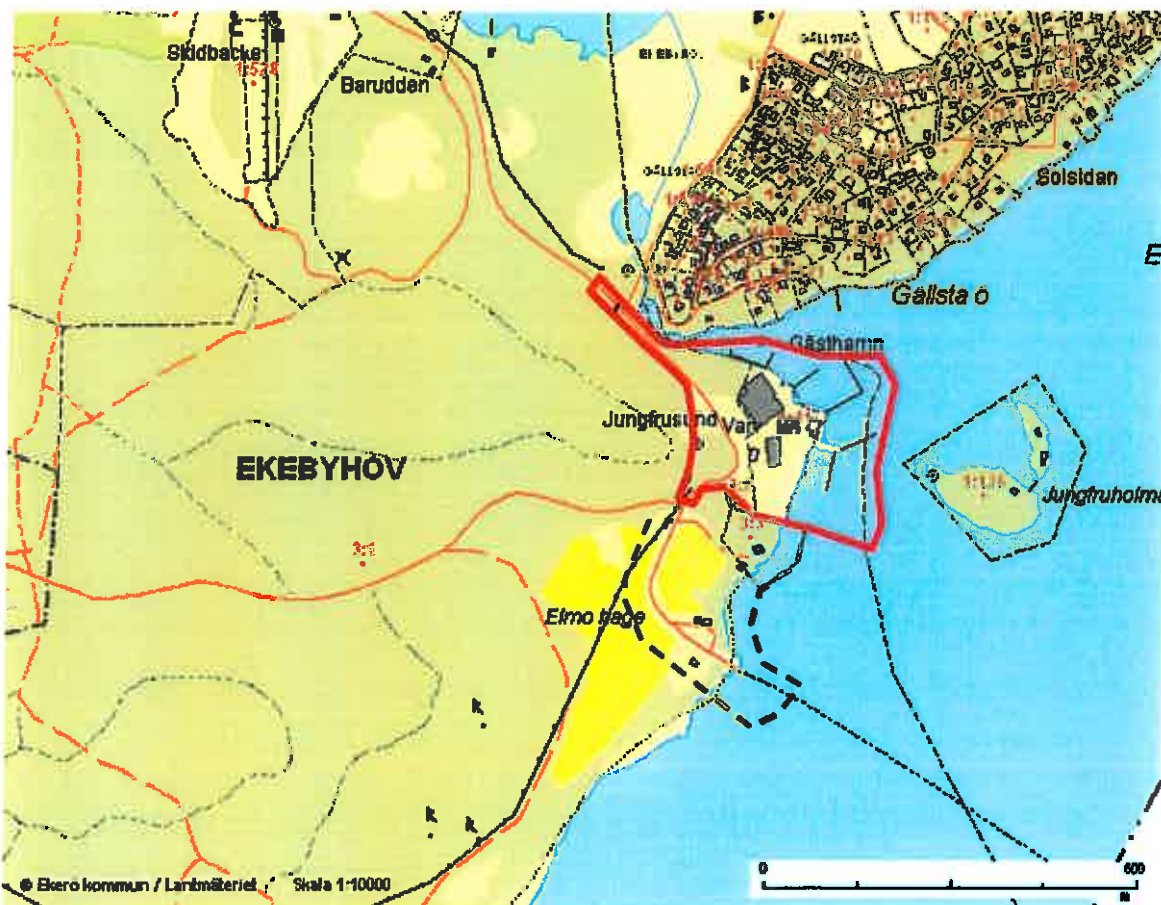


PLANBESKRIVNING**ANTAGANDEHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE****Detaljplan för Ekebyhov 1:41 m fl (Jungfrusunds marina) i Ekerö kommun,
Stockholms län** **dnr 2005.14.214**

Planområdet är markerat med röd heldragen linje. Streckad linje markerar det tidigare utökade planområdet.

Handlingar

Till denna detaljplan hör:

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

| | |
|--|-----------|
| INLEDNING | 4 |
| BAKGRUND | 4 |
| SYFTE | 4 |
| HUVUDDRAG | 4 |
| PLANDATA | 4 |
| ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET OCH OMGIVNINGEN | 4 |
| HISTORIK | 5 |
| FÖRENLIGHET MED 3-5 KAP MILJÖBALKEN | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 6 |
| ÖVERSIKTSPLAN | 6 |
| DETALJPLAN | 6 |
| ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT | 6 |
| VATTENSKYDD SOMRÅDE | 7 |
| STRANDSKYDD | 7 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG | 7 |
| JUNGFRUSUNDS MARINA | 7 |
| BEFINTLIGA BOSTÄDER | 8 |
| NYA VERKSAMHETER | 9 |
| KULTURVÄRDEN | 9 |
| NATURVÄRDEN | 9 |
| <i>Naturvärdessinventeringar</i> | 10 |
| VÄRDEN FÖR FRILUFTSLIV | 13 |
| NATURMARK | 13 |
| GESTALTNING | 13 |
| TRAFIK | 15 |
| <i>Bryggavägen</i> | 15 |
| <i>Kollektivtrafik</i> | 15 |
| <i>Gång- och cykelväg, skolväg</i> | 15 |
| <i>Ekeröleden (färjetrafik)</i> | 16 |
| <i>Turbåtar</i> | 16 |
| <i>Parkeringar</i> | 16 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING | 16 |
| <i>Vatten och avlopp (VA)</i> | 16 |
| <i>Avfall</i> | 17 |
| <i>El/värme/energieffektivitet</i> | 17 |
| <i>Dagvatten</i> | 17 |
| <i>Övrig teknisk försörjning</i> | 18 |
| MARK | 18 |
| <i>Geologi</i> | 18 |
| <i>Marknivåer/översvämningsrisk</i> | 18 |
| STÖRNINGSSKYDD | 19 |
| <i>Buller från trafik</i> | 19 |
| <i>Störningar från marinan</i> | 19 |
| <i>Risker vid bensinstation</i> | 20 |
| <i>Vattenkvalitet</i> | 20 |
| KONSEKVENSER | 21 |
| MILJÖBEDÖMNING, MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING | 21 |
| PLANARBETET EFTER ANTAGANDE | 21 |

| | |
|---|-----------|
| TILLSTÅND FÖR MILJÖFARLIG VERKSAMHET | 21 |
| TILLSTÅND FÖR VATTENVERKSAMHET | 21 |
| UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD | 21 |
| <i>Strandskydd för ärenden påbörjade före 1 juli 2009</i> | 21 |
| <i>Gällande strandskydd</i> | 22 |
| <i>I vilka delar förutsätter planen upphävande av strandskydd</i> | 22 |
| <i>Berörda strandområdets värden från strandskyddssynpunkt</i> | 23 |
| <i>Omfattningen av planförslagets intrång i strandskyddsområdet samt</i> <i>skadeförebyggande åtgärder</i> | 23 |
| <i>Särskilda skäl för upphävande av strandskydd</i> | 25 |
| ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER | 25 |
| HUVUDMANNASKAP | 25 |
| GENOMFÖRANDETID | 25 |
| MEDVERKANDE..... | 25 |

INLEDNING

BAKGRUND

Ägarna till fastigheten Ekebyhov 1:41 vill utveckla Jungfrusunds marina. Kommunen anser att det är betydelsefullt att bevara och ge möjlighet till utveckling av den marina verksamheten på platsen. Marinans expansion och utveckling kräver större markytor än den befintliga tomten, på mark ägd av NCC. I samband med detta har önskemål om att bygga bostäder och verksamheter inkommit från NCC, ägaren till större delen av övrig mark inom planområdet. Efter samråd har planområdet delats och omfattar nu endast den norra delen av tidigare detaljplaneförslag. Bostäder och verksamheter i söder hanteras i ett separat ärende.

SYFTE

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en framtida utveckling av den marina verksamheten genom att säkerställa marken samt utvidga med ytterligare mark västerut för marint ändamål.

HUVUDDRAG

En upprustning och utbyggnad av marinan planeras resultera i en "fullservice-marina" med gästhamn samt försäljning och tillverkning av båtar. Marinan ska också innefatta kontorslokaler, konferens- och festlokaler för uthyrning samt en restaurang med eventmöjligheter.

