

ANTAGANDE  
NORMALT PLANFÖRFARANDE

**DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN EKERÖ-NIBBLA 1:1  
PÅ EKERÖ I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN**  
DNR.PLAN.2008.19.214

---

**PLANBESKRIVNING**



**HANDLINGAR**

Till planen hör följande handlingar:

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Program och samrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse plan
- Utställningsutlåtande 1
- Utställningsutlåtande 2

- Illustration
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Riskanalys, AF Engineering AB, 2010-10-24, rev 2011-08-30
- Bullerutredning, AF Infrastructure AB / Ingemansson, 2011-08-31
- PM Mark och vatten, Structor 2010-09-24, rev 2010-09-28

## INNEHÅLL

<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	<b>3</b>
Bakgrund	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	3
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>5</b>
Friytor	5
Bebyggelse	8
Riktlinjer för gestaltning av området	10
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	15
Service	16
<b>MILJÖPÅVERKAN</b>	<b>17</b>
Behovsbedömning	17
Buller	17
Miljö kvalitetsnormer	18
Risker	19
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b>	<b>19</b>
Huvudmannaskap	19
Genomförandetid	19
Medverkande i detaljplanearbetet	20

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en komplettering av bostadsbebyggelsen i Nibbla backe med ca 15 bostäder i småhus. Området kan bebyggas med parhus, kedjehus eller friliggande villor. Bebyggelsen är tänkt att utformas som "hus i natur". Med måttlig byggnadsyta och en medveten hantering av terrängen finns goda chanser att spara natur tätt intill byggnaderna. Den befintliga bebyggelsen i anslutning till Ekerövägen ska bevaras.

Genom tillskottet av ny bostadsbebyggelse ökar underlaget för den service som finns i närområdet.

## BAKGRUND

Derome Mark & Bostad har visat intresse för att bygga bostäder i Ekerö kommun. För att förbättra underlaget för den befintliga servicen anser kommunen att det är lämpligt att bygga i anslutning till de serviceorter som är utpekade i översiktsplanen.

Stockholms stad, som är markägare till en stor del av planområdet, ser positivt på att avyttra delar av den markreserv som de har sedan lång tid tillbaka. Sammantaget har dessa intressen medfört att kommunen initierade arbetet med ett planprogram för området under 2009.

Tidigt hösten 2009 godkändes programmet. Under våren 2010 färdigställdes ett detaljplaneförslag vilket fick samrådsbeslut den 28 april och skickades ut på samråd i juni. Efter samrådet har planförslaget delvis arbetats om till en första utställningshandling utifrån inkomna synpunkter. De viktigaste ändringarna som gjordes är ändrad dragningsavgränsning av lokalgatan, nya grönsläpp mot skogen norr om planområdet samt borttagandet av byggrätter i planområdets sydöstra del.

Efter utställning 1 har förslaget omarbetats då kommunen inte godtar ett över-skridande av riktvärdena för buller. Detta innebär att ett av de föreslagna husen i sydost försvann. Planförslaget kompletterades med två hus i det sydvästra området. Planförslaget ställdes ut en andra gång.

Inför antagandet har enbart redaktionella ändringar gjorts.

## PLANDATA

Området är beläget vid Nibbla backe öster om Sundby/Nyckelby och utgör en del av fastigheten Ekerö-Nibbla 1:1. Området ligger cirka sex kilometer väster om centrala Ekerö.

Planområdet omfattar cirka 50 000m<sup>2</sup>. Fastigheten Ekerö-Nibbla 1:1 ägs av Stockholm stad.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av Riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1-2 §§ miljöbalken (Mälaren med öar och strandområden).

Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Föreslagna bestämmelser utgör inte ett hinder för att befintliga tätorter utvecklas.

Planområdet omfattar också av Riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintressets värde ligger i herrgårdslandskapet med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet som präglas av 1600-talets säteribildningar och med förankring i medeltidens system av kungsgårdar.

Ett genomförande av planförslaget innebär inte att något av de riksintressen som omfattar planområdet skadas.

### **Översiktsplan**

Ekerö kommuns översiktsplan, antagen den 13 december 2005, pekar på ett generellt behov av bostäder i kommunen och att dessa i första hand bör tillkomma inom det så kallade tätortsbandet mellan Ekerö centrum och Stenhamra.

Det aktuella planområdet är inte en del av tätortsbandet, men ligger i anslutning till Sundby som räknas som en lokal serviceort och därför ska utvecklas. Nibblaområdet hör till vad som i översiktsplanen kallas landsbygden och för dessa delar är det viktigt att bevara landsbygdskaraktären och det öppna landskapet mellan byarna och bebyggelsegrupperna.

Ett genomförande av planförslaget följer de intentioner som uttrycks i översiktsplanen.

### **Gällande detaljplaner**

Planområdet ligger i anslutning till byggnadsplanen "del av fastigheten Ekerö-Nibbla 1:1 (BPL 89)". Planen fastställdes 1985-09-12 och dess genomförandetid har gått ut. Delar av föreliggande planförslag (lokalgatan samt området för tekniska anläggningar sydöst om det befintliga parhusområdet) omfattas av den gällande byggnadsplanen. För den allmänna platsmarken, det vill säga lokalgatan, gäller ett förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL. Förordnandet innebär att tomtägarna har rätt att nyttja mark som i den äldre byggnadsplanen avsatts för vägar och park- eller naturmark.

### **Program för planområdet**

Ett program för området togs fram första kvartalet 2009 i syfte att pröva förutsättningarna för ytterligare bostadshus inom programområdet. Området har närhet till kollektivtrafik och skola, förskola och butik kan nås via gångväg från området. Programmet visar att befintlig parhusbebyggelse kan kompletteras med småhusbebyggelse som är anpassad till den befintliga bostadsmiljön i området. Områdets sydvästra del bör bibehållas som natur. All biltrafik till området avses ske via Nibbla backe. Programmet pekar också på utformning av nya hus, gator, gångvägar och parkering bör anpassas till den befintliga miljön.

Ett programsamråd genomfördes under mars och april varpå programmet godkändes av Kommunstyrelsens arbetsutskott (Ks au) 29 september 2009 (beslut § 211).

