radhus/kedjehus, bokaler (det vill säga integrerade bostäder och verksamheter) samt friliggande villor. Samtliga bostäder ska klara de av riksdagen uppsatta riktlinjerna för buller vid bostäder.

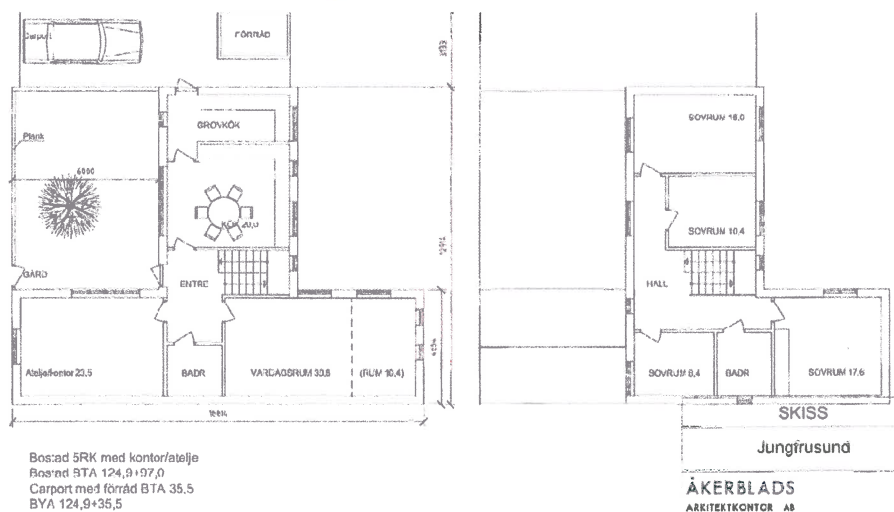
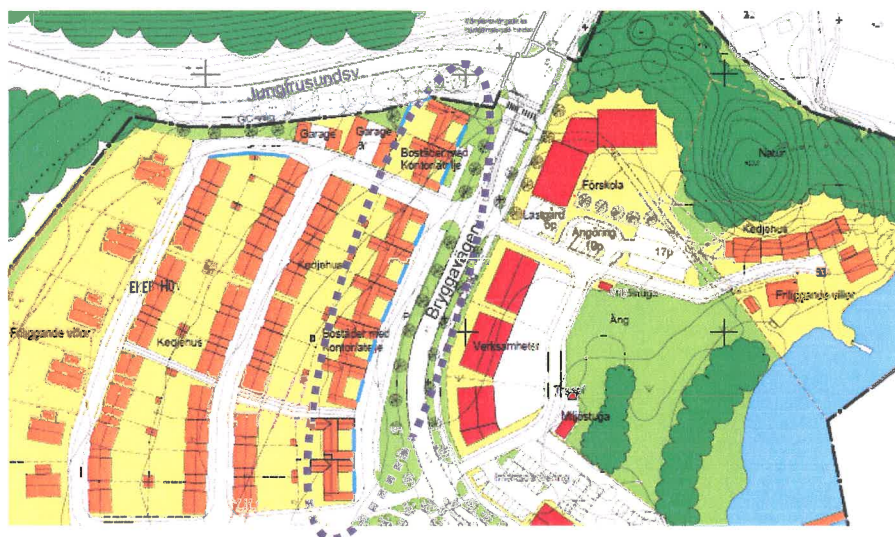
Invid det stora torget föreslås två stycken flerbostadshus med verksamheter i den del av bottenvåningen som vätter mot torget. Ingång för besökare till verksamheten ska ske från torget för att minska allmän trafik från lokalgatan samt för att bidra till att fylla torget med människor. De två byggnaderna som ligger i den södra delen av torget föreslås vara 4 våningar och högst 13 meter höga och byggnaden norrut 3 våningar och högst 10 meter högt. Det sistnämnda huset ges, som tidigare nämnts, en lägre byggrätt för att skapa en bättre uteplats för de bostäder vars uteplats angränsar till byggnaden.

Eftersom tomterna har en begränsad yta och sikten mot vattnet inte bör skymmas av stora komplementbyggander, införs bygglovplikt för uppförande av alla komplementbyggnader, även för så kallade friggebodar.

Befintlig bostad på Ekebyhov 3:3 föreslås ersättas med nya bostäder. På fastigheten föreslås två friliggande hus ner mot vattnet, i ungefär samma läge som befintligt bostadshus samt uthus på tomter om ca 1000 kvadratmeter. Bakom dessa föreslås tre sammanbyggda bostadshus som byggs upp mot kullen i souterräng. Endast en lägenhet per fastighet tillåts. Dessa behöver byggas i ett sammanhang för god terränganpassning. Hela kullens sydostsida kräver stor omsorg om hur man ansluter till befintlig terräng. Branta slänter är onaturliga och är svåra att täcka med vegetation och bör därför undvikas.

På samma sätt som på Ekebyhov 3:1 ska bygglovplikt för uppförande av alla komplementbyggnader, även så kallade friggebodar, införas. Detta med tanke på tomternas ytor och sikten mot vattnet, men även för att säkerställa den viktiga natur som finns på kullen.

Längs med den västra sidan av Bryggavägen, söder om Jungfrusundsvägen, planeras integrerade bostäder, i form av kedjehus och lokaler i två våningar. Lokaler föreslås närmast vägen, med plank mellan varje lokal, för att skapa bullerskyddade bostäder. Bestämmelsen anger "bostäder med handel, kontor eller hantverk mot Bryggavägen i enlighet med planbeskrivning" för att inga bostäder ska utsättas för buller. Denna bestämmelse kopplas till illustrationen som redovisas nedan. Vid bygglovsprövningen är det principen om att verksamhet ska finnas i den delen av bottenvåningen som har fönster mot Bryggavägen. Övrig del av fasaden mot Bryggavägen ska utgöras av ett plank. Viktigt är att inte hela fasaden utgörs av plank utan att fönster finns på verksamhetsdelen. Detta för att undvika en stängd fasad mot Bryggavägen.



Principiell planlösning för bokaler

Innanför denna bebyggelserad, och söderut ner mot vattnet, föreslås kedjehusen som placeras på tomter om 200-250 kvadratmeter i tydliga kvarter med öppningar, så att utblickar mot vattnet ges. Bostäderna byggs i två våningar och får egna små trädgårdar på insidan av kvarteren. Gaturummen utformas smala likt en småstads gränder med farstukvistar mot gatan. Bebyggelsen avslutas med friliggande hus på minst 1000 kvadratmeter stora tomter mot skogen. En fjärdedel av tomten får byggas i högst två våningar med en högsta höjd om 6,5 meter. En gemensamhetsanläggning skapas för miljöstuga för alla bostäder.

UTFORMNING

Gestaltningsprogram

Utformningen av bebyggelsen är en angelägen fråga på grund av sjöstadens funktion som entré till Ekerö kommun. För att säkra att planområdet blir tilltalande och ändamålsenlig har ett gestaltningsprogram upprättats. 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

Förutsättningar

Gator

Bryggavägen går i nord-sydlig riktning genom planområdet och svänger kraftigt när den närmar sig färjeläget, där vägen slutar.

Den skyltade hastigheten på Bryggavägen är idag 50 km/h. Hastigheten upplevs ofta som alltför hög, särskilt i anslutning till färjans avgångstider. I en trafik- och hastighetsmätning som togs fram av kommunen 2006 uppmättes medelhastigheten till 59 km/h utanför planområdet.

Antalet fordon/dygn uppmättes år 2011 till 3118 stycken på sträckan Björkuddsvägen (vid Brygga industriområde) till Herredagsvägen (avfarten till Gällstaö). Andelen tung trafik uppgick till 9 %. Om man ser på färjetrafikens statistik färdades 714 402 motorfordon med färjan år 2008, vilket är knappt 2000 fordon per dygn.

Tillkommande trafik

För att beräkna den tillkommande trafik som bedöms skapas av planens genomförande, används alstringstal = 2,2 bilresor/dygn, per invånare. Detta alstringstal bygger på att området är relativt centralt det vill säga har bra kollektivtrafik och läge nära centrum samt att exploateringsgraden är låg med villor och radhus. De ca 100 nya bostäderna genererar då ca 700 bilresor per dygn.

De nya verksamheterna väster om Bryggavägen beräknas generera ca 1200 bilresor/dygn beräknat utifrån antagandet 200 bilresor/dygn per 1000 kvadratmeter lokalyta.

Utöver denna trafik beräknas att en allmän trafikökning tillkommer på cirka 1000 bilar fram till år 2020. Detta ger en beräknad framtida årsmedeldygnstrafik på ca 4900 bilar/dygn.

Parkering

Idag finns en kombinerad besöks- och infartsparkering vid cafébyggnaden som rymmer cirka 40 bilar. Utöver denna finns ett mindre antal ströplatser invid Trafikverkets lokaler.

Kollektivtrafik

Bryggavägen trafikeras av linje 342 Ekerö centrum – Jungfrusund med havtimestrafik dagtid och timestrafik kvällstid samt minst timestrafik lördagar och helgdagar. Därtill trafikerar linje 303 i högtrafik under vardagar mellan Jungfrusund och Brommaplan, riktning mot Brommaplan morgon och från Brommaplan eftermiddag och kväll.

Ekeröleden (färjetrafik)

Tre färjor går mellan Jungfrusund i Ekerö kommun och Slagsta i Botkyrka kommun, den så kallade Ekeröleden. Kommunen driver sedan 1993 bilfärjetrafiken på Ekeröleden genom Trafikverket Färjerederiet som är driftentreprenör. Färjor går var tionde minut under högtrafik och ca var trettionde minut under lågtrafik. Varje färja rymmer i dagsläget 40-50 personbilar.

Färjorna har 2000-3000 passagerare per dag, varav ca 100 är cyklister eller gångtrafikanter. I jämförelse mellan år 2006 och 2007 syns en tydlig ökning i antalet passagerare per månad. Färjeleden finansieras via biljettintäkter från resenärerna. Färjeleden vara i bruk åtminstone fram till år 2020 när Förbifart Stockholm beräknas vara färdigställd. Därefter är färjans attraktivitet mer oviss beroende på hur trafikströmmarna förändras med den nya förbifarten.