En ny gång- och cykelväg ska stärka kopplingen mellan Ekerö centrum och Jungfrusunds färjeläge, förbi marinaområdet. En uträtning och upprustning av Bryggavägen föreslås.

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 1:41 (Jungfrusunds marina), Ekebyhov 3:2 och del av 3:1 och sträcker sig från strax norr om Jungfrusunds marina till dess södra gräns och innefattar även Bryggavägen samt marken direkt väster om vägen. Även det angränsande vattnet ingår, vilket även omfattar del av fastigheten Ekebyhov 1:1.

Planområdet har en yta på ca 9 hektar. Ekebyhov 1:1 ägs av Ekerö kommun, Ekebyhov 1:41 ägs av Jungfrusunds Marina AB, Ekebyhov 3:1 ägs av NCC AB, samt Ekebyhov 3:2 är privatägd. Vaghållare för Bryggavägen och Jungfrusundsvägen är Ekerö kommun. Ägandet av det vattenområde, som inte omfattas av Ekebyhov 1:1 är inte helt klarlagt.

ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET OCH OMGIVNINGEN

Planområdet består av den befintliga marinan utmed Mälarkusten. Söder därom finns två bostadshus i mer kuperad trädbevuxen mark, varav den nordligaste (Ekebyhov 3:2) ingår i denna detaljplan. I väster gränsar Jungfrusundsåsens skog och i öster Mälaren.

Den del av Gällstaö som vetter mot planområdet är relativt kraftigt kuperad och bebyggd med en blandning av gamla och nya bostadshus. De flesta av tomterna är bevuxna med träd och buskar. Längs den södra stranden finns ett fåtal

bostadshus samt mark planlagd som naturmark. Flera bryggor för småbåtar är anlagda längs stranden. Längre österut finns ett bad.

Väster om planområdet ligger Jungfrusundsåsen, en varierad och stor skog, dominerat av barrträd, men med inslag av löv. Jungfrusundsåsens östra del består av en grusås som sluttar kraftigt ned mot programområdet. Jungfrusundsåsen har ett högt värde såväl naturvetenskapligt som rekreativt.

Öster om programområdet ca 200 meter ut i vattnet ligger Jungfruholmarna. Ön är bebyggd med ett par små byggnader tillhörande Göta segelsällskap. Resten av området är skogsbevuxet. Längs öns norra stränder finns båtplatser.

HISTORIK

Jungfrusund har varit betydelsefull i tusentals år 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 rörelsegrenar.

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 varvrörelse 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.

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 miljökvalitetsnormer (5 kap miljöbalken) för luftkvalitet och planen riskerar inte att leda till någon större förändring av luftkvaliteten.

Mälaren är en så kallad vattenförekomst enligt Vattendirektivet. Den har idag en "god ekologisk status" med en kvalitet som inte får försämrats enligt de miljökvalitetsnormer för vatten som Vattenmyndigheterna beslutade den 16 december 2009. Den kemiska statusen är inte god men miljökvalitetsnormen kräver att en god kemisk status uppnås senast 2015. Detta kan medföra särskilda krav på hantering av dagvatten i sjönära lägen där särskild vikt ska läggas vid vissa kemiska ämnen och risken för att ej uppnå god kemisk status senast 2015. Syftet med normerna är att tillståndet i vattnen inte ska försämrats, och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Enligt 2 kap 2 § PBL ska miljö kvalitetsnormer följas vid planläggning. Hanteringen av vattenkvalitetsfrågorna bör framgå av planarbetet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I Ekerö kommuns översiktsplan, antagen den 13 december 2005, anges att befintliga marinor ska ges möjlighet att bevaras och utvecklas, eftersom trafiken i Mälaren ur ett långsiktigt perspektiv kommer att öka. Det finns ett stort behov av tillkommande båtplatser.

DETALJPLAN

Marken är inte planlagd, men gränisar i norr till detaljplan för fastigheten Gällstaö 1:1 m fl, laga kraft den 13 september 2001. Planen innehåller i huvudsak bostäder, men även naturmark. Den södra strandlinjen, vilken vetter mot Jungfrusund, får bebyggas med bryggor.

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.

Med anledning av att Jungfrusunds Marina AB vill utöka sin verksamhet och uppföra nya bryggor har miljönämnden den 14 juni 2006 § 29 fattat beslut om en positiv inställning till en utökning av marinan. Nämnden finner det angeläget att utökningen sker på södra delen av fastigheten för att minimera störningar för de boende på Gällstaö.

Den 11 mars 2008 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att tidigare uppdrag att ta fram ett program för Jungfrusunds marina utvidgas till att även omfatta marinans kringområde, bestående av Ekebyhov 3:2, 3:3 samt del av 3:1. Program daterat 2008-08-11 sändes på samråd under september och oktober 2008. Programmet utgör utgångspunkt för detaljplanen.

Samråd genomfördes december 2009 och januari 2010. Genomförandet bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Efter samrådet har det dåvarande planområdets delats och den södra delen ska ses över i en separat detaljplan. Marinan och den övriga norra delen hanteras i denna utställningshandling.

Det redovisade utställningsförslaget avviker inte från programmets syfte.

VATTENSKYDD SOMRÅDE

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 kvartermark. Ansökan om upphävande av strandskydd lämnas in till Länsstyrelsen i samband med utställning av denna detaljplan. Se vidare i kapitel "Fortsatt arbete".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

JUNGFRUSUNDS MARINA

En stor del av planområdet, varav hela marinan, är väl synligt från vattnet. Bebyggelsen på marinan består i huvudsak av stora hallar. Här finns även butik, verkstad samt en nybyggd restaurang. Marken på marinan är till största delen grusad, men delvis asfalterad. På fastigheten finns även ett äldre bostadshus, som används som personalbostad, liksom parkering för besökare. Längs hela stranden på marinafastigheten går en brygga för fotgängare. Här finns också flera större båtbyggor, varav en är byggd på ett sjunket fartygsskrov ca 80 meter ut i vattnet men förbunden med land. Sammanlagt finns ca 160 båtplatser. Även några mindre bryggor finns.

Varvsverksamheten består av tillverkning, upprustning och försäljning av båtar med tillbehör. Ca 120 platser för vinterförvaring av båtar finns i hallar. Utöver dem finns platser för förvaring av ca 150 båtar utomhus. En utryckningsbåt tillhörande sjöräddningen är placerad här. Marinan med sidoverksamheter sysselsätter idag en arbetsstyrka om ca 35-40 personer.

Mässor och konferenser kan hållas i befintliga byggnader. Konferenser/fester för runt 100 personer kan anordnas. Utöver verkstad, smed och butik kräver enbart restaurangen en personalstyrka om 6-20 personer, beroende på säsong och tid på dygnet. Restaurangen har plats för ca 260 gäster varav 120 stycken inomhus.

Ägarna till fastigheten Ekebyhov 1:41 vill utveckla Jungfrusunds marina till en attraktiv, ekonomisk, bärkraftig och modern marina, med verksamhet och besökare året om. På marinan planeras befintlig bebyggelse och verksamhet att rustas upp och kompletteras. Här ska finnas såväl kontors- och festlokaler som båttillverkning och försäljning. Möjlighet att arrangera konferenser och fester ska erbjudas. Förhoppningen är att även kunna erbjuda övernattningsplatser i marin miljö, inte minst för att kunna tillgodose konferenssällskap.

Verksamheter, framför allt med marin anknytning, ska kunna etableras. Det sammanlagda antalet arbetstillfällen på marinan förväntas hamna på ca 80-90 stycken. Planer på att sjöräddningens båtplats ska rustas upp finns samt att göra plats även för brandförsvaret.

Hamnen byggs ut med bryggor för såväl privatbåtar som turbåtstrafiken.

Nya båthallar planeras och antalet vinterförvaringsplatser för båtar planeras utökas till ca 400 stycken, varav 300 inomhus och 100 utomhus. Utöver det ska finnas en gästhamn med ca 20-40 båtplatser. Båttvätt ska kunna erbjudas och iläggings- och upptagningsramper ska finnas. I vattnet utanför marinan finns möjlighet att uppföra ytterligare bryggor samt en byggnad för badhus. Vattenområdet avses dock inte fyllas upp. Nya bryggor föreslås som flytbryggor.