Frågeställningar kring gestaltning, grundläggning, dagvattenhantering, risker med farligt gods och trafikbuller hanteras inte fullt ut i programmet utan har studerats vidare i det aktuella planarbetet.

Den föreliggande antagandehandlingen följer de intentioner som formulerades i programmet.

### Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2009-09-29 § 211 åt byggnadsnämnden att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att bebygga området enligt programförslaget.

Byggnadsnämnden beslutade om samråd 2010-04-28 för planförslaget och beslutade om utställning 1 2010-11-03 och utställning 2 2011-09-12.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

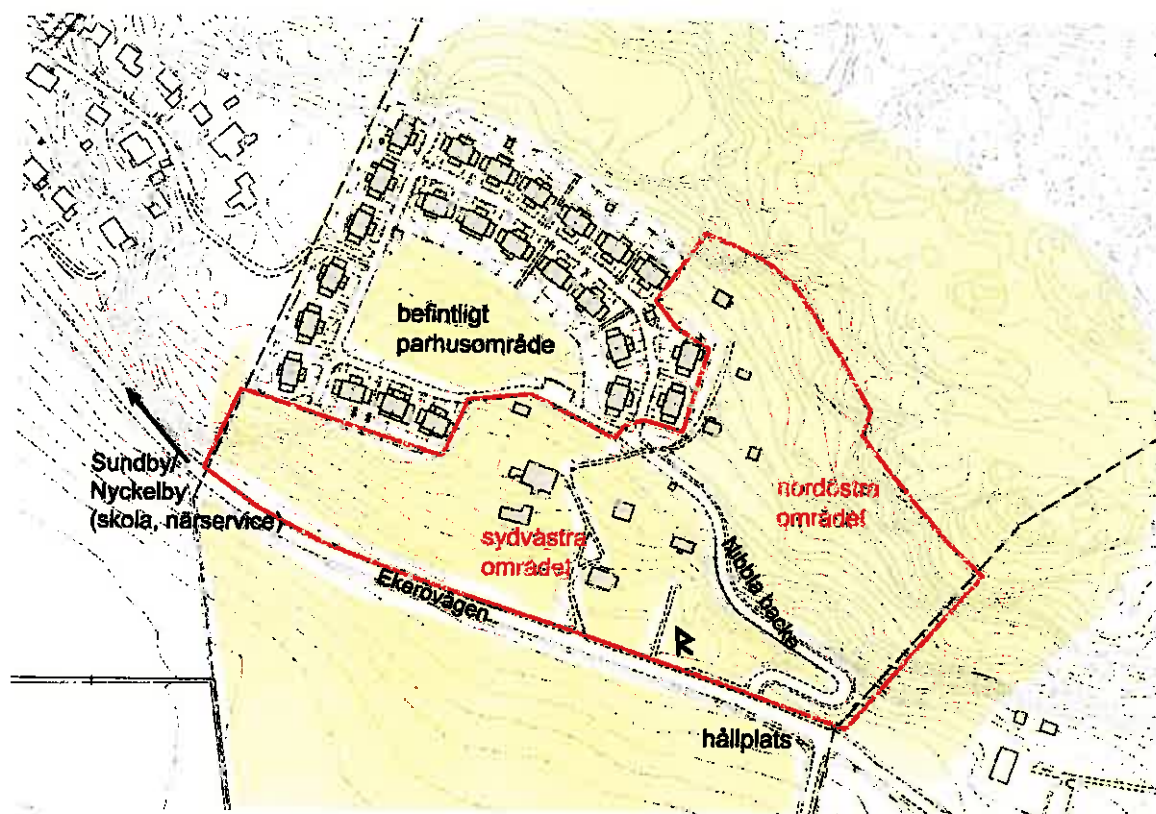


Bild 1 Karta som visar planområdet (röd linje) och dess närmaste omgivning.

## FRIYTOR

### Natur, mark och vatten

Planområdet utgörs av en skogsbeväxt sydsluttning med utsikt över åkermark och ängar och i fjärran Kyrkfjärden. Området är relativt kuperat med omväxlande flackare och brantare partier. Det ligger i direkt anslutning till ett större skogsområde som är ett viktigt grönområde i kommunen och som utgör strövområde för intilliggande bostadsområde. Skogsstyrelsen har också pekat ut den intilliggande skogen som nyckelbiotop.

Av kommunens naturinventering från 2002 framgår det att skogsområdet norr om planområdet ingår i område 46 (Skog SO om Sundby – Nibbla). Området beskrivs enligt följande: "En flerskiktad olikåldrig barrskog med tall som dominerande trädslag. Lövinslag förekommer. Hällmarker ger karaktär åt området."

Platsens främsta naturvärde är de uppvuxna tallarna som tillsammans med de ytliga bergshällarna skapar en rymlig pelarsal med långa siktlinjer och ett strövvänligt fast golv, vilket delvis kläs av mossor och lavar. I delar av området, framför allt i delarna nära Ekerövägen, är lövskogsinblandningen av bland annat rönn och större ek. Här är skogen mindre genomsiktig eftersom den är tätare och har mer undervegetation. På de flackare partierna i anslutning till Nibbla gård domineras vegetationen av lövskog.

Förslaget innebär att en mindre del i utkanten av det sammanhängande skogsområdet bebyggs. I möjligaste mån kommer husen att anpassas till den naturliga topografin och bevarandevärda träd att sparas, men inom det område som bebyggs kommer naturvärdena att påverkas. Dock bedöms inte det större intilliggande skogsområdet beröras påtagligt.

Planområdet ligger inom Norra Östersjöns vattendistrikt och huvudavrinningsområde Norrström. Vattnet från planområdet avrinner söderut mot vattenförekomsten Mälaren – Rödstensfjärden. Den största andelen dagvatten infiltrerar dock ner i marken lokalt och endast en liten del av ytvattnet når recipienten.

Vattenförekomsten har en god ekologisk status, dock överskrider miljö kvalitetsnormen för tributyltennföreningar och halten av kvicksilver i fisk överskrider gällande EU-gränsvärde. Kvalitetskraven är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus 2015 med tidsfrist till år 2021.