Gång- och cykelväg, skolväg

En gång- och cykelbana finns utbyggd från Ekerö centrum och fram till Herredagsvägen.

Träkvista skola ligger ca 2,5 km fågelvägen västerut och Ekebyhovsskolan ca 2,5 km fågelvägen mot nordväst. Vid Björkuddsvägen behöver skolbarn korsa Bryggavägen för att nå Ekebyhovsskolan. Resvägen är ca 3 km. På längre sikt är målsättningen i kommunen att en gång- och cykelväg ska finnas från Träkvista till Jungfrusund.

Transport av farligt gods

Ekerö kommun är huvudman för Ekeröleden. Bryggavägen är varken en primär eller sekundär transportled för farligt gods. Frekvensen av transporter med farligt gods bör således vara så låg att risker förenade med dessa inte påverkar utformningen av bebyggelsen.

Förslag

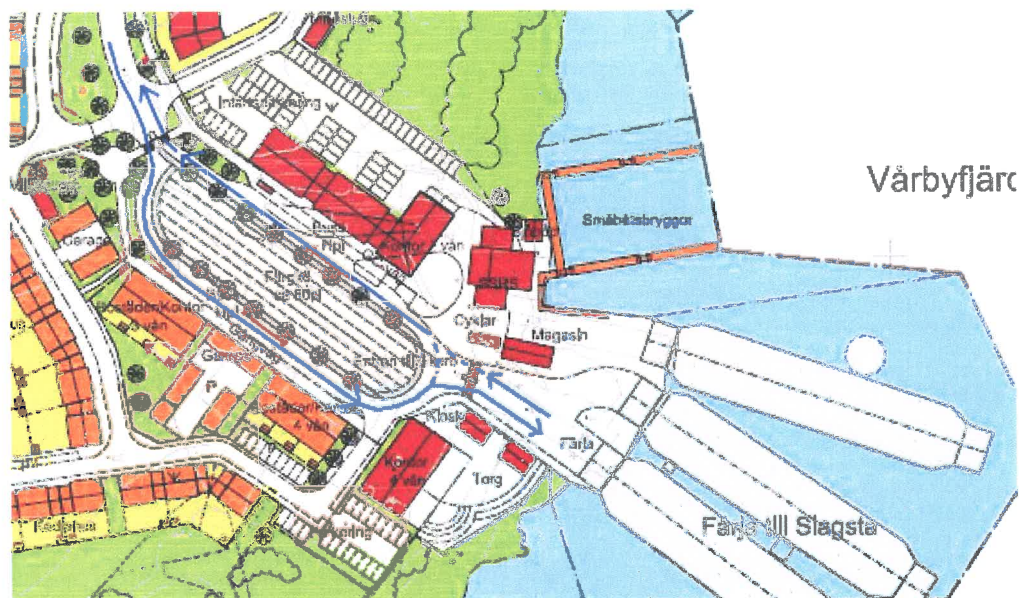
Gator

Bryggavägen är i huvudsak en genomfartsväg. På sträckan söder om Jungfrusundsvägen ska den dock utformas som en stadsmässig allégata, med hänsyn till de nya bostäderna och verksamheterna. Vid Jungfrusundsvägen genomförs hastighetsdämpande åtgärder med platågupp som går att kombinera med busstrafik, se bifogat gestaltningsprogram för illustration. Åtgärden ska också fungera som port till Jungfrusund och påvisa att man kommer till bostäder med gående och cyklister. Hastigheten på Bryggavägen från Jungfrusundsvägen till färjan bör skyltas med högst 30 km/h.

Kollektivtrafik

Kommunen vill verka för att bussar ska kunna åka med färja mellan Jungfrusund och Slagsta eftersom målpunkter, såsom större arbetsplatser, finns på Slagstasidan för

Ekerös kommuns invånare. Detaljplanen utformas så en sådan trafik utgör huvudalternativet, men att möjlighet för vändning finns.



Förslag på trafikföring för buss. Möjlighet finns även för rundkörning (illustreras av den streckade linjen).

Gång- och cykelväg, skolväg

Gång- och cykelbanan från Ekerö centrum fram till Herredagsvägen förlängs till färjeläget i Jungfrusund på Bryggavägens östra sida. Eftersom Bryggavägens cykelbana ingår i det regionala cykelstråken bör banan vara snabb och gen. Separat gång- och cykelbana ska därför anläggas utmed Bryggavägen hela sträckan till färjeläget.

Som del i målsättningen att det i kommunen ska finnas en gång- och cykelväg från Träkvista till Jungfrusund, föreslås att det i samband med genomförandet av denna detaljplan skapas en gång- och cykelväg längs Jungfrusundsvägen, mellan Ledungsvägen och Bryggavägen.

Ekeröleden (färjetrafik)

I detaljplanen redovisas plats för en utvidgning av färjeläget så att tre färjor, som även är större än de som används idag, kan lägga till. Utvidgningen föreslås norrut för att begränsa negativ påverkan på omgivande natur i vattenmiljön. Väntmagasinen får större kapacitet än vad som finns idag för att kunna möta behovet av större färjor i framtiden.

Parkering

En parkeringsnorm för ny tillkommande bostäder har fastställts till 1,5 parkeringsplats per lägenhet. För de friliggande villorna gäller 2,0 parkeringsplatser per tomt. Parkering ska huvudsakligen rymmas inom tomtmark eller gemensamma parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningar för radhusen och flerfamiljshusen skapas även i form av garage. Viss parkering kan även inrymmas i gatumiljön.

Parkering för verksamheters behov ska kunna säkerställas inom fastigheten. Viss möjlighet kan finnas för att samnyttja parkeringsplatser.

Infartsparkeringen vid cafébyggnaden föreslås flyttas nordväst och i framtiden rymma cirka 30 bilar.

Framkomlighet

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

SERVICE

Kommersiell handel finns vid Ekerö centrum och Träkvista torg ca 3 km från planområdet. Här finns även basservice. Större handelsplats finns vid Slagsta, som kan nå via färjan. Vid Jungfrusunds marina finns ett antal verksamheter med marin anknytning, men även restaurang, naprapat, klädesbutik och småskaligt hantverk.

Träkvista skola och Ekebyhovsskolan är de närmaste skolorna, ca 3 respektive 3,5 km bort. Skolorna har årskurser från förskoleklass till och med högstadiet. De nya gång- och cykelvägarna syftar till att kunna skapa säkrare skolvägar för de barn som framledes kommer att bo i Jungfrusund.

En befintlig förskola finns på Gällstaö norr om planområdet och en ny förskola planeras även inom planområdet.

NATURVÄRDEN

Förutsättningar

Vatteninventering

Inventering av naturvärden i vattnet har utförts (Limniska naturvärden vid Jungfrusund, Ekerö. Naturvatten i Roslagen AB. Rapport 2009:33). Stränderna inom det aktuella området indelades i 4 biotoper varav en bedömdes till naturvärden av regional betydelse och en till kommunalt naturvärde. Den sydligast belägna biotopen, söder om färjeläget, bedömdes till den högre naturvärdesklassen tack vare fynd av rödlistad bandnate i kombination med en artrik bottenfauna, en botten typ som bitvis erbjuder utrymme för värdefull vattenvegetation och en inte alltför låg grad av naturlighet. Delar av området har dock muddrats. Stranden kantas av ett vass- och sävbälte.

En biotop inom planområdet bedömdes som kommunalt värde, biotop 7, och återfinns direkt norr om färjeläget. Bedömningen till kommunalt naturvärde motiveras av att biotopens botten typ bitvis erbjuder utrymme för värdefull vattenvegetation, att området har en trolig funktion som rekryteringsområde för fisk samt en hög grad av naturlighet.

Biotop 6 bedömdes till lokala naturvärden, och biotop 8 bedömdes sakna särskilda naturvärden.

Utöver band- och uddnate noterades inga rödlistade arter vid Jungfrusund. Bottenfaunan var generellt artrik och uppvisade en hög biologisk mångfald, samt hög ekologisk status. Baserat på förekommande vattenvegetation bedömdes status sammantaget vara måttlig. Inget fynd av vattenväxten småsvalting gjordes i området.

Landinventering

Två naturvärdesinventeringar har utförts för planområdet med omgivning (Ekologigruppen 2011-08-31 och Ekologigruppen 2010-12-21). Uppdraget har varit att klarlägga naturvärden för att skapa ett bra kunskapsunderlag. Den första inventeringen gjordes för detaljplan för Jungfrusund och täcker den norra delen av planområdet, samt området norr om planområdet. Den andra inventeringen täcker den södra och västra delen av planområdet. Vattenområdet (Mälaren) har inte inventerats inom ramen för denna naturinventering.

I naturinventeringen daterad 2011-08-31 har sammanlagt 15 delområden med naturvärden motsvarande klass 1–4 identifierats inom inventeringsområdet, varav 12 återfinns helt eller delvis inom planområdet. Flera av dessa delområden bedöms ha naturvärden motsvarande klass 2, regionalt intresse/länsintresse. Andra delområden bedöms ha naturvärden som är kommunalt respektive lokalt intressanta. Delområde 1, 2 och 6 ligger helt utanför planområde.

Här redovisas de områden som ingår inom planområdet.

De högsta naturvärdena utgörs av delområde 5-8 och 10 och 12. Inom delområde 5, 6, 8, och 10 finns ett flertal värdefulla ekar. Inom delområde 5, 7 och 10 finns förekomst av ordentligt gamla tallar med förekomst av rödlistad art och signalart som indikerar höga naturvärden. Alskogen på stranden i delområde 12 innehåller en hel del död ved som troligen har stor betydelse för mindre hackspett, vilken observerades här och inom flera andra delområden. Övriga naturvärden (klass 3 och 4) utgörs av lövblandskog, alkog och vass. Opåverkade och naturliga stränder har generellt ett högt värde i Stockholms närhet.