Vattenområdet där bryggor tillåts begränsas i den grundare och smalare delen av sundet mot Gällstaö. Österut kan befintliga bryggor förlängas och nya tillkomma.

Bensinstation för båtar

En ny bensinstation för båtar planeras inom marinans södra del. Stationen är tänkt att bestå av en drygt 18 meter lång och 4 meter bred betongponton med integrerade cisterner med en total volym på 28 m³ för bensin. Här finns även pumpar och 6 meter höga avluftningsrör. På land föreslås cisterner för diesel samt i vattnet brygga för dielselpumpar.



Nybyggd restaurang på marinan.

BEFINTLIGA BOSTÄDER

Ekebyhov 3:2

Ekebyhov 3:2 är bebyggt med ett bostadshus. Den befintliga bostadsfastigheten Ekebyhov 3:2 bör på lång eller kort sikt övergå till mark för verksamheter eftersom den ligger i direkt anslutning till marinan och kan störas av dess verksamhet. Här bedöms det enskilda intresset för marina överväga intresset för bostäder.

Fastigheten planläggs för verksamheter. Bostaden kan fortsättningsvis nyttjas för bostad. Däremot strider bygglov för t ex tillbyggnad av bostad mot detaljplanen.

Den sydvästra delen av fastigheten ingår inte i denna detaljplan.

Ny infart föreslås eftersom marknivåerna inom marinan kommer att sänkas.

NYA VERKSAMHETER

Mark för nya kontor föreslås i nordligaste delen av planområdet i anslutning till Bryggavägen. I denna del av detaljplanen preciseras att hotell ej får finnas. För dessa föreslås även möjlighet till brygga i sundet mot Gällstaö. Bryggorna bör dock vara korta eller placeras längsmed stranden eftersom sundet här är smalt.

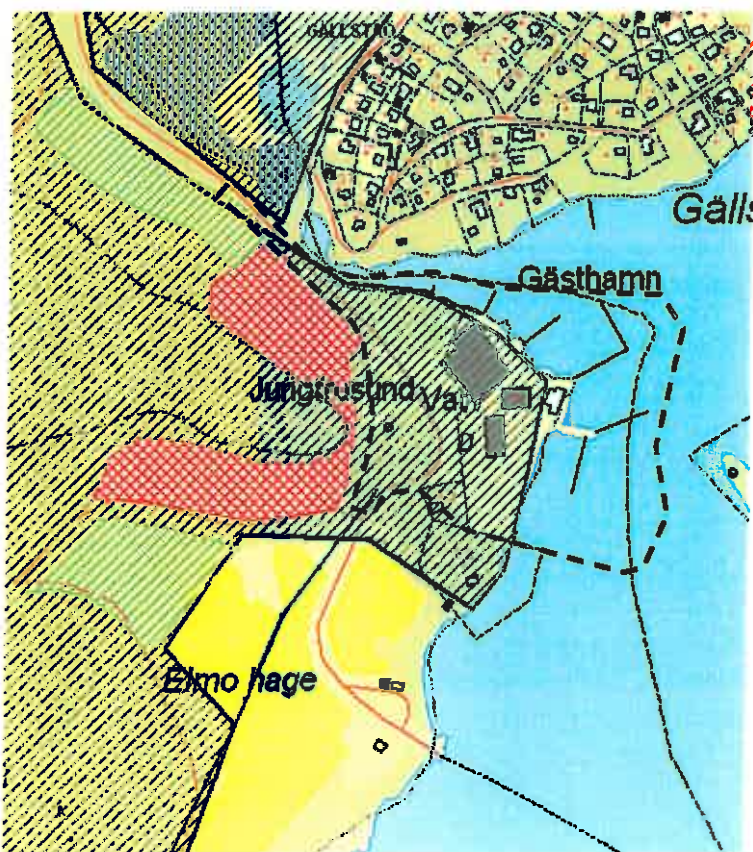
KULTURVÄRDEN

Inom området finns en känd fornlämning enligt riksantikvarieämbetets fornminnesregister. Den är belägen strax väster om korsningen med Herredagsvägen. Enligt fornminnesregistret är denna utgrävd och borttagen. En övrig kulturhistorisk lämning (Ekerö 213) redovisas också. Lämningen har inte klassats som fornminne och är en fartygs-/båt lämning, en 18 meter lång och 5 meter bred pråm som sannolikt ingått i Uppsala Transportbolags flotta. Styrbords-sidan är tämligen intakt medan babordsidan är sönderfallen. Vraket betecknas som välbevarat, men är inte undersökt. Vrakets position är osäker. Vattnet kan innehålla fler vrak. Ingen inventering är genomförd för att söka efter oupptäckta fornminnen inom planområdet.

NATURVÄRDEN

I rapporten "Aldrig långt till naturen", framtagen av länsstyrelsen på uppdrag av regeringen 2003, 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".

Det nuvarande planområdet har redovisats som naturområde i kommunens naturinventering 2002.



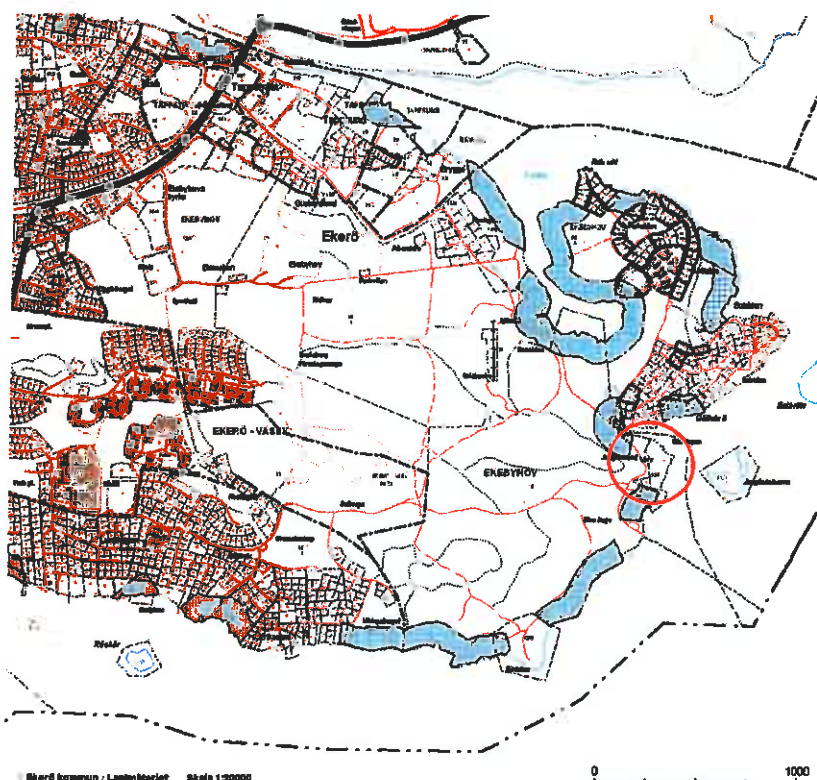
Mörkgrönt: Kommunens naturinventering
Ljusgrönt: Naturvärdesobjekt
Violett: Nyckelbiotoper
Mörkblått: Sumpskog

Övergripande naturvärden

Planområdet gränsar till kommunens största och mycket omtyckta rekreationsområde Jungfrusundsåsen. 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, dvs 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.

Planområdet berör i nordväst, till mycket liten del, en av Skogsstyrelsen utpekad nyckelbiotop. I den natur- och rekreationsanpassade skogsskötselplanen för Jungfrusundsåsen (upprättad av Skogssällskapet Förvaltning AB) anges följande om nyckelbiotopen: Sandbarrskog med tall som dominerande trädslag. Stark sluttning, glacifluviala avlagringar. Finns döda lågor, spår av hackspettar, torrträd och döende träd. Något torkskadat i södra delen. Mål: Fortsatt höga naturvärden. Skötsel: Fri utveckling. Sumpskog nordväst om planområdet finns redovisad i sumpskogsinventeringen.

I kommunens strandinventering, 2004, finns inga naturtyper med högt värde redovisade inom planområdet samt endast en mindre del av stranden mot Gällstaö är redovisad som allmänt värde, se kartutdrag nedan.



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

Naturvärdesinventeringar

De naturvärdesinventeringar som utförts omfattar hela det tidigare planområdet så som det avgränsades i samrådet. Här redovisas dock endast naturvärden inom det nuvarande detaljplaneområdet, dvs den norra delen.