De miljöproblem som är relaterade till vattenförekomsterna är förutom miljögifter även övergödning. Detaljplanen innebär att arealen hårdgjorda ytor i området ökar. Detta för i sin tur med sig en ökad uppkomst av dagvatten. Dagvattnet kommer dock att tas omhand lokalt inom planområdet och avrinningen till recipienten kommer därmed inte att öka. Vid momentant höga flöden är det möjligt att allt dagvatten inte kan tas omhand inom planområdet och dagvatten riskerar då att nå recipienten. Påverkan på recipienten är dock försumbar eftersom höga flöden troligen inte kommer att uppstå ofta och dagvattnet är att betrakta som rent då biltrafiken inom området kommer att vara begränsad.

### Lek och rekreation

Av Ekerös översiktsplan framgår det att planområdet ligger i anslutning till ett friluftsområde och regional grönstruktur. Regionplane- och trafikkontoret har pekat ut planområdets omgivning som ett rekreationsområde med mycket höga upplevelsevärden tack vare det stora sammanhängande skogsområdet, sin orörda karaktär och uppvuxna vegetation. Skogens luftiga och genomsiktliga struktur tillsammans med hällmarkerna ger området en vild trolsk karaktär som inbjuder till lek och rekreation i naturmiljö. Här finns också en av Ekerös viktigaste vandringsleder, Ekerö-Munsöleden del I, som sträcker sig från Träkvista torg till Kersö gård.

Lekplatser finns inom det befintliga bostadsområdet vid Nibbla backe. En av dessa ligger i direkt anslutning till programområdets nordvästra del. För att stimulera kontakten mellan det befintliga området och de föreslagna bostäderna föreslås att de



nya bostäderna får tillgång till de befintliga lekplatserna istället för att nya lekplatser anläggs inom planområdet.

I områdets närmiljö finns ett trädgårdscafé och musteri som har ekologisk fruktodling. Verksamheten ordnar barnaktiviteter och loppmarknader. En badplats finns vid Kärs-gatan norr om planområdet.



Bild 2 Vy utmed Ekerövägen västerut. Det öppna landskapet och vidderna bidrar till områdets karaktär.

### Geotekniska förhållanden

Enligt "Geologiska kartbladet – Stockholm NV" utgörs marken inom Nibblaområdet av sand eller gnejser. I det aktuella planområdet finns gott om hållmarker och berg i dagen, vilket tyder på att berggrunden ligger ytligt.

Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas med kantförstyvad platta på mark på befintlig jord eller berg efter nödvändig avschaktning. För en del av byggnaderna kommer det att krävas bergschakt. Inför sprängningsarbeten ska en riskanalys upprättas.

### Radon

Befintlig berggrund kan antas vara låg till normalstrålning varför byggnader ska utföras med radonskyddande grundkonstruktion. En bestämmelse har införts på plankartan.

### Fornlämningar

En arkeologisk utredning har gjorts för planområdet (Arkeologikonsult 2009:2552/2353). Syftet med utredningen var att göra en mycket översiktlig kart- och arkivstudie samt en inventering. Vidare var det av intresse att se om Nibbla bytomt (RAÅ Ekerö 81:1), som är områdets mest intressanta lämning och är registrerad som ett bevakningsobjekt i FMIS, sträcker sig längre ut än vad som är känt eller om dess avgränsning kunde minskas i omfattning.

Vid inventeringen påträffades inte några boplatsslågen från stenåldern, järnåldern eller medeltid. Länsstyrelsen i Stockholms län beslutade den 25 januari 2010 att den arkeologiska utredningen visar att det inte finns några lämningar från de registrerade fornlämningarna inom planområdet.

De utfyllnadsmassor som ligger parallellt med Ekerövägen täcker förmodligen de ut-  
hus som en gång var en del av Nibbla gård. Eftersom tunet framför Nibbla gård bru-  
kas är det omöjligt att genomföra de sökschakt som krävs för att klargöra utbred-  
ningen på bytomten. Med tanke på topografin i området är det dock troligt att den  
äldre bebyggelse från medeltiden står att återfinna i samma läge som Nibbla gård  
har idag.

Strax utanför planområdet har även flera runstensfragment påträffats, varav ett frag-  
ment ligger kvar på plats. De aktuella runstensfragmenten är registrerade som kul-  
turhistorisk lämning i Fornminnesregistret. Detta innebär att själva fyndplatsen inte är  
lagskyddad, själva runstenarna är däremot skyddade i lag och om man vill flytta dem  
krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömer att det inte krävs vidare  
arkeologiska åtgärder inom planområdet.

## BEBYGGELSE

### Befintliga byggnader

I de södra och östra delarna av planområdet finns det ett tiotal befintliga byggnader av oli-  
ka karaktär uppförda ifrån 1800-talet och framåt. Dessa är redovisade i den inventering  
över kulturhistoriskt intressanta byggnader som gjordes 1976. Byggnationen utgår ifrån  
en gammal lantgård, Nibbla, som är benämnd så tidigt som år 1342. I området har konstnärlig  
aktivitet bedrivits sedan 1960-talet. Denna verksamhet är upplåten via arrende. Cornelis  
Wreeswijk förmodas ha bott i det nordligaste av planområdets befintliga hus. Tomten med  
torpet styckas av och ett bevarande av torpet möjliggörs i planen.

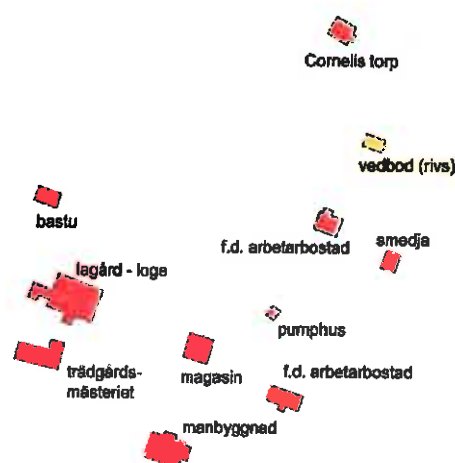


Bild 3 Karta som visar de befintliga hus som inventerades 1976. Hus som bevaras illustreras röda.