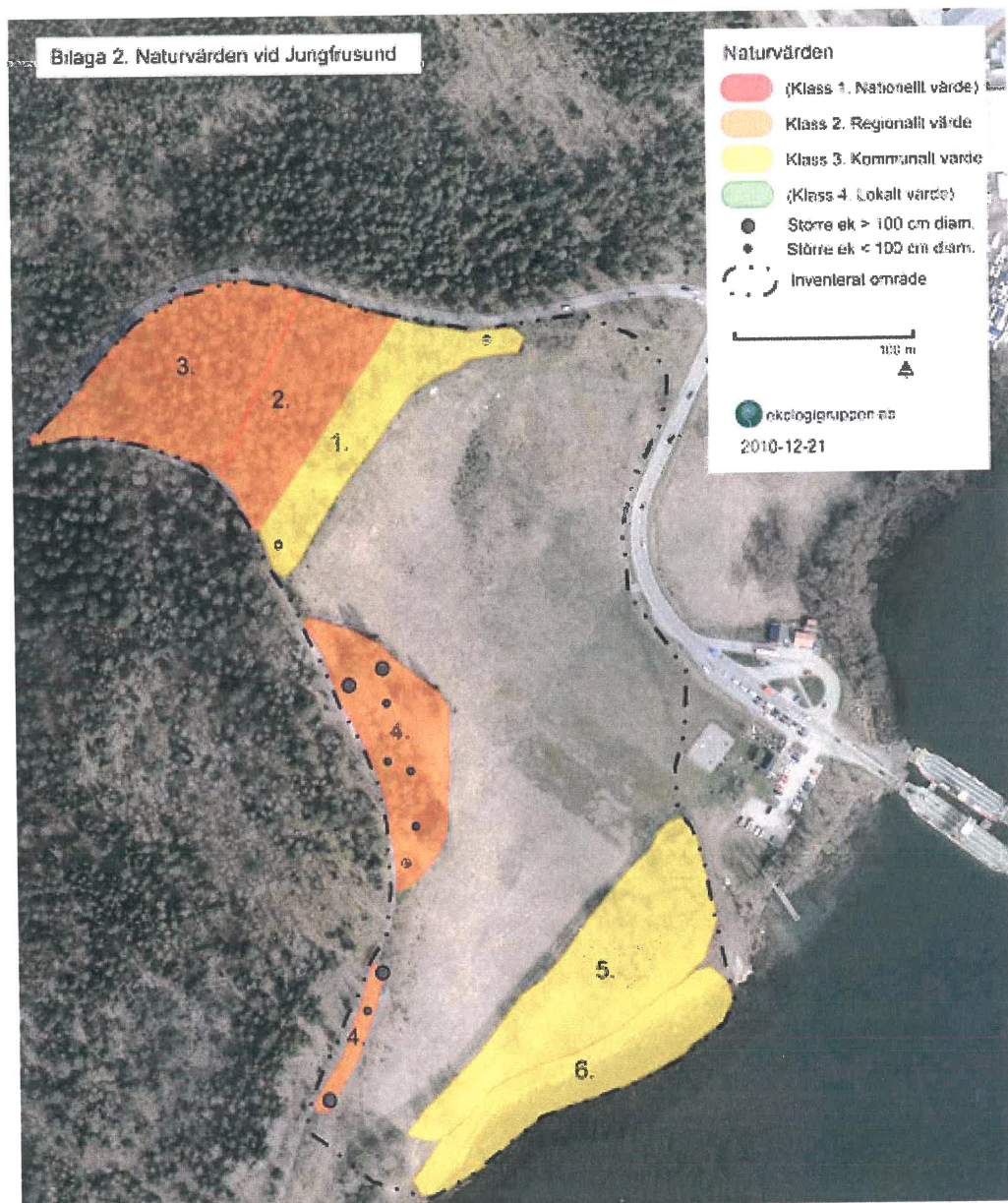


Naturinventering daterad 2011-08-31

I naturinventeringen daterad 2010-12-21 har sammanlagt 6 delområden med naturvärden motsvarande klass 1–4 identifierats, se karta på sida 12. Tre av dessa delområden bedöms ha naturvärden motsvarande klass 2, regionalt intresse/länsintresse. Resterande tre delområden bedöms ha naturvärden som är kommunalt respektive lokalt intressanta. Några delområden ligger delvis utanför planområdet.

De högsta naturvärdena utgörs av brynen upp mot Jungfrusundsåsen, som utgörs av fuktig lövskog och gransumpskog i delområde 2 och 3 samt ekar inom delområde 4. Delområde 1, som angränsar mot den planerade bebyggelsen består av lövskog med litet inslag av barrträd. Detta område bedöms ha kommunala naturvärden.

Delområde 5 består av askskog med kommunalt värde och delområde 6 av vassbälte, även detta av kommunalt värde.



Bilaga till naturvärdesinventeringen. Streckad linje avgränsar inventeringsområdet.

Värden för friluftslivet

Översiktsplanen för Ekerö kommun (antagen 13 dec 2005) redovisar stora delar av Jungfrusundsåsen som tätortsnära natur och föreslaget naturreservat. Planområdet angränsar till Jungfrusundsåsen men ingår inte i detta naturområde. Något utpekade värde för friluftslivet finns inte inom planområdet enligt översiktsplanen.

Marken runt bostaden på Ekebyhov 3:3 upplevs inte som allmänt tillgänglig idag. Här finns uthus och marken är av "trädgårdskaraktär". Tomtplatsen bedöms omfatta marken inom ca 50 meter från strandlinjen. Fastighetens västligaste del, som är en trädbevuxen höjd, samt den norra gränsen mot marinan upplevs inte på samma sätt som privat. Här är avståndet större till befintlig bostad och marknivåer och vegetation gör att man inte upplever att man rör sig på någons "tomt".

Den öppna ytan mellan Ekebyhov 3:3 och färjeläget består av högt gräs samt en, ur naturvärdessynpunkt, värdefull strandalskog. Marken är svårframkomlig och bedöms därför inte ha något värde för det rörliga friluftslivet. Närheten till färjeläget och att marken är avgränsad av en bilväg minskar dess värde för friluftslivet ytterligare.

Marken söder och väster om Bryggavägen, där bostäderna föreslås består av ett öppet fält som är bevuxet med högre gräs. Intill färjeläget finns en kiosk med minigolf, men i övrigt inbjuder inte markerna inom strandskyddsområden till friluftsliv. En mindre stig leder från färjeläget till ner till Rödsten, som ligger söder om planområdet. Här finns även en mindre brygga. Även här finns närmast strandlinjen en alskog som är svårframkomlig för människan.

Ingen del av strandsträckan används idag som badplats annat än för privat bruk inom Ekebyhov 3:3. Del av Ekebyhov 3:2 övergår från bostadstomt till naturmark.



Kulle med ekar som ska bevaras (nr 8 i beskrivningen)

Förslag

Strandzonen/park

Strandskogen som finns utefter vattenkanten mellan Ekebyhov 3:3 och färjeläget bevaras. Invid Ekebyhov 3:# föreslås en brygga intill befintlig brygga. Denna föreslås användas som en gemensamhetsanläggning för samtliga bostäder på Ekebyhov 3:3. Norr om färjeläget föreslås en småbåtshamn, som ska upplåtas till båtklubb och sjöräddning. I anknytning till färjeläget föreslås mindre byggnader som ska användas i Trafikverkets verksamhet, väntkur till färjan och eventuellt även sjöbodar för de som nyttjar småbåtsbryggorna.

Söder om färjeläget föreslås en byggnad som en del av torget, på ungefär samma plats som den befintliga cafébyggnaden. I det släpp som finns innan alskogen tar vid föreslås badmöjlighet från befintlig brygga.

Alskogen föreslås att glesas ut för att skapa en godare vattenkontakt i området och längs med det promenadstråk som går ner mot Rödsten, som ligger ca 400 meter sydväst om planområdet.

Naturmark

Den största delen av den exploaterade marken inom planområdet förläggs till den gamla öppna åkermarken. Det innebär att påverkan på naturvärden i stort sätt är begränsad till alskogen längs med strandzonen och den ekbevuxna kullen söder om marinan. Generellt gäller dock att även om miljöerna inte direkt tas i anspråk kan de påverkas av en exploatering i närheten och av ett ökat slitage till följd av att många människor bosätter sig i området. Särskilt är det viktigt att beakta vikten av död ved, grävning intill värdefulla träd och beskuggning av värdefulla träd.

Den naturmark som inom planområdet bedömts som värdefull har planbestämmelsen Natur angetts. I området närmast torget finns en befintlig brygga som kan tjäna som enklare badbrygga. Denna föreslås inte utgöra någon större anläggning och den intilliggande marken ges användningen natur.

Delar av den trädbevuxna kulle som ligger direkt söder om marinan föreslås att bevaras som allmän skogsmark och får då även en skyddande funktion, som "avdelare" mellan marinan och föreslagna bostäder (delområde 7 samt delar av delområde 5, 9 och 10 i naturvärdesinventering daterad 2009-05-07).

För värdefulla objekt sätts en planbestämmelse om marklov in. De bryn som pekats ut som värdefulla i naturvärdesinventeringen daterad 2010-12-21, behålls som naturmark. Vissa granar inom delområde fyra tas ner. Hur detaljplanen påverkar övriga delområdena som redovisats här redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Vattenområde

Den del av planområdet som omfattar vattenområden delas upp i fyra olika typer av vattenområden. Områden betecknat med W är öppna vattenområden. WF är det befintliga färjeläget och planläggs som just färjeläge Idag är det oklart hur färjan kommer att trafikera Ekeröleden den dagen Förbifart Stockholm tas i bruk. I det fall färjan inte längre behöver dock detaljplanen ändras för att kunna tillåta en alternativ användning, såsom småbåtshamn.

I området WV1 föreslås två bryggor för småbåtar och detta område ges bestämmelsen Småbåtshamn. Detta område ska primärt fungera som angöringsbrygga för Sjöräddningssällskapet men där ska även finnas båtplatser som kan upplåtas till båtklubb och på så vis möjliggöra att de boende inom området får tillgång till båtplats. Bryggorna kommer att vara flytbryggor vilket minimerar behovet av muddring. De befintliga bryggorna vid Ekebyhov 3:3 och den söder om färjeläget ges bestämmelsen WB1; Brygga och badplats för intilliggande fastighet(-er).