I vattnet

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 biotoper. Ingen biotop inom nuvarande planområdet bedömdes till naturvärden av regional betydelse.

Två biotoper inom nuvarande planområde bedömdes till kommunala naturvärden främst på grund av sin artrika bottenfauna, förekomst av rödlistade arter och/eller ekologiska funktion.

I denna naturvärdesklass ingår vattenområdet vid en liten konstgjord sandstrand mitt i Jungfrusunds marina. Den mycket låga graden av naturlighet gör att det är tveksamt att tillskriva biotopen några naturvärden i egentlig mening. För att uppmärksamma de höga biologiska värdena i form av rödlistad band- och uddnate bedömdes biotopen trots detta till kommunalt naturvärde. Bandnate noterades 1925 cirka 50 meter österut från den nuvarande fyndpositionen och arten tycks alltså ha förekommit vid Jungfrusund under lång tid.

Det andra området kommunalt naturvärde är den södra stranden i viken utmed Bryggavägen och österut innan marinan börjar. Bedömningen motiveras av biotopens artrika bottenfauna med en i länets sjöar ovanlig art i kombination med biotopens måttliga grad av naturlighet.

Två biotoper bedömdes till lokala naturvärden, och ytterligare två strandområden 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.

På land

En naturvärdesinventering för planområdet med omgivning har utförts (Ekologigruppen 2009-05-12). Uppdraget har varit att klarlägga naturvärden som kunskapsunderlag. Vattenområdet (Mälaren) har inte inventerats inom ramen för denna naturinventering.

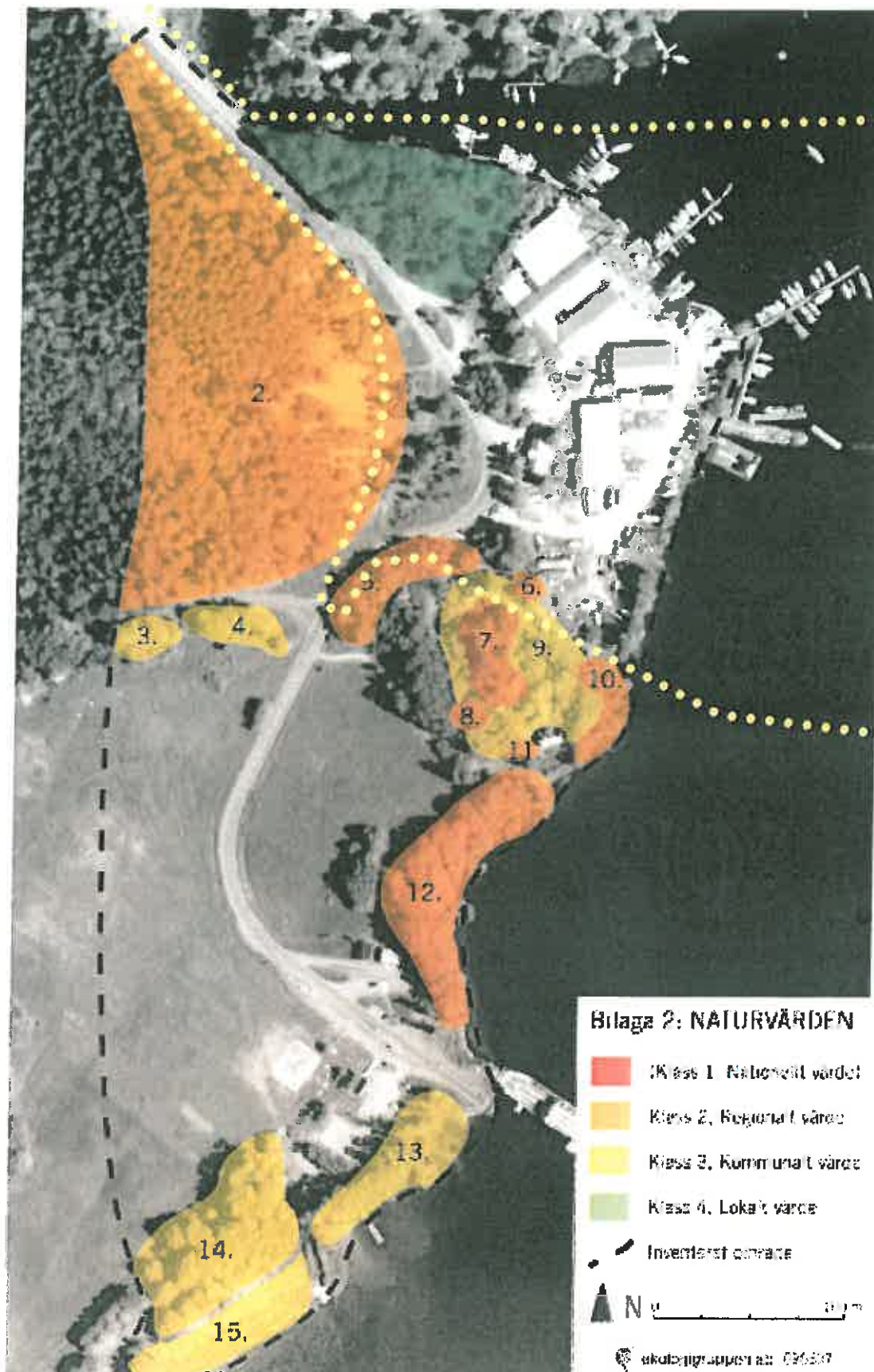
Sammanlagt 15 delområden med naturvärden motsvarande klass 1–4 har identifierats inom inventeringsområdet, se karta. Flera av dessa delområden bedöms ha naturvärden motsvarande klass 2, regionalt intresse/länsintresse. Ytterligare flera delområden bedöms ha naturvärden som är kommunalt respektive lokalt intressanta. Några delområden ligger helt eller delvis utanför planområdet, se karta.

Här redovisas de områden som ingår i nuvarande planområde.

De högsta naturvärdena utgörs av Jungfrusundsåsen och den gamla barrskog som växer på åsen (delområde 2, beskrivs även i skogsskötselplanen), vidare förekomsten av ekar inom delområde 5 och 6. Inom delområde 5 (samt 7 och 10 direkt utanför planområdet) finns förekomst av ordentligt gamla tallar med förekomst av rödlistad art och signalart som indikerar höga naturvärden. Övriga naturvärden (klass 3 och 4) utgörs av delområde 1 och 9, lövblandskog.

Förutom av direkt exploatering kan en bebyggelse leda till minskad biologisk mångfald genom att ekar och tallar beskuggas av bebyggelsen. Uppgifter om rödlistade arter har eftersökts utan resultat. Vid fältbesöket observerades att mindre hackspett (rödlistad, hotkategori NT) uppehöll sig länge på platsen (utanför

planområdet). Det är dock inte säkert att arten häckar inom inventeringsområdet. På en gammal tall i delområde 5 utanför planområdet observerades spår efter skalbaggen reliktböck (rödlistad, hotkategori NT).



Bilaga till naturvärdesinventeringen. Svart streckad linje avgränsar inventeringsområdet. Planområdet är markerat med ljus prickad linje.

Hur detaljplanen påverkar dessa delområden redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

VÄRDEN FÖR FRILUFTSLIV

Naturvårdsverket definierar (Allmänna råd 97:1) friluftsliv enligt följande: Med friluftsliv avses vistelse i naturen för naturupplevelser, fysisk aktivitet och avkoppling. Här innefattas exempelvis strövande i skog och mark, promenader, ridning, skridsko- och skidåkning, båtsport, cykling och bad. Andra exempel är dykning, sportfiske, flottfärder och camping.

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

Marinan är i sin helhet ianspråktagen för marinans verksamhet. På senare år har dock nuvarande ägare önskat en öppen anläggning där allmänheten kan röra sig. Det kan inte hävdas att marinaområdet har ett värde för allmänhetens friluftsliv annat än som plats för båtuppläggning för möjlighet till båtsport. Marinan avgränsas av staket åt flera håll. Upplevelsen är att man som allmänhet rör sig inne på en privat verksamhetstomt där det inte skulle kännas främmande att det inte är tillgängligt alla tider på dygnet. Däremot har kommunen i samarbete med nuvarande markägare tyckt att det är angeläget att utveckla marinan så att allmänheten får större tillgång till vattenkontakt, på verksamhetens villkor.