Vedboden inom den norra arbetarbosta-  
dens tomt behöver rivas för att den förelig-  
gande planen ska gå att genomföra.

Nordväst om planområdet ligger ett  
tätbebyggt grupphusområde med par-  
hus ifrån mitten av 1980-talet. Bo-  
stadsområdet karaktäriseras av en in-  
tim angöringsgata där byggnaderna  
ligger tätt och trädgårdarna vänder sig  
mot naturmarken runt omkring. Bygg-  
naderna är rödmålade med vita knutar  
och foder och utförda som traditionella  
trähus med sadeltak.



Bild 4 Befintlig bebyggelse nordväst om planområdet. Röda parhus utmed en tydligt avgränsad gata.



## Nya byggnader

Planens genomförande innebär att dryga dussinets byggnader i form av friliggande villor och kedjehus/radhus byggs i anslutning till befintlig bebyggelse norr om Nibbla backe, samt 2 nya hus sydväst om Nibbla backe i anslutning till befintlig bebyggelse. De friliggande byggnaderna ska uppföras på tomter om minst 1 000 m<sup>2</sup> medan kedjehus/radhus kan utföras på mindre tomter om minst 800 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skall i möjligaste mån placeras varsamt i terrängen så att befintliga naturvärden kan bevaras, se bild 5 sektion. Höjdsättningen är anpassad att rymma de tänkta husen och möjliggöra utblickar från husen.

Väster om Nibbla backe har tomtstorlek och byggnadsarea anpassats till de befintliga tomterna och husen. Ett par nya hus föreslås även i det sydvästra området och får endast uppföras som friliggande.

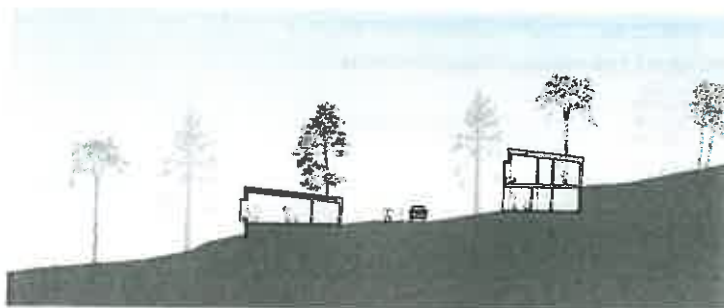


Bild 5 Sektion som visar hur de planerade husen anpassar sig till den befintliga terrängen.

I de kvarter där markanvändningen bostäder är tillåten får också bostadsanknuten icke störande verksamhet bedrivas. Med "icke störande verksamhet" avses en verksamhet som inte bullrar, inte medför luktstörningar eller ger skadliga luftutsläpp. Exempel på sådana verksamheter kan vara kontor, friskvård, frisör eller tandläkare.

All planerad kvartersmark inom planområdet anpassas till det förordnande i gällande byggnadsplan omfattar den allmänna platsmarken i anslutning till lokalgatan Nibbla backe.

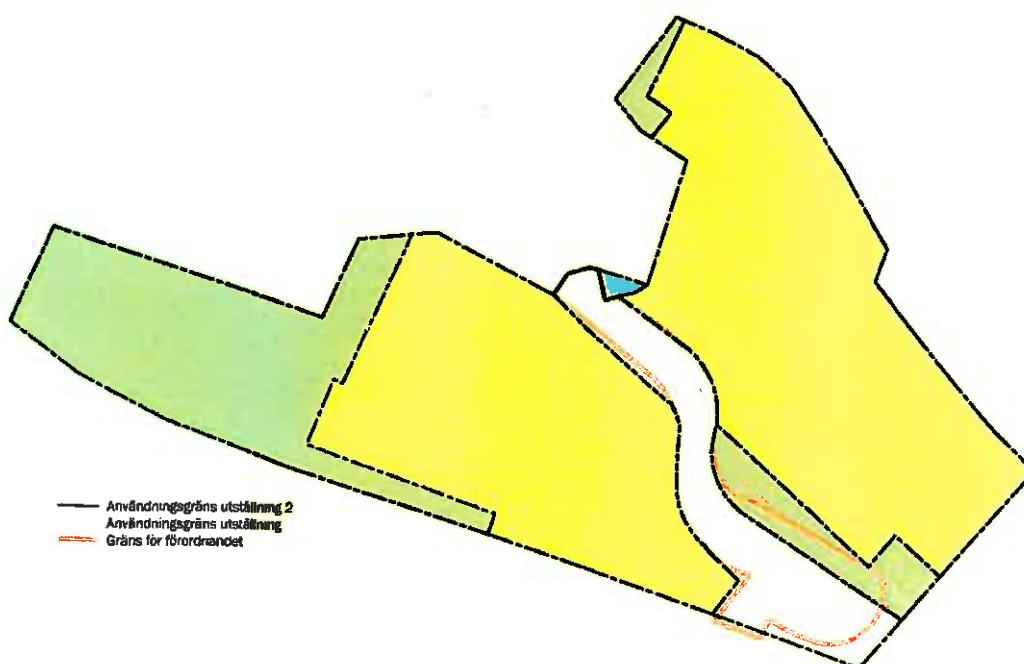


Bild 6 Bilden visar hur kvartersmarken (gult) förhåller sig till förordnandet (orange) och den allmänna platsmarken (vitt och grönt).

## RIKTLINJER FÖR GESTALTNING AV OMRÅDET

Målet med planläggningen av området är att skapa ett vackert och attraktivt bostadsområde som utvecklas utifrån platsens förutsättningar. Upplevelsen av området ska kännetecknas av närhet till natur. Bebyggelsen ska underordna sig terräng och natur och anpassas till landskapet. Området ska vara tåligt för de förändringar som sker allteftersom det används.

### Karaktär och planidé

Områdets övergripande karaktär beskrivs som en skogsbeklädd sydsluttning ut mot det kringliggande kulturlandskapet. Inom området finns ett antal mindre avsnitt som är relativt flacka mellan mindre höjder eller knallar.

Tanken bakom planområdets utformning är att bevara topografi och den småskaliga kupering som finns samt ge förutsättningar för bostäder som ligger inbäddade i grönska. Marknivåer och vegetation ska sparas i möjligaste mån. Vidare ska området utvecklas så att en tydlig egen karaktär skapas.