Värden för friluftslivet

Värden för friluftslivet bedöms som goda efter ett genomförande av detaljplaneförslaget. Stigen ner mot Rödsten bevaras samt möjlighet till bad vid befintlig brygga. Planförslaget medger möjlighet för promenad från Rödsten längs med vattnet upp till Ekebyhov 3:3 där en stig leder runt kullen upp till marinan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp (VA)

Tillkommande bostäder och verksamheter ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Spillvattnet föreslås ledas med självfall från bostadskvarteren via en förbindelsepunkt till en pumpstation längst i söder om planområdet. Denna föreslås kopplas samman

med en ventilkammare söder om hamntorget, direkt invid badbryggan. Spillvattnet från verksamheterna öster om Bryggavägen föreslås ledas med självfall till en förbindelsepunkt direkt norr om färjeläget. Från pumpstationen pumpas spillvattnet längs Bryggavägen i en tryckavloppsledning, som ansluts i Herredagsvägen öster om bron till Gällstaö. Här ansluts också planområdets vattenledningar.

Vattenanslutningar föreslås komma från en ledning som ansluter via Gällstaö och sedan till minst tre förbindelsepunkter. En detaljerad projektering ska tas fram i det fortsatta planarbetet.

Avfall

Inom planområdet föreslås flera mindre återvinningsstationer i form av miljöstugor finnas för områdets behov. Placeringen av miljöstugorna görs på ett sätt så att de upplevs som lättillgängliga för de som bor och verkar i området. Dessa sätts ut som gemensamhetsanläggningar på plankartan, dels med användningen bostad/bostad och handel och dels för kontor/kontor och handel. Vid projektering ska Ekerö kommuns råd och anvisningar för avfallshantering följas.

El, värme och energieffektivitet

Uppvärmning bör ske med vattenburna system och kan till exempel ske genom frånluftsvärmepump samt utökad isolering. Krav enligt Boverkets byggregler (BBR) ska klaras. En ny elnätsstation föreslås invid infartsparkeringen samt en vid lekplatsen i den västra delen av planområdet.

Dagvatten

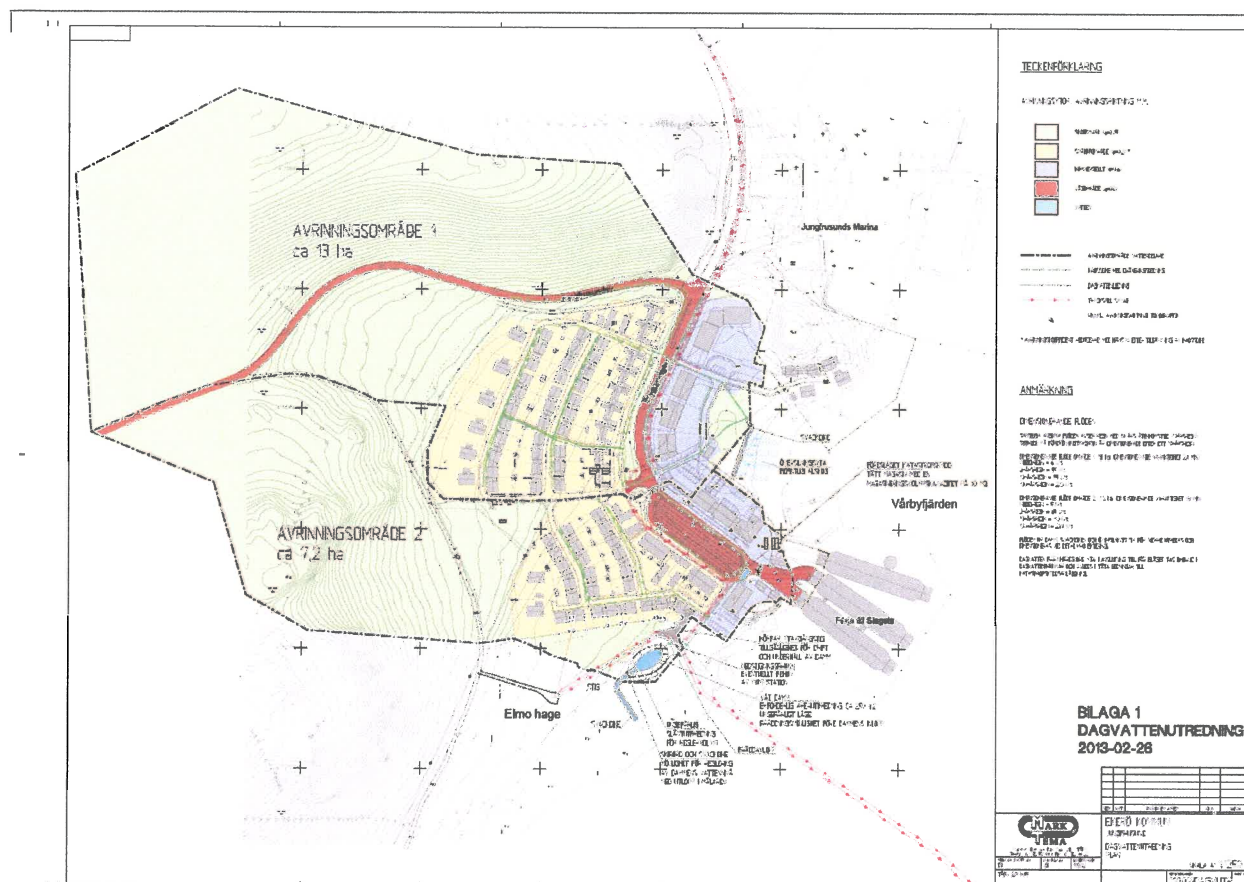
Marken inom planområdet sluttar svagt öster ut mot Mälaren. Dagvattenavrinningen sker idag i markytan samt i underliggande marklager. Marklagren består av lera och morän, överlagrat med jord.

Föreskrifter för Östra Mälarens vattenskyddsområde föreskriver att dagvattenrening ska ske där risk för utspolning av föroreningar från större hårdgjorda trafikytor kan uppkomma.

En övergripande dagvattenutredning har utförts av Marktema i samband med framtagandet av denna detaljplan. I denna konstateras det att verksamhet och markanvändning som beskrivs inom planområdet är att betrakta som låg till måttlig förorening av dagvatten i enlighet med de miljödirektiv som kan tillämpas. Det innebär att de åtgärder för dagvattenrening som huvudsakligen erfordras är för den nedre delen av vägangöring till färjeläget. Den allmänna riktlinjen bör dock vara att i största möjliga mån återföra ytvatten till marken.

En ritning över dagvattenshantering har tagits fram och visas i illustrationen på nästa sida. Illustrationen finns även i dagvattensutredningen.

Avrinningsområde 1 leds mot ett dike med översilningsmöjligheter beläget i grönyta öster om Bryggavägen. Resterande dagvatten från delområde 2, södra bostadsområdet och färjeangöringen, leds via öppna ledningar i krossdiken som samlas till tät ledning som avleds till dagvattendamm beläget i SV om södra parkeringen. Generellt tas dagvattnet som tidigare om hand i öppna dagvattensystem för att få maximal avsättning av föroreningarna innan avledning mot Mälaren.



Dagvattenhantering

Den del av vägytan som avses användas för väntande fordon närmast färjeläget skall dock utföras med dagvattenbrunnar som avleds i tät ledning till föreslagen katastrofskyddsanläggning (se dagvattenutredningen). Detta med hänsyn till att farligt gods i samband med olycka kan ledas ner till grundvattnet.

Vägyta

Vägytor inom området bör betraktas som en måttlig föroreningskälla. Åtgärder för dagvattenrening bör således tillämpas. Tillämpliga lösningar kan vara en utformning av hårdgjorda och gröngjorda ytor så att ytvatten får möjlighet att infiltrera till underliggande marklager. Det kan ske genom anläggning av infiltrationszoner längs ytor som gränsar till asfaltsbelagda körfält. Infiltrationszonerna kan utformas som krossdiken med underliggande dränering. Där det är lämpligt kan vattnet tillföras till planterade träd längs vägen. Lösningen är effektiv ur reningssynpunkt eftersom föroreningar läggs fast i krossmaterialet.

Bostäder och verksamheter

Risken för föroreningar från denna typ av markanvändning är att betrakta som låg, och kräver därmed ingen specifik dagvattenrening, fränsett körytor och parkeringar inom området.

Det är dock angeläget att hårdgjorda och gröngjorda ytor utformas så att ytvatten får möjlighet att återföras till omgivande marklager, under förutsättningen att inte lerlagren "punkteras" med nedträngning av ytvatten till underliggande rullstensås. Risken för punktering av grusåsens ovanliggande lerlager bedöms utifrån geotekniskt

underlag som liten. Dock om lokal punktering sker vid schaktningsarbetena bör punkteringen tätas så dagvatten ej kan tränga ner till grundvattnet.

Utförandet kan ske enligt vad som ovan beskrivits för gata till färjeläget. Takvatten bör i största utsträckning avledas med utkastare till infiltrationszoner i grönyta. Avrinningen omhändertas i dagvattenmagasinet i östra delen. För Ekebyhov 3:3, som inte finns med på kartan ovan, gäller att dagvatten bör omhändertas i enlighet med nämnda riktlinjer och direktiv för dagvattenhantering. Föroreningsgraden betraktas som låg vilket innebär att specifik dagvattenrening ej krävs.

Sjöräddningsstationens arbete bedöms ske inomhus i byggnader och påverkas följaktligen inte av nederbörd. Sett till dagvattenpåverkan ska hanteringen av sjöräddningsstationen likställas med de sjöbodas som finns med i dagvattenutredningen. Byggnaden ska liksom övrig bebyggelse kopplas till det kommunala VA-nätet. Eventuellt förorenat vatten skall anslutas till byggnadens spillvattenledning.