Allmän gångväg utmed stranden föreslås norr om tillkommande kontorstomter. Avtalsservitut avses tecknas mellan kommun och markägare för att möjliggöra allmänhetens tillträde till marinan. Grusad gångväg anläggs, som bör slingra mellan större befintliga träd, som bevaras.

Marken runt bostaden på Ekebyhov 3:3 direkt söder om planområdet upplevs inte som allmänt tillgänglig idag. Här finns uthus och marken är av "trädgårdskaraktär". Tomtplatsen bedöms omfatta marken inom ca 50 meter från strandlinjen. Passagemöjlighet utmed stranden finns inte idag utan att passera tomtplatsen.

Hela fastigheten Ekebyhov 3:2 är ianspråktagen som bostadstomt och är inte allmänt tillgänglig. Bostadstomten avgränsas i princip helt av staket.

Ingen del av strandsträckan används som badplats.

Från Bryggavägen vid korsningen med Herredagsvägen leder en mindre stig upp till åsens strövstigar och elljusspår.

NATURMARK

Bestämmelse om förbud mot avverkning samt krav på marklov för trädfällning införs för eken inom marinan (delområde 6 i naturvårdsinventeringen).

GESTALTNING

Gestaltningen av byggnaderna inom marinan samt kontor ska följa två gestaltungsprinciper. Den första principen gäller större hallar och byggnader för marinans verksamhet såsom verkstäder etc. Den andra principen gäller publika byggnader, främst i närheten av befintlig restaurang samt de nya

kontorsbyggnaderna i norr. Samtliga byggnader inom planområdet skall omfattas av någon av de två principerna.

Byggnader för marin verksamhet eller större hallar skall utformas i likhet med de befintliga, dvs med sadeltak och till största del röd träpanel. Större hallar skall placeras med gavlar mot stranden eller mot Bryggavägen, vilket är illustrerat i illustrationsplanen.



Exempel på större hall



Befintlig restaurang

Publika byggnader och kontor ska ha en utformning som följer befintlig restaurang. Huvuddelen av byggnaderna ska ha träpanel i mörka kulörer eller kulörer med hög

kulörthet och mycket svarthet (sk jordfärger). Detaljer får utföras i glas eller ljusare kulör.

TRAFIK

Bryggavägen

Bryggavägen går i nord-sydlig riktning genom planområdet och svänger kraftigt i höjd med Jungfrusunds marina. Vägen slutar vid färjeläget. En ny sträckning föreslås för Bryggavägen, sträckan Herredagsvägen till korsningen med Jungfrusundsvägen. Enligt förslaget rätas vägen ut och läggs så nära Jungfrusundsåsens släntfot som möjligt. För marinan och Ekebyhov 3:2 tillskapas nya in- och utfarter. Vägen kräver att upprustningsarbeten genomförs. I höjd med Gällstaö föreslås ett vänstersvängsmagasin för infart på Herredagsvägen.

Projektering av Bryggavägen från Herredagsvägen 150 meter österut har utförts av Ramböll (2004-09-16). Här föreslås en avsmalning av Bryggavägen och en gång- och cykelbana intill vägen. Här är utrymmet litet. Plangränsen läggs i strandlinjen med intentionen att utfyllnad inte ska ske utanför strandlinjen. Vägområdet utökas istället söderut. Detta kan dock enligt tidigare förprojekteringen innebära schaktning i åsslätten.

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 på Bryggavägen mellan Björkuddsvägen och Herredagsvägen som togs fram av kommunen 2006 uppmättes medelhastigheten till 59 km/h.

Antalet fordon/dygn uppmättes till 2448 stycken på sträckan Björkuddsvägen (vid Brygga industriområde) till Herredagsvägen (avfarten till Gällstaö). Andelen tung trafik uppgick till 9 %. Om man ser på färjetrafikens statistik åkte 714 402 motorfordon med färjan år 2008. Per dygn är då trafiken i genomsnitt knappt 2000 motorfordon/dygn.

Tillkommande trafik

Tillkommande trafik som marinans verksamhet genererar är svårberäknad eftersom det beror i hög grad på vilken typ av verksamhet som etablerar sig här.

Kollektivtrafik

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

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

Gång- och cykelväg, skolväg

En gång- och cykelbana finns utbyggd från Ekerö centrum och fram till Herredagsvägen. Denna förlängs till Jungfrusund på Bryggavägens östra sida.

Eftersom Bryggavägens cykelbana ingår i det regionala cykelstråken bör banan vara snabb och gen samt försedd med belysning. Separat gc-bana bör anläggas hela sträckan till färjeläget.

En strandpromenad anläggs i norr som övergår till passagemöjlighet inom marinan.

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 Vägverket 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 2006 och 2007 syns en tydlig ökning i antalet passagerare per månad. Färjeleden finansieras via biljettintäkter från resenärerna. Färjeleden beräknas finnas åtminstone fram till 2020 när Förbifart Stockholm beräknas vara färdigställd. Därefter är färjans attraktivitet mer oviss beroende på hur trafikströmmarna förändras med den nya förbifarten.

Turbåtar

Strömma Kanalbolaget trafikerar sedan i maj 2008 Jungfrusunds marina två till fyra gånger om dagen, under sommartid, på väg mellan Stockholm och Björkö.

I framtiden kan det bli aktuellt för Waxholmsbolaget att trafikera Jungfrusund med sina turbåtar. För sjötrafiken kan det överbyggda fartygsskrov, som ligger utanför marinafastigheten, fungera som brygga/hållplats.

Parkeringar

I anslutning till marinans entré finns idag ca 60 parkeringsplatser. Dessa betjänar främst besökare till marinan. Parkeringsplats för de boende i villan på Ekebyhov 1:41 ("marinafastigheten") har iordningställts intill huset. Vid en utökning av verksamheterna i området ökar behovet av parkeringsplatser. Parkeringsplatser måste anordnas för besökare till marinan och personal. Befintliga parkeringsplatser bedöms inte räcka till vid en verksamhetsutökning samt utbyggnad av marinans verksamhet.

Parkering för verksamheternas behov beräknas kunna säkerställas inom den egna fastigheten. Nyttillkommande parkeringsplatser redovisas på illustrationsplanen. Inom marinan kan vissa av dessa nyttjas för båtuppläggning vintertid.

Framkomlighet

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp (VA)

Större delen av Jungfrusunds marina är provisoriskt anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät (VA). Ekebyhov 3:2 har idag egen VA-anläggning. Planområdet

ska vara anslutet till kommunalt VA och nya ledningar läggs ner i samband med att Bryggavägen byggs om.

Avfall

Inom planområdet bör återvinningsstation finnas för området behov. Plats för hantering av farligt avfall från fritidsbåtar och för latrin från båttoaletter ska finnas inom marinan, men exakt plats pekas inte ut i detaljplanen för att inte hindra annan placering i framtiden.

El/värme/energieffektivitet

Ekerö energi har ledningar som går inom planområdet, bland annat en högspänningsledning som går både i land och vatten. Dessa har idag servitut och föreslås ges servitut även fortsättningsvis. I nuläget finns el så det räcker till hela marinans verksamhet, men elen räcker inte vid en expansion. Den planerade utbyggnaden kommer att kräva att befintlig transformatorstation flyttas. Placeringen av nya transformatorstationer föreslås inom planområdet.

Jungfrusunds Marina AB planerar att använda sig bland annat av bergvärme och sjövärme (genom plattvärmeväxlare som tar mindre utrymme än slangar). Eventuellt kan vattentemperaturen komma att användas för att förse marinan med kyla. Även luftvärmepumpar kan komma att användas inom marinan.

Dagvatten

Inga dagvattenledningar finns för närvarande i området. Avrinningen sker idag i markytan samt i underliggande mark. Inom marinan finns ett system för omhändertagande av rening av bottenvättsvatten.

Ekerö kommun har ingen dagvattenpolicy. Som referens används istället Stockholms stads dagvattenstrategi. Den klassificerar de delar av Östra Mälaren som ingår i vattenskyddsområdet för vattentäkten Östra Mälaren som känsliga.