### Gestaltning av allmänna platser

De allmänna platserna består av gator och natur. Dessa ytor är viktiga för området då det är där man rör sig, kan leka utanför sin fastighet, träffa grannar etc.

#### *Gator*

Gatumiljön påverkas bland annat av gatans läge i naturen, dess material, angränsande ytors karaktär, avgränsningen mellan tomter och gatan och de "möbler" som placeras i gaturummet.

Gatorna i området anpassas till de naturliga terrängförhållandena på platsen. I de fall då slänter eller stödmurar krävs inom gatumarken ska de utföras i samband med gatutbyggnaden. Utformningen ska vara enhetlig för hela området.

#### *Belysning*

Inom området kommer gatorna att förses med belysning för att skapa en trygg trafikmiljö och skapa en tilltalande karaktär. Vidare kan viss belysning av andra allmänna platser komma att ske. Belysningen ska utformas så att den inte bländar boende eller trafikanter. Armaturer kommer att väljas under projekteringen.

#### *Träd*

I möjligaste mån skall uppvuxna befintliga träd skyddas och sparas. Det gäller både tomterna och gatumarken. Inom gatumarken kommer ev. nya träd att planteras. Val av arter och placering ska anpassas till förutsättningarna på platsen och till de befintliga arterna inom området.

#### *Naturmark*

Den omgivande naturmarken har en öppen och varierad karaktär, med intressant topografi, uppvuxna träd samt stora stenblock och berg i dagen. Tillgången till naturmarken säkras genom mindre stigar och passager från det centrala gatustråket mellan den planerade fastigheterna.

För alla former av arbetsplatser som etableras i samband med byggnation i området gäller att de ska etableras på ett sätt som gör att vegetation och naturliga element

med bevarandekvaliteter bevaras. Återplantering och återställande kommer att krävas.

#### *Dagvatten*

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt inom den egna fastigheten. Dräneringsvatten samt vatten som samlas på tak och andra hårdgjorda ytor ska ledas till ett magasin på fastigheten. Breddning till dike eller allmän ledning tillåts.

#### *Mark*

God anpassning mellan byggnader, bearbetade markytor och terräng eftersträvas. I möjligaste mån ska höjdskillnader tas upp av murar istället för stora slänter. Naturmarken bör komma så nära bostaden som möjligt. För att minska påverkan har en bestämmelse om att markens höjd inte får påverkas införts.

#### *Material och utrustning*

Material och utrustning ska ha en robust karaktär som inte avviker påtagligt från den färg- och materialpalett som finns på platsen. Trä, asfalt, sten och naturfärgad betong tillsammans med detaljer i stål, antingen lackerat i en dämpad färgskala eller varmförzinkad. Infärgade material skall undvikas.



Bild 7,8 Perspektiv som visar den tillkommande bebyggelsen sedd från söder. I den övre bilden har skogen utmed Nibbla backe glesats ut mycket, i bilden nedan har fler träd utmed vägen upp mot Nibbla sparats.



## Gestaltning av byggnader

De på platsen uppförda byggnaderna skall karaktäriseras av ett långsiktigt och hållbart koncept som andas kvalitet och omsorg såväl gällande materialval som detaljer.

### Entréer

Byggnadernas entréer är samlade längs med angöringsgatan. Bredvid och mellan husen finns det plats för bilparkering i en carport/garage. Gatan blir till sin karaktär ett öppet gemensamt rum med plats för möten och lek där biltrafiken anpassas för de boendes villkor.

### Uttryck

Husens arkitektoniska grunduttryck är modernt men med en tydlig koppling till bestående värden såsom placering efter väderstreck, utblickar, materialhantering och mänsklig skala. Byggnader och omkringliggande mark gestaltas efter en och samma princip och med materialval som står i samklang med hela områdets utformning. Komplementbyggnader anpassas till huvudbyggnadens fasaduttryck. Tak utförs antingen som pulpettak eller som sadeltak och takfötter utförs nätta. De totalhöjder som angetts i detaljplaner har satts för att anpassas till naturen och i den södra delen för att nytilkommen bebyggelse ska vara underordnad den befintliga bebyggelsen.

### Material

Fasadmaterialiet är huvudsakligen trä och på tak används antingen plåt eller sedum. Kulörer är varma och företrädesvis av karaktären jordkulör såsom ockra, röd eller svart vilket innebär att byggnaderna naturligt smälter samman med naturlandskapet. För de nya bostadshusen i sydost finns en bestämmelse om att byggnader ska utformas med fasader av trä och med en fasadkulör med minst 50 % svärta och minsta takvinkel är 20 grader. Detta med hänsyn till den befintliga bebyggelsen.

### Färgsättning

Färgsättningen av bostadshusen har studerats för att hitta principer som gör att bebyggelsen underordnar sig landskapet. Motivet till underordningen är att den tillkommande bebyggelsen inte ska påverka landskapsbilden i allt för stor utsträckning. Sammanfattningsvis är det mörk eller dov färgsättning av husen som åstadkommer detta bäst. Vidare är det önskvärt att bebyggelsen har en samlad färgskala.

För att säkerställa detta har en planbestämmelse för den nordvästra delen av planområdet införts. Bestämmelsen lyder: *"Bebyggelsen inom kvarteret ska ha en väl sammanhållen fasadkulör med en svärta på minst 50 %"*. Med sammanhållen menas att minst alla hus i en och samma rad ska ha samma kulör. Bestämmelsen medger att alla kulörer av Falu rödfärg är acceptabla då dessa har en mättnad över 50 %. Vidare ska fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer inkluderas i begreppet fasadkulör.

Med hänsyn till den befintliga bebyggelsen har en planbestämmelse införts för de nya bostadshusen i sydost. Bestämmelsen lyder: *"Fasader ska utformas i trä och med en fasadkulör med minst 50 % svärta. Minsta takvinkel är 20 grader"*.