Färjeläget

Med hänsyn till den trafiksituation som kan uppstå i samband med väntetid till färjan bör området betraktas som måttlig föroreningskälla med risk för utsläpp av farligt gods vid olycka. Åtgärder för att undvika skador vid olycka vid oljetransporter är motiverat av risken för förorening av grundvatten samt möjlig påverkan på Mälaren.

Regnvatten från den hårdgjorda ytan avleds direkt till dagvattenbrunnar som leds i täta ledningar till föreslagna katastrofskyddsanläggning.

Eventuella krossdiken inom detta område bör utföras täta och därmed fungera endast som en utjämningsåtgärd för att minska toppflödena innan dagvattnet når reningsanläggning.

Övrig teknisk försörjning

Stokab har idag fiberoptisk kabel dragen inom den mark som avsätts för Bryggavägens vägområde i detaljplanen samt område för utvidgning av färjeläget. Delar av kabeln måste flyttas längs Bryggavägen samt vid framtida färjeläget.

Inom planområdet planeras dragning av en överföringsledning mellan Ekebyhovs reningsverk och SYVAB:s anläggning i Botkyrka.

MARK

Geologi

Marklagren består av lera och morän, överlagrat med jord. Enligt en översiktlig radonutredning är området ett normalriskområde.

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inom Ekebyhov 3:1 inom den före detta åkermarken öster om Bryggavägen (NCC teknik 2009-04-20) samt i området väster och söder om Bryggavägen (NCC teknik 2010-12-22). Öster om vägen är jordlagerföljden ett ca 1,5 m tjockt sand- och torrskorpelager ovanpå ett ca 3-7 m tjockt lager av lera som underlagras av mellan 0 till 12 m silt.

Väster om vägen utgörs av torrskopelera underlagrad av varvig lera på friktionsjord på berg.

För vägar, gräsytor med mera, där inga hus placeras och ingen uppfyllnad sker kan de bedömda sättningarna antas vara acceptabla, under förutsättning att viss ojämnhet godtas. För de ytor där byggnader ska placeras eller uppfyllnad ska ske blir förstärkningsåtgärder nödvändiga. Beräknade sättningar är uppskattade. För att undvika omfattande marksättningar bör planerade marknivåer ligga i nivå med befintliga marknivåer. Uppfyllnad utan markförstärkning bör undvikas inom 15 m från Mälarens strandlinje för att ej äventyra totalstabiliteten.

Rekommendationerna är att förstärkningsåtgärder är nödvändiga, vilka även påbörjats. Markuppfyllnaden invid strandlinje bedöms också föranleda förstärkningsåtgärder. Till rekommendation hör även framtida behov av att beakta områdets totalstabilitet kopplat till eventuell markuppfyllnad.

I samband med detaljplanearbetet har provtagningar gjorts i marken inom området. Ingen av de analyserade parametrarna överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, känslig markanvändning (KM). Massorna kan därför, utan vidare utredning, användas och ligga kvar inom området. Se miljökonsekvensbeskrivningen för ytterligare information.

Provtagning av jord har gjorts i två uppschaktade jordhögar som innehöll de lösa massorna som schaktats ihop för att plats för den utlagda överlasten. Då jorden schaktats ihop i högar gjordes bedömningen att den var tillräckligt omblandad för att ytliga prover skulle kunna motsvara en representativ halt i båda massaupplagen.

Förekomst av grundvatten har noterats vid geotekniska undersökningar på Ekeby 3:1 men nivå är ej mätt. Grundvattenytan bedöms sammanfalla med Mälarens nivå. Om det finns föroreningar inom Ekeby 1:41 som kan spridas till grundvattnet är det troligt att de sprids till Mälaren, inte till Ekeby 3:1

Kompletterande provtagningar har genomförts av NCC Thu i området under sommaren 2014 och presenteras i PM MMU Jungfrusund sjöstad 20140826. I detta PM framkommer att Alla analyser av oljekolväten och PAH:er ligger under detektionsvärden för sina parametrar. Organisk förorening inom fastigheten kan därav mycket troligt uteslutas.

För metaller återfinns förhöjda något förhöjda halter av kobolt i fem prover samt nickel i två. Utav dessa totalt sju separat förhöjda analysresultat påträffas sex av dessa i provpunkt 1. Halterna tangerar eller ligger strax över KM. De något förhöjda halterna bedöms ej ha tillkommit på antropogen väg utan ses som naturliga variationer i bakgrundshalter inom området. Då medelhalterna ligger betydligt under Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning behöver inte åtgärder genomföras med anledning av att enstaka prover har halter något över riktvärdena.

Halter över gränsvärde för MÄRR innebär att överskottsmassor från framtida markarbeten inte kan användas fritt i andra projekt enligt Naturvårdsverkets handbok 2010:1, Användning av avfall i anläggningsarbete. Tänkt användning av all sådan jord måste anmälas till myndighet. Normal handläggningstid för ett sådant ärende är satt till sex veckor.

Fortsatt arbete

Kompletterande geotekniska undersökningar ska utföras med avseende på sättningar och erforderliga markförstärkningsåtgärder. Kontinuerliga grundvattenmätningar rekommenderas i installerade grundvattenrör. Grundvattenmätningarna ska utgöra underlag för projektering.

Noggranna stabilitetsberäkningar bör utföras för totalstabilitet mot Mälaren innan höjdsättning slås fast. Risken för hydraulisk bottenuppträckning vid schakt bör undersökas på grund av grundvattnets trycknivå. Markförstärkningsåtgärder kommer att genomföras för hela området innan byggander uppförs.

Marknivåer/översvämningsrisk

Större delen av Ekebyhov 3:1 söder om marinan utgörs av relativt plan före detta åkermark. Markytan höjer sig från Mälarens vattennivå i öst till cirka 10 meter över denna i planområdets västra del. Jungfrusundsåsen höjer sig i väster ca 40 meter över Mälarens nivå. Inga huvudbyggnader får placeras lägre än att sockelnivån ligger på 2,3 meter över nollnivån enligt höjdsystemet RH00.

STÖRNINGSSKYDD

Befintliga störningar

De störningar som kan förekomma idag är ljud från färjan, biltrafiken samt marinan. Dessutom förekommer motorljud samt slammer från på- och avkörande fordon. Det kan finnas fasader där maximala ljudnivåer från av- och påfart till färjan påverkar val av fasaddelar. Åtgärder föreslås i första hand vidtas för att sänka slagljud från påkörningsrampen till färjan men även val av fasad- och fönster ska göras för att klara riktlinjer.

Buller från trafik

Bullerutredning för fordonstrafik har upprättats, daterad 2011-07-04 (Akustikbyrån). Beräkningarna utgår från en ökad trafikmängd till totalt 4900 fordon/dygn. Beräkningarna genomfördes på hastigheten 30 km/h.

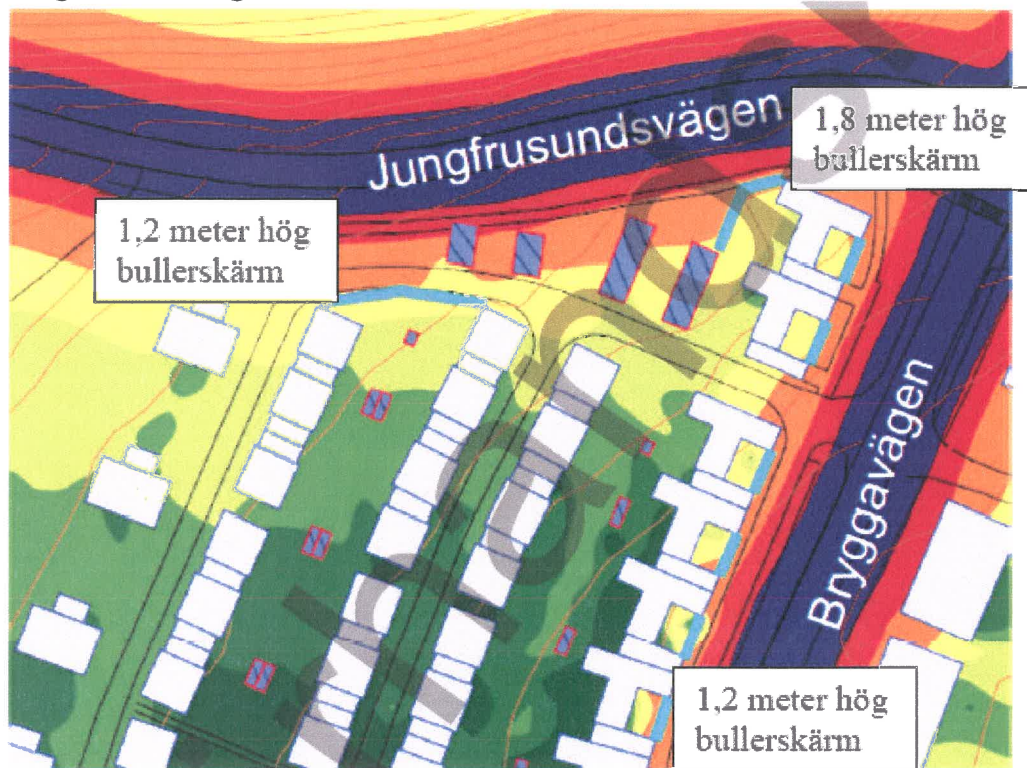
Vid den beräknade trafikmängden på 4900 fordon/dygn behöver byggnaderna på den västra sidan utformas med plank mellan verksamhetslokalerna för att på så vis skydda bostäderna mot buller. På detta sätt klaras riktvärden för buller. Bestämmelsen anger "bostäder med handel, kontor eller hantverk mot Bryggavägen i enlighet med planbeskrivning" för att inga bostäder ska utsättas för buller. Denna bestämmelse kopplas till illustrationen som redovisats tidigare i planbeskrivningen.

För flerbostadshusen vid färjeläget har, med utgångspunkt från ovan angivna trafiksiffror samt uppmätt ljudnivå under ett dygn, den dygnsekvivalenta ljudnivån år 2020 beräknats till 55 dB(A) vid fasad mot Bryggavägen på tre- respektive fyrvåningshusen vid färjeläget.