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

Planen reglerar att dagvatten så långt som möjligt skall avledas till infiltrationsyta. Utsläpp av dagvatten från hårdgjorda större båtuppläggningsytor får inte ske direkt till recipient utan föregående rening. Med recipient menas både Mälaren och grusås. Vid utvändigt hantering av miljöfarliga produkter ska dagvattenrening ske genom avskiljare dimensionerad för aktuell verksamhet.

En ny uppställningsyta utomhus för båtar (t ex nordväst om befintliga marinan) kan ses som en ny hårdgjord yta där risk för vattenförorening förekommer, enligt Skyddsföreskrifter för ytvattentäkter inom Östra Mälaren.

Marinans mål är att alla båtar som tvättas på området tvättas på tvättplatta med sedimenteringstank alternativt i recondhallen där avloppet är kopplat till oljeavskiljare samt det kommunala VA-nätet. I planen beskrivs flera byggnader som syftar till att förvara båtar under tak och på plattor med utrustning för att omhänderta eventuella föroreningar på ett korrekt sätt. Marinan avser att minimera båtförvaring utomhus på grund av läget och syftet.

KONTOR: Risker för föroreningar vid ytor för kontor klassificeras som låga och kräver därmed ingen specifik dagvattenrening. Hårdgjorda och gröngjorda ytor bör

enligt planen ändå utformas så att ytvattnet får möjlighet att återföras till omgivande marklager. I de fall där stor andel hårdgjorda ytor är aktuella föreslås avledning ske till "öppna" zoner med t.ex. smågatsten, med underliggande dräneringslager. Takvatten bör enligt planen så långt som möjligt avledas med utkastare till infiltrationszoner i grönyta.

VÄGYTOR: Inga vägytor inom planområdet bör betraktas som betydande föroreningskällor.

MARINAN: Största delen av marinans verksamheten bedöms ske inomhus i byggnader och påverkas följaktligen inte av nederbörd.

Invändig hantering av miljöfarligt avfall förutses ske inom byggnaden. I de fall utvändig hantering av miljöfarliga produkter bör dagvattenrening ske genom avskiljare dimensionerad för aktuell verksamhet.

BÅTUPPLAG: Ytan avses att användas för biluppställning sommartid och båtförvaring vintertid. Med hänsyn till uppläggningsplatsernas läge i omedelbar närhet till recipienten finns stor risk för avledning till Mälaren. Uppläggningsplatserna bör därför utföras med öppna ytskikt som ex grusslitage som möjliggör infiltration och fastläggning av miljöfarligt avfall. Med hänsyn till risk för urspolning av föroreningar i underliggande marklager och närheten till Mälaren och underliggande grusås kan anläggningen kompletteras med tätskikt av ex gummimembran i underbyggnaden där "överskottsvatten" leds till reningsanläggning.

Övrig teknisk försörjning

Stokab och Telenor har idag fiberoptisk kabel dragen inom den mark som avsätts för Bryggavägens vägområde i detaljplanen. Delar av kabeln måste flyttas längs Bryggavägen.

MARK

Geologi

"PM Geoteknik - Översiktliga geotekniska rekommendationer" samt "Geoteknisk undersökning" (NCC teknik, 2009-04-20) har tagits fram för den öppna marken norr om färjeläget och strandremsan nedanför den öppna marken. Vidare utförs bedömning av befintligt grundvattenflöde. Dessa avser dock inte nu aktuellt planområde.

Marknivåer/översvänningsrisk

Höjdryggen i planområdets centrala del har en högsta höjd på ca 12 meter. Norr om höjdryggen sluttar marken ca 6 meter från Jungfrusundsåsen bas till Mälaren. Själva Jungfrusundsåsen höjer sig i väster ca 40 meter över Mälarens nivå.

Marken inom marinan föreslås sänkas under Bryggavägens nivå för att en planare, byggbar yta ska skapas.

Inga huvudbyggnader får placeras lägre än att sockelnivån ligger på 2,3 meter över nollnivån enligt höjdsystemet RH00. Detta rekommenderas i kommunens översiktsplan för att undvika problem vid höjda vattennivåer.

STÖRNINGSSKYDD

Buller från trafik

Bullerutredning för påverkan på nya bostäder söder om marinan från fordonstrafik har upprättats, daterad 2009-10-09 (Akustikbyrån). Beräkningarna utgår från en ökad trafikmängd till totalt 4400 fordon/dygn respektive 6000 fordon/dygn. Beräkningarna är gjorda på hastigheten 40 km/h. Denna avser alltså nya bostäder, vilket inte är aktuellt i denna detaljplan. För kontor finns riktvärden för inomhusnivåer.

Störningar från marinan

Störningar från musikevenemang har förekommit enligt boende på Gällstaö. Marinan har dock utfört förstärkningar av isolering och använder riktade högtalare samt har inte musik utomhus efter kl 23 enligt uppgifter från marinan. För större evenemang ska tillstånd sökas. Detaljplanens syfte är inte att säkerställa marinan som mark för evenemang utan i första hand för varvsverksamhet/marina. Klagomål på båthanteringen har inte förekommit på senare år.

Bullerutredning har utförts för störningar från marinans södra del (Akustikbyrån 2009-10-13).

Där 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.

Mätning utfördes vid körningar med hjullastare med kopplat båtsläp. Därefter har beräkningar gjorts för nya bostäder. Ekvivalenta ljudnivåer uppgår till 45 dB(A) vid fasad för nya bostäder sydväst om marinan respektive 43 dB(A) för nya bostäder söderut. Subjektiv bedömning av mätpersonal på platsen är att hjullastaren hörs, men att övriga källor, såsom färjerörelser, fordonstrafik m m ger lika stort eller större bidrag till utomhusnivåer.

Riktvärden, både för befintlig och för nyetablering av industriverksamhet, enligt SNV 1978:5 dagtid och kvällstid bedöms klaras. Med byggnader som skärmar kan ljudnivåerna minskas med 1-6 dB beroende på placering och utförande. Planbestämmelser som reglerar bullerstörningar från samtliga verksamheter inom planområdet har införts i detaljplanen.

Vid fasad för befintlig bostad (Ekebyhov 3:2) beräknas ekvivalenta ljudnivåer kunna uppgå till som högst 53 dB(A). Byggs båthall mot sydväst bedöms ljudnivån vid den östliga fasaden minska med 3-5 dB. Eventuellt 2 meter högt bullerplank i fastighetsgräns bedöms inte ge någon minskning av ljudnivåerna pga att huset ligger betydligt högre än transportvägen på Marinans område.

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

Upptagningsramp för båtar ligger bortom bensinbryggan. Uppställning av båtar kommer främst att ske på parkeringen i norr men detaljplanen hindrar inte att den öppna marken norr om den sydligaste hallen används för diverse båtarbeten. Hydraulvagn med hjullastare används vid båtupptagning. Hydraulvagnen låter mycket lite. Hjullastaren har körts när bullerutredning utfördes.

Bestämmelser införs i marinans sydligaste del att verksamheten inte får vara störande för omkringliggande bostäder. Här avses befintlig bostad på Ekebyhov 3:3 men skyddszonen finns även med tanke på eventuella nya bostäder söder om marinan eftersom planarbete pågår här.

Begränsning av bullernivåer införs som bestämmelse för hela marinan.

Risker vid bensinstation

Station för drivmedel för båtar föreslås i marinans södra del. Riskutredning har utförts (Prevecon 2009-10-22). Utredningen behandlar inte miljörisker eller materiella risker utan fokus ligger på risker för liv och hälsa. Enligt utredningen ligger befintlig bostad inom Ekebyhov 3:3 långt utanför riskavstånden. Planförslaget har utformats efter utredningens rekommendationer, vilket innebär att byggnader där människor vanligen vistas, t ex bostäder, kontor, servering, inte finns inom 25 meter från det område som avsätts i detaljplanen för bensinstation.