### Tillgänglighet

Planområdet är kuperat och nivåskillnaderna från Ekerövägen upp till entrégatorna är betydande. Lutningen på lokalgatan Nibbla backe är cirka 1:20, vilket i sig är accep-

tabelt ur ett tillgänglighetsperspektiv. Den tillkommande kvartersgatan norr om Nibbla backe har också en planerad lutning på 1:20.

Tillgängligheten mellan entrégata och de tillkommande bostäderna inom planområdet kommer inte att bli fullständig. Kommunen prioriterar en god anpassning av byggnaderna till terrängen med goda möjligheter att skapa en unik karaktär i området. Över hälften av de tillkommande bostäderna kommer dock att ha en fullgod tillgänglighet utan tekniska hjälpmedel i form av lyftbord.

## GATOR OCH TRAFIK

### Biltrafik

Planområdet ligger precis norr om Ekerövägen (länsväg 816). Öster om korsningen mellan Ekerövägen/Nibbla backe finns Strandgräsvägen, vilken är en av två infartsvägar till Ekerö sommarstad. Den skyltade hastigheten på Ekerövägen är 70 km/tim i korsningen Ekerövägen/Strandgräsvägen och i anslutning till planområdet. I anslutning till Sundby, strax väster om planområdet, är hastigheten reducerad till 50 km/tim. Ekerövägen är sekundärled för farligt gods. Vägen har bärighetsklass 1.

Området nås via Nibbla backe. Infartsvägen väster om Nibbla gård stängs för utfart mot Ekerövägen. Inom planområdet föreslås Nibbla gård trafikmatas från den mindre gatan som ligger strax väster om gården. Förslaget baseras på ett önskemål om att minska antalet utfarter mot Ekerövägen.

Lutningen på lokalgatan Nibbla backe är cirka 1:20. Gatan i anslutning till de befintliga bostäderna har samma lutning i sitt brantaste parti.

Planens genomförande innebär att ca 15 nya hushåll kan flytta till Nibbla backe. Detta för med sig en ökning av områdets trafik med cirka 100 rörelser per dag (fem bilresor/dygn hushåll), vilket både Nibbla backe och Ekerövägen bedöms klara.

För att öka trafiksäkerheten utmed Ekerövägen har ett antal olika varianter på separata vänstersvängfält studerats. Den föreliggande lösningen motsvarar de krav på trafiksäkerhet som är rimliga att ställa samtidigt som utformningen stöttar det naturliga rörelsemönster som gående har i anslutning till busshållplatser.

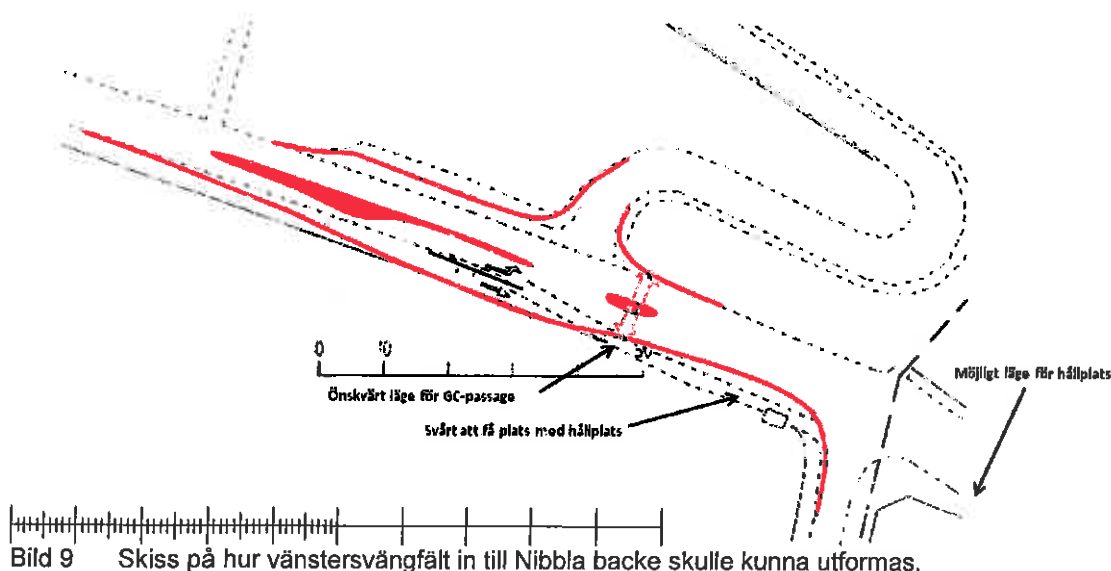


Bild 9 Skiss på hur vänstersvängfält in till Nibbla backe skulle kunna utformas.



Ett vänstersvängfält föreslås för den trafiken som kommer från Sundby och ska upp till bostäderna i Nibbla backe. På så sätt bibehålls framkomligheten för trafiken som ska vidare österut. Vidare kan en busshållplats flyttas och en ny anläggas. I den rekommenderade dispositionen av trafiklösningen föreslås ett nytt läge för passage med mittrefug för att skapa en säkrare passering av Ekerövägen för de oskyddade trafikanterna. Detta förslag är i enlighet med det åtgärdsförslag som presenterats i "Inventering av skolvägar och avlämningsplatser i Ekerö kommun" från år 2007. Anläggningen i sin helhet inkräktar något på intilliggande mark söder om Ekerövägen. Trafikförslaget hanteras utanför arbetet med detaljplanen.

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid korsningen Ekerövägen/Nibbla backe. Hållplatsen trafikeras av tre busslinjer. En linje trafikerar hållplatsen med knappt 20 avgångar varje vardag. Restiden till Ekerö centrum är knappt 20 minuter. Från det västligaste huset i planområdet till hållplatsen är det drygt 300 meter. Med en nivåskillnad på cirka 15 meter ger det ett ekvivalent gångavstånd på 450 meter (det ekvivalenta gångavståndet räknas ut genom att multiplicera antalet höjdmetrar med tio och sedan addera den summan till det horisontella avståndet). Utmed en stor del av sträckan finns det en trottoar längs med vägen.

Sammantaget får kvaliteten på kollektivtrafiken anses vara acceptabel i relation till områdets läge i kommunen. Turtätheten kommer inte att påverkas av planförslagets genomförande.