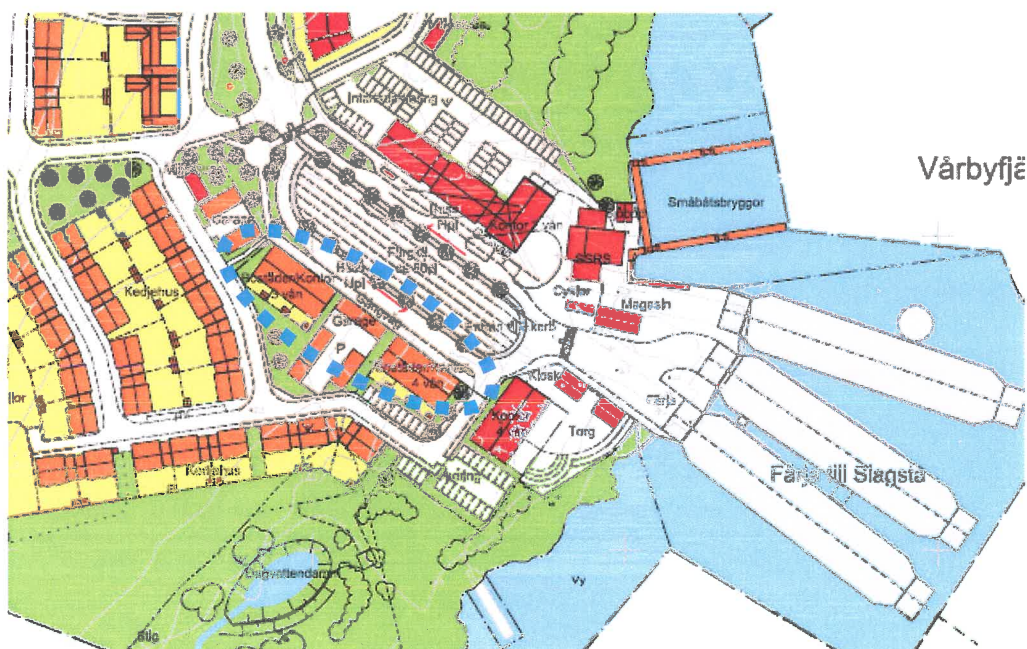
Fasadisolering och fönster dimensioneras så att inomhusnivån på grund av bidrag från yttre källor inklusive trafikbuller inte överskrider 30 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och högst 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid.

Riktvärdet för maximal ljudnivå 70 dBA vid uteplats på 1,5 meters höjd innehålls vid samtliga planerade uteplatser utan kompletterande skärningsåtgärder förutom vid

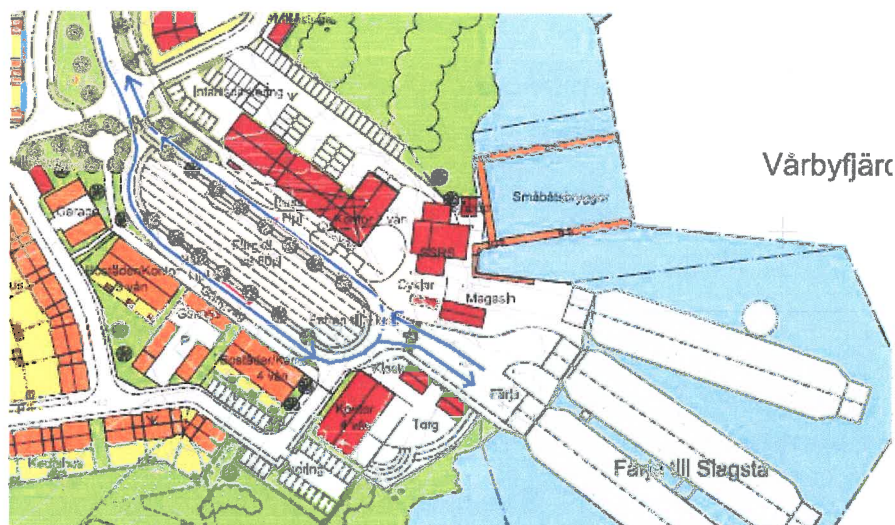
huset i korsningen Bryggavägen/Jungfrusundsvägen. Här ska en lokal skärm placeras för att skydda uteplatsen, se illustrationen på nästa sida. Skärmens höjd ska vara 1,8 meter över mark. Vid kedjehusen närmast Jungfrusundsvägen tangeras krav. För att med marginal innehålla krav även här ska en 1,2 meter hög skärm byggas mot Jungfrusundsvägen.



Bullerskärmar mot Jungfrusundsvägen och Bryggavägen



Bostäder längs Bryggavägen där krav om högst 55 dB(A) vid fasad mot Bryggavägen beräknas innehållas, markerat med blå streckad oval i bild.



Förslag på trafikföring för buss. Möjlighet finns även för rundkörning (illustreras av streckad linje).

Störning från färjan

I dagsläget skapas två typer av störningar från färjan, dels motorbuller och dels slagljud vid på- och avkörning från färjan. Idag utgör den sistnämnda bullerkällan upphov till höga maxvärden, men i och med att angöringsplåten på kaj ska dämpas enligt de åtgärder som föreslås i bullerutredningen (bifogad som separat handling) beräknas högst 60 dBA innehållas vid fasad på samtliga planerade fastigheter inom området.

Enligt den bullerutredning som tagits fram i samband med detaljplanen är den dominerande ljudkällan inom hela planområdet, fränsett bebyggelsen på Ekebyhov 3:3, ljudnivåer från biltrafik. Även vid flerbostadshusen närmast färjeläget är biltrafiken den dominerande ljudkällan. För hus på fastigheten Ekebyhov 3.3 är ljudnivåer från färjeläget dominerande ljudkälla. I det fall bullret inom området skulle bedömas som trafikbuller, skulle samtliga riktvärden klaras för all bebyggelse inom planområdet.

Buller från färjan ska dock, trots att den dominerande ljudkällan är trafikbuller, bedömas som externt industribuller. Detta föranleder betydligt högre krav än vid bedömning av trafikbuller. Om Naturvårdsverkets riktlinjer strikt tillämpas överskrids riktlinjerna för ekvivalentnivåer kvällar och helger och nattetid samt maxnivåer nattetid vid fasaderna på bebyggelsen på Ekebyhov 3:3, flerbostadshusen vid färjeläget samt det södra kvarteret med bokaler.

Ekerö kommun menar att det i detta fall är lämpligt att ljudnivåer från färjeläge bedöms på så sätt att 5 dB högre ljudnivåer än det som föreskrivs enligt SNV RR samt att ekvivalent ljudnivå avser ljudnivån under hela tidsperioden som anges av respektive riktvärde. 1978:5 rev 1983 tilläts (på samma sätt som Miljööverdomstolen mål M 1452-07)

Ett tillämpande av denna bedömningsgrund medför att samtliga i området förekommande ljud bedöms mer likvärdigt, det vill säga att kravet är detsamma oavsett var ljudkällan är placerad. Ekerö kommun och tillfrågad konsult anser att det i detta fall är en rimlig bedömningsgrund, eftersom ljudnivån från färjans motorer ej överstiger ljudnivån från en lastbil på tomgång och har likartad karaktär. Frekvensen

på buller från färjorna är att jämföra med buller från lastbilar, det vill säga runt 200 Hz.

Om denna bedömningsgrund används klaras samtliga riktlinjer vid samtliga fasader. Bestämmelser införs även som anger de kompensationsåtgärder som ska vidtas vid de fasader som inte klarar Naturvårdsverkets riktlinjer. Dessa regleras i planbestämmelserna och anger att boningsrum ska vändas mot tyst sida. Vidare regleras dessa genom planbestämmelsen att kontorshuset närmast färjeläget ska uppföras innan kedjehusen i kvarteret närmast färjeläget får uppföras. Även detta för att säkerställa en så god ljudnivå som möjligt. Fasaddimensionering görs på sådant sätt att mycket goda ljudmiljöer kan uppnås inomhus. I det fall undervisningsrum eller övernattningsrum ska inredas i sjöräddningsstationen ska dessa vändas från färjan för att riktlinjerna ska klaras.

Sammantaget bedöms den generella ljudnivån i området kunna bli mycket bra och, som tidigare nämnts, kommer den dominerande ljudkällan att göra upphov till lägre nivåer än vad som skulle bedömas som acceptabelt vid en bedömning av ljudet som vägtrafikbuller. För de allra flesta bostäderna inom området skulle detta även klaras med god marginal.

Störning från verksamheter

Verksamheterna öster om Bryggavägen, samt vid torget får inte vara störande för omkringliggande bostäder. En begränsning av vilken ljudnivå verksamheten får alstra vid en bostad införs i detaljplanen. Väster om Bryggavägen föreslås att verksamheten byggs samman med en bostadsdel. Det innebär att verksamheten får en inskränkning då bostad byggs direkt intill.

Störningar från marinan

Bullerutredning har utförts för störningar från marinan (Akustikbyrå 2009-10-13). I utredningen identifierades buller vid upptagning och iläggning av båtar. I rapport daterad 2009-03-22 uppmärksammades även ljud från transport av båtar inom området, fläktar vid evakuering av tvättånga i rekonditioneringshall och luftkompressor som betjänar områdets tryckluftsanläggning.

Bullrande verksamhet kan förekomma vardagar 07-17. Under högsäsong kan bullrande verksamheter även pågå vardagar 07-19 samt lördagar 8-15.

Beräkningar av ljudnivåer vid mest utsatta fasader på planerade bostäder har utförts. Ljudnivåerna vid fastighetsgräns överstiger ej 40 dB(A) från någon av de identifierade bullrande verksamheterna, fränsett färjan.

Luktolägenheter kan förekomma från marinan. Vid båttillverkning och reparation förekommer lösningsmedel och polyesterplast som innehåller lösningsmedlet styren, vilket har en karaktäristisk lukt och låg lukttröskel, dvs luktar i små mängder.