Kompletterande utredning om miljörisker från bensinstationen har utförts (SWECO, 2010-05-26). Utredningen anger att en sjöbensinstation vid marinan bedöms minska frekvensen av mindre drivmedelsspill. Vid avsaknad av sjöbensinstation sker påfyllning av båtars bränsletankar företrädesvis med mindre dunkar. Vid ett sådant förfarande är sannolikheten för spill högre än om påfyllning sker från en sjöbensinstation. Det finns sjöbensinstationer som är specialutformade för att förhindra spill. Vid installation av en sjöbensinstation kommer dock mer drivmedel att samtidigt lagras inom vattenskyddsområdet. En dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan krävas och en riskutredning bör klargöra om risk för utsläpp av drivmedel till följd av olycka med sjöbensinstationen kan undvikas. Marinan bör också utrustas med sorteringsstation för att kunna omhänderta farligt avfall så att risker för spill kan minimeras.

Vattenkvalitet

SWECO har bedömt möjlig påverkan på vattenkvalitet vid utbyggnad av Jungfrusunds marina (2010-05-26). Här anges att den planerade utbyggnaden inte nämnvärt bedöms påverka strömningförhållanden och vattenomsättningen runt Jungfrusunds marina. Inte heller i ett scenario med muddring i Jungfrusunds kanal med en ökad genomströmning till följd bedöms strömningmönster eller strömningshastigheter påverkas märkbart vid en utbyggnad.

En utökning av båtplatser medför dock att föroreningsbelastningen från båtbottnfärger, drivmedelsspill och tömning av toalettavfall till recipient sannolikt kan öka. Den ökade föroreningsbelastningen bedöms inte försämra vattenförekomstens kemiska, och troligen inte heller dess ekologiska status. Inte heller bedöms en utbyggnad äventyra dricksvattenförsörjningen från de vattenverk som ligger inom östra målarens vattenskyddsområde. Störst risk för negativa konsekvenser bedöms vara för badvattenkvaliteten i marinans närhet till följd av tömning av toalettavfall direkt till recipient. Badvattenkvaliteten i dagsläget är inte känd och det går därför inte att bedöma om vattnet riskerar att bli olämpligt för bad

till följd av en utbyggnad eller inte. Men för att minska risken för märkbara negativa konsekvenser på badvattenkvaliteten i marinans närhet bör marinan utrustas med ett väl utbyggt system för omhändertagande av toalettavfall.

Muddringsåtgärder i Jungfrusunds kanal skulle troligen öka vattengenomströmningen i kanalen. Vattenkvaliteten kan då bli bättre i kanalen. För att bedöma om en sådan åtgärd förbättrar vattenkvaliteten vid Jungfrusunds marina och den motliggande badplatsen eller inte behöver vattenprover tas i anslutning till marinan och badplatsen samt norr om Jungfrusunds kanal.

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 (Se separat handling).

PLANARBETET EFTER ANTAGANDE

TILLSTÅND FÖR MILJÖFARLIG VERKSAMHET

Inget särskilt tillstånd krävs för anläggande av bensinstation för båtar. Dessa prövas i bygglov, byggnamälan samt kräver tillstånd för brandfarlig vara.

TILLSTÅND FÖR VATTENVERKSAMHET

En utbyggnad av den befintliga marinan med ett utökat antal bryggor kan medföra att en prövning av vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken måste göras. En anmälan av vattenverksamhet kan göras till Länsstyrelsen om utökningen håller sig inom en yta som är mindre än 3000 kvm. En utökning till över 3000 kvm av en befintlig hamnanläggning som inte tidigare är prövad, kan kräva att tillstånd söks.

Även breddning av Bryggavägen kan kräva tillstånd om förändringar görs utanför befintlig strandlinje öster om Herredagsvägen, vilket dock inte är syftet med denna detaljplan.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

I samband med utställning av detaljplanen lämnades ansökan om upphävande av strandskydd till Länsstyrelsen. Här redovisas hur en sådan ansökan kan formuleras i detta detaljplaneärende.

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.

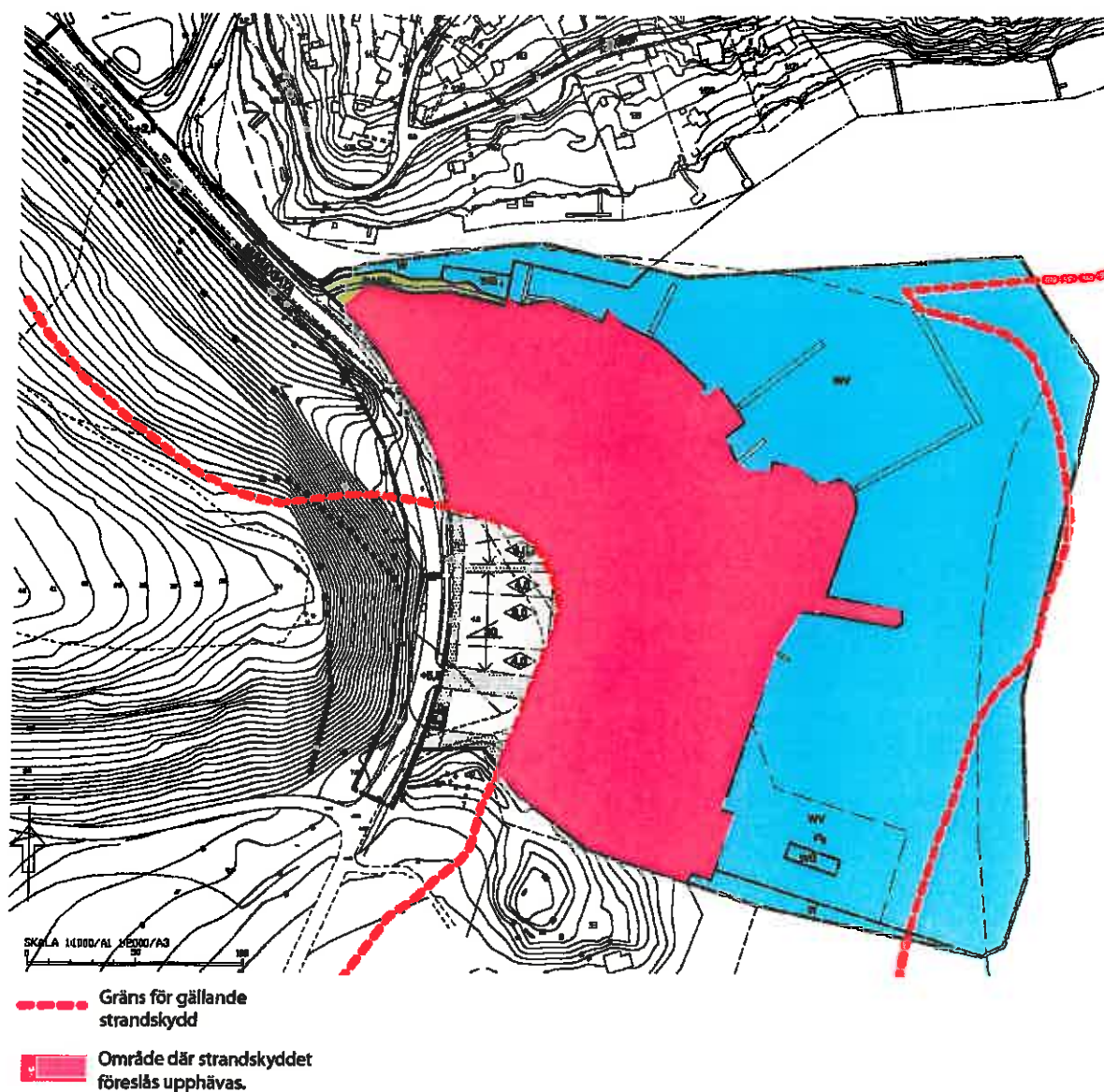
Gällande strandskydd

För planområdet gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen ut i vattnet och upp på land, se karta. I samband med bygglov för byggnader och bryggor inom marinan har dispens givits från strandskyddsbestämmelserna för dessa åtgärder. Den dispensen gäller dock endast för dessa åtgärder.

I vilka delar förutsätter planen upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark, men kvarstå inom NATUR/PARK och vattenområden. Även för gatumark föreslås strandskyddet kvarstå för att tydliggöra att dessa ska vara tillgängliga för allmänheten.

Strandskyddet återinträder om planen upphävs. Strandskyddsdispens krävs för anläggande av bryggor.



Gällande strandskydd och markområden där upphävande föreslås.