Bild 10 Ekerövägen med busshållplatsen närmast planområdet. Till vänster i bilden skymtas Nibbla backe.

### Parkering

Parkering ska ordnas inom respektive fastighet. Enligt de riktlinjer som kommunen tillämpar ska det finnas plats för två uppställningsplatser intill varje bostad. Besöks-parkering ordnas samlat. Antalet platser regleras inte. Ett par enklare besöks-parker- ingar kan ordnas i anslutning till lokalgatan Nibbla backe.





Bild 11 Exempel på utformning av enkel, oasfalterad parkeringsplats.

### **Framkomlighet**

Södertörns brandförsvarsförbund har i PM 609 reglerat framkomligheten för räddningstjänstens fordon.

Inom planområdet beaktas kraven i PM 609 inom den tillkommande bebyggelsen i det nordöstra området. För södra delen bedöms kraven klaras för all bebyggelse förutom ett av de befintliga husen.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Befintligt bostadsområde inom planområdet har idag en VA-lösning där avloppsvatten leds till Mälaren via slamavskiljare och dike. Dessa utsläpp är inte förenliga med gällande miljölagstiftning och det är en förutsättning för detaljplanens genomförande att såväl befintligt som tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

Kommunen förutsätter att områdets brandvattenförsörjning klaras med påkoppling på befintligt ledningsnät.

### **Dagvatten**

Det finns idag inga dagvattenledningar i området. Närmaste anslutningspunkt ligger i Ekerövägen. I enlighet med Ekerös principer för dagvattenhantering föreslås en lösning där dagvatten från tomter och tak i första hand infiltreras på tomten. Detta för att kunna omhänderta och fördröja vattnet vid stora nederbörder.

Den omfattande förekomsten av genomsläpplig och väl-dränerande mark inom området innebär att det finns goda möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten genom översilning och infiltration av dagvatten inom tomtmark och anläggandet av ett eller flera perkolationsmagasin för dagvatten från allmänna (hårdgjorda) ytor.

**Värme**

Uppvärmning av nya bostäder föreslås ske genom frånluftsvärmepump där krav enligt Boverkets byggregler (BBR) skall uppnås.

**EI**

I anslutning till planområdet finns en befintlig transformatorstation. Tillkommande bebyggelse ansluts till den befintliga anläggningen. Visar det sig att den befintliga stationens kapacitet inte räcker för att ansluta alla nya bostäder är det möjligt att komplettera anläggningen med en ny transformatorstation vilken bedöms rymmas inom befintligt E-område. Inga bostadshus kommer att utsättas för någon ökad elektromagnetisk strålning.

I områdets nordvästra del har Ekerö Energi en befintlig luftledning med tillhörande ledningsrätt. Utformningen av områdets byggrätter har anpassats efter ledningen.

**Tele**

I den nordvästra delen av planområdet har Telia Skanova Access AB teleledningar i anslutning till befintliga byggnader. Dessa ledningar kan eventuellt komma att beröras i och med föreslagen bebyggelse.

**Avfall**

För att minimera markpåverkan erbjuds ingen genomfart eller vändmöjlighet för sopbil inom området. Rundkörning för sopbil finns istället längs med ordinarie rutt för befintlig bebyggelse nordväst om planområdet. Det tillkommande områdets sophantering sker vid en mindre gemensamhetsanläggning vilken placeras i mitten av området, strax söder om lokalgatan Nibbla Backe. All sophantering ska ske enligt de regler som gäller för kommunens sophantering.

**SERVICE****Arbetsplatser**

Inom planområdet finns det idag ingen stadigvarande verksamhet frånsett den konstnärliga aktiviteten.

Enligt planen kommer ingen ny mark att upplåtas för verksamhet med arbetsplatser. Den konstnärliga verksamheten som pågår i området kan dock fortgå.

**Gemensamhetslokal**

För närvarande planeras ingen gemensamhetslokal i området.

**Offentlig service**

Cirka 500 meter väster om detaljplaneområdet ligger Sundby/Nyckelby, som räknas som lokal serviceort. Här finns bland annat en förskola samt Sundby skola, som är en grundskola F-5. Årskurserna 6-9 går i Tappströmsskolan i Ekerö centrum. Det finns inget gymnasium i Ekerö kommun utan kommunen har avtal med Stockholm stad där eleverna fritt väljer gymnasium enligt gällande norm.

Från planområdet är det möjligt att, via vägar inom befintliga bostadsområden i Nibbla och Sundby och en gång- och cykelväg mellan bostadsområdena, ta sig skyddat till förskola och skola i Sundby. Till skolan i Ekerö centrum färdas man antingen via bil eller med kollektivtrafik.

En ökning av bostadsbeståndet i området förmodas innebära ett tillskott av framförallt barnfamiljer. Detta ställer krav på en ökad kapacitet avseende förskoleplatser och skola F-5 eftersom dessa platser är fullt utnyttjade i dagsläget. För årskurserna 6-9 finns det plats för tillkommande elever.

Ett kommunalt beslut har tagits om att bygga en ny förskola med cirka 40 platser i det gamla äldreboendet Tallgården, cirka 650 meter ifrån planområdet. Denna utökning av barnomsorgen beräknas vara tillräcklig för att uppfylla det behov som tillkommande bostäder skapar. Sundby skola är även den fullt utnyttjad men kan vid behov byggas till för att inrymma fler elever, framförallt avseende lektionsutrymmen. Skolans matsal och kök har sämre och mer kostnadskrävande tillbyggnadsmöjligheter. En eventuell tillbyggnad av skolan hanteras inte i denna plan utan hanteras separat vid behov.

Detaljplanen föreslår inte anläggande av någon offentlig service inom planområdet.

### **Kommersiell service**

Närmaste kommersiella service finns i form av en bensinstation och affär i Sundby/Nyckelby. I närheten av Sundby finns även ett antal växthusanläggningar. Mer utökad kommersiell service finns i Träkvista och Ekerö centrum, cirka fyra respektive sex kilometer ifrån Nibbla.

Ingen kommersiell service föreslås anläggas inom planområdet. Tillskottet av bostäder förstärker underlaget för service något.