DET FORTSATT PLANARBETET

Tillstånd för vattenverksamhet

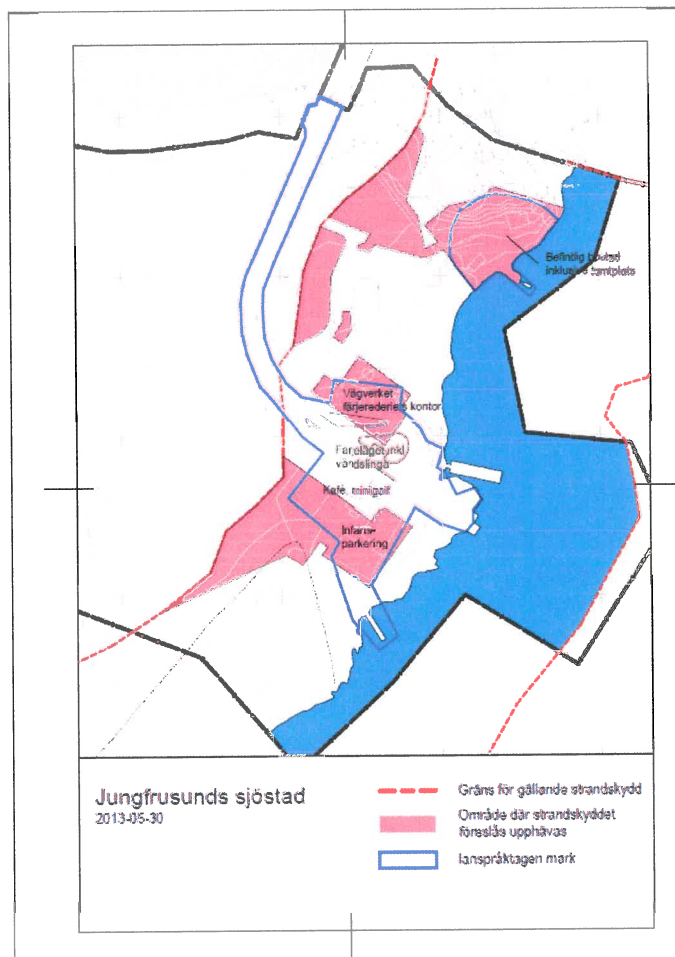
Muddring i samband med ändring av färjeläget och torget invid färjeläget kräver sannolikt tillstånd för vattenverksamhet.

Upphävande av strandskydd

För den kvartersmark inom planområdet som omfattas av strandskydd, samt de områden där bryggor uppförs, föreslås att strandskydd upphävs. Upphävande av strandskydd sker efter särskild ansökan till länsstyrelsen. Skälen till upphävandet redovisas här.



Ortofoto med markområden som bedöms vara ianspråktagen.



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

Strandskydd för ärenden påbörjade före 1 juli 2009

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

7 kap 13 § miljöbalken (MB): Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

7 kap 15 §: Länsstyrelsen får förordna att ett strandskyddsområde som avses ingå i en detaljplan enligt plan- och bygglagen inte längre skall vara omfattat av

strandskydd, om det finns särskilda skäl. Upphör området att ingå i en detaljplan inträder åter strandskydd.

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, HUVUDGATA, TORG och INFARTSP. Inom områdena NATUR, PARK, WB₁, WV₁, W och WF föreslås strandskyddet ligga kvar. Strandskyddet återinträder om planen upphävs.

Berörda strandområdets värden från strandskyddssynpunkt och effekter på dessa

Värdena för det rörliga friluftslivet varierar inom planområdet. Medan värden främst finns inom den södra delen av planområdet, är det betydligt lägre i anslutning till färjeläget och Bryggavägen. Eftersom färjeläget redan tydligt karaktäriserar området kan området inte generellt beskrivas som att inneha ett högt värde för friluftslivet. Detta då färjeläget, med sin stora trafikapparat och kajer som trafikerar av bilar och lastbilar, skapar dåliga förutsättningar för det rörliga friluftslivet. Värdet för friluftslivet ligger istället i den gångmöjlighet som finns dock anses finnas i form av det stråk som går från Jungfrusundsåsen och Rödsten ända fram till marinan, det högsta värdet ligger i sträckan Rödsten och färjeläget.

Under stycket värden för friluftslivet beskrivs att den stig som finns mellan färjeläget och Rödsten kommer att finnas kvar. Fastigheten Ekebyhov 3:3 beskrivs som privatiserad men möjligheten att runda denna kommer fortsatt finnas kvar genom det släpp med naturmark som finns mellan förskolan och Ekebyhov 3:3. Passagen mellan Ekebyhov 3:3 och förskolan har satts till 20 meter för att säkerställa en passage som upplevs som tillgänglig för friluftslivet. Naturmarken längs stranden har i övrigt getts tillräcklig bredd för att inverkan på de värden som beskrivs, med passagemöjlighet för det rörliga friluftslivet ska finnas även efter att detaljplanen genomförts. Ett tillkommande värde för friluftslivet är den badplats som föreslås söder om färjeläget vid befintlig brygga. Denna är idag inte allmänt tillgänglig. I och med att planförslaget lämnar en bebyggelsefrizon i hela planförslaget, förutom där det idag finns bebyggelse där passager istället säkerställs, tryggas förutsättningarna för det rörliga friluftslivet att bedrivas även efter detaljplanens genomförande.

De högsta naturvärdena inom strandskyddsområdet utgörs av de värdefulla alskogarna och åsbrynen, vilka sparas till största del. En del av det värdefulla skogsområdet i norra delen av planområdet, invid kullen där förskolan föreslås, ligger även inom strandskyddet. De träd med höga naturvärden ligger inom användningsområde för NATUR och strandskyddet avses inte upphävas där. Höga naturvärden finns även söder om färjeläget i vattenmiljön.

Enligt Naturvårdsverket (Allmänna råd 97:1) definieras ”goda livsvillkor för växt- och djurlivet” på följande sätt:

Inom strandskyddsområde avses naturmiljöer vilkas bevarande och utveckling är beroende av vattenmiljöer eller närheten till vatten eller vars livsmiljö är vatten. Strandskyddet är sålunda ett skydd för växters och djurs livsmiljöer.

Effekter av planförslagets intrång i strandskyddsområdet samt skadeförebyggande åtgärder

Det intrång som genomförs redovisas nedan utifrån strandskyddets syften. Siffror hänvisar till numrering i naturvärdesinventeringen, se bifogad miljökonsekvensbeskrivning.

Växt- och djurliv

Regionalt värde:

- Bostäderna på Ekebyhov 3:3 har anpassats efter vegetationen på höjdens krön (Nr 7 och 10) så att den helt kan bevaras inom naturmark.
- Stor ek (Nr 8) bevaras inom naturmark. Planförslagets utformning har anpassats efter eken genom att placera den inom naturmark.
- Bebyggelse av Ekebyhov 3:3 påverkar alsumpskogen i begränsad utsträckning. I övrigt bevaras i stort sett hela strandalskogen (Nr 12 i naturvärdesinventering) av regionalt värde och med potential att uppfylla Skogsstyrelsens kriterier för nyckelbiotop bevaras i sin helhet.
- En ek av regionalt värde (Nr 10) har skyddats i planen vid bostadsbyggande inom Ekebyhov 3:3 genom planbestämmelse.
- Ett respektavstånd hålls från bostäderna till de värdefulla områden som omnämns i naturinventeringen daterad 2010-12-21. Ingen betydande påverkan.
- De värdefulla ekar som finns inom område 5 placeras inom naturmark. Förskoletomten avgränsas för att minska påverkan.
- Inga större träd kommer att fällas i den igenvuxna ekhagen i sydväst. Frihuggning kommer att ske runt ekarna. Miljöpåverkan bedöms därför som positiv.

Alskogen föreslås glesas ut för att skapa en godare vattenkontakt i området och längs med det promenadstråk som går ner mot Rödsten.

Kommunalt värde:

- Delar av vegetationen på kullen (Nr 9) försvinner där bostäder och tomt föreslås. Utbredningen av bebyggelsen är väl avvägd med hänsyn till kullen för att bebyggelsen inte ska hamna för högt upp.
- Strandalskog av kommunalt värde (Nr 13) försvinner till hälften vid utvidgning av färjeläget söderut. Resterande hälft bevaras och skyddas genom att ingå i naturmark med skötselplan.
- Ekar söder om Jungfrusundsvägen riskerar att påverkas. De ligger dock i huvudsak inom naturmark och utanför strandskyddsområde.

Vatten

- Bottenbiotop av regionalt värde söder om färjeläget påverkas av muddring. Muddringen orsakar direkta effekter genom att biotopen tas bort och riskerar även att orsaka indirekta effekter under byggtiden då grumling kan påverka biotoper och organismer negativt. Muddring och grumling riskerar också påverkan på den rödlistade arten Bandnate. Effekten av grumlingen kan minimeras med olika tekniska lösningar. Information om artens förekomst och skadeförebyggande åtgärder vid muddring förs in på plankartan.
- Område 8 (se miljökonsekvensbeskrivning) kommer också att påverkas då muddring kommer att genomföras vid arbetet med den mellersta kajen vid

färjeläget som förbättras, och den ny kajplats i norr anläggs. Effekten av grumlingen kan minimeras med olika tekniska lösningar.

- Anläggningen av de två föreslagna småbåtsbryggorna norr om färjeläget kan också medföra påverkan på biotop 7 (se miljökonsekvensbeskrivning). Byggandet av bryggor kan innebära grumling. Detta skulle kunna påverka vattenbiotoperna negativt. Redan idag utsätts området antagligen för en grumling av den befintliga båttrafiken med större båtar. Effekten av grumlingen kan minimeras med olika tekniska lösningar.

Vid byggande i vatten och muddring i samband med utveckling av färjeläget och småbåtsbryggorna norr om detta kan eventuella föroreningar i sediment komma att spridas. Eventuellt kan båtpropellrar från framförallt större båtar även kontinuerligt sprida grumling och föroreningar ytterligare. Det bedöms finnas en risk för negativ miljöpåverkan. Påverkan utreds vidare i kommande tillstånd till arbete i vatten.