Åtgärder som kräver vattentillstånd enligt 11 kap miljöbalken men inte bygglov brukar inte erfordra upphävande av strandskydd i samband med detaljplanen eftersom strandskyddsdispens behandlas inom ramen för vattentillståndet. Sådant tillstånd för vattenverksamhet söks eventuellt för marinans vattenområde samt för större förändringar av färjeläget.

Berörda strandområdets värden från strandskyddssynpunkt

Värden för allmänhetens friluftsliv och för växt- och djurliv redovisas utförligt i annan del av denna planbeskrivning. Se kapitel "Naturvärden" samt "Värden för friluftsliv".

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.

Omfattningen av planförslagets intrång i strandskyddsområdet samt skadeförebyggande åtgärder

Det intrång som görs redovisas nedan utifrån strandskyddets syften. Siffror hänvisar till numrering i naturvärdesinventeringen, se även Miljökonsekvensbeskrivningen.



Ortofoto med markområden som bedöms vara lanspråktagna redovisas.

Växt- och djurliv

Regionalt värde:

- Eventuellt mindre schaktning och borttagning av vegetation på åsbranten av regionalt värde (Nr 2) vid breddning/flytt av Bryggavägen. Arbetena påverkar sannolikt inte de av Skogsstyrelsen fastställda nyckelbiotopen och naturvärdesobjektet. Genom omsorg vid projektering bör all påverkan kunna undvikas.

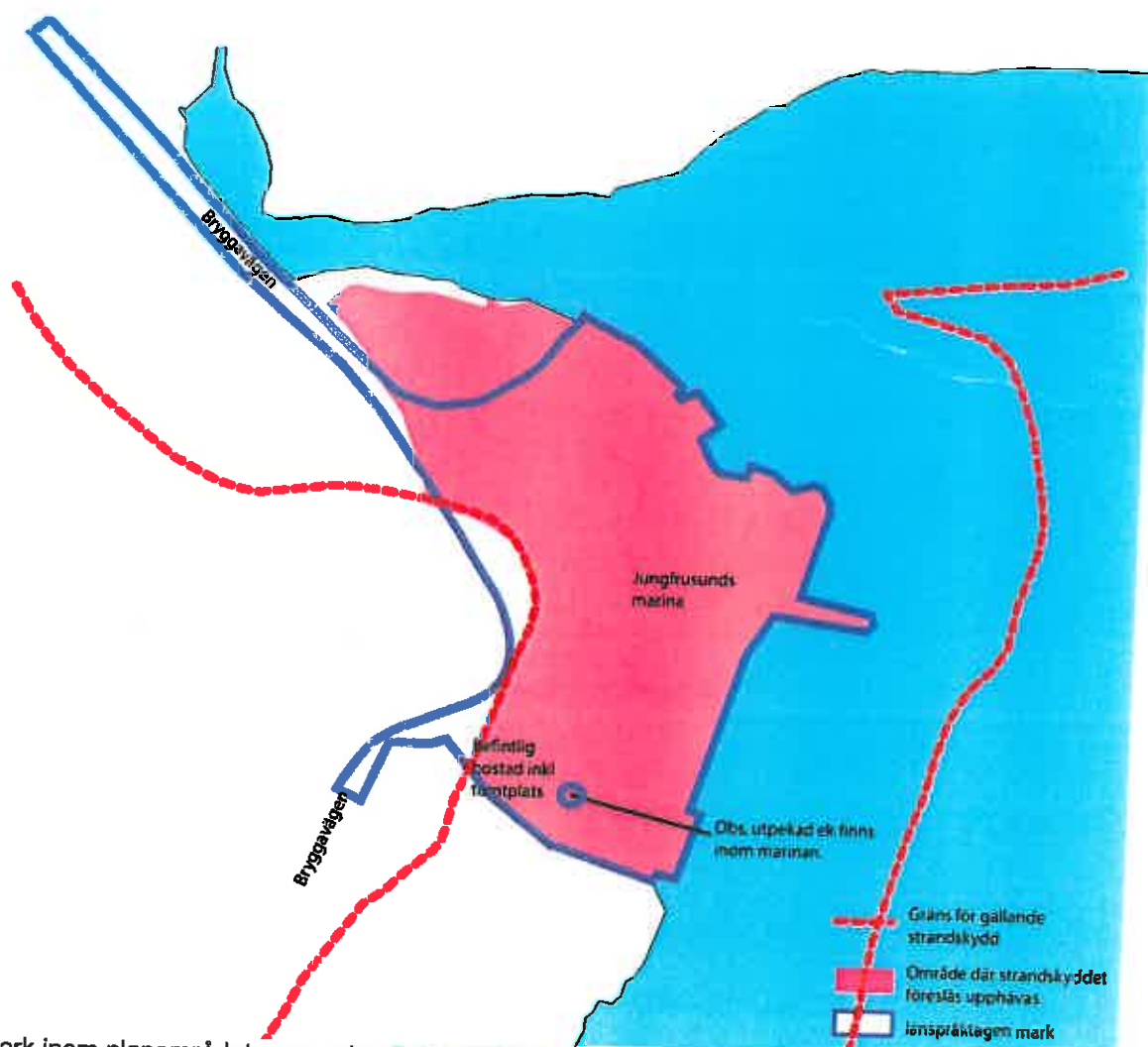
- Område med regionalt värde (Nr 5) påverkas inte. Större delen ligger utanför planområdet.
- Ek inom marinan (Nr 6) skyddas genom krav på marklov för trädfällning.
- Vegetationen på höjdens krön (Nr 7) bedöms helt ligga utanför planområdet och påverkas ej.

Kommunalt värde:

- Vegetationen på kullen (Nr 9) ligger helt utanför planområdet.

Lokalt värde:

- Vegetation av lokalt värde (Nr 1) tas delvis bort inom naturmark när gångbana anläggs. Gångbanan bör anpassas så att större träd kan bevaras i så stor utsträckning som möjligt.
- Vegetation av lokalt värde (Nr 1) försvinner helt inom kvartersmark för kontor i planområdets norra del.



Mark inom planområdet som redan är ianspråktagen samt hur den förhåller sig till marken där strandskyddet föreslås upphävas.

Friluftsliv

- Inget intrång. Eventuell mindre schaktning och borttagning av vegetation på åsbranten (Nr 2) vid breddning/flytt av Bryggavägen påverkar inte motionsspår/ridstigar/naturstig på Jungfrusundsåsen. Gränserna mellan tomtmark och allmän plats ska göras tydliga. Framförallt gränsen mellan

kontor och den gångpassage som föreslås inom parkmark ska tydliggöras så att allmänheten känner att de får passera här.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

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

1. Inom hela marinans nuvarande verksamhetsområde är marken redan ianspråktagen för bebyggelse och anläggningar och är inte allmänt tillgängligt vilket gör att de rekreativvärden som strandskyddet är tänkt att skydda inte förekommer. Det enda naturvärde som utpekats inom marinans landområde är den ek, som genom detaljplanen skyddas genom bestämmelsen träd för inte fällas. I övrigt finns inga naturvärden inom den del av marinan där strandskyddet föreslås upphävas, dvs inga skäl att strandskyddet kvarstår. Detta bedöms utgöra skäl att upphäva strandskyddet inom hela landytan inom marinans fastighet, Ekebyhov 1:41.
2. Marinan är en sådan verksamhet som ofrånkomligen kräver vattenkontakt, vilket också bör beaktas vid prövningen om upphävandet.
3. Hela fastigheten Ekebyhov 3:2 är ianspråktagen med bebyggelse och marken är iordningställd som tomt. Fastigheten är inte allmänt tillgänglig. Inga naturvärden finns utpekade inom fastigheten.
4. Strandskyddsintresset tillgodoses genom planens utformning genom att hela strandsträckan görs tillgänglig för allmänheten och tillgängligheten förbättras genom strandpromenad/gångväg inom mark som inte haft något värde för friluftslivet. Framförallt för personer med nedsatt rörlighet förbättras vattenkontakten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

HUVUDMANNASKAP

Inom detaljplanen är kommunen huvudman.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Programhandlingen har tagits fram i samarbete mellan Ekerö kommun, Temagruppen AB, Åkerblads Arkitektkontor AB och berörda markägare.

STADSARKITEKTKONTORET JUNI 2010, REVIDERAD MAJ 2012

Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef


Alexander Fagerlund
Planarkitekt