## **MILJÖPÅVERKAN**

### **BEHOVSBEDÖMNING**

Enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11§ ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning daterad 2009-02-10 (separat handling) har upprättats och sänts till Länsstyrelsen för samråd i samband med programsamrådet. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande påverkan enligt 5 kap 18 § första eller andra stycket. En miljöbedömning som dokumenteras i en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte genomföras för detaljplanen. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i planbeskrivningen.

### **BULLER**

Riktvärden för trafikbuller (vägtrafik och järnvägstrafik) har definierats och tolkats av Boverket i en rapport från 2004. Riktvärdena härstammar från infrastrukturpropositionen som riksdagen antog 1996. För bostäder gäller följande riktvärden:

Ekvivalent ljudnivå utomhus	55 dBA
Maximal ljudnivå utomhus vid uteplats	70 dBA

Tabell 1 Riktvärdet för den maximala ljudnivån utomhus vid uteplats får överskridas högst fem gånger per timme under dagtid och kvällstid (kl. 06-22).

En bullerutredning (*ÅF-Ingemansson, 2011-08-31*) har tagits fram för att fastställa vilka av de planerade byggnaderna som kan komma att utsättas för vägbuller från Ekerövägen. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasader som vetter mot vägen beräknades från mindre än 40 dBA upp till 55 dBA. Riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå (55dBA) överskrids således inte för någon planerad byggnad. Den maximala ljudnivån beräknades bli lägre än riktvärdet (70 dBA) vid samtliga planerade hus.

Vid andra fasadriktningar blir ljudnivån normalt lägre eller betydligt lägre.

## **MILJÖKVALITETSNORMER**

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, vattenförekomster, omgivningsbuller samt fisk- och musselvatten. Enligt plan- och bygglagen får en plan inte medföra att en miljö kvalitetsnorm överskrids.

### **Utomhusluft**

I Luftkvalitetsförordningen (2010:477) regleras miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Normerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav i EU-direktiv. De ämnen som regleras är kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Från och med 2006 får dygnsmedelvärdet för kväveoxid i luften inte överstiga 60 µg/m<sup>3</sup>. Enligt uppgifter från Stockholms luft- och bulleranalys beräknades kväveoxidhalten för området till 12-24 µg/m<sup>3</sup> luft (2007-06-21). Således beräknas mängden kväveoxid ligga under tillåtet maxvärde med god marginal.

Miljö kvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län. De partiklar som omfattas av miljö kvalitetsnormerna härrör främst från vägtrafik. Planen förväntas inte markant öka trafikrörelserna, varför denna norm med all sannolikhet ej kommer att överskridas. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken kommer således inte att överskridas vid genomförandet av föreslagen plan.

### **Vattenförekomst**

Vattnet från planområdet avrinner söderut mot vattenförekomsten Mälaren – Rödstensfjärden.

Vattenförekomstens status bedöms och graderas i fem statusklasser: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig status. Såväl Mälaren-Rödstensfjärden ekologiska som kemiska status har klassificerats till god år 2015 - dock överskrids miljö kvalitetsnormen för tributyltennföreningar.

### **Omgivningsbuller**

Någon kartläggning av omgivningsbuller samt upprättande av åtgärdsplan enligt förordningen om omgivningsbuller (2004:675) har inte gjorts för området.

### **Fisk- och musselvatten**

Planområdet omfattas inte av miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

## RISKER

### Skred/översvämningar

Inom planområdet förekommer ingen risk för översvämningar eller skred.

### Farligt gods

Planområdet ligger intill Ekerövägen (länsväg 816) som är en sekundär transportled för farligt gods, vilket måste beaktas inför planering av ny bebyggelse i anslutning till vägen.

I de generella riktlinjer som finns för bebyggelse utmed sekundärleder för transporter av farligt gods anges ett bebyggelsefritt avstånd om 25 meter från vägkant. (Länsstyrelsens rapport "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter med farligt gods samt bensinstationer" (2000:01).) All tillkommande bebyggelse kommer att ligga utanför detta avstånd.

En utförd inventering visar att det i nuläget endast är en sorts farligt gods (brännbara vätskor) som transporteras på Ekerövägen. Man kan dock inte utesluta att andra farligt godsklasser kommer att transporteras på vägen i framtiden.

En riskanalys (ÅF-Engineering AB, 2010-10-24, rev 2011-08-30) har genomförts för den markanvändning som föreslås i detaljplanen. Riskanalysen har gjorts med premisen att det även i framtiden ska vara möjligt att transportera farligt gods på Ekerövägen utan att risken för intilliggande bebyggelse blir oacceptabel. Riskanalysen finner ingen anledning till att de generella riktlinjerna bör frångås och bedömer därför att planens genomförande innebär en acceptabel individrisk.

### Förorenad mark

Någon risk för markföroreningar föreligger inte. Huvuddelen av området har alltid varit naturmark. Byggnaderna vid Nibbla gård är bostadshus och före detta ekonomibyggnader.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att en väghållare (samfällighetsförening eller dylikt) ansvarar för utbyggnad och drift av de allmänna platserna.

Kommunstyrelsen har 26 april 1988 § 64 beslutat att detaljplaner skall upprättas med utgångspunkt från att annan än kommunen skall vara huvudman för allmän plats om inte annat beslutats när planuppdrag lämnats. Principen har bekräftats i den av fullmäktige antagna översiktsplanen. Kommunstyrelsen har inte beslutat om att kommunalt huvudmannaskap ska gälla för detta område, när planuppdraget lämnades.

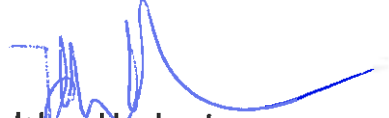
### GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år. Se även genomförandebeskrivningen.

## MEDVERKANDE I DETALJPLANARBETET

Planhandlingarna har tagits fram av Ekerö kommun. Planeringsarkitekter och landskapsarkitekter på Radar arkitektur & planering AB har med stöd av Explo AB bistått i arbetet.

### STADSARKITEKTKONTORET



Johan Hagland  
Miljö- och stadsbyggnadschef



Alexander Fagerlund  
Planarkitekt