Som skadeförebyggande åtgärder föreslås att vid muddring och anläggande av bryggor bör man begränsa spridningen av uppgrumlande sediment genom att vidta försiktighet vid anläggningsarbetet. Bryggor utgörs av flytbryggor för att minimera ingrepp i naturmiljön vid anläggandet.

En behovsbedömning av sedimentsprovtagning har gjorts av Tyréns 2012-09-26. Där bedöms att detaljplanen inte kommer att ändra utformning på grund av påträffade halter i sediment. Sedimentundersökning kan därför ske i ett senare skede, men i god tid innan muddringsarbeten påbörjas.

Friluftsliv

- Visst intrång görs av mark som idag är allmänt tillgänglig i anslutning till Bryggavägen. Intrånget anses dock, med hänsyn till den beskrivning av friluftsvärden som ges ovan, inte vara av den art att den motverkar strandskyddets syfte. Gällande vattenkontakt är den enda del av strandremsan som inte görs tillgänglig för allmänheten är även vid ett nollalternativ privatiserad genom bostadsbebyggelse. Inga intrång görs på mark som idag kan anses ha värden för det rörliga friluftslivet.
- Gränserna mellan tomtmark och allmän plats ner mot Mälaren ska göras tydliga. Framförallt gränsen mellan tomt och den gångpassage som föreslås inom naturmark ska tydliggöras så att allmänheten känner att de får passera här. Detta bör göras genom planteringar av träd och buskage som tydligt avgränsar den allmänna passagen från privat tomtmark.
- Badmöjlighet vid befintlig brygga föreslås i planen. Denna ska vara allmänt tillgängligt vilket på så vis innebär ett ökat värde för det allmänna friluftslivet.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Följande bedömer Ekerö kommun utgör särskilda skäl för upphävande av strandskyddet utifrån strandskyddets syfte:

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 med

service i ett stadsmässigt bra läge i Ekerö tätort, med närhet till kollektivtrafik mm och utveckla färjeläget, och det allmänna intresset att bevara oexploaterad mark i strandnära områden för friluftsliv och naturskydd. 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.

Bebyggelsen och dess struktur har utformats så att den följer befintlig bebyggelse och i övrigt ligger i anslutning till Bryggavägen som är angöringsväg till färjetrafiken. Trafiken på Bryggavägen och påfarten till färjan gör att de delar som inte är direkt anspråktaga, men ändå ligger inom strandskyddet idag, inte kan anses vara av vikt för djur- och växtliv eller det rörliga friluftslivet, vilket även visas i naturinventeringar där det framkommer att inga höga naturvärden återfinns inom de aktuella områdena.

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. Detta gäller dock inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion. Sådana passager har möjliggjorts i detaljplaneförslaget.

Strandskyddsintresset tillgodoses genom att detaljplanens utformning medger att i stort sett hela strandsträckan tillgängliggörs för allmänheten. Det är endast på Ekebyhov 3:3 som direktkontakt inte finns vid vattnet för allmänheten. Detta är dock inte möjligt med tanke på att tomten redan idag är ianspråktagen med bostadshus så pass nära vattnet att en allmäntillgänglig passage inte kan anses vara rimlig. En passage för allmänheten finns dessutom direkt bakom tomten, samtidigt som en passage framför bebyggelsen endast skulle mötas upp av marinan norr om planområdet, där det direkt vid vattnet inte är möjligt att fortsätta norrut. Genom hela planområdet har stor hänsyn visats till det växt- och djurliv som finns i området och inga naturvärden på land av regionalt värde påverkas på ett betydande sätt. Detta då planens utformning innebär att stor del av strandalskogen söder om färjeläget, samt i stort sett hela den värdefulla alskogen norr om färjeläget, säkras som naturmark med skötselplan och marklov för trädfällning. Även de övriga värdefulla objekt som pekats ut i naturvärdesinventeringar fredas från planerad bebyggelse.

I Naturvårdsverkets Allmänna råd 97: 1 står att ”avvägningen mellan olika allmänna intressen kan exempelvis få till följd att en utbyggnad av en tätort med ytterligare permanentbebyggelse bör ges företräde framför skyddet av ett strandområde. Vid en utbyggnad där värdefulla områden för växt- och djurlivet inte tas i anspråk och där allmänhetens tillgång till ständerna säkerställs genom reglering i detaljplan, kan detta vara motiv för att strandskyddet kan hävas.” Med hänsyn till vad som nämns ovan anser Ekerö kommun att det föreslagna upphävandet av strandskyddet är i linje med vad som avses i aktuell lagstiftning, och att särskilda skäl således föreligger.

Nedan följer en detaljerad beskrivning av de olika områdena av detaljplanen, på vilket sätt de anses vara ianspråktaga och hur strandskyddets syfte påverkas av detaljplanens genomförande.

Bostäder på Ekebyhov 3:3

Ekebyhov 3:3 är i den del där strandskyddet föreslås upphävas ianspråktagen med bostadsbebyggelse och marken är iordningställd som tomt och

tomtplatsen är inte allmänt tillgänglig. Den ianspråktagna ytan utgörs av en huvudbyggnad en komplementbyggnad och en tydligt avgränsad tomtyta. Strandskyddet föreslås endast upphävas inom den ianspråktagna delen. Efter besök på plats med Länsstyrelsen i Stockholms län konstaterades att det som nämns ovan kan tillstyrkas. Den föreslagna utformningen förhåller sig till topografin på ett sätt som innebär att enbart den lågtliggande tomtmarken ianspråktagas för bostadsbebyggelse. Detta innebär också att det enbart är det som idag kan betraktas som hemfridszon som tas i anspråk som kvartersmark.

De värdefulla naturobjekt som pekats ut i naturinventeringen ligger i detaljplanen inom naturmark eller skyddas genom planbestämmelser. Ianspråktagandet av tomten innebär att ett genomförande av den föreslagna detaljplanen inte heller kan anses försämra den allemansrättsliga tillgängligheten till strandområdet. En marginell påverkan på strandalskogens norra del bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen som små och miljöpåverkan inte som betydande.

Förskola

Den föreslagna förskoletomten har tidigare utformats så att en smal passage funnits mellan förskola och bostadsbebyggelsen på Ekebyhov 3:3. Efter samråd med länsstyrelsen har en bredare passage inrättats för att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv. Då delen av området där strandskyddet föreslås upphävas ligger närmast Bryggavägen och således är störst av buller mm föreligger värdet för det rörliga friluftslivet främst vid den föreslagna passagen.

De värdefulla naturobjekt som pekats ut inom område 5 bedöms ligga utanför förskoletomten, vilket innebär att förskolan inte kan anses strida mot strandskyddets syfte.

Endast en liten del av byggrätten ligger inom strandskyddsområdet. Eftersom det är en förskola som planeras förutsätts en stor del av tomten kunna nyttjas av allmänheten under kvällar och helger, vilket innebär att allmänheten fortsatt har viss möjlighet att nyttja området.

Att inget ingrepp görs i växt- och djurliv med höga värden, kombinerat med att en bred passage bibehålls innebär att strandskyddets syften inte motverkas i och med genomförandet av förskolan.

Lokaler öster om Bryggavägen

De verksamhetslokaler som ligger öster om Bryggavägen anses till största del ligga på mark som redan är ianspråktagen. Bebyggelsen ligger på samma yta och i anslutning till de redan befintliga lokalerna invid färjeläget. Ett väl tilltaget avstånd till det regionalt värdefulla alskogsområdet som ligger direkt norr om färjeläget har upprättats för att säkerställa en god livsmiljö för växt- och djurliv som pekats ut i området och möjlighet till allmän fri rörlighet.

Den del av området som ligger inom strandskyddet och inte kan anses vara direkt ianspråktaget ligger direkt intill Bryggavägen och påverkas även av färjeläget. De bullernivåer och övriga störningar som detta medför innebär att området, i den del som föreslås exploateras, saknar intresse för det allmänna friluftslivet. Den del som föreslås exploateras innehåller inte heller några värden för djur- och växtliv. Den del som är intressant ur denna aspekt planeras som naturmark.

Verksamheter knutna till färjeläget

1. Den verksamhet som färjeläget utgör och de lokaler och vägytor som finns i samband till denna, samt kiosk och minigolf, är utformade och uppfattas som ianspråktagna på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Skälet är att verksamheterna och vägytorna redan idag används på ett sätt som inte kan anses främja värden för rekreation (friluftsliv).

Färjan, samt relaterade lokaler och verksamheter, är sådan verksamhet som ofrånkomligen kräver vattenkontakt, vilket bör beaktas vid prövningen om upphävandet.

Utvidgningen av själva färjeläget som föreslås i detaljplanen är nödvändig för att utöka en pågående verksamhet. Denna utvidgning kan inte genomföras utanför det föreslagna området.

De bryggor som föreslås norr om färjeläget ska delvis nyttjas av Svenska Sjöräddningssällskapet (SSRS) vilket innebär att skälet till att upphäva strandskyddet för dessa är att anläggningen måste ligga vid vattnet. Den verksamhet som SSRS bedriver är även att betrakta som ett angeläget allmänt intresse. Tack vare den närheten till farled och goda kommunikationer på land anses verksamheten inte kunna etableras utanför detta område.

Bostäder väster/söder om färjeläget

Placeringen är längre från vattnet jämfört med den i samrådsförslaget för att överensstämja med den placering som diskuterats med länsstyrelsen. Vidare ligger den föreslagna bebyggelsen direkt invid Bryggavägen och färjeläget. Med hänsyn till trafiken på Bryggavägen och påfarten till färjan, kan inte området anses vara av vikt för djur- och växtliv eller det rörliga friluftslivet, vilket även visas i naturinventeringar där det framkommer att inga höga naturvärden återfinns inom de aktuella områdena.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän platsmark inom området.

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har tagits fram i samarbete mellan kommunen, Temagruppen AB, Åkerblads Arkitektkontor AB och markägare för Ekebyhov 3:1 och 3:3.

Stadsarkitektkontoret


Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef


Alexander Fagerlund
Planarkitekt